

中福海峡（平潭）发展股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明
声明

公司负责人刘平山、主管会计工作负责人陈正燕及会计机构负责人(会计主管人员)刘志梅声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议
非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	平潭发展	股票代码	000592
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李茜	陈曦	
办公地址	福建省福州市鼓楼区五四路 159 号世界金龙大厦 23 层	福建省福州市鼓楼区五四路 159 号世界金龙大厦 23 层	
传真	0591-87383288	0591-87383288	
电话	0591-87871990-102	0591-87871990-100	
电子信箱	lixixi@000592.com	chenxi@000592.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司主营业务为：造林营林、林木产品加工与销售、以烟草化肥销售为主的农资贸易业务与平潭综合实验区开放开发的有关业务。

（一）造林营林业务：

营林造林是公司业务经营的上游环节，是打造“林板一体化”产业链，实现可持续发展的资源基础。该业务包括苗木培育、林木种植及林木（苗木）产品的销售，可为纤维板制造等提供原材料。多年以来，公司以福建建瓯、明溪拥有的近 90 万亩林场作为杉树、松树等传统商品林的主要经营基地，形成规模化育苗，培育的松杉种苗具备良种优势，为公司林业生产所需的苗木实现自给自足。近年来虽受到限伐政策影响，但公司通过转让林相较差的林地，优化林木资产，利用套种、林下种植等方式，提高林地单位产值，积极巩固和提高现有林木资源的品质，坚持中长期培育和资源的开发利用，确保在公司林

业资源不断保值增值的前提下努力实现经济效益的最大化。近年来伴随“美丽中国”建设以及国民环保意识的增强，国家加大对生态公益林的保护，逐步提高公益林补偿标准，公司也密切关注相关优惠政策，积极争取财政补助资金。

报告期内，林木产品仍受到限伐政策影响，市场需求动力不足，林业板块实现主营业务收入4,976.48万元，减少824.30万元，较上年同期减少14.21%。营业成本4,633.21万元，较上年同期减少17.06%。

（二）林木产品加工与销售业务：

林木产品加工与销售是公司的传统业务，主要产品规格为1-30mm的中高密度纤维板。纤维板的生产主要以三剩物、次小薪材等森林废弃物为原料，提高了木材资源的利用率，对解决我国木材资源紧缺、保护生态环境有着重要意义。公司拥有四条中高密度纤维板生产线，其中包括国内较为领先水平的年产能18万立方米迪芬巴赫连续压机中纤板生产线及于2018年底建成的年产15万立方米的亚联连续压机超薄板生产线，所生产的中高密度纤维板可广泛应用于家具、木地板建筑、装潢、工艺制品、电子线路垫板等领域。公司根据四个中纤板生产工厂的地理布局，适时做出调整，使原料供应、市场辐射及产能消化达到最优配置。但近年来纤维板市场增速放缓，逐渐进入饱和状态，行业竞争加剧。公司依托“林板一体化”战略，调整产品结构，积极开拓差异化市场，依靠技术创新，走定制化路线，以适应市场需求，并通过加大高附加值特殊板种的销售，增强公司的盈利能力。

报告期内，公司生产中高密度纤维板36.95万立方米，销售35.02万立方米，实现营业收入51,705.28万元，同比增加9.69%，实现毛利7,062.05万元；主要由于报告期内，国内市场正由需求端刺激向供给侧改革的动力转换，新供给引发的需求推动公司在产品结构、加工制造、创新服务等方面不断提升，加之生态保护与环保政策的影响，一些技术落后、污染严重、产品质量低劣的中小规模生产商加速淘汰，而市场也会在优胜劣汰的调整中趋于平稳。

（三）烟草化肥销售业务：

公司自2014年10月起新增农资贸易业务，主要从事向全国各地烟草公司销售烟草化肥。报告期内，公司先后中选全国各大省市烟草公司的中标合同，农资贸易业务实现主营业务收入6,292.30万元，同比减少42.12%，主营业务成本5,339.58万元，同比减少43.68%，实现毛利952.72万元。

