公司代码:600153　　公司简称:建发股份

厦门建发股份有限公司

2018 年度报告摘要

一 重要提示

1 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,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、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。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	叶衍榴	因公出差	林茂

4 致同会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2018年度本公司实现归属于母公司股东的净利润为4,672,023,584.96元,母公司实现净利润为798,601,476.82元。根据《公司法》及《公司章程》规定,母公司计提法定盈余公积79,860,147.68元,加上母公司年初未分配利润2,917,188,030.82元,减去已分配的2017年度现金红利567,040,106.00元,加上厦门建发航运有限公司由子公司变为联营企业对母公司未分配利润的调整额-332,857.68元,2018年末母公司未分配利润为3,068,556,396.28元。

综合考虑股东投资回报以及本公司业务可持续发展等因素,本公司拟定2018年度利润分配预案为:以2018年12月31日的总股本2,835,200,530股为基数,向全体股东每10股派发现金红利5.00元(含税),共计派发现金红利1,417,600,265.00元,剩余未分配利润结转至2019年度。本公司2018年度不进行资本公积金转增及送股。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	建发股份	600153	厦门建发

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	江桂芝	黄丽琼
办公地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦30层
电话	0592-2132319	0592-2132319
电子信箱	jgz@chinacnd.com	kjhuang@chinacnd.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内,公司所从事的主营业务仍为两大板块,即供应链运营业务和房地产开发业务。

(一)供应链运营业务

作为供应链运营商,公司致力于为客户和合作伙伴提供“LIFT”为品牌的供应链服务,以“物流(Logistics)”、“信息(Information)”、“金融(Finance)”、“商务(Trading)”四大类服务及其子要素为基础,组合成差异化、多样性的供应链服务产品,全面整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源,规划供应链运营解决方案。公司的服务产品,能够为客户和合作伙伴挖掘供应链运营链条上潜在的增值机会,降低运营风险,优化业务成本,提升运营效率。公司通过服务产品销售,实现服务价值从而获取合理可持续的收益。

公司的供应链运营业务涉及的产品较广,主要有金属材料、浆纸产品、矿产品、农林产品、轻纺产品、化工产品、机电产品、能源产品以及汽车、食品、酒类等供应链服务。公司与170多个国家和地区建立了业务关系。除自有仓储资源外,公司在全国主要物流节点区域设有超过1,400个合作仓库。公司拥有健全的业务网络和丰富的物流资源、雄厚的资金实力和高素质的专业人才队伍,能够有机整合商品、市场、物流、金融和信息资源,为客户定制个性化的供应链服务产品,挖掘供应链运营环节潜在的增值机会。同时,公司拥有完备的风控体系和健全的决策机制,为供应链业务安全运营保驾护航。

行业概况:

供应链行业在中国是一个新兴行业,这个行业中的企业因其服务的产业链及其产品供应链环节的不同而有很大的差异。建发股份供应链服务的主要客户群体是生产型企业。

2017年10月13日,国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》(以下简称《指导意见》)。国务院首次就供应链出台全面部署指导性文件,指明以供应链与互联网、物联网深度融合为路径,提升产业集成和协同水平,打造大数据支撑的智慧供应链体系,提升我国经济全球竞争力。《指导意见》强调了供应链的重要战略意义,提出了“到2020年将培育100家左右的全球供应链领先企业”的发展目标。

2017年10月18日,党的十九大报告中首次提出了要发展“现代供应链”,党中央、国家对供应链的重视上升到前所未有的高度。

最新的《国民经济行业分类》从2017年10月1日已经开始实施,供应链管理服务已明确单列统计类别:商务服务业-7224-供应链管理服务,解决了供应链行业界定分类的问题。2018年1月12日,在全国统计工作会议上,国家统计局局长表示,将研究建立反映现代供应链的统计制度。

2018年10月19日,商务部等8部门评选出了全国266家供应链创新与应用试点企业,公司名列其中。此次试点旨在打造“五个一批”,即创新一批适合我国国情的供应链技术和模式,构建一批整合能力强、协同效率高的供应链平台,培育一批行业带动能力强的供应链领先企业,形成一批供应链体系完整、国际竞争力强的产业集群,总结一批可复制推广的供应链创新发展和政府治理实践经验。

