



# 福建三木集团股份有限公司

## 2004 年 年 度 报 告

**重要提示：**本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。董事郑星光、刘义传委托陈维辉出席董事会并行使表决权，董事陈隆基未出席本次董事会。

公司董事长兰隽、总会计师池德庭、财务部部长谢明锋声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

一、公司基本情况-----	2
二、会计数据和业务数据摘要-----	2
三、股本变动及股东情况-----	4
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	6
五、公司治理结构-----	8
六、股东大会情况-----	9
七、董事会报告-----	10
八、监事会报告-----	19
九、重要事项-----	22
十、财务报告-----	23
十一、备查文件目录-----	30
合并会计报表附注-----	31

## 一、公司基本情况

- 1、公司法定中文名称：福建三木集团股份有限公司（缩写：三木集团）  
英文名称：FUJIAN SANMU GROUP CO., LTD.（缩写：SANMU GROUP）
- 2、法定代表人：兰隽
- 3、董事会秘书：彭东明  
电子信箱：fd8825@yahoo.com  
电话：0591-83355146  
传真：0591-83341504  
证券事务代表：林志军  
电子信箱：sanmulzj@163.com  
电话：0591-83355146  
联系地址：公司办公地址
- 4、注册地址：福建省福州市开发区君竹路 162 号  
邮政编码：350015
- 5、办公地址：福建省福州市群众东路 93 号三木大厦  
邮政编码：350005
- 6、国际互联网网址：<http://www.san-mu.com>
- 7、选定的信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》  
登载年度报告的指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
年度报告备置地点：福建省福州市群众东路 93 号三木大厦
- 8、股票上市地：深圳证券交易所  
股票简称：三木集团  
股票代码：000632
- 9、最近一次变更注册登记情况：  
2004 年 7 月 7 日于福建省工商局变更登记。
- 10、企业法人营业执照注册号：3500001001723  
税务登记号码：闽地税开发区字 35010515458140-X/国税开字 35010515458140-X
- 11、公司聘请的会计师事务所名称：福建华兴有限责任会计师事务所  
办公地址：福建省福州市湖东路中山大厦 B 栋 8 楼

## 二、会计数据和业务数据摘要

### 1、本年度主要会计数据（单位：人民币元）

项 目	金 额
利润总额	29,421,827.07
净利润	27,677,380.68
扣除非经常性损益后的净利润	27,071,217.21
主营业务利润	250,389,246.94
其它业务利润	7,726,499.06
营业利润	40,595,967.42

投资收益	-17,182,086.66
补贴收入	7,243,631.55
营业外收支净额	-1,235,685.24
经营活动产生的现金流量净额	155,273,323.01
现金及现金等价物净增减额	-14,427,225.88

注：扣除的非经常性损益总额为 606163.47 元，明细如下：营业外收支净额 -1,235,685.24 元，股权转让净收益 1841848.71 元。

## 2、近三年主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项 目	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
主营业务收入	3,022,030,086.74	1,888,438,659.79	1,673,996,155.00
净利润	27,677,380.68	30,610,573.92	30,537,365.39
总资产	3,023,180,695.15	2,999,169,407.88	2,779,078,589.55
股东权益	750,524,875.78	722,847,495.10	702,336,541.59
每股收益	0.082	0.145	0.145
每股净资产	2.227	3.432	3.335
调整后的每股净资产	2.192	3.371	3.268
每股经营活动产生的现金流量净额	0.461	0.269	-1.028
净资产收益率	3.69%	4.23%	4.35%

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号》文的规定，分别按全面摊薄和加权平均法计算 2004 年度净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益(单位:人民币元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	33.36%	33.99%	0.743	0.743
营业利润	5.41%	5.51%	0.120	0.120
净利润	3.69%	3.76%	0.082	0.082
扣除非经常性损益后的利润	3.61%	3.67%	0.080	0.080

2004 年 12 月 31 日至本报告披露日，公司总股份及股权结构不变。

## 3、报告期内股东权益变动情况

单位：人民币元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股 本	210,615,574	126,369,344		336,984,918
资本公积	325,598,337.52		126,369,344	199,228,993.52

盈余公积	79,934,592.88	836,019.47		80,770,612.35
法定公益金	25,561,430.10	260,694.53		25822124.63
未分配利润	106,698,990.70	26,841,361.21		133540351.91
股东权益合计	722,847,495.10	154,046,724.68	126,369,344	750524875.78

变动原因：公司 2004 年上半年按照 10：6 的比例实施资本公积金转增股本方案，导致本期股本增加、资本公积金减少；因本期提取 2004 年度法定盈余公积金和法定公益金，造成盈余公积金和法定公益金增加；2004 年度实现利润造成未分配利润和股东权益增加。

### 三、股本变动及股东情况

#### 1、股本变动情况

##### (1) 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+、-)				本次变动后
		配股	送股	公积金转股	其他 小计	
一、未上市流通股份						
1. 发起人股份	54,431,688			+ 32,659,013		87,090,701
其中：						
国家拥有股份	54,431,688			+ 32,659,013		87,090,701
境内法人持有股份						
外资法人持有股份						
其他						
2. 募集法人股	92,498,814			+ 55,499,288		147,998,102
3. 内部职工股						
4. 优先股或其他						
未上市流通股份合计	146,930,502			+ 88,158,301		235,088,803
二、已上市流通股份						
1. 人民币普通股	63,685,072			+ 38,211,043		101,896,115
2. 境内上市的外资股						
3. 境外上市的外资股						
4. 其他						
已上市流通股份合计	63,685,072			+ 38,211,043		101,896,115
三、股份总数	210,615,574			+126,369,344		336,984,918

##### (2) 股份总数变动情况

报告期内，公司实施了每 10 股转增 6 股的资本公积金转增股本方案，实施后公司总股本由期初的 210,615,574 股变更为期末的 336,984,918 股。

## 2、股东情况介绍

(1) 截至 2004 年 12 月 31 日，公司股东总数为 7297 户。

(2) 公司前 10 名股东及其持股情况

2004 年 12 月 31 日在册，拥有公司股份前十名股东及其持股情况：

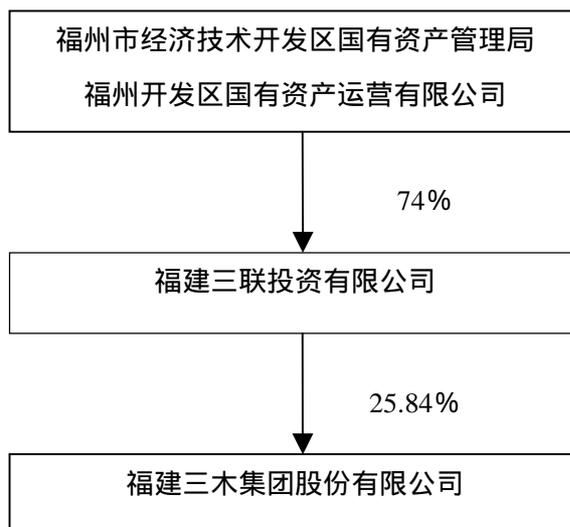
名次	股东名称（全称）	年末持股数量（股）	年度内增减（股）	比例（%）	股份类别	质押或冻结的股份数量（股）	股份性质
1	福建三联投资有限公司	87,090,701	32,659,013	25.84%	未流通	40,435,034	国有股
2	福建恒发投资有限公司	18,624,000	18,624,000	5.53%	未流通	18,624,000	法人股
3	福州申达投资有限公司	18,161,757	6,810,659	5.39%	未流通	17,940,000	法人股
4	福建大野投资有限公司	17,984,749	6,744,281	5.34%	未流通	17,984,748	法人股
5	福建卓诚贸易有限公司	15,552,000	5,832,000	4.62%	未流通	/	法人股
6	福建省三华实业有限公司工会委员会	15,360,000	5,760,000	4.56%	未流通	/	法人股
7	福建高德贸易有限公司	14,976,000	5,616,000	4.44%	未流通	/	法人股
8	福州大展实业有限公司	14,652,866	5,494,825	4.35%	未流通	/	法人股
9	上海励诚投资发展有限公司	11,520,000	4,320,000	3.42%	未流通	/	法人股
10	福建太德投资有限公司	11,440,214	11,440,214	3.39%	未流通	/	法人股

注：公司未发现前 10 名股东之间存在关联关系，也未发现他们属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

(3) 控股股东及实际控制人情况介绍

福建三联投资有限公司是唯一持有公司 10% 以上股份的股东，其持有公司股份的比例为 25.84%，是本公司第一大股东。该公司成立于 1998 年 5 月 7 日，注册资本 16782 万元，法定代表人陈维辉。该公司经营范围为：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。

本公司实际控制人与本公司之间的产权和控制关系图如下：



(4) 除福建三联投资有限公司外，公司没有其他持股在 10% 以上的法人股东。

(5) 至报告期末公司前十名流通股股东及其持股情况

名次	流通股股东名称	年末持有流通股数量（股）	股份种类
1	周伟青	360,940	A 股
2	陈肃	166,700	A 股
3	张莺	166,500	A 股
4	沈秋英	151,880	A 股
5	邓必东	133,100	A 股
6	申定凡	127,700	A 股
7	陈瑞芬	122,300	A 股
8	孙金娥	115,584	A 股
9	唐亚	113,800	A 股
10	孙政	112,900	A 股

注：公司未知前十名流通股股东间是否存在关联关系，也未知他们是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

#### 四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

##### 1、董事、监事和高级管理人员的情况

###### (1) 基本情况

###### A、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数 (股)	年末持股数 (股)
兰 隽	董事长	男	42	2002.6-2005.6	0	0
陈维辉	副董事长, 总经理	男	47	2002.6-2005.6	197,345	315,752
陈隆基	董 事	男	48	2002.6-2005.6	54,431	87,089
许金炉	董 事	男	44	2002.6-2005.6	54,431	87,090
许 静	董事, 副总经理	男	46	2002.6-2005.6	0	0
郑星光	董事, 副总经理	男	48	2002.12-2005.6	0	0
蔡鑫伟	董 事	男	28	2002.6-2005.6	0	0
陈明森	独立董事	男	57	2002.6-2005.6	0	0
刘义传	独立董事	男	50	2002.6-2005.6	0	0
陈建华	监事会召集人	男	46	2002.6-2005.6	0	0
方锦华	监 事	男	50	2002.6-2005.6	0	0
李建娜	监 事	女	48	2002.6-2005.6	0	0
柯真明	副总经理	男	50	2002.6-2005.6	0	0
林锦聪	副总经理	男	40	2004.9-2005.6	0	0
池德庭	总会计师	男	36	2002.6-2005.6	0	0
彭东明	董事会秘书	男	33	2002.6-2005.6	0	0

## B、在股东单位任职的董事监事情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位 担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津 贴(是或否)
兰 隽	福建三联投资有限公司	董 事	2003.6-2006.6	否
陈维辉	福建三联投资有限公司	董事长	2003.6-2006.6	否
许 静	福建三联投资有限公司	董 事	2003.6-2006.6	否
陈建华	福建三联投资有限公司	董事, 总经理	2003.6-2005.2	是

## (2) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况

### A、董事会成员

兰隽, 男, 1962年8月出生, 中共党员, 研究生学历。历任福建建阳地委办秘书、团地委副书记。1986年9月至1989年7月参加中央党校第四期中青年干部培训班学习, 随后任福建省轻工业厅人劳处副处长、外经办主任兼中轻福建公司总经理、中国建设银行总行营业部副处长、福建省体改委主任助理、福建省投资开发总公司副总经理。2001年6月30日当选福建三木集团股份有限公司董事, 2001年8月9日当选公司董

事长至今。福建三联投资有限公司董事。

陈维辉，男，1957年3月出生，中共党员，高级经济师，大学专科学历，结业于厦门大学法律系国际经济法研究生班，在读EMBA。曾任福建省第一建筑工程公司施工员，福州开发区建设总公司施工部负责人、工程公司经理、副总经理、总经理。1992年12月30日经公司创立大会选举担任公司董事、副董事长，并出任公司总经理，连任至今。福建三联投资有限公司董事长。

陈隆基，男，1956年12月出生，香港居民，大学专科学历。曾任福建省福清中医院主任医师、副院长，福建三木集团股份有限公司董事长，利嘉实业(福建)集团有限公司董事长。现任利嘉(上海)股份有限公司董事长、福建三木集团股份有限公司董事，福建省政协常委。

许金炉，男，1960年7月出生，本科学历，注册会计师。曾任福建华兴所审计员、商贸企业部经理，利嘉实业(福建)集团有限公司财务总监、副总裁，福建华茂有限责任公司会计师事务所所长。1996年4月5日当选福建三木集团股份有限公司董事，连任至今。现任福建好美家房地产有限公司董事长。

许静，男，1958年3月出生，中共党员，本科学历，讲师，在读EMBA。曾任福建建筑高等专科学校建筑经济系副主任、主任，福建三木集团股份有限公司总裁办公室主任、人事劳动部部长、监事。2001年4月21日当选福建三木集团股份有限公司董事，2000年3月任福建三木集团股份有限公司副总经理至今。福建三联投资有限公司董事。

郑星光，男，1956年12月出生，中共党员，大专学历，高级工程师。曾任福建省第一建筑工程公司团委副书记、分公司副经理、经理、全质办主任，福建省三明市房地产综合开发公司副总经理、总经理，三明市建设委员会主任，福建三木集团股份有限公司三木家园项目开发管理部总经理，长沙三兆实业开发有限公司总经理。2003年1月任福建三木集团股份有限公司董事，2002年12月担任公司副总经理至今。

蔡鑫伟，男，1976年10月出生，大学专科学历。曾就职于福州市金王金属制品有限公司、福建新通达网络开发有限公司。2001年4月21日当选福建三木集团股份有限公司董事至今。现任福建兴通投资有限公司执行董事。

陈明森，男，1947年11月出生，中共党员，1981年福建师范大学经济学研究生毕业，1982年至1992年担任福建师范大学经济研究所研究室主任、副教授，1993年至2004年5月担任福建社会科学院经济研究所所长、研究员。现任厦门国家会计学院经济管理研究所所长、教授，厦门大学经济学院博士生导师，福建三木集团股份有限公司、漳州片仔癀药业股份有限公司和福建南纺股份有限公司独立董事，享受国务院政府特殊津贴专家，福建省人民政府经济顾问，福建省证券经济研究会会长，福建省委党校特聘教授，福州大学兼职教授。

刘义传，男，1954年3月出生，中共党员，经济学士，高级会计师。曾任职于福建省财政厅会计顾问处副主任科员，福建华兴会计师事务所副主任会计师(注册会计师)，福建省中福集团计财处副处长，福建省中福实业股份有限公司财务总监，福建运盛实

业股份有限公司财务总监。现任苏州市西江建设发展有限公司总经理，2002年6月担任本公司独立董事。

## B、监事会成员

陈建华，男，1958年11月出生，中共党员，学士。曾任福建省体改委主任科员，福建省企业顾问有限公司执行董事、总经理，福建省中福实业股份有限公司董事会秘书。1992年12月30日经公司创立大会选举担任公司监事、监事会召集人，连任至今。现任福建三联投资有限公司董事、总经理。

方锦华，男，1954年8月出生，本科学历，高级工程师。1998年11月加盟福建三木集团股份有限公司，曾任福建省冶金设计院副院长、福建三木集团股份有限公司法律事务部部长、福州开发区华信贸易有限公司董事长，福州康得利水产有限公司董事长，1999年当选公司监事至今。现任长沙三兆实业开发有限公司总经理。

李建娜，女，1956年5月出生，中共党员，大学专科学历，助理研究员。曾任福建广播电视大学教学科科长，福州经济技术开发区经济发展总公司办公室主任、总经理助理、副总经理，2000年6月24日当选公司监事，连任至今。现任福州轻工进出口有限公司董事长、福州康得利水产有限公司董事长。

