



# 福建三木集团股份有限公司

## 2018 年年度报告

公告编号：2019-14

2019 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	5
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	9
第三节 公司业务概要 .....	11
第四节 经营情况讨论与分析 .....	32
第五节 重要事项.....	43
第六节 股份变动及股东情况 .....	50
第七节 优先股相关情况 .....	50
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	51
第九节 公司治理.....	57
第十节 公司债券相关情况 .....	63
第十一节 财务报告 .....	64
第十二节 备查文件目录 .....	64

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司，公司或三木集团	指	福建三木集团股份有限公司
长沙三兆	指	长沙三兆实业开发有限公司
胶东新城	指	青岛胶东新城投资发展有限公司
三木建发	指	福建三木建设发展有限公司
轻工公司	指	福州轻工进出口有限公司
三木·水岸君山	指	福建沁园春房地产开发有限公司开发的项目
三木·幸福里	指	福建三木置业集团有限公司开发的项目
三木·海立方	指	福建三木滨江建设发展有限公司开发的项目
三木·空港小镇	指	青岛胶东新城投资发展有限公司开发的项目
琅岐九龙商业中心	指	福建三木琅岐实业发展有限公司开发的项目
武夷山自遊小镇	指	福建武夷山三木实业有限公司开发和运营的项目
福清铂玥府	指	福清金森缘房地产有限公司开发的项目
南平云澜	指	南平世茂新纪元置业有限公司开发的项目
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2018 年年度

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	三木集团	股票代码	000632
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	福建三木集团股份有限公司		
公司的中文简称	三木集团		
公司的外文名称（如有）	FUJIAN SANMU GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	SANMU GROUP		
公司的法定代表人	卢少辉		
注册地址	福建省福州市开发区君竹路 162 号		
注册地址的邮政编码	350015		
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		
办公地址的邮政编码	350009		
公司网址	www.san-mu.com		
电子信箱	zqsw@san-mu.com		

### 二、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
联系地址	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
传真	0591-38173315	0591-38173315
电子信箱	zqsw@san-mu.com	zqsw@san-mu.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网
公司年度报告备置地点	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

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	9135000015458140XD
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况(如有)	无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	福建省福州市湖东路中山大厦 B 栋 8 楼
签字会计师姓名	刘延东、陈依航

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	7,012,565,071.67	6,661,347,796.81	5.27%	4,919,076,571.43
归属于上市公司股东的净利润（元）	33,124,696.12	24,548,727.64	34.93%	16,574,969.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	30,053,421.19	410,839.19	7,215.13%	-24,363,130.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	787,075,608.02	303,230,394.95	159.56%	240,730,826.29
基本每股收益（元/股）	0.0712	0.0527	35.10%	0.0356
稀释每股收益（元/股）	0.0712	0.0527	35.10%	0.0356
加权平均净资产收益率	2.57%	1.95%	0.62%	1.34%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	7,772,599,548.99	7,047,409,385.45	10.29%	6,756,690,733.68
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,303,434,463.92	1,270,312,839.83	2.61%	1,246,223,587.55

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,459,061,568.41	2,022,185,463.67	1,756,293,992.60	1,775,024,046.99
归属于上市公司股东的净利润	11,458,714.69	2,395,089.32	1,444,586.08	17,826,306.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,676,815.58	-550,671.04	2,440,854.71	15,486,421.94
经营活动产生的现金流量净额	383,033,582.74	-102,965,446.41	639,895,247.95	-132,887,776.26

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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,092,504.41	13,286,928.13	51,099,536.80	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,725,547.50	5,325,972.00	5,387,556.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			2,913,464.81	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投	-1,017,653.00	-812,294.61	-51,229.38	

资收益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		13,553,072.05	6,266,048.27	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,345,873.95	1,995,300.80	-8,805,554.15	
减：所得税影响额	1,363,631.24	8,337,244.59	14,202,455.79	
少数股东权益影响额（税后）	1,019,618.79	873,845.33	1,669,268.00	
合计	3,071,274.93	24,137,888.45	40,938,099.36	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

报告期内，公司从事的主要业务为：房地产开发、经营性物业运营管理和进出口贸易。

房地产开发主要由全资子公司福建沁园春房地产开发有限公司（“三木·水岸君山”项目）、福建三木滨江建设发展有限公司（“三木·海立方”项目）、全资孙公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司（“武夷山自驾游小镇（武夷观岚）”项目）、控股孙公司青岛胶东新城投资发展有限公司（“三木·空港小镇”项目）、参股孙公司福清金森缘房地产有限公司（“福清铂玥府”项目）和南平世茂新纪元置业有限公司（“南平云澜”项目）承担，经营模式为销售自行开发的商品房；经营性物业运营管理主要由公司资产管理中心负责，主要由资产管理部（公司自持物业）、长沙三兆实业开发有限公司（“长沙黄兴南路步行街”项目）和福建武夷山三木自驾游营地有限公司（“武夷山自驾游小镇（自驾游营地）”项目）承担，经营模式为自有资产、物业的运营管理；进出口贸易主要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跨境电商综合服务平台费用。

报告期内行业情况说明：

（1）房地产开发：2018年3月份的两会政府工作报告中要求，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。在这一总体思路指导下，房地产行业增速有所放缓，市场行情趋于理性，房价较为稳定。同时，在规模效应的作用下，住宅开发领域行业集中度逐步提升，全国销售额 Top50 企业市场占有率首次超过 55%，公司作为中小型房地产开发企业，生存和竞争压力较大，重塑房地产行业竞争优势难度很大。

（2）经营性物业运营管理：近年来，由于消费模式的改变和电商的侵蚀，线下商业地产经营受到了冲击，整体呈现线上消费增速快于线下，服务消费增速快于商品等特点，但商品线上消费天然存在体验感差等缺点，2018年以来，各大网上商城开始了线下争夺战，出现了线上线下融合发展的新趋势；旅游地产项目以健康、运动、自然为特点，具备着良好的前景。

（3）进出口贸易：2018年，国内经济仍处在去杠杆、去产能和供给侧改革的周期内，经济增长速度有所放缓，而国际经济方面，由于中美贸易战不断、美元加息引起美元资本回流、英国脱欧以及地缘政治等不确定性因素的影响，进出口贸易相对低迷；同时，人民币汇率出现升值及波动幅度加大的态势，对公司外汇管理带来了挑战。但由于政府宏观经济政策、行业政策的支持，跨境电商业务规模爆发式增长，给公司传统贸易行业转型带来了机遇。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	公司期末长期股权投资 179,867,513.36 元，比上期下降 11.4%，主要是联营企业亏损所致。

固定资产	公司期末固定资产 542,539,780.85 元，比上期上升 21.39%，主要是本期子公司在建工程转固所致。
无形资产	公司期末无形资产 2,099,836.10 元，比上期上升 16.75%，主要是由于增加信息化系统软件资产所致。
在建工程	公司期末在建工程 29,336,066.77 元，比上期下降 77.67%，主要是由于本期子公司在建工程转固所致。
其他应收款	公司期末其他应收款 135,109,741.78 元，比上期下降 45.72%，主要是本期项目合作意向金转至并表内往来所致。
存货	公司期末存货 2,430,749,969.09 元，比上期上升 31.68%，主要是本期新增合并子公司土地开发成本所致。
货币资金	公司期末货币资金 1,745,510,550.73 元，比上期上升 32.58%，主要是其他货币资金增加所致。
递延所得税资产	公司期末递延所得税资产 25,728,023.01 元，比上期下降 52.51%，主要是可抵扣亏损形成的递延所得税资产减少。
其他流动资产	公司期末其他流动资产 78,407,384.89 元，比上期上升 70.60%，主要是预缴税款增加所致。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司主要从事房地产开发、经营性物业运营管理和进出口贸易业务，其核心竞争力主要体现在：

1、企业文化和企业品牌：公司成立30多年来，积淀了深厚的企业文化和广泛的品牌知名度，在行业内具有良好的声誉和口碑；

2、房地产业务：公司构建了丰富的房地产业态，以“三木地产”为代表的健康住宅地产，以“自游小镇”自驾游营地项目为代表的旅游地产，以“长沙步行街”为代表的商业地产，以“三木物业”为代表的物业管理，在业内各个领域均树立了一定的品牌影响力。目前，公司在福州、武夷山、青岛等地均建立了一定土地储备，现有项目土地获取成本不高，能够为公司发展提供基础保障。随着房地产业务进入白银时代，公司未来将积极探索新型房地产+业务，为公司的可持续发展提供新方向。

3、进出口贸易业务：公司控股贸易子公司作为福建省国际贸易龙头企业，贸易规模位居省内前列，具有良好的进出口贸易品牌和优势；同时，公司积极构建的跨境电商综合服务，这些将巩固公司在贸易领域的竞争优势。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2018年度，根据董事会的战略意图和工作安排，公司继续围绕“房地产开发”、“经营性物业运营管理”、“进出口贸易”三大业务板块开展工作，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努力寻求合适的新项目；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，嫁接互联网思维，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70.13亿元，营业利润19,454.72万元，归属于上市公司股东的净利润为3,312.47万元。

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”、“武夷山自游小镇（武夷观岚）”、“三木·空港小镇”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7.47亿元；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18744.9m<sup>2</sup>，总建筑面积84522.6m<sup>2</sup>，规划建筑3栋，产品类型37.47-65.65m<sup>2</sup>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，期内实现合同签约额8,112万元。“武夷山自游小镇（武夷观岚）”项目由全资孙公司福建武夷山三木自驾游营地有限公司负责开发，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”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，期内实现合同签约额1.09亿元。同时，公司积极探索新的发展思路，尝试以股权合作等形式获取开发项目，上半年以增资形式投资福清金森缘房地产有限公司33.33%股权，该公司负责“福清铂玥府”项目的开发；下半年以并购形式投资南平世茂新纪元置业有限公司43.00%股权，该公司负责“南平云澜”项目的开发；期内新增的两个房地产项目的开发和销售工作正常推进。

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，受到电商冲击和消费降级影响，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多的挑战，长沙三兆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，期内实现营业收入11,530.39万元；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，营地公司通过重塑团队、开源节流、优化管理，为营地可持续发展奠定基础，同时根据“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。

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，商贸企业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实现营业收入6.25亿元，同比增长113.31%，综合服务平台项目实现营业收入3,881万元，同比增长307.00%。

为顺应业务发展需要，公司进一步完善组织架构，加强对子公司的管控，进一步优化授权管理体系，采用扁平化管理模式，减少业务流程和环节，有效地提高沟通速度和运营效率。同时，公司按照上市规则等有关规定进一步规范各项业务发展，防

范业务合规风险。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。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。

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

区域	项目公司	项目名称	宗地编号	成交价格(万元)	土地面积(万m <sup>2</sup> )	计容面积(万m <sup>2</sup> )	用途
福州	福清金森缘房地产有限公司	铂玥府	2017拍-10号	62,300.00	4.17	10.69	商服用地-批发零售用地；住宅用地-城镇住宅用地
南平	南平世茂新纪元置业有限公司	南平云澜	2018-J-01	9,600.00	3.27	6.77	零售商业用地、批发市场用地、普通商品住房用地
合计				71,900.00	7.44	17.46	

#### (2)、累计土地储备

截止2018年末，公司通过不同方式共取得150.55万平方米计容建筑面积的土地储备。公司现有土地储备的楼面价较低，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1,361.64元/m<sup>2</sup>。

区域	计容建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	土地款（万元）	楼面价（元/m <sup>2</sup> ）
福州	107.41	171,327.99	1,595.08
南平	6.77	9,888.00	1,460.56
青岛	15.02	8,709.40	579.85
武夷山	21.35	15,070.00	705.85
合计	150.55	204,995.39	1,361.64

### 2、房地产项目开发销售情况

2018年度，公司房地产项目开发实际投资14.52亿元，预售面积18.60万平方米。

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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(万m <sup>2</sup> )	可售面积(万m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(万m <sup>2</sup> )	本报告期预售面积(万m <sup>2</sup> )
福州	三木·水岸君山A地块	住宅	竣工	100%	55,361.63		20.57	12.06	10.72	12.13	
	三木·水	住宅	在建	100%	135,900.00	18,025.09	28.6	15.29	14.85	8.02	3.04

	岸君山B地块										
	三木.水岸君山C地块	住宅	在建	100%	105,300.00	5,800.00	10.8	12.74	12.72	11	1.38
	三木.海立方	综合	在建	100%	72,000.00	8,146.73	1.87	5.45	6.71	-	3.07
	琅岐九龙商业中心	综合	在建	70%	39,000.00	3,054.17	4.2	8.82	10.02	6.99	
	金玉山庄	住宅	竣工	100%	12,164.97	639.72	0.98	1.13	1.1	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	11,168.38	1.91	3.06	3.68		
	福清铂玥府	住宅	在建	33.33%	106,274.00	74,923.18	4.17	10.69	10.16		3.84
	小计				759,628.87	121,757.27	95.75	107.41	104.77	74.08	11.33
青 岛	三木.空港小镇1#地块	综合	竣工	40.80%	26,468.00	1,394.00	5.83	6.53	6.91	7.38	
	三木.空港小镇2#地块	住宅	在建	40.80%	33,960.00	4,109.40	5.66	8.49	8.49		5.23
	小计				60,428.00	5,503.40	11.49	15.02	15.40	7.38	5.23
武 夷 山	武夷山自遊小镇A地块	综合	竣工	100%	24,660.00	72.76	5.2	3.38	2.01	4.88	0.05
	武夷山自遊小镇B地块	商服	在建	100%	28,983.00	5,777.59	29.46	3.83	-	1.72	
	武夷山自遊小镇C地块	综合	竣工	100%	95,725.00	896.36	21.79	14.14	15.63	13.24	0.39
	小计				149,368.00	6,746.71	56.45	21.35	17.64	19.84	0.44
南 平	南平云澜	住宅	在建	43%	35,139.00	11,176.26	3.27	6.77	6.65		1.60
	小计				35,139.00	11,176.26	3.27	6.77	6.65	0.00	1.60
区	总计				1,004,563.	145,183.64	166.96	150.55	144.46	101.30	18.60

域 汇 总					87						
-------------	--	--	--	--	----	--	--	--	--	--	--

注1：2018年预售面积指2018年度达到预售条件的面积。

### 3、房地产项目结算情况

2018年，公司房地产项目共完成结算面积10.74万平方米，结算金额143,434.09万元。

区域	项目名称	本报告期结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本报告期结算金额(万元)
福州	三木.水岸君山B地块	6.37	92,988.41
	三木.水岸君山C地块	2.26	27,523.59
	金玉山庄	0.07	776.84
武夷山	武夷山自游小镇A地块	0.03	660.82
	武夷山自游小镇C地块	1.4	16,899.17
青岛	三木.空港小镇1#地块	0.15	1,140.01
	三木.空港小镇2#地块	0.45	3,277.58
	其他尾盘	0.01	167.67
合计		10.74	143,434.09

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2018年		2017年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,012,565,071.67	100%	6,661,347,796.81	100%	5.27%
分行业					
商品贸易	5,350,501,969.05	76.30%	4,876,167,893.08	73.20%	9.73%
房地产业	1,434,340,900.57	20.46%	1,590,157,556.60	23.87%	-9.80%
物管费	79,529,045.22	1.13%	87,364,925.50	1.31%	-8.97%
租赁	81,447,932.91	1.16%	77,890,534.49	1.17%	4.57%

酒店服务业	23,099,015.88	0.33%	20,364,408.15	0.31%	13.43%
旅游服务业务	228,671.91	0.00%	228,777.50	0.00%	-0.05%
其他	43,417,536.13	0.62%	9,173,701.49	0.14%	373.28%
分产品					
建筑材料和金属材料	2,367,579,141.39	33.76%	2,130,162,071.17	31.98%	11.15%
商品房及土地开发	1,434,340,900.57	20.46%	1,590,157,556.60	23.87%	-9.80%
化工产品	1,392,520,464.16	19.86%	1,399,432,523.87	21.01%	-0.49%
日用百货	470,530,659.01	6.71%	509,449,451.69	7.65%	-7.64%
船舶物料	325,618,816.51	4.64%	294,294,328.85	4.42%	10.64%
食品与食品加工	131,001,483.50	1.87%	146,780,409.01	2.20%	-10.75%
物管费	79,529,045.22	1.13%	87,364,925.50	1.31%	-8.97%
租赁	81,447,932.91	1.16%	77,890,534.49	1.17%	4.57%
酒店服务业	23,099,015.88	0.33%	20,364,408.15	0.31%	13.43%
旅游服务业务	228,671.91	0.00%	228,777.50	0.00%	-0.05%
其他	706,668,940.61	10.08%	405,222,809.98	6.08%	74.39%
分地区					
国内	5,134,228,366.94	73.21%	5,150,902,725.56	77.33%	-0.32%
国外	1,878,336,704.73	26.79%	1,510,445,071.25	22.67%	24.36%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品贸易	5,350,501,969.05	5,263,618,607.87	1.62%	9.73%	9.48%	0.21%
房地产业	1,434,340,900.57	996,475,424.32	30.53%	-9.80%	-9.06%	-0.56%
物管费	79,529,045.22	82,121,196.89	-3.26%	-8.97%	-1.31%	-8.02%
租赁	81,447,932.91	12,042,099.68	85.21%	4.57%	102.60%	-7.16%

酒店服务业	23,099,015.88	5,434,123.10	76.47%	13.43%	11.19%	0.47%
旅游服务业务	228,671.91	314,238.38	-37.42%	-0.05%	93.60%	-66.47%
其他	43,417,536.13	29,294,255.75	32.53%	373.28%	308.55%	10.69%
合计	7,012,565,071.67	6,389,299,945.99	8.89%	5.27%	6.40%	-0.97%
分产品						
建筑材料和金属材料	2,367,579,141.39	2,364,300,670.23	0.14%	11.15%	11.52%	-0.33%
商品房及土地开发	1,434,340,900.57	996,475,424.32	30.53%	-9.80%	-9.06%	-0.56%
化工产品	1,392,520,464.16	1,362,213,559.36	2.18%	-0.49%	-1.34%	0.84%
日用百货	470,530,659.01	453,811,916.81	3.55%	-7.64%	-7.65%	0.00%
船舶物料	325,618,816.51	312,277,793.63	4.10%	10.64%	9.74%	0.79%
食品与食品加工	131,001,483.50	129,351,730.14	1.26%	-10.75%	-11.14%	0.43%
物管费	79,529,045.22	82,121,196.89	-3.26%	-8.97%	-1.31%	-8.02%
租赁	81,447,932.91	12,042,099.68	85.21%	4.57%	102.60%	-7.16%
酒店服务业	23,099,015.88	5,434,123.10	76.47%	13.43%	11.19%	0.47%
旅游服务业务	228,671.91	314,238.38	-37.42%	-0.05%	93.60%	-66.47%
其他	706,668,940.61	670,957,193.45	5.05%	74.39%	70.95%	1.91%
合计	7,012,565,071.67	6,389,299,945.99	8.89%	5.27%	6.40%	-0.97%
分地区						
国内	5,134,228,366.94	4,560,664,260.63	11.17%	-0.32%	0.56%	-0.78%
国外	1,878,336,704.73	1,828,635,685.36	2.65%	24.36%	24.43%	-0.05%
合计	7,012,565,071.67	6,389,299,945.99	8.89%	5.27%	6.40%	-0.97%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否



