

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2020 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八次会议决议，2020 年度本公司实现归属于母公司股东的净利润为 4,503,869,024.59 元，母公司实现净利润为 1,288,359,786.85 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积 128,835,978.69 元，加上母公司 2019 年末未分配利润 2,675,611,384.01 元，减去已分配的 2019 年度现金红利 1,417,600,265.00 元，2020 年末母公司未分配利润为 2,417,534,927.17 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 2020 年度利润分配预案为：以 2020 年 12 月 31 日的总股本 2,863,552,530 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元（含税），共计派发现金红利 1,431,776,265.00 元，剩余未分配利润结转至 2021 年度。本公司 2020 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。

本利润分配预案尚待股东大会审议批准。

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29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

(一) 公司主要业务及主要经营模式

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。

1、供应链运营业务：覆盖产业全链，挖掘产业纵深，拓展服务品类，实现全球扩张

作为中国领先、全球布局的供应链运营服务商，建发股份以“开拓新价值，让更多人过上更有品质的生活”为使命，致力于成为国际领先的供应链运营商，打造全球化的供应链运营综合服务平台。基于公司“LIFT”供应链服务体系，公司为客户提供以“物流（Logistics）”、“信息（Information）”、“金融（Finance）”、“商务（Trading）”四大要素为基础的定制化、全球化、多品类、专业化的供应链运营服务。

C&D 建发股份
整合资源 创造增值

Lift
供应链服务



(1) 定制化的供应链服务，可复制拓展至多个品类

从四类供应链基础服务出发，到 n 种定制化解决方案，并延伸到各行业领域，是公司 LIFT 服务的精髓所在。公司围绕“整合”、“规划”、“运营”三大核心工作，为客户提供“4→n”的个性化定制服务，挖掘供应链运营链条上潜在的增值机会，为客户降低运营风险，提升运营效率。公司从供应链出发，走进客户价值链，帮助客户实现运营模式再造，依靠服务创造价值。

以纸浆、纸张产业链为例：

纸浆供应链服务：公司与境外多个国家的优质纸浆供应商深度合作，实现从上游纸浆资源端到中游国内造纸厂的集约化采购和分销，既服务于纸浆厂的销售需求，又服务于造纸厂对原材料的采购需求，同时辅以物流服务、信息服务等供应链综合服务协助供应商和客户解决各类行业痛点。

纸张供应链服务：公司依托在国内数十个城市的分销网点，整合分散的下游客户需求形成规模，以此向国内造纸厂集中采购各类成品纸，再分销至印刷厂、包装厂等下游客户，为其降低采购成本和其他交易成本、提升其运营效率，并提供定制化信用交易方案等供应链综合服务。

公司通过对纸浆、纸张产业链的上下游客户提供定制化、专业化的供应链服务，推动全产业链实现降本增效、价值提升。



公司在浆纸、农产品、钢铁等行业中深耕多年并已形成行业优势，基于其成熟的“LIFT”供应链服务体系，公司可以将供应链运营服务以及价值链解决方案在其他行业持续复制，满足更多行业的客户需求。

(2) 全球化战略、多品类布局，实现规模和效益的良性循环

跟随中国产业链的全球化延伸，公司的国际化布局走在行业前列。通过合作优质龙头企业，公司不断加快全球的扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，产品品类深入到国民经济发展的各个细分领域，涉及金属材料、浆纸产品、矿产品、农副产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品等多个品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类的全球化布局。

通过实施全球化、多品类的发展战略，公司不断提升业务规模，并通过规模效应助力客户降本增效、分享增值收益，从而实现规模和效益的良性循环。另一方面，全球化、多品类的业务布局，能够提升业务发展的抗风险能力和增长速度，有利于避免单一市场、单一产业链、单一品种占比过高带来的系统性风险。

未来，公司将继续发挥全球化供应链运营平台优势，根据不同行业的特性进行差异化产业链布局、提供差异化供应链服务，整体实现各业务板块行业地位提升。

(3) 专业化发展战略，夯实风险管控体系

在多品类布局的基础上，公司推行专业化经营战略，成立“四大集团+五大事业部”从事细分品类的经营，各经营单位通过“公司化”运作进行独立核算。通过推动各子公司专业化发展，公司针对不同的行业搭建相应的业务管理架构，深入市场、深入行业中心，做到“入行入圈”。

风险管控能力是公司多年来保持供应链运营业务健康发展的核心竞争力，而专业化运营战略是公司的风险控制体系的核心基础。公司根据数十年的行业经验，将风险管控列为经营管理的第一工作并提升至战略层面，形成了“专业化、分级化、流程化”的风险管控体系。



公司对于价格风险、信用风险、货权风险和汇率风险等主要风险的具体应对措施，详见本报告第四节之“可能面对的风险”。

2、房地产业务：致力成为中国优秀的房地产运营商

公司房地产业务拥有全业态开发经验，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物中心以及各种类型的公共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等业务。目前业务遍及厦门、上海、深圳、广州、珠海、苏州、南京、长沙、成都、武汉等 40 余城。

公司致力于成为“中国优秀的房地产运营商”，旗下拥有建发房产和联发集团两大开发品牌。子公司建发房产已连续 10 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2021 年位列第 36 位；子公司联发集团位列“2021 中国房地产百强企业”第 43 位。



（二）行业情况说明

1、供应链行业发展概况和趋势

（1）顺应全球化发展，供应链迎来机遇

经济全球化是世界经济发展的大趋势，商签自贸协定是各国促进经济增长的重要工具。多年来，我国积极与世界各国发展经贸关系，建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署 RCEP 协议，不断深化合作形式，有力地促进了多双边关系稳定健康发展。在此背景下，产业链供应链稳定发展为国内国际双循环提供了重要支撑，更为重塑国际经济发展新格局增添了重要砝码。

随着中国在全球贸易市场中的份额不断提升，贸易形式以及商品种类越来越多样化，大型供应链运营企业保障贸易流、资金流、信息流、物流安全、高效流通的优势逐步凸显，推动供应链运营服务全球化已成适应世界经济发展的必然趋势。中国作为全球最大的大宗商品进口国和消费国，现代供应链企业在整合全球大宗商品资源、提升供应链效率、服务实体经济和国家战略层面的重要性已日益凸显，优质供应链服务的价值显著提升。