## C、其他高级管理人员

柯真明，男，1955年1月出生，中共党员，本科学历，高级工程师。历任冶金部马鞍山矿山研究院自动化室副主任、海南海赛克自动化系统工程公司总经理、冶金部马鞍山矿山研究院院长助理、福建三木集团股份有限公司法律事务部部长和投资管理部部长。1998年11月至今任公司副总经理。

林锦聪，男，1964年3月出生，中共党员，本科学历，高级工程师。曾任福建省冶金工业设计院技术员、副总工程师、副院长、院长，福建留学人员创业园建设发展有限公司工程部经理、副总经理，福建三木集团股份有限公司房地产综合事务部总经理。2004年9月至今任公司副总经理。

池德庭，男，1968年7月出生，硕士，高级会计师。历任福州师范专科学校教师，福建三木集团股份有限公司会计处处长、财务结算中心副主任、主任。1999年6月至今任公司总会计师。

彭东明，男，1971年2月出生，本科学历，经济师。曾任阿尔卡特亚洲电信技术服务有限公司福州办事处副工程师，福建三木集团股份有限公司总裁秘书，信息中心副主任、主任，证券管理部部长。2001年3月至今任公司董事会秘书。

### (3) 年度报酬情况

年度报酬总额	489.16 万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	183.93 万元

金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	178.22 万元
独立董事津贴	5.00 万元/人·年(含税)
独立董事其他待遇	独立董事出席公司董事会和股东大会的差旅费以及履职过程所发生的通讯费用,在公司据实报销;独立董事按《公司章程》或受股东大会/董事会委托行使其他职权所需的费用由公司承担。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	无
报酬区间	人数
30 万元以下	7
30 - 60 万元	7
60 万元以上	2

公司董事长、董事、监事的报酬由公司股东大会审议决定。2000年6月24日,公司1999年度股东大会表决通过了《关于公司董事、监事报酬的议案》,决定对公司董事、监事发放津贴,并自2000年7月1日起实施。2002年6月16日,公司2002年度股东大会表决通过了《关于三木集团董事长薪酬待遇的提案》,并自2002年度起实施。2004年,公司高级管理人员的年度固定薪酬由董事会在年初审议决定,年度奖金则由公司董事会根据当年度经营情况、市场化薪酬标准等综合因素于年度结束后审议决定并在2005年发放。

#### (4) 报告期内董事、监事、高级管理人员离任及新聘情况

2004年9月24日,公司董事会聘任林锦聪为公司副总经理。

## 2、员工情况

截至2004年底,公司员工总数为412名,其中本科以上学历150人,大专学历178人;经营管理人员58人,专业技术人员214人,行政人员90人,后勤人员35人。公司需承担部分费用的退休人员为33人。

## 五、公司治理结构

### 1、执行《上市公司治理准则》情况

目前公司治理的实际状况基本符合该文件的要求,在2005年董事会换届选举时独立董事人数将由二名增至三名。

### 2、独立董事履行职责情况

报告期内,公司召开三次董事会会议,陈明森董事参加三次,刘义传董事参加二次。二位独立董事出具了公司2003年年度报告及2004年半年度报告中涉及的公司对外担

保情况的专项说明及独立意见，并同意公司董事会聘任林锦聪为公司副总经理。在报告期内，独立董事未对其他审议事项提出异议。陈明森董事还为公司主持召开了“三木集团企业发展国内著名专家论坛”。

### 3、与控股股东“五分开”情况

公司与控股股东在人员、资产、财务、业务、机构等方面已经“五分开”。公司具有独立完整的业务和自主经营能力。

### 4、对高级管理人员的考评及激励机制

公司仍延续以往的考评和激励机制，见本报告第四章“年度报酬情况”一节。

## 六、股东大会情况

2004年，公司共召开两次股东大会，具体情况如下：

### 1、2003年度股东大会

#### (1) 通知、召集、召开情况

公司董事会于2004年4月3日在《证券时报》和《中国证券报》(下同)上刊登了《召开公司二00三年度股东大会通知》，决定于2004年5月12日召开公司2003年度股东大会。

5月12日，会议在三木大厦15楼会议室如期召开，参加股东大会的股东(包括股东代理人)共10人，代表公司有表决权股份8805.2311万股，占公司有表决权股份总数的41.81%。

#### (2) 大会审议并通过以下事项

《公司2003年度董事会报告》、《公司2003年度监事会报告》、《公司2003年度财务决算报告》、《公司2003年年度报告》、《公司2003年度利润分配预案》、《关于以资本公积金转增股本的预案》、《公司章程修正案》。

#### (3) 信息披露

本次股东大会决议公告刊登于2004年5月14日。

### 2、2004年第一次临时股东大会

#### (1) 通知、召集、召开情况

公司董事会于2004年7月6日发布了《关于召开公司2004年第一次临时股东大会的通知》，决定于2004年8月6日召开公司2004年第一次临时股东大会。

8月6日，会议在三木大厦15楼会议室如期召开，参加股东大会的股东（包括股东代理人）共6人，代表公司有表决权股份14080.6738万股，占公司表决权股份总数的41.78%。

## (2) 大会审议并通过以下事项

批准通过《关于出售公司持有的福州市商业银行股权的议案》。

## (3) 信息披露

本次股东大会决议公告刊登于2004年8月7日。

# 七、董事会报告

## 1、管理层讨论与分析

2004年，国内房地产市场继续保持了较快增长，全国房地产开发投资额增长28.1%，同时，关于房地产市场是否具有泡沫的争论规模浩大；中国外贸进出口总规模首次突破1万亿美元大关，出口和进口增长双双超过30%。在此背景下，公司全体员工在董事会和经营班子的领导下，按照年度工作计划，克服干扰，努力开拓，积极进取，较好地完成了年度工作目标。全年实现主营业务收入30.22亿元，比2003年增长60%，实现净利润2767.74万元，比2003年减少9.58%。

房地产开发方面，福州三木都市田园项目完成总销售率94%，总销售额33000万元，三木家园项目完成总销售率94%，总销售额14500万元，两个项目均顺利完成了一期交房工作。马尾君竹明居项目完成销售3200万元。福建留学人员创业园研究试验综合楼已竣工投入使用，“福建人才公寓”项目完成规划选址工作，尚处在协议拆迁补偿阶段，争取2005年能够取得土地证。“家天下”项目先后两期取得395亩地块的《国有土地使用证》，至此本项目已经取得598亩《国有土地使用证》，增加了公司可质押资产。该项目年内完成了调整总平规划和优化户型设计方案工作，预计2005年7月正式动工。此外，公司以14430万元的代价成功竞拍取得马尾君山915亩土地的开发权，项目的前期准备正在进行中。公司拥有的位于福州市五四北鹅峰298亩山地仍在等待开发时机。由于土地进一步供不应求，公司储备土地已经明显升值。

长沙黄兴南路商业步行街先后引进“国美”、“苏宁”、“时尚广场”、“东之杰”等大的商家，新增招商面积达1.6万平方米。果断提升一层商铺租金水平，一年内提租净值平均达120元/平方米，提升幅度100%-160%。顺利完成分户产权证办理工作。东厢3块地的开发进展工作在年内已打下基础，其中5#地已动工，2005年将正式对外销售。安徽六安市“鼓楼新天地”商住项目已全部完成项目一期工程约6万平方米的拆迁安置工作。一期工程部分组团已封顶并取得预售许可证正式对外销售，成绩较理想。

在国际经贸方面，以年初制定的“改变外贸经营的传统理念和方法，加强风险防范，整合有效资源，实施进口和出口并重的经营策略，探索走出去与引进来相结合模式，保持稳定增长，努力提高经济效益”为指导方针，公司各控股子公司外经贸业务开展

顺利，进口业务有所突破，进出口总额大幅增长，集团 2004 年进出口总额超过 2.8 亿美元。其中福州轻工、联得益、三明轻工合计完成进出口总额近 13000 万美元，三木进出口公司进出口总额达 12943 万美元，华信公司实现营业收入 22000 万元，其中出口 2376 万美元，康得利水产有限公司较好地完成了资产、人事整合，出口烤鳗 713 吨。

此外，公司在开展物流业务和盘活资源方面也取得一定进展。其中项目尾盘销售合计达到 1088 万元，全年经营性资产租赁收入 424 万元。申办取得福州登云高尔夫商业开发用地 35 亩土地使用证，申办取得中福西湖花园北福楼 4 - 6 层房产产权。

综合起来看，2004 年公司保持了良好的发展态势。但鉴于房地产市场的整体运行状况及行业和金融政策的变化对公司经营影响较大，公司将随时密切关注市场供求状况变化，及时采取防范对策，有效规避风险。

## 2、公司经营情况

### (1) 公司主营业务的范围及其经营状况

本公司主营土地开发、房地产综合开发(一级资质)及国际贸易等，是福建省重合同守信用单位、福建省最佳形象企业。

#### 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（百分点数）
房地产开发与经营业	50,446.19	32,381.27	35.81%	3.65%	36.98%	-15.62%
土木工程建筑业	2,415.11	2,106.62	12.77%	-22.80%	-26.93%	4.93%
商业经纪与代理业	247,313.23	237,722.83	3.88%	81.54%	83.24%	-0.89%
其他行业	2,028.49	1,361.68	32.87%	149.11%	10.74%	83.88%
其中：关联交易	3,310.60	2,689.20	18.77%			18.77%
主营业务分产品情况						
商品房及土地开发	50,446.19	32,381.27	35.81%	3.65%	36.98%	-15.62%
施工工程	2,415.11	2,106.62	12.77%	-22.80%	-26.93%	4.93%
日用百货	127,769.92	123,415.05	3.41%	33.25%	34.91%	-1.19%
食品与食品加工	30,682.98	29,264.70	4.62%	111.84%	113.24%	-0.62%
机电产品	14,688.49	14,085.01	4.11%	173.21%	182.27%	-3.08%
建筑材料	37,433.25	36,302.90	3.02%	346.99%	356.91%	-2.10%

其他	38,767.09	36,016.85	7.09%	199.90%	180.78%	6.33%
其中：关联交易	3,310.60	2,689.20	18.77%			18.77%
关联交易的定价原则	按市场价格定价					
关联交易必要性、持续性的说明	公司正常生产经营所需；公司与关联方在公平、公正、合理的基础上按市场价格进行交易，所有关联交易均是正常的货物销售。					

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0.00万元。

### 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
福建地区	284,417.30	78.10%
湖南地区	17,785.73	-38.97%

### (2) 公司主要全资附属企业及控股子公司的经营情况及业绩

A、长沙三兆实业开发有限公司。注册资本3000万元。该公司于2001年投资开发湖南长沙黄兴南路步行商业街的改造建设。该商业街长838米，其中西厢项目总建筑面积约13.8万平方米，东厢的开发正在进行中。2004年度该公司实现主营业务收入25639万元，主营业务利润7793万元，净利润-422万元。

B、福州轻工进出口有限公司。注册资本1000万元。本年度合计完成进出口总额近13000万美元，实现净利润140万元。该公司被福州海关评为“A”类企业，被列为退税“B”类企业、福州市政府出口基地企业、重点扶持企业。该公司多年业绩良好，其经营管理和社会信用得到了各方面的充分肯定。

C、福建三木进出口贸易有限公司。注册资本1000万元。本年度实现进出口总额达12943万美元，实现净利润427万元。该公司经营稳定，业绩良好，2004年开展了沥青进口业务。

### (3) 采购和销售客户情况

单位：（人民币）万元

前五名供应商采购金额合计	36,264.24	占采购总额比重	13.26%
前五名销售客户销售金额合计	41,004.38	占销售总额比重	12.41%

### (4) 在经营中出现的问题与困难及解决方案

#### A、如何降低对外担保数额

最近三年，公司对外担保总额均超过5亿元，不但不符合监管部门的规定，同时存在

较大的或有风险。如何降低对外担保数额，一直是公司 2004 年度工作重点之一。为此，公司加快推进了原有土地的国有土地使用权证的办理工作，增加了可质押资产，将公司对外担保数额降至 45680 万元。目前，互保单位为我司提供的担保已小于我司为其担保约 1 亿元，我司正积极与对方协商，争取将我司为其担保数额将至双方担保一致的水平，从而将对外担保数额先降至监管部门允许的范围。

#### B、如何增加土地储备，确保公司核心主业稳定发展

2004 年上半年，有二件事对房地产开发影响较为深远：一是媒体、舆论对拆迁政策的强烈关注，广泛呼吁要加强保护被拆迁者的权益，舆论出现一边倒的情形；二是国家进行宏观调控，央行收紧银根，国土部暂停土地审批半年，收缩土地供应。

由于政府实施最严格的耕地保护制度，以及城市拆迁难度的陡然加大，土地拍卖价格一路飙升，如何获取低价土地已成为房地产开发商的工作重点。经缜密调研，充分利用区位优势，公司避开城市中心地段，以 14430 万元的代价成功竞拍取得马尾君山 915 亩土地的开发权。随着福州城市定位向跨江面海的转变，该地块具备很大的升值潜力。公司目前正准备该项目的前期工作，预计 2006 年开发第一期。根据公司的发展要求，近年来公司进一步加强了土地储备工作，目前公司所拥有的土地已明显升值，这将为公司今后的发展奠定良好的基础。

#### C、如何加快推进长沙黄兴南路商业步行街发展

黄兴南路商业步行街地处长沙市商业黄金地段，长达 838 米，一期西厢部分商铺建成面积达 13 万多平方米，日均人流量超过 10 万人。该项目由三兆公司开发，公司持有三兆公司 50% 股权。

步行街开工投建以来，主体工程仅 6 个月就完工。但由于合作双方持股相当，开发经营和管理的理念不同，加上后期再投入的资金总量较大，使得双方合作出现分歧。于是，外方股东提出了股权转让问题。当时公司因自身资金不足未能受让股权，但向外方推荐了受让方。最终受让方以 2.47 亿元的价格签署协议，受让外方股东持有的三兆公司 50% 股权。但此桩股权转让由于各种原因最终变成纠纷并诉诸法院。黄兴南路商业步行街的建设也出现困难，东厢的开发因此一直搁置，三兆公司的效益也受到损害。

经多次协商，公司于 2005 年 3 月 8 日以 9500 万元的价格收购 SIGL 公司所持三兆公司 25% 股权（含 SIGL 公司股权转让前在三兆公司相应的应分配利润）。截止期末，黄兴南路商业步行街项目西厢部分仍有近半商铺未销售，而已销售的楼盘已经为三兆公司带来了超过 2 个亿的净利润。此外，东厢项目的开发正在进行之中，预计 2005 年也将推向市场销售，还可以产生良好的经济效益。三兆公司是公司近年来的重要利润来源，公司收购三兆公司 25% 股权后将作为三兆公司的绝对控股股东，对三兆公司的发展将起完全的主导作用。黄兴南路商业步行街的经营成功将为公司带来良好的盈利前景，同时，通过黄兴南路商业步行街的成功运作，将有助于公司增长建设经营商业步行街的经验，进一步增强运作商业步行街的能力。

#### (5) 公司未做 2004 年度利润预测。

### 3、公司投资情况

公司对外所投资公司的名称、主要经营活动、占被投资公司权益的比例等参见会计报表附注相关部分。

#### (1) 募集资金使用情况

2001年2月，公司配股募集资金14131.81万元，其中12750万元承诺投向福建留学人员创业园新园区建设，实际投资项目不变。剩余募集资金作为补充公司流动资金已投入使用。截至报告期末，公司已向该项目累计投资9261.57万元，完成计划进度的75.31%，未使用募集资金3488.43万元存于银行。福建留学人员创业园新园区一期工程综合楼已交付使用。创业园公司积极争取的“福建人才公寓”项目还处于商议拆迁补偿阶段，未能办理土地使用证。该公司2004年实现净利润13.1万元，累计实现净利润49.6万元。

#### (2) 非募集资金投资的重大项目情况

A、三木都市田园项目占地面积108.38亩，建筑面积14万多平方米。2003年5月动工，9月28日开盘销售，至报告期末，完成总销售率94%，总销售额33000万元，

