

厦门建发股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	0592-2132319	0592-2132319
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
电子信箱	jgz@chinacond.com	lqhuang@chinacond.com

2.2 公司主要财务数据

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	226,020,532,449.57	175,295,147,504.00	28.94
归属于上市公司股东的净资产	24,762,663,361.76	23,622,705,166.70	4.83
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-20,031,510,860.47	-12,193,143,366.10	不适用
营业收入	115,579,881,657.39	91,634,634,446.66	26.13
归属于上市公司股东的净利润	1,186,368,190.67	934,597,267.54	26.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	968,791,237.97	729,484,492.33	32.80
加权平均净资产收益率(%)	4.90	4.26	增加0.64个百分点
基本每股收益(元/股)	0.42	0.33	27.27

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）					92,826	
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
厦门建发集团有限公司	国有法人	45.89	1,301,203,376	0	质押	530,000,000
中国证券金融股份有限公司	其他	4.90	138,923,570	0	未知	
中国太平洋人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	其他	3.42	96,829,804	0	未知	
中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	其他	2.34	66,384,907	0	未知	
上海重阳战略投资有限公司－重阳战略才智基金	其他	1.72	48,652,790	0	未知	
新华人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－018L－FH001 沪	其他	1.70	48,245,558	0	未知	
香港中央结算有限公司	其他	0.88	25,031,747	0	未知	
郭友平	境内自然人	0.60	17,000,000	0	未知	
中国人民财产保险股份有限公司－传统－收益组合	其他	0.50	14,258,731	0	未知	
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	其他	0.47	13,400,173	0	未知	
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。			

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

公司不存在逾期未兑付公司债的情况，未到期公司债情况如下表所示：

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(%)
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

公司控股子公司建发房产以及联发集团发行的公司债券相关信息另行披露，详见建发房产以及联发集团即将披露的半年度报告。

反映发行人偿债能力的指标：

适用 不适用

主要指标	本报告期末%	上年度末%
资产负债率	80.04	75.05
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.34	1.58

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2018年上半年，全国两会相继召开，我国坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、调结构、防风险等各项工作，国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，国内生产总值同比增长6.8%。

公司坚持党建引领，不断强化党对企业的领导，深入落实全面从严治党要求，各级党组织认真学习贯彻党的十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，充分发挥企业党建工作促发

展、聚人心、强保障的作用。在党委的领导下，公司董事会和经营班子围绕年初制定的年度工作总方针，带领员工锐意进取，促进两大主营业务做大做强，积极推进五年发展战略规划（2016-2020年）的实施，上半年经营规模和效益均创同期新高。

2018年1-6月，公司实现营业收入1,155.80亿元，同比增长26.13%；实现净利润15.16亿元，同比增长35.01%；实现归属于母公司所有者的净利润11.86亿元，同比增长26.94%。2018年6月末，公司总资产达到2,260.21亿元，净资产达到451.23亿元，归属于母公司所有者的净资产达到247.63亿元。

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

上半年，公司供应链运营业务整体运行平稳，主营商品的收入和利润均实现增长。面对中美贸易摩擦和人民币汇率大幅波动等复杂的国内外环境，公司坚持“稳中求进”的工作总基调，以提高效益和质量为中心，着力创新商业模式，强化风险管控，提升经营水平。

1、聚焦主业，开拓创新。

公司大力发展核心业务板块，持续推进“大客户、大资源、大市场”战略，深挖客户价值，做专做精金属材料、矿产品、浆纸等主营产品，巩固并提升行业地位。报告期内，公司主营商品的销量均保持增长态势。

公司结合国家“一带一路”倡议，发挥公司国际贸易经营人才和经验优势，继续拓展“一带一路”沿线国家的业务，加快国际化步伐，上半年进出口和国际贸易的总额达到449.28亿元，同比增长37.26%，在供应链业务收入中占比超过40%。

公司持续完善物流运营网络，2018年上半年新增物流供应商180余家。目前全国范围内，除自有仓库外，公司共有1,400多家合作仓库。同时，公司亦在境外布局仓储资源，为公司在韩国、美国、加拿大，柬埔寨等地业务提供支持。