(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品贸易	营业成本	5,263,618,607.87	82.37%	4,807,627,307.37	80.06%	9.48%
房地产业	营业成本	996,475,424.32	15.60%	1,095,794,301.18	18.25%	-9.06%
物管费	营业成本	82,121,196.89	1.29%	83,207,068.52	1.39%	-1.31%
租赁	营业成本	12,042,099.68	0.19%	5,943,677.95	0.10%	102.60%
酒店服务业	营业成本	5,434,123.10	0.09%	4,887,286.37	0.08%	11.19%
旅游服务业务	营业成本	314,238.38	0.00%	162,313.83	0.00%	93.60%
其他	营业成本	29,294,255.75	0.46%	7,170,273.10	0.12%	308.55%
合计	营业成本	6,389,299,945.99	100.00%	6,004,792,228.32	100.00%	6.40%

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑材料和金属材料	营业成本	2,364,300,670.23	37.00%	2,120,136,520.77	35.31%	11.52%
商品房及土地开发	营业成本	996,475,424.32	15.60%	1,095,794,301.18	18.25%	-9.06%
化工产品	营业成本	1,362,213,559.36	21.32%	1,380,663,961.59	22.99%	-1.34%
日用百货	营业成本	453,811,916.81	7.10%	491,388,667.84	8.18%	-7.65%
船舶物料	营业成本	312,277,793.63	4.89%	284,550,590.04	4.74%	9.74%
食品与食品加工	营业成本	129,351,730.14	2.02%	145,564,681.82	2.42%	-11.14%
物管费	营业成本	82,121,196.89	1.29%	83,207,068.52	1.39%	-1.31%
租赁	营业成本	12,042,099.68	0.19%	5,943,677.95	0.10%	102.60%

酒店服务业	营业成本	5,434,123.10	0.09%	4,887,286.37	0.08%	11.19%
旅游服务业务	营业成本	314,238.38	0.00%	162,313.83	0.00%	93.60%
其他	营业成本	670,957,193.45	10.50%	392,493,158.41	6.54%	70.95%
合计	营业成本	6,389,299,945.99	100.00%	6,004,792,228.32	100.00%	6.40%

说明

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

2018年7月，公司全资子公司福建三木置业集团股份有限公司以自有资金 1666.5 万元对福清金森缘房地产有限公司进行增资，增资后，三木置业持有项目公司 33.33% 股权，公司将金森缘纳入财务报表合并范围。

2018年12月，公司全资子公司福建武夷山三木实业有限公司以自有资金 4300.00 万元对南平世茂新纪元置业有限公司进行增资，增资后，全资子公司福建武夷山三木实业有限公司持有项目公司 43% 股权，公司将世茂新纪元纳入财务报表合并范围。

2018年4月，公司处置福建金臻阳投资管理有限公司 100% 股权，股权处置后，金臻阳不再纳入财务报表合并范围。

#### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

#### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,164,085,595.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	30.86%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	871,038,571.59	12.42%
2	第二名	443,810,778.66	6.33%
3	第三名	342,896,898.01	4.89%
4	第四名	261,192,701.76	3.72%
5	第五名	245,146,645.65	3.50%
合计	--	2,164,085,595.67	30.86%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,374,464,876.71
-----------------	------------------

前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	37.16%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	973,708,884.49	15.24%
2	第二名	437,232,758.52	6.84%
3	第三名	391,048,320.34	6.12%
4	第四名	312,277,793.63	4.89%
5	第五名	260,197,119.73	4.07%
合计	--	2,374,464,876.71	37.16%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	92,679,913.95	62,600,633.78	48.05%	主要是人工费及运输费增长所致
管理费用	101,824,308.85	101,841,505.08	-0.02%	与上年基本持平
财务费用	158,461,249.54	220,465,103.41	-28.12%	主要是利息支出减少所致
税金及附加	69,164,284.39	113,236,998.77	-38.92%	主要是土地增值税下降所致
资产减值损失	-1,887,197.11	4,411,608.13	-142.78%	主要是坏账损失下降所致
公允价值变动收益	0.00	13,553,072.05	-100.00%	本期未发生

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	7,991,802,691.62	7,975,357,804.86	0.21%
经营活动现金流出小计	7,204,727,083.60	7,672,127,409.91	-6.09%
经营活动产生的现金流量净额	787,075,608.02	303,230,394.95	159.56%
投资活动现金流入小计	84,318,198.50	23,760,664.45	254.86%

投资活动现金流出小计	54,904,195.96	16,694,162.21	228.88%
投资活动产生的现金流量净额	29,414,002.54	7,066,502.24	316.25%
筹资活动现金流入小计	3,672,594,303.47	4,599,495,878.17	-20.15%
筹资活动现金流出小计	4,588,681,432.20	4,893,918,522.61	-6.24%
筹资活动产生的现金流量净额	-916,087,128.73	-294,422,644.44	-211.15%
现金及现金等价物净增加额	-110,547,481.29	19,372,223.36	-670.65%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

- 1) 报告期经营活动产生的现金流量净额比上年增加48,384.52万元，主要是本期房地产开发经营性现金流净额增加所致。
- 2) 报告期投资活动产生的现金流量净额比上年增加2,234.75万元，主要是本期购买日取得子公司福清金森缘持有的现金所致。
- 3) 报告期筹资活动产生的现金流量净额比上年减少62,166.45万元，主要是本期支付保证金增加所致。
- 4) 报告期现金及现金等价物净增加额比上年减少12,991.97万元，主要是报告期筹资活动产生的现金流量净额减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-13,859,480.09	-7.17%	受对联营企业的投资收益影响所致	是
公允价值变动损益	0.00	0.00%	本期未发生	否
资产减值	-1,887,197.11	-0.98%	受计提的坏账准备影响所致	否
营业外收入	4,719,624.88	2.44%	受罚金收入及其他影响所致	否
营业外支出	6,065,498.83	3.14%	受滞纳金及违约金和其他影响所致	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	1,745,510,550.73	22.46%	1,316,574,971.18	18.68%	3.78%	主要是期末其他货币资金增加
应收账款	89,808,843.71	1.16%	70,737,072.48	1.00%	0.16%	主要是期末货款及购房款未回笼
存货	2,430,749,969.09	31.27%	1,845,937,737.23	26.19%	5.08%	主要是新增合并项目开发成本
投资性房地产	1,798,221,460.98	23.14%	1,797,481,460.98	25.51%	-2.37%	与上年基本持平
长期股权投资	179,867,513.36	2.31%	203,004,298.76	2.88%	-0.57%	主要对联营企业的投资亏损
固定资产	542,539,780.85	6.98%	446,947,941.24	6.34%	0.64%	主要是在建工程转入固定资产
在建工程	29,336,066.77	0.38%	131,375,268.06	1.86%	-1.48%	主要是在建工程转入固定资产
短期借款	843,286,828.39	10.85%	1,629,605,807.67	23.12%	-12.27%	主要是短期抵押借款减少
长期借款	1,835,328,446.55	23.61%	799,000,000.00	11.34%	12.27%	主要是长期抵押借款增加

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	193,205.92		-7,447.36				185,758.56
金融资产小计	193,205.92		-7,447.36				185,758.56
投资性房地产	1,797,481,460.98				740,000.00		1,798,221,460.98
上述合计	1,797,674,666.90		-7,447.36		740,000.00		1,798,407,219.54
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

#### (1) 货币资金

受限制货币资金1,434,183,824.09元，主要为汇票保证金、信用证保证金和按揭贷款保证金。

#### (2) 存货

①以沁园春B、C地块项目未售，未办理预售证的车位和高层作抵押，为福建沁园春房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司福州分行申请长期借款57,950万元，至报告期期末余额4,700万元。

②以福建武夷山三木自驾游营地有限公司的土地使用权及开发项目作抵押，为该公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请项目建设借款30,000万元，至报告期期末余额8,000万元。

③以青岛胶东新城投资发展有限公司空港2#地块的土地使用权及开发项目抵押，向青岛农商行胶州支行申请开发贷15,000万，至报告期期末余额8,100万。

#### (3) 投资性房地产

①以长沙步行街商铺房产作抵押，为福建三木集团股份有限公司向海峡银行申请长期借款40,500万元，至报告期期末余额39,500万元。

②以泉州煌星大厦作抵押，为福建三木建设发展有限公司向泉州银行股份有限公司福州分行申请短期借款1,000万元，至报告期期末余额1,000万元；申请贸易融资额度6,000万元，至报告期期末余额6,000万元。

③以三木大厦1-6层，第11层作抵押，为福建三木集团股份有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请短期借款8,000万元，至报告期期末余额8,000万元；申请贸易融资额度2,000万元，至报告期期末余额2,000万元；为子公司福州轻工进出口有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请借款授信额度4,000万元，至报告期期末余额3,700万元。

④以长沙步行街商铺、车位房产作抵押，为长沙三兆实业开发有限公司向中信银行股份有限公司长沙分行申请经营性物业贷款60000万元，至报告期期末余额57,123万元。

⑤以长沙步行街商铺、车位房产作抵押，为福建三木建设发展有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请贷款15,000万元，至报告期期末余额15,000万元。

#### (4) 固定资产

①以福州轻工进出口有限公司的太阳广场办公楼作抵押，为福州轻工进出口有限公司向中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行申请贸易融资额度1,000万元，至报告期期末进口押汇余额1,000万元。

②以三木大厦9-10层，12-17层作抵押，为福建三木集团股份有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请短期借款8,000万元，至报告期期末余额8,000万元；申请贸易融资额度2,000万元，至报告期期末余额2,000万元；为福州轻工进出口有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请借款授信额度4,000万元，至报告期期末余额3,700万元。

③以福建武夷山三木实业有限公司的A地块华美达酒店及办公楼的土地使用权及地上房屋建筑物作抵押，为福建武夷山三木实业有限公司向光大银行福州华林支行申请项目经营性物业借款20,000万元，至报告期期末余额18,780万元。

④以福建沃野房地产有限公司埃特佛大厦二至九层整层工业企业办公用房及埃特佛1号厂房综合1-5层及福建三木集团股份有限公司的金诚堆场以及上海元福房地产有限责任公司的房产做抵押，为福建三木建设发展有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请贷款5,000万元，至报告期期末余额零（期后已放款5,000万元）。

#### (5) 股权

①以福建三木集团股份有限公司持有子公司福建三木建设发展有限公司的51%股权作质押，为福建三木集团股份有限公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请借款40,000万元，至报告期期末余额26,000万元。

②以长沙三兆实业开发有限公司公司的所有股权作质押，为长沙三兆实业开发有限公司向中信银行股份有限公司长沙分行申请经营性物业贷款60,000万元，至报告期期末余额57,123万元。

(6) 在建工程

以福建武夷山三木自驾游营地有限公司的土地使用权及在建工程作抵押,为该公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请项目建设借款30,000万元,至报告期末余额8,000万元。

## 五、投资状况

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度
179,867,513.36	203,004,298.76	-11.40%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期 (如有)	披露索引 (如有)
福清金森缘房地产有限公司	房地产开发经营	增资	16,665,000.00	33.33%	自有	福清金辉房地产开发有限公司、福州市乾茂投资有限公司	2037-11-09	商品房	股权已过户	294,560,000.00	-2,744,551.08	否	2018年05月17日	公告编号：2018-19；2018-20；2018-22；2018-23；2018-40。
南平世茂新纪元置业有限公司	房地产开发经营	收购	43,000,000.00	43.00%	自有	上海瀚恺企业管理有限公司、	2058-5-14	商品房	股权已过户	72,710,000.00	0.00	否	2018年10月30日	公告编号：2018-67。

						福建旺佳信投资有限公司								
合计	--	--	59,665,000.00	--	--	--	--	--	--	367,270,000.00	-2,744,551.08	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
三木.水岸君山	自建	是	房地产	238,250,931.41	2,397,440,639.16	自有资金	81.00%	1,340,000,000.00	1,242,250,000.00	与预计收益没有重大差异		
武夷山自遊小镇	自建	是	房地产	67,467,114.63	1,240,008,808.76	自有资金	83.00%	608,000,000.00	400,557,000.00	与预计收益没有重大差异		
三木.空港小镇	自建	是	房地产	55,033,996.83	406,869,781.46	自有资金	67.00%	202,900,000.00	118,015,494.02	与预计收益没有重大差异		
琅岐九龙	自建	是	房地产	30,541,742.4	302,656,197.	自有资金	78.00%	195,000,000.	130,699,000.	与预计收		



商业中心				1	96			00	00	益没有重大差异		
三木·海立方	自建	是	房地产	81,467,327.51	525,305,772.83	自有资金	73.00%	190,000,000.00		与预计收益没有重大差异		
三木·幸福里	自建	是	房地产	111,683,778.87	422,046,534.01	自有资金	78.00%	158,000,000.00		与预计收益没有重大差异		
福清铂玥府	自建	是	房地产	749,231,786.24	749,231,786.24	自有资金	70.50%	294,560,000.00		与预计收益没有重大差异		
南平云澜	自建	是	房地产	111,762,560.78	111,762,560.78	自有资金	31.81%	72,710,000.00		与预计收益没有重大差异		
合计	--	--	--	1,445,439,238.68	6,155,322,081.20	--	--	3,061,170,000.00	1,891,521,494.02	--	--	--

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
福州腾顺投资有限公司	福建金臻阳投资管理有限公司	2018年04月12日	625	-79.95	无重大影响	1.51%	市场原则	否	无	是	是		

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福建沃野 房地产有 限公司	子公司	房地产开 发、商品房 出售、出租	230,000,00 0.00	428,081,31 0.15	264,452,01 8.64	4,319,677. 96	380,206.25	399,920.75
长沙三兆 实业开发 有限公司	子公司	房地产投 资与经营、 房地产中 介及其他 与房地产 投资有关 的业务、物 业管理、装 饰装修等	80,000,000 .00	2,156,936, 807.54	945,211,06 7.63	115,303,90 0.37	-1,977,152. 56	-2,726,239. 46
福建沁园 春房地产 开发有限 公司	子公司	房地产开 发、商品房 出售、出租	510,000,00 0.00	1,309,475, 327.99	1,073,462, 504.87	1,205,147, 544.29	440,370,83 5.55	314,929,06 9.90
福州轻工 进出口有 限公司	子公司	自营和代 理各类商 品及技术 的进出口 业务和水 上过驳平 台装卸河 沙业务等	50,000,000 .00	923,415,55 4.08	121,828,03 6.48	1,829,763, 676.75	5,773,515. 73	2,383,776. 13
福建武夷 山三木实 业有限公司	子公司	房地产开 发、旅游服 务、会务策 划接待等	200,000,00 0.00	932,954,35 1.82	318,095,21 3.95	201,695,48 0.41	22,795,414 .84	-3,504,477. 16
福建留学 人员创业 园建设发 展有限公 司	子公司	房地产开 发、商品房 销售、租 赁；福建留 学人员创 业园创业 基地的开 发、建设、 经营和管 理	123,507,60 0.00	199,227,36 4.85	176,802,43 1.68	2,479,556. 54	1,866,242. 09	-100,341.4 2
福建三木 置业集团	子公司	房地产开 发，商品房	50,000,000 .00	1,699,235, 479.00	106,247,59 4.85		-9,770,994. 77	-10,339,16 3.64

有限公司		销售和出租						
福建三木物业服务 有限公司	子公司	房地产物业管理,包括房屋维修、水电维护维修、电器机械维修及受托房地产租赁业务。	5,000,000.00	21,384,725.05	-1,715,821.42	32,753,660.27	-4,664,171.27	-4,570,301.47
福州康得利水产有 限公司	子公司	水产品、农副产品、酱油加工、批发、零售	14,500,000.00	8,691,955.37	-27,644,665.83		-1,339,523.30	-1,494,860.10
福建三木建设发展 有限公司	子公司	房地产中介、商品房代销、房地产市场信息和业务咨询。建筑材料、家用电器、金属材料、化工原料(不含危险品)、日用百货、纺织品、服装的批发、零售、代购代销。	152,000,000.00	1,452,338,828.43	267,994,947.02	2,491,248,361.81	134,020,967.45	134,020,967.57
福建森源鑫投资管理 有限公司	子公司	对企业的投资管理;对土地开发、房地产经营、基础设施建设的投资;对旅游业的投资	20,000,000.00	235,000,241.60	98,112,200.02	44,426,461.35	11,051,879.74	7,984,543.79
福建三木琅岐实业 发展有限	子公司	城市基础设施投资建设、土地	100,000,000.00	181,884,441.44	117,561,542.10		-686,617.67	-686,617.67

公司		开发, 房地产开发及租赁, 房地产中介, 物业管理, 建材批发、代购代销, 对酒店业、旅游业、娱乐业、广告业、水务工业的投资						
福建三木滨江建设发展有限公司	子公司	房地产开发、销售; 自有房产租赁; 房产居间服务。	100,000,000.00	627,181,743.84	80,998,142.59		-11,677,114.54	-11,677,131.76
青岛森城鑫投资有限责任公司	参股公司	城市基础设施建设、交通能源、水利、环保项目投资与管理; 房地产开发	300,000,000.00	2,614,614,171.33	164,792,542.43	73,859,726.68	-29,042,570.36	-34,910,251.33

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
南平世茂新纪元房地产置业有限公司	股权收购	无重大影响
福清金森缘房地产有限公司	增资	无重大影响
福建金臻阳投资管理有限公司	股权转让	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛森城鑫投资有限责任公司	山东青岛	山东青岛	城市基础设施建设	45.00%	45.00%	权益法
上海元福房地产有限责任公司	上海	上海	房地产	45.00%	45.00%	权益法

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 1、房地产行业形势展望

房地产开发依然是公司的核心主业。2018年两会政府工作报告指出，继续坚持房住不炒的定位，坚持调控决心不变、调控目标不变、长效机制方向不变，为未来楼市调控和走向定下了基调。随着房地产开发行业市场集中度的提高，行业资源不断向top20品牌房企集聚，中小型房地产开发企业生存和发展空间很小，公司在传统住宅开发行业继续发展面临这严峻的形势和挑战。

2019年是新中国成立70周年，是深化改革、结构调整的关键之年，是全面建成小康社会关键之年。中央经济工作会议指出，“要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系”。坚持稳中求进是全年经济工作的总基调。对于房地产市场，在调控效果差异明显、楼市走势出现分化的情况下，既要坚持楼市调控的大方向不动摇，保持政策的连续性和稳定性，又要根据宏观经济和房地产市场主要矛盾的新变化、新特点，适时适机对部分政策措施进行微调。政策微调的目的是为了保持房地产市场的相对平稳发展，避免市场波动过大，“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变，抑制投机、稳定房价的政策初心也不会动摇。

展望2019年，房地产行业变革将加快，中小型房地产开发企业的机遇和挑战并存，公司将积极顺应形势，一方面做好现有房地产项目的开发和销售工作，另一方面积极寻找合适的房地产开发项目，保证公司的可持续性发展。