供应链服务作为一个新的业态,已经成为新时期国家经济和社会发展的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视,这个行业将从政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展春天,重点产业的供应链竞争力将进入世界前列,中国将成为全球供应链创新与应用的重要中心。

(二)房地产开发业务

公司的房地产开发业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。公司的房地产开发业务主要包括:住宅地产开发、商业地产开发、土地一级开发、工程代建、物业租赁和物业管理等。

公司开展房地产业务已有数十年历史,项目区域已由厦门扩展至全国30多个城市。目前,公司开发类项目储备主要分布在厦门、杭州、福州、上海、重庆、鄂州、莆田、成都、南京、苏州、漳州、天津、长沙、广州、无锡等城市,项目布局合理。

子公司建发房产位列“2019中国房地产开发企业50强”第39位,并连续多年荣登“中国房地产开发企业综合发展10强”。

子公司联发集团位列“2019中国房地产开发企业50强”第46位、并“荣获2019中国房地产开发企业稳健经营10强”第3位、“2019中国房地产百强企业运营效率TOP10”。

行业概况:

2018年,中国房地产市场行业政策维持“房住不炒”的基调不变,调控思路由“紧”转“稳”,市场预期已逐步回归理性,本年度内商品房销售和土地出让情况有所降温。具体情况如下:

投资增速略有下降,但仍维持高位:2018年房地产开发投资12.03万亿元,同比增长9.5%,房地产投资维持高位增长,但从8月开始增速略有回落。

土地成交额在2017年高基数上仍有较快增长,但从10月开始增速回落:2018年房地产土地购置面积2.91亿㎡,同比增长14.2%;土地成交价款1.61万亿元,同比增长18.0%。销售增速连续4个月回落,带动土地成交增速略有下降。

新开工面积增速有所加快,房企加快供货:2018年房地产新开工面积20.93亿平方米,同比增长17.2%,增速加快,房企加快供货。

销售增速连续数月降低,市场库存创新低:2018年房地产商品房销售面积17.17亿㎡,同比增长1.3%,商品房销售额15.00万亿元,同比增长12.2%,其中住宅、办公楼、商业销售额增长分别为14.7%、-2.6%、0.7%。12月市场库存5.24亿㎡,为近2年最低水平。去库存已进入尾声,去库存的速度减缓。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

	2018年	2017年		本年比上年增减(%)	2016年
		调整后	调整前		
总资产	217,453,940,226.69	175,430,357,650.35	175,295,147,504.00	23.95	126,495,928,428.07
营业收入	280,381,790,726.29	218,601,583,976.54	218,601,578,976.54	28.26	145,590,890,512.63
归属于上市公司股东的净利润	4,672,023,584.96	3,330,831,518.57	3,330,855,310.59	40.27	2,856,066,861.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,245,887,468.12	2,516,234,148.00	2,516,234,148.00	68.74	2,479,953,988.68
归属于上市公司股东的净资产	27,565,574,865.30	23,625,935,998.82	23,622,705,166.70	16.63	21,547,410,242.47
经营活动产生的现金流量净额	4,780,265,299.45	-18,587,806,254.32	-18,587,788,940.91		-4,811,016,263.58
基本每股收益(元/股)	1.65	1.17	1.17	41.03	1.01
加权平均净资产收益率(%)	18.29	14.83	14.83	增加3.46个百分点	14.07

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	48,632,461,192.87	66,947,420,464.52	67,683,555,635.72	97,118,353,433.18
归属于上市公司股东的净利润	581,176,115.18	605,192,075.49	531,413,533.11	2,954,241,861.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	448,920,377.17	519,870,860.80	442,545,223.42	2,834,551,006.73
经营活动产生的现金流量净额	-16,625,974,514.58	-3,405,536,345.89	6,867,391,237.08	17,944,384,922.84

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

截止报告期末普通股股东总数(户)	91,503
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	88,885

