

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人林茂、主管会计工作负责人魏卓及会计机构负责人（会计主管人员）卢瀚舟声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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

鉴于：

1. 公司在2024年第二次临时股东大会通过的《关于交易完成后增强股东回报规划的议案》中，承诺2025年度每股现金分红不低于0.7元。

2. 公司于2026年2月11日实施了2025年度的中期分红，每10股派发了现金红利2元（含税）。

综合考虑上述2025年度现金分红承诺、2025年度的中期分红实施情况以及公司业务可持续发展等因素，公司2025年度利润分配方案如下：

（1）本次利润分配方案（不含2025年度中期分红）

公司本次拟向全体股东每10股派发现金红利5元（含税）。截至2025年12月31日，公司总股本2,899,538,551股，以此计算合计拟派发现金红利1,449,769,275.50元（含税）。

（2）2025年度利润分配方案（包含2025年度中期分红）

综上，2025年度公司的现金分红（包括上述2025年度中期已分配的现金红利）总方案为每10股派发现金红利7元（含税），现金红利总额为2,029,676,985.70元（含税）。本公司2025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。

上述利润分配方案尚需提交本公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

☐适用 ☒不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义 5

第二节 公司简介和主要财务指标 5

第三节 管理层讨论与分析 17

第四节 公司治理、环境和社会 105

第五节 重要事项 133

第六节 股份变动及股东情况 155

第七节 债券相关情况 163

第八节 财务报告 197

备查文件目录	载有公司法定代表人林茂、主管会计工作负责人魏卓、会计机构负责人卢瀚舟亲笔签名并盖章的会计报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
建发股份、本公司、公司	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司，系建发股份控股股东
七大专业集团	指	建发钢铁集团、建发浆纸集团、建发农产品集团、建发消费品集团、建发矿产集团、建发能化集团和建发有色集团。（2026 年新设建发有色集团，六大专业集团相应变为七大专业集团）
建发钢铁集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发物资有限公司、厦门建发金属有限公司、上海建发物资有限公司、昌富利（厦门）有限公司、厦门建发矿业资源有限公司等
建发农产品集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发物产有限公司、厦门建发粮源农业有限公司、厦门建发建源供应链有限公司等
建发浆纸集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发浆纸集团有限公司
建发消费品集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发轻工有限公司、厦门建宇实业有限公司、厦门建发通商有限公司、厦门建发生活资材有限责任公司、厦门建发国际酒业集团有限公司、厦门建发美酒汇酒业有限公司、厦门建发汽车有限公司、厦门建发恒融供应链有限公司、厦门建发居住科技有限公司等
建发矿产集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括建发物流集团有限公司、厦门建发铝业有限公司、厦门建发鑫源供应链管理有限公司、厦门建发兆金供应链管理有限公司等
建发能化集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发高科有限公司、厦门建益达有限公司、厦门建发能源有限公司、厦门建发化工有限公司、厦门建发原材料贸易有限公司、天津建发能源发展有限公司、南京建发清洁能源有限公司、中利集团等
建发有色集团	指	公司下属七大专业集团之一，经营单位包括厦门建发有色资源有限公司、阳谷祥光铜业有限公司等
建发新兴事业部	指	公司下属新兴事业部，经营单位包括厦门建发船舶贸易有限公司、厦门建发融资租赁有限公司、厦门建发融资担保有限公司、厦门建发供应链物流科技有限公司
建发房产	指	建发房地产集团有限公司，系建发股份控股子公司
联发集团	指	联发集团有限公司，系建发股份控股子公司
建发国际集团	指	建发国际投资集团有限公司（股票代码：1908.HK），系建发房产控股子公司
建发物业	指	建发物业管理集团有限公司（股票代码：2156.HK），系建发房产控股子公司
联发物业	指	厦门联发（集团）物业服务有限公司，系联发集团控股子公司
美凯龙	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司（股票代码：601828.SH），系建发股份控股子公司
物流科技	指	厦门建发供应链物流科技有限公司，系建发股份全资子公司
生活资材	指	厦门建发生活资材有限责任公司，系建发股份全资子公司

建发原材料	指	厦门建发原材料贸易有限公司，系建发股份全资子公司
中利集团	指	江苏中利集团股份有限公司（股票代码：002309.SZ），系建发股份控股子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
公司章程	指	厦门建发股份有限公司章程

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	厦门建发股份有限公司
公司的中文简称	建发股份
公司的外文名称	XIAMEN C&D INC.
公司的外文名称缩写	C&D INC.
公司的法定代表人	林茂

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	魏卓	黄丽琼
联系地址	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
传真	0592-2592459	0592-2592459
电子信箱	weizhuo@chinaacnd.com	lqhuang@chinaacnd.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层
公司办公地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层
公司办公地址的邮政编码	361008
公司网址	http://www.chinaacnd.com
电子信箱	pub@chinaacnd.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、经济参考报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
	签字会计师姓名	陈芳、陈丽红

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期 增减(%)	2023年	
				调整后	调整前
营业收入	671,270,432,045.30	701,296,097,235.55	-4.28	763,357,606,352.82	763,678,154,781.68
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	670,402,707,403.74	700,282,184,495.44	-4.27	762,302,768,204.13	762,623,316,632.99
利润总额	-25,432,431,556.71	11,238,953,312.28	-326.29	20,792,119,411.84	20,792,119,411.84
归属于上市公司股东的净利润	-10,814,732,169.18	2,945,806,792.22	-467.12	13,103,998,394.49	13,103,998,394.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-5,737,107,775.53	1,904,771,399.65	-401.20	2,085,954,798.27	2,406,503,227.13
经营活动产生的现金流量净额	11,589,495,370.70	11,213,142,418.33	3.36	29,394,967,795.55	29,394,967,795.55
	2025年末	2024年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2023年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	61,403,665,242.67	71,985,901,723.05	-14.70	69,510,983,326.64	69,510,983,326.64
总资产	733,124,191,805.20	767,867,229,964.89	-4.52	820,851,868,858.69	820,851,868,858.69

注：因公司本年度利润总额、归属于上市公司股东的净利润为负，需新增披露“扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入”；公司最近三年仅存在少量与主营业务无关的其他业务收入需要作为扣除项（如养老服务、积分收入、项目管理收入等），详见下文的“营业收入扣除情况表”。

1. 本期“归属于上市公司股东的净利润”下降主要原因说明：

公司2025年归母净利润同比减少137.61亿元，主要系房地产业务子公司联发集团年内结算利润为负、存货跌价准备计提增加，以及家居商场运营业务子公司美凯龙投资性房地产公允价值变动损失、各类减值准备计提增加所致，供应链运营业务继续保持稳健盈利。

2.公司财务数据分板块情况

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。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，公司各业务分部的主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

本期发生额	2025 年				2024 年				增减比例（%）			
	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计
营业收入	50,834,184	15,635,941	656,918	67,127,043	50,893,592	18,458,439	777,579	70,129,610	-0.12	-15.29	-15.52	-4.28
营业成本	49,733,576	13,386,114	272,521	63,392,212	49,770,602	15,909,052	330,213	66,009,867	-0.07	-15.86	-17.47	-3.97
利润总额	411,888	-111,924	-2,843,207	-2,543,243	476,422	1,016,440	-368,967	1,123,895	-13.55	-111.01	不适用	-326.29
净利润	310,609	-540,460	-2,579,566	-2,809,417	352,359	554,869	-325,277	581,952	-11.85	-197.40	不适用	-582.76
归属于上市公司股东的净利润	326,210	-694,234	-713,450	-1,081,473	350,572	34,289	-90,281	294,581	-6.95	-2,124.66	不适用	-467.12

注：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

1. 供应链运营业务分部

2025 年，供应链运营业务实现营业收入 5, 083. 42 亿元，同比下降 0. 12%；实现归母净利润 32. 62 亿元，同比下降 6. 95%。

2. 房地产业务分部

2025 年，房地产业务分部实现营业收入 1, 563. 59 亿元，同比下降 15. 29%；实现归母净利润-69. 42 亿元，同比减少 72. 85 亿元。其中：

（1）子公司建发房产根据谨慎性原则计提 41. 50 亿元存货跌价准备，实现归母净利润 33. 33 亿元，剔除永续债利息并综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为 19. 65 亿元，同比减少 0. 56 亿元；

（2）子公司联发集团根据谨慎性原则计提 71. 18 亿元存货跌价准备，其房地产业务的归母净利润为-93. 34 亿元，综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为-89. 07 亿元，同比减少 71. 35 亿元。联发集团归母净利润为负，主要系联发集团地产项目 2025 年结转收入规模同比

下降，叠加前期高地价项目集中结转的影响，整体结算利润为负；同时受行业波动及加大力度促销去化等因素影响，联发集团计提的存货跌价准备大幅增加，导致业绩进一步承压。

3. 家居商场运营业务分部（美凯龙）

2025年，美凯龙亏损主要系投资性房地产公允价值变动和相关减值损失所致。受房地产市场持续低迷、家居零售市场需求减弱影响，美凯龙持续通过减免租金及管理费的方式稳商留商，加之美凯龙积极调整战略与品类布局，以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理费优惠，使得租赁及管理收入受到较为明显的影响。由于市场对未来租金预期发生了转变，租金价格短期内得到修复的估计已需要进行调整，致使投资性房地产价值显著下降。2025年，美凯龙因投资性房地产公允价值变动合计损失234.42亿元。同时，美凯龙根据各项资产最新可回收情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了测算，计提了相应的减值准备，2025年美凯龙各项减值合计损失39.04亿元。投资性房地产公允价值变动和相关减值损失等事项不直接影响美凯龙经营活动产生现金流的能力，美凯龙2025年经营活动产生的现金净流入为8.16亿元，相较2024年的2.16亿元实现了较大增长。2025年，美凯龙归母净利润为-237.22亿元，在建发股份家居商场运营业务分部中美凯龙对应的归母净利润为-71.35亿元。

单位：万元 币种：人民币

期末余额	2025 年				2024 年				增减比例（%）			
	供应链运营 业务分部	房地产业 务分部	家居商场运 营业务分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产业 务分部	家居商场 运营业务 分部	合计	供应链运营 业务分部	房地产业 务分部	家居商场 运营业务 分部	合计
总资产	15,965,818	48,479,792	8,866,809	73,312,419	12,432,060	52,557,724	11,796,939	76,786,723	28.42	-7.76	-24.84	-4.52
总负债	12,099,120	36,414,749	6,361,823	54,875,691	8,799,307	38,472,877	6,698,758	53,970,942	37.50	-5.35	-5.03	1.68
净资产	3,866,698	12,065,044	2,504,986	18,436,728	3,632,753	14,084,847	5,098,181	22,815,781	6.44	-14.34	-50.87	-19.19
归属于上市公司股东的 净资产	3,509,617	1,915,444	715,306	6,140,367	3,104,672	2,672,508	1,421,410	7,198,590	13.04	-28.33	-49.68	-14.70

注：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年 同期增减 (%)	2023年	
				调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	-3.91	0.82	-576.83	4.29	4.29
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-2.16	0.46	-569.57	0.55	0.65
加权平均净资产收益率（%）	-22.97	4.22	减少27.19 个百分点	24.85	24.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-12.69	2.37	减少15.06 个百分点	3.16	3.79

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

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利息530,273,487.05元，扣除后本报告期归属于上市公司股东的净利润为-11,345,005,656.23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。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2025 年分季度主要财务数据

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	143,772,665,135.78	171,547,908,307.88	183,662,815,640.28	172,287,042,961.36
归属于上市公司股东的净利润	584,016,189.52	256,729,820.88	307,851,956.66	-11,963,330,136.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	97,656,548.19	577,238,610.50	310,657,568.04	-6,722,660,502.26
经营活动产生的现金流量净额	-5,730,944,299.25	23,600,044,474.12	-11,183,547,975.64	4,903,943,171.47

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	40,279,263.70		220,499,569.18	-57,922,827.12
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	979,313,231.34	政府补助的具体信息，详见附注十一、政府补助。	985,005,847.31	899,423,337.96
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	616,745,628.50	主要系：（1）子公司联发集团持有的宏发股份股票当期公允价值变动损益；（2）公司所持用于套期保值的期货合约等衍生工具公允价值变动损益及处置损益。公司在经营中合理运用期货套保工具对冲大宗商品价格风险，相应的损益与公司经营损益密切相关。	886,707,615.78	681,070,771.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	155,368,929.74		243,249,355.33	302,769,302.35
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	212,097,647.76		131,362,107.37	3,017,314.22
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				9,916,344,458.91
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-3,310,562.26

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
债务重组损益	3,458,158.46		-3,322,744.10	-302,950.00
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	-25,800,085,476.74	主要是由于报告期美凯龙商场的租金增长未达预期，投资性房地产公允价值持续下降所致。	-3,035,560,256.58	-622,983,609.66
交易价格显失公允的交易产生的收益				-30,424,254.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,232,085.89		143,359,485.55	-13,234,783.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-361,625,248.85		-22,016,250.00	-13,080,000.00
减：所得税影响额	-4,342,445,309.83		-93,848,664.70	396,759,812.49
少数股东权益影响额（税后）	-14,721,146,076.72		-1,397,901,998.03	-353,437,211.15
合计	-5,077,624,393.65		1,041,035,392.57	11,018,043,596.22

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十一、 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币				
项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	67,127,043.20		70,129,609.72	
营业收入扣除项目合计金额	86,772.46		101,391.27	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.13	/	0.14	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	86,772.46	服务费收入、养老服务、积分收入、项目管理收入、物业处置收入、材料销售收入	101,391.27	服务费收入、养老服务、积分收入、项目管理收入、物业处置收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	86,772.46		101,391.27	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	67,040,270.74		70,028,218.45	

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	1,234,484,047.22	2,009,849,429.47	775,365,382.25	447,265,293.47
应收款项融资	938,751,416.46	724,751,963.90	-213,999,452.56	-304,587,274.55
其他权益工具投资	1,230,891,718.94	807,303,192.07	-423,588,526.87	6,023,419.98
其他非流动金融资产	1,263,997,371.51	980,234,323.82	-283,763,047.69	108,195,069.70
衍生工具净额	-554,556,750.19	-5,626,790,833.72	-5,072,234,083.53	-5,552,553,933.70
被套期项目净额	8,484,706,966.08	14,301,147,516.56	5,816,440,550.48	5,710,149,948.36
投资性房地产	112,716,939,597.15	90,538,593,562.19	-22,178,346,034.96	-25,800,085,476.74
合计	125,315,214,367.17	103,735,089,154.29	-21,580,125,212.88	-25,385,592,953.48

