

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2017 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 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，2017 年度本公司实现归属于母公司股东的净利润为 3,330,855,310.59 元，母公司实现净利润为 688,100,300.06 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积 68,810,030.01 元，加上母公司年初未分配利润 3,431,977,972.77 元，减去已分配的 2016 年度现金红利 1,134,080,212.00 元，2017 年末母公司未分配利润为 2,917,188,030.82 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，公司拟定 2017 年度利润分配预案为：以 2017 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 2 元（含税），共计派发现金红利 567,040,106.00 元，剩余未分配利润结转至 2018 年度。公司 2017 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

供应链运营业务是通过供应链运营方案策划、运营等专业服务，在供应链全链条或环节为客户整合商务、金融、物流和信息等资源，提供运营支持，降低客户的运营风险和业务成本，提升客户的供应链运营效率，向客户提供高性价比的供应链服务产品，从而获取稳定的服务收益。

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。公司与 150 多个国家和地区建立了业务关系，除自有仓储资源外，在全国主要物流节点区域设有超过 1000 个合作库。子公司建发物流集团系国家 AAAAA 级综合物流企业，位列“2017 中国物流企业综合竞争力排行榜”第 15 名。公司拥有健全的业务网络和丰富的物流资源、雄厚的资金实力和充足的专业人才储备，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，为供应链运营业务保驾护航。

行业概况：

供应链行业是一个新兴行业。实际上供应链行业是个非常宽泛的概念，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产品的主要客户群体是生产型企业；主要经营模式是，为这些企业提供原材料进向供应链和产成品销向供应链相关环节或全链条的服务和运营支持。

2016 年国家实施供给侧结构性改革以来，公司目前服务的实体产业的结构、集中度和供需关系正在发生变化，改革推动了某些原材料和产成品价格的大幅上涨，也使一些企业获得了较大的增长空间，改变了他们的市场地位。对于公司供应链业务而言，也获得了广阔的创新发展空间。

从国家经济发展的前景来看，未来随着国民经济的发展，公司的供应链业务必将迎来良好的发展机遇和前景。

（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、一级土地开发、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 29 个城市，海外已进军澳洲悉尼市场。目前，公司开发类项目储备主要分布在厦门、上海、苏州、杭州、南京、天津、成都、重庆、合肥、长沙、武汉、南宁、桂林、南昌、九江、赣州、福州、漳州、龙岩等城市，项目布局合理。

子公司建发房产连续多年荣登中国房地产开发企业综合发展 10 强，并列“2018 中国房地产开发企业 50 强”第 39 位。

子公司联发集团位列“2018 中国房地产开发企业 50 强”第 49 位、并荣获“2017 中国房地产开发企业运营效率 10 强”第 8 位、“2017 中国房地产开发企业稳健经营 10 强”第 3 位、“2017 中国房地产住宅开发专业领先品牌价值 TOP10”、“2017 中国物业服务专业化运营领先品牌企业”。

行业概况：

2017 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的政策基调下，房地产行业调控力度持续加大，土地市场政策收紧，市场外部压力加大。房地产行业在这一年内呈现强者恒强的格局，市场集中度进一步提升。

根据国家统计局数据，2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%，增速较 2016 年高 0.1 个百分点。商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.7%，增速较 2016 年下降 14.8 个百分点。商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%，增速较 2016 年下降 21.1 个百分点。全国商品房销售增速放缓，房地产投资增速基本持平。

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

	2017年	2016年		本年比上年增减(%)	2015年
		调整后	调整前		
总资产	175,295,147,504.00	126,495,928,428.07	126,424,583,770.50	38.58	99,432,617,089.26
营业收入	218,601,578,976.54	145,590,890,512.63	145,590,890,512.63	50.15	128,088,561,668.84
归属于上市公司股东的净利润	3,330,855,310.59	2,856,066,861.41	2,854,662,757.36	16.62	2,641,350,412.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,516,234,148.00	2,479,953,988.68	2,477,938,873.97	1.46	2,241,109,094.51
归属于上市公司股东的净资产	23,622,705,166.70	21,547,410,242.47	21,521,223,413.71	9.63	19,094,939,365.26
经营活动产生的现金流量净额	-18,587,788,940.91	-4,811,016,263.58	-4,840,447,870.65	不适用	5,777,496,498.90
基本每股收益(元/股)	1.17	1.01	1.01	15.84	0.93
加权平均净资产收益率(%)	14.83	14.07	14.08	增加0.76个百分点	14.54