前10名股东持股情况

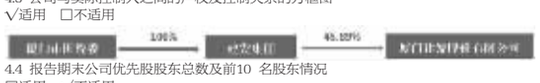
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
厦门建发集团有限公司	0	1,301,203,376	45.89	0	质押	600,000,000	国有法人
中国太平洋人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	0	96,829,804	3.42	0	未知		其他
中国证券金融股份有限公司	-54,044,928	84,868,979	2.99	0	未知		其他
中国太平洋人寿保险股份有限公司-分红-个人分红	0	66,384,907	2.34	0	未知		其他
上海重阳战略投资有限公司-重阳战略才智基金	48,652,790	48,652,790	1.72	0	未知		其他
新华人寿保险股份有限公司-分红-团体分红-018L-FH001沪	13,174,168	48,245,558	1.70	0	未知		其他
香港中央结算有限公司	28,523,958	33,985,368	1.20	0	未知		其他
郭友平	13,671,100	17,058,300	0.60	0	未知		境内自然人
中国人民财产保险股份有限公司-传统-收益组合	8,216,711	15,288,611	0.54	0	未知		其他
中国人寿保险(集团)公司-传统-普通保险产品	1,615,362	12,680,733	0.45	0	未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前10名股东中,第2名和第4名股东存在关联关系,均为太平洋资产管理有限责任公司受托管理的账户,其他关系未知。						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

□适用　□不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
厦门建发股份有限公司公开发行2017年公司债券(第一期)	17建发01	143272	2017年8月28日-2017年8月29日	2020年8月29日	10	4.65	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上交所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司已于2018年8月29日完成支付“17建发01”2017年8月29日至2018年8月28日期间利息,不存在付息兑付违约情况。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

在本期债券有效存续期间,联合信用评级有限公司对本公司进行跟踪评级。

2016 年12 月12 日,联合信用评级有限公司出具了《厦门建发股份有限公司公开发行2017年公司债券信用评级报告》,公司主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定。公司拟公开发行的2017年公司债券信用等级为 AAA。

2017 年9月 8 日,联合信用评级有限公司出具了《厦门建发股份有限公司公开发行2017年公司债券信用评级报告》,公司主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定。公司拟公开发行的2017年公司债券信用等级维持为 AAA。

2018年6月15日,联合信用评级有限公司出具了《厦门建发股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告报告》,公司主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定。“17建发01”的信用等级维持为 AAA。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	74.98	75.05	-0.07
EBITDA全部债务比	0.20	0.14	43.69
利息保障倍数	2.89	2.90	-7.24

三 经营情况讨论与分析

2018年是中国改革开放40周年,也是公司上市20周年,是全体建发人改革创新、攻坚克难的一年。这一年,外部政治、经济环境复杂严峻,国内经济充满不确定性。公司董事会深入贯彻落实党的十九大会议精神,围绕年初制定的工作总方针,凝心聚力,开拓创新,经营规模和效益再创新高,为全面完成五年发展规划目标奠定了坚实基础。

2018年, 公司实现营业收入2,803.82亿元, 同比增长28.26%; 实现净利润76.32亿元, 同比增长58.15%;实现归属于母公司所有者的净利润46.72亿元,同比增长40.27%。截至2018年末,公司总资产达到2,174.54亿元,净资产达到544.18亿元,归属于母公司所有者的净资产达到275.56亿元。

报告期内,公司位列《财富》评选的“中国上市公司500强”第39位。

(一)供应链运营业务

2018年,国内外市场波澜起伏,公司管理层认真研判形势,谨慎把控风险,及时调整经营思路和策略,紧抓机遇,加快周转,追求有效规模,提质增效。供应链运营业务的营业收入首次突破2,000亿元,达到2,359.87亿元,同比增长25.21%。

1、坚持专业化经营,促进核心主业做强做大

公司的供应链业务坚持专业化经营,各经营单位在各自的细分领域做专做精,创新进取,积极开拓增值服务机遇多、综合服务需求强的业务,致力于为客户提供多层级、个性化的供应链增值服务,助力合作伙伴优化经营成本、提升运营效率,实现合作共赢。

2018年,公司核心品种的规模延续增长态势,工业原材料类的大宗产品实现了20%左右的营业收入增长率,多个细分品种的经营规模已经在行业内处于领先地位。

2、坚持“走出去”战略,开拓中西部市场和海外市场

公司坚持“走出去”战略,开拓国内和国外两个市场。2018年,公司继续推进市场多元化布局,多家境内外平台公司发挥“小总部”职能,积极配合总部的战略部署,服务于公司的“走出去”发展战略,各项工作卓有成效。