### 2、经营性物业运营管理行业形势展望

公司经营性物业运营管理板块主要以商业地产及自持物业的租赁为主。目前，商业物业外部环境日益变化，线上线下融合趋势愈加明显，这要求公司抓住机遇寻求资产经营的转型升级。公司将行业发展态势和盈利模式进行深入研究，结合物业所在地的人文风貌、文化特征、城市规划等，将每一个物业打造成为区域城市的个性化文化旅游地标，吸引客户流量，持续推动公司自持物业增值。

### 3、贸易行业形势展望

2018年，中美贸易战、英国脱欧以及地缘政治等不利因素给进出口贸易经营带来了压力。2019年，政府将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，坚持新发展理念，推动高质量发展，以供给侧结构性改革为主线，加大改革开放力度，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，确保经济平稳运行。在平稳的国内经济形式下，公司将更加密切关注国际贸易形势的发展和变化，关注美国所采取的保守主义、单边主义等贸易政策对以WTO为核心多变贸易体制的影响。目前，公司主要贸易产品为轻工产品和大宗化工品，上述贸易摩擦对公司贸易业务影响较小。2019年，公司仍将积极顺应国家政策与国际形势变化，一方面立足于传统进出口贸易的基础上，对现有业务进行深度梳理与挖掘，调整贸易结构，防范业务风险；另一方面继续积极发展转型业务，充分利用跨境电商综合服务平台，大力拓展跨境电商业务，为公司发展培育新的盈利点。

### 4、2019年公司主要工作

(1) 理顺发展思路和战略目标，继续做好现有房地产开发、经营性物业运营管理和进出口贸易三大主业，深入研究政府政策变化，积极寻找适合公司发展新的盈利点。

(2) 房地产业务方面，跟上市场节奏变化，实行市场化运营，改进开发和管理流程，做好在建项目的开发和销售工作，加大房地产销售款项回收力度，减少资金占用并加速资金周转。同时，公司将深度挖掘现有房地产项目的价值，加大契合市场需求项目的投入力度，为公司创造良好的经济效益与社会效益。

(3) 经营性物业运营管理方面，公司将逐步出售非核心经营性资产，进一步整合资源，集中力量提升商业运营能力，提高

盈利能力:

(4) 进出口贸易业务方面, 传统贸易业务继续稳健前行, 并积极推进业务转型与升级。公司将充分发挥在进出口行业的多年积淀, 不断提升专业服务能力, 多维度积极推动跨境电商综合服务平台业务的发展, 提升公司市场占有率。

(5) 继续完善公司治理结构, 通过适当和合理的授权, 优化管理流程, 提升管理效率, 为公司主营业务合规化发展提供支持和保障。

(6) 不断优化公司的资产结构和债务结构, 提升公司主体长期信用等级, 树立良好的企业形象, 改善融资外部环境, 从而降低财务费用, 提升公司的核心竞争力。

(7) 进一步被完善公司绩效考核管理体系, 优化激励政策, 坚持“向奋斗者倾斜”的企业文化, 打造一支强执行力的核心管理团队, 努力保证员工薪酬水平与企业发展同步发展, 共享企业发展成果。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司近3年利润分配预案均为：不进行利润分配，也未进行资本公积金转增股本。主要原因在于公司母公司未分配利润为负数，且公司处于发展阶段，项目开发需要持续资金投入。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018 年	0.00	33,124,696.12	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	0.00	24,548,727.64	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2016 年	0.00	16,574,969.27	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用



承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	本公司		《福建三木集团股份有限公司未来三年股东回报规划（2018-2020年）》（具体情况见公告，公告日期：2018年4月9日）	2018年04月09日	2018年-2020年	正在履行
承诺是否按时履行	是					

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用  不适用

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

**六、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

根据财政部于 2018 年发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表列报项目进行追溯调整。

## 七、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。

## 八、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

2018年7月，公司全资子公司福建三木置业集团股份有限公司以自有资金 1666.5万元对福清金森缘房地产有限公司进行增资，增资后，三木置业持有项目公司 33.33%股权，公司将金森缘纳入财务报表合并范围。

2018年12月，公司全资子公司福建武夷山三木实业有限公司以自有资金 4300.00 万元对南平世茂新纪元置业有限公司进行增资，增资后，三木实业持有项目公司 43%股权，公司将世茂新纪元纳入财务报表合并范围。

2018年4月，公司处置福建金臻阳投资管理有限公司100%股权，股权处置后，金臻阳不再纳入财务报表合并范围。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	55
境内会计师事务所审计服务的连续年限	27
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘延东、陈依航
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	0年、3年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

报告期内，公司聘请了福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计机构，审计费用为30万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预 计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况	披露日期	披露索引

<p>贺志湘因申请先予执行损害责任纠纷一案</p>	<p>300</p>	<p>否</p>	<p>收到二审判决</p>	<p>判决如下：1、限长沙三兆实业开发有限公司、长沙市天心区人民政府于本判决生效后 10 日内连带赔偿原告贺志湘停产停业损失共计 280 万元；2、限长沙三兆实业开发有限公司、长沙市天心区人民政府于本判决生效后 10 日内连带承担原告贺志湘的鉴定费 2 万元；3、限长沙三兆实业开发有限公司、长沙市天心区人民政府于本判决生效后 10 日内连带赔偿原告贺志湘的货物损失 1 万元；4、驳回原告贺志湘的其他诉讼请求。</p>	<p>尚未执行</p>	<p>2019 年 02 月 15 日</p>	<p>公告编号：2019-10</p>
<p>官启德、官启智因申请先予执行损害责任纠纷一案</p>	<p>120</p>	<p>否</p>	<p>收到一审判决</p>	<p>判决如下：1、限长沙三兆实业开发有限公司、长沙市天心区人民政府于本判决生效后 10 日内连带赔偿官启德、官启智门面收益损失共计 120 万元；2、驳回原告官启德、官启智的</p>	<p>二审审理中</p>	<p>2019 年 02 月 15 日</p>	<p>公告编号：2019-10</p>

				其他诉讼请 求。我方已提 起上诉。			
--	--	--	--	-------------------------	--	--	--

### 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人信用状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

### 十六、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

#### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

#### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

#### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
青岛森城鑫投资有限责任公司	2017年08月16日	32,000	2018年04月19日	32,000	连带责任保证;抵押	二年	否	否
青岛城森房地产开发有限公司	2017年11月30日	70,000	2018年01月05日	10,117	连带责任保证;抵押	四年	否	否
青岛城森房地产开发	2018年	33,000	2018年09月	15,800	连带责任	三年	否	否

发有限公司	08月22日		26日		保证;抵押			
福州华信实业有限公司	2018年03月17日	3,000	2018年08月06日	323	连带责任保证	一年	否	否
福州华信实业有限公司	2018年03月17日	2,000	2018年05月14日	2,000	连带责任保证	一年	否	否
福州华信实业有限公司	2017年10月27日	2,500	2018年03月07日	2,500	连带责任保证	一年	否	否
福州高泽贸易有限公司	2018年03月17日	5,000	2018年05月16日	2,998	连带责任保证	一年	否	否
福州高泽贸易有限公司	2017年03月18日	10,000	2017年04月17日	4,500	连带责任保证	二年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			94,500	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				65,738
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			157,500	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				70,238
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
福建三木建设发展有限公司	2017年10月27日	15,000	2018年06月20日	15,000	连带责任保证;抵押	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年06月09日	2,500	2018年07月20日	2,500	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年10月31日	5,500	2018年12月28日	1,705	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年03月17日	7,650	2018年05月04日	4,916	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2017年10月27日	5,500	2017年11月30日	3,463	连带责任保证	五年	否	否

	日							
福建三木建设发展有限公司	2017年10月27日	15,500	2018年11月13日	15,500	连带责任保证	二年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年03月17日	6,000	2018年08月06日	2,331	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年08月22日	7,000	2018年11月06日	7,000	连带责任保证;抵押	三年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年06月09日	9,000	2018年08月29日	3,000	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年10月31日	8,000	2018年12月11日	7,109	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2018年06月09日	8,000	2018年07月13日	4,190	连带责任保证	一年	否	否
福建三木建设发展有限公司	2017年10月27日	5,000	2018年08月21日	5,000	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2018年03月17日	3,500	2018年05月21日	2,000	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2018年03月17日	3,000	2018年06月04日	2,800	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2018年03月17日	6,000	2018年04月03日	4,900	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2017年10月27日	3,000	2018年01月09日	2,700	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2016年11月17日	4,000	2016年12月13日	3,700	连带责任保证;抵押	三年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2017年11月30日	3,000	2018年02月09日	2,100	连带责任保证	一年	否	否

福州轻工进出口有限公司	2018年12月14日	15,000	2018年12月15日	7,500	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2017年10月27日	2,500	2018年01月16日	2,000	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2018年08月22日	6,000	2018年09月06日	5,800	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2018年03月17日	10,000	2018年06月21日	7,000	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2017年11月30日	2,000	2018年02月28日	2,000	连带责任保证	一年	否	否
福州轻工进出口有限公司	2017年11月30日	2,600	2018年02月09日	2,400	连带责任保证	一年	否	否
福建沁园春房地产开发有限公司	2016年11月17日	58,000	2016年12月19日	4,700	连带责任保证;抵押	三年	否	否
福建武夷山三木实业有限公司	2016年12月31日	20,000	2017年01月25日	18,780	连带责任保证;抵押	十年	否	否
青岛胶东新城投资发展有限公司	2018年08月22日	22,500	2018年09月11日	8,100	连带责任保证;抵押	三年	否	否
长沙三兆实业开发有限公司	2017年11月30日	140,000	2017年12月27日	57,123	连带责任保证;抵押;质押	十五年	否	否
福建三木滨江建设发展有限公司	2018年06月09日	30,000	2018年06月27日	100	连带责任保证	五年	否	否
福清金森缘房地产有限公司	2018年08月22日	18,664.8	2018年09月07日	11,733	连带责任保证	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			269,904.8	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				129,384
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			444,414.8	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				217,150



子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		364,404.8		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		195,122		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		601,914.8		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		287,388		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				220.49%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				154,364				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				222,216.28				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				376,580.28				

采用复合方式担保的具体情况说明

**(2) 违规对外担保情况**

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

**3、委托他人进行现金资产管理情况**

**(1) 委托理财情况**

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

**(2) 委托贷款情况**

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

**4、其他重大合同**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

三木集团以“根植社会、共创绿色未来”为企业使命，以“为客户创造价值、为员工创造机会、为股东创造机会”为经营理念，以“成为值得信赖的企业长青树”为企业愿景，以“三木地产、构筑绿色家园”为企业宣言，以“磨砺自我、不断创新”为员工职业准则，规范运作，诚信守约，致力于提供面向市场的优质产品和服务，构建和谐的客情关系，塑造良好的行业口碑和品牌形象，得到社会的一致认可。

股东和债权人权益方面，公司不断完善公司治理结构，优化公司利益相关者沟通渠道，保证利益相关者充分行使应有的权利。继续优化公司信息披露水平，建立投资者关系管理机制，确保信息披露的公开、公平、公正。

客户权益保护方面，公司严格依照《建筑法》、《消费者权益保护法》法律法规的要求，从规划、设计、施工、监理等各个环节全面落实住宅质量，公司所开发的楼盘，品质不断提升，品牌价值不断凸显。公司重视售后服务，努力提高物业服务水平，为客户创造价值。

员工权益方面，公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，为员工提供良好的工作环境，不定期调整员工薪酬和福利体系，关注员工的职业发展，尽力帮助员工拓展发展空间。

社会公益事业方面，在致力于谋求发展的同时，公司也心系国家教育事业，形成了以捐赠希望工程为特色的社会公益形象，截至2018年，合计捐建十所三木希望小学，此外捐助十余所中小学。同时，公司积极鼓励员工参与捐资助学，回报社会。2018年，公司捐资助学款项合计约9万元。公司设立“三木集团慈善基金”，用于各种慈善公益项目，每年捐助福州开发区慈善基金5万元。因长期捐助希望小学，公司被福州市希望办多次授予“希望工程”贡献奖。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	34,214	0.01%						34,214	0.01%
3、其他内资持股	34,214	0.01%						34,214	0.01%
其中：境内法人持股	34,214	0.01%						34,214	0.01%
二、无限售条件股份	465,485,356	99.99%						465,485,356	99.99%
1、人民币普通股	465,485,356	99.99%						465,485,356	99.99%
三、股份总数	465,519,570	100.00%						465,519,570	100.00%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 适用  不适用

股份回购的实施进展情况

 适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

 适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

 适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、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	33,012	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	30,728	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	12.64%	58,838,758				质押	58,830,000
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838					
陈萍	境内自然人	2.47%	11,479,833					
华润深国投信托有限公司—华润信托·捷昀	其他	2.32%	10,785,511					

25 号集合资金信托计划								
林文融	境内自然人	1.25%	5,806,600					
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计划	其他	0.76%	3,517,715					
黄跃军	境内自然人	0.69%	3,210,000					
封洪书	境内自然人	0.59%	2,732,000					
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、福建阳光集团上海实业有限公司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。</p> <p>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。</p> <p>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>							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
福建三联投资有限公司	84,086,401	人民币普通股	84,086,401					
福建阳光集团上海实业有限公司	58,838,758	人民币普通股	58,838,758					
林明正	23,108,838	人民币普通股	23,108,838					
陈萍	11,479,833	人民币普通股	11,479,833					
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	10,785,511	人民币普通股	10,785,511					
林文融	5,806,600	人民币普通股	5,806,600					
林荣	5,110,000	人民币普通股	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计划	3,517,715	人民币普通股	3,517,715					
黄跃军	3,210,000	人民币普通股	3,210,000					

封洪书	2,732,000	人民币普通股	2,732,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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、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《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。</p> <p>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。</p> <p>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>		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福建三联投资有限公司	郑武	1998 年 05 月 07 日	91350105705130083K	一般经营项目：对城市基础设施，房地产业，社会服务业，农业，商业的投资；建筑材料，五金交电，普通机械，装璜装饰材料，水暖设备的批发。（以上凡涉及国家专项专营的从其规定）（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

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。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：无实际控制人

实际控制人类型：不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

公司第一大股东持股比例仅为18.06%，低于20%。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10% 以上的股东情况

√ 是 □ 否

法人

最终控制层面持股情况

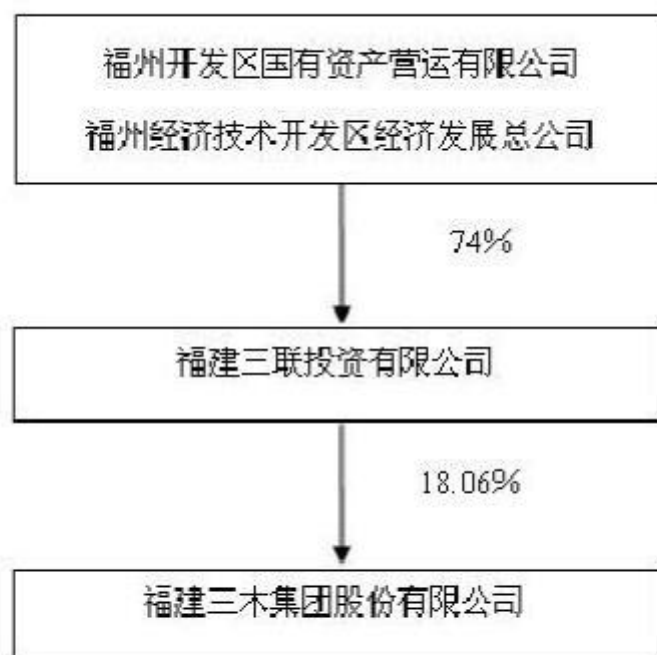
最终控制层面股东名称	法定代表人/单位 负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福州开发区国有资产营运有限公司	林昱	1996 年 11 月 28 日	9135010515458976XU	对外投资；土地开发、转让；城市基础设施建设和投资、并对所承建项目实施管理；房地产开发；物业管理、房屋租赁、城市污水处理；建材销售；管理开发区经营性国有资产。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
福州经济技术开发区经济发展总公司	姜晨	1984 年 06 月 10 日	91350105154581370J	自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；机电产品，五金交电（不含电动自行车），建筑材料，土产品，钢材、化工原料（不含危险品），沥青，润滑油，矿产品，有色金属，竹，百货，针纺织品，饲料的批发；投资经营开发区有关企业；咨询服务。（以上经营范围凡涉及行政许可的项目应在取得有关部门批准或许可后方可经营）

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
福建阳光集团上海实业有限公司	吕建波	2011 年 11 月 07 日	43,000.00 万元	实业投资，对信息产业、房地产业的投资，从事货物及技术的进出口业务，有色金属销售，酒店管理，物业管理，软件开发，室内外装修、装饰设计、施工，翻译服务，票务代理，房地产咨询、投资咨询（以上咨询除经纪），设计、制作、代理国内各类广告，文化艺术交流活动策划，化工产品（除危



			<p>险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、纺织品、五金交电、仪器仪表、木材、建筑材料、润滑油、燃料油、石油及制品(除危险品)、家用电器、厨卫用品、通讯设备、电子产品、计算机软硬件及辅助设备、通讯器材的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】</p>
--	--	--	--

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
蔡钦铭	副总裁	现任	男	44	2014年09月18日		5,000	0	0		5,000
合计	--	--	--	--	--	--	5,000	0	0		5,000

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
钟立明	董事	离任	2018年06月08日	因个人原因辞职
王军	独立董事	离任	2018年06月08日	因个人原因辞职
陈昕	董事会秘书	解聘	2018年06月08日	因个人原因辞职
吕建波	董事	任免	2018年06月25日	股东大会选举
廖剑锋	董事	任免	2018年06月25日	股东大会选举
苏锡嘉	独立董事	任免	2018年06月25日	股东大会选举
陈贤榜	总裁	任免	2018年06月04日	董事会聘任
吴静	董事会秘书	任免	2018年06月08日	董事会聘任
王锋	执行总裁	任免	2019年01月18日	董事会聘任

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

卢少辉，男，1961年9月生，博士后，副教授。1983年9月起历任福建电视大学教师、经济系主任,福建华通置业有限公司常务副总经理,华通天香集团股份有限公司董事、总经理,福建阳光实业发展股份有限公司董事、总经理，华通国际招商集团股份有限公司副总裁，上海银都商城集团有限公司副总裁，福建三木集团股份有限公司独立董事，福建三木集团股份有限公司董事长兼总裁。现任福建三木集团股份有限公司董事长。

吕建波先生，1975年6月出生，硕士。曾任中国民生银行福州分行党委书记，行长。现任阳光控股有限公司总裁，福建龙净环保股份有限公司董事。

廖剑锋先生，汉族，1972年4月出生，厦门大学金融专业毕业，律师。曾任阳光城集团股份有限公司董事会秘书，董事，福建龙净环保股份有限公司常务副总经理。现任龙净实业集团有限公司董事长，福建龙净环保股份有限公司董事兼董事会秘书，阳光城集团股份有限公司董事。

蔡钦铭，男，1974年1月出生，中共党员，硕士。曾在福州经济技术开发区计划统计局、开发区管委会办公室工作；历任福州胜科水务有限公司副总经理，福建三联投资有限公司董事兼副总经理；现任福建三联投资有限公司董事，福建三木集团股份有限公司董事兼副总裁。

陈雄，男，1955年4月出生，中共党员，大学学历，高级会计师。曾任福州市统建办副主任，福建建工集团总公司计划财务部副经理、经理，中国武夷实业股份有限公司副总经理兼财务部经理。现任本公司独立董事。