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	38,988,085,755.90	52,646,548,690.76	52,551,961,606.77	74,414,982,923.11
归属于上市公司股东的净利润	422,242,639.16	512,354,628.38	696,107,816.38	1,700,150,226.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	344,608,001.69	384,876,490.64	586,477,484.53	1,200,272,171.14
经营活动产生的现金流量净额	-15,102,576,557.22	2,909,433,191.12	-8,572,834,493.55	2,178,188,918.74

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）					115,156		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					93,830		
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	530,000,000	国有法人
中国证券金融股份有限公司	119,398,964	138,913,907	4.90	0	未知		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	35,071,390	1.24	0	未知		其他
全国社保基金四一四组合	0	31,235,320	1.10	0	未知		其他
中国人寿保险股份有限公司 －传统－普通保险产品－ 005L－CT001 沪	13,044,630	17,507,845	0.62	0	未知		其他

兴业全球基金—兴业银行—兴全—股票红利特定多客户资产管理计划	11,405,954	13,245,873	0.47	0	未知		其他
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	11,065,371	11,065,371	0.39	0	未知		其他
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	10,036,374	10,036,374	0.35	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 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

公司已发行债券尚未涉及兑付兑息，偿债计划及其他保障措施运行良好。

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。

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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	75.05	74.15	1.21
EBITDA 全部债务比	0.14	0.16	-12.68
利息保障倍数	2.90	3.48	-16.61

三 经营情况讨论与分析

2017 年，中国供给侧结构性改革不断深入，下半年党的十九大召开，国内经济运行态势总体上稳中向好。围绕年初制定的年度工作总方针，公司董事会和经营班子凝心聚力，抓住外部环境相对平稳的有利时机和房地产分类调控带来的布局新机遇，带领员工开拓创新，积极进取，促进两大主营业务做大做强，扎实推进新 5 年规划的实施进程，报告期内经营业绩再创新高。

报告期内，公司实现营业收入 2,186.02 亿元，同比增长 50.15%；实现净利润 48.26 亿元，同比增长 22.16%；实现归属于母公司所有者的净利润 33.31 亿元，同比增长 16.62%。报告期末，公司总资产达到 1,752.95 亿元，净资产达到 437.37 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 236.23 亿元。

报告期内，公司位列《财富》评选的“中国上市公司 500 强”第 47 位；在《中国上市公司综合竞争力排名评价报告(2017)》中，位列“2016 年全国批发和零售行业上市公司竞争力排名榜”第 2 位。

（一）供应链运营业务

2017 年，随着国内供给侧结构性改革持续深化和环境保护监管力度不断加大，国内大宗原材料商品市场回暖。公司适时把握行业回暖势头，指导经营单位持续推进“大客户、大资源、大市场”战略，积极开拓国内外市场，科学谋划布局。报告期内，公司利用供应链各核心业务板块的市场行情相对平稳向上的时机，顺势推进经营单位深耕细作，优选合作伙伴，优化客户结构，加快市场布局，创新经营模式，扩展与核心客户合作的深度和广度。报告期内，供应链各核心业务板块的营业额和利润均取得较大幅度增长，为供应链业务整体业绩大幅增长做出重大贡献。

报告期内，公司还积极推进海外战略布局，深入开发东南亚采购资源和以越南为代表的海外

生产新基地，推进轻纺产品出口业务实现海外量产，新增了印尼、缅甸、越南、菲律宾、泰国和马来西亚等驻外办事处，并依托中欧（厦门——莫斯科）直达班列的运营，在俄罗斯设立了代表处，开拓俄罗斯和东欧业务。

