

公司代码：600153

公司简称：建发股份

## 厦门建发股份有限公司 2019 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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 容诚会计师事务所（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

经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，根据本公司第八届董事会第四次会议决议，2019 年度本公司实现归属于母公司股东的净利润为 4,675,776,510.82 元，母公司实现净利润为 1,176,429,405.80 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积 117,642,940.58 元，加上母公司 2018 年末未分配利润 3,068,556,396.28 元，减去已分配的 2018 年度现金红利 1,417,600,265.00 元，加上会计政策变更对母公司未分配利润的调整额 -35,580,559.45 元，2019 年末母公司未分配利润为 2,674,162,037.05 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 2019 年度利润分配预案为：以 2019 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 2020 年度。本公司 2019 年度不进行资本公积金转增及送股。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持分配总额不变，相应调整每股分配金额。

### 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。公司与超过 170 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 1,800 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。公司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。

2019 年 1 月 19 日，为全面贯彻落实党的十九大精神和国务院的相关部署，大力推动我国供应链创新与应用，中国物流与采购联合会（以下简称“中物联”）联合各理事单位，成立现代供应链研究院。这标志全国首家专业化、社会化、国际化的高端供应链智库正式成立。

2019 年 5 月 21 日，中国（厦门）供应链科创中心揭牌仪式举行。该中心由厦门自贸片区管委会、中物联、厦门大学管理学院共同发起成立，这也是中物联与地方政府合作成立的全国首个供应链科创中心。

2019 年 11 月 27-30 日，商务部在厦门市召开全国供应链创新与应用试点工作推进会。会议指出，发展供应链是应对经济下行压力的重要抓手、是推进更高水平对外开放的重要载体，信息革命将极大促进供应链的创新发展；今后要继续加强对试点城市和企业经验总结推广，加强现代供应链理论研究和探讨，研究解决妨碍供应链发展的瓶颈问题。

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、南宁、漳州、杭州、南京、长沙、莆田、福州、鄂州、苏州、重庆、上海、无锡、武汉等城市，项目布局合理。

子公司建发房产位列“2020 中国房地产开发企业 50 强”第 37 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“2020 中国房地产开发企业百强”第 45 位、并“荣获 2020 中国房地产开发企业稳健经营 3 强”、“2020 中国房地产百强企业运营效率 TOP10”。

### 行业概况：

报告期内，中国房地产行业政策以“稳地价、稳房价、稳预期”为主要调控目标，继续坚持“因城施策”调控措施，房地产销售进一步回归理性，具体如下：

投资增速维持高位：2019 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，

增速较 2018 年提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，同比增长 13.9%。

商品房成交面积同比微降，销售额平稳增长：2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，较上年增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

新开工面积增速放缓。房屋新开工面积 227,154 万平方米，较上年增长 8.5%，增速较 2018 年下降 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167,463 万平方米，较上年增长 9.2%。房屋竣工面积 95,942 万平方米，较上年增长 2.6%。其中，住宅竣工面积 68,011 万平方米，较上年增长 3.0%。

土地成交同比下降：2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 14,709 亿元，同比下降 8.7%。

备注：以上数据来源于国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）

### 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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	295,398,664,300.95	217,453,940,226.69	35.84	175,430,357,650.35
营业收入	337,238,672,648.40	280,381,790,726.29	20.28	218,601,583,976.54
归属于上市公司股东的净利润	4,675,776,510.82	4,672,023,584.96	0.08	3,330,831,518.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,140,401,078.62	4,245,887,468.12	-2.48	2,516,234,148.00
归属于上市公司股东的净资产	30,889,923,124.36	27,555,574,865.30	12.10	23,625,935,998.82
经营活动产生的现金流量净额	11,215,065,397.85	4,780,265,299.45	134.61	-18,587,806,254.32
基本每股收益(元/股)	1.65	1.65	0	1.17
加权平均净资产收益率(%)	16.07	18.29	减少2.22个百分点	14.83

#### 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	53,861,873,669.91	73,972,285,963.25	82,523,559,250.35	126,880,953,764.89
归属于上市公司股东的净利润	439,618,757.46	936,974,767.42	448,401,165.81	2,850,781,820.13

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	370,445,228.17	789,693,505.76	272,925,821.81	2,707,336,522.88
经营活动产生的现金流量净额	-5,092,037,365.26	2,287,818,880.77	-6,398,366,421.35	20,417,650,303.69

