

公司代码：600153

公司简称：建发股份

## 厦门建发股份有限公司

### 2021 年年度报告摘要

#### 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本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十二次会议决议，2021年度本公司实现归属于母公司股东的净利润为6,098,090,300.02元，母公司实现净利润为1,220,432,243.33元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积89,259,224.62元，加上母公司2020年末未分配利润2,417,534,927.17元，减去已分配的2020年度现金红利1,431,776,265.00元，减去2021年度永续债税后利息126,119,854.11元，2021年末母公司未分配利润为1,990,811,826.77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2021年度利润分配预案为：以2021年12月31日的总股本2,863,422,530股为基数，向全体股东每10股派发现金红利6元（含税），共计派发现金红利1,718,053,518.00元，剩余未分配利润结转至2022年度。本公司2021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，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

公司供应链运营业务和房地产业务发展良好，两大主业在发展过程中对资金均有较高的需求，因此公司本年度留存未分配利润将用于公司供应链运营业务和房地产业务的发展壮大，其效益将体现在公司的总体效益之中。公司在制定2021年度利润分配预案的过程中，参考了投资者提出的关于分红的意见，并充分考虑了公司当前的资金需求与未来发展投入、股东短期现金分红回报与中长期回报之间的平衡。

上述利润分配预案尚需提交本公司股东大会审议。

## 第二节 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

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。

#### 一、公司主要业务及主要经营模式

##### （一）供应链运营业务

作为中国领先、全球布局的供应链运营服务商，建发股份针对产业链上下游客户核心诉求，搭建了集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、供应链金融、信息咨询等服务于一体的“LITF”供应链服务体系，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的供应链运营服务。公司依托全球化、多品类、专业化的供应链运营能力，通过数字化融合、供应链协同、金融、科技等方面的深度赋能，有效推动供应链上下游企业实现降本、增效。在大宗商品供应链运营行业中，公司凭借专业、优质的供应链服务体系，营收规模在 A 股公司中连续多年位于领先阵营，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。



主要业务支撑体系有：

1、可定制、强复制性的“LIFT”供应链综合服务体系

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、库存管理、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，并已在规模、专业等方面形成优势。基于成熟的“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，满足更多行业客户的需求。目前，公司已成功将服务领域拓展至消费品领域和新能源产业链，取得良好成效。

## 2、多品类、全球化布局的国内国际双循环体系

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、能源化工产品、机电产品、汽车、家电、轻纺产品、食品、美妆个护等多个品类，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、数智化、多应用场景的供应链服务体系

在大数据时代，公司意识到数据本身已成为一种生产要素，把握时代趋势、实现更高效的业务场景和生态体系被公司列入战略层面进行思考与探索。公司持续加快数字化布局，深入打造具有建发特色的数智化、多应用场景的供应链服务体系，赋能公司业务经营拓展，打造智慧供应链生态体系。

在业务流程线上化方面，公司已推出“E 建签”电子签约平台、“E 建巡”远程巡库盘点管理平台、“点价 APP”线上期货点价交易平台等，推进业务实现高效在线化、数字化、可视化。

在数据线上化方面，公司已基本实现内部业务数据的对接，并持续接入上下游客商、物流、仓储、资金、信用等多方数据，努力构建产业联动的一体化大数据生态。目前，公司已基本实现期货、银行、工商数据与企业的联通，并逐步推进供应链交易、客商数据线上化、一体化。

通过业务流程和数据线上化，公司的供应链服务体系能够针对不同行业的特点和需求，有效接入行业资讯、商品指数、企业征信等数据，根据不同品种的业务模式进行流程设计。公司已在浆纸行业推出“纸源网”和“浆易通”B2B 网上交易综合服务平台，在钢铁行业推出“建发云钢（E 钢联）”钢铁产业链数字化协同平台，在消费品行业推出食品供应链线上购销服务平台“E 建单”，为不同行业客户提供更高效的综合服务。

依托初步成型的数智生态圈，公司能够充分利用各环节数据进行数据开发和数据分析，为公司经营决策提供有力支持。目前，公司自行研发的“智汇罗盘”供应链大数据分析平台，已形成涵盖经营情况分析、客户风险评价、商品价格趋势分析、履约异常分析等上百个分析模型，为业务经营提供事前评估、事中监管和事后分析的大数据支撑，助力公司运营提质增效。

### 4、专业化、分级化、流程化的风险管控体系

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，详见本报告第三节 六、（四）可能面对的风险。

## （二）房地产业务

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。公司房地产业务坚持区域深耕战略，主要布局了福建、浙江、江苏等省份，以及上海、北京、武汉、长沙、成都、重庆等高能级城市。

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 11 年获得“中国房地产开发企业 50 强”，2022 年位列第 16 位；子公司联发集团位列“2022 中国房地产百强企业”第 33 位。





## 二、行业情况说明

### (一) 供应链运营业务

#### 1、行业及商业模式概要

供应链是以客户需求为导向，以提高质量和效率为目标，以整合资源为手段，实现产品设计、采购、生产、销售、服务等全过程高效协同的组织形态。供应链运营服务是基于现代信息技术对供应链中的物流、商流、信息流和资金流进行设计、规划、控制和优化，将单一、分散的订单管理、采购执行、报关退税、物流管理、资金融通、数据管理、贸易商务、结算等进行一体化整合的服务。

近年来，党中央和国务院高度重视供应链现代化建设。党的十九大提出要在现代供应链等领域培育新增长点、形成新动能，国务院办公厅印发了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》，全面提升供应链现代化发展水平上升为国家战略，是落实新发展理念、构建新发展格局、实现高质量发展的重要抓手。

为寻求高质量、专业化发展，越来越多的制造业企业选择专注于研发、生产等核心环节，通过将其他环节外包，以追求更稳定的原材料供应和产成品分销渠道、更高效的货物和资金周转、更安全的物流仓储等等。制造业企业需要实力雄厚的供应链运营商提供稳定可靠的、因“需”制宜的供应链综合服务。



## 2、行业发展概况和趋势

### (1) 顺应全球化发展，供应链行业重要性达到新高度

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。

2020 年，中共中央政治局会议指出要加大“六稳”、“六保”工作力度，特别提出“保供应链稳定”，提出要加快构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”战略要求。2021 年，《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》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；中共中央政治局会议提出“要强化产业链供应链韧性，开展补链强链专项行动”。