（四）典当业务：

近年来借贷类业务市场竞争激烈，利率市场竞争白热化、P2P公司的冲击、银行对小微企业降低融资标准等原因导致了典当行业客户分流、总体盈利水平有所下降。公司下属子公司福建中福典当有限公司，努力优化业务结构、积极扩展新的业务品种、扩充客户群体，控制业务风险，力求“稳中求进”。

报告期内实现营业收入230.99万元，实现毛利197.78万元。

（五）平潭综合实验区开放开发的相关业务：

1、中福海峡建材城项目：

中福广场（海峡建材城）位于平潭二线关口的咽喉位置，总建筑面积40万平方米。目前一期3号楼建筑面积约5.2万平方米店面已经完成了主体结构及装修、主体外立面幕墙装饰、钢结构、消防、水电安装、智能化、电梯安装等工程；暖通、夜景、公共部分装修工程已大部分施工完成，高压外电及变配电工程已施工完成并通电，外配套道路工程、给排水管网及绿化工程已完成了招投标并将要开始施工。

2018年上半年，公司控股子公司福建中福海峡建材城有限公司（以下简称“建材城公司”）与平潭综合实验区环境与国土资源局签订《平潭综合实验区国有建设用地使用权出让补充合同》，就建材城公司所持2012G006号宗地变更土地用途等事项进行补充约定，将原土地用途变更为居住、商业、酒店办公用地。2018年下半年，公司在完成对建材城公司的全部少数股权的收购后，将所持建材城公司的49%股权转让给恒大地产福州公司，报告期内已完成相应的工商变更手续。公司通过股权转让引进恒大地产福州公司成为项目股东，引入优质品牌和专业团队，实现优势互补，共同合作加快项目开发。

2、污水处理项目：

公司下属子公司中福海峡（平潭）水务工程有限公司负责平潭金井湾污水处理厂（一期）、三松再生水厂工程BOT项目的投资、建设和运营管理。项目总投资额约2亿元，建成后将为淡水资源紧缺的平潭岛提供大量达标再生水满足岛内的绿化、道路浇洒、补充景观用水等用途。目前，金井湾污水处理厂（一期）土建项目已完工验收，自2017年5月正式进入商业运营。子项目三松再生水厂，土建工程已全部完成，并通过各专项验收和竣工验收，设备已安装完毕，并完成了单机和联机调试，试运行工艺调试运行即将进入环保达标验收前的15天连续监测和连续2天环保达标验收监测阶段。为优化资源配置，调整公司产业结构，公司已于2018年12月与福建中闽水务投资集团有限公司签署《股权转让协议》，拟将所持中福海峡（平潭）水务工程有限公司的100%股权参考评估价格，以6,290万元人民币转让给中闽水务公司。

3、募集资金项目：

公司于2015年非公开发行A股股票募集资金总额不超过20亿元，用于平潭海天福地美丽乡村暨旅游休闲度假区综合开发启动项目及平潭海峡医疗园区的建设项目（一期）。

报告期内，因公司募集资金投资项目平潭海天福地·美丽乡村综合旅游（启动区）项目子项目——旅游综合体建设项目进度延期，为提高募集资金使用效率，降低公司财务费用及资金成本，维护公司股东利益，公司将原拟投入该项目的募集资金90,000万元（不含利息）中的9,000万元用于投资漳州中福新材料有限公司纤维板生产项目，27,780万元用于归还银行贷款，25,000万元用于永久性补充流动资金，剩余募集资金则继续存放于相应的募集资金专户中。