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）					85,638		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					87,340		
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	无		国有法人
香港中央结算有限公司	103,069,790	137,055,158	4.83	0	未知		其他
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	0	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
新华人寿保险股份有限公 司—分红—团体分红— 018L—FH001 沪	0	48,245,558	1.70	0	未知		其他
基本养老保险基金—零零 三组合	10,839,018	21,200,925	0.75	0	未知		其他
郭友平	2,464,200	19,522,500	0.69	0	未知		境内自然人
阿布达比投资局	12,847,918	15,439,511	0.54	0	未知		其他
全国社保基金—零八组合	12,954,657	12,954,657	0.46	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 3 名和第 5 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	9.6	本期债券在存续期的前 2 年 (2017 年 8 月 29 日至 2019 年 8 月 28 日) 票面利率为 4.65, 在存续期第 3 年 (2019 年 8 月 29 日至 2020 年 8 月 28 日) 的票面利率调整至 3.5。	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
厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	19 建发 01	155765	2019 年 10 月 14 日 -2019 年 10 月 15 日	2021 年 10 月 15 日	10	3.50	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。

公司已于 2019 年 8 月 29 日完成支付“17 建发 01”2018 年 8 月 29 日至 2019 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

在上述债券有效存续期间, 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》，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。

2019 年 6 月 11 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 2019 年跟踪评级报告》，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。

2019 年 9 月 27 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 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。“19 建发 01”的信用等级为 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	77.62	74.98	3.53
EBITDA 全部债务比	0.15	0.20	-23.72
利息保障倍数	2.70	2.69	0.29

### 三 经营情况讨论与分析

2019 年，公司实现营业收入 3,372.39 亿元，同比增长 20.28%；实现净利润 79.63 亿元，同比增长 4.34%；实现归属于母公司所有者的净利润 46.76 亿元，同比增长 0.08%。截至 2019 年末，公司总资产达到 2,953.99 亿元，净资产达到 661.04 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 308.90 亿元。

报告期内，公司位列《财富》评选的“中国上市公司 500 强”第 34 位，较上年提升 5 位，已连续 19 年入选该榜单。

#### （一）供应链运营业务

2019 年，国内外经济环境复杂严峻，中美经贸磋商跌宕起伏。面对诸多不确定性，公司董事

会坚持“供应链运营”的主业定位，坚持“创新发展”的战略导向，带领管理层稳健经营，严控风险，力促实现有质量的增长。2019年，供应链运营业务的营业收入达到2,870.44亿元，同比增加510.57亿元，增长比例为21.64%。

### 1. 聚焦主业延伸价值，开拓创新引领业务发展

在董事会的指导下，公司守供应链主业之正，守规范经营之正，守价值创造理念之正，行创新发展之实，核心业务实现规模和效益双增长。

#### (1) 推行定制化服务，践行“LIFT”品牌理念

2019年，公司“LIFT”品牌战略逐步落地。在“整合资源，创造增值”的品牌核心价值观引领下，公司秉承无增值、不服务的理念，为多家国内外客户提供定制化供应链服务，针对用户痛点，满足客户需求，整合优质资源，创新服务产品，为客户创造供应链价值，实现合作共赢。

公司通过了2019年“全国供应链创新与应用试点企业”的中期考核，获评优秀试点企业，形成的典型经验和做法被商务部等8部门选定并向全国复制推广。公司“LIFT”供应链服务品牌荣获全球品牌建设领域“Transform Awards”2019亚太地区两项大奖，有力地展示了公司服务品质和品牌形象，让公司的服务品牌形象站上更高的起点，对公司推进创新发展战略、提升企业使命内涵具有重要的意义。

#### (2) 深化战略客户合作，带动业务增长

公司持续推进“大客户、大资源、大市场”战略，不断提升核心竞争力，保持公司在核心主业所处行业的领先地位。公司围绕大客户需求深化业务合作，不断扩大市场朋友圈，开拓供应链新价值，通过与客户资源共享、强强联合，进一步形成战略依附关系，从而实现优势互补、价值提升。

### 2. “走出去”开拓市场，整合资源构建全球化体系

公司持续贯彻“走出去”发展战略，大力开拓国内和国外两个市场，完善布局，深耕市场。

#### (1) 深耕中西部市场，优化全国布局

在“走出去”战略的指导下，下属经营单位积极开拓新的业务区域，提前布局中部及西部市场。报告期内，公司持续加大对中西部区域业务扶持和优质资源的投入，优化全国布局。随着业务量的增大，公司进一步深挖细分市场，调整中西部业务管理组织架构，针对区域市场和客户特点设计业务模式，持续深耕深作中西部地区资源，业务规模稳步提升。