王林，男，1954年5月出生，中国农工民主党党员,中国民主促进会会员。毕业于湖南师范大学，本科学历。曾任教于长沙学院、中南大学商学院。现任中国民主促进会中央经济委员会副主任、湖南省战略性新兴产业专家委员会委员等，湖南友谊阿波罗商业股份有限公司、湖南和顺石油股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

苏锡嘉先生，1954年9月出生，加拿大蒙特利尔市Concordia大学管理学博士，曾任香港城市大学商学院会计学系副主任，副教授，深圳歌力思服饰股份有限公司独立董事，江苏常宝钢管股份有限公司董事。现任中欧国际工商学院会计学教授，兴业银行独立董事，中国金茂控股集团有限公司独立董事。

翁齐财，男，1973年1月出生，大专学历，注册会计师。曾任福州市统建办物管处财务副经理，福州市琅岐路桥建设有限公司董事、副总经理和福州市琅岐城市建设投资发展有限公司副总经理。现任福州开发区国有资产营运有限公司监事、福州开发区新城发展投资有限公司董事、副总经理，福建三联投资有限公司董事、副总经理，福建三木集团股份有限公司第八届监事会监事会主席。

江晓华，男，1979年3月出生，中共党员，大学本科学历，会计师，注册会计师，注册税务师。曾任福建省力菲克药业有限公司职员、福建海峡会计师事务所项目经理。现任福建三木集团

股份有限公司审计监察部部长。

田卫红，女，1970年4月出生，中共党员，大学本科学历，律师，房地产经济师。历任福建三木集团股份有限公司房地产客户服务中心职员、品牌发展部品牌专员、工会办公室主任、工会女工委主任、福州晋安区实幼家天下幼儿园经理、福州晋安区三木家天下幼儿园经理。现任福建三木集团股份有限公司总裁办机要秘书。

陈贤榜，男，1974年5月出生，本科学历。曾任深圳发展银行温州分行工商一部总经理助理，民生银行温州分行新城支行副行长（主持工作），民生银行温州分行瑞安支行行长，民生银行杭州分行台州二级分行行长。现任福建三联投资有限公司董事，福建三木集团股份有限公司总裁。

王锋，男，汉族，1979年11月出生。厦门大学法学院法律硕士。曾任龙湖地产上海公司营销总监，阳光城集团股份有限公司营销及品牌中心总经理、副总裁，光大阳光金控资产管理有限公司总裁。2019年1月18日起任福建三木集团股份有限公司执行总裁。

林廷香，男，1972年10月出生，大专学历，注册会计师、注册税务师、资产评估师、中级会计师职称。曾任福建省化工建材总公司会计主管，福建广业会计师事务所项目经理、部门经理、副主任、所长，阳光城集团股份有限公司财务管理中心副总经理，融汇（福建）集团有限公司财务中心总经理、资本运营中心总经理，福建懋富置业集团有限公司副总裁。现任福建三联投资有限公司董事，福建三木集团股份有限公司财务总监。

吴静女士，汉族，1975年12月出生，厦门大学会计专业毕业，高级会计师。曾任新大陆环保科技有限公司财务副总监，TOM集团福建公司财务总监，万鼎硅钢集团审计部总经理、上市筹备办主任，阳光城集团股份有限公司第七届监事会监事长，福建阳光集团有限公司财务总监。现任福建三联投资有限公司董事，福建三木集团股份有限公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈贤榜	福建三联投资有限公司	董事	2018年08月30日		否
蔡钦铭	福建三联投资有限公司	董事	2013年12月23日		否
林廷香	福建三联投资有限公司	董事	2018年08月30日		否
吴静	福建三联投资有限公司	董事	2018年08月30日		否
翁齐财	福建三联投资有限公司	董事、副总经理	2014年08月06日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
吕建波	阳光控股有限公司	总裁			
吕建波	福建龙净环保股份有限公司	董事	2017年11月13日		否
廖剑锋	龙净实业集团有限公司	董事长			
廖剑锋	福建龙净环保股份有限公司	董事兼董事会秘书	2017年11月13日		否
廖剑锋	阳光城集团股份有限公司	董事	2010年12月22日		是
王林	湖南友谊阿波罗商业股份有限公司	独立董事	2013年04月20日		是
王林	湖南和顺石油股份有限公司独立董事	独立董事	2014年08月14日		是
苏锡嘉	兴业银行股份有限公司	独立董事	2016年12月19日		是
苏锡嘉	中国金茂控股集团有限公司	独立非执行董事	2007年03月25日		是
翁齐财	福州开发区国有资产营运有限公司	监事	2017年1月		是
翁齐财	福州开发区新城发展投资有限公司	董事、副总经理	2013年10月01日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事长、董事、监事的报酬由公司股东大会审议决定。2018年9月28日，公司2018年第四次临时股东大会表决通过了《关于调整公司董事长薪酬待遇的议案》，并自通过之日起实施。2016年8月12日，公司2016年第三次临时股东大会表决通过《关于公司董事津贴调整的议案》和《关于公司监事津贴调整的议案》，决定对公司董事、独立董事和监事实施新的津贴标准。2018年，公司高级管理人员的基本薪酬由董事会在年初审议决定，年度奖金根据公司年度考核目标完成情况、社会薪酬水平等综合因素由薪酬委员会和董事会联合审定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
卢少辉	董事长	男	57	现任	42.02	否

吕建波	董事	男	43	现任	0	是
廖剑锋	董事	男	46	现任	0	是
蔡钦铭	董事、副总裁	男	44	现任	58.71	否
陈雄	独立董事	男	63	现任	9.6	否
王林	独立董事	男	64	现任	9.6	否
苏锡嘉	独立董事	男	64	现任	4.8	否
翁齐财	监事会主席	男	45	现任	0	是
江晓华	监事	男	40	现任	48.97	否
田卫红	职工代表监事	女	49	现任	20.72	否
陈贤榜	总裁	男	44	现任	145.56	否
林廷香	财务总监	男	47	现任	122.21	否
吴静	董事会秘书	女	43	现任	50.79	否
王军	原独立董事	男	49	离任	4.8	否
陈昕	董事会秘书	男	47	离任	56.96	否
合计	--	--	--	--	574.74	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	47
主要子公司在职员工的数量（人）	604
在职员工的数量合计（人）	651
当期领取薪酬员工总人数（人）	651
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	70
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	189
技术人员	169
财务人员	76
行政人员	217
合计	651
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	9
本科	187
专科	213
中专及以下	242
合计	651

## 2、薪酬政策

- 2.1 董事以及监事：采用按月发放津贴的方式；
- 2.2 高级管理人员：采用年薪制与绩效奖金相结合的方式，均由董事会审议确定；
- 2.3 中层及其以下员工：薪酬由基本年薪、岗位津贴构成，固定年薪占合计年薪的80%，浮动年薪占20%；
- 2.4 一线销售人员及管理项目销员采用底薪+提成的销售提成制，与销售业绩、回款情况等直接挂钩。

## 3、培训计划

- 3.1 由人力资源部向各部门征集课程需求，制定公司员工全面培训计划，培训包括内训及外训；
- 3.2 根据培训计划安排搜索课程及培训机构，安排授课老师；
- 3.3 具体落实及安排培训课程。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司自1992年股份制改制后，即依照《股份有限公司规范意见》等法律、法规建立了股东大会、董事会、监事会、经营层各司其职、互相制衡的组织结构。公司第一大股东行为规范，没有超越股东大会和董事会直接干预公司的决策及生产经营活动；公司董事会、监事会和内部管理机构能够独立运作。公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规规定的选聘程序选举产生董事和组建董事会。各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，忠实勤勉地行使和履行董事的权利和义务；公司董事会能够认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》规定的选聘程序选举产生监事和组建监事会，各位监事及监事会能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会相关文件的要求，不断完善公司法人治理结构，强化内部管理，修订了《公司章程》，《财务资助管理制度》等等，保证了公司经营决策的规范化和科学化。目前，公司治理的实际情况与上市公司治理的有关规范性文件要求基本一致。公司力求创建多种形式的、更好的投资者沟通平台，如投资者服务热线、互动易平台等等，加强投资者关系管理；在条件成熟时，公司考虑建立和实施股权激励和约束机制，促使公司员工与企业共发展，进一步完善公司治理水平。

本公司公司治理的主要特点在于分散的股权结构；建设职业化的经理人团队；强调规范化、专业化、透明化的管理模式，始终将诚信置于经营行为考虑因素之首。公司的这些特点为公司治理奠定了良好的基础，带来了持续的创新。此外，公司以“根植社会，共创绿色未来”为企业使命，以“为股东创造财富，为员工创造机会，为客户创造价值”为经营理念，大力加强企业文化建设，提升公司品牌价值，积极参与公益事业建设，使公司在强调股东利益的前提下积极关注社会效益。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已经全面分开。公司具有独立完整的业务和运营体系，与公司第一大股东不存在同业竞争，也不存在关联交易情形。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.17%	2018 年 04 月 03 日	2018 年 04 月 04 日	公告编号：2018-07
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	11.75%	2018 年 06 月 25 日	2018 年 06 月 26 日	公告编号：2018-35
2017 年度股东大会	年度股东大会	0.44%	2018 年 06 月 28 日	2018 年 06 月 29 日	公告编号：2018-36
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.17%	2018 年 09 月 06 日	2018 年 09 月 07 日	公告编号：2018-52
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.13%	2018 年 09 月 28 日	2018 年 09 月 29 日	公告编号：2018-58
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2018 年 11 月 15 日	2018 年 11 月 16 日	公告编号：2018-70

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

#### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

##### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈雄	13	2	11	0	0	否	6
王林	13	2	11	0	0	否	6
苏锡嘉	6	1	5	0	0	否	5
王军	7	1	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

##### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司建立了《独立董事工作制度》和《独立董事年报工作制度》。期内公司共召开11次董事会会议，公司独立董事对公司发生的需要独立董事发表意见的交易和其他重大事项均进行了仔细审核，发表了客观、独立的意见，并出具了书面的独立董事意见函，为公司的长远发展和有效管理出谋划策，对董事会的科学决策、规范运作以及公司发展起到了积极作用，有效地维护了广大中小股东的利益。期内独立董事对上述会议审议的议案以及其他事项未提出异议。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设审计委员会、薪酬委员会、战略委员会三个专业委员会。每个专业委员会均由独立董事担任主任，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议。

### 1、董事会审计委员会履职情况

(1) 审计委员会对2017年度财务会计报告发表了三次审阅意见

在年审注册会计师进场前，对未经审计的财务报表发表首次书面意见。审计委员会认为：我们初步查阅了公司编制的2017年度财务会计报表。我们认为公司结合实际情况，选用了比较合理的会计政策和会计估计，未发现有意变更和违反会计政策的情况，同意以此报表为基础开展2017年度的财务审计工作。

3月9日，审计委员会与年审注册会计师进行第二次沟通，注册会计师表示审计按原定计划执行。审计委员会要求注册会计师按计划做好审计工作，及时提交初步审计意见，以圆满完成2017年度财务报告审计工作。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会及时与注册会计师商谈，并发表第三次书面意见如下：一、我们认为公司经初步审计的财务会计报告如实反映了公司2017年底的资产负债情况和2017年度的生产经营成果，同意通过初步审计意见。二、同意将该财务报告提交公司第八届董事会第二十二次会议审议。三、福建华兴会计师事务所有限公司已为三木集团提供了26年审计服务，总体质量良好，建议公司董事会续聘福建华兴会计师事务所有限公司为公司2018年度财务审计机构和内部控制审计机构。

(2) 对会计师事务所审计工作的督促情况。审计委员会于2018年3月9日督促年审注册会计师按计划时间提交初步审计意见，以圆满完成年度财务报告审计工作。

(3) 对会计师事务所上年度审计工作的总结报告

公司审计委员会认为，2017年度财务报告年审过程中，华兴事务所有关注册会计师严格按照

审计法规、准则执业，充分掌握公司经营环境和行业状况，深入现场，细致了解公司经营运作情况，重视了解公司内部控制的建立健全和实施情况，也重视保持与审计委员会的交流、沟通，风险意识很强，执业严谨。审计委员会认为，现任审计机构和注册会计师较好地完成了2017年度公司财务报表的审计工作。

#### (4) 关于续聘2018年度审计机构的提议

审计委员会认为福建华兴会计师事务所有限公司为三木集团提供审计服务已26年，该公司职业道德规范，拥有较高的专业水平，为保证公司财务报告审计工作的连续性，建议继续聘用福建华兴会计师事务所有限公司为三木集团（含控股子公司）2018年度财务审计机构和内部控制审计机构。

## 2、董事会薪酬委员会履职情况

(1) 期初，根据《公司高级管理人员薪酬管理办法》的有关规定，结合公司2018年度经营目标等文件，公司薪酬委员会制定了《公司经营班子2018年度考核目标及评分标准》，并将该标准提交公司董事会审议后形成高管年度考核目标。

(2) 公司薪酬委员会核查了本报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，认为真实、准确。

## 3、董事会战略委员会履职情况

期内，根据国内外经济形势变化和公司的实际情况，公司战略委员会委员对发展目标提出了专业和独到的分析和建议，对公司发展起到了积极的作用。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

2018年，公司高级管理人员的基本薪酬由董事会在年初审议决定，年度奖金根据公司年度考核目标完成情况、社会薪酬水平等综合因素由薪酬委员会和董事会联合审定。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 24 日	
内部控制评价报告全文披露索引	请查阅巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		83.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		87.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1、重大缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），一般应认定为财务报告内部控制重大缺陷：①发现董事、监事和高级管理人员在公司管理活动中存在重大舞弊；②发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；③公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效；④控制环境无效；⑤一经发现并报告给管理层的重大缺陷在合理的时间后未加以改正；⑥因会计差错导致证券监管机构的行政处罚。</p> <p>2、重要缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），应被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：①关键岗位人员舞弊；②合规性监管职能失效，违反法规的行为可能对财务报告的可靠性产生重大影响；③已向管理层汇报但经过合理期限后，管理层仍然没有对重要缺陷进行纠正。</p> <p>3、一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>1、重大缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），一般应认定为非财务报告内部控制重大缺陷：①法规：严重违规并被处以重罚或承担刑事责任；②运营：严重影响(如生产长时间关停)；③声誉：负面消息在全国各地流传，对企业声誉造成重大损害；④安全：引起多位职工或公民死亡；⑤环境：对周围环境造成永久污染或无法弥补的破坏。</p> <p>2、重要缺陷：出现以下情形的（包括但不限于），应被认定为重要缺陷，以及存在重大缺陷的强烈迹象：①法规：违规并被处罚；②运营：中度影响(如生产故障造成停产)；③声誉：负面消息在某区域流传，对企业声誉造成较大损害；④安全：导致一位职工或公民死亡；⑤环境：对周围环境造成严重污染或者需高额恢复成本。</p> <p>3、一般缺陷:出现以下情形的（包括但不限于），应被认定为一般缺陷：①法规：轻微违规并已整改；②运营：一般影响（生产线暂时无法生产）；③声誉：负面消息在企业内部流传，企业的外部声誉没有受较大影响；④安全：长期影响多位职工或公民健康；⑤环境：环境污染和破坏在可控范围内，没有造成永久的环境影响。同时，以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：①企业重大事项缺乏民主决策程序②内部控制评价的结果特别是重大或重要</p>

		缺陷未得到整改③重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。
定量标准	<p>1、重大缺陷：财务报表整体重要性水平 ≤ 潜在错报。</p> <p>2、重要缺陷：财务报表整体重要性水平的 50% ≤ 潜在错报 &lt; 财务报表整体重要性水平。</p> <p>3、一般缺陷：错报 &lt; 财务报表整体重要性水平的 50%。其中，本公司以上年末经审计净资产的 1.5% 作为财务报表整体重要性水平。</p>	<p>1、重大缺陷：财务报表整体重要性水平 ≤ 潜在错报。</p> <p>2、重要缺陷：财务报表整体重要性水平的 50% ≤ 潜在错报 &lt; 财务报表整体重要性水平。</p> <p>3、一般缺陷：错报 &lt; 财务报表整体重要性水平的 50%。其中，本公司以上年末经审计净资产的 1.5% 作为财务报表整体重要性水平。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 04 月 24 日
内部控制审计报告全文披露索引	请查阅巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 22 日
审计机构名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	闽华兴所（2019）审字 A-068 号
注册会计师姓名	刘延东、陈依航

审计报告正文

### 福建三木集团股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了福建三木集团股份有限公司（以下简称三木集团公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了三木集团公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于三木集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

#### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、事项描述

如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计”（二十四）及“五、合并财务报表主要项目注释”（二十七）所示：三木集团公司2018年度营业收入701,256.51万元（合并财务报表口径，下同），其中房地产业务收入143,434.09万元，占营业收入20.45%；房地产板块当期实现毛利43,786.55万元。

由于房地产开发项目的收入对三木集团公司的重要性，以及个别房地产开发项目销售收入确认上的微小错误汇总起来可能对三木集团公司的利润产生重大影响。因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们针对房地产开发项目的收入确认执行的审计程序包括但不限于：

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查三木集团公司的房产标准买卖合同条款，判断有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持证据，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持证据，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(5) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单位面积平均售价与公开信息获取的单位售价进行比较。

根据我们所实施的审计程序，我们认为三木集团公司对房地产开发项目收入确认的方法是可接受的。

## (二) 投资性房地产的确认和公允价值计量

### 1、事项描述

如后附合并财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计”(十五)及“五、合并财务报表主要项目注释”(十)所示：三木集团公司2018年度投资性房地产余额179,822.15万元(合并财务报表口径，下同)，占总资产23.14%，金额较大是公司的重要资产。

根据三木集团公司的会计政策，公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行计量。公允价值的变动会对三木集团公司的利润产生重大影响。因此，我们将投资性房地产公允价值计量识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们针对投资性房地产的确认和公允价值计量执行的审计程序包括但不限于：

(1) 评价与投资性房地产的确认和计量相关的关键内部控制的设计和运行；

(2) 对投资性房地产资产的估值方法进行了了解和评价，并与外部评估专

家讨论了估值方法的具体运用；对在估值过程中运用的估值参数和折现率进行了考虑和评价。

根据我们所实施的审计程序，我们认为三木集团公司对投资性房地产的确认和公允价值计量的方法是可接受的。

#### **四、其他信息**

三木集团公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估三木集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算三木集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三木集团公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对三木集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致三木集团公司不能持续经