此外，专业化生产已成为制造业企业获取竞争优势的重要来源，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，并将采购、销售、物流等其他环节外包给专业的供应链运营商。供应链运营商的专业化服务能够在帮助制造业企业降低运营成本的同时，协助其提升运营效率。在全球化合作、专业化分工的大背景下，供应链运营业务具有广阔的发展空间。

(2) 政策红利持续释放，行业重要性达到新高度

2020 年，突如其来的新冠疫情对世界经济带来严重冲击，中央针对疫情爆发后，我国乃至全球制造业的供应链所暴露出来的上下游不同步、产供销脱节等问题提出构建国内国际双循环相互促进的新发展格局，并首次将供应链的稳定性和安全性提到前所未有的高度。2020 年 4 月 17 日召开的中央政治局会议指出，加大“六稳”工作力度，特别提出保供应链稳定。中国是全球所有商品和工业品品类最多的主要制造和供应国，全球各个产业链中的细分行业都能找到中国制造的身影，中国工业企业的供应链挑战正蔓延到整个产业价值链和全球供应链。

在 2021 年 3 月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中再次提出要提升供应链现代化水平，形成具有更强创新力、更高附加值、更安全可靠的供应链。同时，为推动共建“一带一路”国家贸易投资合作优化升级，需深化国际合作，构筑互利共赢的供应链合作体系。

随着经济全球化的发展，市场日益成熟，分工和产业链环节愈加复杂，不同产业和领域之间形成了紧密联系。因此，保证供应链稳定，“熨平”供给端的波动，具有战略性的作用，是构建国内循环为主、国内国际双循环相互促进新发展格局的基础和前提，保障供应链安全已上升至国家战略地位。

供应链运营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，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。

(3) 产业链集中度提升，利好供应链龙头

随着供给侧结构性改革的深入推进，供需结构进一步优化，钢铁、有色金属等产业去产能以及传统工业企业增加中高端供给和有效供给，大宗商品采购分销及配套服务将逐步向高效、专业的大企业集中，头部供应链企业有望依托其竞争优势赢得更高的市场份额；更进一步，头部供应链企业有望利用其规模效应在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等多方面形成优势，持续为客户提供稳定且高效的服务，助力客户提效降本并分享价值增益，实现双赢，进一步巩固头部供应链企业的行业地位，进而实现业务的良性互利循环。

根据国际经验，现代供应链企业将持续转型升级，利用市场产业链布局，开展多品种、多形式的相关业务，不断强化产业链上下游资源整合能力，力求模式创新及业务转型，拓展业务边界向供应链两端延伸并寻求更丰富的经营品类，打造供应链综合服务平台。供应链运营行业集中度的提升，将推动大宗商品供应链服务行业深化改革，业务逐渐向资金实力雄厚、优先完善一体化、

多品类综合服务能力强的大企业聚集，龙头企业的经营规模和市场占有率将极具成长性。

2、房地产业务

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，维持稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。上半年，受疫情影响，国内宏观经济形势严峻，央行三次降准、两次下调 LPR 利率中枢，整体政策环境偏宽松；下半年，随着全国热点城市住宅市场加速回暖，部分热点城市房价、地价增长过快，国家再次强调“房住不炒”，通过压降融资类信托业务规模等方式，倒逼房企去杠杆、降负债，推动房地产行业平稳健康发展。国家统计局数据显示，2020 年商品房全年销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%；销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%；全年全国房地产开发投资完成额 141,443 亿元，同比上升 7.0%；新开工面积 224,433 万平方米，同比下降 1.2%；土地购置面积 25,536 万平米，同比下降 1.1%；土地成交价款 17,269 亿元，同比上升 17.4%。

在行业竞争格局方面，行业集中度不断提升，行业发展格局进一步分化。根据克而瑞研究中心的数据，按操盘销售金额口径计算，2020 年前 50 强的房企操盘金额门槛达到 670.1 亿元，较上年同比增长 26.8%；在前 200 名榜单中，前 50 强的房企销售操盘金额集中度达 54.6%，而排名 51 名至 100 名的房企销售操盘金额集中度仅 11%，行业梯队已经形成，中小房企的发展空间受到挤压。此外，22 个重点城市施行两集中供地新政，引导土地市场理性竞争，这对企业现金流管控能力提出更高挑战，具备更好现金流匹配能力和融资能力的房企更具竞争力。

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

	2020年	2019年		本年比上年 增减(%)	2018年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	387,156,815,743.03	298,219,440,014.22	295,398,664,300.95	29.82	219,993,396,630.86	217,453,940,226.69
营业收入	432,949,487,507.93	337,238,672,648.40	337,238,672,648.40	28.38	280,381,790,726.29	280,381,790,726.29
归属于上市公司股东的净利润	4,503,869,024.59	4,760,262,584.25	4,675,776,510.82	-5.39	4,857,961,239.34	4,672,023,584.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,780,758,914.69	4,236,737,942.93	4,140,401,078.62	-10.76	4,331,070,952.84	4,245,887,468.12
归属于上市公司股东的净资产	38,386,843,908.16	32,716,666,307.86	30,889,923,124.36	17.33	29,241,354,568.78	27,555,574,865.30
经营活动产生的现金流量净额	9,718,505,561.02	11,215,065,397.85	11,215,065,397.85	-13.34	4,780,265,299.45	4,780,265,299.45
基本每股收益（元/股）	1.59	1.68	1.65	-5.36	1.72	1.65
加权平均净资产收益率（%）	13.01	15.86	16.07	减少2.85个百分点	18.41	18.29

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

说明 1：公司自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的会计政策进行变更，将后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对比较期财务数据进行追述调整。

说明 2：公司不存在稀释性潜在普通股，因此未披露近三年“稀释每股收益”的数据。

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

期末余额	2020 年末			2019 年末		
	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
资产总额	5,527,308.37	33,188,373.21	38,715,681.57	4,421,007.52	25,580,033.87	30,001,041.38
负债总额	4,223,342.03	25,886,523.03	30,109,865.06	3,144,529.68	20,002,256.57	23,146,786.24
股东权益合计	1,573,594.50	7,032,222.01	8,605,816.51	1,276,477.84	5,577,777.30	6,854,255.14
其中：归属于母公司股东权益	1,489,669.56	2,349,014.83	3,838,684.39	1,260,070.21	2,024,826.84	3,284,897.06