十四、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

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。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

1. 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“LIFT”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，通过数智化融合、供应链协同、金融、科技、物流等方面的深度赋能，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，在 A 股公司中连续多年位居营收规模领先阵营，并围绕着“成为国际领先的供应链运营商”这一企业愿景持续进发。



	钢铁集团	- 冶金矿产：铁矿、DRI、冶金煤、焦炭、锰矿、铬矿、硅锰合金等 - 钢铁产品：普碳钢材、不锈钢材、废钢、钢坯、镍铁、铬铁等 - 建筑原料：水泥、熟料、水渣、玻璃等
	浆纸集团	林产品、纸浆、纸张、生活用纸、办公用纸、纸制品、木片
	农产品集团	油脂油料、饲料原料、食品原料、农用物资
	消费品集团	- 轻 纺：服装、鞋、轻纺原料、箱包等其它轻纺产品 - 机 电：基建成套设备、汽车及车辆配件、生活家电与消费电子 - 泛食品：咖啡、烘焙类食品、酒品、动物蛋白类食品 - 消费+：跨境电商、消费帮扶
	矿产集团	有色金属矿产、黑色金属矿产、新能源矿产、非金属矿产
	能化集团	- 新能源与可再生能源：锂电、光伏、储能、生物燃料 - 传统能源：石油及成品油、煤炭、天然气、液化气 - 化工原辅料：聚烯烃、芳烃、液体散化、化纤聚酯、农药化肥、橡胶、PVC烧碱、纯碱、硫磺、液碱
	有色集团	有色金属矿产、稀土矿产、铜、金、银、稀贵金属
	新兴事业部	融资租赁、融资担保、船舶、物流、新兴孵化业务



(1) 业务模式

公司在做好风控管理、夯实数智化建设的基础上，以客户需求为导向，为客户提供全流程、定制化的“LIFT”供应链综合服务。

(i) 可定制、强复制性的“LIFT”供应链综合服务体系

建发股份为客户提供“LIFT”供应链服务，以“物流”“信息”“金融”“商务”四类服务要素为基础、以客户需求为导向，为客户整合运营过程中所需的资源，规划供应链运营解决方案，

并提供运营服务。公司从供应链出发，走进客户价值链，凭借多年来专业化经营累积的丰富行业经验，促进资源稳定高效的流通，帮助客户降低业务运营风险，提升运营效率，依靠服务创造价值。

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，公司可以将传统优势领域中沉淀下来的供应链运营服务以及价值链成熟解决方案在其他行业持续复制，满足更多行业客户的需求。同时，公司致力于服务现代化产业体系建设，构建更加安全、更具韧性的供应链体系，通过供应链服务积极支持高科技、高效能、高质量的新质生产力企业业务发展。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。

供应链综合服务案例：

①纸浆、纸张产业链：

纸浆供应链服务：匹配纸浆生产商销售端和造纸厂采购端的需求。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：匹配造纸厂销售端和整合印刷厂、包装厂等下游客户采购端的需求。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。



建发股份“LIFT”供应链服务案例视频：

钢铁行业服务案例：<https://www.chinacnd.com/cases.html#industry1>

浆纸行业服务案例：<https://www.chinacnd.com/cases.html#industry2>

农产品行业服务案例：<https://www.chinacnd.com/cases.html#industry3>

消费品行业服务案例：<https://www.chinacnd.com/cases.html#industry4>

矿产行业服务案例：<https://www.chinacnd.com/cases.html#industry5>

物流行业服务案例：<https://www.chinacnd.com/cases.html#industry6>

(ii) 数智化、多应用场景的供应链服务体系

公司加大力度打造具有建发特色的数智化供应链服务体系，持续丰富产业互联网平台功能，助力产业链客商协同发展；大力建设数智化风险防控体系，为实现合规管理与风险防控提供坚实支撑；积极探索并应用前沿数字技术，助力供应链业务运营提质增效。

深耕产业互联网平台，构建共享共赢的产业链生态圈：公司积极打造共享共赢的产业链生态圈，持续升级“建发云钢”、“纸源网”、“浆易通”、“农E点”、“建发物流控制塔”等产业互联网平台，为客户提供涵盖行业资讯、在线交易、智慧物流、供应链金融、供应链管理系统等领域的一站式供应链服务，助力产业链客商协同与发展。

优化数智化风控体系，护航供应链业务稳健发展：公司持续优化涵盖信用、货权、价格、履约等关键风控要素的“E风控”体系，基于体系沉淀的风控数据+AI形成智能风控模型，形成“预防-预警-处置”全流程闭环管理，为供应链业务稳健运营提供数智化保障。

运用先进的数智化技术，助力业务运营提质增效：公司引入AI人工智能、RPA、大数据等技

术，推出“容E录”、“容E审”等智能问答、自动录单及审批工具，提升供应链运营自动化与智能化水平，赋能业务运营提质增效。

公司数智化成果案例视频：

“纸源网”数智化平台视频介绍：<https://www.chinacnd.com/video-35.html>

“浆易通”产业互联网平台视频介绍：<https://www.chinacnd.com/video-38.html>

“农E点”客户服务平台视频介绍：<https://www.chinacnd.com/video-43.html>

(iii) 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“七大集团+新兴事业部”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，详见本报告第三节之“可能面对的风险”。



(2) 国际化战略

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、轻纺产品、泛食品、汽车、家电、美妆个护等品类，初步实现大宗商品至消费品的多品类、全球化布局。

公司通过实施全球化、多品类的发展战略，满足制造业企业多元化的商品采销需求，持续增强客户黏性；同时不断提升业务规模，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，有利于平滑周期性波动，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。

2. 房地产业务

公司房地产业务涵盖房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务等业务。

房地产开发：公司坚持区域深耕战略，主要布局了福建省以及上海、北京、杭州、成都、苏州等高能级城市。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。根据克而瑞研究中心发布的“2025 年中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，子公司建发房产位列全国第 7 名。子公司联发集团连续 19 年荣膺“中国房地产百强企业”，并荣获“2025 年房地产开发企业综合实力”第 26 位。

城市更新改造：建发房产和联发集团积累了丰富的城中村改造、旧城改造经验，并将业务拓展至基础设施建设、公共配套建设等领域。

物业管理：由公司旗下“建发物业”和“联发物业”运营，不仅能够提供中高端住宅的高品质物业服务，还涉及商业、医院、写字楼、产业园区、工业园区、学校等公共建筑的物业管理，并以专业的服务覆盖了物业项目全生命周期服务。

商业管理：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 76 个商业项目，包括商业、写字楼、主题街区等，管理面积超 260 万平方米。

代建运营：建发房产和联发集团业务涵盖了投资、建设、销售、运营、物业管理等全流程专业服务，代建项目业务涵盖了住宅以及会议中心、酒店、产业园区、医院、学校、写字楼等类型公共建筑。

工程与设计服务：公司旗下控股子公司建发合诚（603909.SH）是综合性工程咨询集团、国家高新技术企业，主要从事设计与工程管理、检测服务、运维服务、建筑施工等业务。2025 年新签合同 115.2 亿元，同比增长 107%，全年荣获 25 个国家及省市级专业奖项，并成功设立“福建省博士后创新实践基地”。



3. 家居商场运营业务

公司旗下家居商场运营业务由美凯龙运营。美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，美凯龙还提供包括互联网零售、装修设计等泛家居消费服务。美凯龙专注于集家电、家居、家装于一体的商场运营、互联网零售、M+高端设计等泛家居消费服务，以“运营+服务”模式，致力于打造国内领先的全国性中高端耐用消费品场景体验连锁企业。

作为全国性家居装饰及家具商场运营商，美凯龙商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大，在我国稳健发展的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势。

截至 2025 年 12 月末，美凯龙经营 74 家自营商场，平均出租率 85.0%；运营 218 家不同管理深度的委管商场，平均出租率 82.9%；通过战略合作经营 7 家家居商场，并以特许经营方式授权 19 个家居建材项目。美凯龙自营及委管业务总计覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 181 个城市，总经营面积 19,134,757 平方米。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、报告期内公司所处行业情况

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。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

1.供应链运营业务

(1) 行业及商业模式概要

供应链体系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。在国内供应链行业生态中，以公司为代表的供应链运营服务商能较好地整合采购、销售、物流、资金等业务环节，有效匹配上下游企业供需诉求，协助其实现系统性的降本增效。



针对上游端，供应链运营服务商的价值体现在：（1）为上游客商提供资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、信息咨询等专业化增值服务，帮助其降低整体运营成本；（2）集合下游企业分散的需求向上游客商进行集中采购，便于其专注生产环节，释放规模效应，及时完成产品销售，缓解库存压力，从而提升其生产经营效率。

针对下游端，供应链运营服务商的价值体现在：（1）能够在价格适宜和质量可靠的情况下，稳定、及时地向下游客商供应原材料和产品，提升其供应链的韧性；（2）凭借定制化、专业化的供应链服务，帮助下游企业优化采购、生产、销售等经营计划，协助下游客商提高自身资金使用和存货周转的效率，使其更加专注于产品质量升级。

因此，供应链运营行业可有效降低上下游企业的资源配置成本并提高产业链运行效率，在经济全球化及国内国际双循环发展格局下，其重要性日益受到国家重视。随着我国宏观经济发展、制造业实力增长以及贸易规模提升，行业发展空间有望被进一步打开。

同时，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给专业深耕、综合实力雄厚的供应链服务商以实现更稳定的原材料供应和产成品分销、更高效的货物和资金周转、更安全的物流仓储等，由此派生出对专业化、定制化程度更高的供应链服务需求。

（2）行业发展概况和趋势

①国内国际双循环战略背景下，我国供应链行业将迎来中国企业“走出去”带来的市场机遇

随着全球产业链上下游协作程度的加深，一个产品可由不同国家、不同地区的成百上千家生产企业联合完成，交易的频次和周期也更加复杂，各行业企业需要一批具有专业化、海外服务能力的供应链运营服务企业，为其提供涵盖系统集成、运输、仓储、清关、尾程派送在内的全流程、端到端、自主可控的跨境供应链解决方案，以满足其全球化的供应链运营需求，增强其在国际产业链中的竞争力。

随着我国建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署 RCEP 协议，逐步构建国内国际双循环的新发展格局。在此背景下，中国企业纷纷“走出去”，加大对海外市场的开拓力度，自 2015 年“一带一路”倡议以来，我国对沿线国家贸易和投资持续增长，2025 全年我国对“一带一路”沿线国家进出口总额达 23.6 万亿元，比上年同期增长 6.3%，占我国进出口总值的比重约 52%。当前中国企业出海正处于从产品出海向品牌、产能出海乃至生态出海转型的阶段。中国企业在对外贸易和海外投资过程中，催生了物资的采购、加工及跨境物流、信息服务、电子商务等增值服务需求，国内供应链行业企业（尤其是龙头企业）凭借在行业内多年沉淀的经验及海外客户资源，能为中国企业出海提供高效、安全且自主可控的解决方案。因此，中国企业的“走出去”加速供应链行业企业进行国际化布局，为国内供应链行业带来发展新机遇。

②作为国家高度重视的战略性产业，供应链行业发展前景广阔

近年来，国家不断提高对产业链供应链的安全与稳定的重视度，在诸多政策扶持的基础上将供应链行业发展提升至国家战略层面。2022 年 4 月，中共中央、国务院出台了《加快建设全国统一大市场的意见》，提出推动第三方物流产业科技和商业模式创新，培育一批具有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，以促进全社会物流降本增效。同年，中共中央政治局会议明确提出要“提升产业链供应链韧性和安全水平”，在党的二十大工作报告中更是将“着力提升产业链供应链韧性和安全水平”作为推动高质量发展的重要内容。2024 年《政府工作报告》提出，要大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力。供应链行业头部企业推动产业链供应链优化升级，增强产业链供应链韧性和竞争力，是促进新质生产力的关键支撑之一。2024 年 11 月，中共中央、国务院印发了《有效降低全社会物流成本行动方案》提出到 2027 年的主要目标：培育一批具有国际竞争力的现代物流企业，国家物流枢纽体系和现代物流服务网络更加健全，统一高效、

竞争有序的物流市场基本形成，现代物流对提升产业链供应链韧性和安全水平的战略支撑显著增强。

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。随着供应链行业对国民经济和国家安全的重要性进一步凸显，行业预计将在政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展机遇，未来能够提供高效、安全且自主可控的供应链解决方案的头部供应链企业将会有更为广阔的发展空间。

③反内卷政策稳步推进，助力供应链运营行业景气度修复

近年来，国内有效需求疲软、产能持续累积，部分行业出现恶性“内卷式”竞争。在行业供需错配加剧的背景下，2025年7月中央财经委员会第六次会议强调，纵深推进全国统一大市场建设，要聚焦重点难点，依法依规治理企业低价无序竞争，引导企业提升产品品质，推动落后产能有序退出。2026年《政府工作报告》强调2025年综合整治“内卷式”竞争成效显著，2026年将继续深入整治“内卷式”竞争，营造良好市场生态。

伴随反内卷政策的稳步推进，部分行业的供给压力逐步缓解、行业竞争趋于良性，叠加经济企稳回升带动需求端稳定增长，商品整体供需局面有望逐步修复，大宗商品现货价格或在中长期维度延续中枢修复的趋势，或将推动供应链运营行业盈利水平回升至合理水平。

④供应链运营行业集中度提升，利好供应链龙头

经过多年发展，海外供应链市场已孕育出部分巨头企业，市场集中度比较高，呈现“大市场、大公司”的特点。横向比较境内外市场情况，我国供应链行业虽然市场规模大、但参与者众多、集中度低，未来有较大的提升空间。

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深入推进，大宗商品采购分销及综合服务将逐步向高效、专业的上下游大企业集中。头部供应链运营企业有望利用自身在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等方面的规模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，进一步巩固头部供应链运营企业在产业链大客户体系中的市场份额，进而实现业务的良性互利循环。