B、“三木家园”项目占地面积152亩，建筑面积约8万平方米，2003年5月份动工，9月份开始销售。至报告期末，完成总销售率94%，总销售额14500万元。

C、长沙市黄兴南路商业步行街西厢部分总建筑面积约13.8万平方米，一、二层已经完全开业，剩余商铺主要用于出租。东厢项目正在开发中。公司持有50%权益，2005年3月增持到75%。

D、福州市“家天下”项目总建筑面积约55万平方米，公司持有60%权益。已完成总平规划调整和户型设计方案优化工作，争取2005年7月正式动工。

E、安徽六安市“鼓楼步行商业街”项目总建筑面积20万平方米，一期部分组团已封顶并正式对外销售。公司持有55%权益。

F、公司拥有的福州市马尾君山915亩土地及福州市五四北鹅峰298亩山地仍处前期策划阶段。

### 4、公司财务状况和经营成果

本年度与上年度对比，公司财务状况变动情况如下：

单位：人民币元

项 目	变 动 区 间		增减(%)	变 动 原 因
	2004-12-31	2003-12-31		
总资产	3,023,180,695.15	2,999,169,407.88	0.80	净资产增加
股东权益	750,524,875.78	722,847,495.10	3.83	本年度盈利，未分配利润增加

主营业务利润	250,389,246.94	282,926,880.92	-11.50	进出口贸易比例增加
净利润	27,677,380.68	30,610,573.92	-9.58	进出口贸易营业费用增加
现金及现金等价物净增加额	-14,427,225.88	-26,233,999.24	45.01	房地产项目销售回笼资金增加

## 5、宏观政策、法规发生的变化对公司产生的重大影响

房地产作为资金密集型产业，对宏观调控和土地、信贷政策非常敏感。回顾近年来的政策，影响比较大的主要有：(1)2002年8月，建设部会同央行等六部委联合下发《关于加强房地产市场宏观调控，促进房地产市场健康发展的若干意见》，要求各地政府职能部门加强房地产市场宏观调控、严格控制土地供应量，使市场供求保持平衡，防止出现新的房地产过热。(2)2002年12月，人民银行决定对2001年6月以来的商业银行房地产信贷业务进行检查，检查的重点包括是否对“四证”不齐的房地产项目发放开发贷款等。(3)2003年6月13日，央行发布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(121号文)，严控房地产信贷，但各商业银行至今未公布实施细则。(4)2003年8月31日，国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(18号文)，提出“房地产已经成为国民经济的支柱产业”，“对符合条件的房地产开发企业和房地产项目，要继续加大信贷支持的力度”，但18号文依然强调要加强房地产贷款监管等。(5)2004年3月，国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》(即“71号令”)，要求从2004年8月31日起，所有经营性的土地一律都要公开竞价出让。(6)2004年9月，中国银监会下发了《商业银行房地产贷款风险管理指引》，对土地储备贷款、房地产开发贷款、个人住房贷款的风险管理分别提出了要求，抬高了个人住房贷款的门槛。

可以说，自2002年中以来，关于国内房地产市场出现了泡沫、过热的说法比较流行，尤以2004年的上海市场争论最为激烈。而之所以争议不断，政策频出，部分原因实则在于各地经济发展的差异以及房地产市场化程度的不同。我们注意到，自1998年至今，房价虽然持续上涨，但有其部分合理因素：一是住房品质大幅度提升，不管是策划理念、物业管理等软性指标，还是容积率、建筑密度、绿化率这些硬性指标，都有显著改善；二是土地价格由于各种原因一直上涨。此外，房价、地价虽然总体上涨，但涨幅在中国各个地区的表现差异很大。所以，我们更为关注具体地区尤其是福州地区市场的发展状况。

事实上，本公司当前及未来几年的房地产开发重点仍主要集中在福州地区，公司开发的产品类型仍主要集中在普通住宅上。福州地区近五年商品房均价涨幅基本合理，2004年商品房均价上涨6.08%，住宅均价上涨9.5%。公司在今后的房地产开发中将密切关注市场供求变化，及时做出调整，同时注重产品创新，突出差异化竞争战略，塑造良好品牌，提高自身的核心竞争力。此外，公司还将继续关注政策变化，努力降低资产负债率，降低对外担保，维持适当的土地储备，提高现金储备，增加应对之策。

我们以为，自1998年开始的新一轮房地产发展繁荣期，主要应归功于住房福利制度的终止、房改房的上市交易以及商业银行按揭贷款制度的推行，是由于金融创新和消费心理的革命性的变革突然放大了消费能力所造成的，同时也可理解为是存量消费的

一次大释放。支撑房地产市场今后发展的关键因素还是宏观经济的长期走向以及城市化进程。中国的城市化进程将是今后推动房地产市场发展的主要推动力，但要意识到，当前城市化基本完成从“存量释放”发展到增量维持的阶段。

## 6、2005年度业务发展规划

2005年，公司经营目标如下：认真实施公司品牌战略规划，提高核心主营业务专业化运营能力，充分发挥经贸业务对公司房地产业务的互补作用，规范管理，集约经营，促进公司业务规模与盈利能力的稳定增长。为实现上述经营目标，2005年着重抓以下工作：

一、强化房地产品牌管理，提高房地产专业化运营能力，为进一步做大做强房地产核心主业打下坚实的基础

1、以品德、品质、品位建设为核心，把公司房地产品牌建设落到实处。2、提升物业服务水平，支持三木地产品牌建设。3、提高房地产专业化运营能力，提升开发项目的盈利水平。4、关注拟投资区域的城市规划以及土地政策、土地供应等信息，积极稳妥地做好土地战略储备工作。

二、高质量、高要求地完成房地产在建项目的开发收尾工作，高起点、高标准地做好新增项目的前期工作

1、做好“三木家园”、“三木都市田园”、“君竹明居”三个项目的综合验收、工程决算等清算工作。2、力争家天下项目一期工程在上半年全面动工建设，10月份开始预售。3、积极探索留学人员创业园在新环境下的运营模式，争取政策优惠，认真做好招商引资、招才引智工作。通过挂牌交易等方式尽快获得项目的土地使用权。4、积极探索商业地产的运营模式，加大黄兴南路商业步行街项目招商力度，加快东厢项目开发。5、争取鼓楼新天地商住项目在6月前全面开工；二期工程在8月底完成拆迁工作，年底部分开工。6、做好君山项目市场调研，做好项目的策划、定位、总平规划等各项前期工作。

三、适应市场变化，探索商贸经营新模式，保持已有优势和规模，进一步发挥商贸业务对公司房地产核心主营业务的互补作用

1、观察政策、法规、汇率、绿色和技术壁垒等市场环境变化带来的影响，适时调整公司商贸发展策略。2、商贸控股企业要分析自身的竞争优势和产品发展前景，保持已有优势，探索商贸经营新模式。3、总结代理销售的经验，有效防范和化解经营风险。4、研究合作经营建材物流业务的可行性。

四、规范管理，集约经营，提高效率，增进效益

1、加强财务管理，降低或有负债。力争在创新融资手段方面有所突破。加快资金回笼速度，加强成本费用预算管理，降低对外担保，最大限度防范担保风险。2、调整投资结构，加大资产盘活力度。3、加强审计监察，确保公司对外投资权益。4、完善

对外投资企业管理体制，促进对外投资企业健康发展。5、遵守上市公司运作规则，维护公司良好形象。6、建立精简、高效的职能保障体系。7、重视企业危机管理。

## 五、建立支持公司发展战略目标为导向的人力资源开发管理体系

1、根据发展战略目标，制定人力资源规划。2、创新房地产业务部门考核模式，使考核手段与公司经营目标高度一致，真正发挥考核指挥棒的作用。3、探讨控股企业和业务部门在非股权激励情况下其他行之有效的激励与制约机制。4、关注员工职业生涯规划，做好培训工作。5、注重人性化沟通管理和服务，切实体现以人为本。

## 六、进一步加强品牌推广和企业文化建设

1、贯彻执行《品牌战略规划》和《品牌管理制度》。2、整合公司企业文化，初步塑造具有三木集团特色的企业文化体系。3、继续办好《三木信息》，使之保持全国知名企业内部刊物的地位。4、继续发挥党委、工会和共青团在企业文化建设和精神文明建设方面所发挥的积极作用。

## 7、董事会日常工作情况

### (1) 2004年度董事会共召集了三次董事会会议

A、公司第四届董事会第六次会议于2004年1月19日在三木大厦15楼会议室召开。会议听取陈维辉总经理做了《公司2003年度工作报告》和《公司2004年度主要工作思路汇报》。

B、公司第四届董事会第七次会议于2004年4月1日在三木大厦15楼会议室召开。会议审议并通过了以下事项：《公司2003年度董事会报告》、《公司2003年年度报告》及其摘要、《公司2003年度财务决算报告》、《公司2003年度利润分配预案》、《关于以资本公积金转增股本的预案》、《关于召开公司2003年度股东大会的决议》、《公司章程修正案》。本次会议决议公告刊登在2004年4月3日《证券时报》和《中国证券报》上。

C、公司第四届董事会第八次会议于2004年8月12日在三木大厦15楼会议室召开。会议审议并通过以下事项：《公司2004年半年度报告》及其摘要。本次会议决议公告刊登在2004年8月16日《证券时报》和《中国证券报》上。

### (2) 董事会对股东大会决议的执行情况

公司股东大会审议通过的《公司2003年度利润分配预案》、《关于以资本公积金转增股本的预案》、《公司章程修正案》已得到执行。

## 8、公司2004年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

经福建华兴有限责任会计师事务所审计，2004年公司实现净利润27,677,380.68元。根据公司章程规定，母公司不提取法定盈余公积金和公益金，加上按股权比例享有子

公司计提的法定盈余公积金和公益金，公司本年度合计提取法定盈余公积金 575,324.94 元和公益金 260,694.53 元后，剩余可分配利润为 26,841,361.21 元，加上年初未分配利润 106,698,990.70 元，实际可供股东分配利润为 133,540,351.91 元。

鉴于公司 2004 年以 14430 万元的代价竞拍取得君山 915 亩土地以及 2005 年 3 月以 9500 万元的代价收购长沙三兆实业开发有限公司 25% 股权此两项对外投资金额巨大，为支持公司 2005 年对外投资和房地产项目开发，公司董事会审议决定：2004 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。本预案需提交公司股东大会审议批准。

## 9、其它报告事项

(1) 本年度公司选定《证券时报》、《中国证券报》为指定信息披露报刊。

(2) 注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金的专项说明

福建华兴有限责任会计师事务所对公司资金占用和对外担保情况进行了专项说明。主要意见如下：

A、截止 2004 年 12 月 31 日，福建三木集团股份有限公司控股股东及其他关联方占用公司的资金余额为 29,633.05 万元(其中：参股公司资金占用余额为 37.87 万元，控股子公司资金占用余额为 29,595.16 万元)，全部为其他应收款。

B、2004 年度资金占用借方累计发生金额为 51,425.68 万元，全部为其他应收款。

C、2004 年度资金占用贷方累计发生金额为 43,145.61 万元，全部为其他应收款。

D、截至 2004 年 12 月 31 日，福建三木集团股份有限公司对外担保金额共计 59,503.28 万元(其中美元 265 万元)，全部为母公司对外担保。母公司为下属的控股子公司担保金额为 11,524 万元，为参股公司担保金额为 2,300 万元。

E、截至 2004 年 12 月 31 日，福建三木集团股份有限公司对外担保金额(按持股比例折算)占年末合并报表总资产比例为 19.68%，占年末合并报表净资产比例为 79.28%。

(3) 独立董事陈明森和刘义传对公司对外担保情况的专项说明及独立意见如下：

根据中国证监会的有关规定，我们对报告期内公司对外担保情况进行了核查和监督，现就公司对外担保情况发表如下独立董事意见：

A、根据公司 2004 年度报告财务审计结果，截至 2004 年 12 月 31 日，公司对外担保金额共计 59,503.28 万元(其中美元 265 万元)，全部为母公司对外担保。母公司为下属的控股子公司担保金额为 11,524 万元，为参股公司担保金额为 2,300 万元。公司对外担保金额占年末合并报表净资产比例为 79.28%。

B、公司对外担保(主要是互保)数额较大，其中为福建三源房地产开发有限公司提供的 1450 万元担保已逾期，为福建三农集团股份有限公司提供的 1500 万元担保也已

逾期。

C、我们认为，目前公司或有负债总额仍然偏大，可能会给公司带来潜在风险。建议董事会 2005 年度继续采取有效措施，进一步减少对外担保总额，以符合中国证监会所规定的上市公司对外担保总额不超过公司净资产 50% 的规定。

## 八、监事会报告

### 1、报告期内监事会会议情况

公司第四届监事会第六次会议于2004年4月1日在三木大厦15楼公司会议室召开，应到监事3人，实到2人，监事方锦华委托李建娜出席会议并行使表决权。会议审议通过了《公司2003年度监事会报告》、《公司2003年年度报告》及其摘要、《公司2003年度财务决算报告》、《公司2003年度利润分配预案》。

### 2、监事会对公司 2004 年度有关事项的独立意见

(1) **公司依法运行情况。**报告期内，公司监事会对股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况以及公司高级管理人员执行职务的情况等进行了有效监督。公司董事会按照有关法律、法规、公司章程及上市公司治理规范性文件的规定，进一步完善内部控制制度和管理制度，保证了公司决策程序的合法与规范。公司董事、经理执行职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(2) **检查公司财务情况。**公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真检查，认为公司 2004 年度财务报告符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的有关规定，能够真实地反映公司的财务状况和经营成果。公司的财务制度符合国家相关法律、法规的规定。

(3) **公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投资项目一致。**截至 2004 年底，公司已向福建留学人员创业园投资有限公司累计投资 9261.57 万元，完成计划进度的 75.31%。未使用募集资金 3488.43 万元存于银行。目前该项目工程进展顺利，2004 年实现净利润 13.1 万元。报告期内，未发生变更募集资金使用项目的情况。

(4) **公司收购、出售资产情况。**报告期内，公司出售福州市商业银行股权事项交易价格合理，未发现内幕交易，也无损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

(5) **公司关联交易情况。**公司在报告期内发生的关联交易主要是与关联企业发生少量应收款、应付款及预付款。这些交易公平合理，未发现损害公司或其他股东利益的情况。

(6) **审计机构对本年度公司经营成果出具了标准无保留意见的审计报告。**审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

## 九、重要事项

1、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、本年度公司重大收购、出售资产情况

公司 2004 年第一次临时股东大会审议通过了《关于出售公司持有的福州市商业银行股权的议案》，同意将本公司所持有的福州市商业银行 1500 万股股份以 3200 万元的价格出售给福建银泽科技投资有限公司。详情请参考公司 2004 年 6 月 22 日《关于出售所持有福州市商业银行股份的公告》。

3、**重大关联交易事项。**公司在报告期内发生的关联交易主要是一些小额往来款。请参考财务会计报表附注中相关部分(第七部分)。

4、**重大合同及其履行情况。**

(1) 本年度无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产事项。

(2) 重大担保事项。公司对对外提供担保实行严格的审核程序，一切对外担保事项必须经过公司董事会(在股东大会授权范围内)或股东大会审议决定。公司不为股东、股东的控股子公司、股东的附属企业或者个人提供担保。公司认为必要时，要求被担保单位或者其相关单位提供反担保。

2004 年虽经不懈努力，公司对外担保有所降低，但目前对外担保(主要是互保)总额仍较大，其中为福建三源房地产开发有限公司提供的 1450 万元担保已逾期，为福建三农集团股份有限公司提供的 1500 万元担保也已逾期，截止当前，本公司为福建三农提供担保余额为 4040 万元。另公司为参股公司上海元福房地产有限责任公司提供了 2300 万元的担保。

针对担保逾期事项，公司正与被担保单位积极协商解决办法。2005 年公司将进一步采取措施，加大资产抵押力度，争取将对外担保数额降至 36000 万元以内。有关担保对象及担保金额请参考本报告财务附注部分。

