

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@chinacond.com	lqhuang@chinacond.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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，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	27,555,574,865.30	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	2.69	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次、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——见识东方·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踞守全国标杆水平。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 3Q+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	772.52	120.50%	767.96	59.62%	1,540.48	85.27%

(权益口径)						
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	9,496,866.86	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-枋湖旧村改造”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支持证券所致。
其他非流动负债	3,588,400,000.00	1.65	2,603,800,000.00	1.48	37.81	主要系报告期联发集团委托资产管理公司向投资人发行受益凭证募集资金所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,787,157,047.08	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金等

存货	29,905,912,627.91	用于抵押借款
投资性房地产	3,088,907,688.37	用于抵押借款
固定资产	307,030,131.63	用于抵押借款
长期股权投资	1,183,959,520.15	用于质押借款
<b>合 计</b>	<b>39,272,967,015.14</b>	

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内投资额	471,830,579.72
上年同期投资额	1,312,269,427.65
投资额增减变动数	-840,438,847.93
投资额增减幅度(%)	-64.04%

被投资公司的情况:

被投资公司的名称	主要业务	报告期内投资额	公司占被投资公司的权益比例
厦门东南智慧物流港有限公司	港口装卸及仓储服务	1,200,000.00	20.00%
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	矿业投资及贸易	73,200,000.00	14.00%
京嘉贺(厦门)信息科技有限公司	文化艺术服务	2,000,000.00	40.00%
宏发科技股份有限公司	研制生产和销售电子元器件	6,150,510.11	12.64%
厦门蓝联欣企业管理有限公司	企业管理咨询	4,900,000.00	49.00%
南昌联碧旅置业有限公司	房地产开发	4,080,000.00	40.00%
莆田联福城房地产有限公司	房地产开发	3,340,000.00	33.40%
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产开发	9,180,000.00	16.50%
南宁招商汇众房地产开发有限公司	房地产开发	12,250,000.00	24.50%
临桂碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发	8,000,000.00	40.00%
南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产业	54,500,000.00	40.00%
福建厦门高铁综合开发有限公司	房地产业	21,000,000.00	30.00%
武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产业	24,500,000.00	49.00%
厦门益武地置业有限公司	房地产开发经营	245,000,000.00	49.00%

(1) 重大的股权投资

适用  不适用

(2) 重大的非股权投资

适用  不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □ 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	初始投资成本	资金来源	期初数	报告期内购入	报告期内售出	本期公允价值变动损益	投资收益	计入权益的累计公允价值变动损益	期末数
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	70,092,050.11	自有资金	137,283,970.80	1,630,069.61	28,289,091.68	-20,899,421.49	6,252,985.30		89,725,527.24
2、可供出售金融资产	270,703,994.80	自有资金	449,937,910.24			-231,828,218.24		-173,871,163.68	218,109,692.00

(五) 重大资产和股权出售

适用  不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用  不适用

1、主要子公司情况

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	注册 资本	持股比例 (直接)	持股 比例 (间接)	总资产	净资产	营业 收入	营业 利润	净利 润	归属于 母公司 股东的 净利润
建发房地产集团有限公司	房地产业	20	54.654		1128.78	278.26	273.51	57.91	42.44	34.43
联发集团有限公司	房地产业	21	95		669.10	154.54	187.25	29.04	20.73	16.79
建发(上海)有限公司	供应链运营	3	97.5	2.5	122.18	27.54	859.67	6.88	5.32	4.91

2、业绩波动较大的子公司情况

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	本年归属于母 公司股东的 净利润	上年归属于母 公司股东的 净利润	净利润增减	增减 比例 (%)
建发房地产集团有限公司	房地产业	34.43	20.93	13.5	64.50
联发集团有限公司	房地产业	16.79	10.20	6.59	64.61
建发物流集团有限公司	供应链运营	1.67	1.15	0.52	45.22

子公司业绩波动原因：

建发房产净利润增加的主要原因是本年一级土地开发公司实现土地出让，因此利润增幅较大。

联发集团净利润增加的主要原因是本年主要结算项目集中在利润率相对较高的地区，因此利润增幅较大。

建发物流集团有限公司净利润增加的主要原因是本年营业规模增幅较大，利润随之增加。

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 五 公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

√适用 □ 不适用

#### 供应链运营：

随着我国城镇化和工业化持续推进，经济体量大、资源消耗多的现状将会延续，我国大宗商品总体供应量和消费量将在中期内维持高位，大宗商品供应链运营行业市场容量巨大。目前国内供应链运营商数量众多，大致分为央企、地方国企和大量中小规模的民营企业，部分由贸易商转型而来，部分由物流企业转型而来，行业集中度较低。根据国际经验，宏观经济波动、生产企业兼并重组等因素会推动供应链运营行业集中度提升。大宗商品供应链服务业务将向资金实力雄厚、综合服务能力强、企业商誉好的大企业集中，龙头企业的收入和市场占有率将极具成长性。