#### (2) 整合全球资源，构建国际业务体系

公司紧抓国家“一带一路”倡议带来的发展机遇，积极布局海外市场，不断完善国际经营格局，初步构建了较稳定的全球运营体系。报告期内，公司在海外设立多个子公司及办事处，聘用多名外籍员工，逐步实现人员本地化。同时，公司依托较完善的国际经营网络，在多个业务品种



方面均有不同程度的拓展，取得一定成效。例如，公司在大农业链条上已形成南北美洲、一带一路沿线等多个国际市场；公司将中俄（厦门-莫斯科）建发专列的服务线路延伸至东南亚国家和地区，开拓了“越南-厦门-俄罗斯”物流双向往返新通道，打造“海丝”与“陆丝”物流新链接。

### **3. 加强信息化建设，利用科技为管理和业务赋能**

公司持续推进信息化建设，将传统的管理支撑平台向数字化运营服务平台方向延伸，为管理变革和业务创新搭建新台阶。

#### **（1）完善 ERP 业务管理平台和 PlusBI 供应链大数据平台，以数据驱动管理创新**

依托已有的 ERP 业务管理平台，公司进一步完善业务合同履行跟踪系统，提高公司决策审批速度，增强科学决策水平和危机处理能力。公司推出了电子签约平台“E 建签”，解决了合同验证难、正本回收慢、流转时间长等业务痛点，有效控制了运营风险、提高了管理效率。

公司持续开发 PlusBI 供应链大数据平台功能，有效提升了公司数字化经营、管理和决策水平。目前，公司依托 BI 大数据平台已实现了签约、结算、物流、仓储、航运等方面的专项统计和可视化分析。报告期内还新增期货和财务数据板块的专题应用，有力支撑公司供应链运营业务的高效发展。

#### **（2）推进供应链上下游企业信息互联，延伸“LIFT”信息增值服务**

公司自行研发了 PlusESB 企业集成平台及附属产品，用于高效连接公司供应链上下游企业。通过大力推进供应链上下游企业信息互联，实现了企业间的信息流、资金流和货物流的信息共享，增强了服务客户的能力。公司自主研发的 ECP 系统构建了公司医疗产品供应链业务上下游客户的互通共享通道，实现了医疗器械产品从生产、流通至终端的全流程可视化。

依托较为成熟的信息化建设，公司可为客户提供更全面的信息增值服务，实现供应链企业间的资源共享与协同发展，逐步提升综合竞争力。

### **（二）房地产开发业务**

2019 年，中国房地产行业政策以“稳地价、稳房价、稳预期”为主基调，继续坚持“因城施策”的调控措施，房地产市场进一步回归理性。

公司的房地产开发业务积极因应国家政策导向，坚持“产品+服务”的双驱动战略，充分利用自身的资源和优势，一方面继续强化房地产开发主业，保持核心竞争力，另一方面持续推进房地产产业链投资服务的协同发展。2019 年，公司的房地产开发业务实现营业收入 459.14 亿元，同比增加 53.35 亿元，增长比例为 13.15%。

#### **1. 多措并举强化精益管理，销售规模再上新台阶**

2019 年，面对错综复杂的经济形势和行业态势，子公司建发房产和联发集团迎难而上，围绕“冲销售、保目标、抓管理、创佳绩”的指导方针，狠抓营销管理，开展“百日冲刺”销售评比，

完善“公司—区域—事业部/项目部”三级管控架构，提升决策质量和效率。此外，还通过内部信息平台实现管理数据共享，提升公司运营统筹管理水平。

2019 年，子公司建发房产和联发集团共实现合同销售金额 995.01 亿元，同比增长 35.20%；建发房产和联发集团的权益销售金额合计 711.69 亿元，同比增长 41.17%；两项指标增速均高于同期全国商品房销售金额的增速。

## 2. 聚焦核心区域，优化城市布局

公司精耕深耕有市场潜力和发展前景的城市，在巩固现有重点城市市场地位的同时，择机进入具备发展潜力的城市。建发房产的地产项目分布于海西、华东、华中、华南区域，深耕二线城市；联发集团在海西、长江中游、长三角、成渝、北部湾区域持续深耕，重点推进二线城市、国家中心城市的土地储备。

公司通过多种渠道获取优质土地储备，优质充裕的土地储备将助力公司的良好发展。2019 年，建发房产和联发集团通过多种方式新增土地 42 宗，新增计容建筑面积约 837.16 万平方米，其中权益面积约 624.36 万平方米。截至 2019 年末，建发房产和联发集团尚未出售的土地储备面积（权益口径）达到 1,515.28 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 54.08%。

