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内议,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年未未分配利润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1,431,776,265.00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	黄丽丽
办公地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦26层	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦26层
电话	0592-2132319	0592-2132319
电子信箱	jgz@chinacnd.com	lqhuang@chinacnd.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。

(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,到由种定制化解决方案,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、单一品种由于过度带来的系统性风险。

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的战略,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“人行入圈”。

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,将风险管控从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、大型购物商场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、无联产业投资等业务。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,行业里更性去到新高度

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、产供韧脆节等问题提出的相关政策,为我国供应链运营业务的发展提供了强有力的支持。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、更高韧力和更广阔前景、更安全可靠的现代供应链。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,“莫平”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,产需结构进一步优化,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14.7%。

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70.1亿元,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	296,398,664,300.95	29.82	219,993,286,630.86	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	4,236,737,942.03	4,140,401,078.62	-10.76	4,331,070,962.84	4,245,887,468.12
归属于上市公司股东的净资产	38,386,843,908.16	32,716,666,307.38	30,889,923,124.36	17.33	29,241,354,568.78	27,565,574,865.30
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	5,527,306.37	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	25,889,523.03	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	35,063,402.84	8,241,549.91	43,294,948.75	28,744,818.46	4,979,048.80	33,723,867.26
营业成本	34,421,401.24	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	641,596.33	818,247.87	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	1,467,791,886.38	806,507,788.27	594,666,828.76	1,634,912,562.18
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	-15,526,998,774.96	-7,371,068,509.31	9,211,009,300.76	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)							96,029
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	56,464,609	1,366,687,985	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
基本养老保险基金一零零三组合	-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

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16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	176228	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。“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	0.15
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业绩再创新高,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,同货优势产业、拓展优质品种、深入市场、深入行业中心,力争做到“人行入圈”。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障护航,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,提升资产价值,并通过期货期权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日功能建设和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,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市宗,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所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“倾特匠造理念,打造标杆项目,建发房产新中式产品广受市场认可,建发神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。

为保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	
	(本公司持股54.64%)		(本公司持股96%)		合计(备注3)	
	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)	731.46	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)	389.25	25.66%	180.12	-3.56%	569.37	14.51%
账面结算收入	531.72	121.82%	181.94	13.64%	720.66	77.52%
账面结算面积	325.56	57.99%	213.33	25.47%	538.88	43.29%
新开工面积(权益口径)	549.29	49.04%	25.95	86.98%	808.79	59.42%
竣工面积(权益口径)	278.07	51.49%	296.36	66.96%	574.43	59.08%
期末在建项目建筑面积(权益口径)	1,053.36	34.75%	567.22	-6.10%	1,620.68	16.94%
报告期内单地金额(权益口径)	697.44	104.43%	123.31	-14.92%	820.75	68.18%
新增计容建筑面积	757.7	24.65%	179.36	-21.79%	937.06	11.93%
其中:权益建筑面积	650.26	50.88%	107.7	-44.31%	757.96	21.40%
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%
期末已售未结算面积(并表口径)(备注5)	747.22	48.82%	305.28	39.08%	1,112.50	46.47%
期末已售未结算面积(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相加数据直接加总得出。】

【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:并表口径的总量: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增长的关键因素,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
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	14.56
研发费用	10,026,341.22	13,321,144.14	-24.73
财务费用	1,356,348,628.18	990,665,275.86	36.91
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	-10,696,800,160.93	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	166,235,527.87	65.27
投资收益	1,167,829,994.83	707,734,681.46	65.01
公允价值变动收益	109,137,465.09	37,265,880.84