一方面,公司深入耕耘中西部市场,扩展市场空间,取得较好效益。另一方面,公司积极开拓海外市场,充分发挥公司国际贸易人才和经验的优势,重点布局东南亚和俄罗斯等国家和地区,初见成效。

2018年度,公司进出口和国际跨境业务的营业规模超过140亿美元,同比增长35.33%,在供应链业务收入中的占比超过40%。

3.创新经营理念,供应链服务品牌“LIFT”全新亮相

公司始终坚持以增值服务理念为导向的商业模式创新,致力于创新驱动的发展战略。年内,公司成功发布了供应链服务品牌——LIFT【注:Logistics(物流服务)、Information(信息服务)、Finance(金融服务)和Trading(商务服务)】,宣示了公司供应链服务的价值主张。“LIFT”品牌既提升了公司在供应链行业内的战略高度和品牌形象,同时也引领了公司各经营单位的创新发展方向。

“LIFT”品牌,清晰定义了公司供应链业务的服务产品,提出了以供应链增值服务改善客户价值链,实现企业价值链增值的价值主张。

2018年,公司被商务部等部门评选为“全国供应链创新与应用试点企业”。未来,公司将努力从试点企业成长为示范企业。

4.坚持提质增效,控制风险与促进业务齐头并进

报告期内,公司进一步完善供应链风控管理体系,强化节点管控,防范各类重大经营风险。公司继续完善价格风险管理机制,对大宗商品的价格风险实行预案管理;密切关注、分析汇率和市场趋势,合理运用金融衍生工具稳定汇率,防范汇率风险,加强“四项占用”管理,提高资金周转速度,防范市场风险。

在注重风险防控的同时,公司也致力于提高运营质量与效率,在风险可控的条件下积极促进新业务的开拓。为此,公司不断改进和优化供应链运营管理ERP平台和各垂直行业平台,推进供应链物流和仓储系统的信息化建设,优化交易流程,提升供应链上下游的协同效率;加强商务智能(BI)平台功能应用,提高公司的数据化管理水平;持续优化审批流程,提高审批效率。

2018年度,供应链业务板块的经营性现金流量净额相比2017年度增加超45亿元;2018年末,供应链业务板块的资产负债率下降约3个百分点;经营质量有所提高,降杠杆成效显著。

(二)房地产开发业务

2018年中国房地产市场调控基调不变,中央政府进一步强调“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,抑制投资行为和加强市场监管。在一系列楼市调控政策影响下,全国商品房销售面积增速比2017年低6.4个百分点,销售金额增速比2017年低1.5个百分点。

公司的房地产开发业务主要以建发房产和联发集团为运营主体。2018年,房地产开发业务实现营业收入405.79亿元,同比增加113.24亿元,增长比例为38.71%。

1、多措并举,商品房销售增速跑赢市场

面对房地产行业限购、限贷、限价等政策影响,子公司建发房产和联发集团积极应对严峻的市场形势,围绕“去库存”、“促签约”、“冲目标”的工作方针,通过强化产品品质、创新营销模式等多种措施,推动库存去化,实现逆势突围。

2018年,公司实现合同销售金额735.98亿元,同比增长60.83%;权益销售金额584.53亿元,同比增长42.79%; 两项指标增速均高于同期全国商品房相同指标的增速 (注: 全国商品房的销售金额同比增长12.2%)。

2、优化城市布局,未来发展可期

在深耕、精耕现有区域的同时,公司积极向核心城市群拓展,重点加强准一线城市、高铁枢纽城市的土地储备,战略布局“粤港澳大湾区”,进一步优化城市布局。

2018年,公司通过多种方式新增土地45宗,新增计容建筑面积约642.14万平方米,其中权益面积约453.97万平方米。截至2018年末,公司尚未出售的土地储备面积(权益口径)达到1,554.98万平方米,其中:一、二线城市的土地储备面积(权益口径)占比为50.69%。

