

证券代码：600153

证券简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2022 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	198,793,961,131.18	10.24	564,575,576,245.90	19.83
归属于上市公司股东的净利润	864,455,991.63	4.65	3,575,643,575.69	5.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	441,750,734.86	106.62	2,521,772,172.91	-6.92

经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-21,760,907,246.59	不适用
基本每股收益（元/股）	0.25	-7.41	1.10	-4.35
加权平均净资产收益率（%）	1.66	减少 0.39 个百分点	7.36	减少 1.41 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度（%）
总资产	775,408,660,485.24	602,459,131,678.71		28.71
归属于上市公司股东的所有者权益	58,268,010,116.45	50,843,699,760.61		14.60

说明 1：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

说明 2：年初至报告期末归属于上市公司股东的净利润包含归属于永续债持有人的税后利息 273,442,886.30 元，扣除后年初至报告期末归属于上市公司股东的净利润为 3,302,200,689.39 元，计算基本每股收益、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：年初至报告期末归属于永续债持有人的税后利息同比增加 175,863,363.69 元，扣减此影响后的归属上市公司股东净利润同比增长 0.48%，同时由于年初至报告期末本公司实施 2022 年限制性股票激励计划导致股本增加，每股收益同比出现下降。

说明 4：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，“供应链运营分部”和“房地产业务分部”的主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	2022 年 1-9 月			2021 年 1-9 月			增减比例 (%)		
	供应链运营 业务分部	房地产 业务分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产 业务分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产 业务分部	合计
营业收入	52,769,266.85	3,688,290.77	56,457,557.62	44,216,460.43	2,897,959.18	47,114,419.61	19.34	27.27	19.83
营业成本	51,882,595.27	3,141,830.25	55,024,425.52	43,434,502.49	2,450,418.72	45,884,921.21	19.45	28.22	19.92
利润总额	411,195.60	274,117.19	685,312.79	309,327.93	211,563.81	520,891.74	32.93	29.57	31.57
净利润	309,211.31	217,893.05	527,104.36	238,337.95	162,206.56	400,544.51	29.74	34.33	31.60
归属于上市公司股东的净利润	291,403.82	66,160.54	357,564.36	238,661.17	99,727.98	338,389.15	22.10	-33.66	5.67

单位：万元 币种：人民币

项目	2022 年 9 月 30 日			2021 年末			增减比例 (%)		
	供应链运营 业务分部	房地产 业务分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产 业务分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产 业务分部	合计
总资产	18,342,927.11	59,197,938.94	77,540,866.05	9,480,941.97	50,764,971.20	60,245,913.17	93.47	16.61	28.71
其中：存货	5,647,526.42	39,214,739.85	44,862,266.27	2,346,437.99	32,336,109.51	34,682,547.50	140.69	21.27	29.35
总负债	14,493,536.86	46,700,493.15	61,194,030.01	6,747,874.48	39,806,243.15	46,554,117.63	114.79	17.32	31.45
净资产	3,849,390.25	12,497,445.79	16,346,836.04	2,733,067.49	10,958,728.05	13,691,795.54	40.85	14.04	19.39
归属于上市公司股东的净资产	3,383,223.63	2,443,577.38	5,826,801.01	2,622,742.33	2,461,627.65	5,084,369.98	29.00	-0.73	14.60

1、供应链运营业务

2022 年 1-9 月，国际国内经济形势中不确定因素日益突出，公司坚持“专业化”经营和“国际化”布局的战略，多措并举防范风险，兼顾安全与发展，强化科技赋能和金融赋能，努力提升供应链服务价值，积极从供应链走向产业链，构建差异化竞争优势，实现规模和效益高质量增长。

2022 年 1-9 月，公司供应链运营业务分部的营业收入达到 5,276.93 亿元，同比增长 19.34%；供应链运营业务分部实现的“归属于上市公司股东的净利润”达到 29.14 亿元，同比增长 22.10%。

2、房地产业务

2022 年 1-9 月，房地产市场仍显疲态，子公司建发房产和联发集团不断强化产品和服务的竞争力，保证产品优质交付。第三季度以来，公司借助政府政策暖风，在把控运营安全及效率的前提下制定合理的销售策略和拿地策略，提前铺排供货，多项目积极营销，单季度销售降幅环比有所收窄。

子公司建发房产和联发集团 2022 年 1-9 月共实现合同销售金额（全口径）1,189.18 亿元，同比下降 29.17%；7-9 月共实现合同销售金额（全口径）442.76 亿元，同比下降 12.62%。