【注：一二线城市的划分依据为第一财经·新一线城市研究所发布的《2019 城市商业魅力排行榜》。】

## 3. 优质产品+服务，科技助力品牌提升

公司坚持“产品+服务”双驱动的战略，在坚守产品品质的同时，不断提升人性化物业服务，全力为住户提供有温度的服务和有幸福感的社区。

建发房产聚焦“新中式”产品风格，打造新中式标杆项目。建发房产还将科技智能融入人居体验之中，推出了“V+”体系和“慧”系列产品，通过对技术、产品、服务、运营的升级，让业主可以享受到智慧生活体系。根据赛惟咨询的客户满意度调查，建发房产住宅客户满意度位列房地产行业第一名。2019 年，建发房产旗下产品荣获“2018-2019 地产设计大奖”设计专项奖银奖、“全球卓越设计奖（GEA）（教育类）大奖”等多项国内外大奖。

2019 年，联发集团完成了产品研发基地的初步建设，持续加强对各大产品体系标准化研发创新，研发内容涵盖了建筑、精装、景观、智能化和物业等多个模块，以五重归家、公共空间、全龄健康、分龄乐园和可成长户型等方案解决客户生活痛点，产品品质不断提升。2019 年，联发集团荣获“第九届 IDEA-KING 国际景观规划设计大奖”，“A’ DESIGN AWARD&COMPETITION 大奖”等国内外大奖。

截至 2019 年末，公司物业服务合同管理面积约 4620 万平方米，服务业主超过 20 万户，倾力为住户持续保障高品质的物业服务。建发房产通过全方位整合城市生活资源，开发、应用智能化

平台，使社区生活更便捷、家居生活更智能、物业服务更高效。联发集团通过 3Q+生活价值体系，为客户提供全生活周期、全价值需求的居家服务，全年累计举办了两百多场社区文化活动。建发房产 2019 年物业服务满意度位列赛惟榜单地产行业第三名。

#### 4. 推进地产产业链横向延伸，多元化产业板块齐头并进

2019 年，公司持续推进地产产业链横向延伸，探索房地产+产业协同发展的新路径，逐步推进多元产业齐头并进的发展势头，在休闲养老、长租公寓、代建、文创园等业务上均有不同程度的推进与落地。报告期内，建发房产参与投资运营的养老中心“厦门溢佰颐养中心”正式开始收住客户，致力打造融合健康管理、日间照料、居家服务于一体的综合性养老服务机构。此外，建发房产和联发集团在城市更新与城市代建领域积极推进，并严格把控工程品质，建发房产代建的洋唐居住区保障性安居工程二期荣获国家优质工程，联发集团高效整合资源，挑战高难度施工，圆满地完成了金鸡百花电影节颁奖场馆（海峡大剧院）的代建工作。

## 四 报告期内主要经营情况

2019 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 (备注 3)	
	2019 年度	同比增减 比例	2019 年度	同比增减 比例	2019 年度	同比增减 比例
合同销售金额 (备注 1)	721.97	86.70%	273.04	-21.83%	995.01	35.20%
权益销售金额 (备注 2)	510.56	98.44%	201.13	-18.52%	711.69	41.17%
合同销售面积 (备注 1)	404.75	57.94%	252.97	-20.27%	657.72	14.67%
权益销售面积 (备注 2)	302.60	69.86%	186.77	-17.33%	489.37	21.11%
账面结算收入	239.71	43.20%	166.26	5.83%	405.97	25.11%
账面结算面积	206.06	55.91%	170.02	1.60%	376.08	25.56%
新开工面积 (权益口径)	368.55	-13.16%	138.79	-66.66%	507.34	-39.65%
竣工面积 (权益口径)	183.56	60.76%	177.51	0.46%	361.07	24.13%
期末在建项目建筑面积 (权益口径)	781.71	32.36%	604.18	-6.03%	1,385.89	12.35%
报告期内拿地金额 (权 益口径)	341.16	121.33%	144.93	23.00%	486.09	78.73%
新增计容建筑面积	607.84	135.86%	229.32	-40.35%	837.16	30.37%
其中：权益建筑面积	430.98	171.84%	193.38	-11.50%	624.36	65.59%
期末土地储备面积 (权 益口径) (备注 4)	805.12	33.85%	710.16	2.97%	1,515.28	17.36%

期末已售未结金额（并表口径）（备注 5）	502.10	134.10%	262.65	7.25%	764.75	66.48%
----------------------	--------	---------	--------	-------	--------	--------