产业链的专业化提升亦将带动供应链服务需求向综合实力更加突出的企业集中。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。综合实力雄厚的头部供应链运营商能够为制造企业提供供应链全流程、一站式综合服务，从而更加高效地帮助上下游实现降本增效。

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，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，追求模式创新及业务转型，打造供应链综合服务平台、提升综合服务实力。上下游产业链行业集中度的提升以及客户对于“专业化、国际化、定制化和

一站式”供应链服务需求的日益增长，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、一体化完善、多品类布局、综合服务能力强的大企业聚集，龙头企业的经营规模将持续扩大，市场占有率将不断提升。

⑤数智化赋能供应链运营，助力制造业企业加快发展新质生产力

全球供应链行业的数智化转型升级呈现蓬勃发展态势。2025 年 3 月商务部等 8 部门联合印发了《加快数智供应链发展专项行动计划》，提出要运用人工智能、物联网、区块链等新技术，“一链一策”推进供应链数字化、智能化、可视化改造，到 2030 年，形成可复制推广的数智供应链建设和发展模式，在重要产业和关键领域基本建立深度嵌入、智慧高效、自主可控的数智供应链体系，培育 100 家左右全国数智供应链领军企业，进一步提升国家产业链供应链韧性和安全水平。近期，以大模型为核心的生成式 AI 技术，以及大数据、物联网等数字技术的广泛应用，共同推动了供应链核心场景（如需求预测、库存管理和物流调度等）的智能化升级。头部企业有望依托历史业务数据、存量客户资源、丰富的应用场景、深厚的运营经验以及优质的人才储备，率先构建“数智化运营、生态化协同、服务化创新”的新型供应链体系，提升供应链运营业务的综合竞争力。

2. 房地产业务

2025 年，房地产市场仍面临市场信心修复与发展转型双重挑战，居民购房投资消费意愿偏弱，使得房地产企业在资金回笼、项目去化、转型发展等方面均面临巨大的压力。国家统计局数据显示，2025 年，商品房销售面积 8.8 亿平方米，同比下降 8.7%，销售额 83,937 亿元，下降 12.6%；全国房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%；其中，住宅投资 63,513 亿元，下降 16.3%；房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，同比下降 10.0%，全年数据较上半年降幅有所扩大。

在行业竞争格局方面，房地产行业竞争格局已深度调整，市场资源加速向财务稳健、布局优质的企业集中，千亿房企数量大幅缩减，头部房企市场份额进一步提升。根据克而瑞研究中心统计数据，在销售方面，2025 年全年仅有 10 家房企跻身“千亿俱乐部”，TOP10 房企销售金额占百强比例持续提升，强者恒强态势确立。在新增货值方面，2025 年 TOP10 房企新增货值占百强货值比例超 70%，拿地集中度进一步提升，央国企房企依然是土地市场主力。在房地产企业竞争格局加速分化的背景下，在产品力、服务力、营运能力和融资能力方面具备优势的房企将更具竞争力。

行业发展逻辑已然转变，“品质时代”全面来临。2025 年《政府工作报告》首次明确提出建设“安全、舒适、绿色、智慧”的“好房子”；2026 年《政府工作报告》继续强调有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。新《住宅项目规范》于 2025 年 5 月 1 日开始生效，更加细致地提出了“好房子”的建设要求。随着房地产市

场政策逐步放开，房地产行业将进入新的“品质时代”，更加贴近客户需求的高品质住宅产品更具有广阔的市场空间和可持续的业务机会。

3. 家居商场运营业务

2025 年社会消费品零售总额同比增长 3.7%，其中，商品零售同比增长 3.8%。在家电、家居产品以旧换新补贴的拉动下，家具、家电类消费保持了较高的景气度，2025 年限额以上家具类商品零售额同比增长 14.6%，家用电器和音像器材类商品零售额同比增长 11.0%。

长期来看，居民收入水平的增长、消费结构的持续优化、对一站式家居解决方案及绿色智能化产品的偏好增强、持续推进的城镇化进程、可持续房地产市场的建设、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具行业带来持续稳步的发展。美凯龙将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

三、经营情况讨论与分析

2025 年，公司外部环境依旧复杂多变，全球经济低速增长与内部分化的态势仍在延续。面对错综复杂的外部形势，公司党委、董事会带领全体干部员工，聚焦核心主业，坚持业务开拓与风险防范两手抓，筑牢稳健运营的基石。供应链运营业务坚持专业化经营，加快国际化布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，实现本轮五年规划平稳收官；房地产业务深耕核心城市，持续优化资产结构，不断完善“好房子”产品体系，创新产品设计、塑造品牌口碑，进一步夯实发展根基、积蓄发展动能。

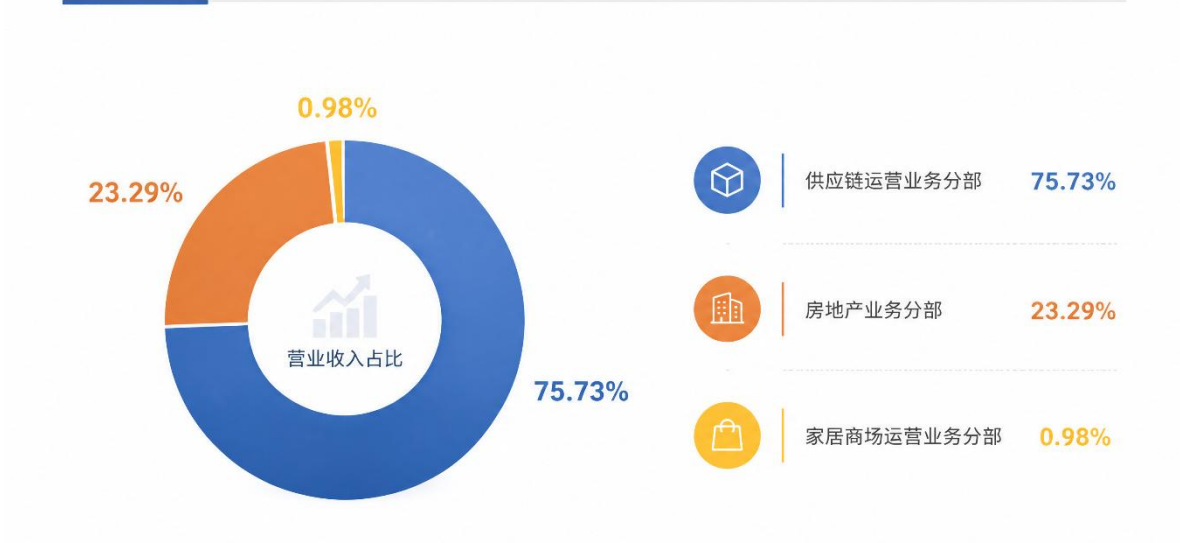
在董事会的领导下，公司各业务板块分别完成了新一轮五年战略规划。供应链业务将在“成为国际领先的供应链运营商”的愿景引领下，从规模驱动转向效益驱动和创新驱动，朝着“提升经济效益、提升市场地位、提升海外规模”三大战略目标砥砺前行；房地产业务将在“成为中国优秀的城市建设运营商”的愿景引领下，坚持以优质的产品和服务打动客户，做优做强房地产开发主业，聚焦房地产产业链协同发展，实现第二曲线业务规模和创新突破。

（一）2025 年主要经营成果

2025 年，公司营业收入为 6,712.70 亿元，同比下降 4.28%；归属于母公司所有者的净利润为（以下简称“归母净利润”）-108.15 亿元。截至 2025 年末，公司总资产为 7,331.24 亿元，净资产为 1,843.67 亿元，归属于母公司所有者的净资产为 614.04 亿元。

从营业收入的构成来看，供应链运营业务分部、房地产业务分部和家居商场运营业务分部的营业收入占比分别为 75.73%、23.29%和 0.98%。

图1：建发股份各业务分部营业收入占比



从归母净利润的构成来看，2025 年的归母净利润主要由供应链运营业务分部贡献。其中，供应链运营业务分部的归母净利润为 32.62 亿元，房地产业务分部的归母净利润为-69.42 亿元，家居商场运营业务分部的归母净利润为-71.35 亿元。

具体情况如下：

单位：亿元

项目	归属于上市公司股东的净利润 (归母净利润)		
	2025 年	2024 年	增减金额
供应链运营业务分部（A）	32.62	35.06	-2.44
房地产业务分部（B）	-69.42	3.43	-72.85
其中：建发房产对应的归母净利润	19.65	20.21	-0.56
联发集团对应的归母净利润	-89.07	-17.72	-71.35
出售天津金晨股权投资收益	0	0.94	-0.94
小计（C=A+B）	-36.80	38.49	-75.29
家居商场运营业务分部（美凯龙）（D）	-71.35	-9.03	-62.32
合计（E=C+D）	-108.15	29.46	-137.61

注：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

公司 2025 年归母净利润同比减少 137.61 亿元，主要系房地产业务子公司联发集团年内结算利润为负、存货跌价准备计提增加，以及家居商场运营业务子公司美凯龙投资性房地产公允价值变动损失、各类减值准备计提增加所致，供应链运营业务继续保持稳健盈利。具体情况如下：

1. 供应链运营业务分部

2025年，供应链运营业务实现营业收入5,083.42亿元，同比下降0.12%；实现归母净利润32.62亿元，同比下降6.95%。

2. 房地产业务分部

2025年，房地产业务分部实现营业收入1,563.59亿元，同比下降15.29%；归母净利润为-69.42亿元，同比减少72.85亿元。其中：

(1) 子公司建发房产根据谨慎性原则计提41.50亿元存货跌价准备，实现归母净利润33.33亿元，剔除永续债利息并综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为19.65亿元，同比减少0.56亿元；

(2) 子公司联发集团根据谨慎性原则计提71.18亿元存货跌价准备，其房地产业务的归母净利润为-93.34亿元，综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为-89.07亿元，同比减少71.35亿元。联发集团归母净利润为负，主要系联发集团地产项目2025年结转收入规模同比下降，叠加前期高地价项目集中结转的影响，整体结算利润为负；同时受行业波动及加大力度促销去化等因素影响，联发集团计提的存货跌价准备大幅增加，导致业绩进一步承压。

3. 家居商场运营业务分部（美凯龙）

2025年，美凯龙亏损主要系投资性房地产公允价值变动和相关减值损失所致。受房地产市场持续低迷、家居零售市场需求减弱影响，美凯龙持续通过减免租金及管理费的方式稳商留商，加之美凯龙积极调整战略与品类布局，以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理费优惠，使得租赁及管理收入受到较为明显的影响。由于市场对未来租金预期发生了转变，租金价格短期内得到修复的估计已需要进行调整，致使投资性房地产价值显著下降。2025年，美凯龙因投资性房地产公允价值变动合计损失234.42亿元。同时，美凯龙根据各项资产最新可回收情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了测算，计提了相应的减值准备，2025年美凯龙各项减值合计损失39.04亿元。投资性房地产公允价值变动和相关减值损失等事项不直接影响美凯龙经营活动产生现金流的能力，美凯龙2025年经营活动产生的现金净流入为8.16亿元，相较2024年的2.16亿元实现了较大增长。2025年，美凯龙归母净利润为-237.22亿元，在建发股份家居商场运营业务分部中美凯龙对应的归母净利润为-71.35亿元。

（二）2025年重点工作及成效

1. 供应链运营业务

在全球地缘政治冲突与国际贸易政策博弈长期化的宏观背景下，公司供应链运营业务始终保持战略定力，持续强化经营风险防范体系。公司专门组建了价格风险管理小组和国别风险管理小组，进一步细化风险管理制度与操作规范，织密织牢风险防控网络。在坚守风控为先的原则基础上，公司多个核心品类实现了经营货量的稳健增长与市场占有率的持续提升，进一步稳固了行业龙头地位。主要工作成效如下：

（1）坚持专业化经营，筑牢高质量根基

巩固立业之本，核心品类货量稳中有升。公司经营的黑色金属、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能源化工产品等主要大宗商品的经营货量约 2.3 亿吨，同比增长约 3%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：钢材经营货量超 7,500 万吨，同比增长约 7%；农产品经营货量超 3,800 万吨，同比增长超 13%；纸浆、纸张合计经营货量超 1,500 万吨，同比增长约 6%。

聚力资源拓展，持续深化大客户合作。建发钢铁集团与前十大钢厂合作货量增幅超 8%，与前十大铁矿供应商合作货量增幅超 5%；建发农产品集团与前十大粮商合作货量提升 17%；建发浆纸集团与前十大供应商合作货量增长超 33%。

延伸产业链条，拓宽供应链服务边界。建发能化集团自主建设运营的建发橡胶（泰国）工厂于年内顺利开机投产，日产能超 210 吨，“建发橡胶”品牌在市场初具知名度。营口铜冶炼项目及配套磷化工项目，一期建设有序推进中，预计于 2026 年下半年竣工投产。此外，公司取得了中利集团（002309.SZ）控制权，进一步延伸光伏新能源领域产业链布局，为实现上下游资源整合与业务协同筑牢根基。

（2）加速国际化布局，深耕本土化运营

公司积极融入国内国际双循环相互促进的新发展格局，持续加快海外业务拓展步伐，着力提升全球化运营能力与海外市场本土化服务水平。

国内布局：公司深耕长三角和粤港澳大湾区核心市场，积极拓展中西部内陆地区业务。2025 年，公司向中西部地区供应商采购额超过 2,500 亿元，同比增长超 6%。

国际拓展：公司加速构建国际化人才团队，延伸全球业务网络。截至 2025 年末，公司已有超 80 个境外公司和办事处，其中 28 家为具备区域辐射能力的境外平台公司。

公司持续深化全球化战略布局，加速拓展海外资源网络，积极推进海外业务本土化运营，精准把握国际市场机遇，国际化业务实现跨越式发展。2025 年，公司进出口和转口的业务总额约 426 亿美元，其中境外业务总额突破 140 亿美元，同比增长约 40%，创历史新高（注：境外业务指的是最终销售目的地在境外的业务，主要包括中国出口业务、境外国际业务和境外属地业务）。