营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就三木集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：福建三木集团股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,745,510,550.73	1,316,574,971.18
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	89,808,843.71	70,737,072.48
其中：应收票据		
应收账款	89,808,843.71	70,737,072.48
预付款项	709,801,478.16	877,632,001.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	135,109,741.78	248,898,438.30
其中：应收利息	1,556,617.80	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,430,749,969.09	1,845,937,737.23
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	78,407,384.89	45,959,207.58
流动资产合计	5,189,387,968.36	4,405,739,428.56
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	185,758.56	193,205.92
持有至到期投资		
长期应收款	123,107.22	123,107.22
长期股权投资	179,867,513.36	203,004,298.76
投资性房地产	1,798,221,460.98	1,797,481,460.98
固定资产	542,539,780.85	446,947,941.24
在建工程	29,336,066.77	131,375,268.06
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产	2,099,836.10	1,798,548.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,110,033.78	6,573,699.31
递延所得税资产	25,728,023.01	54,172,426.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,583,211,580.63	2,641,669,956.89
资产总计	7,772,599,548.99	7,047,409,385.45
流动负债：		
短期借款	843,286,828.39	1,629,605,807.67
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,593,603,399.87	1,258,855,328.70
预收款项	726,585,857.50	689,980,206.24
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	8,983,445.27	3,722,484.57
应交税费	109,950,360.85	169,533,679.37
其他应付款	385,485,337.92	166,490,474.13
其中：应付利息	1,509,961.54	21,537,805.91
应付股利	1,758,058.38	1,758,058.38
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	376,250,000.00	550,190,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,044,145,229.80	4,468,377,980.68

非流动负债：		
长期借款	1,835,328,446.55	799,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	317,201,114.03	314,259,180.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,152,529,560.58	1,113,259,180.17
负债合计	6,196,674,790.38	5,581,637,160.85
所有者权益：		
股本	465,519,570.00	465,519,570.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益	644,596,784.71	644,599,856.74
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	193,318,109.21	160,193,413.09
归属于母公司所有者权益合计	1,303,434,463.92	1,270,312,839.83
少数股东权益	272,490,294.69	195,459,384.77
所有者权益合计	1,575,924,758.61	1,465,772,224.60
负债和所有者权益总计	7,772,599,548.99	7,047,409,385.45

法定代表人：卢少辉

主管会计工作负责人：林廷香

会计机构负责人：郑惠芳

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



流动资产：		
货币资金	139,841,646.91	82,100,663.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	627,827.04	628,824.54
其中：应收票据		
应收账款	627,827.04	628,824.54
预付款项	90,731.91	17,084,415.02
其他应收款	1,527,697,304.39	1,782,459,874.02
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,291,050.79	4,740,829.22
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,763,340.79	1,681,882.56
流动资产合计	1,678,311,901.83	1,888,696,488.72
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	123,107.22	123,107.22
长期股权投资	1,577,567,606.14	1,590,760,800.03
投资性房地产	167,084,860.22	167,084,860.22
固定资产	20,001,767.83	22,059,684.51
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,371,264.33	5,306,838.32
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,769,148,605.74	1,785,335,290.30

资产总计	3,447,460,507.57	3,674,031,779.02
流动负债：		
短期借款	510,142,900.00	1,214,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	179,320,483.02	144,043,896.75
预收款项	6,032,820.82	7,859,264.06
应付职工薪酬		
应交税费	534,333.08	712,313.08
其他应付款	1,598,777,974.28	975,401,051.33
其中：应付利息		21,006,944.45
应付股利	1,758,058.38	1,758,058.38
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	329,250,000.00	431,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,624,058,511.20	2,773,016,525.22
非流动负债：		
长期借款	551,500,000.00	557,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	19,075,536.59	18,148,171.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	570,575,536.59	575,148,171.21
负债合计	3,194,634,047.79	3,348,164,696.43
所有者权益：		
股本	465,519,570.00	465,519,570.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	67,260,142.47	67,260,142.47
减：库存股		
其他综合收益	28,555,951.68	28,555,951.68
专项储备		
盈余公积	73,367,423.50	73,367,423.50
未分配利润	-381,876,627.87	-308,836,005.06
所有者权益合计	252,826,459.78	325,867,082.59
负债和所有者权益总计	3,447,460,507.57	3,674,031,779.02

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	7,012,565,071.67	6,661,347,796.81
其中：营业收入	7,012,565,071.67	6,661,347,796.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,809,542,505.61	6,507,348,077.49
其中：营业成本	6,389,299,945.99	6,004,792,228.32
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	69,164,284.39	113,236,998.77
销售费用	92,679,913.95	62,600,633.78
管理费用	101,824,308.85	101,841,505.08
研发费用		
财务费用	158,461,249.54	220,465,103.41
其中：利息费用	163,437,678.31	218,159,920.17

利息收入	36,990,870.92	13,409,492.94
资产减值损失	-1,887,197.11	4,411,608.13
加：其他收益	5,725,547.50	5,325,972.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-13,859,480.09	-14,165,114.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,275,850.29	-13,352,819.54
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,553,072.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-341,518.79	13,286,928.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	194,547,114.68	172,000,577.35
加：营业外收入	4,719,624.88	6,154,621.61
减：营业外支出	6,065,498.83	4,159,320.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	193,201,240.73	173,995,878.15
减：所得税费用	161,824,199.97	112,608,893.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,377,040.76	61,386,985.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	31,377,040.76	61,386,985.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	33,124,696.12	24,548,727.64
少数股东损益	-1,747,655.36	36,838,257.40
六、其他综合收益的税后净额	-5,585.52	26,910.18
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,072.03	14,800.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

（二）将重分类进损益的其他综合收益	-3,072.03	14,800.60
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-3,072.03	14,800.60
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-2,513.49	12,109.58
七、综合收益总额	31,371,455.24	61,413,895.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,121,624.09	24,563,528.24
归属于少数股东的综合收益总额	-1,750,168.85	36,850,366.98
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0712	0.0527
（二）稀释每股收益	0.0712	0.0527

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：卢少辉

主管会计工作负责人：林廷香

会计机构负责人：郑惠芳

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,091,523,501.49	941,602,882.88
减：营业成本	1,077,477,091.04	915,157,312.76
税金及附加	2,728,765.46	3,577,938.41
销售费用	364,709.35	192,548.75
管理费用	24,419,896.01	20,732,210.31
研发费用		
财务费用	83,372,696.13	104,242,148.65

其中：利息费用	81,336,794.75	114,193,696.32
利息收入	817,926.55	13,932,843.57
资产减值损失	372,890.04	29,925.35
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	26,534,033.97	-13,014,533.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,332,258.78	-13,014,533.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-335,111.23	2,755,077.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-71,013,623.80	-112,588,656.95
加：营业外收入	469,401.24	5,000.00
减：营业外支出	55,640.31	150,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-70,599,862.87	-112,733,656.95
减：所得税费用	2,440,759.94	919,897.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-73,040,622.81	-113,653,554.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-73,040,622.81	-113,653,554.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		

3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-73,040,622.81	-113,653,554.11
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,634,030,325.00	7,394,497,016.73
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	139,504,317.30	125,786,164.31
收到其他与经营活动有关的现金	218,268,049.32	455,074,623.82

经营活动现金流入小计	7,991,802,691.62	7,975,357,804.86
购买商品、接受劳务支付的现金	6,436,253,081.33	6,701,835,624.91
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	130,573,122.14	118,374,250.34
支付的各项税费	360,367,675.39	286,341,870.78
支付其他与经营活动有关的现金	277,533,204.74	565,575,663.88
经营活动现金流出小计	7,204,727,083.60	7,672,127,409.91
经营活动产生的现金流量净额	787,075,608.02	303,230,394.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	954,586.17	23,760,664.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,007,103.21	
收到其他与投资活动有关的现金	67,356,509.12	
投资活动现金流入小计	84,318,198.50	23,760,664.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,118,426.29	12,474,011.69
投资支付的现金		4,220,150.52
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38,785,769.67	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	54,904,195.96	16,694,162.21



投资活动产生的现金流量净额	29,414,002.54	7,066,502.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	13,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,500,000.00	
取得借款收到的现金	3,217,865,094.26	3,609,471,092.01
发行债券收到的现金	300,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	141,229,209.21	490,024,786.16
筹资活动现金流入小计	3,672,594,303.47	4,599,495,878.17
偿还债务支付的现金	3,637,284,691.99	4,062,078,808.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	270,222,461.20	261,609,178.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	681,174,279.01	570,230,536.09
筹资活动现金流出小计	4,588,681,432.20	4,893,918,522.61
筹资活动产生的现金流量净额	-916,087,128.73	-294,422,644.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,949,963.12	3,497,970.61
五、现金及现金等价物净增加额	-110,547,481.29	19,372,223.36
加：期初现金及现金等价物余额	421,874,207.93	402,501,984.57
六、期末现金及现金等价物余额	311,326,726.64	421,874,207.93

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,269,889,325.14	1,087,378,139.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	950,995,578.54	486,462,724.44
经营活动现金流入小计	2,220,884,903.68	1,573,840,863.94

购买商品、接受劳务支付的现金	1,099,641,132.54	1,115,151,307.79
支付给职工以及为职工支付的现金	16,547,755.45	12,037,269.46
支付的各项税费	8,235,694.13	9,985,205.29
支付其他与经营活动有关的现金	8,894,602.36	1,403,058,089.22
经营活动现金流出小计	1,133,319,184.48	2,540,231,871.76
经营活动产生的现金流量净额	1,087,565,719.20	-966,391,007.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	40,255,507.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	79,679.70	84,329.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,044,626.69	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	56,379,813.39	84,329.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,356.63	1,543,542.60
投资支付的现金	16,500,000.00	7,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	16,607,356.63	9,043,542.60
投资活动产生的现金流量净额	39,772,456.76	-8,959,212.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	850,000,000.00	1,499,000,000.00
发行债券收到的现金	300,000,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		246,901,801.20
筹资活动现金流入小计	1,150,000,000.00	2,245,901,801.20
偿还债务支付的现金	2,066,250,000.00	969,870,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	152,265,911.03	121,032,651.69
支付其他与筹资活动有关的现金	86,398,081.38	228,569,511.98
筹资活动现金流出小计	2,304,913,992.41	1,319,472,163.67
筹资活动产生的现金流量净额	-1,154,913,992.41	926,429,637.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-27,575,816.45	-48,920,582.93
加：期初现金及现金等价物余额	42,105,463.36	91,026,046.29
六、期末现金及现金等价物余额	14,529,646.91	42,105,463.36

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润			
	优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	465,519,570.00						644,599,856.74					160,193,413.09	195,459,384.77	1,465,772,224.60
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	465,519,570.00						644,599,856.74					160,193,413.09	195,459,384.77	1,465,772,224.60

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											33,124,696.12	77,030,909.92	110,152,534.01
（一）综合收益总额											33,124,696.12	-1,750,168.85	31,371,455.24
（二）所有者投入和减少资本												78,781,078.77	78,781,078.77
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													

5. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	465,519,570.00						644,596,784.71					193,318,109.21	272,490,294.69	1,575,924,758.61

上期金额

单位：元

项目	上期												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益													
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润			
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	465,519,570.00						644,585,056.14					136,118,961.41	160,042,597.68	1,406,266,185.23
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	465,519,570.00						644,585,056.14					136,118,961.41	160,042,597.68	1,406,266,185.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							14,800.60					24,074,451.68	35,416,787.09	59,506,039.37
(一) 综合收益总额							14,800.60					24,548,727.64	36,850,366.98	61,413,895.22

(二)所有者投入和减少资本											-474,275.96	-1,433,579.89	-1,907,855.85
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													

四、本期期末余额	465,519,570.00						644,599,856.74				160,193,413.09	195,459,384.77	1,465,772,224.60
----------	----------------	--	--	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------	----------------	------------------

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	465,519,570.00				67,260,142.47		28,555,951.68		73,367,423.50	-308,836,005.06	325,867,082.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,519,570.00				67,260,142.47		28,555,951.68		73,367,423.50	-308,836,005.06	325,867,082.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-73,040,622.81	-73,040,622.81
（一）综合收益总额										-73,040,622.81	-73,040,622.81
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公 积											
2. 对所有者(或 股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权 益内部结转											
1. 资本公积转 增资本(或股 本)											
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)											
3. 盈余公积弥 补亏损											
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余 额	465,5 19,57 0.00				67,260, 142.47		28,555, 951.68		73,367, 423.50	-381, 876,6 27.87	252,82 6,459.7 8

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分 配利 润	所有者 权益合 计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余 额	465,5 19,57 0.00				67,260, 142.47		28,555, 951.68		73,367, 423.50	-195, 182,4 50.95	439,52 0,636.7 0
加：会计政											



策变更											
前期 差错更正											
其他											
二、本年期初余额	465,519,570.00				67,260,142.47		28,555,951.68		73,367,423.50	-195,182,450.95	439,520,636.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-113,653,554.11	-113,653,554.11
（一）综合收益总额										-113,653,554.11	-113,653,554.11
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥											

补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	465,519,570.00				67,260,142.47		28,555,951.68		73,367,423.50	-308,836.05	325,867,082.59

### 三、公司基本情况

福建三木集团股份有限公司（以下简称本公司或公司）系于1992年经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]071号文件批准，由全民所有制企业福州市经济技术开发区建设总公司定向募集股份组建成立的股份有限公司。

1996年10月，经中国证监会证监发字[1996]277号文件批准，公司向社会公开发行人民币普通股1,620万股，并于同年11月21日在深圳证券交易所挂牌上市流通。公司现注册资本465,519,570.00元，其中有限售条件流通股34,214.00元，占总股本的0.01%；已流通股份465,485,356.00元，占总股份的99.99%。

公司统一社会信用代码：9135000015458140XD，公司注册地址为福建省福州市开发区君竹路162号，法定代表人为卢少辉。公司经营范围包括：基础设施投资建设，土地开发，房地产综合开发（凭资质等级证书），房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品（不含汽油、煤油、柴油）；纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对外销贸易和转口贸易。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

公司财务报告于2019年4月23日经第八届第三十六次董事会会议批准通过。

公司合并财务报表范围的主要子公司详见“其他主体中的权益”的相关内容。与上年相比，本年因收购而纳入合并范围的孙公司2家，本年因处置股权而丧失控制权的子公司1家，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。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

#### 2、持续经营

公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### 1、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

### 4、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。②在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价

与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并报表编制范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### (2) 合并程序

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### ① 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在合并资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### ② 处置子公司以及业务

##### A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### B. 分步处置股权至丧失控制权

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (A) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (B) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (C) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (D) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### ③ 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### ④ 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

## 9、外币业务和外币报表折算

#### (1) 外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非

货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

③ 对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

④ 外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

③ 按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

④ 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## 10、金融工具

(1) 金融工具分为下列五类

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

② 持有至到期投资；

③ 贷款和应收款项；

④ 可供出售金融资产；

⑤ 其他金融负债。

(2) 确认依据和计量方法

金融工具的确认依据：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④ 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益

工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当期损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤ 其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第22号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产控制	
	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收益确认为负债

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

① 金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

② 金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债的终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

① 公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

② 公司与债权人之间签订协议(不涉及债务重组所指情形)，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法及会计处理方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末，对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，计入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

## 11、应收票据及应收账款

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指单项金额超过期末应收款项余额的 10%且单项金额超过 300 万元人民币。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并报表范围内的公司间往来款	其他方法
低风险组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	70.00%	70.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
低风险组合	0.00%	0.00%
合并范围内的公司间往来款	0.00%	0.00%



### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

#### (1) 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用加权平均法核算。

#### (3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### (4) 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

#### (5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

① 存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

② 存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

## 13、持有待售资产

#### (1) 划分为持有待售的依据

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售类别：

① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

② 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### (2) 持有待售的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以前减记的金额予以恢复,并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回,转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销,持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时,将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,按照以下两者孰低计量:

- ① 划分为持有待售类别前的账面价值,按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;
- ② 可收回金额。

## 14、长期股权投资

### (1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时,首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排,如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动,则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意,当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时,才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不构成共同控制。判断是否存在共同控制时,不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时,一般确定为对投资单位具有重大影响:①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程;③与被投资单位之间发生重要交易;④向被投资单位派出管理人员;⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时,一般认为对被投资单位具有重大影响。

### (2) 初始投资成本确定

#### ① 企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并,以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额,确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并,在购买日按照《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

(3) 后续计量和损益确认方法

① 成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

② 权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

③ 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原

账面价值之间的差额计入当期损益。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物		25-50 年	1.90-3.80%	
机器设备		10-20 年	4.75-9.50%	
电子设备、器具及家具		3-5 年	19.00% - 31.37%	
运输设备		5-10 年	9.50-19.00%	

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- ① 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ② 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③ 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75% 以上；
- ④ 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤ 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。
- ⑥ 在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第17号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

## 18、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 19、生物资产

## 20、油气资产

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、(二十)“长期资产减值”。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：研究阶段支出指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查所发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等所发生的支出。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

## 22、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 23、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### ① 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### ② 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第A和B项计入当期损益；第C项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

## 25、预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义

务的履行可能导致经济利益的流出；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 26、股份支付

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

## 28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

本集团的收入主要包括商品销售（含房地产开发产品销售）收入、租赁收入、物业管理费收入和利息收入，收入确认原则如下：

### ① 销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入：在房产封顶落架，双方签订了销售合同，房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现；在房产完工验收合格，双方签订了销售合同，取得收取款项的权利时确认销售收入的实现。

### ② 租赁收入

对于物业租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

### ③ 物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### ④ 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

本集团对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

### ⑤ 利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

## 29、政府补助

### (1) 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### (2) 政府补助的确认原则和确认时点



政府补助的确认原则：

- ① 公司能够满足政府补助所附条件；
- ② 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

(3) 政府补助的计量

① 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；

② 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

(4) 政府补助的会计处理方法

① 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

② 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

③ 对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

④ 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

⑤ 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

(1) 递延所得税资产的确认

① 公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：A. 该项交易不是企业合并；B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

② 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③ 对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

① 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：A. 商誉的初始确认；B. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

② 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：A. 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 31、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

##### ① 承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### ② 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 32、其他重要的会计政策和会计估计

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部于 2018 年发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2017 年度的财务报表列报项目进行追溯调整。		财政部于 2018 年发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)

公司对2017年12月31日/2017年度的财务报表列报项目进行追溯调整如下：

	原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
资产负债表	应付票据	932,079,438.73	应付票据及应付账款	1,258,855,328.70

	应付账款	326,775,889.97		
	应付利息	21,537,805.91	其他应付款	166,490,474.13
	应付股利	1,758,058.38		
	其他应付款	143,194,609.84		

(2) 重要会计估计变更

适用  不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣的进项税额	17%,16%,13%,11%,10%,6%,5%
城市维护建设税	应交增值税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交增值税	5%
土地增值税	土地增值额或者预征（注）	超率累进税率

注：土地增值税按房地产开发应纳税收入的2%—6%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按房地产销售收入减去可以扣除的费用后按30%—60%的累进税率计算缴纳。

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	432,561.44	1,447,479.94
银行存款	307,730,071.20	420,382,271.89
其他货币资金	1,437,347,918.09	894,745,219.35
合计	1,745,510,550.73	1,316,574,971.18

其他说明

注：受限制货币资金1,434,183,824.09元，主要为汇票保证金、信用证保证金和按揭贷款保证金。

## 2、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	89,808,843.71	70,737,072.48
合计	89,808,843.71	70,737,072.48

### (1) 应收票据

① 应收票据分类列示

无

② 期末公司已质押的应收票据

无

③ 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		150,000,000.00
商业承兑票据		230,000,000.00
合计		380,000,000.00

④ 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

### (2) 应收账款

① 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	100,949,996.12	100.00%	11,141,152.41	11.04%	89,808,843.71	79,300,945.70	100.00%	8,563,873.22	10.80%	70,737,072.48
合计	100,949,996.12	100.00%	11,141,152.41	11.04%	89,808,843.71	79,300,945.70	100.00%	8,563,873.22	10.80%	70,737,072.48