(3) 公司无在报告期内或报告期继续发生委托他人进行现金资产管理事项之行为。

5、**公司或持股 5%以上股东承诺事项。**公司股东大会审议通过的各项决议均已得到执行，除此之外，公司或持股 5%以上股东无其他承诺事项。

6、自 1992 年公司改制以来，公司聘请的会计师事务所一直是福建华兴有限责任会计师事务所。本年度本公司支付给该所的报酬为 55 万元，项目为本公司 2003 年度财务审计费用。

7、本年度，公司董事、监事、高级管理人员没有受到刑事诉讼、市场禁入或被司法机关处罚等情况。

## 8、其它重要事项。

2004年10月26日,本公司以人民币14,430万元拍得福州市马尾区编号为马宗地2004挂-04地块的土地使用权,土地面积610,200平方米。详情请参考本公司2004年10月28日在《证券时报》和《中国证券报》披露的《关于竞得土地使用权的公告》。

## 十、财务报告

### 1、审计报告

公司财务报告经福建华兴有限责任会计师事务所中国注册会计师刘久芳、王永平审计,出具了无保留意见的审计报告(闽华兴所[2005]审字A-079号)。

#### 审计报告

闽华兴所(2005)审字A-079号

福建三木集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的福建三木集团股份有限公司(以下简称“贵公司”)2004年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2004年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、2004年度的现金流量表和合并现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作,以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据,评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计,以及评价会计报表的整体反映。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定,在所有重大方面公允反映了贵公司2004年12月31日的财务状况以及2004年度的经营成果和现金流量。

福建华兴有限责任会计师事务所

中国福州市

中国注册会计师:刘久芳

中国注册会计师:王永平

二00五年四月十日

### 2、会计报表

## 资产负债表

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：(人民币)元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	163,472,765.29	66,555,292.37	179,372,899.02	66,034,392.64
短期投资	2,237,907.85	2,237,907.85	765,000.00	465,000.00
应收票据	50,000.00	0.00	50,000.00	
应收股利	0.00	0.00		
应收利息	0.00	0.00		
应收账款	174,658,063.75	1,825,962.96	215,406,220.11	8,236,354.22
其他应收款	379,845,763.53	500,637,525.61	373,895,643.23	483,436,932.88
预付账款	563,900,450.52	275,723,502.16	526,364,132.30	134,998,569.95
应收补贴款	21,470.01	0.00	3,235,972.00	
存货	1,373,224,526.52	460,974,040.89	1,158,005,497.12	461,322,516.67
待摊费用	32,112.46	0.00	79,308.34	
一年内到期的长期债权投资	0.00	0.00		
其他流动资产	47,860,121.61	0.00	180,879,290.65	
流动资产合计	2,705,303,181.54	1,307,954,231.84	2,638,053,962.77	1,154,493,766.36
长期投资：				
长期股权投资	182,952,602.12	583,430,559.59	223,513,577.86	633,358,323.31
长期债权投资				
长期投资合计	182,952,602.12	583,430,559.59	223,513,577.86	633,358,323.31
合并价差	23,186,309.33		30,701,625.47	
固定资产：				
固定资产原价	154,854,038.70	63,254,167.47	152,584,051.37	69,047,623.50
减：累计折旧	21,027,993.04	8,133,617.68	14,805,670.24	5,494,456.02
固定资产净值	133,826,045.66	55,120,549.79	137,778,381.13	63,553,167.48
减：固定资产减值准备	176,513.88	176,513.88	176,513.88	176,513.88
固定资产净额	133,649,531.78	54,944,035.91	137,601,867.25	63,376,653.60
工程物资	0.00	0.00		
在建工程	1,275,379.71	0.00		
固定资产清理				
固定资产合计	134,924,911.49	54,944,035.91	137,601,867.25	63,376,653.60
无形资产及其他资产：				
无形资产	0.00	0.00		
长期待摊费用	0.00	0.00		
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	0.00	0.00		
递延税项：				
递延税款借项	0.00	0.00		
资产总计	3,023,180,695.15	1,946,328,827.34	2,999,169,407.88	1,851,228,743.27
流动负债：				
短期借款	862,290,589.60	642,150,000.00	863,054,612.79	570,150,000.00
应付票据	56,064,800.00	19,564,800.00	39,481,309.22	7,228,000.00
应付账款	86,593,127.01	6,206,356.09	93,655,288.53	7,633,620.77
预收账款	302,030,513.81	178,508,263.07	316,475,501.38	148,689,534.93
应付工资	2,357,975.53	92,430.31	2,076,950.89	236,402.63
应付福利费	6,014,926.09	3,366,868.97	4,142,261.04	2,468,689.25
应付股利	9,007,747.88	9,007,747.88	11,753,513.88	11,753,513.88
应交税金	123,584,882.41	-7,021,803.13	120,740,447.58	-5,441,909.87
其他应付款	-92,912.11	-146,229.31	-16,767.37	-69,811.75
其他应付款	367,711,239.59	210,933,447.65	268,254,768.25	204,866,611.95
预提费用	2,353,867.76	1,726,665.12	8,655,694.05	6,513,246.32

预计负债				
一年内到期的长期负债	59,000,000.00	20,000,000.00	106,700,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,876,916,757.57	1,084,388,546.65	1,834,973,580.24	954,027,898.11
长期负债：				
长期借款	55,962,500.00	55,962,500.00	145,100,000.00	87,100,000.00
应付债券				
长期应付款	96,502,872.24	96,502,872.24	55,368,908.58	55,368,908.58
专项应付款				
其他长期负债	0.00	0.00		
长期负债合计	152,465,372.24	152,465,372.24	200,468,908.58	142,468,908.58
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	2,029,382,129.81	1,236,853,918.89	2,035,442,488.82	1,096,496,806.69
少数股东权益	243,273,689.56		240,879,423.96	
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	336,984,918.00	336,984,918.00	210,615,574.00	210,615,574.00
减：已归还投资				
实收资本(或股本)净额	336,984,918.00	336,984,918.00	210,615,574.00	210,615,574.00
资本公积	199,228,993.52	199,228,993.52	325,598,337.52	325,598,337.52
盈余公积	80,770,612.35	64,965,850.76	79,934,592.88	64,965,850.76
其中：法定公益金	25,822,124.63	20,571,814.48	25,561,430.10	20,571,814.48
未分配利润	133,540,351.91	108,295,146.17	106,698,990.70	153,552,174.30
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益(或股东权益)合计	750,524,875.78	709,474,908.45	722,847,495.10	754,731,936.58
负债和所有者权益(或股东权益)合计	3,023,180,695.15	1,946,328,827.34	2,999,169,407.88	1,851,228,743.27

## 利润及利润分配表

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：(人民币)元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	3,022,030,086.74	414,247,415.30	1,888,438,659.79	267,192,578.22
减：主营业务成本	2,735,723,990.48	321,348,408.42	1,574,863,976.10	207,866,108.18
加：主营业务税金及附加	35,916,849.32	20,683,189.16	30,647,802.77	14,992,174.55
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	250,389,246.94	72,215,817.72	282,926,880.92	44,334,295.49
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	7,726,499.06	4,097,943.10	4,690,656.42	458,326.77
减：营业费用	75,929,789.89	6,629,197.47	58,150,669.71	8,847,711.45
管理费用	84,529,435.64	38,663,377.90	77,340,028.10	36,610,909.16
财务费用	57,060,553.05	23,602,482.61	61,048,106.03	22,659,790.14
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	40,595,967.42	7,418,702.84	91,078,733.50	-23,325,788.49
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	-17,182,086.66	-57,725,354.29	11,532,716.57	49,310,611.14
补贴收入	7,243,631.55	5,772,008.00	6,649,689.00	4,190,000.00
营业外收入	20,806.10	3,666.24	112,311.45	7,130.70
减：营业外支出	1,256,491.34	726,050.92	1,067,496.49	963,828.33
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	29,421,827.07	-45,257,028.13	108,305,954.03	29,218,125.02

减：所得税	3,402,532.69	0.00	36,722,890.49	
少数股东损益	-1,658,086.30	0.00	40,972,489.62	
加：未确认的投资损失本期发生额		0.00		
五、净利润（亏损以“-”号填列）	27,677,380.68	-45,257,028.13	30,610,573.92	29,218,125.02
加：年初未分配利润	106,698,990.70	153,552,174.30	86,644,689.28	128,716,768.03
其他转入				
六、可供分配的利润	134,376,371.38	108,295,146.17	117,255,263.20	157,934,893.05
减：提取法定盈余公积	575,324.94		7,037,515.02	2,921,812.50
提取法定公益金	260,694.53		3,518,757.48	1,460,906.25
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	133,540,351.91	108,295,146.17	106,698,990.70	153,552,174.30
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	0.00	0.00		
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	133,540,351.91	108,295,146.17	106,698,990.70	153,552,174.30
利润表（补充资料）				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

## 现金流量表

编制单位：福建三木集团股份有限公司

单位：(人民币)元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	3,323,858,536.31	470,521,163.58
收到的税费返还	341,253,347.38	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	103,147,956.26	118,880,112.89
现金流入小计	3,768,259,839.95	589,401,276.47
购买商品、接受劳务支付的现金	3,075,195,518.85	453,314,100.89
支付给职工以及为职工支付的现金	44,625,033.97	20,593,850.81
支付的各项税费	304,552,704.29	25,250,194.31
支付的其他与经营活动有关的现金	188,613,259.83	155,789,289.75
现金流出小计	3,612,986,516.94	654,947,435.76
经营活动产生的现金流量净额	155,273,323.01	-65,546,159.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	53,286,013.30	55,802,982.83
取得投资收益所收到的现金	1,195,209.62	1,409.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	27,020.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	

现金流入小计	54,508,242.92	55,804,392.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,059,544.67	367,329.00
投资所支付的现金	18,350,000.00	19,935,274.06
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	
现金流出小计	26,409,544.67	20,302,603.06
投资活动产生的现金流量净额	28,098,698.25	35,501,789.48
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	1,100,000.00	0.00
借款所收到的现金	1,372,320,454.82	698,150,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	
现金流入小计	1,373,420,454.82	698,150,000.00
偿还债务所支付的现金	1,512,921,978.01	637,287,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	59,205,879.14	28,524,322.61
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	
现金流出小计	1,572,127,857.15	665,811,822.61
筹资活动产生的现金流量净额	-198,707,402.33	32,338,177.39
四、汇率变动对现金的影响	908,155.19	
五、现金及现金等价物净增加额	-14,427,225.88	2,293,807.58
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	27,677,380.68	-45,257,028.13
加：计提的资产减值准备	2,582,216.53	1,481,307.75
固定资产折旧	7,042,584.25	3,371,749.77
无形资产摊销	0.00	
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）	47,195.88	
预提费用增加（减：减少）	-6,301,826.29	-4,786,581.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	41,195.46	0.00
固定资产报废损失	420.00	
财务费用	57,060,553.05	23,602,482.61
投资损失（减：收益）	17,182,086.66	57,725,354.29
递延税款贷项（减：借项）	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	-245,246,660.36	-2,523,672.92
经营性应收项目的减少（减：增加）	40,359,623.66	-144,358,068.51
经营性应付项目的增加（减：减少）	256,486,639.79	45,198,297.05
其他	-1,658,086.30	
少数股东损益		
经营活动产生的现金流量净额	155,273,323.01	-65,546,159.29
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	163,472,765.29	66,555,292.37
减：现金的期初余额	179,372,899.02	66,034,392.64
加：现金等价物期末余额	2,237,907.85	2,237,907.85
减：现金等价物期初余额	765,000.00	465,000.00
现金及现金等价物净增加额	-14,427,225.88	2,293,807.58

## 股东权益增减变动表

编制单位：福建三木集团股份有限公司

2004 年度

单位：元

项 目	行次	本期数	上年数
一、股 本：			
期初余额	1	210,615,574.00	210,615,574
本期增加数	2	126,369,344.00	
其中：资本公积转入	3	126,369,344.00	
盈余公积转入	4		
利润分配转入	5		
新增股本	6		
本期减少数	10		
期末余额	15	336,984,918.00	210,615,574
二、资本公积：			
期初余额	16	325,598,337.52	335,697,957.93
本期增加数	17		
其中：股本溢价	18		
接受捐赠非现金资产准备	19		
接受现金捐赠	20		
股权投资准备	21		
拨款转入	22		
外币资本折算差额	23		
其他资本公积	30		
本期减少数	40	126,369,344.00	10,099,620.41
其中：转增股本	41	126,369,344.00	
期末余额	45	199,228,993.52	325,598,337.52
三、法定和任意盈余公积：			
期初余额	46	54,373,162.78	47,335,647.76
本期增加数	47	575,324.94	7,037,515.02
其中：从净利润中提取数	48	575,324.94	7,037,515.02
其中：法定盈余公积	49	575,324.94	7,037,515.02
任意盈余公积	50		
储备基金	51		
企业发展基金	52		
法定公益金转入数	53		
本期减少数	54		
其中：弥补亏损	55		
转增股本	56		
分派现金股利或利润	57		
分派股票股利	58		
期末余额	62	54,948,487.72	54,373,162.78
其中：法定盈余公积	63	47,871,916.83	46,784,709.32
储备基金	64		
企业发展基金	65		
四、法定公益金			

期初余额	66	25,561,430.10	22,042,672.62
本期增加数	67	260,694.53	3,518,757.48
其中：从净利润中提取数	68	260,694.53	3,518,757.48
本期减少数	70		
其中：集体福利支出	71		
期末余额	75	25,822,124.63	25,561,430.10
五、未分配利润：			
期初未分配利润	76	106,698,990.70	86,644,689.28
本期净利润	77	27,677,380.68	30,610,573.92
本期利润分配	78	836,019.47	10,556,272.50
期末未分配利润	80	133,540,351.91	106,698,990.70

### 资产减值准备明细表

编制单位：福建三木集团股份有限公司(合并)      2004年度      单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
一：坏账准备合计	21,764,974.36	4,381,844.36	244,628.88	25,902,189.84
其中：应收账款	3,098,101.94	2,250,596.36	194,628.88	5,154,069.42
其他应收款	18,666,872.42	2,131,248.00	50,000.00	20,748,120.42
二：短期投资跌价准备合计	-	62,092.15		62,092.15
其中：股票投资	-			
债券投资	-			
其他投资	-	62,092.15		62,092.15
三：存货跌价准备合计	1,820,566.02	111,671.57	573,459.37	1,358,778.22
其中：库存商品	1,820,566.02	111,671.57	573,459.37	1,358,778.22
原材料	-			
四：长期投资减值准备合计	2,546,702.83			2,546,702.83
其中：长期股权投资	2,546,702.83			2,546,702.83
长期债权投资	-			
五：固定资产减值准备	176,513.88			176,513.88
其中：房屋、建筑物	-			
机器设备	176,513.88			176,513.88
六：无形资产减值准备	-			
其中：专利权	-			
商标权	-			
七：在建工程减值准备	-			
八：委托贷款减值准备	-			

## 利润表附表

编制单位：福建三木集团股份有限公司(合并)

2004 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益(单位:人民币元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	33.36%	33.99%	0.743	0.743
营业利润	5.41%	5.51%	0.120	0.120
净利润	3.69%	3.76%	0.082	0.082
扣除非经常性损益后的利润	3.61%	3.67%	0.080	0.080

## 十一、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、总会计师、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 2、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。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

# 福建三木集团股份有限公司

## 会计报表附注

### （一）公司的基本情况

福建三木集团股份有限公司（以下简称“本公司”）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1620万股，并于同年11月21日在深圳证券交易所挂牌上市流通。公司注册资本336,984,918元，其中国有股87,090,701元，法人股147,998,102元，社会公众股(A股)101,896,115元。公司企业法人营业执照注册号为：3500001001723。公司经营范围包括：土地开发，房地产综合开发（凭资质等级证书），房地产中介，工程施工总承包二级，建筑材料，家用电器，电器机械，金属材料，化工原料，石油制品（不含汽油、煤油、柴油），日用百货，纺织品与服装。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。