公司不断探索商务模式创新，满足客户多样性需求，挖掘新的利润增长点。加强市场调研，积极拓展能够发挥自身优势的新品种、新业务，扩大经营规模，为公司发展注入新的动力。

2、防范风险，提质增效。

报告期内，公司进一步完善风控管理体系，强化流程管控，防范各类重大经营风险。继续完善价格风险管理机制，对铁矿、钢材、铝等大宗商品的价格风险实行预案管理。密切关注并分析汇率趋势，运用银行金融工具锁定汇率，防范汇率风险。加强“三项占用”管理，提高资金周转速度。加强预算管理，严格控制成本费用。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，强化经营分析，提升决策科学

性。

（二）房地产开发业务

上半年，面对房地产行业限购、限贷、限价等政策影响，公司旗下两家运营地产业务的子公司（建发房产和联发集团）围绕“去库存”、“促签约”、“冲目标”的工作方针，重点抓库存去化，合同销售金额和权益销售金额均实现增长。

1、房地产销售保持强劲增长。

2018年1-6月，公司实现合同销售金额372.39亿元，同比增长125.72%；权益销售金额271.40亿元，同比增长74.39%。公司销售规模达历史同期新高。公司通过创新营销手段，不断提升销售能力，特别在慢销品去化方面取得较佳成效。公司在销售规模扩大的同时，有效推进销售资金回笼工作，保持较高回笼率。

2、土地储备稳步增加。

公司加强对重点区域的深耕，提升区域市场占有率，同时积极向核心城市群拓展，优化城市布局。公司上半年通过多种方式新增土地30块，新增计容建筑面积约447万平方米，其中权益面积约276万平方米。公司在已进入广州和深圳的基础上，上半年成功获取珠海和江门的优质地块，进一步完善了粤港澳大湾区的布局。截至报告期末，公司尚未出售的土地储备面积（权益口径）达到1,624万平方米。

3、运营管控能力持续提升。

运营方面，公司围绕项目全生命周期建立全面预算管理体系，通过运营、营管、工程、设计、财务、资金等核心专业线，完善专业化管理机制，提高项目运营效率。为更好的适应房地产业务快速发展的管理需求，公司对组织架构进行了优化和调整，更新了责权手册、人力配置指引以及绩效管理制度。

上半年，公司房地产开发业务的主要经营数据如下：

单位：亿元、万平方米

	2018年1-6月	2017年1-6月	同比增减
合同销售金额（备注1）	372.39	164.98	125.72%
权益销售金额（备注2）	271.46	155.66	74.39%
合同销售面积（备注1）	286.41	150.46	90.36%
权益销售面积（备注2）	227.13	141.65	60.35%

账面结算收入	63.68	62.79	1.42%
账面结算面积	54.89	67.87	-19.12%
新开工面积（权益口径）	529.92	321.33	64.91%
竣工面积（权益口径）	29.06	67.86	-57.18%
期末在建项目建筑面积（权益口径）	1,358.52	730.65	85.93%
报告期内拿地金额（权益口径）	216.15	163.63	32.10%
期末土地储备面积（权益口径） （备注 3）	1,624.40	1,180.66	37.58%
期末已售未结金额（并表口径） （备注 4）	454.41	287.00	58.33%

【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。】

3.2 主营业务分析

（一）财务报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	115,579,881,657.39	91,634,634,446.66	26.13
营业成本	109,928,859,243.95	87,359,012,485.60	25.84
销售费用	2,665,098,237.19	2,347,435,739.46	13.53
管理费用	125,528,341.80	113,493,747.25	10.60
财务费用	617,136,347.29	327,451,874.76	88.47
经营活动产生的现金流量净额	-20,031,510,860.47	-12,193,143,366.10	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,050,403,026.80	-3,305,040,170.51	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	26,405,291,231.96	24,772,926,088.30	6.59
营业税金及附加	523,065,580.48	359,113,395.58	45.65
公允价值变动收益	2,667,839.96	43,750,569.45	-93.90
营业外支出	44,146,734.57	21,290,047.92	107.36