募集资金投资项目平潭海峡医疗园区建设项目，中福德馨（平潭）健康管理公司于2017年2月23日以总额人民币4,790万元的价格竞得2016G048号地块的国有建设用地使用权。2017年3月14日，公司第八届董事会2017年第三次会议审议通过了《关于变更部分募投项目的议案》，实施方式和主体变更为由公司控股子公司中福德馨（平潭）健康管理公司以自有资金按净资产收购中福海峡（平潭）医院管理有限公司，募集资金到位后由公司控股子公司中福德馨（平潭）健康管理公司投建医院项目，建成后由中福海峡（平潭）医院管理有限公司下属全资四家子医院项目公司运营的方式进行实施，实施地点变更到东霞路与新桥南路交叉口东南侧（平潭实验区主干道麒麟路旁、靠近将于2018年建成的高铁中心站）2016G048号地块。平潭口腔医院爱维门诊部、平潭耳鼻喉医院德馨门诊部先后于2016年年初和2017年投入运营。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	935,428,618.68	848,387,665.57	10.26%	786,230,626.96
归属于上市公司股东的净利润	26,348,520.76	5,971,127.80	341.27%	20,279,614.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,960,604.03	-19,157,768.29	-51.17%	-5,376,564.28
经营活动产生的现金流量净额	-639,446,759.51	24,054,271.18	-2,758.35%	-36,986,869.38
基本每股收益（元/股）	0.0136	0.0031	338.71%	0.0105
稀释每股收益（元/股）	0.0136	0.0031	338.71%	0.0105
加权平均净资产收益率	0.83%	0.19%	0.64%	0.64%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	4,303,768,827.29	4,344,821,745.98	-0.94%	4,170,574,528.78
归属于上市公司股东的净资产	3,182,747,546.22	3,165,899,412.08	0.53%	3,159,794,743.96

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	170,236,390.18	279,922,352.84	249,068,006.44	236,201,869.22
归属于上市公司股东的净利润	-5,002,216.40	15,755,512.28	69,195,077.77	-53,599,852.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,692,950.90	13,267,607.13	-8,351,080.16	-27,184,180.10
经营活动产生的现金流量净额	-40,081,863.52	-54,615,324.47	-474,705,359.68	-70,044,211.84

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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

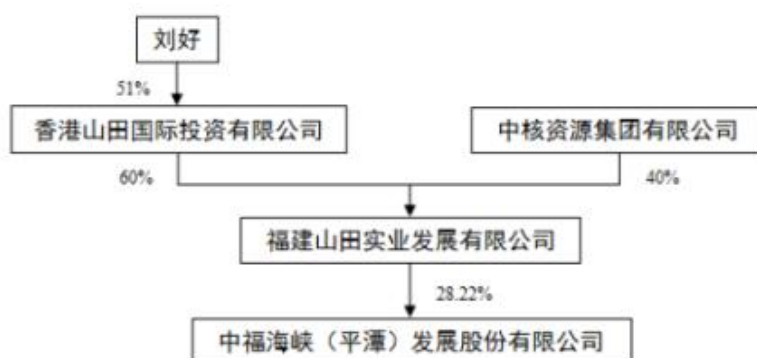
报告期末普通股股东总数	96,037	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	102,584	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建山田实业发展有限公司	境内非国有法人	28.22%	545,183,706		质押	510,708,900	

中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.36%	26,196,676			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.27%	24,479,800			
深圳平安大华汇通财富—平安银行—中融国际信托—中融—盈源 11 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.23%	23,696,682			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.12%	21,625,658			
吴锦文	境内自然人	0.77%	14,942,682			
吴锦祥	境内自然人	0.41%	7,977,708			
谢国继	境内自然人	0.40%	7,714,903			
翟焯	境内自然人	0.36%	7,000,000			
财通基金—工商银行—中国对外经济贸易信托—外贸信托·恒盛定向增发投资集合资金信托计划	其他	0.31%	5,924,170			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在其他关系或者属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截止报告期末，公司股东吴锦文通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 14,384,582 股，公司股东吴锦祥通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,977,708 股，公司股东谢国继通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,197,653 股，公司股东翟焯通过客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,000,000 股。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



刘平山先生与刘好女士为父女关系，且刘好女士已签署协议，将所持香港山田国际投资有限公司的全部股东权利包括股份表决权全权委托给刘平山先生，故刘平山先生为公司实际控制人。