### （二）公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度：执行《企业会计制度》及相关补充规定。
2. 会计年度：采用公历制一月一日至十二月三十一日。
3. 记账本位币：以人民币为记账本位币。
4. 记账基础和计价原则：本公司会计核算以权责发生制为基础，采用借贷复式记账法记账，并按实际（历史）成本进行计价。
5. 外币核算方法：本公司外币业务按发生时的市场汇价折算为人民币，所有货币性外币资产和负债的年末余额均已按年末的市场汇价（中间价）折算为人民币，汇兑差额计入当期损益。
6. 现金等价物的确定标准：本公司对本公司及子公司所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金的、价值变动风险很小的投资，视为现金等价物。
7. 短期投资：本公司的短期投资包括能随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资。本公司的短期投资发生时按实际成本法计价，期末短期投资根据成本与市价孰低原则，按单个短期投资项目的市价低于成本的差额提取短期投资跌价准备，预计的短期投资跌价损失计入当年损益。
8. 坏账准备核算方法：

坏账的确认标准：债务人破产或死亡，依法律程序以破产资产或遗产清偿后，仍不能收回的或债务人逾期5年未履行清偿义务，确实不能收回的应收款项。

坏账核算采用备抵法，本公司的应收款项根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，对

经分析有把握足额收回的, 以及提供了足额抵押物的应收款项, 不计提坏账准备, 其他的按逾期账龄分析计提坏账准备, 并计入当年损益。坏账准备计提标准如下:

- 未到期款项的, 提取比例为0;
- 逾期1年以内的, 提取比例为5%;
- 逾期1-2年的, 提取比例为10%;
- 逾期2-3年的, 提取比例为30%;
- 逾期3-4年的, 提取比例为50%;
- 逾期4-5年的, 提取比例为70%;
- 逾期5年以上的, 提取比例为100%。

#### 9. 存货计价:

存货的分类: 本公司的存货主要包括开发产品、出租开发产品、库存商品、开发成本、低值易耗品、工程施工等。

存货的计价: 开发产品、出租开发产品、库存商品、开发成本及工程施工取得时按实际的成本列示; 已完工基础设施工程未办理竣工决算的, 按预估工程成本列示; 本公司的存货发出时的成本采用永续盘存制按个别成本法计算确定, 低值易耗品于领用时一次性摊销。

本公司的存货期末根据成本与可变现净值孰低原则, 按照单个存货项目的可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备, 预计的存货跌价损失计入当年损益。

出租开发产品按直线法摊销, 摊销年限为5-35年或按剩余使用年限。

开发用土地所发生的土地出让金、征地及拆迁补偿费用、相关税费等统一在“开发成本--土地征用及拆迁补偿费”明细账项中归集, 根据该地块上可售物业建筑面积分摊计入开发项目成本。

应由开发项目承担的公共配套设施费用按各项目成本核算对象进行归集, 根据该开发项目可售物业建筑面积分摊计入开发项目成本。

工程质量保证金的核算方法: 在支付施工单位建安工程结算价款时, 按合同规定的质量保证金比例进行预留并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满, 经施工单位、业主及有关部门组织验收确认, 未发生工程质量事故, 退还保证金。

物业维修基金核算方法: 本公司在结转开发项目完工产品时, 根据《物业管理条例》等有关规定, 按其建设总投资额的2%预提物业管理基本金(专项维修基金)计入该项目成本, 按要求拨付至物业管理基本金专户时冲减预提费用。

#### 10. 长期投资核算方法:

公司对拥有被投资单位50%以上(不含50%)股权的子公司以及拥有被投资单位50%或50%以下股权, 但有实际控股权的子公司, 按权益法核算且实行合并报表; 对拥有被投资单位20%以上, 但无控股权的, 或虽投资不足20%但有重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算; 其他的长期股权投资采用成本法核算。对按权益法核算的长期股权投资的成本与其在被投资单位所有者权益中所

占份额的差额，本公司设置“长期股权投资-股权投资差额”明细账项核算，并按10年进行摊销。

(2)本公司将长期债权投资和采用成本法核算的长期股权投资与其相应的可收回金额进行逐项对比分析，当可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，本公司按可收回金额低于该项投资账面价值的差额计提长期投资减值准备，预计的长期投资减值准备计入当年损益。

#### 11. 固定资产及折旧：

固定资产标准：固定资产包括使用年限超过1年的房屋及建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营主要设备，但单位价值在2000元以上且使用期限超过两年的物品，也列为固定资产。

计价方式：固定资产取得时按实际成本或确定的公允价值计价。

固定资产采用直线法计提折旧，估计残值为原值的5%。

固定资产分类	估计使用年限	残值率	折旧率
房屋及建筑物	25-35年	5%	2.71-3.8%
运输工具	10年	5%	9.5%
通用设备	5年	5%	19%

固定资产的盘盈、盘亏、报废和出售经适当程序批准后将清理净损益计入营业外收支。

本公司于年度中期或期末对固定资产进行逐项检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备，预计的固定资产减值准备计入当年损益。

12. 在建工程核算方法：本公司在建工程发生时以实际成本计价，并于完工实际交付使用时转作固定资产。若所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但仍未办理竣工决算的，应自达到预定可使用状态之日起，按估计的价值转入固定资产并按规定计提折旧，待办理竣工决算手续后再作调整。与在建工程有关的利息支出按规定在达到预定可使用状态前予以资本化，计入在建工程成本。

本公司于年度中期或期末对在建工程进行全面检查，若存在 在建工程长期停建并预计在未来3年内不重新开工的； 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性； 其他足以证明在建工程已经发生减值的情况，则可按单个在建工程项目的可收回金额低于在建工程账面价值的差额部分计提在建工程减值准备，预计的在建工程减值准备计入当年损益。

13. 无形资产的计价和摊销方法：无形资产取得时按实际成本计价，各项无形资产在其有效期内平均摊销，摊销期限最长不超过10年（因本公司主营房地产开发，故土地使用权不作为无形资产）。

本公司于年度中期或期末对无形资产逐项进行检查，若存在 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响； 某项无形资产的市价当期大幅

下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复； 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值； 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情况，则按单个无形资产项目的可收回金额低于其账面价值的差额部分提取无形资产减值准备，预计的无形资产减值准备计入当年损益。

14. 长期待摊费用的摊销方法：公司筹建期间内发生的费用，在公司开始生产经营的当月一次性计入公司当期损益处理，其余长期待摊费用在其受益期限内平均摊销。

15. 开发项目借入资金利息支出及有关费用的会计处理方法：

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用，在符合资本化期间和资本化金额的条件下，予以资本化，计入房地产开发项目成本；其余的利息与费用于当期确认为费用。因项目专门借款而发生的利息与费用，按规定在达到预定可使用状态之前专项予以资本化，计入开发项目成本。利息资本化金额为当期项目加权平均占用资金数与资本化率的乘积。

16. 收入确认原则：

一般的商品销售及劳务提供，公司依据《企业会计准则—收入》和《企业会计制度》的相关规定确认收入。公司房地产销售收入在房产主体工程已经完工并交付验收，签订了销售合同，已经收到价款或取得了收款的证据，相关的收入、成本可以可靠地计量时确认房地产销售收入的实现。

17. 所得税的会计处理：

所得税的会计处理采用应付税款法核算。

18. 合并报表的编制方法与合并范围确定原则：

公司对外合作开发项目核算方法：对已形成合营实体的项目，作为对外投资，根据是否形成控制确定是否纳入合并范围；对未形成实体的合作项目根据实际投入的工程款按照工程项目通过“预付账款”或相关科目中单独列示。

合并范围的确定原则：公司对拥有被投资单位50%以上(不含50%)股权的子公司以及拥有被投资单位50%或50%以下股权，但有实际控股权的子公司，实行合并报表。

合并报表的编制方法：参照财政部关于《合并报表暂行规定》的有关规定，在相互抵销下列项目的基础上编制合并报表。

公司对子公司长期股权投资额与子公司所有者权益中公司所持有的份额。

公司与子公司、子公司相互之间的债权与债务项目。

公司与子公司之间发生的内部销售收入、及其它应抵销项目。

19. 利润分配：

依照《公司法》和公司章程的规定，本公司按净利润分别提取法定盈余公积金10%，法定公益金5%-10%，并依股东大会决议提取任意盈余公积金。子公司则按其董事会决议进行分配。

### (三) 税项

1. 增值税：公司销售产品缴纳增值税，按销项税额抵扣进项税额计算。
2. 营业税：房地产开发、出租物业、代理业务和提供劳务按营业收入的5%计算缴纳，工程施工按营业收入的3%计算缴纳。
3. 出租物业房产税：按租赁收入的12%计算缴纳。
4. 城市维护建设税为应纳流转税额的7%。
5. 教育费附加为应纳流转税额的4%。
6. 所得税：本公司所得税由母公司及各子公司按其各适用税率计算缴纳。根据闽财税〔2000〕20号文《关于上市公司企业所得税税率等问题的通知》的规定，母公司2004年度适用33%的所得税率。

### (四) 控股子公司及合并报表范围说明

1. 本公司合并报表包括母公司、16家控股公司和3家间接控股公司的财务报表。纳入合并报表范围的控股公司基本情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	所占权益 比例	公司实际 投资金额(万元)	注册地	主营业务
福州开发区三木物资贸易有限公司	100	97.50%	97.50	福州马尾	材料贸易
福州保税区联得益贸易有限公司	500	55.00%	275.00	福州马尾	贸易
福州保税区天农业科技开发有限公司	200	41.20%	82.40	福州马尾	鱼饲料
福州华信实业有限公司	2500	91.67%	2291.75	福州马尾	贸易
福州康得利水产有限公司	1450	89.52%	1298.04	福州闽侯	水产加工
福建三木置业有限公司	1200	95.00%	1140.00	福州马尾	房地产
福州三木物业服务有限公司	300	95.00%	285.00	福州马尾	物业管理
福州开发区三木置业代理有限公司	300	95.00%	285.00	福州马尾	物业代理
福州轻工进出口有限公司	1000	55.00%	550.00	福州台江	贸易
福建三木进出口贸易有限公司	1000	51.00%	510.00	福州马尾	贸易
长沙三兆实业开发有限公司	3000	50.00%	13379.28	湖南长沙	房地产
福建留学人员创业园建设发展有限公司	11319.76	64.22%	9261.57	福州马尾	房地产
福州三益建设工程有限公司	600	92.17%	553.00	福州马尾	工程施工
福建三木建设发展有限公司	10000	99.75%	9754.24	福州马尾	房地产
长沙黄兴路步行街商业物业管理有限公司	50	70.00%	35.00	湖南长沙	物业管理
上海三木万福国际贸易有限公司	500	35.70%	178.50	上海	贸易
福建沃野房地产有限公司	8000	60.00%	4800.00	福州晋安	房地产
安徽皖美房地产有限公司	2000	55.00%	1100.00	安徽六安	房地产
三明三木轻工贸易有限公司	100	44.00%	44.00	三明沙县	贸易

2. 本期末纳入合并报表范围的控股子公司基本情况如下：

公司名称	注册资本 (万元)	所占权益 比例	公司实际 投资金额(万元)	注册地	主营业务
北京三木房地产开发有限公司	1000	80%	800	北京	房地产

福州保税区三木外贸展览有限公司	150	80%	120	福州马尾	外贸展览
福建人才公寓建设发展有限公司	1000	57.80%	578	福州晋安	房地产
福州菲特罗服装有限公司	300	75%	225	福州马尾	贸易
北京华信天成石油化工有限公司	1000	46.75%	467.50	北京顺义	贸易
福州美一食品有限公司	100	38.77%	38.77	福州马尾	贸易

### 3. 合并报表范围说明

本公司对投资拥有 50% 股权的福州宝马房地产有限公司无实际控制权；拥有 80% 股权的福州保税区三木外贸展览有限公司一直未正式营业；拥有 80% 股权的北京三木房地产有限公司于 2002 年底验资成立，尚未正式营业；拥有 75% 股权的福州菲特罗服装有限公司尚未正式营业；因此，上述四家子公司的报表不予合并。控股子公司福建留学人员创业园建设发展有限公司对外投资拥有其 90% 股权的福建人才公寓建设发展有限公司、间接控股公司福州保税区天农业科技开发有限公司对外投资拥有其 94% 股权的福州美一食品有限公司、控股子公司福州华信实业有限公司对外投资拥有 51% 股权的北京华信天成石油化工有限公司尚未正式营业，也未纳入合并报表范围。由于对上述子公司的投资按权益法核算，目前该等公司经营规模较小，所以，不合并报表不影响本公司的经营成果，对财务状况也无重大影响。

## (五) 合并会计报表主要项目说明 (单位：人民币元)

### 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	1,032,370.08	629,573.31
银行存款	133,270,855.21	159,599,869.66
其他货币资金	29,169,540.00	19,143,456.05
合计	163,472,765.29	179,372,899.02

其他货币资金主要为子公司在途资金及信用证保证金。

外币金额和折算汇率列示如下：

项目	期末数			期初数		
	原币	汇率	人民币	原币	汇率	人民币
现金						
其中：USD						
HKD						
JPY						
银行存款	506,079.73		4,183,216.62	706,437.80		5,843,691.89
其中：USD	506,079.73	8.2659	4,183,216.62	706,437.80	8.2721	5,843,691.89
HKD						
JPY						
其他货币资金						
合 计	506,079.73	-	4,183,216.62	706,437.80		5,843,691.89

## 2、短期投资

短期投资期末余额 2,237,907.85 元，均为尚未赎回的购入基金投资。

项目	期末数			期初数		
	投资金额	跌价准备	期末市价	投资金额	跌价准备	期末市价
股票投资						
国债投资						
债券投资						
其他投资	2,300,000.00	62,092.15	2,237,907.85	765,000.00		765,000.00
合 计	2,300,000.00	62,092.15	2,237,907.85	765,000.00	-	765,000.00

短期投资跌价准备计提依据为代理销售基金的金融机构所提供的期末基金单位净值与公司账面基金价值比较计提。

## 3、应收票据

票据种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	50,000.00	50,000.00
合 计	50,000.00	50,000.00

## 4、应收款项（含应收账款和其他应收款）

## (1) 应收账款按账龄列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	88,133,723.26	49	40,821.09	182,371,472.09	84	176,850.70
1~2年	77,227,166.61	43	1,048,979.53	30,387,547.44	14	337,721.92
2~3年	9,321,725.86	5	2,443,511.36	2,124,545.08	1	962,771.88
3年以上	5,129,517.44	3	1,620,757.44	3,620,757.44	1	1,620,757.44
合计	179,812,133.17	100	5,154,069.42	218,504,322.05	100	3,098,101.94

应收账款中，无持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的欠款。

超过一年的应收账款，主要为控股子公司长沙三兆实业开发有限公司应收客户按揭购房款。

## (2) 其他应收款按账龄列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	255,656,668.25	64	1,148,901.13	260,912,630.96	67	106,503.17
1~2年	50,925,112.41	13	1,354,712.54	102,982,858.56	26	2,498,321.93
2~3年	68,119,428.48	17	605,226.67	1,762,862.43		1,500.00
3年以上	25,892,674.81	6	17,639,280.08	26,904,163.70	7	16,060,547.32
合计	400,593,883.95	100	20,748,120.42	392,562,515.65	100	18,666,872.42

其他应收款中，无持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的欠款。

## (3) 应收款项欠款金额前五名情况

项 目	累计欠款总金额	占总欠款的比例%
应收账款前五名欠款总金额	32,005,739.01	17.80
其他应收款前五名欠款总金额	192,876,767.45	48.15

## 5、预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	479,450,862.52	85	446,930,494.68	85
1~2年	50,086,588.00	9	50,412,637.62	9
2~3年	34,363,000.00	6	29,021,000.00	6
3年以上	-			
合计	563,900,450.52	100	526,364,132.30	100

预付账款中，无持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位的欠款。

超过一年的预付账款，主要为母公司未结算的预付物业包销款和控股子公司长沙三兆实业开发有限公司预付未结算的房地产项目工程款。

## 6、应收补贴款

项目	期末数	期初数	性质或内容
应收补贴款	21,470.01	3,235,972.00	应收出口贴息款及奖励金
合计	21,470.01	3,235,972.00	