3、打造“优质产品,钻石服务”,提升核心竞争力

随着房地产行业从“黄金时代”进入“白银时代”,公司从客户不断升级的需求出发,坚持“优质产品,钻石服务”,向市场积极传递公司价值理念,持续提升核心竞争力。

2018年,建发房产以“新中式生活匠造者”的身份,提出全新品牌主张——建识东方·发献大美,致力于打造“新中式”产品第一品牌。目前,建发房产已开发了四大新中式人居系列产品,既保留和延续了中国传统建筑文化的韵味,又将中式产品的材料、工艺等各种缺陷加以改进,打造出市场上颇受欢迎的成熟的新中式产品,目前已申请获批50多项新中式专利。

在权威机构出具的第三方客户满意度调研结果中,建发房产已连续多年蹚守全国标杆水平。根据第三方专业服务机构赛惟咨询提供的《赛惟咨询2018住宅客户满意度调查分析报告》数据显示,建发房产2018年总体满意度位列全国房企第三,其中房屋质量、投诉处理满意度位列全国房企第一名。

2018年,联发集团将公司战略定位升级为“城市美好生活运营商”,并同步发布了3O+生活价值体系,在原有的健康生活、智慧生活、人文生活3大主题的基础上,新增客户关照体系,形成包含16大生活情境、106个产品与服务价值点的价值体系,全方位塑造美好生活场景。

2018年,建发房产和联发集团共有4个项目获得金盘奖,并有2个项目获得了业内设计大奖。

4、调整管控模式,运营能力与日俱进

2018年,建发房产逐步调整组织架构,梳理明确房地产开发、城投、商业运营、物业管理和新兴投资五大业务板块,并在业务定位上与其控股子公司建发国际投资集团有限公司(HK.01908,以下简称“建发国际集团”)进行了一定的划分:母公司建发房产未来主要负责土地一级开发、商业运营等业务板块,建发国际集团未来主要负责房地产开发、物业管理及新兴投资业务。2018年,建发房产从拿地到开盘的周期缩短1个月。

为更好地适应房地产业务快速发展的管理需求,联发集团推进“集团-区域-事业部”三级组织管控模式的顺利落地,综合统筹运营能力又现新突破,项目从拿地到开盘的周期缩短1个月;货值管理已精细化到“点”、“线”、“面”;产品标准化正式启程,并在8个项目实现顺利落地。

此外,公司的土地一级开发业务自2007年开展至今,累计投入大量资金,2014至2017年期间无地块出让。由于土地一级开发业务的行业特性,多年的经营成果有可能集中体现在单个会计年度。2018年,公司成功出让了两幅地块,该事项为公司2018年度贡献了约30%的归属于母公司所有者的净利润。

四 报告期内主要经营情况

2018年,公司房地产开发业务的主要经营数据如下(不含土地一级开发业务):

单位:亿元、万平方米

	建发房产(本公司持股54.654%)		联发集团(本公司持股95%)		建发房产与联发集团合计	
	2018年度	同比增减比例	2018年度	同比增减比例	2018年度	同比增减比例
合同销售金额(备注1)	386.71	94.07%	349.27	35.19%	735.98	60.83%
权益销售金额(备注2)	303.80	68.01%	280.73	22.83%	584.53	42.79%
合同销售面积(备注1)	256.27	79.15%	317.29	31.84%	573.56	49.48%
权益销售面积(备注2)	223.56	69.31%	260.17	20.20%	483.73	38.81%
账面结算收入	167.40	-1.44%	157.10	40.36%	324.50	15.16%
账面结算面积	132.17	-11.99%	167.35	29.93%	299.52	7.37%
新开工面积(权益口径)	556.27	114.96%	466.00	57.95%	1,022.27	84.59%
竣工面积(权益口径)	143.17	0.51%	184.00	37.31%	327.17	18.35%
期末在建项目建筑面积(权益口径)	772.52	120.50%	767.96	59.62%	1,540.48	85.27%
报告期内拿地金额(权益口径)	207.15	-28.98%	117.83	-19.77%	324.98	-25.90%
新增计容建筑面积	257.71	-20.60%	384.43	17.54%	642.14	-1.46%
其中:权益建筑面积	235.45	-16.85%	218.52	-3.73%	453.97	-11.01%
期末土地储备面积(权益口径)(备注3)	758.98	6.54%	796.00	-6.79%	1,554.98	-0.73%
期末已售未结金额(并表口径)(备注4)	214.48	86.78%	244.89	50.83%	459.37	65.72%