在资源拓展方面，公司聚焦南美洲、非洲及中亚等关键区域，着力提升资源获取与整合能力。2025 年，公司对中亚地区商品采购总额同比增长超 260%，其中，铅矿、农产品等品类的采购量显著提升，区域布局成效显著；对非洲地区商品采购总额同比增长超 40%，其中，咖啡豆、有色金属矿产品等品类的采购量实现大幅跃升；对南美洲地区的商品采购总额同比增长约 3%，保持稳定增长态势。

在市场开拓方面，公司聚焦欧盟等消费力旺盛的发达市场，深度挖掘客户需求，产品与服务受到当地客户的广泛认可。2025 年，公司对欧盟地区的商品销售总额同比增长超 77%，其中，钢材、生物柴油、服饰等商品销售量大幅提升，市场渗透率持续增强。

在本土化运营方面，公司全面布局东南亚、“一带一路”及 RCEP 沿线等高增长潜力区域，着力构建本地化供应链综合服务体系，提升属地化服务能力。2025 年，公司在东南亚地区的本土运营业务总额同比增长超 300%，区域深耕取得突破性进展，为全球化可持续发展奠定了坚实基础。

（3）深化数智化赋能，构建智慧供应链

公司致力于推动数智技术与供应链主业的深度融合，构筑数智化供应链服务新优势，促进生态协同与产业价值共创。

为支撑全球化战略落地，公司全力打造国际版 ERP，重点提升其“全球适配性”，构建起覆盖多语言、多时区、多货币的全球化能力体系，并建立了国际化多准则核算体系。在业务生态协同方面，公司搭建的“E 建通”平台已在物流、资金、财务、海关等关键业务领域实现 47 个外部系统对接，与多家大客户的直连合作成为行业标杆案例；同时，为快速响应多元化业务需求，公司搭建了“建发云商”供应链在线服务平台，实现签约电子化、交易线上化。在合规风控方面，公司持续完善数智化风控体系，推进业务、财务、风控一体化的管理系统建设，并运用 AIGC 与智能技术赋能产研分析，助力业务运营提质增效。

在供应链智能运营方面，公司建成了“建发云智”AI 综合服务平台，实现从传统自动化向 AI 大模型应用落地的重要跨越，覆盖 AI 录单、AI 审批、AI 问答等核心功能，有效提升了业务运营效能。该项目在国家级赛事“第六届中国人工智能大赛”中荣获 A 级证书。此外，公司深度参与厦门市人工智能中试基地项目建设，以农产品业务为试点场景，实现对产量、价格、物流风险等关键指标的动态分析与前瞻预判，赋能精准决策与生态协同。

（4）织密全球物流网，提升属地化效能

公司持续深化全球物流能力建设，致力于打通国际国内双循环链路，构建高效协同的物流服务体系。

国内物流网络优化：公司进一步完善多式联运网络布局，强化成本竞争优势，提升内贸集装箱与散货运输的规模效应。年内，公司新增获批铸造铝合金期货交割库资质，进一步丰富了供应链服务功能。截至 2025 年末，公司已累计获得铸造铝合金、纸浆、合成橡胶、PTA、瓶片、棉纱、硅铁、锰硅、工业硅和多晶硅等 11 个期货品种的交割库资质，服务能力持续增强。

国际物流网络拓展：公司积极完善海外物流服务网络，加强关键物流资源布局，重点在非洲、东南亚、中东等区域获取自营物流资源，提升属地化物流服务能力。2025 年，公司新增签约海外物流供应商约 200 家，新增海外仓超 200 个。在东南亚地区，公司已打通泰国、老挝、柬埔寨、越南等中南半岛四国的物流通路。公司成立了集装箱班轮公司，积极布局集装箱班轮业务，与全球头部航运公司开展合作。截至目前，已稳定运营三条航线，运力规模稳定提升中。

数智物流平台建设：“供应链物流控制塔”项目实现落地，初步建成了贯通“供应商准入—订单执行—运输协同—费用结算”的全链条一体化数字平台，有效提升了物流协同效率。

（5）深耕消费品赛道，赋能中国品牌出海

在消费品业务板块，公司聚焦轻纺、泛食品、机电三大核心领域，积极把握中国产能出海机遇，赋能优质中国品牌开拓国际市场。2025 年，公司消费品供应链业务实现业务总额约 766 亿元，同比增长超 17%；消费品出口业务总额超 16 亿美元，同比增长约 4%。

轻纺板块持续开拓海外生产资源，已在孟加拉、柬埔寨、越南等东南亚国家合作 70 余家核心工厂，构建“中国+N”双轨并行的全球化供应链体系。市场开拓方面，在深耕欧美等成熟市场的基础上，公司进一步加大对东南亚、非洲、拉美等新兴市场的拓展力度，全球业务版图持续扩大。2025 年轻纺板块实现业务总额约 257 亿元，同比增长约 24%。

泛食品板块持续强化上游核心品类资源布局，聚焦细分领域头部品牌的市场需求，全面提升全产业链综合服务能力。2025 年泛食品板块业务总额突破 250 亿元，同比增长约 25%，其中咖啡豆业务总额同比增长超 100%，咖啡豆进口量和国内销售量均位居国内第一。在资源端，公司深耕中国云南、埃塞俄比亚、巴西、哥伦比亚等全球核心产区，全年咖啡豆采购量同比增长超 300%；在市场端，公司与瑞幸、蜜雪冰城、古茗、肯德基、山姆等知名餐饮品牌及大型烘焙企业建立稳定合作关系，并成功开拓海外市场，年内开始向可口可乐供应云南咖啡生豆。

机电板块紧抓中国商用车产业出海窗口期，持续深化与江淮汽车、一汽集团、陕汽集团、东风集团等国内主机厂的战略合作，提供多元化供应链服务解决方案，2025 年车辆出海业务总额近 8 亿美元，同比增长超 35%。

2. 房地产业务

（1）攻坚克难稳健运营，砥砺前行稳固市场地位

2025 年，房地产市场整体延续下行态势，行业挑战持续加剧。面对严峻形势，公司主动作为、积极应对，始终坚持以客户需求为导向，持续打造高品质产品，以扎实的产品力筑牢经营基本盘。

2025 年，公司房地产业务分部合计实现合同销售金额 1,434.42 亿元（全口径），同比下降 8.32%；全口径销售回款 1,488.79 亿元，同比下降 8.63%；回款比例 103.79%，多年来持续保持高位水平。其中，子公司建发房产实现合同销售金额 1,222.88 亿元（全口径），同比下降 8.40%；子公司联发集团实现合同销售金额 257.79 亿元（全口径），同比下降 1.70%，权益销售金额 175.82 亿元，同比增长 12.96%。

公司在一、二线城市的全口径销售金额占比超过 90%，全口径销售额超 50 亿元的城市达 6 个，分别为杭州、上海、厦门、北京、福州、南京。根据克而瑞研究中心发布的相关数据，建发房产全口径销售金额位列全国第 7 名。同时，建发房产在全国 22 个城市的销售规模跻身行业前三（含县级市）；依托“海晏”“观宸”等标杆项目，在北京市的操盘市占率位列全市前五。联发集团厦门“嘉悦里”项目作为新澍产品原型，2025 年单盘销售金额位列福建省第一；南昌“嘉和府”销售金额及销售单价均位列当地第一。

（2）聚焦核心城市布局，夯实土地储备价值基础

公司坚持在高能级城市择优布局，通过做深价值研判、做透客群研究、做全风险排查，保障投资项目质量与发展潜力。同时，公司根据市场行情变化动态调整去化策略，提升资产流动性，筑牢财务安全防线。

年内，公司通过多元化方式获取优质土地 51 宗，全口径拿地金额合计 788.25 亿元，新增地块全口径货值约 1,567 亿元（货值为预估金额，下同），为可持续发展奠定基础。其中，一、二线城市拿地金额占比约 90%。公司重点布局上海、北京、杭州、厦门、成都等核心城市。

截至 2025 年末，公司在一、二线城市的全口径土地储备（未售口径）货值占比约 85%，较上年末提升 5 个百分点；2022 年及以后获取的土地货值占比约 76%，有效增强了土储安全边际，土储结构持续优化。

（3）客研为先铸就标杆，匠心服务焕新人居体验

公司始终坚持以打造“好房子”为核心理念，将产品力与服务力作为发展的核心驱动力，持续构建差异化、领先型的竞争优势，不断提升行业影响力、客户满意度和品牌口碑。

产品力方面：建发房产系统构建“好房子”体系，坚持客研先行，全年开展超过 20 万份线上调研与 2000 余组线下访谈，凝练形成“恒、尊、智、美、悦”五大生活价值主张，致力于打造引领市场需求、穿越行业周期的灯塔级产品。建发房产在厦门、北京、上海、成都、杭州等高能级城市加速灯塔产品落地，其中厦门宸启瑞湖、北京海晏、上海海宸、成都海耀四大灯塔项目展示区率先亮相，不仅成为年度市场亮点案例，更成为行业争相学习的标杆范本。2025 年，建发房产住宅客户总体满意度达 95 分，继续位居行业前列。

服务力方面：建发物业继续打造“天天好”服务体系，通过标准化服务流程、个性化服务方案和智能化服务手段，打造“好房子”时代下的高品质服务样本。2025 年，建发房产物业服务满意度同样达到 95 分，继续位居行业前列。联发物业以客户需求为核心导向，持续迭代全生命周期服务体系，提出“新生活、新服务”的品牌主张，向智慧化生活服务转型。2025 年，联发物业被评为“克而瑞物业服务力百强 TOP20”。卓越的物业服务品质和口碑有力支撑了公司品牌在各城市的深耕发展。截至 2025 年末，建发物业和联发物业在管项目数量达 802 个，在管项目面积达 1.18 亿平方米，较上年末增加 1,811.80 万平方米。

2025 年，公司房地产开发业务的主要经营数据（不含土地一级开发业务）详见下表。由于建发房产旗下房地产开发业务主要由建发国际集团负责运营，故下表仅列示建发国际集团主要经营数据。

单位：亿元、万平方米

	建发国际		联发集团	
	2025 年	同比增减	2025 年	同比增减
合同销售金额（备注 1）	1, 220. 02	-8. 59%	257. 79	-1. 70%
权益销售金额（备注 2）	909. 32	-12. 02%	175. 82	12. 96%
合同销售面积（备注 1）	495. 34	-22. 94%	154. 13	10. 96%
权益销售面积（备注 2）	365. 33	-27. 63%	109. 93	14. 99%
账面结算收入	1, 323. 62	-4. 53%	148. 84	-55. 18%
账面结算面积	643. 85	-8. 32%	102. 15	-34. 52%
报告期内拿地金额（全口径）	653. 76	17. 53%	134. 49	-3. 69%
报告期内拿地金额（权益口径）	513. 36	14. 75%	126. 33	75. 33%
新增计容建筑面积	343. 78	36. 29%	87. 05	88. 03%
其中：权益建筑面积	232. 00	17. 53%	75. 10	222. 23%
新开工面积（权益口径）	467. 00	-6. 43%	139. 93	143. 74%
竣工面积（权益口径）	713. 18	-13. 69%	56. 79	-63. 70%
	建发国际		联发集团	
	2025 年末	较上年末 增减	2025 年末	较上年末 增减
期末在建项目建筑面积（权益口径）	988. 71	-21. 76%	250. 34	22. 87%
期末土地储备面积（全口径）	1, 147. 26	-7. 71%	552. 68	-6. 27%
期末土地储备面积（权益口径）（备注 3）	862. 11	-10. 87%	434. 41	-4. 30%
期末土地储备面积对应的货值（全口径）（备注 5）	2, 216. 67	0. 29%	697. 21	-8. 22%
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）（备注 5）	1, 701. 47	-1. 00%	505. 83	-0. 63%
期末已售未结金额（并表口径）（备注 4）	1, 407. 01	-22. 25%	215. 00	19. 77%
期末已售未结面积（并表口径）（备注 4）	470. 27	-34. 92%	106. 81	32. 16%

【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，包括建发国际集团与联发集团的合作项目。】

【备注 2：上表中建发国际集团和联发集团各自的权益销售金额、权益销售面积及其他指标的“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。】

【备注 5：上表中货值仅为期末时点的预估数，仅供参考，实际货值与最终实际售价相关。】

3. 家居商场运营业务（美凯龙）

2025 年，美凯龙高端电器战略全速推进，电器馆经营面积达 140.5 万平方米，可租面积占比提升至 10.1%；新零售家具品类面积同比增长 51.5%，达 18.4 万平方米，成为增速最快的二级品类；M+ 高端家装设计中心总面积达 70.5 万平方米，通过小程序矩阵数字化赋能，汇聚逾 6,300 位专业设计师，全年开展 500 余场 IP 活动增强粘性，最终撬动带单销售额超过 1.5 亿元；汽车经营面积实现翻倍增长，从 16 万平方米增至 32 万平方米，覆盖全国 46 座城市；餐饮配套业态全面覆盖，全国餐饮业态面积达 9.2 万平方米，自营商场餐饮覆盖率提升至 96%。美凯龙率先响应国家“以旧换新”政策，通过政企双补、全员直播及全国联动，打造了行业领先的“焕新”声量，全年全国商场累计实现国补销售订单 102.9 万单，累计销售金额达 99.1 亿元。

美凯龙与供应链运营业务协同发展情况：美凯龙与公司消费品集团携手合作，联合打造高端生活电器馆“潮电荟”，共同探索家电行业新业态。通过此项合作，美凯龙可进一步吸引小家电品牌入驻合作，消费品集团则依托该渠道为品牌方提供供应链运营服务，实现双方优势互补。

美凯龙与地产业务协同发展情况：美凯龙与建发房产、联发集团达成深度合作，以“服务业主、双向赋能、共赢发展”为核心，围绕房产案场、样板间打造、集中交房、楼盘驻点服务、业主尊享活动（含购房赠送装修储值卡）及广告投放等多元场景，为建发房产和联发集团的准业主及业主提供 VIP 专属服务与专属权益。此举既助力建发房产、联发集团提升业主满意度、优化营销成本，也帮助美凯龙精准触达目标客群、有效引导到店消费，最终实现双方资源互补、流量互导、互利共赢的发展格局。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