#### 房地产开发：

根据中国房地产业协会数据，2018 年房地产行业集中程度进一步提高。以销售金额计算的 10 强、20 强、50 强、100 强房地产企业市场份额分别为 24.04%、36.06%、51.95%、63.50%，除了十强的份额比 2017 年降低 0.01 个百分点，其他数据分别较上年增长 3.85、6.66、8.26 个百分点，各梯队市场份额基本处于稳中有升的趋势。

为了谋求长远发展，除了单一开发销售模式之外，部分开发商开始切入生活服务业务板块，逐步探索“空间建造”和“生活服务”的统一发展，“硬件”+“软件”轻重并举，快速切入存量运营和生活服务行业，包括商业零售、办公、旅游、养老、租赁、众创共享等，并开始形成产业链协同效应。

根据经合组织的研究结论，与房地产开发相结合的服务行业的规模，最终会超过房地产开发本身。因此，广义房地产行业未来的发展空间仍非常广阔。

### (二) 公司发展战略

√适用 □ 不适用

#### 供应链运营：

公司作为国内较早提出供应链运营理念并成功转型的企业，未来仍将致力于依托供应链运营平台优势，以“LIFT 供应链服务”的“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四类服务要素为基础，有效整合各类行业优质资源，创新开发供应链服务产品，提升供应链运营管理一体化综合能力，为客户奉献高性价比的供应链服务产品。公司自 2014 年以来供应链运营业务持续超过千亿规模，2018 年已超过 2300 亿，目前已成为国内领先的供应链运营商。

公司将坚持五年战略发展规划确定的供应链运营商的市场定位，坚持以供应链运营为基本主

业，促进核心主业做强、做大，致力于成为中国领先的、有核心竞争力的供应链运营商。在这个定位基础上，公司推动供应链业务创新发展，并积极向新兴业态、新兴产业拓展，使公司获得“新常态”环境下可持续发展的动力，实现公司核心竞争能力的提升和可持续发展目标。

#### **房地产开发：**

公司在做强做大现有区域的房地产业务的基础上，审慎拓展新的开发区域，进一步优化城市布局，扩大房地产开发规模，提升产品核心竞争力及客户满意度，有效扩展项目的利润空间。利用土地一级开发形成的良好口碑，公司将积极拓展厦门各区土地一级开发业务，将土地一级开发业务培育成又一核心主业，成为利润增长点。

公司将加大代建项目、物业管理、商业管理等轻资产业务的投入，并积极开拓创新业务：积极尝试健康医疗、养老、旅游、文创、教育等产业地产，延伸产业链上下游业务，开拓创新投资业务，把握协同机遇。

### **(三) 经营计划**

适用  不适用

#### **2019 年经营预算目标：**

力争实现营业收入 2,800 亿元，预计成本费用（营业成本+税金及附加+三项费用）共计 2,720 亿元。

#### **2019 年工作总方针：**

围绕公司五年发展战略规划，聚焦主业，提质增效，防范风险，促进公司创新发展。

2019 年，公司面临的经营环境可能更加复杂，董事会将围绕公司五年发展战略规划，重点做好以下几项工作：

1、加强党建和干部管理工作，完善各项管理制度，抓好各层级的组织建设、思想建设和作风建设；凝心聚力，激发斗志，努力营造勇于担当、主动作为的企业氛围。

2、坚持创新发展的理念，核心业务坚持专业化，深耕市场，提升核心竞争力，做大做强做优；围绕主业创新业务模式，积极开拓新的业务品种和新的市场。

3、结合国家“一带一路”倡议，大力开拓海外市场，发挥公司国际贸易经营人才和经验优势，支持各经营单位在海外成立平台公司、设立生产基地，加大国际化人才的引进，加快国际化步伐。

4、加快周转，提升经营质量和人均效益，追求有效规模；推进信息化平台建设，加强风控体系建设，防范重大风险。

5、地产业务持续优化区域布局，多渠道获取优质土地资源，加速扩张市场；加大研发力度，丰富产品类型，把控产品质量，不断提高产品竞争力，确保品牌影响力和市场地位。

6、土地一级开发业务争取尽快实现后续土地出让，并积极拓展新的土地一级开发项目；积极对接高铁、轨道、机场以及村发展用地，探索代建+运营的新模式。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □ 不适用

##### 供应链运营业务面临的主要风险：

##### 1、行业竞争加剧的风险：

在中国经济持续“新常态”的未来数年内，经济增长率放缓，公司可能面临其他行业增长幅度与公司发展目标不匹配、竞争者增多导致竞争激烈的风险。如何提高国内市场占有率及提高国际市场竞争能力，是公司亟需做好的功课。

