

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司
2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人郑永达、主管会计工作负责人许加纳及会计机构负责人（会计主管人员）魏卓保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	502,852,534,786.94	387,156,815,743.03	29.88
归属于上市公司股东的净资产	40,710,100,982.17	38,386,843,908.16	6.05
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-40,750,482,158.80	-15,535,998,774.96	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	107,091,598,973.10	67,460,164,228.49	58.75
归属于上市公司股东的净利润(说明1)	776,672,972.98	1,467,791,855.38	-47.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	825,539,477.05	1,032,791,641.20	-20.07
加权平均净资产收益率(%)	1.93	4.62	减少 2.69 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.26	0.52	-50.00
稀释每股收益(元/股)	0.26		

说明 1：公司合并利润表的“归属于上市公司股东的净利润”同比下降，主要是因为土地一级开发业务中的“2019P05”地块在 2020 年第一季度确认收入和利润，导致 2020 年第一季度的利润基数较大，而 2021 年第一季度无一级土地出让。

说明 2：上表中本报告期归属于上市公司股东的净利润包含报告期归属于永续债持有人的税后利息 2,949.50 万元，扣除后本报告期归属于上市公司股东的净利润为 74,717.79 万元，计算基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率等上述主要财务指标时均扣除了永续债及利息。

说明 3：公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务两大主业，本期和上年同期主要分部报告数据如下：

单位：万元 币种：人民币

	2021年3月31日			2020年12月31日			增减比例(%)	
	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部
资产总额	11,440,038.89	38,845,214.59	50,285,253.48	5,527,308.37	33,188,373.21	38,715,681.58	106.97	17.04
负债总额	9,732,512.47	30,795,672.24	40,528,184.71	3,953,713.87	26,156,151.20	30,109,865.07	146.16	17.74
股东权益合计	1,707,526.42	8,049,542.35	9,757,068.77	1,573,594.50	7,032,222.01	8,605,816.51	8.51	14.47
其中：归属于母公司股东权益	1,621,460.01	2,449,550.09	4,071,010.10	1,489,669.56	2,349,014.83	3,838,684.39	8.85	4.28

单位：万元 币种：人民币

	2021年1-3月			2020年1-3月			增减比例(%)	
	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部
营业收入	10,197,371.09	511,788.81	10,709,159.90	5,991,221.26	754,795.16	6,746,016.42	70.21	-32.20
营业成本	9,951,428.64	430,229.09	10,381,657.72	5,895,365.08	410,497.80	6,305,862.88	68.80	4.81
利润总额	91,116.50	23,380.22	114,496.72	38,012.70	287,525.66	325,538.36	139.70	-91.87
净利润	68,560.42	17,956.10	86,516.52	28,515.13	214,079.17	242,594.30	140.44	-91.61
其中：归属于母公司股东的净利润	67,643.40	10,023.89	77,667.30	28,702.13	118,077.05	146,779.19	135.67	-91.51

1、供应链运营业务

2021 年第一季度，公司供应链运营业务深入推进“全球化”和“专业化”的发展战略，黑色金属及矿产品、农林产品等核心品类的经营货量大幅增长。供应链运营业务的营业收入达到 1,019.74 亿元，同比增长 70.21%；供应链运营业务实现的“归属于母公司股东的净利润”达到 6.76 亿元，同比增长 135.67%。

2、房地产业务

公司的房地产业务包括住宅开发、土地一级开发、物业管理和代建运营等。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季度，造成各个季度之间的利润分布不均。

2021 年第一季度，公司房地产业务的结算收入和“归属于母公司股东的净利润”均出现下滑，主要是因为土地一级开发业务中的“2019P05”地块在 2020 年第一季度确认收入和利润，导致 2020 年第一季度的利润基数较大，从而造成 2021 年第一季度的利润同比下降。

若剔除“2019P05”地块对 2020 年第一季度利润表的贡献，公司房地产业务分部和公司合并利润表的“归属于母公司股东的净利润”均大幅增长。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	3,059,124.15	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	54,013,558.52	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	53,176,762.16	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-141,221,231.64	主要系本期期货合约的处置损益。公司合理运用期货等衍生金融工具对冲大宗商品价格波动风险，确保公司业务稳健发展。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,381,743.28	
其他符合非经常性损益定义的损益	5,768,500.37	

项目	本期金额	说明
项目		
少数股东权益影响额（税后）	-29,531,789.78	
所得税影响额	-5,513,171.13	
合计	-48,866,504.07	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				92,828		
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	1,356,687,985	47.38	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	102,723,510	3.59	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	96,829,804	3.38	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	66,384,907	2.32	0	未知		其他
博时基金管理有限公司—社保基金16011组合	34,000,059	1.19	0	未知		其他
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	29,583,897	1.03	0	未知		其他
基本养老保险基金—零零三组合	24,635,202	0.86	0	未知		其他
厦门象屿集团有限公司	22,490,531	0.79	0	未知		国有法人
郭友平	21,000,000	0.73	0	未知		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	16,073,768	0.56	0	未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量		