（一）供应链运营业务

1. 规模制胜：全球化、多品类的资源整合能力和品牌影响力

在大宗商品供应链运营行业，公司业务规模在 A 股公司中连续多年位于领先阵营。公司作为行业内资深的供应链运营商，拥有多年沉淀的企业文化、人才资源和行业经验，具有多品类、跨行业整合商品、市场、物流、金融和信息资源的能力，善于为客户定制供应链解决方案和服务产品，提供稳健高效的供应链运营服务。

公司秉承“成为国际领先的供应链运营商”的理念，积极布局全球化采购渠道和销售网络，构建起了全球化的供应链服务体系，供应链服务辐射全球超过 170 个国家和地区。公司最近五年内签约合作的境内外供应商和客户数量超过 15 万家，其中境外的供应商和客户数量超 2 万家，在浆纸、农产品、钢铁、能化产品、矿产品、汽车、机电、轻纺、泛食品等业务领域拥有了良好的品牌影响力。

公司连续多年位居《福布斯》“全球企业 2000 强”；2021 年至 2025 年，公司连续五年荣登“中国上市公司品牌价值榜 TOP100”，品牌价值位列第 69 位。公司连续多年被评为“全国守合同重信用单位”、“全国外经贸质量效益型先进企业”，并先后入选“中国对外贸易 500 强”、商务部首批“全国供应链创新与应用示范企业”、“5A 级供应链服务企业”等榜单。子公司拥有物流行业国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质。

2. 深挖拓益：定制化的“LIFT”供应链服务平台

公司长期致力于供应链服务平台的构建，打造国内领先的“LIFT”供应链服务体系，将供应链服务拓展至合作伙伴的业务全流程，同时运用物联网、互联网技术推进全球产品信息资源和合作伙伴资源整合、共享。公司从四大类供应链基础服务出发，走进客户价值链，为客户整合物流、信息、金融、商品、市场五大资源，以客户需求为导向，提供定制化解决方案，推动了资金、资源、服务的良性循环，不断挖掘潜在的增值机会。

3. 行稳致远：专业化、分级化、流程化的风险管控体系

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。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。

在风控理念方面，公司秉持“专业化”的运营战略，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”。

在风控体系方面，公司采用三级风险管理架构：第一级由董事会下设的风险控制委员会履行风险管控职责；第二级由公司经营班子和总部多个职能管理部门履行风险管控职责；第三级由子公司经营管理层和相关职能部门履行风险管控职责；通过分级管理，公司在防范风险的同时兼顾灵活、适度和高效。

在风控实施方面，公司已制定并持续完善内控制度及各项业务管理流程，具有“流程化”的特点。公司制定了《内控手册》《供应链业务运作管理条例》《供应链业务流程管理条例》《物流管理条例》《信用管理条例》《期货业务管理规定》《供应链业务价格风险管理办法》等系列制度，并不断加强、优化流程管控和关键风险点的管控。公司动态调整关键风险指标，并将关键风险指标与薪酬挂钩，促进经营单位重视并加强风险防范。依托数据挖掘、机器学习等大数据技术，公司搭建形成了以 E 风控系列产品为代表的“智能风控体系模型”，为公司经营决策提供有力支持。

从理念、制度到执行，公司完成了对业务全流程、全生命周期的风险管控体系建设，为公司实现基业长青提供了坚实保障。

4. 科技赋能：数智化的供应链运营管控平台

公司坚定围绕“科技赋能”战略，持续加码数字技术应用投入，通过迭代数智化供应链运营管控平台及产业链协同平台，提升平台洞察力、协同力及敏捷力，取得 LIFT 供应链组合服务与业务效率、服务成本的较优平衡：

➤ 支撑业务创新发展：依托公司供应链协同平台，链接上下游关键利益相关方，以提高供应链业务服务质量及资源配置效率，提升供应链服务价值，同时为业务创新发展提供技术支撑，构建差异化竞争优势。

➤ 赋能业务风险管控：深度应用数智化技术，建立覆盖风控管理中信用、货权、价格、履约等要素的智能风控体系，并基于体系沉淀的风控数据结合 AI 技术构建智能化风控数据模型，为实现精细化、高效率的合规管理与风险防控提供坚实支撑。

➤ 助力管理提质增效：深度拓展生成式 AI、电子签约、RPA 机器人等数智化技术应用场景，全面提升供应链运营流程的自动化、智能化水平，降低各环节运营成本，助力业务运营提质增效。

5. 金融赋能：资源优势叠加产研联动赋能业务发展

“研究-业务-风控”联动实现期货赋能。公司聚焦产业服务，将期货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 60 多个品种的产业服务环节中，通过基差点价等专业化成熟模式满足多行业客户的价格风险管理、稳定主营业务收益等多元需求，带动终端客户服务规模不断提升。

同时，公司还成立了黑色产业研究院、农产品研究院和浆纸产业研究院，几大研究院着力于产业研究和大宗商品价格分析，研究内容涵盖宏观经济、产业动态和商品期货等。基于专业化运营经验和产业研究成果，公司持续探索使用期货衍生工具创新业务模式，在含权贸易中通过多种期权组合交易为客户增厚利润、降低风险。

（二）房地产业务

1. 重点城市布局能力突出

公司房地产业务已有数十年历史，秉持“布局全国、区域聚焦、城市深耕”战略，现已布局海西、长三角、粤港澳大湾区等核心城市群，包括福建省以及上海、北京、杭州、成都、苏州、南京等高能级城市，形成一、二线城市强有力的互补优势。

2025 年，公司以多元化方式获取优质土地 51 宗，全口径拿地金额合计 788.25 亿元，新增地块的全口径货值超 1,567.13 亿元；权益拿地金额合计 639.69 亿元，其中一、二线城市拿地金额占比超 95%，新增地块的权益货值 1,245.04 亿元。公司重点布局上海、北京、杭州、厦门、成都、南京等核心城市；截至 2025 年末，公司在一、二线城市的权益口径土地储备（未售口径）货值占比约 86%，较上年末提高 6 个百分点；2022 年及以后拿地货值占比约 78%，有效增强了土储安全边际，土储结构不断优化。

2. 高品质住宅，成长新赛道

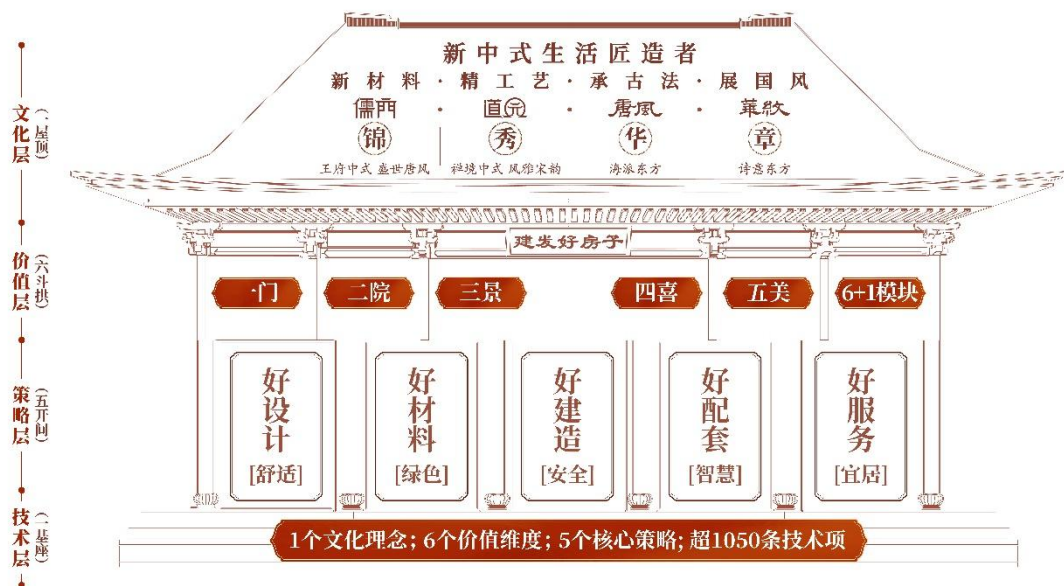
当前，在房地产行业新形势下，市场需求发生了新变化，客户从追逐房产增值转变为重视居住价值，居住需求由“有没有”转向“好不好”。时代在变，但人民对美好生活的向往始终不变，客户对“好房子”的需求日益提升，房地产行业将进入新的“品质时代”。在此背景下，只有始终以客户为中心、长期注重产品品质的房地产企业，才能抓住发展机遇，提升竞争优势。

公司房地产业务充分发挥住宅产品户型研发、风格设计等方面的优势，开发出独特、优质的产品，现已形成良好的客户口碑。

► 建发房产

子公司建发房产拥有房地产全业态开发经验，产品类型涵盖高品质的住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场等，业务深耕全国主要核心城市。公司以“打造有品质的建筑和生活空间，成就更多的钻石人生”为使命，构建“文化-价值-策略-技术”四维一体的“建发房产好房子体系框架”，以钻石级标准重新定义当代东方品质人居，持续夯实产品力和服务力优势。

《建发房产好房子体系框架》



在住宅营建方面，围绕“新中式生活匠造者”的品牌定位，以建筑为载体，探索东方美学与智慧，提出“建设东方·发献大美”的产品主张，提炼“儒门、道园、唐风、华纹”的专属匠造理念；坚持创新式传承，以现代材料与工艺复刻中国传统建筑文化精髓，形成“新材料·精工艺·承古法·展国风”的专属匠造特质，打造有时代特色的新中式产品。目前凝练了「锦·秀·华·章」四大产品系列，包括王府中式、盛世唐风、禅境中式、风雅宋韵、海派东方、诗意东方等不同风格的新中式住宅产品。

建发房产新中式产品：



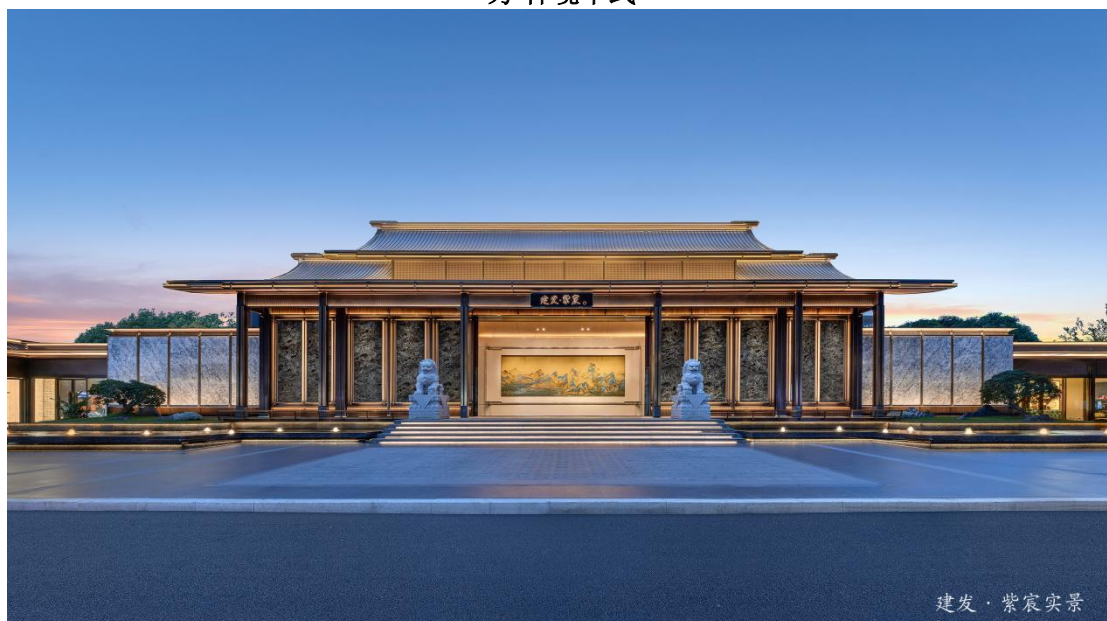
锦-王府中式



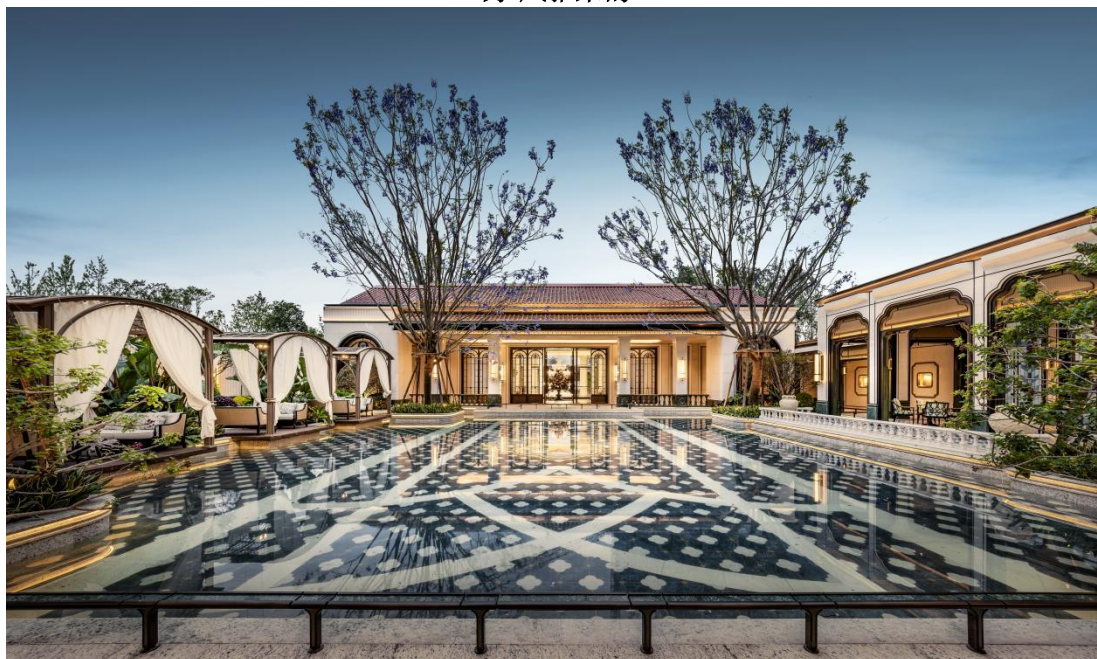
锦-盛世唐风



秀-禅境中式



秀-风雅宋韵



华-海派东方



章-诗意东方

更多产品介绍，请扫码关注“建发房产|建发国际”官微：



➤ 联发集团

子公司联发集团始终坚持以客户为中心，深度洞察城市主流客群在情绪价值、产品功用、健康智慧等生活需求，差异化打造适配不同人群的好房子。在产品营造端，联发从客户居住痛点出发，不断创新产品设计，为客户打造更多元的生活场景，并以新工艺、新技术匠心筑造，实现“所见即所得”的实景交付。在服务运营端，通过打造多功能公共空间及配套运营服务，与业主携手共建品质生活。