【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：上表中建发房产和联发集团各自的权益销售金额、权益销售面积及其他项目的“权益口径”的计算方式为：并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入。公司在 2018 年年度报告中披露的“权益口径”的计算方式为：并表项目全额计入，非并表项目乘以股权比例再计入，与上表的计算方式不同。上表中相关项目的同比数据已根据本年度的计算方式重新统计，并据此计算增减比例。】

【备注 3：上表中“建发房产与联发集团合计”列的总数由建发房产与联发集团的对应数据直接相加得出。】

【备注 4：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。】

【备注 5：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	337,238,672,648.40	280,381,790,726.29	20.28
营业成本	315,178,824,364.49	257,656,045,816.39	22.33
销售费用	7,760,860,216.22	6,246,692,624.40	24.24
管理费用	410,180,965.83	379,643,227.22	8.04
研发费用	13,321,144.14	9,496,866.86	40.27
财务费用	990,665,275.86	1,885,636,001.04	-47.46
经营活动产生的现金流量净额	11,215,065,397.85	4,780,265,299.45	134.61
投资活动产生的现金流量净额	-10,696,800,160.80	4,260,030,503.19	-351.10
筹资活动产生的现金流量净额	9,567,938,721.69	-3,945,762,262.63	不适用
税金及附加	2,142,417,215.11	3,427,509,776.28	-37.49
其他收益	166,275,537.67	78,130,517.96	112.82
公允价值变动收益	17,201,083.01	-7,465,147.45	不适用
资产处置收益	7,187,689.46	2,734,591.96	162.84
营业外收入	215,260,819.73	93,051,776.44	131.33

- 1、研发费用变动原因说明：主要是由于报告期研发项目增加，研发支出相应增加所致。
- 2、财务费用变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务资本化利息增加以及结构性存款利息收入增加所致。
- 3、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销售回款速度同比加快，以及房地产业务预收售房款增加所致。
- 4、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支付合作项目投资款和资金往来增加，子公司建发房产上年同期赎回大额理财产品而本期同类业务减少所致。
- 5、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务融资规模较上年同期增加所致。
- 6、税金及附加变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务的土地增值税减少所致。
- 7、其他收益变动原因说明：主要是由于报告期与收益相关的政府补助较上年同期增加所致。
- 8、公允价值变动收益变动原因说明：主要是由于报告期交易性金融资产市值上升，其公允价值变动收益相应增加所致。
- 9、资产处置收益变动原因说明：主要是由于报告期试驾车处置收益增加所致。
- 10、营业外收入变动原因说明：主要是由于报告期赔偿金及违约金收入较上年同期增加所致。

## 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	28,704,360.79	27,954,152.93	2.61	21.64	21.97	减少 0.26 个百分点
房地产开发业务	4,591,364.10	3,273,919.90	28.69	13.15	24.84	减少 6.68 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	15,320,456.55	15,036,981.61	1.85	13.57	13.96	减少 0.34 个百分点
农林产品	5,788,931.00	5,666,674.65	2.11	24.00	23.78	增加 0.17 个百分点
住宅地产	3,848,641.83	2,906,553.31	24.48	30.18	44.66	减少 7.56 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	30,264,758.48	28,138,104.51	7.03	20.77	22.92	减少 1.62 个百分点
境外	3,394,310.05	3,344,417.51	1.47	17.22	17.06	增加 0.14 个百分点

住宅地产变动原因说明：报告期内，公司商品房业务的结算收入增加，住宅地产业务收入增幅较大。

(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、农林产品、化工品、能源产品、轻纺产品、汽车、食品、物流等	279,541,529,274.73	88.69	229,193,738,196.74	88.95	21.97
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	32,739,199,028.78	10.39	26,224,406,896.36	10.18	24.84

(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 14,147,606,112.71 元，占年度销售总额 4.20%；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	5,049,000,000.00	1.50
第二名	3,797,819,843.32	1.13
第三名	2,015,170,534.74	0.60
第四名	1,682,518,845.16	0.50
第五名	1,603,096,889.49	0.48
合计	14,147,606,112.71	4.20

前五名供应商采购额 27,292,114,323.54 元，占年度采购总额 8.66%；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	7,223,524,177.74	2.29%
第二名	5,761,887,719.88	1.83%
第三名	4,818,472,867.65	1.53%
第四名	4,793,373,951.99	1.52%
第五名	4,694,855,606.28	1.49%
合计	27,292,114,323.54	8.66%