所得税费用	534,669,998.61	370,906,364.35	44.15
-------	----------------	----------------	-------

1、财务费用变动原因说明:财务费用本期数比上年同期增加 88.47%，主要是由于报告期融资规模扩大，利息支出增加所致。

2、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:经营活动产生的现金流量净额本期数比上年同期减少约 78 亿元,主要是由于报告期两家房地产子公司支付地价款增加;供应链运营业务规模扩大,期末应收款项和存货规模相应增加,导致经营性现金净流量较上年同期下降所致。

3、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:投资活动产生的现金流量净额本期数比上年同期增加约 44 亿元,主要是由于报告期内购买的理财产品同比减少以及收回合作单位资金往来款增加所致。

4、营业税金及附加变动原因说明:营业税金及附加本期数比上年同期增加 45.65%，主要是由于房地产业务结转的土地增值税增加所致。

5、公允价值变动收益变动原因说明:公允价值变动收益本期数比上年同期减少 93.90%，主要是由于报告期商品期货公允价值变动收益减少,及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产市值下跌所致。

6、营业外支出变动原因说明:营业外支出本期数比上年同期增加 107.36%，主要是由于报告期滞纳金支出增加所致。

7、所得税费用变动原因说明:所得税费用本期数比上年同期增加 44.15%，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。

(二) 主营业务分行业情况

单位: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	107,432,581,955.12	104,213,810,546.49	3.00	27.19	27.58	减少 0.29 个百分点
房地产开发业务	6,385,934,679.61	4,631,215,915.61	27.48	-1.56	-12.37	增加 8.95 个百分点

(三) 主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
境内	9,946,867.07	22.55
境外	1,484,902.12	49.48

3.3 资产、负债情况分析

√适用 □ 不适用

(一) 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	25,179,317,596.51	11.14	16,439,870,454.43	9.38	53.16	主要是由于报告期银行借款和发行债券规模增加所致。
衍生金融资产	45,794,709.52	0.02	17,881,082.98	0.01	156.11	主要是由于部分商品期货合约期末浮动盈利增加所致。
应收票据	1,521,766,513.42	0.67	2,701,374,501.58	1.54	-43.67	主要是由于报告期供应链运营业务以银行承兑汇票方式结算收款的业务减少及贴现金额增加所致。
应收账款	6,289,263,942.43	2.78	3,269,667,341.55	1.87	92.35	主要是由于报告期供应链运营业务规模扩大，赊销业务增加所致。
应收利息	23,837,334.28	0.01	5,535,524.75	0.00	330.62	主要是由于报告期应收定期存款利息及应收理财产品利息增加所致。
存货	128,132,217,339.34	56.69	86,499,063,694.54	49.34	48.13	主要是由于报告期房地产业务新增开发项目较多，以及供应链库存规模增加所致。
在建工程	131,444,139.82	0.06	17,199,369.59	0.01	664.24	主要是由于报告期内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	3,789,014,222.95	1.68	2,747,647,653.34	1.57	37.90	主要是由于报告期预收款项、可抵扣亏损以及预提费用增加使可抵扣暂时性差异增大

						所致。
短期借款	20,615,380,869.01	9.12	7,214,370,948.26	4.12	185.75	主要是由于报告期供应链运营业务融资规模扩大所致。
衍生金融负债	30,589,132.57	0.01	19,338,530.59	0.01	58.18	主要是由于部分商品期货合约期末浮动亏损增加所致。
预收款项	50,128,156,778.65	22.18	33,461,691,775.62	19.09	49.81	主要是由于报告期供应链运营业务预收货款和房地产业务预收售房款增加所致。
应付职工薪酬	996,480,756.09	0.44	1,681,230,284.97	0.96	-40.73	主要是由于报告期发放奖金所致。
一年内到期的非流动负债	8,464,646,719.40	3.75	6,167,617,520.75	3.52	37.24	主要是由于报告期一年内到期的长期借款增加所致。
长期应付款	3,631,736,608.48	1.61	1,264,237,577.92	0.72	187.27	主要是由于报告期子公司建发房产发行 25 亿购房尾款资产支持专项计划所致。