## 7、存货

### (1) 存货项目

项目	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发产品	122,524,136.06		47,537,029.00	
出租开发产品	2,783,501.11		3,137,100.26	
开发成本	1,194,039,339.28	1,247,106.65	1,079,394,942.28	1,247,106.65
其中：1. 土地开发	245,169,149.82		275,085,893.57	
2. 商品房	941,876,880.57	1,247,106.65	801,932,053.87	1,247,106.65
3. 代建工程	6,993,308.89		2,376,994.84	
工程施工	7,428,983.37		1,165,471.33	
库存商品	47,807,344.92	111,671.57	28,591,520.27	573,459.37
合计	1,374,583,304.74	1,358,778.22	1,159,826,063.14	1,820,566.02

## 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
和辉花园4-5#楼	1998年11月	2,345,936.38		1,058,296.20	1,287,640.18
琼台花园	1999年11月	5,145,061.41			5,145,061.41
红日花园	1998年1月	2,471,545.00		2,471,545.00	-
建设新村4#楼	2000年4月	91,256.92			91,256.92
聚英花园	2000年4月	6,955,501.75		1,430,878.64	5,524,623.11
聚福园	2002年1月	1,999,222.84		161,009.52	1,838,213.32
三木附楼	2002年1月	7,126,581.60		5,362,430.81	1,764,150.79
快安公寓	1998年7月	1,838,046.70		1,838,046.70	-
集友大厦	1998年8月	16,226,444.02			16,226,444.02
集友大厦第三层	1998年8月	2,864,794.61			2,864,794.61
长沙步行街商场	2002年9月		49,997,027.00		49,997,027.00
庭芳苑	2003年8月		14,422,217.70		14,422,217.70
恒宇大厦	1993年9月		5,387,127.22	4,526,554.22	860,573.00
长沙步行街	2002年9月	472,637.77	41,559,964.00	19,530,467.77	22,502,134.00
合计		47,537,029.00	111,366,335.92	36,379,228.86	122,524,136.06

## 出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
君山商场	162,050.36		12,325.92	149,724.44
102#楼	279,282.81		2,943.29	276,339.52
恒宇大厦二层	2,339,086.21		86,632.80	2,252,453.41
白麒麟公寓	108,871.98		3,888.24	104,983.74
建新3#楼店面	247,808.90		247,808.90	-
合计	3,137,100.26		353,599.15	2,783,501.11

## 开发成本

## A. 土地开发

项目名称	开工时间	竣工结算时间	预计总投资	期初余额	期末余额
新店土地开发	1998年11月	2005年12月	150,000,000.00	24,038,721.71	25,644,066.44
五四北项目	1997年1月	2003年12月	280,000,000.00	133,014,888.50	144,235,931.50
创业园土地	2001年9月	2005年12月	500,000,000.00	51,342,560.93	0.00
君山乐园土地	2002年12月	2005年12月	250,000,000.00	66,689,722.43	75,289,151.88
合计				275,085,893.57	245,169,149.82

## B. 商品房开发

项目名称	开工时间	竣工结算时间	预计总投资	期初余额	期末余额
鼓岭山庄	1997年11月	2006年12月	4,500,000.00	1,668,508.76	1,668,508.76
安达大厦	1996年3月	2006年11月	25,000,000.00	1,247,106.65	1,247,106.65
宏基大厦	1998年3月	2006年9月	45,000,000.00	20,964,334.83	20,964,334.83
三木花园	1998年7月	2001年2月	305,000,000.00	71,931,839.94	66,726,837.61
总部办公大楼	2001年4月	2005年12月	14,500,000.00	10,069,385.83	10,711,007.10
庭芳苑	2000年12月	2003年8月	170,000,000.00	9,564,115.36	
三木都市田园	2003年5月	2005年12月	300,000,000.00	118,285,452.90	62,025,453.89
三木家园	2003年4月	2004年12月	150,000,000.00	23,983,991.06	25,630,807.15
君山乐园	2004年12月	2008年12月	500,000,000.00		406,000.00
三明贵溪洋项目					229,312.00
创业园一期	2001年9月	2005年12月	500,000,000.00		64,003,915.33
福建人才公寓	2004年3月	2007年12月	300,000,000.00		
君竹明居	2003年7月	2005年8月	35,000,000.00	6,084,451.30	5,983,735.40
家·天下	2002年1月	2008年12月	700,000,000.00	179,757,695.91	280,679,413.76
长沙步行街西厢	2001年6月	2002年6月	900,000,000.00	356,921,132.96	381,233,767.33
安徽六安时代广场	2003年10月	2006年6月	200,000,000.00	1,454,038.37	20,366,680.76
合计				801,932,053.87	941,876,880.57

## C. 代建工程

项目名称	开工时间	竣工结算时间	预计总投资	期初余额	期末余额
马江大厦改造	2002年11月	2003年10月		2,023,855.84	1,926,031.00
马尾广电大厦	2003年3月	2003年10月		353,139.00	5,067,277.89
合计				2,376,994.84	6,993,308.89

## 工程施工

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
庭芳苑	308,847.56	5,769,116.31	6,077,963.87	
天溢小区	809,433.85	1,503,291.08	2,312,724.93	
创业园围墙工程				
创业园土方工程	300.00	79,650.66	79,950.66	
秀北小区	46,889.92	3,039.96		49,929.88
三木都市田园		26,986,755.42	19,607,701.93	7,379,053.49
三木家园		187,689.08	187,689.08	
保税区堆场		483,843.66	483,843.66	
广电大厦附属工程		103,176.98	103,176.98	
合计	1,165,471.33	35,116,563.15	28,853,051.11	7,428,983.37

上述存货期末数中，新店土地开发项目、家天下和君山乐园土地项目的在建工程价值分别用以向中国建设银行福州市广达支行抵押贷款 1800 万元、中国建设银行福州市广达支行抵押贷款 6400 万元和中国工商银行福州市闽都支行抵押贷款 4700 万元。

**(2) 存货跌价准备增减变动情况**

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安达大厦开发项目	1,247,106.65			1,247,106.65
库存商品	573,459.37	111,671.57	573,459.37	111,671.57
合计	1,820,566.02	111,671.57	573,459.37	1,358,778.22

**8、待摊费用**

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
财产保险费	79,308.34	52,507.08	99,702.96	32,112.46
合计	79,308.34	52,507.08	99,702.96	32,112.46

**9、其他流动资产**

项目	期末数	期初数
应收出口退税	47,860,121.61	180,879,290.65
合计	47,860,121.61	180,879,290.65

**10、长期股权投资****(1) 长期股权投资明细情况****、股票投资**

股票投资期末余额 386080.00 元,系控股子公司福州轻工进出口有限公司被兼并前购入的中兴实业等法人股,按兼并时评估确认价列示。

**、其他股权投资**

被投资单位名称	投资额	投资比例%	已提减值准备金额
沿海房协合作部	170,000.00	12.00	
福州磊磊石材有限公司	1,141,182.00	5.00	1,141,182.00
福州建大仓贸有限公司	3,045,000.00	25.00	1,218,000.00
上海元福房地产有限责任公司	20,216,550.04	45.00	
华通国际招商股份有限公司	1,120,000.00	0.78	
福州宝马房地产有限公司	5,000,000.00	50.00	
福州保税区建总建筑装璜工程有限公司	93,067.39	10.00	
福州华风贸易有限公司	25,000.00	5.00	25,000.00
福州开发区迈帝贸易有限公司	25,000.00	5.00	25,000.00
福建三木集团股份有限公司贸易公司	68,000.00	5.00	68,000.00
福州保税区三木贸易总公司	69,520.83	5.00	69,520.83
福州保税区三木外贸展览有限公司	976,663.38	80.00	
福州开发区华永贸易有限公司	537,065.09	30.00	
福州三木园林绿化有限公司	994,057.28	16.00	
福建三木国际经济技术合作有限公司	588,889.22	35.00	
北京富宏房地产开发有限责任公司	18,000,000.00	30.00	
恒翔商住楼	65,000,000.00	36.11	
北京三木房地产开发有限公司	7,966,951.07	80.00	
福州菲特罗服装有限公司	2,612,456.00	75.00	
福州美一食品有限公司	940,000.00	38.77	
福建省众智生物农药工程有限公司	3,254,707.24	21.40	
福建(石狮)留学人员创业园建设发展有限公司	1,000,000.00	6.42	
福建人才公寓建设发展有限公司	8,982,806.08	57.80	
福州市商业银行	15,000,000.00	5.17	
北京华信天成石油化工有限公司	5,100,000.00	46.75	
合 计	161,926,915.62		2,546,702.83

其中：采用权益法核算的股权投资明细情况

被投资单位名称	初始投资成本	追加投资额	被投资单位本期权益增减额	累计权益增减额	分得的现金红利额	会计政策有无重大差异
上海元福房地产有限责任公司	13,500,000.00	-6,750,000.00	22,180.55	21,346,639.59	7880089.55	无
福州宝马房地产有限公司	5,000,000.00	0		0.00	0	无
福州保税区三木外贸展览有限公司	1,200,000.00	0		-223,336.62	0	无
福州开发区华永贸易有限公司	300,000.00	300,000.00	36,268.71	-24,625.92	38,308.99	无
福建三木国际经济技术合作有限公司	1,100,000.00	-400,000.00	-91,255.93	-111,110.78		无
北京富宏房地产开发有限责任公司	18,000,000.00	0		0.00		无
恒翔商住楼	65,000,000.00	0		0.00		无
北京三木房地产开发有限公司	8,000,000.00	0	-22,378.06	-33,048.93		无
福州菲特罗服装有限公司	2,250,000.00		362,456.00	362,456.00		无
福建省众智生物农药工程有限公司	4,500,000.00	-1,000,000.00	-89,585.66	-245,292.76		无
福州美一食品有限公司	940,000.00	0	0.00	0.00		无
福建人才公寓建设发展有限公司	9,000,000.00		-17,193.92	-17,193.92		无
北京华信天成石油化工有限公司	5,100,000.00			0.00		无
合计	133,890,000.00	-7,850,000.00	200,491.69	21,054,486.66	7918398.54	0.00

(2) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初金额	本期摊销	摊余金额	形成原因
福建三木置业有限公司	1,656,868.91	10年	1,615,447.19	165,686.89	1,449,760.30	受让股权成本与所占权益比例差额
福建三木建设发展有限公司	-2,368,465.81	10年	-2,131,619.23	-3,651,648.62	-5,783,267.85	受让股权成本与所占权益比例差额
福建沃野房地产有限公司	32,294,273.29	10年	31,217,797.51	3,229,427.33	27,988,370.18	受让股权成本与所占权益比例差额
福建留学人员创业园建设发展有限公司	-468,553.30	10年			-468,553.30	受让股权成本与所占权益比例差额
合计	31,114,123.09		30,701,625.47	-256,534.40	23,186,309.33	

11、固定资产及累计折旧

**(1) 固定资产原值**

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	119,775,984.07	2,850,397.00	6,160,785.03	116,465,596.04
运输设备	16,060,715.47	1,776,742.76	67,024.00	17,770,434.23
通用设备	16,747,351.83	4,137,187.20	266,530.60	20,618,008.43
合 计	152,584,051.37	8,764,326.96	6,494,339.63	154,854,038.70

**(2) 累计折旧**

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	7,027,493.64	3,515,404.02	775,975.13	9,766,922.53
运输设备	4,041,865.67	1,792,843.58	18,571.35	5,816,137.90
通用设备	3,736,310.93	1,950,960.00	242,338.32	5,444,932.61
合 计	14,805,670.24	7,259,207.60	1,036,884.80	21,027,993.04

**(3) 固定资产净值**

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	112,748,490.43		6,049,816.92	106,698,673.51
运输设备	12,018,849.80		64,553.47	11,954,296.33
通用设备	13,011,040.90	2,186,227.20	24,192.28	15,173,075.82
合 计	137,778,381.13	2,186,227.20	6,138,562.67	133,826,045.66

**(4) 固定资产减值准备**

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物				
运输设备				
通用设备	176,513.88	-	-	176,513.88
合计	176,513.88			176,513.88
净额	137,601,867.25			133,649,531.78

上述房屋建筑物中的三木大厦价值 44,908,077.64 元作为按揭贷款的抵押物，期末按揭贷款余额为 14962500.00 元。

**12、在建工程**

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数	资金 来源	项目进 度
康得利公司厂房		1,275,379.71		-	1,275,379.71	自有 资金	未完工
合 计	-	1,275,379.71	-		1,275,379.71		

### 13、短期借款

#### (1)短期借款明细情况

借款类别	期末金额	期初金额
抵押借款	221,400,000.00	276,892,000.00
担保借款	556,190,589.60	471,292,612.79
信用借款	4,700,000.00	34,870,000.00
质押借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合 计	862,290,589.60	863,054,612.79

短期借款期末金额中无到期未偿还的款项。

### 14、应付票据

种 类	期末金额	期初金额
银行承兑汇票	56,064,800.00	39,481,309.22
合 计	56,064,800.00	39,481,309.22

应付票据期末余额中，无欠持本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的款项。

### 15、应付账款

项 目	期末金额	期初金额
应付工程结算尾款	23,494,587.57	20,086,385.67
应付贸易货款	63,098,539.44	73,568,902.86
合 计	86,593,127.01	93,655,288.53

应付账款期末余额中，无欠持本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的款项。

## 16、预收账款

## (1) 预收账款按账龄列示如下：

账 龄	期末数	期初数
1年以内	243,040,429.95	263,756,620.71
1-2年	2,806,325.77	28,543,741.08
2-3年	32,654,026.58	5,306,932.98
3年以上	23,529,731.51	18,868,206.61
合计	302,030,513.81	316,475,501.38

预收账款期末余额中，无欠持本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的款项。

超过一年未结转的预收账款，主要为母公司预收并未结算的购房款。

## (2) 预收账款按项目列示如下：

## 购房款

项 目	期末金额	期初金额	竣工时间	预售比例%	未结转原因
1、琼台花园	2,500,000.00	2,500,000.00	1999年11月	100	未办结算
2、和辉花园	961,263.02	958,951.02	1999年12月	100	未办结算
3、三木花园	27,359,625.56	27,584,790.06	2001年2月	99	未办结算
4、聚英花园	146,008.96	446,052.00	2001年6月	98	未办结算
5、红日花园	2,131,158.54	2,806,932.98	1998年1月	99	未办结算
6、聚福园	20,000.00	10,000.00	2001年12月	99	未办结算
7、庭芳苑	2,938,089.00	3,773,003.00	2003年8月	98	未办结算
8、长沙市步行街	68,665,957.09	8,231,266.00	2002年6月	50	未办结算
9、三木家园	17,701,405.21	25,140,265.00	2004年12月	94	预收房款
10、三木都市田园	97,714,929.48	65,894,999.50	2005年12月	94	预收房款
11、建设新村		196,133.40	1998年12月	100	预收定金
12、君竹明居	7,707,930.00	321,611.00	2005年8月	91	未办结算
13、安徽六安时代广场	2,439,156.18	52,947.00	2006年12月		预收定金
14、恒宇大厦	879,692.10		1993年9月		预收定金
合 计	231,165,215.14	137,916,950.96			

**代建工程款**

项 目	期末金额	期初金额	竣工时间	预售比例%	未结转原因
香港诚信置业公司	18,729,108.61	18,727,551.61	1997年10月		未办结算
马尾区政府	169,464.36	169,464.36	1998年12月		待处理代建工程尾款
合 计	18,898,572.97	18,897,015.97			

**其他款项**

项 目	期末金额	期初金额	结算时间	预售比例%	未结转原因
1、母公司贸易货款	7,257,518.23	481,392.00			未办结算
2、子公司贸易货款	44,709,207.47	158,496,242.45			未办结算
3、物业管理与水电费		683,900.00			未办结算
合 计	51,966,725.70	159,661,534.45			