单位：万元 币种：人民币

本期发生额	2020 年			2019 年		
	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
营业收入	35,053,402.84	8,241,545.91	43,294,948.75	28,744,818.46	4,979,048.80	33,723,867.26
营业成本	34,421,401.34	6,519,870.68	40,941,272.02	27,968,743.45	3,527,499.86	31,496,243.31
利润总额	271,717.93	938,947.76	1,210,665.69	219,966.13	909,176.49	1,129,142.62
净利润	176,651.54	641,595.33	818,246.87	158,632.46	654,915.02	813,547.49
其中：归属于母公司股东的净利润	178,047.25	272,339.66	450,386.90	157,956.04	318,070.22	476,026.26

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	67,460,164,228.49	90,084,120,948.49	106,789,945,710.46	168,615,256,620.49
归属于上市公司股东的净利润	1,467,791,855.38	806,507,788.27	594,656,828.76	1,634,912,552.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,032,791,641.20	827,521,234.23	405,946,071.62	1,514,499,967.64
经营活动产生的现金流量净额	-15,535,998,774.96	-7,371,068,509.31	9,211,009,800.76	23,414,563,044.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

说明：公司自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的会计政策进行变更，将后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对 2020 年 1-9 月财务数据进行追述调整，因此上表中“归属于上市公司股东的净利润”和“归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润”与已披露的定期报告数据存在差异。

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

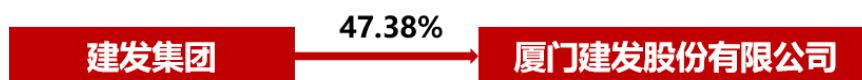
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					95,029		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					92,808		
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	55,484,609	1,356,687,985	47.38	0	无		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	3.38	0	未知		其他

香港中央结算有限公司	-48,958,019	88,097,139	3.08	0	未知		其他
中国证券金融股份有限公司	-13,981,929	70,887,050	2.48	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	2.32	0	未知		其他
全国社保基金一零八组合	33,347,728	46,302,385	1.62	0	未知		其他
博时基金管理有限公司—社保基金 16011 组合	21,499,961	34,000,059	1.19	0	未知		其他
郭友平	1,477,500	21,000,000	0.73	0	未知		境内自然人
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	20,191,600	20,191,600	0.71	0	未知		其他
基本养老保险基金—零零三组合	-4,878,440	16,322,485	0.57	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 2 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 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
厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第一期)	20 建发 01	163104	2020 年 1 月 8 日-2020 年 1 月 9 日	2022 年 1 月 9 日	20	3.38	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 2020 年可续期公司债券(第一期)	20 建发 Y1	175228	2020 年 10 月 20 日-2020 年 10 月 21 日	2022 年 10 月 21 日	20	4.33	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,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 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	21 建发 Y1	175878	2021 年 3 月 24 日-2021 年 3 月 25 日	2023 年 3 月 25 日	15.7	4.37	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,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 2020 年 8 月 29 日完成支付“17 建发 01”2019 年 8 月 29 日到 2020 年 8 月 29 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。

公司已于 2020 年 10 月 15 日完成支付“19 建发 01”2019 年 10 月 15 日至 2020 年 10 月 14 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。

公司已于 2021 年 1 月 11 日完成支付“20 建发 01”2020 年 1 月 9 日至 2021 年 1 月 8 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

2020 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 2020 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”、“19 建发 01”、“20 建发 01”的信用等级为 AAA。

2020 年 9 月 18 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 2020 年可续期公司债券（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。“20 建发 Y1”的信用等级为 AAA。

2021 年 3 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 2021 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（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。“21 建发 Y1”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	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	77.77	77.62	0.19
EBITDA 全部债务比	0.15	0.15	3.21
利息保障倍数	2.50	2.70	-7.15

三 经营情况讨论与分析

2020 年是极不平凡的一年，新冠疫情冲击全球，国际环境日趋复杂，不确定不稳定因素明显增加。公司统筹疫情防控和业务发展，积极落实“六稳”、“六保”任务，保障产业链供应链稳定。服务实体经济的同时，公司内生动力持续增强，2020 年供应链业务经营规模以及房地产业务销售金额再创新高，连续 20 年入选《财富》“中国上市公司 500 强”榜单，最新排名为第 31 位，较上年提升 3 位。

2020 年，公司营业收入达到 4,329.49 亿元，同比增长 28.38%；实现净利润 81.82 亿元，同比增长 0.58%；实现归属于上市公司股东的净利润 45.04 亿元，同比下降 5.39%；每股收益 1.59 元，同比下降 5.36%。截至 2020 年末，公司总资产达到 3,871.57 亿元，净资产达到 860.58 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 383.87 亿元；加权平均净资产收益率为 13.01%。

2020 年是公司上一个五年发展规划的收官之年。过去五年，公司始终专注主业、做精专业，并积极拓展新业务，保持良好发展势头。五年间，公司业务规模不断扩大，绩效稳固提升；2020 年营业收入较 2015 年增幅超 200%，复合增长率达 27%；2020 年净利润较 2015 年增幅超 120%，复合增长率达 18%。五年间，公司资产不断充实，2020 年末，公司总资产较五年前约翻两番，归母净资产较五年前翻一番，实力地位不断提升。

（一）供应链运营业务

2020 年，面对内外部严峻复杂的经济形势，公司管理层化危为机，依托比较完善的全球供应

链体系，坚持专业化经营战略，争分夺秒开展业务，规模效益逆势再创佳绩。报告期内，供应链运营业务实现营业收入 3,505.34 亿元，同比增长 21.95%。

1、核心业务稳步增长，农产品业务厚积薄发

2020 年，公司持续深化“专业化”经营战略，制定了“四大专业集团+五大事业部”的内部管理架构改革方向，巩固优势产业、拓展优质品种，深入市场、深入行业中心，力争做到“入行入圈”。报告期内，公司核心业务板块持续巩固提升行业地位，经营货量位居行业前列，冶金原材料和农林产品的经营货量增速超过 20%。子公司建发物产为国家粮食安全保驾护航，积极组织进口货源，一带一路的资源建设布局取得进展，农产品全年经营货量超 2,000 万吨，增幅超 120%。

2、深化“走出去”发展战略，主动融入国内国际双循环

公司关注国内超大规模市场优势和内需潜力，积极参与国内国际双循环，继续深耕国内华东、华南等优势区域并积极拓展中西部市场，关注“南向通道”及海南自贸港政策，布局广西、海南区域市场。加快国际化步伐，积极融入 RCEP 协议签署国，持续拓展海外市场，在日韩及东南亚各主要市场成立海外平台公司，寻求海外战略合作伙伴。报告期内，公司实现进出口和国际贸易总额超 200 亿美元，同比增长超 30%。