2022 年 1-9 月，公司房地产业务分部的营业收入达到 368.83 亿元，同比增长 27.27%；房地产业务分部实现的“归属于上市公司股东的净利润”6.62 亿元，同比下降 33.66%。

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益	292,752,771.56	397,856,018.65	主要系年初至报告期末子公司联发集团处置部分宏发科技股份有限公司的股票取得的收益。
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	191,666,548.28	598,446,403.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	67,253,004.80	97,321,659.47	主要系子公司建发房产向因合作开发项目而成立的联营企业收取的资金占用费。

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		208,561,802.86	主要系年初至报告期末公司收购建发新胜浆纸有限公司（更名前为：森信纸业集团有限公司）控制权，收购对价小于应享有被收购方可辨认净资产公允价值产生收益。
委托他人投资或管理资产的损益	399,835.12	10,350,856.52	
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、交易性金融负债和其他债权投资取得的投资收益	72,273,916.44	307,145,934.19	主要系期货合约持仓公允价值变动损益及处置损益，该损益与主营业务经营损益密切相关。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。对使用期货工具套保、报告期末期货持仓存在浮动盈利的各类大宗商品现货库存，公司已按会计准则及公司会计政策计提存货跌价准备。 (注 1)
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-2,803,968.59	-29,954,175.90	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,440,640.39	79,420,818.32	
减：所得税影响额	172,082,974.83	425,610,542.20	
少数股东权益影响额（税后）	57,194,516.40	189,667,372.55	
合计	422,705,256.77	1,053,871,402.78	

上表中注 1：主要系期货合约持仓公允价值变动损益及处置损益，该损益与主营业务经营损益密切相关。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。对使用期货工具套保、报告期末期货持仓存在浮动盈利的各类大宗商品现货库存，公司已按会计准则及公司会计政策计提存货跌价准备。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益

项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例 (%)	主要原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润_本报告期	106.62	主要是由于第三季度用于套期保值的期货浮动盈利较上年同期减少，归属上市公司股东的非经常性损益相应减少所致。
经营活动产生的现金流量净额_年初至报告期末	不适用	主要是由于前三季度房地产业务支付地价款金额减少，以及供应链业务使用银行承兑汇票结算的采购业务增加所致。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	53,285	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情 况	
					股份状态	数量
厦门建发集团有限公司	国有法人	1,356,687,985	45.13	0	无	
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	96,829,804	3.22	0	无	
香港中央结算有限公司	其他	89,362,619	2.97	0	无	
中国太平洋人寿保险股份有限公司—分红—个人分红	其他	66,384,907	2.21	0	无	
基本养老保险基金—零零三组合	其他	32,093,695	1.07	0	无	
宁波银行股份有限公司—中泰星元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	其他	29,630,253	0.99	0	无	
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	其他	28,977,840	0.96	0	无	
全国社保基金四一三组合	其他	22,809,235	0.76	0	无	
中国农业银行股份有限公司—富国价值优势混合型证券投资基金	其他	21,834,725	0.73	0	无	
全国社保基金一一六组合	其他	21,681,393	0.72	0	无	
前 10 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		

		股份种类	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
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
香港中央结算有限公司	89,362,619	人民币普通股	89,362,619
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
基本养老保险基金—零零三组合	32,093,695	人民币普通股	32,093,695
宁波银行股份有限公司—中泰星元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	29,630,253	人民币普通股	29,630,253
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	28,977,840	人民币普通股	28,977,840
全国社保基金四一三组合	22,809,235	人民币普通股	22,809,235
中国农业银行股份有限公司—富国价值优势混合型证券投资基金	21,834,725	人民币普通股	21,834,725
全国社保基金一一六组合	21,681,393	人民币普通股	21,681,393
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。		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用 不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2022 年 9 月 30 日

编制单位: 厦门建发股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	92,326,031,797.16	90,268,112,968.00
交易性金融资产	384,771,127.16	697,426,150.04
衍生金融资产	583,810,815.83	134,586,642.29
应收票据	150,698,386.50	78,854,729.33
应收账款	18,550,213,698.63	8,226,450,710.69
应收款项融资	2,179,926,681.77	380,842,434.46
预付款项	60,987,246,165.01	32,678,322,897.46
其他应收款	66,531,384,057.68	55,086,531,042.14
其中: 应收利息		
应收股利		13,230,469.21
存货	448,622,662,657.21	346,825,474,977.39
合同资产	561,389,624.80	830,524,873.90
一年内到期的非流动资产	2,945,659,003.84	1,672,952,892.31
其他流动资产	20,630,762,833.18	13,803,384,682.93
流动资产合计	714,454,556,848.77	550,683,465,000.94
非流动资产:		
债权投资	749,380,122.27	1,860,014,820.52