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。



## （2）供应链运营行业集中度提升，利好供应链龙头

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；此外，供应链运营商通过为中小企业提供供应链金融服务，能够帮助中小企业实现高质量发展。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。

供应链运营服务广泛存在于原材料、生产制造至最终消费者之间的流转行为中，国家统计局数据显示，2020 年我国批发业限额以上企业营业收入达到 65.89 万亿元，行业龙头企业 CR5 市占率约 2.52%，行业集中度低（注：计算口径为建发股份、厦门国贸、厦门象屿、物产中大、浙商中拓 5 家供应链运营企业的业务收入）。

未来，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，助力客户降本提效并分享增值收益，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。

## （二）房地产业务

2021 年，中央围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，在供需两端精准调控，从而推动房地产行业平稳健康发展。国家统计局数据显示，2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米，同比增长 1.9%；销售额 181,930 亿元，同比增长 4.8%；全国房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%，其中，住宅投资 111,173 亿元，增长 6.4%；房地产开发企业房屋施工面积 975,387 万平方米，同比增长 5.2%。

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，2021 年前 10 强的房企操盘金额门槛达到 2,879.5 亿元，较上年同比增长 19.8%，前 20 强和 30 强的房企操盘金额门槛也分别提升 9.2%和 2.5%，实现规模稳定提升。但前 50 强的房企操盘金额则同比下降 14.9%至 570.6 亿元，行业梯队已经形成，竞争格局分化加剧。随着 22 个重点城市施行两集中供地新政的实施，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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	602,459,131,678.71	387,156,815,743.03	55.61	298,219,440,014.22
归属于上市公司股东的净资产	50,843,699,760.61	38,386,843,908.16	32.45	32,716,666,307.86
营业收入	707,844,495,988.53	432,949,487,507.93	63.49	337,238,672,648.40
归属于上市公司股东的净利润	6,098,090,300.02	4,503,869,024.59	35.40	4,760,262,584.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,265,275,138.46	3,780,758,914.69	12.82	4,236,737,942.93
经营活动产生的现金流量净额	408,941,264.10	9,718,505,561.02	-95.79	11,215,065,397.85
加权平均净资产收益率(%)	15.19	13.01	增加2.18个百分点	15.86
基本每股收益(元/股)	2.07	1.59	30.19	1.68

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明：

说明1：本报告期归属于上市公司股东的净利润包含报告期归属于永续债持有人的税后利息 170,194,991.09元，扣除后本报告期归属于上市公司股东的净利润为5,927,895,308.93元，计算基本每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、加权平均净资产收益、扣除非经常性损益后的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：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	2021 年末			2021 年初			增减比例 (%)		
	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	供应链运营分部	房地产业务分部	合计
总资产	9,480,941.97	50,764,971.20	60,245,913.17	5,558,424.17	33,224,016.43	38,782,440.60	70.57	52.80	55.34
总负债	6,747,874.48	39,806,243.15	46,554,117.63	3,984,829.67	26,191,794.42	30,176,624.09	69.34	51.98	54.27
净资产	2,733,067.49	10,958,728.05	13,691,795.54	1,573,594.50	7,032,222.01	8,605,816.51	73.68	55.84	59.10
归属于上市公司股东的净资产	2,622,742.33	2,461,627.65	5,084,369.98	1,489,669.56	2,349,014.83	3,838,684.39	76.06	4.79	32.45

项目	2021 年			2020 年			增减比例 (%)		
	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	供应链运营分部	房地产业务分部	合计
营业收入	61,153,905.45	9,630,544.15	70,784,449.60	35,053,402.84	8,241,545.91	43,294,948.75	74.46	16.85	63.49
营业成本	60,241,516.15	8,016,940.13	68,258,456.28	34,421,401.34	6,519,870.68	40,941,272.02	75.01	22.96	66.72
利润总额	465,883.93	1,114,321.17	1,580,205.10	271,717.93	938,947.76	1,210,665.69	71.46	18.68	30.52
净利润	329,935.23	766,375.06	1,096,310.29	176,651.54	641,595.33	818,246.87	86.77	19.45	33.98
归属于上市公司股东的净利润	321,986.77	287,822.26	609,809.03	178,047.25	272,339.66	450,386.90	80.84	5.69	35.40

### 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	107,091,598,973.10	183,720,392,289.96	180,332,204,875.69	236,700,299,849.78
归属于上市公司股东的净利润	776,672,972.98	1,781,153,627.89	826,064,874.40	2,714,198,824.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	825,539,477.05	1,670,055,448.44	213,795,952.08	1,555,884,260.89
经营活动产生的现金流量净额	-40,750,482,158.80	-10,947,566,373.38	-5,999,045,863.62	58,106,035,659.90

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股东情况

##### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		77,538					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		67,869					
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、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
厦门建发集团有限公司	0	1,356,687,985	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	-9,163,877	78,933,262	2.76	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
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	20,732,399	40,923,999	1.43	0	未知		其他
全国社保基金一一三组合	40,042,779	40,042,779	1.40	0	未知		其他

博时基金管理有限公司—社保基金16011组合	2,700,800	36,700,859	1.28	0	未知		其他
基本养老保险基金一零零三组合	16,354,147	32,676,632	1.14	0	未知		其他
基本养老保险基金八零二组合	31,135,436	31,135,436	1.09	0	未知		其他
全国社保基金四一三组合	14,165,200	22,809,235	0.80	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

### 第三节 管理层讨论分析

#### 1 经营情况讨论与分析

2021 年，公司紧抓服务国家战略和实体经济的主线，聚焦主营业务，强化创新引领，致力于提升供应链服务价值，保障产业链供应链稳定，新五年发展战略规划实现良好开局，供应链业务经营规模以及房地产业务销售金额再创新高。公司连续 21 年入选“中国上市公司 500 强”榜单，最新排名为第 24 位，较上年提升 7 位。

2021 年，公司营业收入达到 7,078.44 亿元，同比增长 63.49%；实现净利润 109.63 亿元，同比增长 33.98%；实现归属于母公司所有者的净利润 60.98 亿元，同比增长 35.40%；加权平均净资产收益率为 15.19%，同比增加 2.18 个百分点。截至 2021 年末，公司总资产达到 6,024.59 亿元，净资产达到 1,369.18 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 508.44 亿元。

#### （一）供应链运营业务

2021 年大宗商品市场跌宕起伏，全球供应链修复缓慢，产业链、供应链和资金链普遍承压。公司积极把握市场机遇，以客户需求为导向，以金融、科技赋能高质量发展，持续推进供应链服务创新，核心业务规模效益再创佳绩，新兴业务布局成效显著。