3、强化金融赋能，期货工具助力业务发展

在稳健经营、强化风险管理的同时，公司也积极探索利用金融工具为业务赋能。期货赋能作为公司金融赋能战略的重要内容，有效解决了公司现货经营痛点。报告期内，公司新增创新型组合套保模式以配合现货经营，取得良好成效。目前，公司已逐步完成“风险管理垂直体系”的搭建，针对不同业务模式制订了操作规范并积极推进信息化建设。公司向客户推出“点价”APP，大幅提高了公司基差点价业务的服务效率与服务质量，获得了客户的好评。

4、加快数字化建设，强化科技赋能

为提高服务水平及业务效率，公司积极整合内外部资源，推进业务实现在线化、数字化、移动化、可视化，针对各部门数字化痛点开展信息化改革，推动数字化平台建设及科技创新为业务赋能。

报告期内，公司完成“E建单”、“E建签”等平台的开发上线，促进业务全流程的线上化、可视化。此外，公司完成大宗商品价格 BI 功能建设和 ERP 上线，实现行情分析、报表分析的多维度、可视化。公司持续推进银企直连项目建设，实现 ERP 系统与多家银行的数据实时对接。上线“E建巡”远程巡库盘点管理平台，通过远程巡库来提升仓库现场监管能力。

（二）房地产业务

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强调“稳地价、稳房价、稳

预期”的长期调控目标。公司持续关注政策环境和市场变化，通过产品力和服务品质构建差异化竞争优势，并不断提升项目运营效率和精细化管理水平。

2020 年，子公司建发房产和联发集团共实现合同销售金额 1,379.30 亿元，同比增长 38.62%。其中：子公司建发房产实现合同销售金额 1,038.82 亿元，同比增长 43.89%；子公司联发集团实现合同销售金额 340.48 亿元，同比增长 24.70%。

2020 年，公司房地产业务实现营业收入 824.15 亿元，同比增长 65.52%。

公司顺应政策趋势，以“房住不炒”为导向，重视资产负债率等财务指标。截至 2020 年年末，房地产业务子公司建发房产和联发集团管控的核心负债指标全部达标，确保不触碰“三条红线”。

1、拓展重点城市群，优化土地储备结构

公司合理研判、积极进取，围绕重点城市群持续充实土地储备，并不断优化土地储备结构。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。

2020 年，建发房产和联发集团合计新增土地 75 宗，新增计容建筑面积约 937.06 万平方米，其中权益面积约 757.96 万平方米。

截至 2020 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 1,838.68 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 59.55%，较上年增加了 5.47 个百分点。优质充裕的土地储备助力公司房地产业务的可持续发展。

【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《2020 城市商业魅力排行榜》。】

2、开发特色产品，提升项目运营效率

2020 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持续发力，不断探索、开发特色产品，提升项目运营效率，推动业务高质量发展。

在提升运营效率方面，公司持续优化开发运营流程，节约开发运营成本，提升开发运营效率。建发房产加强各项目的过程跟踪，对完成率偏离度大的项目节点及时跟进，各区域项目周转提效显著。

在产品创新方面，公司基于独特匠造理念，打造标杆项目。建发房产新中式产品广受市场认可，建发禅意新中式作品在报告期内首发，将中式高层与古典园林在方寸间达到和谐平衡，受到业主和各界的广泛赞誉。联发集团对产品线进行全面升级，以三大产品系打造具备前瞻性的现代美学人居产品，并将人文理念融入社区建设。建发房产和联发集团多个项目获得产品研发、设计和工程质量类行业奖项。

3、推动多元化发展，建发物业在港交所分拆上市

公司房地产业务以房地产开发为基础，延伸出城市更新改造、商业管理、物业管理、代建运营等相关业务协同发展的多元化发展格局。报告期内，城市更新改造业务取得新突破；商业开发与运营进展顺利，上海、南宁、成都等地商业资产管理项目经营质量稳步提升；建发溢佰养老中心凭借优质服务受到市场认可，覆盖社区 30 余个；相关产业多元并进，协同发展。

为促进以物业管理为主的轻资产业务发展壮大，提升建发品牌在香港资本市场的影响力，建发房产子公司“建发国际集团”（股票代码：01908.HK）以实物方式分派其所持有的全部已发行建发物业股份，以实现建发物业在香港联交所分拆上市。截至报告期末，香港联交所上市委员会已批准建发物业（股票代码：02156.HK）于香港联交所主板以介绍方式上市。

建发房产进一步明确了内部业务分工：建发房产重点开发存量持有型资产业务、存量一级土地开发业务以及由政府指定仅可由建发房产实施的新增一级土地开发及代建业务；建发国际集团重点发展房地产开发业务、城市更新业务、代建业务等房地产产业链业务以及新兴产业投资业务；建发物业重点发展基础物业管理服务业务、社区增值及协同服务业务、非业主增值服务业务、商业资产管理业务等轻资产服务业务。

2020 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		联发集团		建发房产与联发集团合计（备注 3）	
	（本公司持股 54.654%）		（本公司持股 95%）			
	2020 年	同比增减	2020 年	同比增减	2020 年	同比增减
合同销售金额（备注 1）	1,038.82	43.89%	340.48	24.70%	1,379.30	38.62%
权益销售金额（备注 2）	731.45	43.26%	266.42	32.46%	997.87	40.21%
合同销售面积（备注 1）	531.15	31.23%	233.59	-7.66%	764.74	16.27%
权益销售面积（备注 2）	380.25	25.66%	180.12	-3.56%	560.37	14.51%
账面结算收入	531.72	121.82%	188.94	13.64%	720.66	77.52%
账面结算面积	325.55	57.99%	213.33	25.47%	538.88	43.29%
新开工面积（权益口径）	549.29	49.04%	259.50	86.98%	808.79	59.42%
竣工面积（权益口径）	278.07	51.49%	296.36	66.96%	574.43	59.09%
期末在建项目建筑面积（权益口径）	1,053.36	34.75%	567.32	-6.10%	1,620.68	16.94%
报告期内拿地金额（权益口径）	697.44	104.43%	123.31	-14.92%	820.75	68.85%
新增计容建筑面积	757.70	24.65%	179.36	-21.79%	937.06	11.93%
其中：权益建筑面积	650.26	50.88%	107.70	-44.31%	757.96	21.40%