【备注1:合同销售金额与合同销售面积:子公司、联营企业、合营企业的企业所有项目均全额计入。】【备注2:权益销售金额与权益销售面积:并表项目全额计入,非并表项目乘以股权比例再计入。】【备注3:期末土地储备包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积,但不包含公司开发的一级土地。并表项目全额计入,非并表项目乘以股权比例再计入。】

【备注4:并表口径指的是:并表项目全额计入,非并表项目不计入。】

公司其他经营情况详见上文的“经营情况讨论与分析”。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	280,381,790,726.29	218,601,583,976.54	28.26
营业成本	257,656,045,816.39	204,549,791,909.51	25.96
销售费用	6,246,692,624.40	4,961,219,463.64	25.91
管理费用	379,643,227.22	343,746,528.47	10.44
研发费用	9,496,866.85	834,456.33	1,038.09
财务费用	1,885,636,001.04	1,242,610,076.78	51.75
经营活动产生的现金流量净额	4,780,265,299.45	-18,587,806,254.32	不适用
投资活动产生的现金流量净额	4,260,030,503.19	-3,400,043,346.11	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-3,945,762,262.63	25,825,433,933.91	-115.28
税金及附加	3,427,509,776.28	1,971,488,903.69	73.85
其他收益	78,130,517.96	59,834,537.77	30.58
投资收益	548,813,392.21	1,815,195,733.82	-69.77
营业外支出	75,264,165.33	124,357,660.26	-39.48
所得税费用	2,861,474,476.87	1,791,321,249.09	59.74

1、财务费用变动原因说明:主要是由于报告期融资规模增加,利息费用相应增加,以及汇兑收益较上年同期减少所致。

2、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是由于报告期供应链业务货款回笼速度加快、货款回笼金额增加以及房地产业务预收售房款增加所致。

3、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是由于报告期房地产业务收回较多理财产品以及收回合作单位往来款增加所致。

4、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是由于报告期新增融资规模较上年同期下降以及偿还债务金额较上年同期增加所致。

5、税金及附加变动原因说明:主要是由于报告期房地产业务营业规模扩大,土地增值税相应增加所致。

6、其他收益变动原因说明:主要是由于报告期取得的政府补助较上年同期增加所致。

7、投资收益变动原因说明:主要是由于报告期对联营企业投资收益减少以及处置长期股权投资收益减少所致。

8、营业外支出变动原因说明:主要是由于报告期冲回上期计提的未决诉讼预计亏损所致。

9、所得税费用变动原因说明:主要是由于报告期利润总额增加,所得税费用相应增长所致。

2. 收入和成本分析

√适用　□不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元　币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
供应链运营业务	23,598,660.97	22,919,373.82	2.88	25.21	25.44	减少0.18个百分点
房地产开发业务	4,057,903.55	2,622,440.69	35.37	38.71	22.01	增加8.85个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
冶金原材料	13,490,057.42	13,194,684.27	2.19	33.24	33.39	减少0.12个百分点
林产品	2,915,289.55	2,836,792.56	2.69	26.21	26.88	减少0.51个百分点
住宅地产	2,956,438.13	2,009,210.25	32.04	20.51	9.88	增加6.57个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
境内	25,059,056.17	22,891,763.76	8.65	27.63	25.13	增加1.83个百分点
境外	2,895,746.53	2,857,112.79	1.33	34.27	34.12	增加0.11个百分点

1、房地产开发业务变动原因说明:报告期内,公司商品房业务的结算收入增加,且土地一级开发业务有两幅地块实现出让,导致房地产开发业务收入增幅较大。

2、冶金原材料变动原因说明:主要是由于报告期内公司积极开拓新品种、新区域和新客户,相关商品销量较上年同期有所增加,同时商品价格同比也有一定的增长。

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占营业成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占营业成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
供应链运营业务	冶金原材料、林产品、农产品、化工品、能源产品、轻纺产品、汽车、食品、物流等	229,193,738,196.74	88.95	182,708,459,711.85	89.32	25.44
房地产开发业务	土地成本、勘察设计费、建筑安装费、基础设施费、景观工程费、开发前期和后期成本等	26,224,406,896.36	10.18	21,494,409,564.52	10.51	22.01

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额15,855,623,336.01元,占年度销售总额5.65%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0元,占年度销售总额0 %。