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	67,374,677.12	3,368,733.87	5.00%
1 至 2 年	4,377,193.87	437,719.39	10.00%
2 至 3 年	908,447.93	272,534.38	30.00%
3 年以上	8,175,787.98	7,062,164.77	86.38%
3 至 4 年	1,529,094.00	764,547.00	50.00%
4 至 5 年	1,163,587.38	814,511.17	70.00%
5 年以上	5,483,106.60	5,483,106.60	100.00%
合计	80,836,106.90	11,141,152.41	13.78%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备
低风险组合	20,113,889.22	-
合计	20,113,889.22	

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,577,279.19 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

③ 本期实际核销的应收账款情况

无

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
HONGKONG BOWCHEM LTD.	50,875,838.26	50.40	2,155,112.82
HOWARD GROUP CO. (USA), LTD.	12,932,893.07	12.81	530,607.13
福州四海捷运物流有限公司	4,462,133.79	4.42	
杭州菜鸟供应链管理有限公司	2,811,768.77	2.79	
青岛良辰企业管理有限公司	2,176,600.00	2.16	108,830.00
合计	73,259,233.89	72.58	2,794,549.95

⑤ 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

⑥ 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	604,029,273.46	85.10%	764,263,480.88	87.08%
1 至 2 年	43,610,929.58	6.14%	75,263,784.14	8.58%
2 至 3 年	29,377,600.33	4.14%	30,406,584.04	3.46%
3 年以上	32,783,674.79	4.62%	7,698,152.73	0.88%
合计	709,801,478.16	--	877,632,001.79	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	金额	备注
福建省第一建筑工程公司	41,603,727.85	工程未结算
青岛东城建设工程有限公司	13,367,605.86	工程未结算
合计	54,971,333.71	

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款合计数的比例 (%)
福州高泽贸易有限公司	99,147,737.23	13.97
福建一建集团有限公司	58,747,929.86	8.28
OTC PAPER GMBH	54,662,563.35	7.70
福州科瑞特纸品有限公司	53,648,763.47	7.56
YU OU INTERNATIONAL (HK) LIMITED	37,817,203.26	5.33
合计	304,024,197.17	42.84

## 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,556,617.80	
其他应收款	133,553,123.98	248,898,438.30
合计	135,109,741.78	248,898,438.30

## (1) 应收利息

## ① 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	1,556,617.80	
合计	1,556,617.80	

② 重要逾期利息

无

## (2) 应收股利

① 应收股利

无

② 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

## (3) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	24,969,078.24	11.88%	24,969,078.24	100.00%		24,969,078.24	7.56%	24,969,078.24	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	185,207,968.12	88.12%	51,654,844.14	27.89%	133,553,123.98	305,131,426.93	92.44%	56,232,988.63	18.43%	248,898,438.30
合计	210,177,046.36	100.00%	76,623,922.38	36.46%	133,553,123.98	330,100,505.17	100.00%	81,202,066.87	24.60%	248,898,438.30

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
长沙市人民政府财贸办公室（注）	24,969,078.24	24,969,078.24	100.00%	期末应收长沙市人民政府财贸办公室 24,969,078.24 元，系

				子公司长沙三兆实业开发有限公司应收代垫长沙黄兴南路步行商业街市政工程款。根据长沙市政府长府阅[2007]35号会议纪要，政府欠款中24,969,078.24元，在公司新开发项目中抵扣政府应收的相关财政收费，但因公司目前暂未有新开发的项目规划，故全额计提坏账准备24,969,078.24元。
合计	24,969,078.24	24,969,078.24	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	4,924,141.69	246,207.09	5.00%
1 至 2 年	1,153,719.13	115,371.92	10.00%
2 至 3 年	1,489,320.07	446,796.01	30.00%
3 年以上	51,346,589.68	50,846,469.12	99.03%
3 至 4 年	945,440.78	472,720.40	50.00%
4 至 5 年	91,333.98	63,933.80	70.00%
5 年以上	50,309,814.92	50,309,814.92	100.00%
合计	58,913,770.57	51,654,844.14	87.68%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合名称	账面余额	坏账准备
低风险组合	126,294,197.55	-
合计	126,294,197.55	

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况



本期计提坏账准备金额 416,497.01 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,994,641.50 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
福州经济技术开发区土地发展中心	4,994,641.50	货币
合计	4,994,641.50	--

③ 本期实际核销的其他应收款情况

无

④ 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	78,571,413.61	49,788,531.00
出口退税	70,890,498.73	28,814,370.97
市政工程款	24,969,078.24	67,973,173.93
保证金及押金	12,057,102.00	44,154,345.71
项目合作意向金		103,950,791.10
其他	23,688,953.78	35,419,292.46
合计	210,177,046.36	330,100,505.17

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
应收出口退税	出口退税款	70,890,498.73	1 年以内	33.73%	
福州市琅岐城市建设投资发展有限公司	往来款	25,092,164.00	1-2 年	11.94%	
长沙市人民政府财贸办公室	市政工程资金	24,969,078.24	5 年以上	11.88%	24,969,078.24
武夷山兆祥实业有限责任公司	往来款	9,213,924.94	5 年以上	4.38%	9,213,924.94
远东宏信融资租赁有限公司	往来款	6,000,000.00	1-2 年	2.85%	
合计	--	136,165,665.91	--	64.78%	34,183,003.18

⑥ 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金
------	----------	------	------	-----------

				额及依据
福州市财政局	2018 年 1-6 月信保及 保单融资贴息补贴	572,353.00	1 年以内	根据《关于下达 2018 年度上半年出口信用保险保费及保单融资贴息补助资金的通知》，期后已回款
福州市财政局	2017 年扩大出口规模 奖励资金	250,000.00	1 年以内	根据《关于下达 2017 年扩大出口规模奖励资金的通知》，期后已回款
福州市财政局	2017 年出口增量补贴	1,988,800.00	1 年以内	根据《福州市人民政府关于加强服务业统计工作的意见（试行）》，期后已回款
福州市财政局	2018 年电子商务发展 资金扶持项目	2,000,000.00	1 年以内	根据《关于核定 2018 年电子商务发展资金的通知》预计在 2019 年全额收取
福州市财政局	跨境电商公共服务平台 运营补助	625,362.00	1 年以内	根据《福建省商务厅福建省财政厅做好 2018 年电子商务发展资金申报工作的通知》预计在 2019 年全额收取
合计		5,436,515.00		

⑦ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑧ 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

## 5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,213,646,378.		2,213,646,378.	1,653,496,431.		1,653,496,431.

	71		71	27		27
开发产品	87,038,805.33	2,569,670.70	84,469,134.63	84,139,683.61	2,569,670.70	81,570,012.91
出租开发产品	106,779,390.50		106,779,390.50	106,779,390.50		106,779,390.50
原材料	335,770.43		335,770.43	1,577,609.19		1,577,609.19
库存商品	23,156,197.29		23,156,197.29	285,546.08		285,546.08
周转材料	2,381,765.72	18,668.19	2,363,097.53	2,228,747.28		2,228,747.28
合计	2,433,338,307.98	2,588,338.89	2,430,749,969.09	1,848,507,407.93	2,569,670.70	1,845,937,737.23

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
三木·水岸君山	2004年12月01日	2019年12月31日	2,965,616,300.00	551,918,756.90	699,607,698.95		238,250,931.41	90,561,989.36	9,056,198.94	2,853,463.54	自有资金及银行贷款
武夷山自遊小镇	2007年11月01日	2021年06月30日	1,493,680,000.00	177,213,738.14	109,247,806.13	48,858,663.34	67,467,114.63	86,574,383.30	6,198,153.11	3,929,305.55	自有资金及银行贷款
南平云澜	2018年11月20日	2020年06月22日	351,390,000.00				111,762,560.78	111,762,560.78			自有资金
三木·空港小镇	2015年08月01日	2020年04月30日	604,280,000.00	110,493,234.35	23,763,023.40		55,033,996.83	141,764,207.78	2,024,925.00	2,024,925.00	自有资金及银行贷款
琅岐九龙商业中心	2015年01月01日	2019年12月31日	390,000,000.00	55,857,402.00			30,541,742.41	86,399,144.41			自有资金
金玉山庄	2015年06月01日	2018年03月31日	121,649,700.00	867,875.42	7,265,082.41		6,397,206.99				自有资金
三木·海立方	2016年12月01日	2021年04月30日	720,000,000.00	443,838,445.32			81,467,327.51	525,305,772.83	56,205,064.41	26,206,945.66	自有资金及银行贷款
人才公寓	2006年10月01日	2017年07月31日	393,000,000.00	2,944,224.00		2,944,224.00					自有资金
三木幸	2017年	2020年	543,28	310,36			111,683	422,04	36,871,	26,406,	自有资

福里	09月 01日	06月 30日	2,700.0 0	2,755.1 4			,778.87	6,534.0 1	086.04	349.68	金及银 行贷款
福清铂 玥府	2018年 03月 01日	2020年 12月 31日	1,062,7 44,095. 00				749,23 1,786.2 4	749,23 1,786.2 4	3,302,8 33.37	3,302,8 33.37	自有资 金及银 行贷款
合计	--	--	8,645,6 42,795. 00	1,653,4 96,431. 27	839,88 3,610.8 9	51,802, 887.34	1,451,8 36,445. 67	2,213,6 46,378. 71	113,658 ,260.87	64,723, 822.80	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额
琼台花园	1999年 11月01 日	5,069,670.7 0			5,069,670.70		
恒宇大厦	1993年 09月01 日	899,654.41			899,654.41		
白麒麟公 寓	1992年 03月01 日	328,087.70			328,087.70		
光明港湾	2007年 06月01 日	62,933.39			62,933.39		
君山花园	1992年 12月31 日	82,278.30			82,278.30		
金玉山庄	2018年 03月31 日		11,683,179.4 0	7,265,082.41	4,418,096.99		
尚层建筑	2008年 08月01 日	139,301.83			139,301.83		
人才公寓 一期	2013年 09月01 日	59,879,352. 44		1,095,418.19	58,783,934.25		
家.天下	2012年 06月01 日	1,171,748.4 1		423,557.08	748,191.33		
黄兴南路	2002年	16,286,320.			16,286,320.96		

步行商业街	09月01日	96					
武夷山自遊小镇	2017年08月01日	220,335.47	109,247,804.13	109,247,804.13	220,335.47		
水岸君山			699,607,698.95	699,607,698.95			
三木·空港小镇			23,763,023.40	23,763,023.40			
合计	--	84,139,683.61	844,301,707.88	841,402,586.16	87,038,805.33		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
出租开发产品 长沙步行街	106,779,390.50			106,779,390.50
合计	106,779,390.50			106,779,390.50

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求  
否

## (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	2,569,670.70					2,569,670.70	
周转材料		18,668.19				18,668.19	
合计	2,569,670.70	18,668.19				2,588,338.89	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
琼台花园	2,569,670.70					2,569,670.70	

合计	2,569,670.70					2,569,670.70	--
----	--------------	--	--	--	--	--------------	----

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中含有资本化利息113,658,260.87元。

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
三木幸福里	310,362,755.14		
水岸君山	551,918,756.90	90,561,989.36	项目开发借款
武夷山自遊小镇		57,775,930.82	项目开发借款
空港小镇		141,764,207.78	项目开发借款
合计	862,281,512.04	290,102,127.96	--

### (5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	29,847,526.60	539,201.24
预缴税金	48,559,858.29	45,420,006.34
合计	78,407,384.89	45,959,207.58

## 7、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	185,758.56		185,758.56	193,205.92		193,205.92
按公允价值计量	185,758.56		185,758.56	193,205.92		193,205.92

的						
合计	185,758.56		185,758.56	193,205.92		193,205.92

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	154,218.78		154,218.78
公允价值	185,758.56		185,758.56
累计计入其他综合收益的 公允价值变动金额	13,010.17		13,010.17

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

无

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

本期公允价值变动-7,447.36元，计入权益的累计公允价值变动13,010.17元。

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
马尾建设新村 拆迁补偿	123,107.22		123,107.22	123,107.22		123,107.22	
合计	123,107.22		123,107.22	123,107.22		123,107.22	--

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
上海元福房地产有限责任公司	29,290,737.10			1,377,354.32						30,668,091.42	
青岛森城鑫投资有限责任公司	164,706,908.61			-15,709,613.10						148,997,295.51	
福建坤和腾晟置业有限公司	7,860,935.11								-7,860,935.11		
福建袋鼠国际快件管理有限公司	1,145,717.94			-943,591.51						202,126.43	
小计	203,004,298.76			-15,275,850.29					-7,860,935.11	179,867,513.36	
合计	203,004,298.76			-15,275,850.29					-7,860,935.11	179,867,513.36	



## 10、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	1,797,481,460.98			1,797,481,460.98
二、本期变动	740,000.00			740,000.00
加：外购	740,000.00			740,000.00
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	1,798,221,460.98			1,798,221,460.98

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
长沙黄兴路步行街	长沙天心区黄兴路	73,382.44	23,053.605.92	1,543,194,567.43	1,543,934,567.43		中兴资产评估公司出具的《福建三木集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》（闽中兴评字（2019）第 QG20004 号）
留学人员创业园一期	福州马	24,735.1	1,333.15	87,202.0	87,202,033.33		

综合楼	尾	3	8.42	33.33			
泉州煌星大厦	泉州	7,586.50	1,952,380.96	84,965,800.00	84,965,800.00		
三木大厦	福州群众路	4,946.53	6,883,607.70	68,070,760.22	68,070,760.22		
金诚堆场	福州马尾保税区	12,371.10	839,533.83	14,048,300.00	14,048,300.00		
合计	—	123,021.70	34,062,286.83	1,797,481,460.98	1,798,221,460.98		—

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
留学人员创业园一期综合楼	87,202,033.33	目前产权正在办理中

其他说明

#### (1) 投资性房地产公允价值确定的依据和方法

公司对投资性房地产公允价值采用市场法或收益法进行估值。市场法或收益法是对评估范围内的投资性房地产通过案例比较法或者收益还原法获取待评估房地产的市场平均价格，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值，然后考虑列入本评估范围内投资性房地产具体约定的租金与评估对象周边相类似物业的客观合理市场租金的差异，以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

即：评估对象的公允价值=各投资性房地产的市场平均价格×变现系数—现有租约对公允价值的影响值。

公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称中兴资产评估公司）对投资性房地产的公允价值进行评估。公司依据确定的评估价值作为投资性房地产的公允价值确认的基础。

#### (2) 本期投资性房地产的公允价值变动

公司依据中兴资产评估公司出具的《福建三木集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》（闽中兴评字(2019)第QG20004号）确定的市场价值1,798,872,700.00元为基础，判断本年投资性房地产公允价值无变化。

(3) 截至2018年12月31日，已设定抵押投资性房地产账面价值1,696,971,127.65元。

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	542,539,780.85	446,947,941.24
合计	542,539,780.85	446,947,941.24

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	488,120,122.23	15,451,601.46	3,451,713.35	13,702,771.45	21,803,542.37	542,529,750.86
2.本期增加金额	111,749,126.62	718,825.00	892,524.34	265,120.94	2,669,786.33	116,295,383.23
(1) 购置		100,178.39	819,884.34	265,120.94	1,896,058.60	3,081,242.27
(2) 在建工程转入	111,749,126.62	618,646.61	72,640.00		773,727.73	113,214,140.96
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	2,864.00	811,360.91	972,134.31	1,725,087.00	4,239,677.73	7,751,123.95
(1) 处置或报废	2,864.00	811,360.91	972,134.31	1,725,087.00	4,239,677.73	7,751,123.95
4.期末余额	599,866,384.85	15,359,065.55	3,372,103.38	12,242,805.39	20,233,650.97	651,074,010.14
二、累计折旧						
1.期初余额	66,942,072.68	4,427,677.67	1,736,028.46	7,966,585.94	14,509,444.87	95,581,809.62
2.本期增加金额	13,112,796.74	1,467,305.30	437,782.46	1,070,255.85	3,371,614.99	19,459,755.34
(1) 计提	13,112,796.74	1,467,305.30	437,782.46	1,070,255.85	3,371,614.99	19,459,755.34
3.本期减少金额	1,213.18	201,350.47	868,909.34	1,565,843.71	3,870,018.97	6,507,335.67
(1) 处置或报废	1,213.18	201,350.47	868,909.34	1,565,843.71	3,870,018.97	6,507,335.67
4.期末余额	80,053,656.24	5,693,632.50	1,304,901.58	7,470,998.08	14,011,040.89	108,534,229.29
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						

3.本期减少 金额						
(1) 处置 或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面 价值	519,812,728.61	9,665,433.05	2,067,201.80	4,771,807.31	6,222,610.08	542,539,780.85
2.期初账面 价值	421,178,049.55	11,023,923.79	1,715,684.89	5,736,185.51	7,294,097.50	446,947,941.24

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	38,403,314.24

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

(6) 固定资产清理

无

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	29,336,066.77	131,375,268.06
合计	29,336,066.77	131,375,268.06

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
武夷山自驾游营地	28,600,415.38		28,600,415.38	130,791,885.18		130,791,885.18
装修款项	735,651.39		735,651.39	583,382.88		583,382.88
康得利厂房	95,000.00	95,000.00				
合计	29,431,066.77	95,000.00	29,336,066.77	131,375,268.06		131,375,268.06

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
武夷山自驾游营地	550,760,900.00	130,791,885.18	9,557,656.82	111,749,126.62	48,737,844.57	28,600,415.38	92.00%	92%	2,586,230.24	0.00		
合计	550,760,900.00	130,791,885.18	9,557,656.82	111,749,126.62	48,737,844.57	28,600,415.38	--	--	2,586,230.24	0.00		--

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
康得利厂房	95,000.00	厂房闲置
合计	95,000.00	--

## (4) 工程物资

无

## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	信息化系统	合计
一、账面原值					
1.期初余额				2,068,442.55	2,068,442.55
2.本期增加 金额				527,719.36	527,719.36
(1) 购置				527,719.36	527,719.36
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,596,161.91	2,596,161.91
二、累计摊销					
1.期初余额				269,893.91	269,893.91
2.本期增加 金额				226,431.90	226,431.90
(1) 计提				226,431.90	226,431.90
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				496,325.81	496,325.81
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计提					

3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值				2,099,836.10	2,099,836.10
2.期初账面 价值				1,798,548.64	1,798,548.64

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

## 14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造款及其他	6,573,699.31	1,099,615.64	2,563,281.17		5,110,033.78
合计	6,573,699.31	1,099,615.64	2,563,281.17		5,110,033.78

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	81,771,722.37	20,442,930.59	91,207,857.78	22,801,964.45
其他	21,140,369.68	5,285,092.42	125,481,849.24	31,370,462.31
合计	102,912,092.05	25,728,023.01	216,689,707.02	54,172,426.76

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	31,539.80	7,884.95	38,987.16	9,746.79
长期股权投资差额	4,806,004.20	1,201,501.05	4,806,004.20	1,201,501.05
投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,263,966,912.12	315,991,728.03	1,252,191,729.29	313,047,932.33
合计	1,268,804,456.12	317,201,114.03	1,257,036,720.65	314,259,180.17

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		25,728,023.01		54,172,426.76
递延所得税负债		317,201,114.03		314,259,180.17