### 3. 费用

适用 不适用

相关情况详见上文“第四节 经营情况讨论与分析 二、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

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 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“第四节 经营情况讨论与分析 二、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 (%)	情况说明
货币资金	35,348,795,789.25	11.97	23,699,191,045.81	10.90	49.16	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。
交易性金融资产	670,872,059.69	0.23			不适用	主要是由于执行新金融工具准则影响、报告期购买短期理财产品以及认购其他上市公司非公开发行的股票所致。
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	89,725,527.24	0.04	-100.00	主要是由于报告期根据新金融工具准则，原计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的项目调整至交易性金融资产所致。
衍生金融资产	14,789,536.14	0.01	34,321,806.37	0.02	-56.91	主要是由于报告期商品期货合约期末浮盈减少所致。
应收票据	46,024,251.74	0.02	606,737,144.91	0.28	-92.41	主要是由于报告期根据新金融工具准则，部分原计入应收票据的项目调整至应收款项融资所致。
应收款项融资	319,092,989.36	0.11			不适用	主要是由于执行新金融工具准则影响，以及报告期末银行承兑汇票贴现增加所致。
预付款项	16,501,195,308.51	5.59	9,689,219,916.39	4.46	70.30	主要是由于报告期供应链业务预付采购货款以及房地产业务预付土地出让金增加所致。
其他应收款	27,783,814,490.63	9.41	12,652,073,200.51	5.82	119.60	主要是由于报告期房地产业务应收合作项目往来款增加所致。
一年内到期的非流动资产	1,468,725,064.95	0.50	1,046,543,669.49	0.48	40.34	主要是由于报告期一年内到期的理财产品增加所致。
其他流动资产	5,804,259,818.47	1.96	3,466,220,198.80	1.59	67.45	主要是由于报告期增值税进项留抵税额增加及预缴各项税费增加所致。



厦门建发股份有限公司 2019 年年度报告摘要

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 (%)	情况说明
债权投资	1,193,828,997.13	0.40			不适用	主要是由于新金融工具准则影响、报告期发放贷款以及各类资产支持专项计划优先级证券增加所致。
可供出售金融资产	0.00	0.00	997,141,365.41	0.46	-100.00	主要是由于报告期根据新金融工具准则，原计入可供出售金融资产的项目分别调整至交易性金融资产、一年内到期的非流动资产、债权投资和其他非流动金融资产所致。
长期股权投资	5,507,167,140.98	1.86	3,143,457,733.59	1.45	75.19	主要是由于报告期房地产业务对合作项目的投资增加所致。
其他权益工具投资	24,001,852.66	0.01			不适用	主要是由于报告期根据新金融工具准则，部分原计入其他非流动资产的项目调整至其他权益工具投资所致。
其他非流动金融资产	824,779,466.79	0.28			不适用	主要是由于报告期根据新金融工具准则，部分原计入可供出售金融资产和其他非流动资产的项目调整至其他非流动金融资产所致。
在建工程	362,351,946.83	0.12	198,755,905.53	0.09	82.31	主要是由于报告期在建汽车交易市场、4S 店和在建酒店项目投入增加所致。
开发支出	4,246,848.59	0.00	1,214,358.21	0.00	249.72	主要是由于报告期“W-Home 科技住宅体系&云端控制服务平台”项目支出增加所致
其他非流动资产	143,808,649.10	0.05	780,434,925.81	0.36	-81.57	主要是由于报告期根据新金融工具准则，部分原计入其他非流动资产的项目分别调整至债权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产所致。
交易性金融负债	46,098,876.94	0.02			不适用	主要是由于报告期长期应收款终止确认产生的继续涉入负债增加所致。
衍生金融负债	112,328,228.69	0.04	30,643,486.67	0.01	266.56	主要是由于报告期商品期货合约期末浮亏增加所致。