	建发房产		联发集团		建发房产与联发集团合计（备注 3）	
	（本公司持股 54.654%）		（本公司持股 95%）			
	2020 年	同比增减	2020 年	同比增减	2020 年	同比增减
期末土地储备面积（权益口径）（备注 4）	1,199.45	48.98%	639.23	-9.99%	1,838.68	21.34%
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）	1,947.89	49.78%	689.04	-11.86%	2,636.93	26.64%
期末已售未结金额（并表口径）（备注 5）	747.22	48.82%	365.28	39.08%	1,112.50	45.47%
期末已售未结面积（并表口径）（备注 5）	374.46	23.09%	250.63	-5.79%	625.09	9.62%

【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。】

【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。】

（三）首次实施股权激励计划，完善长期激励机制和人才培养体系

人才是保障公司业务可持续发展的关键要素，公司坚持员工与公司共同成长的发展理念。报告期内，公司不断完善培训制度，持续优化员工成长与发展体系，设置科学的人才培养体系和人才培养课程。人才激励方面，公司完成了《2020 年限制性股票激励计划》的授予，向公司董事、高级管理人员及中层管理人员累计授予限制性股票 2,835.20 万股，确立了公司与员工间利益共享的长效激励机制，激发公司整体活力。

四 报告期内主要经营情况

（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	432,949,487,507.93	337,238,672,648.40	28.38

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业成本	409,412,720,182.55	314,962,433,093.03	29.99
销售费用	6,227,101,286.24	7,760,860,216.22	-19.76
管理费用	469,882,536.99	410,180,965.83	14.55
研发费用	10,026,341.22	13,321,144.14	-24.73
财务费用	1,355,348,535.18	990,665,275.86	36.81
经营活动产生的现金流量净额	9,718,505,561.02	11,215,065,397.85	-13.34
投资活动产生的现金流量净额	-2,410,800,075.64	-10,696,800,160.80	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	13,811,899,333.72	9,567,938,721.69	44.36
其他收益	274,797,804.62	166,275,537.67	65.27
投资收益	1,167,839,994.83	707,734,681.46	65.01
公允价值变动收益	109,137,465.09	37,265,880.84	192.86
信用减值损失	-197,806,494.07	-65,820,609.38	不适用
资产减值损失	-2,039,521,896.74	-663,069,440.10	不适用
资产处置收益	9,425,725.25	7,187,689.46	31.14
营业外收入	147,834,525.38	215,260,819.73	-31.32
营业外支出	131,208,483.19	72,203,114.63	81.72

- 1、财务费用变动原因说明：主要是由于报告期融资规模增加，利息费用相应增加所致。
- 2、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收回合作项目资金净额较上年同期增加所致。
- 3、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项目偿还合作方借款净额减少，以及各类融资规模较上年同期增加所致。
- 4、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。
- 5、投资收益变动原因说明：主要是由于报告期子公司联发集团出售股票收益增加，以及权益法核算的长期股权投资收益增加所致。
- 6、公允价值变动收益变动原因说明：主要是由于报告期套期保值的期货合约浮盈增加，以及金融投资浮盈增加所致。
- 7、信用减值损失变动原因说明：主要是由于报告期其他应收款项规模增加，坏账准备较上年同期增加所致。
- 8、资产减值损失变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务计提存货跌价准备增加所致。
- 9、资产处置收益变动原因说明：主要是由于报告期固定资产处置收益增加所致。
- 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减少所致。

11、营业外支出变动原因说明：主要是由于报告期赔偿金、违约金支出增加以及捐赠支出增加所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 营业收入和营业成本分行业、分产品、分地区情况

单位:亿元 币种:人民币

营业收入和营业成本分行业情况						
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	3,505.34	3,442.14	1.80	21.95	23.07	减少0.9个百分点
房地产业务	824.15	651.99	20.89	65.52	84.83	减少8.26个百分点
营业收入和营业成本分产品情况						
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	1,978.57	1,949.38	1.48	15.03	15.44	减少0.35个百分点
农林产品	951.37	936.21	1.59	64.34	65.21	减少0.52个百分点
住宅地产	680.68	571.14	16.09	76.86	96.50	减少8.39个百分点
营业收入和营业成本分地区情况						
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	3,842.63	3,612.09	6.00	26.97	28.31	减少1.18个百分点
境外	486.86	482.04	0.99	43.44	43.44	减少0.48个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

(1) 农林产品增长的主要原因是：报告期内，农产品、浆纸等产品经营货量大幅增加，使得营业规模大幅增长。

(2) 住宅地产增长主要原因是：报告期内，公司商品房业务的结算收入增加，住宅地产业务收入规模大幅增长。

(3) 房地产业务增长主要原因是：报告期内，公司住宅地产、商业地产和一级土地开发业务结算收入增加，收入规模大幅增长。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：亿元

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	冶金原材料、农林产品、矿产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品、物流等	3,442.14	84.08	2,796.87	88.80	23.07	
房地产业务	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	651.99	15.92	352.75	11.20	84.83	

(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 2,228,837.11 万元，占年度销售总额 5.15%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

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	7,509,929,297.58	1.73%
第二名	6,396,250,000.00	1.48%
第三名	3,642,346,754.06	0.84%
第四名	2,432,799,320.74	0.56%
第五名	2,307,045,736.20	0.53%
合计	22,288,371,108.58	5.15%

前五名供应商采购额 2,036,313.12 万元，占年度采购总额 4.97%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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	6,186,317,698.10	1.51%
第二名	4,451,655,809.42	1.09%
第三名	3,488,801,563.15	0.85%
第四名	3,242,652,521.25	0.79%
第五名	2,993,703,619.09	0.73%
合计	20,363,131,211.01	4.97%