联发集团代表产品：



厦门 联发 | 嘉悦里



上海 新天地项目

更多产品介绍: <https://www.xudc.com/fdckf.html>

3. 综合实力强劲驱动可持续发展

房地产行业加速洗牌，房企分化日益明显，竞争格局日益清晰。产品力、服务力、营运能力和融资能力等综合实力强的房企，将更具备竞争优势。公司作为国有控股上市公司，能够结合国有体制和市场化机制的双重优势，让公司在实现稳健经营的同时也具备市场化经营管理的活力。在当前房地产行业下行周期中，公司能够保障各项财务指标稳健运行，同时持续优化市场研判能力、不断精进库存管理能力、全力加快周转速度，凭借强劲的综合实力穿越周期实现可持续发展。

公司地产业务以房地产开发为主业，同时布局城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程设计与服务，完善房地产开发和房地产产业链服务布局，发挥联动和协同效应，在持续强化核心主业的同时，发挥在产品研发和增值服务方面的竞争优势，培育公司未来新的增长点。

（三）家居商场运营业务

1. 全国性品牌影响力与深厚的行业资源壁垒

公司经营的“红星美凯龙”品牌已成为国内家居装饰及家具行业的代名词。依托数十年的深耕，公司构建了极高的准入门槛。资源号召力方面，公司积淀了深厚的家居、建材、电器行业资源，品牌库拥有超 41,000 个品牌。2025 年，公司利用品牌优势深度响应国家“以旧换新”政策，成为政府补贴发放与品类焕新的首选线下平台。IP 化文化运营方面，通过“爱家日”、“M+设计大赛”、“超级星主播”等成熟 IP，将单纯的购物场景转化为家文化与美学文化的体验中心，增强了消费者的情感粘性 with 品牌忠诚度。

2. “自营+委管”双轮驱动，核心资产构建经营护城河

公司拥有行业内稀缺的优质物业资源，形成了难以复制的线下渠道网络。

公司在全国主要城市落地 64 座自持家居商场，多位于一、二线城市核心地段。此外，公司通过成熟的委管及特许经营模式，利用标准化招商与管理体系，实现在三线及以下下沉市场的低投入布局，保持了全国范围内的网络覆盖广度。

五、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	671,270,432,045.30	701,296,097,235.55	-4.28
营业成本	633,922,118,488.71	660,098,669,654.19	-3.97
销售费用	11,909,322,448.91	11,696,426,372.97	1.82
管理费用	2,255,667,830.05	2,757,691,091.39	-18.20
财务费用	3,570,376,434.63	4,400,217,373.34	-18.86
研发费用	413,566,683.58	285,439,130.67	44.89
经营活动产生的现金流量净额	11,589,495,370.70	11,213,142,418.33	3.36
投资活动产生的现金流量净额	-13,146,369,504.84	5,675,760,073.46	-331.62
筹资活动产生的现金流量净额	-2,034,427,819.11	-17,390,430,981.19	不适用
投资收益	-294,184,808.49	1,840,674,577.87	-115.98
公允价值变动收益	-25,594,047,117.60	-2,923,926,498.98	不适用
资产减值损失	-15,049,778,453.75	-6,290,680,512.30	不适用
资产处置收益	38,170,980.18	184,811,941.07	-79.35
营业外支出	600,888,833.22	458,111,852.97	31.17
所得税费用	2,661,741,718.58	5,419,434,594.72	-50.89

1. 营业收入变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务交房结算金额较上年同期下降所致。
2. 营业成本变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务交房结算金额较上年同期下降所致。
3. 销售费用变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务代理手续费较上年同期增加所致。
4. 管理费用变动原因说明：主要是由于报告期职工薪酬和股份支付费用较上年同期下降所致。
5. 财务费用变动原因说明：主要是由于报告期利息费用较上年同期下降，以及汇兑收益较上年同期增加所致。
6. 研发费用变动原因说明：主要是由于报告期公司研发投入增加，研发费用相应增加。
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减少所致。
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联营企业投资款增加，以及建发房产收购上海新闵湾，支付债权收购款所致所致。
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偿还各项债务的金额较上年同期减少所致。
10. 投资收益变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务对联营企业的投资收益较上年同期下降，以及供应链业务用于商品套期保值的期货等衍生金融工具投资收益较上年同期下降所致。
11. 公允价值变动收益变动原因说明：主要是由于报告期美凯龙商场的租金增长未达预期，投资性房地产公允价值持续下降所致。
12. 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较上年同期增加，以及子公司美凯龙计提其他非流动资产减值准备所致。
13. 资产处置收益变动原因说明：主要是由于报告期子公司美凯龙使用权资产处置利得较上年同期减少所致。
14. 营业外支出变动原因说明：主要是由于报告期违约金及赔偿金支出较上年同期增加所致。
15. 所得税费用变动原因说明：主要是由于报告期公司利润下降，所得税费用相应下降。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

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	5,083.42	4,973.36	2.17	-0.12	-0.07	减少0.04 个百分点

房地产业务	1,563.59	1,338.61	14.39	-15.29	-15.86	增加0.58个百分点
家居商场运营业务	65.69	27.25	58.52	-15.52	-17.47	增加0.99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	2,471.69	2,422.81	1.98	-3.44	-3.88	增加0.45个百分点
农林产品	1,564.31	1,544.16	1.29	-2.01	-1.89	减少0.12个百分点
住宅地产	1,440.76	1,271.88	11.72	-14.42	-13.91	减少0.53个百分点
美凯龙自营家居商场租金及管理费	65.69	27.25	58.52	22.56	48.21	减少7.18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(%)
境内公司	5,461.83	5,119.41	6.27	-6.50	-6.08	减少0.42个百分点
境外公司	1,250.87	1,219.81	2.48	6.79	6.05	增加0.69个百分点

(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 币种：人民币

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、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品、物流等	4,973.36	78.45	4,977.06	75.40	-0.07	
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	1,338.61	21.12	1,590.91	24.10	-15.86	

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
家居商场运营业务	租赁及管理成本，项目咨询服务成本，商业咨询费及招商佣金成本等	27.25	0.43	33.02	0.50	-17.47	

(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

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

A.公司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2,726,126.67万元，占年度销售总额4.06%；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%。

前五名供应商采购额5,391,314.57万元，占年度采购总额8.50%；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%。

B.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

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

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

☐适用 ☒不适用

前五名供应商

☐适用 ☒不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

贸易业务开展情况	本期营业收入	上期营业收入	本期营业收入比上年同期增减(%)
供应链运营业务	4,631.16	4,743.78	-2.37

注：上表中的供应链运营业务收入，以供应链运营业务分部的收入为基础，剔除公司下属制造业及融资租赁等业务收入。

贸易业务占营业收入比例超过10%前五名销售客户

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例(%)
1	HONOURROUND (H. K) INTERNATIONAL TRADE CO., LIMITED	793,621.84	1.18
2	温氏食品集团股份有限公司	540,340.98	0.80
3	河北鑫海化工集团有限公司	515,782.30	0.77
4	中粮集团有限公司	507,637.67	0.76
5	LOUIS DREYFUS COMPANY SUISSE SA	368,743.88	0.55
合计	/	2,726,126.67	4.06

贸易业务收入占营业收入比例超过10%前五名供应商

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例(%)
1	宜宾五粮液集团	1,772,651.53	2.80
2	河钢集团有限公司	962,564.84	1.52
3	GLENCORE INTERNATIONAL AG	923,458.40	1.46
4	LOUIS DREYFUS COMPANY SUISSE SA	885,828.22	1.40
5	DGLORY INTERNATIONAL LIMITED	846,811.58	1.34
合计	/	5,391,314.57	8.50

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

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	413,566,683.58

本期资本化研发投入	34,726,061.40
研发投入合计	448,292,744.98
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.07
研发投入资本化的比重（%）	7.75

(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) 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 币种：人民币

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
交易性金融资产	2,009,849,429.47	0.27	1,234,484,047.22	0.16	62.81	主要是由于报告期股权投资增加、股权投资增值，以及持有短期银行理财产品增加所致。
衍生金融资产	322,752,318.30	0.04	711,324,950.73	0.09	-54.63	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮盈减少所致。
应收票据	40,906,000.64	0.01	193,545,065.84	0.03	-78.86	主要是由于报告期供应链运营业务使用商业承兑汇票结算的销售业务减少所致。
合同资产	948,268,228.35	0.13	1,429,713,949.62	0.19	-33.67	主要是由于报告期子公司美凯龙工程施工及设计服务业务项目状态的进一步变动以及计提合同资产减值准备所致。
持有待售资产	1,071,367,765.91	0.15		0.00	不适用	主要是由于报告期公司已决定处置四川永丰浆纸及厦门华联电子股权，将上述资产调整至持有待售资产。
其他权益工具投资	807,303,192.07	0.11	1,230,891,718.94	0.16	-34.41	主要是由于报告期子公司美凯龙本期处置其他权益工具投资以及公允价值变动所致。
在建工程	1,518,438,793.97	0.21	612,082,143.89	0.08	148.08	主要是由于报告期供应链板块多金属复杂金银矿回收技术升级项目、房地产板块厦门海峡交流中心酒店项目等投入增加所致。
开发支出	43,503,336.66	0.01	11,499,778.15	0.00	278.30	主要是由于报告期供应链运营业务数字化研发投入增加所致。
其他非流动资产	3,241,232,129.26	0.44	4,869,219,468.85	0.63	-33.43	主要是由于报告期子公司美凯龙计提其他非流动资产减值准备所致。

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
短期借款	20,296,895,687.92	2.77	10,566,040,569.34	1.38	92.10	主要是由于报告期供应链运营业务需求增加，贸易融资借款和流动资金借款相应增加。
衍生金融 负债	5,949,543,152.02	0.81	1,265,881,700.92	0.16	369.99	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮亏增加所致。
长期应付款	2,136,377,168.67	0.29	1,227,488,638.60	0.16	74.04	主要是由于报告期公司取得中利集团控制权，其重组产生的未清偿债务纳入合并范围，以及房地产板块应付融资租赁款余额增加。
预计负债	770,701,963.26	0.11	508,802,347.78	0.07	51.47	主要是由于报告期公司取得中利集团控制权，其因未决诉讼和员工安置费用等事项计提的预计负债纳入合并范围。
其他非流 动负债	8,032,951,857.55	1.10	12,375,154,110.60	1.61	-35.09	主要是由于报告期部分融资到期或转为一年内到期所致。

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项 目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,160,921,037.27	10,160,921,037.27	保证金、冻结等	监管受限资金、诉讼冻结、银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金等
应收票据	16,245,405.11	15,433,134.85	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	已背书或贴现但尚未到期的应收票据
债权投资	30,000,000.00	30,000,000.00	质押	大额存单质押借款
应收款项融资	48,309,044.69	48,309,044.69	质押	已质押的银行承兑汇票
应收账款	332,361,498.31	26,769,047.48	质押	质押借款
应收账款			质押	未来的收益权质押借款
存货	20,367,023,441.40	18,499,152,374.76	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押
在建工程	26,721,812.80	26,721,812.80	抵押	抵押借款
其他流动资产	29,112,693.15	29,112,693.15	保证金	存出担保保证金
长期股权投资	145,190,071.54	145,190,071.54	质押	质押借款
投资性房地产	68,538,618,200.00	68,538,618,200.00	抵押等	借款、CMBS、融资租赁抵押及其他情况等
固定资产	3,847,259,862.74	3,121,205,975.19	抵押	抵押借款
无形资产	1,113,443,928.82	995,403,112.17	抵押	抵押借款
其他权益工具投资	331,122,706.50	331,122,706.50	冻结、质押	股权冻结、质押借款
合计	104,986,329,702.33	101,967,959,210.40		

说明：子公司联发集团以尔寓 1819 店、丽轩酒店、联泰大厦、湖里区 7 号工业厂房、华美文创园的未来收益权作为质押担保。

长期股权投资质押系：①本公司及子公司联发集团、美凯龙持有的子公司股权质押，已在本合并报表层面抵销。②美凯龙持有的联营企业股权质押。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

(1) 拟建项目

建发房产拟建项目								
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			建发房产持有权益比例
					待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	预计可售面积 (平方米)	
1	福州	山外山	住宅	拟建	118,533.00	53,654.00	44,933.30	65.0%
2	厦门	村里社地块	住宅、商业	拟建	25,060.43	52,600.00	72,995.00	100.0%

建发国际拟建项目								
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			建发国际持有权益比例
					待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	预计可售面积 (平方米)	
1	贵阳	聚合地块	住宅、商业	拟建	136,750.00	300,846.00	292,637.00	100.0%
2	福州	山海大观二区	住宅	拟建	69,982.00	104,973.00	148,683.01	65.0%
3	成都	源启金沙二期	住宅	拟建	15,947.26	28,705.06	34,805.06	55.0%
4	成都	源启金沙四期	住宅	拟建	35,018.75	63,033.75	76,473.75	49.0%
5	南平	建阳人民广场北侧地块	住宅、商业	拟建	70,000.00	126,000.00	153,778.76	70.0%
6	莆田	绶溪 10B 地块	住宅、商业	拟建	22,629.31	72,413.79	90,130.32	45.9%
7	漳州	东屿 04-2 地块	住宅、商业	拟建	59,426.00	130,736.00	155,699.47	51.0%
8	上海	虹口区山寿里地块	住宅、商业	拟建	26,764.00	56,008.30	69,777.87	100.0%