厦门建发股份有限公司 2019 年年度报告摘要

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 (%)	情况说明
应付票据	13,057,356,802.26	4.42	7,953,464,355.31	3.66	64.17	主要是由于报告期供应链业务采购中以银行承兑汇票结算的业务增加所致。
应付账款	21,752,369,508.21	7.36	14,750,755,675.57	6.78	47.47	主要是由于报告期业务规模扩大,供应链应付货款及房地产应付工程款增加所致。
预收款项	81,096,402,121.17	27.45	49,044,061,818.80	22.55	65.35	主要是由于报告期房地产业务预收售房款及供应链业务预收货款增加所致。
一年内到期的非流动负债	14,982,868,389.70	5.07	5,324,319,630.18	2.45	181.40	主要是由于报告期一年内到期的长期借款、债券和长期应付款增加所致。
长期借款	35,760,613,551.68	12.11	23,511,880,548.57	10.81	52.10	主要是由于报告期末房地产业务借款融资规模较期初增加所致。
长期应付款	1,863,559,165.79	0.63	3,556,686,325.14	1.64	-47.60	主要是由于报告期部分资产支持证券转为一年内到期非流动负债列示所致。
预计负债	139,218,358.41	0.05	98,270,815.85	0.05	41.67	主要是由于报告期建发房产客户关爱基金金额增加所致。
递延所得税负债	849,624,979.10	0.29	619,547,802.55	0.28	37.14	主要是由于报告期预缴税金增加导致应纳税暂时性差异增大所致。

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	6,200,666,980.70	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
应收款项融资	60,669,762.28	银行授信质押
存货	44,961,387,190.82	银行借款抵押
存货	152,099,697.77	期货交易质押
一年内到期的非流动资产	5,507,100.00	存出担保保证金
其他流动资产	18,540,760.51	存出担保保证金
债权投资	13,611,815.54	存出担保保证金
长期股权投资	1,196,048,101.65	银行借款质押
投资性房地产	2,907,828,300.54	银行借款抵押
固定资产	98,828,886.47	银行借款抵押
合计	55,615,188,596.28	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(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	2,286,052,682.36
上年同期投资额	471,830,579.72
投资额增减变动数	1,814,222,102.64
投资额增减幅度(%)	384.51

主要投资情况如下：

单位：元 币种：人民币

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(%)
中电建国际贸易服务(福建)有限公司	供应链运营	12,500,000.00	25.00
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营	900,000.00	30.00
北京华电罗普特科技有限公司	技术开发	900,000.00	30.00
浙江明升户外用品有限公司	服装研发生产和销售	403,373.88	20.00

厦门建发股份有限公司 2019 年年度报告摘要

盛屯矿业集团股份有限公司	金属矿采选	105,999,998.96	0.96
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产开发	70,020,000.00	16.50
镇江扬启房地产开发有限公司	房地产开发	57,800,000.00	34.00
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	房地产开发	200,000,000.00	20.00
杭州锦祥房地产有限公司	房地产开发	65,000,000.00	49.00
连江融建房地产开发有限公司	房地产开发	130,000,000.00	65.00
南平市汇禾物业管理有限公司	物业管理	980,000.00	49.00
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	房地产开发	22,500,000.00	45.00
无锡嘉合置业有限公司	房地产开发	9,800,000.00	49.00
南京德建置业有限公司	房地产开发	980,000.00	49.00
厦门市佰睿健康产业有限公司	养老护理	14,700,000.00	49.00
武夷山嘉恒房地产有限公司	房地产开发	30,898,851.50	50.00
宁德嘉行房地产开发有限公司	房地产开发	25,000,000.00	50.00
长沙美茂置业有限公司	房地产开发	441,190,000.00	49.00
中交（长沙）置业有限公司	房地产开发	196,000,000.00	49.00
长沙楚茂企业管理有限公司	房地产开发	245,000,001.00	49.00
长沙天海易企业管理有限公司	房地产开发	637,000,000.00	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
交易性金融资产	387,810,281.60	自有资金	262,835,219.24	108,300,509.84	67,300,843.74	32,714,655.47	-4,387,645.26		336,549,540.81
其他非流动金融资产	483,189,094.02	自有资金	489,031,673.41		5,842,579.39	1,750,000.00	10,267,696.36		484,939,094.02

(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)	报告 期 末 总 资 产	报告 期 末 净 资 产	报告 期 内 营 业 收 入	报 告 期 内 营 业 利 润	报 告 期 内 净 利 润	报 告 期 内 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%		1680.33	369.72	320.73	65.97	48.03	38.84
联发集团有限公司	房地产业	21	95.00%		836.74	168.02	205.56	22.87	16.25	11.74
建发(上海)有限公司	供应链运营	3	97.50%	2.50%	166.71	32.51	1059.66	6.48	4.88	4.40

注：上表中“归属于母公司股东的净利润”指的是子公司的合并利润表中的“归属于母公司所有者的净利润”。

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	归属于母公 司股东的净 利润增减	增减比 例 (%)
联发集团有限公司	房地产业	11.74	16.79	-5.05	-30.08