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
长期应收款	2,906,386,228.40	4,594,351,192.62
长期股权投资	21,288,761,896.99	14,594,009,090.59
其他非流动金融资产	1,329,856,456.92	1,273,720,882.12
投资性房地产	14,258,767,750.59	14,175,286,649.59
固定资产	3,421,114,302.82	2,813,221,137.17
在建工程	217,160,002.68	156,695,926.18
使用权资产	838,566,077.75	835,019,928.97
无形资产	1,040,337,223.78	869,359,913.41
开发支出	14,047,427.10	11,030,979.37
商誉	894,847,227.97	853,557,404.23
长期待摊费用	346,626,122.81	338,766,068.42
递延所得税资产	12,310,261,880.91	8,319,015,360.13
其他非流动资产	1,337,990,915.48	1,081,617,324.45
非流动资产合计	60,954,103,636.47	51,775,666,677.77
资产总计	775,408,660,485.24	602,459,131,678.71
流动负债：		
短期借款	24,817,257,925.76	8,999,088,505.08
衍生金融负债	294,953,120.26	451,575,782.78
应付票据	44,674,358,692.25	20,702,248,542.23
应付账款	47,585,000,843.97	41,765,310,175.87
预收款项	68,607,795.92	95,449,171.09
合同负债	287,928,468,719.83	195,889,798,752.34
应付职工薪酬	2,995,049,495.25	3,437,175,680.61
应交税费	6,272,128,328.34	7,210,193,004.61
其他应付款	36,083,558,915.59	40,814,868,012.55
其中：应付利息		
应付股利	197,745,339.78	81,559,805.48
一年内到期的非流动负债	17,922,898,881.62	16,806,313,884.48
其他流动负债	28,667,746,831.83	20,063,961,219.56
流动负债合计	497,310,029,550.62	356,235,982,731.20
非流动负债：		
长期借款	62,064,448,016.36	61,102,937,765.74

项目	2022 年 9 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
应付债券	34,506,516,129.04	28,041,800,051.18
租赁负债	603,455,374.80	534,606,983.55
长期应付款	189,096,115.75	2,187,346,168.50
专项应付款	17,538,549.00	
预计负债	191,316,670.46	216,662,637.77
递延收益	537,309,584.36	51,419,586.34
递延所得税负债	3,978,690,087.82	3,070,420,334.59
其他非流动负债	12,541,900,000.00	14,100,000,000.00
非流动负债合计	114,630,270,527.59	109,305,193,527.67
负债合计	611,940,300,078.21	465,541,176,258.87
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,006,476,030.00	2,863,422,530.00
其他权益工具	14,984,704,195.36	9,641,533,913.10
其中：优先股		
永续债	14,984,704,195.36	9,641,533,913.10
资本公积	4,125,261,642.47	3,270,742,118.16
减：库存股	958,658,185.00	153,245,460.00
其他综合收益	957,228,928.27	550,053,581.81
盈余公积	1,517,800,512.06	1,517,800,512.06
一般风险准备	19,267,603.20	19,267,603.20
未分配利润	34,615,929,390.09	33,134,124,962.28
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	58,268,010,116.45	50,843,699,760.61
少数股东权益	105,200,350,290.58	86,074,255,659.23
所有者权益（或股东权益）合计	163,468,360,407.03	136,917,955,419.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	775,408,660,485.24	602,459,131,678.71

公司负责人：郑永达

主管会计工作负责人：许加纳

会计机构负责人：魏卓

合并利润表
2022 年 1—9 月

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2022 年前三季度 (1-9 月)	2021 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	564,575,576,245.90	471,144,196,138.75
其中：营业收入	564,575,576,245.90	471,144,196,138.75
二、营业总成本	559,189,513,190.10	466,698,664,566.68
其中：营业成本	550,244,255,162.23	458,849,212,070.63
税金及附加	613,193,909.90	501,216,477.38
销售费用	6,613,557,983.60	5,722,772,683.72
管理费用	534,938,597.76	332,317,042.12
研发费用	103,847,481.10	16,794,798.08
财务费用	1,079,720,055.51	1,276,351,494.75
其中：利息费用	1,797,290,390.25	1,645,304,726.01
利息收入	1,247,328,075.68	544,914,454.18
加：其他收益	620,610,772.84	265,635,692.12
投资收益（损失以“-”号填列）	1,204,050,138.77	879,020,099.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	788,375,524.65	321,642,277.15
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	167,091,426.32	171,518,383.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-705,258,165.44	-359,617,449.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-202,990,958.22	-334,955,147.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	95,656,743.36	12,447,258.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,565,223,013.43	5,079,580,407.67
加：营业外收入	375,000,437.09	188,066,805.02
减：营业外支出	87,095,561.76	58,729,770.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,853,127,888.76	5,208,917,442.64
减：所得税费用	1,582,084,334.24	1,203,472,346.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,271,043,554.52	4,005,445,096.03
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,271,043,554.52	4,005,445,096.03
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		