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	53,806,415,988.55	13.90	35,348,795,789.25	11.85	52.22	主要是由于报告期房地产业务销售回款增加以及融资规模较年初增加所致。
交易性金融资产	367,220,179.80	0.09	670,872,059.69	0.22	-45.26	主要是由于报告期持有股票和理财产品数量较上年同期下降所致。
衍生金融资产	574,362,869.97	0.15	14,789,536.14	0.00	3,783.58	主要是由于报告期末用于套期保值类业务的商品期货浮动盈利增加所致。
应收票据	283,586,064.01	0.07	46,024,251.74	0.02	516.17	主要是由于报告期末已贴现未到期的商业承兑汇票余额增加所致。
应收账款	4,559,457,017.89	1.18	6,979,249,804.07	2.34	-34.67	主要是由于报告期一级土地开发项目出让应收款减少所致。
应收款项融资	144,019,810.20	0.04	319,092,989.36	0.11	-54.87	主要是由于报告期末银行承兑汇票贴现增加所致。
预付款项	26,850,733,967.42	6.94	16,501,195,308.51	5.53	62.72	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。
合同资产	680,115,646.54	0.18			不适用	主要是根据新收入准则实施要求，建造合同中已完工未结算的项目调整至合同资产列示所致。
其他流动资产	7,818,759,931.59	2.02	5,804,259,818.47	1.95	34.71	主要是由于报告期预缴增值税金额增加以及供应链业务被套期项目金额增加所致。
债权投资	2,035,763,259.90	0.53	1,193,828,997.13	0.40	70.52	主要是由于报告期发放贷款增加以及持有资产支

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
						持证券规模增加所致。
长期应收款	4,302,728,245.03	1.11	2,937,639,611.15	0.99	46.47	主要是由于报告期房地产业务分期收款提供劳务余额增加所致。
长期股权投资	8,331,218,995.64	2.15	5,507,167,140.98	1.85	51.28	主要是由于报告期子公司建发房产和联发集团对联营企业的投资增加所致。
其他非流动金融资产	1,233,385,591.68	0.32	824,779,466.79	0.28	49.54	主要是由于报告期公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资增加所致。
固定资产	2,439,691,161.49	0.63	1,813,898,139.04	0.61	34.50	主要是由于报告期自营酒店资产增加所致。
在建工程	241,427,373.71	0.06	362,351,946.83	0.12	-33.37	主要是报告期房地产自营酒店项目建成投入使用所致。
其他非流动资产	522,163,032.78	0.13	143,808,649.10	0.05	263.10	主要是由于报告期房地产业务合同取得成本增加所致。
短期借款	1,706,251,802.13	0.44	4,007,196,199.98	1.34	-57.42	主要是由于报告期末短期融资规模减少所致。
衍生金融负债	590,170,375.80	0.15	112,328,228.69	0.04	425.40	主要是由于报告期末用于套期保值类业务的商品期货浮动亏损增加所致。
预收款项	72,268,400.61	0.02	81,096,402,121.17	27.19	-99.91	主要是由于报告期房地产业务预收售房款增加,以及根据新收入准则,原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债所致。
合同负债	109,694,391,450.88	28.33			不适用	主要是由于报告期房地产业务预收售房款增加,以及根据新收入准则,原计入预收款项和递延收益的部分项目调整至合同负债所致。
应交税费	6,713,971,121.79	1.73	5,031,680,760.09	1.69	33.43	主要是报告期应交企业所得税、增值税及土地增值

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
						税增加所致。
其他流动负债	11,216,400,718.80	2.90	3,192,289,750.45	1.07	251.36	主要是由于报告期根据新收入准则，部分原计入预收款项的项目调整至其他流动负债列示所致。
应付债券	28,288,253,195.57	7.31	21,298,683,252.40	7.14	32.82	主要是报告期各类公司债券、中期票据等发行规模增加所致。
长期应付款	4,262,044,949.88	1.10	1,863,559,165.79	0.62	128.70	主要是报告期房地产业务资产支持证券发行规模增加所致。
递延收益	75,505,049.98	0.02	145,541,212.38	0.05	-48.12	主要是由于报告期根据新收入准则，部分原计入递延收益的项目调整至合同负债列示所致。
递延所得税负债	2,238,582,222.84	0.58	1,583,952,554.68	0.53	41.33	主要是由于报告期房地产业务预售未结算项目预估成本增加，金融工具公允价值变动收益增加，以及固定资产和投资性房地产会计和税法差异变动导致应纳税暂时性差异增加所致。
其他非流动负债	10,000,000,000.00	2.58	3,000,000,000.00	1.01	233.33	主要是由于报告期建发房产发行 70 亿元基础设施债权投资计划所致。

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	3,361,540,894.23	不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金及项目施工保证金等
应收票据	194,657,542.48	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
存货	60,154,454,088.94	银行借款抵押
存货	173,545,948.00	期货交易质押
一年内到期的非流动资产	13,942,140.47	存出担保保证金
其他流动资产	20,147,461.65	存出担保保证金
长期股权投资	195,501,138.73	银行借款质押
投资性房地产	3,073,351,929.84	银行借款抵押
固定资产	1,044,436,803.09	银行借款抵押
合计	68,231,577,947.43	

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	2,163,989,754.63
上年同期投资额	2,286,052,682.36
投资额增减变动数	-122,062,927.73
投资额增减幅度(%)	-5.34

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	投资额	公司占被投资公司的权益比例(%)
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营	5,100,000.00	30.00
华邮数字文化技术研究院(厦门)有限公司	研究和试验发展	1,675,000.00	33.50
连江融建房地产开发有限公司	房地产业	143,000,000.00	65.00

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 (%)
南京德建置业有限公司	房地产业	268,520,000.00	49.00
长沙美茂置业有限公司	房地产业	392,000,000.00	49.00
无锡嘉合置业有限公司	房地产业	480,200,000.00	49.00
上海铂铷房地产开发有限公司	房地产业	637,000,000.00	49.00
同联科（福建）科技有限公司	信息系统集成服务；软件开发	2,500,000.00	50.00
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	组织文化艺术交流活动；艺术品代理等	800,000.00	40.00
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	金融服务	8,800,000.00	10.00
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	150,000,000.00	9.93
太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	25,000,000.00	2.43

(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	364,085,031.35	自有资金	336,549,540.81	23,926,754.63	104,517,120.96	17,261,005.32	463,641.71		273,220,179.80
其他非流动金融资产	490,528,628.33	自有资金	484,939,094.02	214,175,000.00	31,835,465.69	61,499,361.37	37,457,779.64		728,777,989.70

(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）	总资产	净资产	归属于母公司股东的净资产	营业收入	营业利润	净利润	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%		2,359.56	512.99	256.27	619.79	76.42	53.13	41.99
联发集团有限公司	房地产业	21	95.00%		964.11	202.5	112.21	239.04	20.06	11.3	8.41
建发（上海）有限公司	供应链运营	3	97.50%	2.5%	208.05	38.48	35.53	1151.9	7.66	5.73	5.06