		种类	数量
厦门建发集团有限公司	1,356,687,985	人民币普通股	1,356,687,985
香港中央结算有限公司	102,723,510	人民币普通股	102,723,510
中国太平洋人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	96,829,804	人民币普通股	96,829,804
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	66,384,907	人民币普通股	66,384,907
博时基金管理有限公司—社保基金 16011 组合	34,000,059	人民币普通股	34,000,059
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	29,583,897	人民币普通股	29,583,897
基本养老保险基金—零零三组合	24,635,202	人民币普通股	24,635,202
厦门象屿集团有限公司	22,490,531	人民币普通股	22,490,531
郭友平	21,000,000	人民币普通股	21,000,000
中国证券金融股份有限公司	16,073,768	人民币普通股	16,073,768
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 4 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的账户，其他关系未知。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

3.1.1 资产负债变动情况

单位：元 币种：人民币

科目	2021年3月31日	2020年12月31日	变动比例	变动原因解释
交易性金融资产	1,182,677,231.31	367,220,179.80	222.06%	主要是由于报告期公司利用部分闲置资金进行短期投资所致。
应收票据	90,422,712.09	283,586,064.01	-68.11%	主要是由于供应链业务已贴现未到期的商业承兑汇票余额减少所致。
应收账款	8,969,698,120.25	4,559,457,017.89	96.73%	主要是由于报告期供应链业务规模扩大，赊销业务增加所致。
应收款项融资	1,029,215,102.18	144,019,810.20	614.63%	主要是由于供应链业务使用银行承兑汇票结算的业务增加所致。
预付款项	49,421,916,387.17	26,850,733,967.42	84.06%	主要是由于供应链业务预付货款增加以及房地产业务预付土地出让金增加所致。
其他应收款	40,258,177,241.31	30,328,799,958.71	32.74%	主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款增加所致。
存货	290,403,001,295.41	222,071,576,068.18	30.77%	主要是由于报告期供应链业务商品采购规模增加以及房地产业务拍地增加所致。
使用权资产	452,918,745.24		不适用	主要是由于报告期首次执行新租赁准则，将租赁资产确认为使用权资产所致。
短期借款	25,243,545,903.60	1,706,251,802.13	1379.47%	主要是由于报告期供应链业务规模扩大，资金需求增加，融资规模扩大所致。
衍生金融负债	197,178,352.60	590,170,375.80	-66.59%	主要是由于报告期用于套期保值业务的商品期货浮亏减少所致。

科目	2021年3月31日	2020年12月31日	变动比例	变动原因解释
合同负债	154,472,886,505.96	109,694,391,450.88	40.82%	主要是由于报告期供应链业务预收货款及房地产业务预收售房款增加所致。
其他应付款	32,863,178,570.94	22,658,501,693.75	45.04%	主要是由于报告期房地产业务收到合作方往来款增加所致。
其他流动负债	24,123,088,487.50	11,216,400,718.80	115.07%	主要是由于报告期短期融资券发行规模增加，以及合同负债余额增加，待转销项税额相应增加所致。
租赁负债	468,992,548.85		不适用	主要是由于报告期首次执行新租赁准则，确认租赁负债所致。

3.1.2 经营情况变动

单位：元 币种：人民币

科目	2021年1-3月	2020年1-3月	变动比例	变动原因解释
营业收入	107,091,598,973.10	67,460,164,228.49	58.75%	主要是由于报告期供应链业务大力开拓市场，黑色金属及矿产品、农林产品等主要经营品种经营规模大幅增加所致。
营业成本	103,816,577,230.11	63,058,628,844.96	64.64%	
税金及附加	140,898,525.61	61,249,110.92	130.04%	主要是由于报告期土地增值税增加所致。
销售费用	1,462,027,656.34	977,920,608.57	49.50%	主要是由于报告期公司营业规模较上年同期增加，销售费用相应增加。
研发费用	6,621,542.07	2,085,899.09	217.44%	主要是由于报告期研发人员费用增加所致。
投资收益（损失以“-”号填列）	-194,481,723.50	269,524,612.51	-172.16%	主要是由于报告期商品期货套保投资收益较上年同期减少所致。
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	180,465,960.90	276,842,509.55	-34.81%	主要是由于报告期商品期货套保浮盈较上年同期减少所致。
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-129,705,081.29	-295,617,070.95	不适用	主要是由于报告期供应链业务计提的存货跌价损失较上年同期减少所致。
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,007,980.85	250,054.06	703.02%	主要是由于报告期试驾车处置收益较上年同期增加所致。
营业外收入	26,666,802.48	12,294,966.43	116.89%	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

科目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动比例	变动原因解释
				致。
营业外支出	15,279,154.20	23,175,242.06	-34.07%	主要是由于报告期捐赠支出较上年同期减少所致。
所得税费用	279,802,016.21	829,440,516.77	-66.27%	主要是由于报告期营业利润下降，所得税费用相应减少所致。

3.1.3 现金流量变动

单位：元 币种：人民币

科目	2021 年 1-3 月	2020 年 1-3 月	变动比例	变动原因解释
经营活动产生的现金流量净额	-40,750,482,158.80	-15,535,998,774.96	不适用	主要是由于报告期供应链业务营业规模扩大，预付款项和存货期末占用增加，以及房地产业务支付地价款增加，导致经营性现金净流量较上年同期下降。
投资活动产生的现金流量净额	-10,631,097,958.70	-3,630,854,601.33	不适用	主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款较上年同期增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	51,789,482,351.13	26,981,565,445.03	91.94%	主要是由于报告期公司业务规模大幅增长，融资规模较上年同期增加所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	厦门建发股份有限公司
法定代表人	郑永达
日期	2021 年 4 月 29 日