公司前5名客户明细:

单位:元　币种:人民币

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	8,079,250,000.00	2.88
第二名	2,972,913,321.24	1.06
第三名	1,800,946,995.00	0.64
第四名	1,559,429,627.87	0.56
第五名	1,443,083,391.90	0.51
合 计	15,855,623,336.01	5.65

前五名供应商采购额21,633,666,805.69元,占年度采购总额8.39%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0元,占年度采购总额0%。

公司前5名供应商明细:

单位:元　币种:人民币

供应商名称	采购额	占年度采购总额比例(%)
第一名	4,981,941,591.92	1.93
第二名	4,510,906,998.00	1.75
第三名	4,373,749,306.26	1.70
第四名	4,032,065,532.55	1.56
第五名	3,735,003,376.96	1.45
合计	21,633,666,805.69	8.39

3. 费用

√适用 □不适用

相关情况详见上文“四 报告期内主要经营情况 (一)主营业务分析 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

4. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

相关情况详见上文“四 报告期内主要经营情况 (一)主营业务分析 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	变动原因解释
货币资金	23,699,191,045.81	10.90	16,439,898,766.55	9.37	44.16	主要是由于报告期供应链业务及房地产业务回笼资金增加所致。
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,725,527.24	0.04	137,283,970.80	0.08	-34.64	主要是由于年末联发集团证券投资较上年减少所致。
衍生金融资产	34,321,806.37	0.02	17,881,082.98	0.01	91.94	主要是由于报告期部分商品期货合约期末浮动盈利增加所致。
预付款项	9,689,219,916.39	4.46	18,596,703,227.18	10.60	-47.90	主要是由于年末建发房产和联发集团预付土地出让金较年初下降所致。
存货	135,540,256,790.30	62.33	86,499,063,694.54	49.31	56.70	主要是由于报告期房地产业务新增开发项目较多,库存规模增加所致。
一年内到期的非流动资产	1,046,543,669.49	0.48	608,401,502.37	0.35	72.02	主要是由于一年内到期的理财产品及长期应收款增加所致。
其他流动资产	3,466,220,198.80	1.59	6,838,869,015.11	3.90	-49.32	主要是由于报告期建发房产赎回较多理财产品所致。
长期应收款	3,449,009,396.84	1.59	6,667,754,072.43	3.80	-48.27	主要是由于报告期建发房产“后埔-杭湖旧村改造”项目土地熟化出让所致。
在建工程	198,755,905.53	0.09	43,077,200.41	0.02	361.39	主要是由于报告期建发房产收购的子公司中包含在建酒店项目所致。
递延所得税资产	4,113,942,519.19	1.89	2,747,685,823.55	1.57	49.72	主要是由于报告期预收款项、可抵扣亏损以及预提成本费用增加使可抵扣暂时性差异增大所致。
其他非流动资产	780,434,925.81	0.36	1,570,924,004.59	0.90	-50.32	主要是由于报告期提前收回部分长期理财产品所致。
短期借款	3,821,492,440.59	1.76	7,214,370,948.26	4.11	-47.03	主要是由于年末供应链业务借款规模较年初下降所致。
衍生金融负债	30,643,486.67	0.01	19,338,530.59	0.01	58.46	主要是由于报告期部分期货合约及远期外汇合约浮动亏损增加所致。
应付票据及应付账款	22,704,220,030.88	10.44	16,966,650,017.39	9.67	33.82	主要是由于报告期房地产业务新增开发项目较多,应付工程款增加所致。
预收款项	49,044,061,818.80	22.55	33,461,691,775.62	19.07	46.57	主要是由于报告期房地产业务预收售房款增加所致。
应交税费	4,379,714,447.49	2.01	2,793,978,795.43	1.59	56.76	主要是由于报告期应交所得税及应交土地增值税增加所致。
其他应付款	19,465,383,058.98	8.95	12,215,474,216.31	6.96	59.35	主要是由于报告期房地产业务收合作方资金往来款增加所致。
长期应付款	3,556,686,325.14	1.64	1,264,237,577.92	0.72	181.33	主要是由于报告期子公司建发房产发行购房尾款资产支持专项计划发持证券所致。
其他非流动负债	3,588,400,000.00	1.65	2,603,800,000.00	1.