报告期内，供应链运营业务分部实现营业收入 6,115.39 亿元，同比增长 74.46%；实现归属于母公司的净利润 32.20 亿元，同比增长 80.84%。

2021 年 7 月，公司凭借先进的供应链运营管理理念以及优秀的供应链管理和协同水平，入选首批全国供应链创新与应用示范企业。

#### 1、坚持专业化经营，调整组织架构，规模效益创历史新高

公司坚持供应链运营商定位，持续深化“专业化”经营战略，新五年规划将经营单位调整归并为“四大专业集团”和“五大事业部”，聚焦核心品类、聚焦上下游大客户，优化审批授权，提高运营效率，向上下游不断挖掘服务深度，创造差异化竞争优势，实现规模和效益高质量增长，经营货量再创新高。

2021 年，公司经营的黑色、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能化产品等主要大宗商品的经营货量超过 17,000 万吨，同比增速超 36%，多个核心品类继续保持行业领先地位。在营业收入构成方面，冶金原材料业务实现营业收入 3,655.25 亿元，同比增长 84.74%，占供应链运营业务收入比重达到 59.77%；农林产品业务实现营业收入 1,574.93 亿元，同比增长 65.54%，占供应链



运营业务收入比重达到 25.75%。

报告期内，公司开展客户满意度调研，结合跨行业对标案例和客户访谈，深入分析客户需求趋势变化，以期升级公司服务理念，引领供应链服务创新和价值提升。

## 2、加快“走出去”布局，立足双循环发展格局，构建全球供应链体系

公司秉承“成为国际领先的供应链运营商”的理念，积极参与中国制造转型升级，构建全球化的供应链服务体系，融入国内国际双循环的新发展格局。

国内市场方面，公司持续深耕华东、华南等优势区域并积极拓展中西部市场，加快布局海南、广西、重庆区域市场。报告期内，公司新设杭州、南京、海南、南宁公司，各经营单位在华东、华南地区共新设 17 个子子公司或办事处。国外市场方面，公司积极融入 RCEP 协议签署国，推动团队人员本土化，提升全球供应链运营管理能力。报告期内，公司在日本、印尼等地新设境外平台公司，各经营单位在东南亚、非洲、中南美洲等地区进行业务布局。

2021 年，公司实现进出口和国际贸易总额 371 亿美元，同比增速约 80.10%；进出口和国际贸易的总额在供应链业务收入中占比超过 40%。

## 3、科技、金融、物流、投资多管齐下，赋能与支持作用初步显现

### (1) 强化科技赋能，加快供应链业务的数字化转型

公司积极推动供应链运营业务实现线上化、数字化、移动化和可视化，落实科技赋能战略。报告期内，公司旗下浆纸集团携手腾讯升级改造浆纸 B2B 网上交易综合服务平台“纸源网”和“浆易通”；钢铁集团上线了钢铁产业链数字化协同平台“建发云钢（E 钢联）”；农产品集团上线了“农 E 点”客户服务平台；消费品事业部上线了食品供应链线上购销服务平台“E 建单”。

依托数据挖掘、机器学习等大数据技术，公司搭建了以 E 风控、E 掌信、E 企查系列产品为代表的“智能风控体系模型”，为公司经营决策提供有力支持。

### (2) 强化金融赋能，运用金融工具提升竞争力和盈利水平

公司积极开拓各种融资渠道，持续优化融资结构；灵活运用远期结售汇、外汇期权等产品合理规避汇率风险，获得汇兑收益；运用银承票、国内证、标准仓单掉期交易等金融工具，降低融资成本，提高盈利水平。

在期货赋能方面，公司已搭建“研究-业务-风控”联动的机制，并成立了黑色产业研究院。

公司聚焦产业服务，将衍生品工具应用于黑色金属、农林产品、能源化工、有色金属等 30 多个品种的产业服务环节中，通过基差、点价业务为多行业客户提供灵活有效的价格风险管理，终端客户服务规模不断提升。

### **(3) 强化物流支持，加快物流资源布局**

公司充分发挥资源整合能力，不断加强与各大物流供应商合作，在国内形成较完善的物流仓储服务网络。公司旗下浆纸集团与满洲里车站战略合作，提升了口岸分拨能力。公司成立了建发钢铁物流公司，通过自管、监管、合作等方式，在全国主要钢铁物流节点和钢材市场布局了超过 500 个物流基地。同时，公司持续推进建设“建发实时航运监控系统”，实现供应链业务水运环节可视化，截至目前该平台已上线并在多家业务单位投入使用。

截至 2021 年末，公司签约物流供应商达 1,600 余家，合作仓库达 3,500 余个。在仓储资源方面，公司自有仓库和自管仓库共计 78 个，总面积超 226 万平方米，其中期货交割库共计 6 个。子公司建发物流通过中物联 5A 级物流企业复核评审，进入由中国仓储与配送协会发布的全国通用仓储企业 100 强榜单。

### **(4) 强化投资支持，核心业务往上下游产业链延伸**

在专业化经营的基础上，公司积极寻求与行业龙头企业的合作机会，将业务布局向上下游产业链延伸，通过资源共享，不断提升核心业务的竞争力。

报告期内，公司与厦门航空和纵腾网络合资设立货运航空公司，促进跨境电商等消费品业务发展；与清源股份成立合资公司，从事分布式光伏电站投资运营业务；与宁普时代合资设立建发宁普时代新能源科技有限公司，从事新能源商用车销售、换电站投资和运营业务。此外，公司下属子公司参与森信纸业集团（0731.HK）重组，通过控股森信纸业集团介入浆纸产业链的生产制造环节，取得森信纸业旗下远通纸业超 40 万吨/年的涂布白板纸和箱板纸产能；公司下属子公司通过自营或合资等方式，开展废钢加工、冷轧及热轧加工配送项目，为终端客户提供深加工产品，有效拓展供应链服务边界。

## **4、复制“LIFT”核心能力，拓展消费品业务、布局新能源业务**

公司将大宗商品的“LIFT”供应链服务模式复制至消费品领域和新能源产业链，拓宽服务领域，推进绿色低碳转型。

### **(1) 消费品供应链业务：多渠道多市场运营，整合资源打造自有品牌**

公司成立消费品事业部，聚集业务资源，合力探索消费品运营模式，在已有的汽车、酒类、轻纺产品及乳制品的基础上，拓展更多消费品品类。2021 年，公司在消费品行业的供应链业务实现营业收入超 320 亿元，同比增速超 20%。