3.4 投资状况分析

(一) 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	274,613,309.69
上年同期投资额	471,562,142.72
投资额增减变动数	-196,948,833.03
投资额增减幅度(%)	-41.77

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(%)
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	矿业投资、矿产品销售及各类商品进出口贸易	73,200,000.00	20
厦门蓝联欣企业管理有限公司	企业管理、咨询	4,900,000.00	49
南京嘉阳房地产开发有限公司	房地产开发	54,500,000.00	51
临桂碧桂园房地产开发有限公司	房地产开发	8,000,000.00	40
京嘉贺(厦门)信息科技有限公司	设计服务	2,000,000.00	40
南昌联碧旅置业有限公司	房地产开发	4,080,000.00	40
南宁招商汇众房地产开发有限公司	房地产开发	12,250,000.00	24.5
莆田中澜投资有限公司	房地产开发	60,000,000.00	60
苏州屿秀房地产开发有限公司	房地产开发	9,180,000.00	17
武汉兆悦城房地产开发有限公司	房地产开发	24,500,000.00	49

(二) 重大的股权投资

适用 不适用

(三) 重大的非股权投资

适用 不适用

(四) 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）	105,818,717.48	自有资金	137,283,970.80	1,403,309.69	29,380,368.28	-13,120,504.60	731,685.41		96,186,407.61
2、可供出售金融资产	313,617,160.97	自有资金	439,937,910.24	20,600,000.00		-76,967,409.04	900,000.00	102,266,506.40	383,570,501.20

3.5 重大资产和股权出售

适用 不适用

3.6 主要控股参股公司分析

适用 不适用

(一) 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	直接持股比例	间接持股比例	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		1,069.77	217.14	31.41	4.35	2.88
联发集团有限公司	房地产业	21	95		600.83	121.79	60.20	6.58	4.84
厦门建发汽车有限公司	汽车销售及售后相关服务	3	95	5	27.89	7.36	39.82	1.75	1.29
厦门建发纸业有限公司	供应链运营	5	95	5	74.76	10.24	139.56	1.70	1.24
建发物流集团有限公司	供应链运营	5	95	5	51.40	7.70	90.86	1.95	1.43
建发（上海）有限公司	供应链运营	2	97.5	2.5	148.36	24.47	351.00	4.26	3.41

(二) 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	本期净利润	上期净利润	净利润增减	增减比例
联发集团有限公司	房地产业	4.84	3.14	1.70	54.14%
厦门建发纸业有限公司	供应链运营	1.24	0.81	0.43	53.09%
建发物流集团有限公司	供应链运营	1.43	0.78	0.65	83.33%
厦门建发轻工有限公司	供应链运营	0.17	0.94	-0.77	-81.91%

子公司业绩波动的原因：

联发集团净利润较上年同期增加，主要是由于上半年结转的项目毛利率较高，利润相应增加。

建发纸业净利润较上年同期增加，主要是由于上半年纸浆行情较好，量价同涨，使利润增加。

建发物流净利润较上年同期增加，主要是由于营业额同比增幅较大，利润相应增加。

建发轻工净利润较上年同期下降，主要是由于今年 1-5 月份人民币持续升值，出口业务利润率下降。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

(一) 重要会计政策变更

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《商品期货套期业务会计处理暂行规定》(财会[2015]18号)的规定，本公司自 2018 年 1 月 1 日执行该规定，对部分存货及尚未确认的有关存货采购的确定承诺进行套期，属于“公允价值套期”。	董事会审批	其他流动负债 主营业务成本 公允价值变动损益 投资收益	4,126,326.75 -22,370,177.80 -874,680.00 -28,472,432.25

(二) 重要会计估计变更

报告期内，公司不存在重要会计估计变更。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

厦门建发股份有限公司

董事长：张勇峰

2016 年 8 月 24 日