报告期内，公司加快开发供应链业务的运营品种，扩张了食品供应链业务和能源供应链业务的规模，拓展了环保、医疗、文化、信息和新能源汽车等行业的供应链服务业务。同时，公司继续加强自身的信息化系统建设，持续深化 ERP 系统应用层级，推进供应链物流信息化建设和数据分析综合平台落地。

此外，公司继续布局重点物流区域和核心节点的物流资源，参与设立合资公司，开发、运营厦门前场物流园区公路港片区。报告期内，公司积极响应国家“一带一路”倡议，开通了中欧（厦门——莫斯科）建发直达专列，拓展了客户群体和营销渠道。

在经营规模高速增长的情况下，公司及时提出了提高经营质量、追求有效增长规模的经营方针。2017 年前三季度，供应链业务规模因市场需求和价格上涨因素快速扩张，公司及时对经营单位提出了阶段性的经营策略，确保了经营活动有序、安全推进。第四季度，公司董事会和经营班子根据金融市场环境和市场价格趋势，要求经营单位加快周转，降低财务杠杆，有效压缩应收账款、预付款项和存货的资金占用。2017 年末，供应链运营业务的经营活动现金流量净额实现由负转正，有效降低了经营风险。

（二）房地产开发业务

2017 年，随着房地产政策延续分类调控、因城施策的主基调，各地政府调控持续分化，其中一线和热点二线城市政策不断收紧，由此导致的需求外溢使部分三、四线城市整体成交量增幅明显。公司旗下两家运营地产业务的公司（建发房产和联发集团）根据政策和市场的变化，因城施策，适时调整推盘节奏和销售策略，合同销售金额和权益销售金额均实现增长。

面对强者恒强的房地产行业格局，公司在加大土地合理储备、提高资源获取能力、深耕现有城市的同时，积极布局开拓新市场，报告期内成功进入广州、无锡、九江等城市。公司房地产业务还积极转变经营模式，通过与其他知名房企的深度合作，资源共享，提高经营水平。报告期内，公司通过招拍挂、兼并收购、合资合作等方式，新增土地 51 块，权益建筑面积共计 583.15 万平方米。

在住宅地产业务之外，公司继续推进文创产业、特色小镇和文旅地产等业务，并持续升级物业服务，依托云端平台、物联网络、手机终端为业主提供便捷的智慧化社区服务。

报告期内，子公司联发集团实现营业收入 128.75 亿元，同比增长 15.23%；净利润 12.39 亿元，同比增长 23.36%；子公司建发房产实现营业收入 181.18 亿元，同比下降 11.25%；净利润 23.96 亿元，同比增长 15.96%。

四 报告期内主要经营情况

报告期内，公司供应链运营业务实现营业收入 1,884.68 亿元，同比增长 63.99%，贡献归属于

母公司所有者的净利润 12.18 亿元，同比增长 36.85%；房地产开发业务实现营业收入 292.55 亿元，同比下降 3.63%，贡献归属于母公司所有者的净利润 21.13 亿元，同比增长 7.59%。子公司联发集团和建发房产的地产业务主要经营指标如下：单位：亿元、万平方米

	联发集团 (本公司持股 95%)		建发房产 (本公司持股 54.654%)	
	2017 年度	同比增减	2017 年度	同比增减
合同销售金额（备注 1）	258.35	109.58%	199.26	12.93%
权益销售金额（备注 2）	228.55	89.35%	180.82	2.49%
合同销售面积（备注 1）	240.66	80.55%	143.05	23.20%
权益销售面积（备注 2）	216.45	65.07%	132.04	13.72%
账面结算收入	111.93	16.23%	169.85	-14.80%
账面结算面积	128.8	20.15%	150.17	28.38%
新开工面积（权益口径）	295.03	51.28%	258.78	190.44%
期末在建项目建筑面积（权益口径）	481.11	18.48%	350.35	66.13%
报告期内拿地金额（权益口径）	146.87	59.47%	291.68	32.35%
期末土地储备（权益口径）（备注 3）	854.03	8.09%	712.40	31.17%
期末已售未结金额（并表口径）	162.36	97.18%	114.83	-10.22%