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	575,246,343.99	520,438,893.11
计提的资产减值准备	8,676,691.31	1,127,753.12
合计	583,923,035.30	521,566,646.23

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		63,661,824.88	
2019 年	47,136,557.02	47,662,531.01	
2020 年	94,791,531.42	104,924,428.79	
2021 年	110,101,060.19	110,101,060.19	
2022 年	193,642,454.86	194,089,048.24	
2023 年	129,574,740.50		
合计	575,246,343.99	520,438,893.11	--



## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	80,000,000.00	705,000,000.00
保证借款	55,298,278.25	103,125,856.01
信用借款	707,988,550.14	821,479,951.66
合计	843,286,828.39	1,629,605,807.67

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

## 17、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

## 18、衍生金融负债

适用  不适用

## 19、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	1,241,900,000.00	932,079,438.73
应付账款	351,703,399.87	326,775,889.97
合计	1,593,603,399.87	1,258,855,328.70

### (1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	262,900,000.00	
银行承兑汇票	979,000,000.00	932,079,438.73
合计	1,241,900,000.00	932,079,438.73

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

(2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	278,307,424.15	182,449,763.27
工程款	49,924,207.81	121,532,226.21
拆迁补偿款	22,205,841.38	22,205,841.38
其他	1,265,926.53	588,059.11
合计	351,703,399.87	326,775,889.97

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙黄兴南路步行街名优特建设办公室	16,020,000.00	项目赞助款
长沙市黄兴南路步行商业街工程拆迁指挥部	4,185,841.38	预提拆迁户的拆迁补偿款
福建卓越建设工程开发有限公司	4,030,485.50	未结算工程款
福州约奥网络技术有限公司	3,093,771.87	货款
晋安区新店镇五四北路拆迁安置指挥部	2,000,000.00	拆迁补偿款
山东冠县载乾板业有限公司	1,569,306.00	货款
合计	30,899,404.75	--

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购房款	620,074,976.72	637,316,699.26
货款	83,797,518.87	45,273,536.53
租金	16,573,511.26	7,389,970.45
物管费	6,139,850.65	
合计	726,585,857.50	689,980,206.24

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

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  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	福清.铂玥府		309,675,412.00	2020 年 12 月 31 日	40.10%
2	三木.水岸君山	576,700,765.00	70,471,366.00	2019 年 12 月 31 日	89.20%
3	琅岐九龙商业中心		62,995,904.31	2019 年 12 月 31 日	100.00%
4	三木.海立方		58,371,803.00	2021 年 04 月 30 日	40.27%
5	三木.空港小镇	2,530,371.00	44,343,579.77	2020 年 04 月 30 日	26.29%

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,721,204.23	124,902,124.01	119,758,244.50	8,865,083.74
二、离职后福利-设定提存计划	1,280.34	5,271,166.16	5,269,084.97	3,361.53
三、辞退福利		1,717,294.65	1,602,294.65	115,000.00
合计	3,722,484.57	131,890,584.82	126,629,624.12	8,983,445.27

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,265,329.12	111,897,167.65	106,825,380.75	8,337,116.02

2、职工福利费	1,900.00	5,428,869.54	5,396,229.54	34,540.00
3、社会保险费	-522.22	2,942,383.41	2,941,617.19	244.00
其中：医疗保险费	-557.56	2,494,621.26	2,493,921.72	141.98
工伤保险费	120.49	123,071.59	123,026.25	165.83
生育保险费	-85.15	161,460.39	161,439.05	-63.81
商业保险费		163,230.17	163,230.17	
4、住房公积金	17,771.00	4,182,615.08	4,196,181.08	4,205.00
5、工会经费和职工教育经费	436,726.33	451,088.33	398,835.94	488,978.72
合计	3,721,204.23	124,902,124.01	119,758,244.50	8,865,083.74

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-694.70	5,077,506.61	5,075,458.61	1,353.30
2、失业保险费	1,975.04	142,533.31	142,500.12	2,008.23
3、企业年金缴费		51,126.24	51,126.24	
合计	1,280.34	5,271,166.16	5,269,084.97	3,361.53

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,107,024.98	14,299,478.42
企业所得税	87,940,035.75	125,270,685.79
个人所得税	1,619,953.14	493,811.98
城市维护建设税	334,268.42	695,037.03
教育费附加	356,352.43	486,173.08
印花税	420,198.63	337,855.56
房产税	8,757,567.41	9,909,227.98
土地增值税	1,625,938.15	16,147,551.29
土地使用税	318,013.34	354,192.06
防洪费	362,796.99	305,787.33

其他	108,211.61	1,233,878.85
合计	109,950,360.85	169,533,679.37

### 23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,509,961.54	21,537,805.91
应付股利	1,758,058.38	1,758,058.38
其他应付款	382,217,318.00	143,194,609.84
合计	385,485,337.92	166,490,474.13

#### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,509,961.54	530,861.46
短期借款应付利息		21,006,944.45
合计	1,509,961.54	21,537,805.91

重要的已逾期未支付的利息情况：

无

#### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,758,058.38	1,758,058.38
合计	1,758,058.38	1,758,058.38

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

历年分红派息未结算。

#### (3) 其他应付款

##### ① 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	285,655,795.89	61,443,514.41
保证金及押金	66,004,311.23	50,225,770.79

代收铺面押金、水电费等	7,436,326.05	12,000,756.09
购房定金	5,711,915.43	4,906,681.00
其他	17,408,969.40	14,617,887.55
合计	382,217,318.00	143,194,609.84

② 账龄超过 1 年的重要其他应付款

无

## 24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	376,250,000.00	550,190,000.00
合计	376,250,000.00	550,190,000.00

## 25、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		382,000,000.00
抵押借款	1,463,328,446.55	360,000,000.00
信用借款	372,000,000.00	57,000,000.00
合计	1,835,328,446.55	799,000,000.00

## 26、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	465,519,570.00						465,519,570.00

## 27、资本公积

## 28、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额	期末余
----	------	-------	-----

		本期所 得税前 发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东	额
二、将重分类进损益的其他综合收益	644,599,856.74	-7,447.36		-1,861.84	-3,072.03	-2,513.49	644,596,784.71
可供出售金融资产公允价值变动损益	16,082.20	-7,447.36		-1,861.84	-3,072.03	-2,513.49	13,010.17
其他	644,583,774.54						644,583,774.54
其他综合收益合计	644,599,856.74	-7,447.36		-1,861.84	-3,072.03	-2,513.49	644,596,784.71

## 29、盈余公积

## 30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	160,193,413.09	136,118,961.41
调整后期初未分配利润	160,193,413.09	136,118,961.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,124,696.12	24,548,727.64
减：其他		474,275.96
期末未分配利润	193,318,109.21	160,193,413.09

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	7,011,843,216.39	6,389,265,949.76	6,626,176,643.77	5,972,332,078.30
其他业务	721,855.28	33,996.23	35,171,153.04	32,460,150.02
合计	7,012,565,071.67	6,389,299,945.99	6,661,347,796.81	6,004,792,228.32

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	三木.水岸君山	1,205,120,050.43
2	武夷山自游小镇	175,599,910.58
3	三木.空港小镇	44,175,985.16
4	金玉山庄	7,768,401.90
5	人才公寓一期	1,146,398.12

### 32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,092,460.06	6,556,362.15
教育费附加	4,442,528.66	4,746,812.37
房产税	10,339,119.93	11,934,867.87
土地增值税	37,403,698.54	77,785,427.06
营业税		4,421,631.12
其他	10,886,477.20	7,791,898.20
合计	69,164,284.39	113,236,998.77

### 33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
运输费	17,106,949.36	6,763,830.93
展览费和广告费	16,697,819.98	15,164,003.99
办公费用	4,260,102.41	5,489,745.90
销售佣金及服务费	12,608,599.04	15,599,972.55
人工费	25,972,724.29	11,150,292.93
其他	16,033,718.87	8,432,787.48
合计	92,679,913.95	62,600,633.78



**34、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	58,441,032.48	61,917,848.85
办公费用	10,790,870.10	12,082,862.10
税费	720,856.98	255,741.07
折旧费	11,548,196.89	8,530,007.78
其他	20,323,352.40	19,055,045.28
合计	101,824,308.85	101,841,505.08

**35、研发费用****36、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	163,437,678.31	218,159,920.17
减：利息收入	36,990,870.92	13,409,492.94
汇兑损失	10,949,963.12	1,042,687.78
减：汇兑收益		4,120,320.87
其他	21,064,479.03	18,792,309.27
合计	158,461,249.54	220,465,103.41

**37、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,000,865.30	4,411,608.13
二、存货跌价损失	18,668.19	
九、在建工程减值损失	95,000.00	
合计	-1,887,197.11	4,411,608.13

**38、其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
出口增量补贴	1,988,800.00	

出口信保补贴	1,616,199.00	507,810.00
旅游发展基金地方补助项目	1,032,950.00	150,000.00
企业扶持资金	600,000.00	
扩大出口规模奖励金	250,000.00	
电商补贴	231,062.00	4,630,162.00
稳岗补贴	6,536.50	
其他		38,000.00
合计	5,725,547.50	5,325,972.00

### 39、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-15,275,850.29	-13,352,819.54
处置长期股权投资产生的投资收益	2,434,023.20	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-1,017,653.00	-812,294.61
合计	-13,859,480.09	-14,165,114.15

### 40、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产		13,553,072.05
合计		13,553,072.05

### 41、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-341,518.79	13,286,928.13
合计	-341,518.79	13,286,928.13

### 42、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额

罚金收入	3,290,926.23	4,907,812.63	3,290,926.23
其他	1,428,698.65	1,246,808.98	1,428,698.65
合计	4,719,624.88	6,154,621.61	4,719,624.88

### 43、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	230,544.76	170,000.00	230,544.76
滞纳金及违约金	5,420,914.28	2,619,380.74	5,420,914.28
其他	414,039.79	1,369,940.07	414,039.79
合计	6,065,498.83	4,159,320.81	6,065,498.83

### 44、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	127,356,512.02	135,784,331.06
递延所得税费用	34,467,687.95	-23,175,437.95
合计	161,824,199.97	112,608,893.11

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	193,201,240.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	48,300,310.18
调整以前期间所得税的影响	30,576,566.59
非应税收入的影响	41,706,066.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,049,249.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-290,419.56
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣 亏损的影响	34,482,426.45
所得税费用	161,824,199.97

#### 45、其他综合收益

详见附注 27。

#### 46、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	171,221,860.38	390,035,833.18
利息收入	36,950,557.50	50,421,912.29
其他	10,095,631.44	14,616,878.35
合计	218,268,049.32	455,074,623.82

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	138,177,515.44	414,527,096.77
支付费用	122,164,819.87	136,833,843.72
其他	17,190,869.43	14,214,723.39
合计	277,533,204.74	565,575,663.88

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买日取得子公司持有的现金及现金等价物净额	67,356,509.12	
合计	67,356,509.12	

##### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

##### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
本期收回期初受限制的现金	141,229,209.21	490,024,786.16

合计	141,229,209.21	490,024,786.16
----	----------------	----------------

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
期末不可用于支付的现金	681,174,279.01	570,230,536.09
合计	681,174,279.01	570,230,536.09

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	31,377,040.76	61,386,985.04
加：资产减值准备	-1,887,197.11	4,411,608.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,459,755.34	17,932,513.90
无形资产摊销	226,431.90	194,622.12
长期待摊费用摊销	2,563,281.17	3,337,938.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	341,518.79	-13,286,928.13
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-13,553,072.05
财务费用（收益以“-”号填列）	241,597,832.32	236,602,864.35
投资损失（收益以“-”号填列）	13,859,480.09	14,165,114.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	28,444,403.75	-25,785,111.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,941,933.86	2,609,673.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	-528,058,817.84	20,576,397.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	230,099,271.61	-75,126,228.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	746,110,673.38	69,764,018.46
经营活动产生的现金流量净额	787,075,608.02	303,230,394.95

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	311,326,726.64	421,874,207.93
减: 现金的期初余额	421,874,207.93	402,501,984.57
现金及现金等价物净增加额	-110,547,481.29	19,372,223.36

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	43,000,000.00
其中:	--
南平世茂新纪元置业有限公司	43,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,214,230.33
其中:	--
南平世茂新纪元置业有限公司	4,214,230.33
其中:	--
取得子公司支付的现金净额	38,785,769.67

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	16,044,626.69
其中:	--
福建金臻阳投资管理有限公司	6,250,000.00
福建坤和腾晟置业有限公司	9,794,626.69
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	37,523.48
其中:	--
福建金臻阳投资管理有限公司	37,523.48
其中:	--
处置子公司收到的现金净额	16,007,103.21

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	311,326,726.64	421,874,207.93
其中：库存现金	432,561.44	1,447,479.94
可随时用于支付的银行存款	307,730,071.20	420,382,271.89
可随时用于支付的其他货币资金	3,164,094.00	44,456.10
三、期末现金及现金等价物余额	311,326,726.64	421,874,207.93

#### 48、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

#### 49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,434,183,824.09	汇票保证金、信用证保证金、按揭贷款保证金
存货	290,102,127.96	申请项目开发借款
固定资产	512,068,933.90	流动资金借款抵押
在建工程	28,676,827.77	流动资金借款抵押
子公司股权	157,520,000.00	流动资金借款质押
投资性房地产	1,696,971,127.65	流动资金借款抵押
合计	4,119,522,841.37	--

其他说明：

注1：受限制货币资金1,434,183,824.09元，主要为汇票保证金、信用证保证金和按揭贷款保证金。

注2：存货

① 以沁园春B、C地块项目未售，未办理预售证的车位和高层作抵押，为福建沁园春房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司福州分行申请长期借款57,950万元，报告期期末余额4,700万元。

② 以福建武夷山三木自驾游营地有限公司的土地使用权及在建工程作抵押，为该公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请项目建设借款30,000万元，至报告期期末余额8,000万元。

③ 以青岛胶东新城投资发展有限公司空港2#地块的土地使用权及开发项目抵押，向青岛农商行胶州支行申请开发贷15,000万，至报告期期末余额8,100万。

注3：投资性房地产

① 以长沙步行街商铺房产作抵押，为福建三木集团股份有限公司向海峡银行申请中期借款40,500万元，报告期期末余额39,500万元。

② 以泉州煌星大厦抵押作抵押，为福建三木建设发展有限公司向泉州银行股份有限公司福州分行申请短期借款1,000万元，至报告期期末余额1,000万元；申请贸易融资额度6,000万元，至报告期期末余额6,000万元。

③ 以三木大厦1-6层，第11层作抵押，为福建三木集团股份有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请短期借款8,000万元，至报告期期末余额8,000万元；申请贸易融资额度2,000万元，至报告期期末余额2,000万元；为福州轻工进出口有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请借款4,000万元，至报告期期末余额3,700万元。

④ 以长沙步行街商铺、车位房产作抵押（部分房产为投资性房地产），为长沙三兆实业开发有限公司向中信银行股份有限公司长沙分行申请经营性物业贷款60,000万元，至报告期期末余额57,123万元。

⑤ 以长沙步行街商铺、车位房产作抵押（部分房产为投资性房地产），为福建三木建设发展有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请贷款15,000万元，至报告期期末余额15,000万元。

注4：固定资产

① 以福州轻工进出口有限公司的太阳广场办公楼作抵押，为福州轻工进出口有限公司向中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行申请贸易融资额度1,000万元，至报告期期末进口押汇余额1,000万元。

② 以三木大厦9-10层，12-17层作抵押，为福建三木集团股份有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请短期借款8,000万元，至报告期期末余额8,000万元；申请贸易融资额度2,000万元，至报告期期末余额2,000万元；为福州轻工进出口有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请借款4,000万元，至报告期期末余额3,700万元。

③ 以福建武夷山三木实业有限公司的A地块华美达酒店及办公楼的土地使用权及地上房屋建筑物作抵押，为该公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请项目经营性物业贷款20,000万元，至报告期期末余额18,780万元。

④ 以福建沃野房地产有限公司埃特佛大厦二至九层整层工业企业办公用房及埃特佛1号厂房综合1-5层及福建三木集团股份有限公司的金诚堆场以及上海元福房地产有限责任公司的房产做抵押，为福建三木建设发展有限公司向中信银行银行股份有限公司福州分行申请贷款5,000万元，至报告期期末余额零（期后已放款5000万元）。

注5：在建工程

以福建武夷山三木自驾游营地有限公司的土地使用权及在建工程作抵押，为该公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请项目建设借款30,000万元，至报告期期末余额8,000万元。

注6：子公司股权

① 1、以福建三木集团股份有限公司持有子公司福建三木建设发展有限公司的51%股权作质押，为福建三木集团股份有限公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请借款40,000万元，至报告期期末余额26,000万元。

② 2、长沙三兆实业开发有限公司的全部租金收益及公司的所有股权作质押，为长沙三兆实业开发有限公司向中信银行股份有限公司长沙分行申请经营性物业贷款60,000万元，至报告期期末余额57,123万元。

## 50、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	8,735,421.16
其中：美元	1,266,158.65	6.8632	8,689,900.03
欧元	102.11	7.8473	801.29
港币	5.75	0.8762	5.04
日元	722,499.00	0.061887	44,713.30
澳元	0.31	4.8250	1.50
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			



长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 51、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 52、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
出口增量补贴	1,988,800.00	其他收益	1,988,800.00
出口信保补贴	1,616,199.00	其他收益	1,616,199.00
旅游发展基金地方补助项目	1,032,950.00	其他收益	1,032,950.00
企业扶持资金	600,000.00	其他收益	600,000.00
扩大出口规模奖励金	250,000.00	其他收益	250,000.00
电商补贴	231,062.00	其他收益	231,062.00
稳岗补贴	6,536.50	其他收益	6,536.50
合计	5,725,547.50		5,725,547.50

### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

## 53、其他

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福清金森缘房地产有限公司	2018年07月05日	16,665,000.00	33.33%	现金购买	2018年07月05日	取得控制权	0.00	-8,234,476.68
南平世茂新纪元置业有限公司	2018年12月21日	43,000,000.00	43.00%	现金购买	2018年12月31日	取得控制权		

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	南平世茂新纪元置业有限公司	福清金森缘房地产开发有限公司
现金	43,000,000.00	16,665,000.00
合并成本合计	43,000,000.00	16,665,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	43,000,000.00	16,665,000.00

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	南平世茂新纪元置业有限公司		福清金森缘房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	5,732,106.08	5,732,106.08	84,021,509.12	84,021,509.12
应收款项	79,306.20	79,306.20	251,119.85	251,119.85
存货	111,762,560.78	110,640,435.27	675,154,102.83	673,039,223.79
固定资产	283,224.33	283,224.33	112,814.11	112,814.11
预付款项			18,900.00	18,900.00
其他流动资产	1,007,606.92	1,007,606.92	1,962,861.50	1,962,861.50

递延所得税资产			704,959.69	704,959.69
负债：	20,352,273.01	20,352,273.01	69,499,789.41	69,499,789.41
应付款项	1,795,324.68	1,795,324.68	36,666.67	36,666.67
预收款项	6,404,831.00	6,404,831.00	69,035,653.00	69,035,653.00
净资产	100,000,000.00	97,390,405.79	50,000,000.00	47,885,120.96
减：少数股东权益	57,000,000.00	55,512,531.30	33,335,000.00	31,925,010.14
取得的净资产	43,000,000.00	41,877,874.49	16,665,000.00	15,960,110.82