公司跨境电商新业务践行“多店铺、多品牌、多市场”战略，To B 业务和 To C 业务两手抓，打造消费品全场景生态圈。公司为国内外头部电商平台自营商品供货，入驻亚马逊、天猫、拼多多等平台开设直营零售店，并与头肩部主播进行分销合作，培养私域流量。在经销业务方面，公司成功签约金龙鱼、元气森林等品牌的经销授权，初步构建了线上电商平台和线下渠道相结合的运营体系。

公司充分运用自身资源整合能力，携手优质上游企业，目前已打造多个自有品牌。建发酒业携手贵州酱酒老字号酒厂打造自有酱香型白酒品牌“薪火相传”，截至 2021 年末，线下签约合作渠道经销商已超百家，覆盖全国 15 个省和两个直辖市，签约总金额近 1.5 亿元。

### **(2) 新能源供应链业务：携手行业龙头企业，助力国家绿色发展战略**

在新能源业务方面，公司为锂电、光伏产业链供应链多个环节提供定制化服务方案，与行业龙头建立稳定合作关系。

光伏业务方面，公司已与隆基股份、天合光能等多家光伏企业建立合作关系并推进供应链服务业务，并在上海临港奉贤区自有仓库投资建设分布式光伏电站。

在锂电业务方面，公司加快全球化、多品类布局，与行业上下游多家头部企业合作，实现从海外原料端到加工厂再到电池端的全产业链服务布局，根据客户需求提供定制化的供应链运营服务。公司旗下汽车集团加快布局新能源汽车市场，与特斯拉、理想、蔚来的售后合作区域进一步扩大，并取得小鹏、smart、威马的代理经销权。

## **(二) 房地产业务**

2021 年，房地产严峻的政策环境、市场环境进一步倒逼行业整合和变革，公司主动从危机中寻找机遇，优化组织管理架构，加快市场布局与调整，构建稳健的财务政策，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，潜心打磨更优质的产品和服务，实现了业务的稳健增长。

2021 年，公司房地产业务分部实现营业收入 963.05 亿元，同比增长 16.85%；实现归属于母

公司的净利润 28.78 亿元，同比增长 5.69%。子公司建发房产和联发集团各自管控的核心负债指标全部达标，确保“三条红线”指标保持绿档。

### 1、销售规模再创新高，投资拓储稳步加强

2021 年，子公司建发房产和联发集团加强市场研究，线上线下营销双线并行，合理铺排推货，合同销售规模稳步提升，报告期内共实现合同销售金额 2,175.65 亿元，同比增长 51.49%，其中：子公司建发房产实现合同销售金额 1,753.85 亿元，同比增长 68.83%；子公司联发集团实现合同销售金额 421.80 亿元，同比增长 23.88%。公司在一二线城市的合同销售面积占比超 70%，一二线城市的合同销售金额占比超 80%，较上年均有所提升。

在投资拓储方面，子公司建发房产和联发集团坚持以利润和资金安全为优先导向，提前做好政策和项目研判，对销售周期、项目收益率、现金流等指标进行全面测算，以多元化方式获取优质土地 114 宗，全口径拿地金额合计约 1,576 亿元。公司在二、一线城市的土地储备预估权益货值占比超 70%，优质充裕的土地储备为公司房地产业务的可持续发展提供了坚实保障。

### 2、匠心打造精品住宅项目，物业增值服务拓宽边界

公司坚持“产品+服务”双驱动的战略，在坚守产品品质的同时，不断提升产品研发能力，提高客户满意度，以满足更多层次的客户需求。

建发房产专注于高端改善型项目，报告期内创新推出“精致简约风”的禅境中式系列产品，从建筑、景观、室内等全方位进行研发升级。联发集团聚焦现代人文的品质生活，持续完善“悦系”产品设计，将鼓浪屿人文、厦门岛屿等元素运用到住宅设计中，打造精品住宅项目。

物业服务方面，建发房产和联发集团坚持以客户为中心，推进服务产品升级和服务价值焕新，品质管理颗粒度持续精进。建发物业除基础物管收入外，非业主增值收入和社区增值服务收入快速增长，两项增值服务为建发物业贡献的毛利润占比分别达到 24%和 30%。

截至 2021 年末，建发房产和联发集团旗下物业管理公司在管项目面积达 4,891 万平方米，较上年末增加 1,010 万平方米，已连续多年入选全国物业服务企业百强前列。

### 3、优化产业链布局，收购合诚股份控制权

公司在房地产开发业务的基础上，延伸出商业管理、物业管理、代建运营等相关业务协同发展的新格局。

公司商业资产管理业务通过与信息数字流程结合,建立了全新标准运营体系。截至 2021 年末,建发房产和联发集团在厦门、上海、成都、南宁等多个城市管理 62 个商业项目,管理面积达 245 万平方米。

在代建服务领域,建发房产和联发集团报告期内新拓展项目 49 个,新增代建面积超过 680 万平方米,教育、产业园、医疗、大型公建等领域齐头并进。依托扎实的专业能力与优质的工程质量,2021 年承建项目获评“中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)”和“厦门市建设工程鼓浪杯奖(市优)”。

2021 年,建发房产收购了 A 股上市公司合诚股份 29.01% 股权,完善了建发房产在工程管理产业链的布局,打开了业务战略协同空间。

2021 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/建发国际		联发集团	
	(本公司持股 54.654%)		(本公司持股 95%)	
	2021 年	同比增减	2021 年	同比增减
合同销售金额(备注 1)	1,753.85	68.83%	421.80	23.88%
权益销售金额(备注 2)	1,358.90	85.78%	286.32	7.47%
合同销售面积(备注 1)	914.41	72.16%	266.36	14.03%
权益销售面积(备注 2)	709.36	86.55%	186.19	3.37%
账面结算收入	572.58	7.68%	219.13	15.98%
账面结算面积	373.22	14.64%	199.92	-6.29%
拿地金额(权益口径)	932.20	33.66%	152.17	23.41%
新增计容建筑面积	1,129.82	49.11%	214.08	19.36%
其中:权益建筑面积	822.96	26.56%	137.32	27.50%
新开工面积(权益口径)	1,356.86	147.02%	323.16	24.53%
竣工面积(权益口径)	519.19	86.71%	214.43	-27.65%
期末在建项目建筑面积(权益口径)	1,829.65	73.70%	673.21	18.66%
期末土地储备面积(全口径)	2,087.61	36.48%	792.28	-7.20%
期末土地储备面积(权益口径)(备注 3)	1,600.94	33.47%	586.25	-8.29%
期末已售未结金额(并表口径)(备注 4)	1,530.05	104.77%	435.50	19.22%
期末已售未结面积(并表口径)(备注 4)	729.65	94.85%	271.65	8.39%