【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。】

（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

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因解释
营业收入	218,601,578,976.54	145,590,890,512.63	50.15	主要是由于报告期黑色系商品、浆纸、汽车等核心业务板块量价齐增，供应链运营业务营业额较上年同期大幅增长所致。
营业成本	204,549,791,909.51	133,916,658,120.84	52.74	主要是由于报告期供应链业务营业额大幅增长，营业成本相应增加所致。
销售费用	4,961,219,463.64	3,770,206,329.52	31.59	主要是由于报告期供应链业务营业额增幅较大，销售费

				用相应增加所致。
财务费用	1,242,611,105.99	480,308,732.13	158.71	主要是由于报告期融资规模扩大，利息支出大幅增加所致。
资产减值损失	764,905,696.66	177,989,903.33	329.75	主要是由于报告期计提坏账准备和存货跌价准备增加所致。
公允价值变动收益	-9,734,557.87	-207,937.20	不适用	主要是由于报告期套期保值商品期货合约的浮动亏损增加所致。
投资收益	1,815,195,733.82	793,391,310.01	128.79	主要是由于报告期套期保值的商品期货平仓收益较上年同期大幅增加，建发房产处置子公司收益增加以及收取联营企业的资金拆借利息增加所致。
资产处置收益	-3,421,157.64	-8,741,193.33	不适用	主要是由于报告期固定资产处置损失减少所致。
营业外支出	124,357,660.26	14,468,782.19	759.49	主要是由于报告期违约金、赔偿金支出增加，以及预计负债增加所致。
所得税费用	1,791,350,074.50	1,343,495,374.07	33.34	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。
经营活动产生的现金流量净额	-18,587,788,940.91	-4,811,016,263.58	不适用	主要是由于报告期虽然供应链业务经营活动现金流为净流入，但房地产业务支付地价款及拍地保证金大幅增加，导致经营活动现金净流出大幅增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-3,390,043,346.11	-7,499,207,358.59	不适用	主要是由于报告期子公司建发房产赎回45亿元理财产品，使投资活动现金净流出减少。
筹资活动产生的现金流量净额	25,815,433,933.91	13,196,094,392.17	95.63	主要是由于报告期借款和债券规模大幅增加所致。

1. 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	18,846,806.52	18,270,845.97	3.06	63.99	65.25	减少0.74个百分点

房地产开发业务	2,925,539.92	2,149,440.96	26.53	-3.63	-7.69	增加 3.23 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 (%)
钢铁	7,438,896	7,264,307	2.35	95.31	97.08	减少 0.88 个百分点
矿产品	2,498,897	2,438,123	2.43	94.49	96.19	减少 0.85 个百分点
浆纸	2,108,344	2,040,235	3.23	52.00	52.04	减少 0.03 个百分点
住宅地产	2,453,180	1,828,478	25.47	-10.10	-14.25	增加 3.60 个百分点
商业地产	368,173	264,850	28.06	61.65	72.77	减少 4.63 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	19,633,930.39	18,294,392.78	6.82	50.93	54.14	减少 1.93 个百分点
境外	2,156,611.72	2,130,289.30	1.22	40.96	40.47	增加 0.35 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □ 不适用

公司出口业务按销售区域划分的情况如下表所示：

单位：万美元

2017 年度			2016 年度		
国家及地区	销售金额	占公司营业收入比例 (%)	国家及地区	销售金额	占公司营业收入比例 (%)
美国	22,182	0.66	美国	21,370	1.02
俄罗斯联邦	9,302	0.28	香港	14,567	0.69
泰国	6,217	0.19	马绍尔群岛	10,761	0.51
伊朗	5,453	0.16	新加坡	8,377	0.40
香港	4,304	0.13	俄罗斯联邦	6,799	0.32
荷兰	3,600	0.11	伊朗	6,479	0.31
德国	3,433	0.10	韩国	6,257	0.30
新加坡	3,165	0.09	德国	4,245	0.20
西班牙	3,108	0.09	阿联酋	3,681	0.18
阿联酋	2,939	0.09	安提瓜和巴布达	3,574	0.17