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面	丧失控制权之日剩余股权的公允	按照公允价值重新计量剩余股权	丧失控制权之日剩余股权公允价	与原子公司股权投资相关的其他

						财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额		价值	价值	产生的利得或损失	值的确定方法及主要假设	综合收益转入投资损益的金额
福建金臻阳投资管理有限公司	6,250,000.00	100.00%	出售	2018年4月18日	股权交割日	500,331.62					-	

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

## 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙三兆实业开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
福建留学人员创业园建设发展有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	75.71%	75.71%	设立或投资
福建森城鑫投资管理有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资

司						
福建三木建设发展有限公司	福州马尾	福州马尾	贸易	100.00%	100.00%	非同一控制下合并取得
福建沃野房地产有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	55.00%	55.00%	设立或投资
福建武夷山三木实业有限公司	福建武夷山	福建武夷山	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
福建沁园春房地产开发有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
福州康得利水产有限公司	福州闽侯	福州闽侯	水产加工	100.00%	100.00%	设立或投资
福州三木物业服务服务有限公司	福州马尾	福州马尾	物业管理	100.00%	100.00%	设立或投资
福州三益建设工程有限公司	福州马尾	福州马尾	工程施工	100.00%	100.00%	设立或投资
福建三木置业集团有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
福州轻工进出口有限公司	福州台江	福州台江	贸易	55.00%	55.00%	非同一控制下合并取得
福建森源鑫投资有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	80.00%	80.00%	设立或投资
福建三木琅岐实业发展有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	70.00%	70.00%	设立或投资
福建三木滨江建设发展有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00%	100.00%	设立或投资
福建三木文旅投资有限公司	福州马尾	福州马尾	租赁和商务服务	100.00%	100.00%	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

①根据子公司福建沃野房地产有限公司各方股东约定,福建三木集团股份有限公司负责开发“家天下.三木城”,福建亿力房地产股份有限公司负责开发“亿力.秀山”,泉州东百房地产有限公司负责开发“三盛.中央公园”。各方股东对各自负责经营开发的五四北“家天下”项目地块相关的权益、债权债务、法律责任及其他风险等独立承担责任。因此本公司合并报表只合并“家天下.三木城”项目,福建亿力房地产股份有限公司和泉州东百房地产有限公司二个股东开发的项目均不纳入合

并报表范围。

②本公司的子公司福建沁园春房地产开发有限公司所开发的“马尾君山”项目，系与福清市三华水产养殖有限公司合作，福清市三华水产养殖有限公司占有该项目49%的权益，在合并报表时合作方应享有的权益在负债体现。

### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福州轻工进出口有限公司	45.00%	2,456,926.02		55,911,403.20
福建三木琅岐实业发展有限公司	30.00%	-205,985.30	17,252,360.00	35,268,462.63
福建森源鑫投资有限公司	20.00%	812,980.30		60,523,565.12

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福州轻工进出口有限公司	913,052.965	10,362,588.56	923,410.88	801,579,632.65	7,884,959.95	801,587,517.60	608,216,357.53	11,003,345.12	619,219,702.65	529,760,109.99	9,746,797.79	529,769,856.78
福建三木琅岐实业发展有限公司	181,875,093.48	9,347,969.96	181,884,441.44	64,322,899.34		64,322,899.34	230,805,041.86	14,854,161.16	230,819,896.02	55,063,869.25		55,063,869.25
福建森源鑫投资有限公司	232,896,098.30	2,104,143.30	235,000,241.60	55,888,041.58	81,000,000.00	136,888,041.58	148,663,861.78	251,337,957.95	148,915,199.73	53,887,543.50		53,887,543.50

司												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福州轻工进出口有限公司	1,829,763,676.75	2,383,776.13	2,383,776.13	124,000,918.49	1,452,084,961.06	8,609,810.05	8,636,720.23	125,585,765.70
福建三木琅岐实业发展有限公司		-686,617.67	-686,617.67	17,564,486.21	346,956,281.61	77,863,460.48	77,863,460.48	-46,631,535.80
福建森垵鑫投资有限公司	44,426,461.35	7,984,543.79	7,984,543.79	-56,561,431.27	69,476,327.43	19,698,103.54	19,698,103.54	-25,463,311.74

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛森城鑫投资有限责任公司	山东青岛	山东青岛	城市基础设施建设	45.00%	45.00%	权益法
上海元福房地产有限责任公司	上海	上海	房地产	45.00%	45.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	青岛森城鑫投资有限 责任公司	上海元福房地产有限 责任公司	青岛森城鑫投资有限 责任公司	上海元福房地产有限 责任公司
流动资产	2,102,201,554.78	105,254,047.67	868,767,105.15	102,140,465.40
非流动资产	504,388,694.94	20,510.64	389,684,160.94	36,128.16
资产合计	2,606,590,249.72	105,274,558.31	1,258,451,266.09	102,176,593.56
流动负债	1,862,624,959.98	37,123,244.03	838,748,472.33	37,086,066.66
非流动负债	579,172,747.31		220,000,000.00	
负债合计	2,441,797,707.29	37,123,244.03	1,058,748,472.33	37,086,066.66
归属于母公司股东权益	164,792,542.43	68,151,314.28	199,702,793.76	65,090,526.90
按持股比例计算的净资产份额	74,156,644.09	30,668,091.42	89,866,257.19	29,290,737.10
对联营企业权益投资的账面价值	74,156,644.09	30,668,091.42	89,866,257.19	29,290,737.10
营业收入	73,859,726.68	5,131,828.62	9,109,819.29	5,041,337.14
净利润	-34,910,251.33	3,060,787.38	-30,770,223.40	2,842,559.11
综合收益总额	-34,910,251.33	3,060,787.38	-30,770,223.40	2,842,559.11

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	202,126.43	1,145,717.94
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-943,591.51	-338,286.06
--综合收益总额	-943,591.51	-338,286.06



(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

#### 4、重要的共同经营

#### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

#### 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常经营活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动风险和市场风险,概括如下:

#### 1、信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自流动资金存放和应收款项。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施:

本公司的流动资金存放均与信用评级较高的银行合作,且分散于多家银行,故其信用风险较低。

本公司应收款项的信用风险主要产生于应收账款和其他应收账款。应收账款主要为应收货款和售房款,商品销售根据顾客信用情况设定信用政策,售房交易均设定了首付款比例,并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要系根据合同支付的垫付款、保证金、押金和出口退税款。为控制该项风险,本公司对此等款项与相关经济业务严格管理并持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据,详见各相关附注披露。

#### 2、流动风险

流动风险,是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险,其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产;或者源于对方无法偿还其合同债务;或者源于提前到期的债务;或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险,本公司综合运用银行借款和信托借款融资等多种融资手段,已从多家商业银行取得金融机构授信额度以满足营运资金需求和资本开支。本公司总部负责监控各子公司的现金流量预测,在公司层面持续监控短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备;同时持续监控是否符合借款协议的规定,从主要金融机构获得足够备用资金的承诺,以满足短期和长期的资金需求。

#### 3、市场风险

市场风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。本公司市场风险主要为利率风险。

利率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。截止2018年12月31日,本公司的带息债务主要分别为人民币计价的固定利率和浮动利率借款合同,金额合计为人民币305,486.53万元。本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率金融机构借款有关。对于固定利率借款,本公司的目标是保持其浮动利率。在现有经济环境下,银行借款利率相对稳定,波动不大,较小的利率变动不会形成较大的利率风险。同时,公司通过建立良好的银企关系,满足公司各类长短期融资需求,通过做好资金预算,根据经济环境的变化调整银行借款,降低利率风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）可供出售金融资产	185,758.56			185,758.56
（2）权益工具投资	185,758.56			185,758.56
（三）投资性房地产		1,798,221,460.98		1,798,221,460.98
2.出租的建筑物		1,798,221,460.98		1,798,221,460.98
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司子公司福州轻工进出口有限公司持有的可供出售金融资产为：三板股票京中兴3（代码400006）和广建1（代码400009），均为在市流通股，其市价能反映公允价值，2018年12月31日的公允价值以年末收盘价计量。

### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司对投资性房地产公允价值采用市场法或收益法进行估值。市场法或收益法是对评估范围内的投资性房地产通过案例比较法或者收益还原法获取待评估房地产的市场平均价格，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值，然后考虑列入本评估范围内投资性房地产具体约定的租金与评估对象周边相类似物业的客观合理市场租金的差异，以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

即：评估对象的公允价值=各投资性房地产的市场平均价格×变现系数－现有租约对公允价值的影响值。

公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称中兴资产评估公司）对投资性房地产的公允价值进行评估。公司依据中兴资产评估公司出具的《福建三木集团股份有限公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》（闽中兴评字（2019）第QG20004号）确定的评估价值作为投资性房地产的公允价值确认的基础。

- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福建三联投资有限公司	福州马尾	对外投资	16,782 万元	18.06%	18.06%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是福建三联投资有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海元福房地产有限责任公司	联营企业
青岛森城鑫投资有限责任公司	联营企业

其他说明

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建三木集团股份有限公司工会委员会	本公司工会
福建盛丰投资有限公司	本公司工会控制的公司

福州联信达实业有限公司	第一大股东的全资子公司
福建阳光集团上海实业有限公司	持有公司 5% 以上股份的股东
阳光控股有限公司	持有公司 5% 以上股份公司的控股股东
阳光城集团股份有限公司	公司董事同时担任对方公司董事
福建龙净环保股份有限公司	公司董事同时担任对方公司董事

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福建三联投资有限公司	房屋建筑物	272,438.09	281,774.28

本公司作为承租方：

无

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
青岛森城鑫投资有限责任公司	320,000,000.00	2018 年 04 月 19 日	2020 年 04 月 19 日	否

本公司作为被担保方

无

### (5) 关联方资金拆借

### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

董事	708,171.93	288,000.00
监事	756,823.24	627,407.60
高级管理人员	4,342,262.06	3,559,606.00
合计	5,807,257.23	4,475,013.60

#### (8) 其他关联交易

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

#### (2) 应付项目

### 7、关联方承诺

### 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

### 5、其他

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

报告期本公司无需要披露的承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### ① 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	诉讼时间	案由	诉讼请求	状态及对公司影响
官启德、官启智	三兆公司、长沙市天心区人民政府	2016.1.14	因申请执行损害赔偿责任纠纷	1、请求判令被告恢复原状，返还原告黄兴南路步行街的门面一间；2、判令被告赔偿2001年2月-2015年9月，共计176个月的门面房的租金收益（按月租金万元计算），暂计352万元，孳息计65万元；3、判令被告赔偿门面被拆前房屋装饰金损失3万元及孳息11466元；4、本案诉讼费5万元由被告承担。	已收到一审判决，判决如下：1、限长沙三兆实业开发有限公司、长沙市天心区人民政府于本判决生效后 10 日内连带赔偿原告启德、官启智门面收益损失共计120万元；2、驳回原告官启德、官启智的其他诉讼请求。我方已提起上诉

#### ② 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A. 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2018年12月31日累计担保余额为人民币171,642.00万元。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。

#### B. 公司担保情况

担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保余额(万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕(是或否)	是否为关联方担保(是或否)
福州华信实业有限公司	2018年8月6日	3,230,000.00	信用担保	一年	否	否
	2018年5月14日	20,000,000.00	信用担保	一年	否	否
	2018年3月7日	25,000,000.00	信用担保	一年	否	否
福州高泽贸易有限公司	2018年5月16日	29,980,000.00	信用担保	一年	否	否
	2017年4月17日	45,000,000.00	信用担保	二年	否	否
青岛森城鑫投资有限责任公司	2018年4月19日	320,000,000.00	信用担保	二年	否	是
青岛城森房地产开发有限公司	2018年1月5日	101,170,000.00	信用担保	四年	否	否
	2018年9月26日	158,000,000.00	信用担保	三年	否	否

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

### 2、利润分配情况

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

子公司长沙三兆实业开发有限公司（以下简称“三兆公司”）于2019年1月29日收到湖南省长沙市中级人民法院（以下简称“长沙市中院”）签发的（2017）湘01民终6505号《民事判决书》。长沙市中院就贺志湘因申请先予执行损害责任纠纷一案作出终审判决。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第二项之规定，判决如下：1、维持湖南省长沙市天心区人民法院（2013）天民初字第278号民事判决第二项、第三项、第四项；2、变更湖南省长沙市天心区人民法院（2013）天民初字第278号民事判决第一项为：限长沙三兆实业开发有限公司、长沙市天心区人民政府于本判决生效后10日内连带赔偿贺志湘停产停业损失共计300万元。如果未按本判决指定的履行期间给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费按一审判决执行；二审案件受理费38,960元，由贺志湘承担15,960元，长沙三兆实业开发有限公司承担23,000元。根据法院民事判决书的判决结果，三兆公司、长沙市天心区人民政府连带赔偿300万元。同时，公司将继续与长沙市天心区人民政府沟通，根据有关协议约定及长沙市黄兴南路步行街商业街项目拆迁赔偿案例解决好该赔偿款项的分摊问题，确保公司及公司股东的利益。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

### 2、债务重组

### 3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

### 4、年金计划

### 5、终止经营

### 6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

### 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	627,827.04	628,824.54
合计	627,827.04	628,824.54



(1) 应收票据

①期末公司已质押的应收票据：无。

②期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

③期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据：无。

(2) 应收账款

① 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	627,827.04	100.00%			627,827.04	628,877.04	100.00%	52.50	0.01%	628,824.54
合计	627,827.04	100.00%			627,827.04	628,877.04	100.00%	52.50	0.01%	628,824.54

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备
合并报表范围内公司往来	627,827.04	-
合计	627,827.04	-

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 52.50 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

③ 本期实际核销的应收账款情况

无

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款余 额的	坏账准备期末余额
		比例 (%)	
福建沁园春房地产开发有限公司	627,827.04	100	-
合计	627,827.04	100	-

⑤ 因金融资产转移而终止确认的应收账款

⑥ 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,527,697,304.39	1,782,459,874.02
合计	1,527,697,304.39	1,782,459,874.02

### (1) 应收利息

### (2) 应收股利

### (3) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价 值	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金额	比例	金额	计提比 例		金额	比例	金额	计提比 例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,546,727,929.50	100.00%	19,030,625.11	1.23%	1,527,697,304.39	1,801,117,556.59	100.00%	18,657,682.57	1.04%	1,782,459,874.02
合计	1,546,727,929.50	100.00%	19,030,625.11	1.23%	1,527,697,304.39	1,801,117,556.59	100.00%	18,657,682.57	1.04%	1,782,459,874.02

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
2 至 3 年	1,056,513.67	316,954.10	30.00%
3 年以上	19,129,920.52	18,713,671.01	97.82%
3 至 4 年	824,099.03	412,049.52	50.00%
4 至 5 年	14,000.00	9,800.00	70.00%
5 年以上	18,291,821.49	18,291,821.49	100.00%
合计	20,186,434.19	19,030,625.11	94.27%

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合名称	账面余额	坏账准备
合并报表范围内公司往来	1,519,590,246.46	-
低风险组合	6,951,248.85	-
合计	1,526,541,495.31	-

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 372,942.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

③ 本期实际核销的其他应收款情况

无

④ 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,539,884,450.43	1,791,212,209.04
保证金押金	6,825,000.00	9,818,000.00
其他	18,479.07	87,347.55
合计	1,546,727,929.50	1,801,117,556.59

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福建三木置业集团	往来款	541,624,197.81	1 年以内	35.02%	

有限公司					
福建三木滨江建设发展有限公司	往来款	452,584,336.06	1-3 年	29.26%	
福州轻工进出口有限公司	往来款	188,826,752.65	1 年以内	12.21%	
福建武夷山三木自驾游营地有限公司	往来款	166,171,666.67	1-3 年	10.74%	
福建三木城鑫房地产开发有限公司	往来款	118,100,000.00	1-2 年	7.64%	
合计	--	1,467,306,953.19	--	94.87%	

⑥ 涉及政府补助的应收款项

无

⑦ 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

⑧ 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,472,742,870.63		1,472,742,870.63	1,463,742,870.63		1,463,742,870.63
对联营、合营企业投资	104,824,735.51		104,824,735.51	127,017,929.40		127,017,929.40
合计	1,577,567,606.14		1,577,567,606.14	1,590,760,800.03		1,590,760,800.03

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福建沁园春房地产开发有限公司	307,935,043.95			307,935,043.95		
福建武夷山三木实业有限公司	241,572,090.00			241,572,090.00		

长沙三兆实业 开发有限公司	240,000,000.0 0			240,000,000.0 0		
福建沃野房地 产有限公司	151,096,892.4 0			151,096,892.4 0		
福建三木建设 发展有限公司	147,064,956.0 5			147,064,956.0 5		
福建三木滨江 建设发展有限 公司	100,000,000.0 0			100,000,000.0 0		
福建留学人员 创业园建设发 展有限公司	91,575,375.24			91,575,375.24		
福建三木琅岐 实业发展有限 公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
福建三木置业 集团有限公司	57,984,936.06			57,984,936.06		
福建森源鑫投 资有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
福州康得利水 产有限公司	11,025,609.18			11,025,609.18		
福州轻工进出 口有限公司	11,000,000.00	16,500,000.00		27,500,000.00		
福州三益建设 工程有限公司	5,530,000.00			5,530,000.00		
福州三木物业 服务有限公司	5,107,967.75			5,107,967.75		
福建森城鑫投 资管理有限公 司	350,000.00			350,000.00		
福建金臻阳投 资管理有限公 司	7,500,000.00		7,500,000.00			
合计	1,463,742,870. 63	16,500,000.00	7,500,000.00	1,472,742,870. 63		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单	期初余	本期增减变动		期末余	减值准
-----	-----	--------	--	-----	-----

位	额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	额	备期末余额
一、合营企业											
二、联营企业											
上海元福房地产有限责任公司	29,290,737.10			1,377,354.32						30,668,091.42	
青岛森城鑫投资有限责任公司	89,866,257.19			-15,709,613.10						74,156,644.09	
福建坤和腾晟置业有限公司	7,860,935.11								-7,860,935.11		
小计	127,017,929.40			-14,322,258.78					-7,860,935.11	104,824,735.51	
合计	127,017,929.40			-14,322,258.78					-7,860,935.11	104,824,735.51	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,091,523,501.49	1,077,477,091.04	940,659,486.65	915,157,312.76
其他业务			943,396.23	
合计	1,091,523,501.49	1,077,477,091.04	941,602,882.88	915,157,312.76

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	40,255,507.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-14,332,258.78	-13,014,533.48
处置长期股权投资产生的投资收益	610,785.75	
合计	26,534,033.97	-13,014,533.48

## 6、其他

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,092,504.41	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,725,547.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,017,653.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,345,873.95	
减：所得税影响额	1,363,631.24	
少数股东权益影响额	1,019,618.79	
合计	3,071,274.93	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

#### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）

归属于公司普通股股东的净利润	2.57%	0.0712	0.0712
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.34%	0.0646	0.0646

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

### 4、其他



## 第十二节 备查文件目录

注：公司应当披露备查文件的目录，包括：

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （四）在其他证券市场公布的年度报告。