应对措施：公司在供应链运营行业深耕多年，积累了渠道优势和品牌优势。公司将集中核心优势资源继续做大、做强供应链运营业务，持续提高国内市场占有率。同时，公司将不断挖掘新商机、新模式和新业务领域，持续提高公司核心竞争力。此外，公司将抓住中央支持福建加快发展的战略机遇，积极参与福建自由贸易试验区和 21 世纪海上丝绸之路核心区建设；大力实施“走出去”发展战略，鼓励经营单位开拓海外市场，推进与“一带一路”沿线国家和地区产业的对接融合；建立国际化经营平台，充分利用“两个市场”、“两种资源”，拓展企业发展空间。

##### 2、管控风险：

近年来公司快速发展，2018 年供应链业务的经营规模已经超过 2,300 亿元。持续扩张对公司的经营管理能力和风险把控能力提出了更高要求，风险管控能力和社会安全资源的供给不足将成为公司继续发展壮大的制约瓶颈之一。

应对措施：公司以“LIFT 供应链服务”的“物流(Logistics)”、“信息(Information)”、“金融(Finance)”、“商务(Trading)”四类服务要素为基础，为客户整合资源、规划方案、提供服务，利润主要来源于服务产品的价值兑现。公司历年来注重经营发展与风险管理并重，持续完善供应链业务风险评价和控制体系。日常工作中通过“风险控制委员会”及时研判形势，及时调整经营和管控策略，通过多层级的风险管理部门对各项业务进行全方位的风险评估和把控；同时持续进行信息化系统改造，对 ERP 信息系统不断更新升级，通过完善业务管控平台降低运营过程中的各类风险。

##### 房地产开发业务面临的主要风险

##### 1、政策风险：

房地产行业是国民经济的重要行业，与民生和社会经济紧密相关，这决定了政府对行业的关注及适时调控的可能性较大。国家根据房地产业发展状况，通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，引导房地产市场的稳定发展。行业受国家宏观调控政策影响较大。

应对措施：公司董事会及管理层将密切关注宏观经济形势，深入研判政策和市场趋势，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施，尽量降低政策变化给公司带来的不利影响。

## 2、市场竞争风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定性，加剧了行业竞争和市场波动的风险。未来随着房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，强者恒强的局面将得以延续，房地产市场的竞争将更加激烈，从而加剧了市场风险。

应对措施：公司将继续做好房地产项目布局，深耕区域，并认真研究城市发展，稳步进入潜力城市，有效降低市场区域集中风险。同时，通过对自身品牌特色的不断挖掘，提升产品品质，进行差异化竞争，提高市场占有率，促进公司做大做强，力争早日进入第一梯队阵营。

## 3、管理风险：

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，相关审批环节及后续监管也较为复杂。这导致了项目整体控制难度较大，对开发商的运营管理能力有较高要求。若管理出现问题，将给公司带来经营上的风险。

应对措施：公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，不断细化内部管控，从投资决策、成本控制、过程监控、责任考核等多方面入手，加强财务管理和工程管控，提升对子公司的项目管理质量，降低经营风险。同时，公司将通过全面推动成本优化及适配措施，加强费用管理，提升项目开发效率和资金使用效率，以提高项目盈利水平。

## (五) 其他

适用  不适用

六 公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用  不适用

七 导致暂停上市的原因

适用  不适用

## 八 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 重要会计政策变更：

①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），经第七届董事会第十四次会议决议通过，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

#### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

#### B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

#### C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本集团作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增 2017 年度其他收益 2,921,757.24 元，调减 2017 年度营业外收入 2,921,757.24 元。

③其他

2015 年 11 月 26 日，财政部发布了《商品期货套期业务会计处理暂行规定》（财会[2015]18 号），自 2016 年 1 月 1 日开始执行。按文件规定，公司可以选择执行此规定，也可以继续执行原《企业会计准则第 24 号—套期保值》，为了更加合理的体现公司的期货业务及风险管理，公司自 2018 年 1 月 1 日起选择执行《商品期货套期业务会计处理暂行规定》（财会[2015]18 号）。本公司于 2018 年 4 月 26 日召开第七届董事会第十二次会议及第七届监事会第九次会议，会议审议通过了上述会计政策变更事项。

上述会计政策变更的影响系增加其他流动负债 2,169,290.00 元，增加营业成本 244,391,357.14 元，增加公允价值变动收益 8,265,630.98 元，增加投资收益 233,956,436.16 元。上述会计政策变更对 2017 年度未产生影响。

#### 1、 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 十 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司合并财务报表范围包括母公司及所有子公司，详见 2018 年年度报告全文之“第十一节 财务报告 附注九、在其他主体中的权益”。

本年度合并财务报表范围变动详见 2018 年年度报告全文之“第十一节 财务报告 附注八、合并范围的变动”。

厦门建发股份有限公司

董事长：张勇峰

2019 年 4 月 19 日