子公司业绩波动原因：

联发集团净利润下降的主要原因是本年住宅项目结算的利润率较上年同期下降，且上年同期结算的写字楼、厂房项目利润率较高，本年无此类项目。

## (七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

本公司控制的结构化主体主要为子公司委托发起设立的资产证券化产品，主要包括“兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划”、“平安-建发购房尾款资产支持专项计划”、“联发物业费资产支持专项计划”、“恒驰汇通 2019 年度第一期资产支持票据”。上述结构化主体对本公司不产生重要影响。

## 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：

从全国政策层面来看，中央明确继续坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，因此房地产调控政策将保持一定的连续性和稳定性，地方政府将因城施策，双向调控，遏制房价过快上涨的同时防范市场急剧降温。

根据国家统计局数据，行业整体规模增速放缓，2019 年商品房销售金额增速比上年下降 5.67 个百分点，房屋新开工面积增速较上年下降 8.7 个百分点。在当前形势下，头部房企的规模、资金和品牌等优势将更加凸显。

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服务能力，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，2019 年已超过 2800 亿元，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

#### 2020 年经营预算目标:

力争实现营业收入 3,150 亿元，预计成本费用（营业成本+税金及附加+三项费用）共计 3,068 亿元。

**2020 年工作总方针：**聚焦主业，创新发展，防范风险，提质增效。

2020 年，公司将面临更加复杂的经营环境，董事会将重点做好以下几项工作：

1. 制定《建发股份 2021—2025 年发展战略规划》，践行可持续发展之路。
2. 坚持创新发展，持续聚焦主业，寻找“新模式、新市场、新商品、新客户”，追求高质量发展。
3. 积极践行“一带一路”倡议，大力开拓海外市场，尤其是东南亚各国市场，加快国际化步



伐。

4. 进一步完善风险控制体系，加强国内外形势分析、行业分析、市场分析，做好各个环节的风险把控，防范重大风险。

5. 地产业务精耕深耕有市场潜力和发展前景的城市，多种渠道获取高质量的土地储备；聚焦客户需求，继续提升产品力和服务力；产业板块按计划推进项目落地，积极寻找拓展机会。

#### (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，2019 年供应链业务的经营规模已经超过 2800 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。

##### 3. 疫情风险

新冠肺炎疫情在全球范围蔓延扩散，对宏观经济造成不可避免的负面影响，上下游行业投资

放缓、需求减少，合作客户的生产经营受到影响，因此将对公司经营业绩带来潜在的风险和影响。截至本报告审议日期，虽然我国已呈现疫情防控形势持续向好、生产生活秩序加快恢复的态势，但国外疫情的流行和防疫抗疫形势对全球经济的负面影响仍在持续过程中。

应对措施：公司会密切关注全球疫情的发展并持续评估对公司业绩产生的影响。公司管理层将加强内部管理，不断提升核心竞争力和客户满意度，同时密切关注市场动态，充分了解客户需求，提升个性化服务水平，与上下游合作客户共渡难关。

## 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。国家根据房地产行业发展状况，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。

### 4. 疫情风险

2020 年初出现的新冠疫情严重影响了各行各业的正常运行，房地产市场受到的冲击尤为明显。由于疫情防控的需要，居民大量减少外出时间，房地产项目线下销售渠道暂时关闭，商品房销售遇冷。此外，房地产项目施工和建设复工延缓，项目开发 and 回款周期拖长，从而增加了房地产企业各方面成本和费用支出。2020 年上半年行业销售减少、库存上升、投资放缓的情况预计将比较突出，房地产市场中长期表现还需视国内外疫情持续时间而定，目前尚存在不确定性。

应对措施：公司将密切关注宏观经济和行业政策，根据市场变化及时调整策略，合理配置资源，优化营销策略，加快销售回款，多元化运用融资工具确保公司经营资金需求；同时积极梳理复工情况，控制项目建设风险，强化项目运营管理；积极探索和落地创新业务，全面提升产品力和服务力，多措并举为公司稳健经营保驾护航。

#### (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：

2019 年 4 月 30 日，财政部发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6 号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号

填列)”的明细项目。

2019 年 9 月 19 日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019 版）》的通知》（财会【2019】16 号），与财会【2019】6 号配套执行。

本公司根据财会【2019】6 号、财会【2019】16 号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见 2019 年年度报告全文之“第十一节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计 10、金融工具”。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会【2019】8 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会【2019】9 号），根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行本准则。

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详见 2019 年年度报告全文之“第十一节 财务报告 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 2019 年年度报告全文之“第十一节 财务报告 八、合并范围的变动”。

厦门建发股份有限公司

董事长：张勇峰

2020 年 4 月 17 日