其他	54,513	1.63	其他	82,571	3.93
合计	118,217	3.53	合计	168,681	8.04

(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 占总 成本 比例 (%)	上年同期金额	上年 同期 占总 成本 比例 (%)	本期 金额 较上 年同期 变动比 例(%)	情况 说明
供应链 运营业务	金属产品、浆纸产品、矿产品、农林产品、轻纺产品、汽车、食品、物流等	182,708,459,711.85	89.32	110,565,288,474.51	82.60	65.25	主要是由于报告期供应链业务营业额大幅增长，营业成本相应增加。
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	21,494,409,564.52	10.51	23,285,202,874.33	17.40	-7.69	

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 6,099,951,609.62 元，占年度销售总额 2.79%；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	1,599,848,102.86	0.73
第二名	1,505,427,088.97	0.69
第三名	1,064,682,673.49	0.49
第四名	992,372,304.50	0.45
第五名	937,621,439.80	0.43
合 计	6,099,951,609.62	2.79

前五名供应商采购额 17,268,727,741.74 元，占年度采购总额 8.45%；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	3,921,148,988.85	1.92
第二名	3,756,845,224.79	1.84
第三名	3,518,944,960.64	1.72
第四名	3,193,476,457.80	1.56
第五名	2,878,312,109.67	1.41
合计	17,268,727,741.74	8.45

2. 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”。

3. 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

4. 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

报告期内，公司“非流动性资产处置损益”金额约 9.89 亿元，主要来源于：1、建发房产出售所持有的上海新湾景置业有限公司 100%股权，税前收益约 7.56 亿元；2、联发集团出售部分宏发科技股份有限公司股权，税前收益约 1.92 亿。

上海新湾景置业有限公司开发建设上海新江湾 22 号项目，该项目为商办项目，于 2017 年 9 月竣工。公司通过转让股权方式一次性实现项目销售，能够加快资金周转和减少税负。

(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	16,439,870,454.43	9.38	11,032,086,070.67	8.72	49.02	主要是由于报告期银行借款和发行债券规模大幅增加所致。
应收票据	2,701,374,501.58	1.54	1,243,488,792.98	0.98	117.24	主要是由于报告期供应链业务规模扩大,以银行承兑汇票方式结算的销售业务增加所致。
预付款项	18,596,703,227.18	10.61	14,234,443,617.09	11.25	30.65	主要是由于报告期房地产业务预付土地出让金增加所致。
应收利息	5,535,524.75	0.003	1,482,493.21	0.001	273.39	主要是由于报告期应收联营企业借款利息增加所致。
其他应收款	14,685,943,715.09	8.38	8,811,861,078.22	6.97	66.66	主要是由于报告期应收联营企业往来款及土地保证金等增加所致。
存货	86,499,063,694.54	49.34	61,311,846,886.93	48.47	41.08	主要是由于报告期房地产业务新增项目较多,开发成本增加所致。
一年内到期的非流动资产	608,401,502.37	0.35	359,014,287.45	0.28	69.46	主要是由于报告期一年内到期的长应收款增加所致。
在建工程	17,199,369.59	0.01	65,640,365.49	0.05	-73.80	主要是由于报告期子公司建发汽车 4S 店工程项目完工结转所致。
递延所得税资产	2,747,647,653.34	1.57	1,468,321,293.78	1.16	87.13	主要是由于报告期资产减值准备和预提费用、以及内部交易未实现损益增加使可抵扣暂时性差异增大所致。
其他非流动资产	1,570,924,004.59	0.90	254,840,134.75	0.20	516.44	主要是由于报告期子公司联发集团购买 13 亿理财产品所致。
短期借款	7,214,370,948.26	4.12	3,044,122,725.99	2.41	136.99	主要是由于报告期供应链业务和房地产业务融资规模扩大所致。