5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2018年度，公司积极适应国家经济政策的调整变化和行业发展形势，坚持贯彻稳步提升传统主营业务、优化整合产业结构、开拓发展新增长点的经营方针，在经济形势复杂、行业竞争激烈的环境下，保持公司传统主业林木业务的稳健经营，通过强化内部管理、调整产品结构、技术改进和创新、积极争取各项财政和税收补贴等措施，提高经济效益；充分发挥地缘和政策优势，推动平潭综合实验区项目资源的整合和发展；整合公司资源，处置非主营项目及引进优秀合作方加快项目开发等方式，回笼现金，为公司未来发展打下坚实基础；积极寻求新兴产业并购标的，加快推动公司升级转型。

2018年度，公司实现营业收入93,542.86万元，比上年同期增加8,704.10万元，实现归属于母公司股东的净利润2,634.85万元，同比增加2,037.74万元。报告期内：木业板块持续受益于国家供给侧改革，从2017年下半年开始需求上升，该板块营业收入同比增加4,569万元，实现毛利7,062.05万元；受林业产品市场整体需求动力不足、国家限伐政策等不利因素影响，公司林业板块的收入和净利润同比下降；水务公司金井湾污水处理项目正式投入运营产生营业收入1,686万元，净利润782.80万元；转让西塘项目子公司股权投资收益增加；其他平潭项目处于投入期或运营初期暂未能体现收益。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

根据财政部《关于修订印发2018年度一般财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），对本年财务报表的主要影响如下：

A、合并报表

项目	采用前年初余额/ 上年同期数	采用一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融 准则或新收入准则的企业）调整数	采用后年初余额/ 上年同期数
资产负债表项目：			
应收票据	84,457,574.88	-84,457,574.88	0.00
应收账款	230,579,438.09	-230,579,438.09	0.00
应收票据及应收账款	0.00	315,037,012.97	315,037,012.97
应付账款	185,281,585.72	-185,281,585.72	0.00
应付票据及应付账款	0.00	185,281,585.72	185,281,585.72

应付股利	3,413,335.10	-3,413,335.10	0.00
其他应付款	138,892,095.33	3,413,335.10	142,305,430.43
管理费用	80,424,688.84	-1,100,637.92	79,324,050.92
研发费用	0.00	1,100,637.92	1,100,637.92

B、母公司报表

项目	采用前年初余额/上年同期数	采用一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则或新收入准则的企业）调整数	采用后年初余额/上年同期数
资产负债表项目：			
应收票据	6,980,000.00	-6,980,000.00	0.00
应收账款	24,915,950.74	-24,915,950.74	0.00
应收票据及应收账款	0.00	31,895,950.74	31,895,950.74
应付账款	108,300.00	-108,300.00	0.00
应付票据及应付账款	0.00	108,300.00	108,300.00

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、新设子公司：

子公司名称	成立日期	注册资本（万元）	持股比例
中福海峡（福建）投资发展有限公司	2018-7-31	1,000	100%

2、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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报表层面享有该子公司净资产份额的差额
嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司（合并）	159,537,841.32	90	协议转让	2018-7-13	办妥资产交割	74,023,071.06
嘉善康辉西塘旅游置业开发有限责任公司	207,853,682.65	100	协议转让	2018-7-13	办妥资产交割	35,482,712.21
福建中荣混凝土有限公司	26,000,000.00	40	协议转让	2018-11-30	办妥资产交割	-7,675,482.21

(续)

子公司名称	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价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福建中荣混凝土有限公司	20	10,000,000.00	13,000,000.00	-3,837,741.10	参考处置时点作价	0.00

注：嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司（合并）包含嘉善康辉创世旅游开发有限责任公司及其子公司嘉善嘉晟潭物业管理有限公司。

中福海峡（平潭）发展股份有限公司

法定代表人（签字）：_____

刘平山

二〇一九年四月三十日