

# 深圳证券交易所

---

## 关于对福建三木集团股份有限公司的监管函

公司部监管函〔2023〕第 200 号

福建三木集团股份有限公司董事会：

经查明，你公司存在以下违规事实：

一是部分外贸业务收入不完全符合总额法确认条件。你公司控股子公司福州轻工进出口有限公司部分自营出口、自营出口视同内销业务存在商品转让前未能完全控制相关商品，不完全符合按总额法确认收入的情形。你公司未按净额法确认相关营业收入，虚增公司 2020 年、2021 年、2022 年营业收入 1,767.67 万元、3,843.10 万元、11,618.85 万元，分别占公司 2020 年、2021 年、2022 年营业收入的 0.21%、0.45%、0.83%。

二是部分房地产开发项目存在提前确认收入情形。你公司全资子公司三木置业集团有限公司房地产开发项目“三木幸福里”存在于 2021 年 12 月提前确认 3 套不满足合同约定商品控制权转移条件的开发产品销售收入，虚增公司 2021 年营业收入 352.23 万元、营业成本 386.71 万元、营业税金及附加 10.85 万元；虚

减 2021 年末存货 341.38 万元、合同负债 352.23 万元、资产减值损失 45.33 万元；虚减 2022 年营业收入 352.23 万元、营业成本 341.38 万元、税金及附加 10.85 万元。

三是部分已出租的存货、固定资产未转为投资性房地产核算。第一，未将已出租存货转为投资性房地产核算。你公司 2007 年至 2022 年年报显示，存货包括已出租开发产品。经查，上述已出租开发产品均签订了租赁合同，承租人能够获得在使用期间内因使用上述出租开发产品所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导上述出租开发产品的使用。截至 2022 年 12 月 31 日，已出租开发产品账面价值为 10,317.32 万元。第二，未将已出租固定资产转为投资性房地产核算。你公司系三木大厦 1 层至 6 层、9 层至 17 层、地下 1 层 01-08 车位的不动产所有权人。经查，三木大厦除已转入投资性房地产核算的 4,946.53 平方米不动产外，仍在固定资产核算的 7,382.23 平方米不动产（含地下车位）中有 5,919.78 平方米已处于出租状态。截至 2022 年末，上述固定资产账面原值 3,068.75 万元，累计折旧 1,824.57 万元，账面净值 1,244.19 万元。你公司未将已出租存货、固定资产转换为投资性房地产核算，未在各年末进行公允价值变动调整。

四是未按权责发生制确认部分经营租赁业务收入。你公司部分经营租赁业务未按权责发生制在租赁期内各个期间按直线法确认为租赁收入，虚增公司 2020 年净利润 60.91 万元，虚减 2021

年、2022年净利润127.05万元、24.51万元。

五是对外担保信息披露不完整。2022年11月16日，你公司披露《关于对外提供担保的公告》，其中仅披露你公司全资子公司长沙三兆实业开发有限公司为你公司全资子公司福建三木建设发展有限公司向福建海峡银行股份有限公司申请10,000万元授信额度提供的抵押担保，未披露你公司及其全资子公司福建三木滨江建设发展有限公司为同一事项提供的连带责任保证。

你公司的上述行为违反了本所《股票上市规则（2022年修订）》第1.4条、第2.1.1条的规定。

本所希望你公司及全体董事、监事、高级管理人员认真吸取教训，并提醒你公司及全体董事、监事、高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》及相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务，杜绝此类事件发生。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部  
2023年12月31日