应付职工薪酬	1,681,230,284.97	0.96	1,260,828,490.93	1.00	33.34	主要是由于报告期已计提尚未发放的奖金增加所致。
应交税费	2,793,940,018.48	1.59	1,653,855,764.39	1.31	68.93	主要是由于应交企业所得税、增值税和土地增值税增加所致。
应付利息	476,078,712.83	0.27	226,217,761.63	0.18	110.45	主要是由于报告期债务规模增长，借款和债券利息增加所致。
应付股利	75,313.36	0.00004	92,208,767.60	0.07	-99.92	主要是由于报告期支付了永续债利息所致。
其他应付款	11,613,881,169.10	6.63	6,881,026,889.94	5.44	68.78	主要是由于报告期子公司建发房产和联发集团下属合资公司向少数股东借款规模增加所致。
一年内到期的非流动负债	6,167,617,520.75	3.52	4,648,278,724.99	3.67	32.69	主要是由于报告期一年内到期的应付债券和长期应付款增加所致。
长期借款	26,015,344,880.47	14.84	17,135,181,678.13	13.55	51.82	主要是由于报告期房地产业务融资规模扩大所致。
应付债券	16,886,736,582.75	9.63	10,397,295,670.73	8.22	62.41	主要是由于报告期公司发行 10 亿公司债券、子公司建发房产发行 54 亿元债券、联发集团发行 12 亿元中期票据所致。
长期应付款	1,264,237,577.92	0.72	762,781,151.16	0.60	65.74	主要是由于报告期子公司建发房产旗下 ABS 项目融资规模增加所致。
预计负债	115,461,972.25	0.07	77,031,114.76	0.06	49.89	主要是由于报告期预计待执行亏损合同确认的负债增加所致。
递延收益	121,525,314.32	0.07	61,728,884.87	0.05	96.87	主要是由于报告期子公司建发汽车客户购买售后维修储值卡预先充值的款项增加所致。
递延所得税负债	693,411,099.57	0.40	496,558,753.81	0.39	39.64	主要是由于报告期并购交易资产评估增值以及处置股权的财务与税务差异导致应纳税暂时性差异增加所致。
其他非流动负债	2,603,800,000.00	1.49	5,800,000.00	0.005	44,793.10	主要系报告期子公司建发房产和联发集团委托中意资产管理公司向投资人发行受益凭证，募集资金 26 亿所致。

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	2,759,727,560.09	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
应收账款	37,517,768.50	用于质押借款
存货	23,873,447,900.88	用于抵押借款
长期应收款	6,131,878,056.30	用于质押借款
长期股权投资	1,208,496,300.83	用于质押借款
投资性房地产	2,457,379,045.98	用于抵押借款
固定资产	242,049,071.18	用于抵押借款
合 计	36,710,495,703.76	

(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	1,312,269,427.65
上年同期投资额	2,016,773,046.46
投资额增减变动数	-704,503,618.81
投资额增减幅度（%）	-34.93

被投资公司的情况：

被投资公司的名称	主要业务	投资额	公司占被投资公司的权益比例（%）
厦门恒驰创新投资合伙企业（有限合伙）	对外投资	2,000,000.00	48.78
厦门禹联泰房地产开发有限公司	房地产开发	24,500,000.00	49.00
上海众承房地产开发有限公司	房地产业	750,000,000.00	37.50
厦门利盛中泰房地产有限公司	房地产开发经营、物业管理	15,000,000.00	50.00
国信弘盛联发（厦门）股权投资基金管理有限公司	投资管理、资产管理	2,000,000.00	20.00
赣州航城置业有限公司	房地产开发	9,607,843.14	49.00
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	商业运营管理、物业管理	800,000.00	40.00
南昌建美房地产有限公司	房地产开发	2,100,000.00	21.00