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”；“归属于母公司股东的净资产”指的是子公司合并资产负债表的“归属于母公司股东的净资产”。

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	净利润增减	增减比例（%）
厦门建发物产有限公司	供应链运营	1.70	0.11	1.59	1,445.45

子公司业绩波动原因：

(1) 建发物产净利润增长的主要原因是本年农产品经营货量大幅增加，加之价格持续上涨，使得营业规模大幅增长，利润也随之显著增长。

(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“平安-兆玺1号资产支持专项计划”、“平安-兆玺2号资产支持专项计划”、“联发物业费资产支持专

项计划”、“招商创融-联发集团应收账款资产支持专项计划”。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

1. 供应链运营

供应链运营服务作为一个新的业态，已经成为全球经济和社会发展的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，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。

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。

产业集中度的提升将带动供应链服务行业集中度的提升，随着供给侧结构性改革的持续推进、生产企业的兼并重组，大宗商品采购分销及综合服务将逐步向高效、专业的大企业集中，头部供应链企业有望依托其竞争优势赢得更高的市场份额。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、优先完善一体化、多品类综合服务能力强的大企业集中，龙头企业的经营规模和市场占有率将极具成长性。

2. 房地产业务

从行业发展来看，房地产行业将是国民经济长期的支柱性产业，对拉动经济增长具有重要的作用。从全国政策层面来看，中央明确继续坚持“房住不炒”定位，出台“集中供地”等政策落实房地产长效管理机制，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。在当前的行业环境下，中小房地产企业生存困难加剧，行业将不断整合，部分兼具规模、资金和运营优势的企业竞争优势将可能持续增强，“强者恒强”是行业未来发展趋势。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司以供应链运营和房地产业务为主业，坚持稳中求进，扎实推动高质量发展。

1. 供应链运营业务

公司立足于“LIFT 供应链服务”，以“开拓新价值，让更多人过上更有品质的生活”为使命，致力于成为国际领先的供应链运营商。公司将坚持专业化经营，加快国际化布局，强化科技和金融赋能，提升供应链服务价值，创造差异化竞争优势，实现规模和效益稳步增长。

1) 公司将坚持专业化经营战略，成立专业集团和事业部，推动各经营单位进一步专业化发展；从资源配置、管理机制、产业投资等方面支持核心业务扩大经营规模、巩固市场地位，提升行业地位和核心竞争力。

2) 公司将深化“走出去”战略，在深耕国内市场的同时，支持各经营单位去境外市场拓展业务，增设境外平台公司，加快国际化布局。

3) 公司将强化科技与金融双赋能，加快数字技术的运用，促进供应链业务在线化、移动化、可视化，同时运用各种金融工具加强对业务的风险管控，为公司核心业务服务。

4) 公司将结合物流资源分布及业务需求等要素，加快布局关键物流基础设施，通过自建、收购、长期租赁、战略合作等方式，获取物流资源。

2. 房地产业务

房地产业务愿景：成为中国优秀的房地产运营商。

1) 公司将持续深耕核心城市及潜力板块，重点挖掘产品特点和产品力优势，不断丰富产品线，从激烈的市场竞争中寻找个性化突破点，树立建发品牌特色，以提升品牌影响力、构筑区域竞争优势；此外，通过产品标准化，扩大规模，实现有质量的增长。

2) 公司在加强市场研判的前提下，多种土地拓展模式并举，通过招拍挂、合作、收并购、产城结合等多种方式，获取更具规模和效益的土地项目，并积极开拓异地城市的一级开发业务。

3) 公司将推进轻资产业务，将物业管理、商业运营、代建、城市更新等各现有业务板块做精做强，创新业务模式，并继续探索延伸产业链上下游的业务机会，各业务板块协同发展，增强全链条综合服务能力。

4) 公司将进一步加强信息化建设，强化信息技术对业务的赋能，提升管理与运营质量。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年经营目标：力争实现营业收入 4,850 亿元；预计成本费用（营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用+研发费用+财务费用）共计 4,745 亿元。

工作总方针：聚焦主业，开拓创新，防范风险，提质增效。

工作重点及主要措施：

- 1、对专业集团和事业部实施差异化管理模式，推动各单位聚焦核心品类，进一步专业化发展。
- 2、完善风控体系建设，加强行业研究和风险信息协同，对重大风险实行预案管控和处置机制，建立风控大数据平台。
- 3、深耕国内市场，加快国际化布局，引进适合公司国际化业务的国内外人才。
- 4、加强数字化建设，推进核心业务板块与部分客商的系统对接，提高协同效率；推进核心业务数据的分析和运用，提升经营决策的数智化水平。
- 5、进一步运用各类金融工具为公司核心业务赋能，在控制风险的同时提升竞争力和盈利水平。
- 6、地产业务加大对重点区域的市场研判，持续提升运营效率和产品质量，增强品牌竞争力。守住三道红线，优化融资结构，防范资金链风险。聚焦城市更新，提升市场口碑和行业影响力。拓展代建业务规模，加强商业管理业务模式的创新。

(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

公司供应链运营业务处于高度市场化、充分竞争的格局。近年来，各细分品类的行业格局在不断变化，行业集中度不断提升，新兴的经营业态开始出现，公司面临的行业竞争不断加剧。

主要应对措施：

公司在供应链运营行业深耕多年，已经积累了渠道优势和品牌优势，建立了多品类的供应链服务业务矩阵，形成了规模化和专业化的竞争优势。作为行业内龙头企业，公司积极响应国家政策，加速布局“一带一路”和其他国际市场，探索新模式和新业务领域，持续扩大业务版图和市场空间。此外，公司加强信息化建设，加速业务运作效率；提升服务方案附加价值，增加客户粘性并提升行业影响力，加强整体业务的竞争力。

2、价格风险

公司供应链运营业务面临的价格风险主要是大宗商品价格波动可能对公司造成损失的风险。

主要应对措施：

针对大宗商品的价格风险，公司根据不同的商品和业务模式采取相应的管理方案：对于代理业务和上下家客户锁定的业务，通过选择优质客户、收取保证金和跌价追补的方式进行管控，并

对履约异常业务及时进行处置止损；对于非代理业务和非上下家客户锁定的业务，进行单边敞口量控制，善用浮动定价和指数定价的结算方式，同时对单边敞口价格风险进行合理的期货套保或期权保护；同时，公司密切关注相关商品市价和外界形势变化，督促经营单位加快周转，以降低价格风险。