【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/建发国际和联发集团各自的权益销售金额、权益销售面积及其他科目的“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：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 4：并表口径指的是：并表项目全额计入，非并表项目不计入。】

## 2 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	707,844,495,988.53	432,949,487,507.93	63.49
营业成本	682,584,562,819.64	409,412,720,182.55	66.72
销售费用	8,161,192,053.00	6,227,101,286.24	31.06
管理费用	663,587,732.67	469,882,536.99	41.22
财务费用	1,615,725,980.38	1,355,348,535.18	19.21
研发费用	73,728,409.60	10,026,341.22	635.35
经营活动产生的现金流量净额	408,941,264.10	9,718,505,561.02	-95.79
投资活动产生的现金流量净额	-9,476,517,200.40	-2,410,800,075.64	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	43,269,040,490.84	13,811,899,333.72	213.27
税金及附加	899,675,413.88	2,708,250,350.04	-66.78
其他收益	472,260,334.01	274,797,804.62	71.86
投资收益	3,084,519,150.75	1,167,839,994.83	164.12
公允价值变动收益	-147,739,549.89	109,137,465.09	-235.37
资产减值损失	-1,423,108,873.27	-2,039,521,896.74	不适用
营业外收入	246,622,967.37	147,834,525.38	66.82
营业外支出	86,814,067.46	131,208,483.19	-33.84

1、营业收入变动原因说明：主要是由于报告期供应链业务积极开拓市场，冶金原材料和农林产品等主要经营品种经营规模大幅增加，以及房地产业务销售结算规模增加所致。

2、营业成本变动原因说明：主要是由于报告期营业收入较上年同期增加，营业成本相应增加



所致。

3、销售费用变动原因说明：主要是由于报告期公司营业规模较上年同期增加，各项销售费用相应增加。

4、管理费用变动原因说明：主要是由于报告期公司营业规模较上年同期增加，各项管理费用相应增加。

5、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。

6、研发费用变动原因说明：主要是由于报告期加大各项研发投入所致。

7、经营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支付地价款及工程款较上年同期增加，导致经营活动净现金流量较上年同期大幅下降。

8、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支付合作项目往来款较上年同期增加所致。

9、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期公司业务规模大幅增长，各类融资规模较上年同期增加所致。

10、税金及附加变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务部分土地增值税清算退税所致。

11、其他收益变动原因说明：主要是由于报告期公司收到的政府补助较上年同期增加所致。

12、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宏发股份收益较上年同期增加，联营企业收益较上年同期增加，以及供应链业务商品期货套保投资收益较上年同期增加所致。

13、公允价值变动收益变动原因说明：主要是由于供应链业务为对冲现货价格风险开展期货套保，本报告期内期货浮动损益为浮亏、而上年同期为浮盈。

14、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的存货跌价准备较上年同期减少所致。

15、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增加所致。

16、营业外支出变动原因说明：主要是由于报告期违约金、赔偿金和捐赠支出较上年同期减少所致。

## 2. 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、分销售模式情况

单位:亿元 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	6,115.39	6,024.15	1.49	74.46	75.01	减少 0.31 个百分点
房地产开发业务	963.05	801.69	16.76	16.85	22.96	减少 4.13 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 (%)
冶金原材料	3,655.25	3,602.16	1.45	84.74	84.79	减少 0.02 个百分点
农林产品	1,574.93	1,535.53	2.50	65.54	64.02	增加 0.91 个百分点
住宅地产	758.80	646.46	14.81	11.48	13.19	减少 1.29 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	6,246.15	6,005.42	3.85	62.55	66.26	减少 2.15 个百分点
境外	832.29	820.43	1.43	70.95	70.2	增加 0.44 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

1、供应链运营业务营业收入增长的主要原因是：报告期内，公司供应链业务深耕产业链，在大宗商品价格大幅上升的同时，公司主营产品经营货量大幅增加，故营业收入大幅增长。

2、冶金原材料营业收入增长的主要原因是：报告期内，黑色、有色金属及矿产品等经营货量大幅增长，使得营业规模大幅增长。

3、农林产品营业收入增长的主要原因是：报告期内，农产品、浆纸等产品经营货量大幅增长，使得营业规模大幅增长。

4、上述境外营业收入指的是公司境外子公司的营业收入。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 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 (%)
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	6,024.15	88.26	3,442.14	84.08	75.01
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	801.69	11.74	651.99	15.92	22.96

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 3,222,755.83 万元，占年度销售总额 4.55%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 804,867.82 万元，占年度销售总额 1.14 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 3,053,451.21 万元，占年度采购总额 4.47%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

相关情况详见上文“第三节 管理层讨论与分析 五、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).研发人员情况表

适用 不适用

#### (3).情况说明

适用 不适用

#### (4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

相关情况详见上文“第三节 管理层讨论与分析 五、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) 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	90,268,112,968.00	14.98	53,806,415,988.55	13.90	67.81	主要是由于报告期公司经营规模大幅增长，相应增加资金储备。
交易性金融资产	697,426,150.04	0.12	367,220,179.80	0.09	89.92	主要是由于报告期公司利用部分闲置资金进行短期投资所致。
衍生金融资产	134,586,642.29	0.02	574,362,869.97	0.15	-76.57	主要是由于报告期供应链业务用于套期保值的期货浮盈减少所致。
应收票据	78,854,729.33	0.01	283,586,064.01	0.07	-72.19	主要是由于报告期供应链业务使用商业承兑汇票结算的销售业务减少所致。
应收账款	8,226,450,710.69	1.37	4,559,457,017.89	1.18	80.43	主要是由于报告期供应链业务规模扩大，赊销业务增加，以及子公司建发房产收购合诚股份所致。
应收款项融资	380,842,434.46	0.06	144,019,810.20	0.04	164.44	主要是由于报告期供应链业务使用银行承兑汇票结算的销售业务增加所致。
其他应收款	55,086,531,042.14	9.14	30,328,799,958.71	7.83	81.56	主要是由于报告期房地产业务支付合作项目往来款增加所致。
存货	346,825,474,977.39	57.57	222,071,576,068.18	57.36	56.18	主要是由于报告期房地产业务新建项目增加以及供应链业务商品采购规模增加所致。
一年内到期的非流动资产	1,672,952,892.31	0.28	1,036,267,869.53	0.27	61.44	主要是由于报告期一年内到期的长期应收款增加所致。