南昌正润置业有限公司	房地产开发	9,200,000.00	23.00
赣州碧联房地产开发有限公司	房地产开发	5,000,000.00	50.00
厦门联发天地园区开发有限公司	自有房地产经营、物业管理	60,000,000.00	60.00
广西盛世泰房地产开发有限公司	房地产开发	17,310,776.79	30.00
杭州致烁投资有限公司	房地产业	26,000,000.00	26.00
南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产业	25,500,000.00	51.00
张家港众合房地产开发有限公司	房地产业	5,000,000.00	25.00
厦门万家健康产业投资有限公司	投资管理	9,000,000.00	45.00
龙岩利荣房地产开发有限公司	房地产业	15,000,000.00	30.00
浙江明升户外用品有限公司	服装、纺织品、鞋帽、皮革制品的研发、生产和销售	1,500,000.00	20.00
杭州臻禄投资有限公司	对外投资	63,000,000.00	10.50
歌斐资产管理有限公司	投资管理	50,000,000.00	1.67
上海言几又品牌管理有限公司	投资管理	20,000,000.00	3.64
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	投资管理	100,000,000.00	31.75

(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）	33,560.00	自有资金	141,136,574.46	99,750,807.72	104,106,366.77	502,955.39	18,451,566.20		137,283,970.80
2、可供出售金融资产	293,017,160.97	自有资金	558,403,878.40		32,313,166.17	-86,152,801.99	75,402,175.43	179,233,915.44	439,937,910.24

(五) 重大资产和股权出售

☒ 适用 ☐ 不适用

2017 年 12 月 20 日，公司第七届董事会第十一次临时会议审议通过了《关于控股子公司转让上海新湾景置业有限公司 100%股权及债权的议案》，公司控股子公司建发房产通过协议转让的方式向上海泽辰房地产经营有限公司转让其持有的上海新湾景 100%股权及债权，其中上海新湾景 100%股权的转让价格为 825,062,854.64 元，债权转让款为 319,270,986.46 元，合计转让价款为 1,144,333,841.10 元。相关情况详见公司于上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）披露的“临 2017-58 号”公告。公司通过转让股权方式一次性实现项目销售，能够加快资金周转和减少税负。

(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
建发房地产集团有限公司	房地产业	20	54.654		859.98	212.90	181.18	33.28	23.96
联发集团有限公司	房地产业	21	95		496.75	119.51	128.75	16.81	12.39
建发（上海）有限公司	供应链运营	2	97.500	2.500	113.71	21.07	628.49	4.62	3.80
厦门建发汽车有限公司	汽车销售及售后相关服务	3	95.000	5.000	26.97	8.05	89.00	2.44	1.80
昌富利（香港）贸易有限公司	供应链运营	HKD 3.52	100.000		31.34	8.93	182.16	1.51	1.14
厦门建发纸业有限公司	供应链运营	5	95.000	5.000	47.07	9.02	219.29	2.76	2.04
厦门建发轻工有限公司	供应链运营	1	95.000	5.000	7.52	2.25	49.23	0.95	0.70
厦门建发金属有限公司	供应链运营	1	95.000	5.000	15.55	2.01	113.27	0.70	0.52
建发物流集团有限公司	供应链运营	5	95.000	5.000	38.33	7.43	151.05	1.53	1.15

（2）业绩波动较大的子公司

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	本年净利润	上年净利润	净利润增减	增减比例(%)
厦门建发纸业有限公司	供应链运营	2.04	1.01	1.03	101.98
厦门建发轻工有限公司	供应链运营	0.70	0.30	0.40	133.33
建发物流集团有限公司	供应链运营	1.15	0.56	0.59	105.36

子公司业绩波动原因：

厦门建发纸业有限公司净利润增加的主要原因是本年纸张、纸浆价量齐升，盈利能力显著提升。

厦门建发轻工有限公司净利润增加的主要原因是本年自营出口业务规模增加，同时进行客户优化，重点拓展高利润率客户。

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大幅增长，盈利水平随之显著增长。

（七）公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五 公司关于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，2017 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 24.05%、32.21%、45.29%和 55.24%，分别较上年增长 5.34、7.38、12.20 和 15.49 个百分点，各梯队市场份额近年均基本呈现上升趋势，且呈现销售持续向龙头企业集中的态势，房地产行业集中程度正加速攀升。