3、信用风险

信用风险是指交易对方（供应商或客户）未能按时履行约定义务（供货、提货、付款等）而对公司造成损失的风险。

主要应对措施：

公司根据各业务板块的商品特性和交易特征，建立与行业相匹配的交易客商准入制度，充分评估客户资质和信用风险。公司制定了完善的授信管理办法，执行严格的集中授信方式，由总部统一控制信用额度审批。公司通过内外部信息渠道获取行业变化及客商信息，动态跟踪并及时调整客商授信策略和管控方案。

此外，公司还借助出口信用险、国内信用险等多种措施，严控信用风险。

4、货权风险

公司供应链运营业务的货权风险主要是交易中的货权失控风险以及货物运输、仓储等环节中的货物损失风险。

主要应对措施：

公司建立了覆盖业务全流程的货权风险管控体系，相关职能管理部门从事前、事中、事后进行业务风险评估、物流方案制定、货物安全检查和执行规范稽核，主要采取了以下措施：

（1）注重业务模式的合理性评估和交易条件控制，主动回避高风险业务。

（2）实行严格的物流供应商准入标准，优先选择资质良好的大型国有物流企业作为物流供应商，在国内各主要港口及物流节点城市和主要的国外业务区域建立了高效、优质的物流服务网络，同时通过自管仓项目的推进，完善公司自身仓储物流资源的布局，为公司供应链业务提供物流支持和安全保障。

（3）设立了公司总部、下属专业集团、经营单位三级物流管理体系，通过授权管理，加强业务一线的物流管理职能和风险防范意识。

（4）建立了存货盘点检查制度，由专职巡库团队对公司存货安全情况进行日常监管和巡查。

- (5) 推进可第三方存证的远程视频盘点工具，以及具备场景分析的智能监控技术应用。
- (6) 投保“存货财产一切险”，加强货物安全保障。
- (7) 通过多种措施加强业务执行中物权凭证等重要履约单据的管理，规范业务操作。

5、汇率风险

随着公司国际化战略的推进，公司以美元等外币结算的业务规模不断增长，公司在日常经营中面临汇率波动的风险。

主要应对措施：

公司对汇率风险实行总部统一管理，并制定相关的管理规定和执行细则。公司根据风险承受能力、整体资金状况、汇率趋势等综合因素，统筹涉及汇率风险的各类外汇业务的总量限额，对各经营单位涉及汇率风险的业务由公司总部资金部根据具体情况逐笔审批。公司汇率管理小组和资金部在对冲风险原则下审慎地运用衍生金融工具，规避汇率波动风险。近年来，公司汇兑损益科目均对利润产生正面收益。

房地产行业

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。

主要应对措施：公司密切关注宏观经济形势、跟踪行业监管动态，顺应宏观调控政策导向，根据政策变化及时制定应对措施。同时，公司将有序提升运营效率，平衡兼顾增长速度和发展质量，提升产品和服务的品质，积极建立多元化的房地产相关业务矩阵，以应对外部不确定因素的影响。

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，政策调控的不确定性进一步加剧了行业竞争风险。未来房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，强者恒强的局面将进一步强化，房地产市场的竞争将更加激烈。

主要应对措施：公司将继续做好房地产项目布局，深耕现有重点区域，稳步进入潜力城市。

同时，公司将持续研发特色产品，强化品牌特色，因地制宜打造重点布局城市的标杆项目，发挥“房地产+”等房地产相关商业服务价值，加强差异化竞争优势，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，地产公司在项目开发周期、项目销售进度、工程质量等方面存在较大的管理压力。

主要应对措施：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。保障项目质量的基础上，公司进一步优化开发运营流程，缩短开发运营周期，加速回款策略，加强现金流管理，提升开发运营效率，保障公司安全稳健增长。

(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：

1、执行新收入准则

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注七、27。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2020年1月1日）

留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

上述会计政策变更经本公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过。

因执行新收入准则，本公司合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日的数据，详见附注七、39、(3)。

2、投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况，公司决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

上述会计政策变更经本公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。

上述会计政策变更对本公司 2019 年 12 月 31 日及 2019 年度的报表影响数如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	变更前	影响数	变更后
投资性房地产	8,147,686,005.37	2,796,732,137.19	10,944,418,142.56
递延所得税资产	4,932,289,535.72	24,043,576.08	4,956,333,111.80
递延所得税负债	849,624,979.10	734,327,575.58	1,583,952,554.68
资本公积	2,496,862,799.90	39,164,106.38	2,536,026,906.28
其他综合收益	49,250,632.22	360,683,832.61	409,934,464.83
盈余公积	1,299,544,270.19	161,038.56	1,299,705,308.75
未分配利润	24,175,805,288.85	1,426,734,205.95	25,602,539,494.80
归属于母公司所有者权益	30,889,923,124.36	1,826,743,183.50	32,716,666,307.86
少数股东权益	35,214,518,855.33	259,704,954.19	35,474,223,809.52
营业成本	315,178,824,364.49	-216,391,271.46	314,962,433,093.03
公允价值变动收益	17,201,083.01	20,064,797.83	37,265,880.84
所得税费用	3,091,854,749.33	64,096,562.76	3,155,951,312.09
净利润	7,963,115,364.64	172,359,506.53	8,135,474,871.17
归属于母公司所有者的净利润	4,675,776,510.82	84,486,073.43	4,760,262,584.25
少数股东损益	3,287,338,853.82	87,873,433.10	3,375,212,286.92
其他综合收益的税后净额	17,904,334.17	72,101,908.78	90,006,242.95

项 目	变更前	影响数	变更后
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,235,208.46	64,718,245.91	104,953,454.37
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-22,330,874.29	7,383,662.87	-14,947,211.42
综合收益总额	7,981,019,698.81	244,461,415.31	8,225,481,114.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,716,011,719.28	149,204,319.34	4,865,216,038.62
归属于少数股东的综合收益总额	3,265,007,979.53	95,257,095.97	3,360,265,075.50

十、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

十一、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，详见公司 2020 年年度报告附注九、在其他主体中的权益。

本年度合并财务报表范围变动详见公司 2020 年年度报告附注八、合并范围的变更。

厦门建发股份有限公司

董事长：郑永达

2021 年 4 月 19 日