**17、其他应付款**

项 目	期末金额	期初金额
往来款项	327,272,895.88	244,354,806.54
押金或保证金	7,462,039.43	195,743.20
暂收款项	32,976,304.28	23,704,218.51
合 计	367,711,239.59	268,254,768.25

其他应付款期末余额中，欠持本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的款项为结欠福建三联投资有限公司93882.12元和结欠福州申达投资有限公司47857.31元。

本期其他应付款增加99456471.34元，其中母公司暂收福建银泽科技有限公司股权转让首期款20750000元，收福州贵隆物资有限公司往来款25000000元，应付福州市市政建设开发公司往来款6000000元，其余主要为控股子公司应付的往来款增加所致。

**18、应付工资**

项 目	期末金额	期初金额	性质或原因
应付工资总额	2,357,975.53	2,076,950.89	工效挂钩工资结余
合 计	2,357,975.53	2,076,950.89	

**19、应付股利**

项 目	期末金额	期初金额	未付股利原因
现金红利	9,007,747.88	11,753,513.88	应付法人股股息
合 计	9,007,747.88	11,753,513.88	

## 20、应交税金

税 项	期末金额	期初金额	执行的法定税率
增值税	-4,412,534.99	-7,183,037.95	6%或13%或17%
营业税	19,896,354.51	21,598,137.71	5%或3%
房产税	1,183,386.52	-399,736.47	12%或1.2%
城建税	-318,427.12	-107,881.83	流转税的7%
印花税	116,527.08	111,432.21	1‰,0.5‰,0.3‰,0.05‰
土地增值税	-34,600.00	5,243.80	适用30%--60%四级超率累进税率
土地使用税	5,243.80		
个人所得税	-1,058,988.45	37,255.46	适用5%--45%九级超额累进税率
企业所得税	108,207,921.06	106,679,034.65	27%或30%或33%
合 计	123,584,882.41	120,740,447.58	

应交税金中，企业所得税主要为子公司长沙三兆实业开发有限公司应在湖南省长沙市独立缴纳的税款，该公司适用的企业所得税税率为30%。

## 21、其他应交款

项 目	期末余额	期初余额	计缴标准	备 注
教育费附加	-146,723.62	-61,870.35	按实际缴纳流转税的4%计缴	长沙三兆公司按实际缴纳流转税的5%计缴
住房周转金	23,053.39	15,482.39	按工资额的20%计缴	
基本养老与失业保险费	415.61	-1,477.52	按工资额的29%计缴	
基础设施附加费	31,098.11	31,098.11		
水利建设基金	-755.60			
合 计	-92,912.11	-16,767.37		

## 22、预提费用

项 目	期末金额	期初金额	年末结存的原因
客户折扣	-	259,115.70	尚未结算
预提未完工程费	1,978,433.51	7,399,385.35	尚未结算
预提借款利息	41,434.25	988,683.00	尚未支付的本期借款利息
预提出口通关费	-	8,510.00	尚未结算
预提运杂费	334,000.00		尚未结算
合 计	2,353,867.76	8,655,694.05	

预提费用本期减少 6,301,826.29 元,主要为已完工程价款结算所致。

### 23、长期借款

长期借款期末余额 114,962,500.00 元,其中,一年内到期的长期借款 59,000,000.00 元,具体情况如下:

贷款单位	金 额	借款期限	年利率%	借款条件
工行仓山支行	17,000,000.00	2004.07.20-2006.03.22	5.49	抵押借款
工行仓山支行	10,000,000.00	2004.04.23-2006.03.22	5.49	抵押借款
工行仓山支行	10,000,000.00	2004.11.29-2006.03.22	5.49	抵押借款
工行仓山支行	4,000,000.00	2004.03.03-2006.03.22	5.49	抵押借款
工行仓山支行	14,962,500.00	2002.12.31-2009.12.30	7.488	抵押借款
招行东水支行	20,000,000.00	2003.07.25-2005.07.25	7.137	担保借款
工行韶山路支行	20,000,000.00	2002.04.18-2005.04.17	6.045	抵押借款
工行晋安支行	19,000,000.00	2002.04.30-2005.11.30	7.137	抵押借款
合 计	114,962,500.00			

### 24、长期应付款

项 目	种 类	期 限	期初金额	应计利息	期末余额
其他单位投入资金	房地产项目合作款	项目开发期	49,932,200.00		91,157,163.66
政府委托建设资金	基础设施建设	待结算	5,310,249.71		5,310,249.71
代管国有资产	代管国有资产	公司经营期	126,458.87		35,458.87
合 计			55,368,908.58		96,502,872.24

长期应付款本期增加 41,133,963.66 元,主要为新增房地产项目合作单位所投入的资金所致。

## 25、股本

项 目	期初数	本次变动增减( + , - )					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	54431688.00			32659013.00		32659013.00	87090701.00
其中：							
国家拥有股份	54431688.00			32659013.00		32659013.00	87090701.00
2、募集法人股	92498814.00			55499288.00		55499288.00	147998102.00
3、公司职工股							
4、优先股或其他							
尚未流通股份合计	146930502.00			88158301.00		88158301.00	235088803.00
二、已流通股份							
1、境内上市的人民币普通股	63685072.00			38211043.00		38211043.00	101896115.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
已流通股份合计	63685072.00			38211043.00		38211043.00	101896115.00
三、股份总数	210615574.00			126369344.00		126369344.00	336984918.00

## 26、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	325,598,337.52		126,369,344.00	199,228,993.52
接收捐赠非现金资产准备				
资产评估增值准备				-
股权投资准备				
拨款转入				
外币资本折算差额				
其他资本公积				
合 计	325,598,337.52	-	126,369,344.00	199,228,993.52

资本公积中股本溢价本期减少 126369344.00 元，系公司根据 2003 年度股东大会决议于 2004

年上半年按照 10 : 6 的比例实施资本公积金转赠股本方案所致。

## 27、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	46,784,709.32	575,324.94		47,360,034.26
公益金	25,561,430.10	260,694.53		25,822,124.63
任意盈余公积	7,588,453.46			7,588,453.46
合 计	79,934,592.88	836,019.47		80,770,612.35

## 28、未分配利润

项目	分配政策	金额
报告期初未分配利润		106,698,990.70
加：报告期净利润		27,677,380.68
减：提取法定盈余公积金	按净利 10 %	575,324.94
提取法定公益金	按净利 5 %	260,694.53
应付普通股股利		
报告期末未分配利润		133,540,351.91

## 29、主营业务收入和主营业务成本

(1)按业务分部列示：

单位：千元

项 目	主营业务收入		主营业务成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房地产业	635967.92	539905.44	457551.07	250201.22	178416.85	289704.22
工程施工	24151.09	31282.27	21066.23	28828.28	3084.86	2453.99
商品贸易	2563455.72	1380856.18	2468297.27	1315853.48	95158.45	65002.70
其他	20430.31	8142.75	13616.81	12296.56	6813.50	-4153.81
其中:内部交易抵消	221974.95	71747.98	224807.39	32315.57	-2832.44	39432.41
合 计	3022030.09	1888438.66	2735723.99	1574863.97	286306.10	313574.69

## (2)按地区分布列示：

单位：千元

地区名称	主营业务收入		主营业务成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
福建地区	2976276.05	1636430.43	2787442.89	1508368.73	188833.16	128061.70
湖南地区	267728.99	291445.49	173088.49	66495.24	94640.50	224950.25
其中:内部交易抵消	221974.95	39437.26	224807.39		-2832.44	39437.26
合 计	3022030.09	1888438.66	2735723.99	1574863.97	286306.10	313574.69

## (3)按分产品列示

单位：千元

产品名称	主营业务收入		主营业务成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
商品房及土地开发	635967.92	539905.45	457551.07	250201.22	178416.85	289704.23
施工工程	24151.09	31282.27	21066.23	28828.28	3084.86	2453.99
日用百货	1277699.18	958859.96	1234150.49	914772.53	43548.69	44087.43
食品与食品加工	306829.76	144841.56	292647.01	137241.33	14182.75	7600.23
机电产品	146884.90	53761.69	140850.07	49898.92	6034.83	3862.77
建筑材料	374332.45	83744.67	363028.97	79453.37	11303.48	4291.30
其他	478139.74	147791.04	451237.54	146783.89	26902.20	1007.15
其中:内部交易抵消	221974.95	71747.98	224807.39	32315.57	-2832.44	39432.41
合 计	3022030.09	1888438.66	2735723.99	1574863.97	286306.10	313574.69

公司本年主营业务收入比上年同期增加 113359.14 万元，增长比例为 60.03%，主要为进出口贸易及国内贸易销售收入增加所致。

公司前五名客户的销售收入为 410043754.06 元, 占公司销售收入总额的 12.41%。

公司前五名供应商的供货金额为 362642375.44 元, 占公司供货总额的 13.26%。

### 30、主营业务税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	33,470,218.35	28,955,207.21	按营业额的5%或3%
城建税	1,541,685.46	1,081,180.21	按流转税的7%
教育费附加	905,569.32	611,415.35	按流转税的4%或5%
其他	-623.81		
合 计	35,916,849.32	30,647,802.77	

### 31、其他业务利润

业务种类	其他业务收入		其他业务成本		其他业务利润	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
租赁经营	11673933.84	2561030.27	7582441.65	1174836.00	4091492.19	1386194.27
代理贸易	1406956.53	468693.26	70373.39	25859.85	1336583.14	442833.41
工程咨询						
其他业务	2417594.19	6167450.29	119170.46	7684923.95	2298423.73	-1517473.66
其中：关联方交易		2589810.00		6968912.40	0.00	-4379102.40
合 计	15498484.56	6607363.82	7771985.50	1916707.40	7726499.06	4690656.42

控股子公司长沙三兆实业开发有限公司出租开发产品本年度起实行按剩余使用年限直线摊销法, 本年出租开发产品摊销额为 415,489.27 元。

### 32、财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	57,196,326.66	79,592,965.17
减：利息收入	820,249.34	18,625,539.57
汇兑损失	188,599.00	146,371.00
减：汇兑收益	1,468,001.86	529,926.72
其 他	1,963,878.59	464,236.15
合 计	57,060,553.05	61,048,106.03

### 33、投资收益

项 目	本期发生数	上年同期数
短期投资收益	17,096.88	
债权投资收益		
股权投资收益	-7,390,781.65	12,708,108.23
长期投资权益调整	5,458,185.77	-3,037,661.22
联营或合营公司分配利润	-15,266,587.66	1,862,269.56
合 计	-17,182,086.66	11,532,716.57

### 34、补贴收入

项 目	本期数	来源和依据	批准机关	批准文件和时效
企业扶持资金及退税贴息	7,243,631.55	财政扶持资金	福州经济技术开发区财政局	

### 35、营业外收入

项 目	本期数	内容或性质
罚没收入	7,205.54	扣款罚没
其他	13,600.56	货款尾数调账等
合 计	20,806.10	

### 36、营业外支出

项 目	本期数	内容或性质
赞助费	386,400.00	对其他单位赞助
公益性捐赠	217,526.00	对希望小学等捐赠
固定资产清理	12,659.61	
其他	639,905.73	补偿费
合 计	1,256,491.34	

### 37、支付的其他与经营活动有关的现金：

本期支付的其他与经营活动有关的现金 188,613,259.83 元，主要为母公司支付福建联美工程建设有限公司往来款 12,000,000.00 元、母公司支付泉州东百房地产开发有限公司往来款 12,000,000 元、母公司支付福州宏业城建工程有限公司往来款 18,500,000 元、母公司返还福清市三华水产养殖有限公司合作款 10,000,000.00 元及本公司支付期间费用等所致。

## (六) 母公司会计报表主要项目说明

### 1、应收款项

#### (1) 应收账款按账龄列示如下：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	300,000.00	9		6,280,983.10	63	44,628.88
1~2年	1,525,962.96	44		-	-	
2~3年	-	-		-	-	
3年以上	1,620,757.44	47	1,620,757.44	3,620,757.44	37	1,620,757.44
合 计	3,446,720.40	100	1,620,757.44	9,901,740.54	100	1,665,386.32

应收账款中，无持有本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东单位的欠款。

应收账款本期减少 6455020.14 元，为收回房地产转让尾款所致。

## (2)其他应收款按账龄列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	411,035,815.00	79		448,773,976.39	90	106,503.17
1~2年	61,202,231.92	12	207.04	22,756,264.85	5	120,000.00
2~3年	20,420,000.00	4	175,000.00	1,291,078.43		1,500.00
3年以上	25,793,965.81	5	17,639,280.08	26,904,163.70	5	16,060,547.32
合计	518,452,012.73	100	17,814,487.12	499,725,483.37	100	16,288,550.49

其他应收款中，无持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位的欠款。

## (3) 应收款项欠款金额前五名情况

项 目	累计欠款总金额	占总欠款的比例%
应收账款前五名欠款总金额	3,433,348.80	99.61
其他应收款前五名欠款总金额	118,663,056.07	22.89

## 2、长期股权投资

## (1)长期股权投资明细情况表

被投资单位名称	投资额	投资比例%	已提减值准备金额
沿海房协合作部	170,000.00	12.00	
福州磊磊石材有限公司	1,141,182.00	5.00	1,141,182.00
福州建大仓贸有限公司	3,045,000.00	25.00	1,218,000.00
上海元福房地产有限责任公司	20,216,550.04	45.00	
华通国际招商股份有限公司	1,120,000.00	0.78	
福州宝马房地产有限公司	5,000,000.00	50.00	
福州保税区建总建筑装璜工程有限公司	93,067.39	10.00	
福州保税区联得益贸易有限公司	5,885,481.12	55.00	
福州华风贸易有限公司	25,000.00	5.00	25,000.00
福州开发区迈帝贸易有限公司	25,000.00	5.00	25,000.00
福建三木集团股份有限公司贸易公司	68,000.00	5.00	68,000.00
福州保税区三木贸易总公司	69,520.83	5.00	69,520.83
福建三木置业有限公司	8,095,606.27	95.00	
福州华信实业有限公司	11,665,689.02	40.80	
福州保税区三木外贸展览有限公司	976,663.38	80.00	
福州开发区华永贸易有限公司	537,065.09	30.00	
福州轻工进出口有限公司	10,248,213.96	55.00	
福州三木园林绿化有限公司	994,057.28	16.00	
福建三木国际经济技术合作有限公司	588,889.22	35.00	
福建留学人员创业园建设发展有限公司	72,343,590.24	64.22	
长沙三兆实业开发有限公司	139,835,430.64	50.00	
福建三木进出口贸易有限公司	9,545,428.73	51.00	
北京富宏房地产开发有限责任公司	18,000,000.00	30.00	
福州三益建设工程有限公司	4,677,371.03	92.17	
恒翔商住楼	65,000,000.00	36.11	
福州康得利水产有限公司	14,137,116.33	89.52	
福建三木建设发展有限公司	83,500,762.11	99.75	
福建沃野房地产有限公司	68,620,753.88	60.00	
北京三木房地产开发有限公司	7,966,951.07	80.00	
长沙黄兴南路步行商业街物业管理有限公司	411,409.80	70.00	
福州开发区三木物资贸易有限公司		97.50	
福州开发区三木置业代理有限公司	3,202,200.88	95.00	
安徽皖美房地产有限公司	7,960,449.58	55.00	
福州菲特罗服装有限公司	2,612,456.00	75.00	
福州市商业银行	15,000,000.00	5.17	
福州三木物业服务有限公司	3,198,356.53	95.00	
合 计	585,977,262.42		2,546,702.83