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
其他流动资产	13,803,384,682.93	2.29	7,818,759,931.59	2.02	76.54	主要是由于报告期预缴的增值税和土地增值税增加，以及留抵增值税进项税额增加所致。
长期股权投资	14,594,009,090.59	2.42	8,331,218,995.64	2.15	75.17	主要是由于报告期房地产业务对联营企业的投资增加所致。
在建工程	156,695,926.18	0.03	241,427,373.71	0.06	-35.10	主要是由于报告期汽车交易市场及汽车 4S 店竣工所致。
使用权资产	835,019,928.97	0.14			不适用	主要是由于报告期首次执行新租赁准则，将租赁资产确认为使用权资产所致。
商誉	853,557,404.23	0.14	205,361,064.71	0.05	315.64	主要是由于报告期子公司建发房产收购合诚股份所致。
递延所得税资产	8,319,015,360.13	1.38	6,364,881,168.97	1.64	30.70	主要是报告期房地产业务预收售房款增加，对应可抵扣暂时性差异增加所致。
其他非流动资产	1,081,617,324.45	0.18	522,163,032.78	0.13	107.14	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	8,999,088,505.08	1.49	1,706,251,802.13	0.44	427.42	主要是由于报告期供应链业务规模增加，融资规模扩大所致。
应付票据	20,702,248,542.23	3.44	15,050,209,666.33	3.89	37.55	主要是由于报告期供应链业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加所致。
应付账款	41,765,310,175.87	6.93	27,903,477,296.78	7.21	49.68	主要是由于报告期房地产业务应付开发成本款增加所致。
预收款项	95,449,171.09	0.02	72,268,400.61	0.02	32.08	主要是由于报告期公司预收租金和预收贷款利息增加所致。
合同负债	195,889,798,752.34	32.52	109,694,391,450.88	28.33	78.58	主要是由于报告期房地产业务预收售房款及供应链



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
						业务预收货款增加所致。
其他应付款	40,814,868,012.55	6.77	22,658,501,693.75	5.85	80.13	主要是由于报告期房地产业务收到合作方往来款增加所致。
其他流动负债	20,063,961,219.56	3.33	11,216,400,718.80	2.90	78.88	主要是由于报告期预收售房款和预收货款增加，待转销项税额相应增加所致。
长期借款	61,102,937,765.74	10.14	43,508,427,824.76	11.24	40.44	主要是由于报告期房地产业务规模增加，融资规模扩大所致。
租赁负债	534,606,983.55	0.09			不适用	主要是由于报告期首次执行新租赁准则，确认租赁负债所致。
长期应付款	2,187,346,168.50	0.36	4,262,044,949.88	1.10	-48.68	主要是由于报告期房地产业务部分资产支持计划转为一年内到期的非流动负债所致。
预计负债	216,662,637.77	0.04	158,345,385.52	0.04	36.83	主要是由于报告期子公司建发房产购房客户关爱基金余额增加所致。
递延收益	51,419,586.34	0.01	75,505,049.98	0.02	-31.90	主要是由于建发房产下属公司以前年度收购的债权在本报告期收回，购买债权支付对价小于债权公允价值的部分转为收益所致。
递延所得税负债	3,070,420,334.59	0.51	2,238,582,222.84	0.58	37.16	主要是由于报告期预缴税金、合同取得成本及预提成本费用应纳税暂时性差异增加，递延所得税负债相应增加。
其他非流动负债	14,100,000,000.00	2.34	10,000,000,000.00	2.58	41.00	主要是由于报告期子公司建发房产发行“国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划”及“华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划”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	5,353,701,862.75	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、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
应收票据	29,301,824.18	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
应收款项融资	69,677,480.00	应收银行承兑汇票质押
存货	84,806,083,981.31	借款抵押
存货	120,233,032.00	期货交易质押
无形资产	8,091,767.55	借款抵押
其他流动资产	30,977,732.44	存出担保保证金
投资性房地产	1,694,777,309.85	借款抵押
固定资产	106,819,237.26	借款抵押
长期股权投资	1,533,776,646.19	借款质押
<b>合计</b>	<b>93,753,440,873.53</b>	

(三) 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	归母净资产	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		3,797.39	829.50	347.42	723.78	92.28	67.37	42.63
联发集团有限公司	房地产业	21	95		1,296.49	318.15	125.04	273.00	19.03	10.54	8.51
建发(上海)有限公司	供应链运营	3	97.5	2.5	333.04	51.66	46.51	2,202.37	16.35	12.57	10.98

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 (%)
建发（上海）有限公司	供应链运营	10.98	5.06	5.92	117.00
厦门建发纸业有限公司	供应链运营	4.69	2.33	2.36	101.29
厦门建发物产有限公司	供应链运营	3.33	1.70	1.63	95.88
厦门建发金属有限公司	供应链运营	0.90	0.57	0.33	57.89
物流集团有限公司	供应链运营	2.02	1.30	0.72	55.38
厦门建发汽车有限公司	供应链运营	2.86	2.16	0.70	32.41

供应链运营子公司净利润增加的主要原因是：报告期内，在大宗商品价格上涨的宏观形势下，各子公司聚焦主业，坚持专业化经营，整合资源，加强物流和金融协同能力，扩大经营规模，主要经营产品经营货量大幅增加，盈利水平随之提高。

## 3 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、金融双赋能和投资、物流双支持，推进重大风险管控体系建设，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，进一步完善专业集团和事业部的建设和管理，推动各经营单位专业化发展；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

2022 年经营目标：力争实现营业收入 7,100 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 6,955 亿元。

工作总方针：提质增效，开拓创新，聚焦主业，稳中求进。

1、对专业集团和事业部进一步实施差异化管理模式，推动各单位聚焦主业，坚持专业化经营、坚持创新发展理念，支持核心业务向上下游产业链延伸，进一步提高市场占有率和竞争力。