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，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，2017 年已达 1800 多亿，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。

国家提出的“一带一路”倡议是企业发展的重大利好，公司在“2016—2020 年发展战略规划”中调整了“走出去”发展战略的内涵，将侧重点调整为海外。公司进口、出口和国际贸易具有一定规模和历史，具备向海外发展的业务基础和人才基础，公司鼓励经营单位走出国门发展，在境外设立经营实体，建立协同共享平台。

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，将拓展包括海外在内的新开发区域，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、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

2018 年经营预算目标：力争实现营业收入 2,150 亿元，预计成本费用共计 2,095 亿元。

2018 年工作总方针：

积极推进五年发展战略规划的实施，聚焦主业，开拓创新，防范风险，提升经营质量和运营效率，促进公司各核心主业继续做大做强。

2018 年工作重点和主要措施：

1、加强干部队伍建设和企业文化宣传，营造锐意进取、勇于开拓、艰苦创业的企业氛围。带领经营单位规范经营，守法经营，诚信经营，进一步完善公司和子公司层面的风控体系，防范各类重大经营风险。

2、坚持创新发展的理念，大力发展核心业务板块，巩固并提升在各行业中的地位，不断提升核心主业的竞争力，做大做强核心业务板块。

3、加大对重要物流资源或产业资源的投资，鼓励在重点物流区域和节点进行物流设施的战略布局。

4、结合国家供给侧结构性改革和经济结构发生变化的新形势，加强市场调研，积极寻找能发挥自身优势的新业务、新品种，新领域、新模式，通过创新推动发展。

5、结合国家“一带一路”倡议，发挥公司国际贸易经营人才和经验优势，建立海外生产基地，在海外成立平台公司和销售公司，加大国际化人才的培养和引进，加快国际化步伐。

6、地产业务持续优化城市布局，多渠道获取优质土地资源。梳理优化组织架构和管控体系，提升项目开发速度，确保新增货值供应。一级土地开发业务争取尽快实现土地出让，并积极拓展新的一级土地项目。

7、地产业务加大研发力度，扎实推进产品标准化应用和科技住宅的推广落地，提高产品竞争力。调整产业板块组织架构，切实抓好现有产业转型和升级项目的落地。

该经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，敬请投资者对此保持足够的风险意识，并请理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

维持公司当前业务并完成在建投资项目所需的资金需求：

为实现 2018 年度经营目标，满足公司各业务发展需要，公司将主要通过自有资金、银行贷款、银行承兑汇票以及发行超短期融资券、中期票据、公司债券等途径来保证经营中的资金需求。

(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，经营规模已破千亿，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“商务”、“金融”、“物流”和“信息”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：

房地产行业与国民经济息息相关，受国家宏观调控政策影响较大。国家对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，将对房地产企业的日常经营产生周期性影响。

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、管理风险：

房地产开发项目周期较长、项目投资金额较大，审批环节及后续监管也较为复杂。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

1 导致暂停上市的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

2 面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

3 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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。	董事会审批	其他收益 营业外收入	56,912,780.53 -56,912,780.53
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售	董事会审批	资产处置损益 营业外收入 营业外支出	-3,421,157.64 -1,698,486.97 -5,119,644.61

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。 相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、流动资产毁损报废损失等。对比较报表的列报进行了相应调整。			

说明：上述会计政策变更对年初净资产、上年净利润、年末净资产、本年净利润均未产生影响，其中影响比较报表 2016 年资产处置收益金额为-8,741,193.33 元，营业外收入金额为 3,406,708.73 元，营业外支出金额为-12,147,902.06 元。

4 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

5 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 2017 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 2017 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

2018 年 4 月 17 日