其中：采用权益法核算的股权投资明细情况

被投资单位名称	初始投资成本	追加投资额	被投资单位本期权益增减额	累计权益增减额	分得的现金红利额	会计政策有无重大差异
上海元福房地产有限责任公司	13,500,000.00	-6,750,000.00	22,180.55	21,346,639.59	7,880,089.55	无
福州宝马房地产有限公司	5,000,000.00	0		0.00	0	无
福州保税区联得益贸易有限公司	250,000.00	2,500,000.00	33,001.68	4,992,385.36	1,856,904.24	无
福建三木置业有限公司	3,000,000.00	8,265,369.79	-3,912,600.30	-4,619,523.82	0	无
福州华信实业有限公司	250,000.00	9,950,000.00	317,034.28	1,465,689.02	0	无
福州保税区三木外贸展览有限公司	1,200,000.00	0		-223,336.62	0	无
福州开发区华永贸易有限公司	300,000.00	300,000.00	36,268.71	-24,625.92	38,308.99	无
福州轻工进出口有限公司	5,000,000.00	500,000.00	-88,954.59	7,009,055.67	2,260,841.71	无
福建三木国际经济技术合作有限公司	1,100,000.00	-400,000.00	-91,255.93	-111,110.78		无
福建留学人员创业园建设发展有限公司	20,390,000.00	51,838,046.70	175,302.79	115,543.54		无
长沙三兆实业开发有限公司	15,000,000.00	0	-2,111,742.97	124,835,430.64		无
福建三木进出口贸易有限公司	2,550,000.00	2,550,000.00	-371,431.89	4,445,428.73		无
北京富宏房地产开发有限责任公司	18,000,000.00	0		0.00		无
福州三益建设工程有限公司	5,530,000.00	0	-617,391.24	-852,628.97		无
恒翔商住楼	65,000,000.00	0		0.00		无
福州康得利水产有限公司	17,114,099.45	-3,755,732.34	497,362.68	778,749.22		无
福建三木建设发展有限公司	95,000,000.00	0	-9,110,423.96	-8,854,620.04		无
福建沃野房地产有限公司	4,000,000.00	42,661,673.91	-1,701,073.70	-6,029,290.21		无
北京三木房地产开发有限公司	8,000,000.00	0	-22378.06	-33,048.93		无
长沙黄兴南路步行商业街物业管理有限公司	350,000.00	0	153,854.72	61,409.80		无
福州开发区三木物资贸易有限公司	1,000,000.00	-25,000.00		-975,000.00		无
福州开发区三木置业代理有限公司	284,403.90	1,950,000.00	260,854.34	805,682.56		无
安徽皖美房地产有限公司	11,000,000.00	0	-2,370,982.39	-3,039,550.42		无
福州菲特罗服装有限公司	2,250,000.00		362,456.00	362,456.00		无
福州三木物业服务服务有限公司	3,107,967.75		90,388.78	90,388.78		无
合计	298,176,471.10	109,584,358.06	-18,449,530.50	141,546,123.20	12,036,144.49	0.00

## (2) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初金额	本期摊销	摊余金额
福建三木置业有限公司	1,656,868.91	10年	1,615,447.19	165,686.89	1,449,760.30
福建三木建设发展有限公司	-2,368,465.81	10年	-2,131,619.23	-3,651,648.62	-5,783,267.85
福建沃野房地产有限公司	32,294,273.29	10年	31,217,797.51	3,229,427.33	27,988,370.18
福州开发区三木置业代理有限公司	187,055.10	10年	180,819.93	18,705.51	162,114.42
合计	31,769,731.49		30,882,445.40	-237,828.89	23,816,977.05

### 3、主营业务收入及主营业务成本

#### (1) 按业务分部列示：

单位：千元

项 目	主营业务收入		主营业务成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房地产业	365644.26	248621.89	276058.71	190489.37	89585.55	58132.52
工程施工	2331.75	8909.02	376.05	7766.33	1955.70	1142.69
商品贸易	46271.41	9661.66	44913.65	9610.40	1357.76	51.26
其他						
其中:内部交易抵消						
合 计	414247.42	267192.57	321348.41	207866.10	92899.01	59326.47

#### (2) 按地区分布列示：

单位：千元

项 目	主营业务收入		主营业务成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
福建地区	414,247.42	267,192.57	321,348.41	207,866.10	92,899.01	59,326.47
湖南地区						
其中:内部交易抵消						
合 计	414,247.42	267,192.57	321,348.41	207,866.10	92,899.01	59,326.47

#### (3) 按分产品列示

单位：千元

项 目	主营业务收入		主营业务成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
商品房及土地开发	365644.26	248621.89	276058.71	190489.37	89585.55	58132.52
施工工程	2331.75	8909.02	376.05	7766.33	1955.70	1142.69
日用百货						
食品与食品加工类						
机电产品						
建筑材料						
其他	46271.41	9661.66	44913.65	9610.40	1357.76	51.26
其中：内部交易抵消						
合 计	414247.42	267192.57	321348.41	207866.10	92899.01	59326.47

#### 4、投资收益

项 目	本期发生数	上年同期数
短期投资收益	-24,079.61	
债权投资收益		
股权投资收益	-33,203,459.67	12,933,451.20
长期投资权益调整	-9,231,227.35	34,919,934.98
联营或合营公司分配利润	-15,266,587.66	1,457,224.96
合 计	-57,725,354.29	49,310,611.14

### (七) 关联方关系及其交易

#### 1、关联方关系

##### (1) 存在控制关系的关联方

企业名称	主营业务	经济性质	法定代表人	与本公司关系	投资比例 (%)	注册地址
福州保税区三木外贸展览有限公司	贸易展览	有限公司	柯真明	控股子公司	80	福州保税区
北京三木房地产开发有限公司	房地产	有限公司	陈维辉	控股子公司	80	北京
福州美一食品有限公司	贸易	有限公司	唐光铃	间接控股公司	38.77	福州马尾
福州菲特罗服装有限公司	生产	有限公司	柯真明	控股子公司	75	福州马尾
福建人才公寓建设发展有限公司	房地产	有限公司	陈建华	间接控股公司	57.8	福州晋安
北京华信天成石油化工有限公司	贸易	有限公司	唐淑霞	间接控股公司	46.75	北京顺义

## (2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化 (单位: 万元)

企业名称	期初数	增加数	减少数	期末数
福州保税区三木外贸展览有限公司	150.00			150.00
北京三木房地产开发有限公司	1,000.00			1,000.00
福州菲特罗服装有限公司	300.00			300.00
福州美一食品有限公司	100.00			100.00
福建人才公寓建设发展有限公司		1,000.00		1000.00
北京华信天成石油化工有限公司		1,000.00		1000.00

## (3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化 (单位: 万元)

企业名称	期初数		增加数		减少数		期末数	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
福州保税区三木外贸展览有限公司	120.00	80.00					120.00	80.00
北京三木房地产开发有限公司	800.00	80.00					800.00	80.00
福州菲特罗服装有限公司	0.00	0.00	225.00	75.00			225.00	75.00
福州美一食品有限公司	84.14	84.14			45.37	45.37	38.77	38.77
福建人才公寓建设发展有限公司			578.00	57.80			578.00	57.80
北京华信天成石油化工有限公司			467.50	46.75			467.50	46.75

## (4) 不存在控制关系的关联方

企业名称	主营业务	经济性质	法定代表人	与本公司关系
福州建大仓贸有限公司	仓储贸易	有限公司	邱祥坤	本公司拥有其25%的股权
福州宝马房地产有限公司	房地产	合资公司	张善群	本公司拥有其50%的股权
福建三木国际经济技术合作有限公司	劳务合作	有限公司	柯真明	本公司拥有其35%的股权
福州开发区华永贸易有限公司	国内贸易	有限公司	陈丽华	本公司拥有其30%的股权
上海元福房地产有限责任公司	房地产	有限公司	陈维辉	本公司拥有其45%的股权
福建三联投资有限公司	投资	有限公司	陈维辉	该公司拥有本公司25.84%的股权
利嘉实业(福建)集团有限公司	房地产	外商投资	陈隆基	该公司董事长任本公司董事
北京富宏房地产开发有限责任公司	房地产	有限公司	王云龙	本公司拥有其30%的股权

## 2、关联方交易

### (1) 关联方应收应付款项余额

企业名称	期末金额		占全部应收(付)款项余额的比重(%)	
	本期数	上年数	本期数	上年数
其他应收款：				
福建三木国际经济技术合作有限公司	378,686.27	-4,423.96	0.10	0.00
上海元福房地产有限责任公司	-	15,802,872.31	-	4.23
福州开发区华永贸易有限公司	-	231,051.96	-	0.06
合计	378,686.27	16,029,500.31		
其他应付款：				
福建三联投资有限公司	93,882.12	27,672.32	0.03	0.01
北京富宏房地产开发有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2.72	3.73
北京三木房地产开发有限公司	4,600,000.00	9,100,000.00	1.25	3.39
合计	14,693,882.12	19,127,672.32		

(2) 公司因经营需要，与关联企业间为对方向银行贷款提供担保，具体情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	期末累计担保金额	期末未到期担保金额
利嘉实业(福建)集团有限公司	福建三木集团股份有限公司	3,400.00	3,400.00
福建三木集团股份有限公司	利嘉实业(福建)集团有限公司	3,165.00	3,165.00
福建三联投资有限公司	福建三木集团股份有限公司	16,500.00	16,500.00
福建三木集团股份有限公司	上海元福房地产有限责任公司	2,300.00	2,300.00

## (3) 销售货物

本公司 2004 年度向关联方销售货物有关明细资料如下 (单位: 元)

企业名称	本年发生数		上年发生数	
	金额	或: 占年度销货百分比 (%)	金额	或: 占年度销货百分比 (%)
福州开发区华永贸易有限公司	33,106,016.60	1.20%		
合计	33,106,016.60	1.20%	-	-

## (八) 或有负债

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司、参股公司的担保)						
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	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(是或否)
福建福日电子股份有限公司	2004年6月17日	3,000.00	连带责任担保	2004-6-17至2005-6-17	否	否
福建福日电子股份有限公司	2004年8月31日	800.00	连带责任担保	2004-8-31至2005-8-30	否	否
福建福日电子股份有限公司	2004年10月8日	200.00	连带责任担保	2004-10-8至2005-10-8	否	否
福建福日电子股份有限公司	2004年1月7日	800.00	连带责任担保	2004-1-7至2005-1-2	否	否
福建福日电子股份有限公司	2004年4月16日	3,000.00	连带责任担保	2004-4-16至2005-4-10	否	否
福建华通置业有限公司	2004年12月16日	1,000.00	连带责任担保	2004-12-16至2005-7-15	否	否
福建华通置业有限公司	2004年7月23日	1,430.00	连带责任担保	2004-7-23至2005-7-5	否	否
神州学人集团股份有限公司	2004年8月27日	525.00	连带责任担保	2004-8-27至2005-5-25	否	否
神州学人集团股份有限公司	2004年9月3日	549.00	连带责任担保	2004-9-3至2005-3-2	否	否
神州学人集团股份有限公司	2004年8月24日	497.00	连带责任担保	2004-8-24至2005-2-23	否	否
神州学人集团股份有限公司	2004年3月10日	1,000.00	连带责任担保	2004-3-10至2005-3-9	否	否
北京实达科技发展有限公司	2002年6月25日	5,000.00	连带责任担保	2002-6-25至2005-6-25	否	否
福建实达电脑集团股份有限公司	2004年6月18日	2,500.00	连带责任担保	2004-6-18至2005-6-16	否	否
福建实达电脑集团股份有限公司	2004年4月21日	1,300.00	连带责任担保	2004-4-21至2005-4-8	否	否
福建实达电脑集团股份有限公司	2004年7月30日	1,500.00	连带责任担保	2004-7-30至2005-6-23	否	否

福建实达电脑集团 股份有限公司	2004年8月26日	700.00	连带责任担保	2004-8-26至 2005-8-12	否	否
福建实达电脑集团 股份有限公司	2004年4月23日	1,800.00	连带责任担保	2004-4-23至 2005-4-20	否	否
福建万嘉百货 有限公司	2004年1月9日	570.00	连带责任担保	2004-1-9至 2005-1-6	否	否
福建万嘉百货 有限公司	2004年1月9日	810.00	连带责任担保	2004-1-9至 2005-1-3	否	否
利嘉实业(福建) 集团有限公司	2004年1月20日	600.00	连带责任担保	2004-1-20至 2005-1-9	否	否
利嘉实业(福建) 集团有限公司	2004年10月15日	2,565.00	连带责任担保	2004-10-13 至 2005-10-11	否	否
福建省三华实业有 限公司	2004年8月30日	2,230.00	连带责任担保	2004-8-30至 2005-8-30	否	否
福建三华股份 有限公司	2004年12月15日	770.00	连带责任担保	2004-12-15 至 2005-12-15	否	否
冠城大通股份 有限公司	2004年11月25日	3,000.00	连带责任担保	2004-11-25 至 2005-11-14	否	否
冠城大通股份 有限公司	2004年11月25日	600.00	连带责任担保	2004-11-25 至 2005-11-25	否	否
福州经济技术开发 区经济发展总公司	2004年5月31日	USD265.00	连带责任担保	2004-5-31至 2005-5-29	否	否
福建三农集团股份 公司	2003年10月23日	280.00	连带责任担保	2003-10-23 至 2004-10-21	否	否
福建三农集团 股份公司	2003年11月6日	780.00	连带责任担保	2003-11-6至 2004-11-5	否	否
福建三农集团 股份公司	2003年11月11日	440.00	连带责任担保	2003-11-11 至2004-11-4	否	否
福建三农集团 股份公司	2004年8月13日	600.00	连带责任担保	2004-8-13至 2005-8-12	否	否
福建三农集团 股份公司	2004年8月3日	940.00	连带责任担保	2004-8-3至 2005-8-2	否	否
福建三农集团 股份公司	2004年9月3日	1,000.00	连带责任担保	2004-9-3至 2005-9-1	否	否
福建三源房地产开 发有限公司	2001年9月24日	1,450.00	连带责任担保	2001-9-24至 2002-9-23	否	否
福州市广福有色 金属有限公司	2004年10月18日	50.00	连带责任担保	2004-10-18 至 2005-10-15	否	否
福州市广福有色金 属有限公司	2004年11月30日	300.00	连带责任担保	2004-11-30 至2005-9-30	否	否
福州开发区市政 工程公司	2004年6月30日	900.00	连带责任担保	2004-6-30至 2005-6-29	否	否
报告期内担保发生额合计		美元265万元；人民币35,536万元				
报告期末担保余额合计		美元265万元；人民币43,486万元				

公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计		人民币16,431万元				
报告期末对控股子公司担保余额合计		人民币11,524万元				
公司为参股公司担保情况						
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	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(是或否)
上海元福房地产有限公司	2004年5月14日	2300.00	连带责任担保	2004-5-14至 2005-5-14	否	是
公司担保总额情况(包括对控股子公司、参股公司的担保)						
担保总额		美元265万元；人民币57,310万元				
担保总额占公司净资产的比例		79.28%				
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额		人民币 2,300万元				
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金额		0.00				
违规担保总额		人民币 2,300万元				
担保总额是否超过净资产的50%(是或否)		是				

另外，母公司为商品房承购人银行抵押贷款提供担保尚未结清的担保金额为 16773.81 万元，长沙三兆实业开发有限公司为长沙黄兴南路步行街商铺承购人银行抵押贷款提供担保尚未结清的担保金额为 25087 万元，福建三木置业有限公司为商品房承购人银行抵押贷款提供担保尚未结清的担保金额为 417 万元，该部分担保责任待承购人办理商品房产权证质押给银行后将自动解除。

## (九) 承诺事项

公司没有需要另行说明的承诺事项。

## (十) 资产负债表日后事项

1. 本公司第四届董事会第十次会议作出分配预案，决定 2004 年度母公司不计提法定盈余公积金及法定公益金，不实行分红派息或资本公积金转增股本，未分配利润滚存至下一年度。

根据控股子公司 2004 年度利润分配预案，公司按控股比例相应调增法定盈余公积金 575324.94 元，法定公益金 260694.53 元。

2. 2005 年 3 月 8 日，公司以 9500 万元的价格受让 SUCCESS IMPACT GROUP LIMITED.

持有的长沙三兆实业开发有限公司 25%的股权，并已办好相关工商变更手续。

### **(十一) 其他重要事项**

公司无其它重要事项说明。