2、深耕国内市场，加快国际化布局，利用供应链优势整合当地产业资源，加大国际化业务人才的引进和培养。

3、优化融资结构，控制负债规模，运用各类金融工具为公司核心业务赋能，确保运营安全。

4、完善风控体系建设，加强行业研究和风险信息协同，做好对重大风险的识别和防范，建立预案管控和处置机制，确保稳健经营。

5、加强数字化建设，推进公司供应链业务“数智化”平台和房地产业务数据流程平台的建设，提高管理效能。

6、加大住宅产品研发力度，提升产品创新能力，继续保持“产品力”及“客户满意度”的核心竞争力。

7、提升物业服务能力和资源整合能力，丰富业务结构，精进服务品质，保持品牌美誉度。

## 第四节 公司债券情况

### 1 公司债券情况

√适用 □不适用

#### 1.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
2015 年建发房地产集团有限公司公司债券	15 建发房产债	1580153. IB	2022 年 5 月 27 日	9.99999	4.28
厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年永续期公司债券(第一期)	20 建发 Y1	175228	2022 年 10 月 21 日	20	4.33
厦门建发股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	21 建发 Y1	175878	2023 年 3 月 25 日	15.7	4.37
厦门建发股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)	21 建发 Y2	188031	2023 年 4 月 21 日	10	4.13
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	22 建发 01	185248	2025 年 1 月 13 日	5	3.40
厦门建发股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券	22 建发 SCP003	012280598. IB	2022 年 11 月 18 日	10	2.59
厦门建发股份有限公司 2022 年度第二期超短期融资券	22 建发 SCP002	012280563. IB	2022 年 11 月 10 日	10	2.55
厦门建发股份有限公司 2022 年度第一期超短期融资券	22 建发 SCP001	012280159. IB	2022 年 10 月 10 日	11	2.62
厦门建发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 建发 MTN002	102103276. IB	2024 年 12 月 17 日	10	4.3
厦门建发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 建发 MTN001	102101832. IB	2024 年 9 月 9 日	15	4.4
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)	22 建发地产 MTN003A	102280666. IB	2028 年 3 月 29 日	9.6	3.8
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	22 建发地产 MTN003B	102280667. IB	2029 年 3 月 29 日	5	4.6
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种二)	22 建发地产 MTN002B(并购)	102280328. IB	2027 年 2 月 23 日	5	4.48
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种一)	22 建发地产	102280327. IB	2027 年 2 月 23 日	10.3	3.55

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
	MTN002A(并购)				
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	22 建发地产 MTN001A(并购)	102280205. IB	2028 年 1 月 26 日	6	3.48
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22 建发地产 MTN001B(并购)	102280206. IB	2029 年 1 月 26 日	4	4.5
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN003	032180091. IB	2026 年 12 月 24 日	5	3.98
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	21 建发地产 MTN005	102103045. IB	2026 年 11 月 22 日	4.4	5
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN002	032100599. IB	2026 年 6 月 1 日	5	3.97
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 建发地产 MTN004	102101000. IB	2026 年 5 月 28 日	3	4.5
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 建发地产 MTN003	102100928. IB	2026 年 5 月 6 日	10	4.64
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 建发地产 MTN002	102100696. IB	2026 年 4 月 16 日	5	4.65
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 建发地产 MTN001	102100566. IB	2026 年 3 月 26 日	5.1	4.88
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN001	032100255. IB	2026 年 3 月 2 日	4.2	4.38
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN005	032000972. IB	2025 年 11 月 13 日	10	4.27
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	20 建发地产 MTN005	102001941. IB	2025 年 10 月 21 日	7	4.46
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN004	032000867. IB	2025 年 10 月 14 日	3	4.7
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	20 建发地产 MTN004	102001712. IB	2025 年 9 月 3 日	7	4.49
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN003	032000746. IB	2025 年 8 月 27 日	10	4.14
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 建发地产 MTN003	102001450. IB	2025 年 7 月 30 日	8	4.3
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 建发地产 MTN002	102001194. IB	2025 年 6 月 17 日	5	4.19
建发房地产集团有限公司 2020 年度第	20 建发地	102001046. IB	2025 年 5	10	3.88

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
一期中期票据	产 MTN001		月 22 日		
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN001	032000191. IB	2025 年 3 月 11 日	7	3.66
建发房地产集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	19 建发地产 PPN003	031900726. IB	2024 年 9 月 25 日	8	4.28
建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	19 建发地产 PPN002	031900706. IB	2024 年 9 月 16 日	5	4.15
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	19 建发地产 PPN001	031900336. IB	2022 年 4 月 17 日	11.5	4.75
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	17 建发地产 MTN002	101754121. IB	2022 年 10 月 31 日	10	6
联发集团有限公司 2020 年非公开定向债务融资工具（第一期）	20 联发 PPN001	032000299. IB	2023 年 3 月 27 日	17	4.1
联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第三期）	19 联发 PPN003	031900866. IB	2022 年 11 月 29 日	10	4.78
联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第二期）	19 联发 PPN002	031900640. IB	2022 年 8 月 26 日	3	4.99
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 联发集 MTN001	102280357. IB	2029 年 2 月 25 日	5	3.6
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 联发集 MTN001	102101793. IB	2028 年 9 月 3 日	9	3.75
联发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 联发集 MTN002	102101940. IB	2027 年 9 月 24 日	4.3	3.79
联发集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 联发集 MTN003	102002210. IB	2023 年 11 月 27 日	9	4.5
联发集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 联发集 MTN002	102002156. IB	2023 年 11 月 17 日	8	4.37
联发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 联发集 MTN001	102002052. IB	2023 年 11 月 2 日	5	3.99