项目	2022 年前三季度 (1-9 月)	2021 年前三季度 (1-9 月)
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,575,643,575.69	3,383,891,475.27
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,695,399,978.83	621,553,620.76
六、其他综合收益的税后净额	379,620,410.74	-55,937,341.93
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	407,175,346.46	-48,533,387.85
2. 将重分类进损益的其他综合收益	407,175,346.46	-48,533,387.85
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	9,564,612.08	528,560.72
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额	398,900,645.19	-49,061,948.57
（7）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	-1,289,910.81	
（8）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-27,554,935.72	-7,403,954.08
七、综合收益总额	5,650,663,965.26	3,949,507,754.10
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	3,982,818,922.15	3,335,358,087.42
（二）归属于少数股东的综合收益总额	1,667,845,043.11	614,149,666.68
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	1.10	1.15

公司负责人：郑永达

主管会计工作负责人：许加纳

会计机构负责人：魏卓

合并现金流量表

2022 年 1—9 月

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2022 年前三季度 (1-9 月)	2021 年前三季度 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	719,753,428,391.02	645,004,331,427.78
收到的税费返还	1,895,225,281.12	1,166,933,875.24
收到其他与经营活动有关的现金	25,222,229,694.73	47,000,252,496.51
经营活动现金流入小计	746,870,883,366.87	693,171,517,799.53
购买商品、接受劳务支付的现金	711,172,583,576.08	693,319,916,483.96
支付给职工及为职工支付的现金	5,784,083,915.28	4,312,191,462.04
支付的各项税费	12,553,631,929.80	13,944,763,888.87
支付其他与经营活动有关的现金	39,121,491,192.30	39,291,740,360.46
经营活动现金流出小计	768,631,790,613.46	750,868,612,195.33
经营活动产生的现金流量净额	-21,760,907,246.59	-57,697,094,395.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,067,776,557.41	3,083,030,386.70
取得投资收益收到的现金	168,535,167.13	1,092,854,535.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	261,689,249.54	126,414,048.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,168,197.10	155,372,088.10
收到其他与投资活动有关的现金	10,616,847,786.32	12,523,371,256.57
投资活动现金流入小计	22,120,016,957.50	16,981,042,315.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363,934,252.82	491,820,266.18
投资支付的现金	17,092,393,018.93	10,621,632,206.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	95,923,860.26	524,090,896.51
支付其他与投资活动有关的现金	18,680,312,984.59	22,647,510,734.74
投资活动现金流出小计	36,232,564,116.60	34,285,054,104.31
投资活动产生的现金流量净额	-14,112,547,159.10	-17,304,011,788.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	23,297,037,269.73	25,234,582,112.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	17,047,869,994.47	19,676,126,312.10

项目	2022 年前三季度 (1-9 月)	2021 年前三季度 (1-9 月)
取得借款收到的现金	159,044,705,621.83	169,340,229,092.50
收到其他与筹资活动有关的现金	26,886,727,603.94	43,254,043,809.71
筹资活动现金流入小计	209,228,470,495.50	237,828,855,014.31
偿还债务支付的现金	132,555,673,115.75	104,709,879,334.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,830,055,999.18	7,066,058,628.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	156,861,206.84	69,347,930.17
支付其他与筹资活动有关的现金	37,481,840,825.69	38,913,186,132.28
筹资活动现金流出小计	178,867,569,940.62	150,689,124,095.61
筹资活动产生的现金流量净额	30,360,900,554.88	87,139,730,918.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	14,960,138.88	107,228,350.03
五、现金及现金等价物净增加额	-5,497,593,711.93	12,245,853,083.96
加：期初现金及现金等价物余额	84,914,411,105.25	50,444,875,094.32
六、期末现金及现金等价物余额	79,416,817,393.32	62,690,728,178.28

公司负责人：郑永达

主管会计工作负责人：许加纳

会计机构负责人：魏卓

2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会
2022 年 10 月 27 日