建发国际拟建项目								
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			建发国际持 有权益比例
					待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	预计可售面积 (平方米)	
9	南昌	朝阳观云东 67 亩地块	住宅	拟建	44, 509. 38	97, 920. 64	136, 135. 84	100. 0%

联发集团拟建项目								
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			联发集团持有 权益比例
					待开发土地的面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	预计可售面积 (平方米)	
1	漳州	东南花都	住宅	拟建	531, 967. 00	297, 039. 00	286, 989. 00	18. 6%
2	鄂州	阅山湖	住宅、商业	拟建	137, 073. 00	252, 600. 00	240, 250. 28	100. 0%
3	上海	新天地项目	住宅、商业	拟建	27, 053. 00	76, 027. 08	88, 668. 69	49. 0%
4	南昌	悦玺府	住宅	拟建	48, 507. 00	109, 816. 60	143, 200. 70	50. 0%

(2) 在建或竣工项目

建发房产在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	建发房产持有权益比例
1	福州	汇成新时代大厦	商业	竣工	83,234.86	47.6%
2	福州	山外山	住宅、商业	竣工	52,610.94	65.0%
3	成都	麓岭汇	住宅、商业	竣工	48,974.28	100.0%
4	成都	浅水湾	住宅、商业	竣工	25,390.05	70.0%
5	上海	公园首府	住宅、商业	竣工	19,067.35	100.0%
6		其他			18,805.66	

说明：上表中“其他”包括：期末尚未出售的建筑面积小于1万平方米的尾盘项目。

建发国际在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	建发国际持有权益比例
1	厦门	云启东方	住宅、商业	在建	19,817.79	33.0%
2	厦门	五缘鲤	住宅、商业	在建	35,467.69	85.0%
3	厦门	鲤悦二期	住宅、商业	在建	16,626.07	100.0%
4	厦门	鲤悦三期	住宅、商业	在建	14,340.17	100.0%
5	厦门	湾墅阅海	住宅	在建	36,969.37	100.0%
6	厦门	宸启瑞湖	住宅、商业	在建	52,401.43	70.0%
7	厦门	书香五缘	住宅、商业	在建	132,490.85	100.0%
8	厦门	观雲	住宅、商业	在建	43,138.99	70.0%
9	厦门	上下湖北地块	住宅、商业	在建	191,040.28	80.0%
10	厦门	书香云锦	住宅、商业	在建	79,186.78	100.0%
11	厦门	望湖	住宅、商业	在建	32,531.77	100.0%
12	厦门	璞云	住宅、商业	在建	17,854.58	100.0%
13	厦门	五缘樾月	住宅、商业	竣工	16,335.57	73.0%
14	福州	江与城花园（山海大观）	住宅、商业	竣工	145,792.77	65.0%
15	福州	紫宸	住宅、商业	在建	18,615.54	100.0%
16	福州	灏云	住宅、商业	在建	54,953.93	48.0%
17	福州	望樾	住宅、商业	在建	29,373.24	49.0%
18	福州	君兰和鸣	住宅、商业	竣工	11,343.37	49.0%

建发国际在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积(平方米)	建发国际持有权益比例
19	南平	叁里云庐	住宅、商业	竣工	10,046.15	70.0%
20	泉州	央玺二期	住宅、商业	在建	48,952.33	65.0%
21	泉州	鲤悦	住宅	在建	106,438.46	51.0%
22	泉州	源启天瓚	住宅	在建	38,697.04	49.0%
23	泉州	海阅	住宅	在建	62,027.97	51.0%
24	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建	10,044.67	45.0%
25	莆田	玉湖 23-F 地块	住宅、商业	在建	50,371.97	42.0%
26	莆田	文著	住宅、商业	竣工	13,100.52	80.0%
27	莆田	观澜云著	住宅、商业	竣工	20,429.67	40.0%
28	莆田	棠颂和府	住宅、商业	竣工	32,908.71	49.0%
29	泉州	宸启东方	住宅	在建	13,159.82	70.0%
30	泉州	晋江缙湖	住宅、商业	在建	44,689.19	75.0%
31	泉州	南安朗云	住宅	竣工	19,426.16	80.0%
32	泉州	南安璞云	住宅	竣工	21,578.09	80.0%
33	漳州	瑞云	住宅、商业	在建	140,217.75	51.0%
34	漳州	漳浦浦瑞	住宅、商业	在建	82,864.15	60.0%
35	漳州	西湖观澜	住宅、商业	竣工	16,201.24	50.0%
36	龙岩	漳平文著	住宅、商业	竣工	27,780.60	50.0%
37	漳州	朗云	住宅、商业	竣工	17,799.70	80.0%
38	龙岩	养云	住宅、商业	在建	38,530.56	70.0%
39	龙岩	云著	住宅	竣工	14,007.29	100.0%
40	龙岩	缙云	住宅、商业	竣工	35,445.53	100.0%
41	龙岩	文璟	住宅、商业	竣工	10,843.27	100.0%
42	成都	缙云	住宅	在建	20,971.54	51.0%
43	成都	璞云	住宅	在建	24,321.70	80.0%
44	成都	书香云锦	住宅	在建	51,349.44	100.0%
45	成都	源启金沙一期	住宅	在建	53,360.73	55.0%
46	成都	源启金沙三期	住宅、商业	在建	32,203.77	49.0%
47	成都	海耀	住宅	在建	100,051.49	100.0%
48	成都	天府养云	住宅、商业	竣工	19,608.24	100.0%

建发国际在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积(平方米)	建发国际持有权益比例
49	成都	央玺	住宅	竣工	70,978.70	100.0%
50	成都	央著	住宅、商业	竣工	21,013.50	100.0%
51	成都	和鸣	住宅、商业	竣工	37,738.53	49.0%
52	成都	观唐映月	住宅	竣工	56,713.57	100.0%
53	成都	玺宸和著	住宅	竣工	13,710.29	33.0%
54	重庆	云著	住宅	在建	105,965.65	33.0%
55	重庆	望江云启	住宅、商业	在建	107,204.16	100.0%
56	重庆	和玺	住宅、商业	竣工	36,217.41	100.0%
57	重庆	书香府	住宅	竣工	19,680.01	100.0%
58	长沙	和著	住宅、商业	在建	130,042.80	49.0%
59	长沙	玖洲和玺	住宅、商业	在建	85,878.06	100.0%
60	长沙	建发央著	住宅、商业	竣工	33,628.74	100.0%
61	长沙	松雅院	住宅、商业	竣工	62,066.16	49.0%
62	长沙	江山悦	住宅、商业	竣工	29,767.52	49.0%
63	长沙	玖洲观澜	住宅、商业	竣工	14,951.09	100.0%
64	长沙	养云	住宅、商业	竣工	20,105.50	100.0%
65	长沙	缦云	住宅、商业	竣工	14,276.89	100.0%
66	株洲	央著	住宅、商业	在建	493,187.40	100.0%
67	益阳	央著	住宅、商业	竣工	52,911.37	100.0%
68	广州	建发央玺	住宅、商业	竣工	13,685.07	64.0%
69	广州	明珠湾玺	住宅、商业	竣工	50,992.63	100.0%
70	江门	蓬江玖云府	住宅、商业	在建	85,751.02	51.0%
71	佛山	缦云	住宅	在建	68,892.53	100.0%
72	佛山	天峯	住宅	在建	26,830.41	100.0%
73	佛山	三堂锦园	住宅、商业	竣工	61,957.39	67.0%
74	东莞	缦云	住宅	竣工	24,690.63	70.0%
75	南宁	建发央玺	住宅、商业	竣工	36,055.00	100.0%
76	南宁	五象印月	住宅、商业	竣工	10,711.26	100.0%
77	南宁	北大珑廷	住宅、商业	竣工	25,637.54	60.0%
78	贵阳	缦云	住宅、商业	在建	86,450.40	100.0%

建发国际在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	建发国际持有权益比例
79	贵阳	建发央著	住宅、商业	竣工	41,959.16	100.0%
80	贵阳	建发和玺	住宅、商业	竣工	43,367.64	100.0%
81	贵阳	书香府	住宅、商业	竣工	119,754.57	100.0%
82	上海	印象青城	住宅、商业	在建	259,392.08	49.0%
83	上海	朗玥	住宅	在建	92,491.17	100.0%
84	上海	海阅首府	住宅	在建	29,185.45	100.0%
85	上海	璟玥府	住宅	在建	22,655.11	49.0%
86	上海	海宸	住宅、商业	在建	182,681.72	100.0%
87	上海	瑞湖	住宅	在建	120,625.99	85.0%
88	上海	宝山区 BSP0-2102 单元 0216-03、0211-02、 0212-01、0217-07 地块	住宅	在建	147,881.36	100.0%
89	上海	泗水和鸣	住宅、商业	竣工	32,384.44	49.0%
90	上海	苏河望	住宅	竣工	25,501.95	51.0%
91	上海	和玺	住宅	竣工	10,844.27	100.0%
92	上海	缦云	住宅	竣工	23,773.27	49.0%
93	上海	古美华庭	住宅	竣工	21,254.43	51.0%
94	上海	璟院	住宅	竣工	22,532.74	100.0%
95	上海	青云上	住宅	竣工	27,349.38	50.0%
96	南通	鸿璟园	住宅、商业	竣工	28,908.75	88.0%
97	南通	观云府	住宅	竣工	57,592.58	100.0%
98	北京	观堂府	住宅	在建	90,184.33	100.0%
99	北京	观宸	住宅	在建	20,318.15	44.8%
100	北京	海晏	住宅	在建	65,232.70	100.0%
101	北京	观宸二期	住宅	在建	50,907.74	44.8%
102	北京	望京养云	住宅、商业	竣工	30,500.20	100.0%
103	北京	珺和府	住宅、商业	竣工	13,433.45	100.0%
104	北京	文源府	住宅、商业	竣工	14,822.09	50.0%
105	苏州	檀府	住宅	在建	27,158.26	70.0%
106	苏州	禧宸	住宅	在建	33,924.09	49.0%
107	苏州	璟园	住宅	在建	24,390.45	100.0%

建发国际在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积(平方米)	建发国际持有权益比例
108	苏州	璟园二期	住宅	在建	32,206.43	100.0%
109	苏州	和萃	住宅	竣工	28,248.10	33.3%
110	苏州	缦云澜庭	住宅	竣工	23,995.28	100.0%
111	苏州	朗云	住宅	竣工	76,399.12	90.0%
112	苏州	朗月	住宅	竣工	18,003.91	70.0%
113	苏州	云湖上	住宅	在建	90,577.82	100.0%
114	无锡	玺云	住宅	在建	41,087.95	100.0%
115	无锡	观云	住宅	在建	104,261.91	100.0%
116	无锡	上院	住宅	竣工	17,412.18	100.0%
117	无锡	和著	住宅、商业	竣工	40,744.51	33.0%
118	无锡	天敌湾	住宅、商业	在建	201,153.04	51.0%
119	无锡	珺和府	住宅、商业	在建	168,286.53	38.0%
120	南京	璞云府	住宅	竣工	29,516.08	90.0%
121	南京	缦云	住宅	竣工	27,510.95	100.0%
122	南京	兰亭和颂	住宅	竣工	21,276.34	40.0%
123	合肥	翡翠云璟	住宅、商业	竣工	50,760.99	49.0%
124	蚌埠	磐龙院	住宅	竣工	16,781.48	100.0%
125	合肥	珺和府	住宅、商业	竣工	14,268.86	60.0%
126	宿迁	文瀚府	住宅	在建	149,788.10	100.0%
127	宿迁	誉璟湾	住宅	在建	178,263.99	100.0%
128	济南	雍泉府	住宅、商业	在建	73,205.86	80.0%
129	济南	天玺	住宅	竣工	10,627.48	100.0%
130	济南	玖熙府	住宅	竣工	16,281.58	100.0%
131	淮安	天玺湾	住宅、商业	在建	277,872.39	80.0%
132	盐城	珺和府	住宅	在建	92,635.39	49.0%
133	杭州	云城之上	住宅、商业	在建	30,439.27	55.0%
134	杭州	云湖之城	住宅、商业	在建	85,450.31	80.0%
135	杭州	宸云	住宅	在建	25,029.91	51.0%
136	杭州	云启玉渚	住宅	在建	49,374.56	50.5%
137	杭州	栖湖云庄	住宅	在建	73,776.00	80.0%

建发国际在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积(平方米)	建发国际持有权益比例
138	杭州	拾光云之城	住宅、商业	在建	202,303.24	51.0%
139	杭州	云启钱湾望潮	住宅	在建	102,847.36	60.0%
140	杭州	元序	住宅、商业	在建	107,767.00	33.0%
141	杭州	东新天泱雅筑	商业	竣工	10,995.47	17.0%
142	绍兴	棠颂和鸣	住宅、商业	竣工	19,372.50	51.0%
143	金华	江映月	住宅、商业	竣工	58,892.35	33.0%
144	嘉兴	桐乡缦云	住宅	竣工	33,566.69	75.0%
145	宁波	朗云	住宅	在建	23,436.34	100.0%
146	宁波	瑞云	住宅、商业	在建	44,283.91	45.0%
147	台州	玖珑和玺二期	住宅、商业	竣工	30,727.46	47.8%
148	台州	缦云	住宅、商业	竣工	31,682.65	49.0%
149	南昌	大悦城	商业	在建	86,069.60	49.0%
150	南昌	祥云悦府	住宅、商业	竣工	30,880.86	49.0%
151	南昌	朝阳九里	商业	竣工	48,273.66	49.0%
152	南昌	朗云	住宅、商业	在建	115,908.83	100.0%
153	南昌	九龙观唐	住宅、商业	在建	176,276.51	100.0%
154	南昌	朝阳观云	住宅、商业	在建	112,077.18	100.0%
155	武汉	璟玥	住宅、商业	在建	70,638.56	50.0%
156	武汉	玺悦	住宅、商业	竣工	16,720.36	51.0%
157	黄石	和玺	住宅、商业	在建	260,249.22	100.0%
158	温州	望江	住宅、商业	在建	99,347.51	51.0%
159	温州	翰林九境	住宅、商业	竣工	231,402.52	33.0%
160	温州	文澜府邸	住宅、商业	竣工	10,280.79	65.0%
161	宁德	天行时代	住宅、商业	竣工	23,012.09	51.0%
162	宁德	瑞宸	住宅、商业	在建	81,467.94	51.0%
163	宁德	天行泱著	住宅、商业	竣工	13,098.32	50.0%
164	宁德	建发天行玺院	住宅、商业	竣工	20,013.47	55.0%
165		其他			483,261.91	