1.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
2015 年建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2021 年 5 月 27 日完成支付“15 建发房产债”2020 年 5 月 27 日到 2021 年 5 月 26 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）	公司已于 2021 年 10 月 15 日完成支付“19 建发 01”2020 年 10 月 15 日到 2021 年 10 月 15 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	公司已于 2021 年 1 月 9 日完成支付“20 建发 Y1”2020 年 1 月 9 日到 2021 年 1 月 9 日期间利息，于 2022 年 1 月 9 日完成支付“20 建发 Y1”2021 年 1 月 9 日到 2022 年 1 月 9 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
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）	公司已于 2021 年 10 月 21 日完成支付“20 建发 Y1”2020 年 10 月 21 日到 2021 年 10 月 21 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第十二期超短期融资券	公司已于 2021 年 11 月 5 日完成支付“21 建发 SCP012”在 2021 年 7 月 12 日至 2021 年 11 月 5 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第十一期超短期融资券	公司已于 2021 年 10 月 20 日完成支付“21 建发 SCP011”在 2021 年 6 月 16 日至 2021 年 10 月 20 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第十期超短期融资券	公司已于 2021 年 12 月 24 日完成支付“21 建发 SCP010”在 2021 年 5 月 25 日至 2021 年 12 月 24 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第九期超短期融资券	公司已于 2021 年 12 月 17 日完成支付“21 建发 SCP009”在 2021 年 3 月 23 日至 2021 年 12 月 17 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第八期超短期融资券	公司已于 2021 年 12 月 10 日完成支付“21 建发 SCP008”在 2021 年 3 月 18 日至 2021 年 12 月 10 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第七期超短期融资券	公司已于 2021 年 11 月 27 日完成支付“21 建发 SCP007”在 2021 年 3 月 12 日至 2021 年 11 月 27 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第六期超短期融资券	公司已于 2021 年 11 月 19 日完成支付“21 建发 SCP006”在 2021 年 3 月 12 日至 2021 年 11 月 19 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第五期超短期融资券	公司已于 2021 年 6 月 18 日完成支付“21 建发 SCP005”在 2021 年 3 月 10 日至 2021 年 6 月 18 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券	公司已于 2021 年 9 月 4 日完成支付“21 建发 SCP004”在 2021 年 3 月 8 日至 2021 年 9 月 4 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	公司已于 2021 年 8 月 24 日完成支付“21 建发 SCP003”在 2021 年 2 月 25 日至 2021 年 8 月 24 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。

债券名称	付息兑付情况的说明
厦门建发股份有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	公司已于 2021 年 8 月 7 日完成支付“21 建发 SCP002”在 2021 年 2 月 8 日至 2021 年 8 月 7 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	公司已于 2021 年 7 月 21 日完成支付“21 建发 SCP001”在 2021 年 1 月 22 日至 2021 年 7 月 21 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 11 月 13 日完成支付“20 建发地产 PPN005”在 2020 年 11 月 13 日至 2021 年 11 月 12 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 10 月 14 日完成支付“20 建发地产 PPN004”在 2020 年 10 月 14 日至 2021 年 10 月 13 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 8 月 27 日完成支付“20 建发地产 PPN003”在 2020 年 8 月 27 日至 2021 年 8 月 26 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 3 月 11 日完成支付“20 建发地产 PPN001”在 2020 年 3 月 11 日至 2021 年 3 月 10 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 9 月 25 日完成支付“19 建发地产 PPN003”在 2020 年 9 月 25 日至 2021 年 9 月 24 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 9 月 16 日完成支付“19 建发地产 PPN002”在 2020 年 9 月 16 日至 2021 年 9 月 15 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	公司已于 2021 年 4 月 17 日完成支付“19 建发地产 PPN001”在 2020 年 4 月 17 日至 2021 年 4 月 16 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2021 年 5 月 4 日完成支付“18 建发地产 PPN003”在 2020 年 5 月 4 日至 2021 年 5 月 3 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	公司已于 2021 年 4 月 13 日完成支付“18 建发地产 PPN002”在 2020 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 12 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	公司已于 2021 年 3 月 19 日完成支付“18 建发地产 PPN001”在 2020 年 3 月 19 日至 2021 年 3 月 18 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	公司已于 2021 年 10 月 21 日完成支付“20 建发地产 MTN005”在 2020 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 20 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	公司已于 2021 年 9 月 3 日完成支付“20 建发地产 MTN004”在 2020 年 9 月 3 日至 2021 年 9 月 2 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 2021 年 7 月 30 日完成支付“20 建发地产 MTN003”在 2020 年 7 月 30 日至 2021 年 7 月 29 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 6 月 17 日完成支付“20 建发地产 MTN002”在 2020 年 6 月 17 日至 2021 年 6 月 16 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 5 月 22 日完成支付“20 建发地产 MTN001”在 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2019 年	公司已于 2021 年 1 月 4 日完成支付“19 建发地产 MTN001”在 2020

债券名称	付息兑付情况的说明
度第一期中期票据	年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 3 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 10 月 12 日完成支付“18 建发地产 MTN001”在 2020 年 10 月 12 日至 2021 年 10 月 11 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 10 月 31 日完成支付“17 建发地产 MTN002”在 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 3 月 8 日完成支付“16 建发地产 MTN001”在 2020 年 3 月 8 日至 2021 年 3 月 7 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第三期超短期融资券	公司已于 2021 年 10 月 15 日完成支付“21 联发集 SCP003”在 2021 年 4 月 13 日至 2021 年 10 月 14 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第一期超短期融资券	公司已于 2021 年 9 月 17 日完成支付“21 联发集 SCP001”在 2021 年 3 月 22 日至 2021 年 9 月 16 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第二期超短期融资券	公司已于 2021 年 9 月 3 日完成支付“21 联发集 SCP002”在 2021 年 3 月 30 日至 2021 年 9 月 2 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2020 年非公开定向债务融资工具（第一期）	公司已于 2021 年 3 月 27 日完成支付“20 联发 PPN001”在 2020 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第三期）	公司已于 2021 年 11 月 29 日完成支付“19 联发 PPN003”在 2020 年 11 月 29 日至 2021 年 11 月 28 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第二期）	公司已于 2021 年 8 月 26 日完成支付“19 联发 PPN002”在 2020 年 8 月 26 日至 2021 年 8 月 25 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第一期）	公司已于 2021 年 1 月 30 日完成支付“19 联发 PPN001”在 2020 年 1 月 30 日至 2021 年 1 月 29 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 2021 年 11 月 27 日完成支付“20 联发集 MTN003”在 2020 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 26 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2021 年 11 月 17 日完成支付“20 联发集 MTN002”在 2020 年 11 月 17 日至 2021 年 11 月 16 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 11 月 2 日完成支付“20 联发集 MTN001”在 2020 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 1 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	公司已于 2021 年 4 月 16 日完成支付“18 联发 MTN001”在 2020 年 4 月 16 日至 2021 年 4 月 15 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。

1.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

1.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	77.27	77.77	-0.5
扣除非经常性损益后净利润	42.65	37.81	12.82
EBITDA 全部债务比	0.16	0.15	6.67
利息保障倍数	2.49	2.50	-0.40

**第五节 重要事项**

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

适用 不适用

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

董事长：郑永达

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 15 日