说明：上表中“其他”包括：期末尚未出售的建筑面积小于1万平方米的尾盘项目。

联发集团在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	联发集团持有权益比例
1	桂林	乾景	住宅、商业	竣工	17,640.69	100.0%
2	桂林	春天颂	住宅	在建	23,329.27	50.0%
3	柳州	山水间	住宅	在建	188,116.00	100.0%
4	柳州	君悦兰亭	住宅	竣工	20,942.81	100.0%
5	南宁	青溪府	住宅、商业	竣工	30,290.26	51.0%
6	南宁	西棠春晓	住宅	竣工	22,459.05	100.0%
7	南宁	臻境	住宅	竣工	50,682.89	100.0%
8	广州	悦璞园	住宅	在建	139,161.20	100.0%
9	鄂州	红墅东方	住宅	在建	838,592.00	100.0%
10	赣州	君悦华府	住宅	竣工	18,466.26	100.0%
11	赣州	保利康桥	住宅、商业	竣工	12,566.68	49.0%
12	合肥	君悦风华	住宅	竣工	20,194.13	100.0%
13	合肥	滨语听湖	住宅	竣工	25,874.79	51.0%
14	九江	联发新旅君悦江山	住宅	竣工	11,015.48	51.0%
15	九江	君悦湖	住宅、商业	竣工	16,147.07	100.0%
16	南昌	时代天阶（住宅+综合体）	综合	在建	77,949.00	80.0%
17	南昌	君悦首府	住宅、商业	竣工	30,420.07	26.5%
18	南昌	新力合园	住宅、商业	竣工	17,856.32	21.0%
19	南昌	藏珑大境	住宅、商业	竣工	17,825.95	50.0%
20	南昌	藏珑府	住宅、商业	竣工	38,851.10	50.0%
21	南昌	云玺台	住宅	竣工	10,255.60	51.0%
22	南昌	时代天骄	住宅	竣工	10,562.64	100.0%
23	南昌	悦玺台	住宅、商业	在建	41,562.19	50.1%
24	南昌	四季光年	住宅、商业	在建	48,139.74	50.0%
25	武汉	璞悦府	住宅、商业	竣工	35,882.47	100.0%
26	武汉	云璟	住宅	竣工	84,862.93	100.0%
27	莆田	龙德井壹号	住宅、商业	竣工	30,260.33	49.0%
28	泉州	晋江云城	住宅	竣工	58,425.60	31.0%
29	厦门	中央公园	住宅	竣工	12,750.04	25.0%
30	厦门	禹洲璟阅城	住宅	竣工	11,067.43	49.0%

联发集团在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	联发集团持有权益比例
31	厦门	臻荣府	住宅	竣工	25,107.84	49.0%
32	厦门	臻华府	住宅	在建	89,803.87	49.0%
33	漳州	桃李春风	住宅	竣工	74,359.00	40.0%
34	漳州	君领壹号	住宅	竣工	51,709.60	100.0%
35	杭州	檀境里	住宅	竣工	71,606.06	51.0%
36	上海	光合臻园	住宅	竣工	14,112.96	51.0%
37	南京	云启	住宅	竣工	53,896.83	100.0%
38	南京	玖樾印象	住宅	竣工	26,246.76	33.0%
39	南京	云樾观山府	住宅	竣工	12,184.26	50.0%
40	苏州	棠颂	住宅	竣工	10,819.01	100.0%
41	徐州	水沐玖悦府	住宅、商业	竣工	42,466.46	33.0%
42	徐州	翠屏风华	住宅、商业	竣工	10,495.81	34.0%
43	镇江	悦山园	住宅	在建	83,117.25	34.0%
44	重庆	黛山璟悦	住宅	在建	287,087.75	100.0%
45	重庆	君领首府	住宅	竣工	89,995.32	50.0%
46	重庆	君领西城	住宅	竣工	20,462.02	100.0%
47	重庆	龙洲湾1号	住宅、商业	竣工	86,283.93	100.0%
48	重庆	玺悦	住宅	竣工	40,223.74	100.0%
49	重庆	南山山晓	住宅	在建	61,052.56	80.0%
50	重庆	西城首府	住宅、商业	竣工	46,710.32	100.0%
51	重庆	欣悦	住宅	竣工	16,748.45	100.0%
52	厦门	悦鹭湾	住宅、商业	竣工	11,557.08	51.0%
53	漳州	和园	住宅	竣工	21,788.01	100.0%
54	重庆	嘉禧	住宅	在建	12,555.68	100.0%
55	重庆	嘉和府	住宅	在建	51,431.50	100.0%
56	厦门	天琴海	住宅、商业	竣工	11,731.72	20.0%
57	厦门	嘉悦里A4	住宅、商业	在建	49,168.82	100.0%
58	厦门	嘉悦里A9	住宅、商业	在建	36,774.79	100.0%
59	厦门	嘉悦里A10	住宅、商业	在建	72,998.49	100.0%
60	厦门	环岛新澍	住宅、商业	在建	85,423.35	100.0%
61	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建	10,044.67	46.0%

联发集团在建或竣工项目						
序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	在建项目/竣工项目尚未出售的建筑面积（平方米）	联发集团持有权益比例
62	莆田	嘉和御府	住宅、商业	在建	119,640.32	34.0%
63	莆田	嘉悦府	住宅、商业	在建	31,772.29	20.0%
64	南昌	九龙和悦	住宅、商业	在建	35,683.57	100.0%
65	南昌	悦上鹭鸣	住宅、商业	在建	18,292.90	49.0%
66	东莞	东莞缦云	住宅、商业	竣工	24,690.63	30.0%
67	上海	青云上	住宅	竣工	27,349.38	50.0%
68	上海	金海汀雲台	住宅	在建	18,703.82	49.0%
69	上海	金海雲墅	住宅	在建	53,185.46	100.0%
70	上海	时光新澍	住宅	在建	179,338.76	100.0%
71	南京	雨花新澍	住宅	在建	177,320.66	100.0%
72	柳州	嘉悦里	住宅、商业	在建	101,869.95	100.0%
73	深圳	红山新澍雅居	住宅、商业	在建	27,100.00	100.0%
74	武汉	武汉关南园地块	住宅、商业	在建	56,227.17	100.0%
75	天津	梅江和悦	住宅、商业	在建	55,053.21	51.0%
76		其他			301,345.30	

说明：上表中“其他”包括：期末尚未出售的建筑面积小于1万平方米的尾盘项目。

2、 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

建发房产开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发房产持有权益比例
1	福州	汇成新时代大厦	商业	本年新竣工	13,874.00	79,081.00	115,022.26	0.00	115,022.26	138,808.00	10,384.00	47.6%
2	厦门	上下湖北地块	住宅、商业	本年新开工	56,910.59	149,020.00	220,644.09	220,644.09	0.00	829,516.53	598,853.70	80.0%

说明：为增加数据可比性，投资额取数口径修正为：含增值税的开发成本，包括土地成本、建安成本即计入开发成本其他支出。

单位：万元 币种：人民币

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
1	株洲	央著	住宅、商业	在建	318,848.02	854,384.83	1,069,356.17	291,398.37	603,418.80	642,563.40	27,462.09	100.0%
2	重庆	云著	住宅	在建	85,065.00	102,079.00	149,042.43	0.00	70,194.46	159,865.70	3,192.73	33.0%
3	重庆	书香府	住宅	本年新竣工	40,625.00	64,343.00	88,222.82	0.00	88,222.82	92,878.16	7,588.34	100.0%
4	重庆	缦云	住宅	本年新竣工	12,205.00	34,174.00	43,597.69	0.00	43,597.69	69,719.95	11,394.43	70.0%
5	长沙	缦云	住宅、商业	本年新竣工	38,558.80	154,234.92	191,788.02	0.00	191,788.02	271,284.63	42,810.88	100.0%
6	长沙	玖洲和玺	住宅、商业	在建	143,250.00	297,960.00	332,024.90	0.00	223,775.59	278,321.81	2,218.31	100.0%
7	长沙	和著	住宅、商业	在建	121,874.66	236,401.79	337,223.00	55,300.00	226,900.00	288,742.17	9,635.10	49.0%
8	长沙	观云	住宅、商业	在建	35,366.03	93,447.07	120,239.31	120,239.31	0.00	147,423.01	19,167.99	55.0%
9	漳州	西湖望月	住宅、商业	本年新竣工	34,477.00	93,086.99	121,808.92	0.00	121,808.92	84,705.75	9,875.15	80.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
10	漳州	璞云	住宅、商业	本年新竣工	32,029.54	80,072.99	102,777.44	0.00	102,777.44	83,661.00	22,641.72	60.2%
11	漳州	朗云	住宅、商业	本年新竣工	75,466.00	181,117.00	233,144.81	0.00	233,144.81	178,562.00	22,351.20	80.0%
12	张家港	云湖上	住宅	在建	89,755.79	151,563.00	220,516.10	115,836.46	104,679.64	270,057.26	15,439.85	100.0%
13	益阳	央著	住宅、商业	本年新竣工	144,073.66	335,423.05	441,789.05	0.00	441,789.05	233,507.81	47,902.39	100.0%
14	义乌	江映月	住宅、商业	本年新竣工	130,697.00	133,311.00	258,143.43	0.00	258,143.43	472,679.78	6,489.90	33.0%
15	盐城	珺和府	住宅	在建	72,422.00	144,844.00	200,960.17	88,034.00	112,926.17	167,910.34	5,399.24	49.0%
16	徐州	天瑞	住宅	在建	65,615.40	120,076.18	166,509.73	166,509.73	0.00	278,269.95	34,951.17	49.0%
17	武汉	望湖	住宅、商业	本年新开工	39,526.60	84,664.70	99,585.00	99,585.00	0.00	191,754.28	124,059.21	100.0%
18	武汉	璞玥	住宅、商业	在建	22,574.02	60,300.00	81,971.15	81,971.15	0.00	172,314.97	17,422.32	100.0%
19	武汉	朗玥	住宅	本年新竣工	23,749.60	78,059.78	99,448.02	0.00	99,448.02	217,809.49	19,470.56	100.0%
20	无锡	玺云	住宅	在建	55,005.60	92,897.32	141,620.25	67,607.93	74,012.32	287,625.73	29,251.24	100.0%
21	无锡	青江悦府	住宅、商业	本年新竣工	46,865.50	60,888.00	93,066.00	0.00	93,066.00	133,226.04	12,336.90	100.0%
22	温州	翰林九境	住宅、商业	本年新竣工	104,207.00	293,863.74	432,858.70	0.00	432,858.70	659,667.31	24,170.08	33.0%
23	太仓	朗月	住宅	本年新竣工	61,290.20	110,314.72	161,622.03	0.00	161,622.03	260,740.14	39,268.60	70.0%
24	台州	养云	住宅、商业	在建	27,156.00	59,743.00	83,629.64	83,629.64	0.00	156,453.50	13,249.32	100.0%
25	台州	璞云	住宅、商业	本年新竣工	38,527.00	92,117.00	134,291.64	0.00	134,291.64	161,253.62	27,894.58	100.0%
26	台州	缦云	住宅、商业	本年新竣工	80,546.00	168,014.00	235,398.22	0.00	235,398.22	265,086.38	30,374.64	49.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
27	宿迁	誉璟湾	住宅	在建	109,347.00	270,479.14	362,556.14	170,473.94	192,082.20	387,268.22	24,810.13	100.0%
28	宿迁	文瀚府	住宅	在建	91,245.00	200,739.00	286,995.70	58,500.00	228,495.70	439,229.39	14,781.57	100.0%
29	苏州	禧宸	住宅	在建	22,121.50	39,808.66	59,300.10	22,431.00	36,869.10	131,907.00	13,989.49	49.0%
30	苏州	檀府	住宅	在建	92,114.00	110,608.82	169,307.99	58,227.83	111,080.16	240,263.45	43,778.69	70.0%
31	苏州	青云上	住宅	本年新竣工	25,451.45	38,153.13	58,409.38	0.00	58,409.38	117,709.43	9,317.18	60.0%
32	苏州	缦云澜庭	住宅	本年新竣工	51,813.90	128,669.85	181,940.07	0.00	181,940.07	494,667.31	28,675.50	100.0%
33	苏州	缦月华庭	住宅	本年新竣工	23,486.66	46,966.90	67,700.00	0.00	67,700.00	213,622.00	9,635.46	100.0%
34	苏州	朗云	住宅	本年新竣工	48,693.80	116,845.75	164,763.55	0.00	164,763.55	436,330.23	36,194.28	90.0%
35	石狮	观唐府	住宅、商业	本年新竣工	45,252.00	117,655.00	157,808.65	0.00	157,808.65	108,308.40	28,029.20	100.0%
36	上海	印象青城	住宅、商业	在建	155,931.30	387,107.75	603,104.42	398,040.73	205,063.69	1,221,203.94	115,576.26	49.0%
37	上海	青云上	住宅	本年新竣工	23,555.90	47,111.80	70,461.65	0.00	70,461.65	187,280.97	16,618.27	50.0%
38	上海	海阅首府	住宅	在建	22,881.10	57,202.80	88,662.05	88,662.05	0.00	361,687.70	30,324.86	100.0%
39	上海	润雲金茂府	住宅	本年新开工	29,895.54	38,565.25	74,900.00	74,900.00	0.00	261,258.57	188,173.50	29.0%
40	上海	璟玥府	住宅	在建	26,637.32	53,682.64	83,745.35	83,745.35	0.00	185,613.51	16,538.30	49.0%
41	上海	朗玥	住宅	在建	100,432.00	180,777.60	260,020.04	260,020.04	0.00	413,213.99	38,100.85	100.0%
42	上海	观唐府	住宅	本年新竣工	92,416.10	166,349.00	244,064.38	0.00	244,064.38	375,056.80	29,732.23	100.0%
43	厦门	书香五缘	住宅、商业	本年新开工	42,170.96	131,000.00	182,011.51	182,011.51	0.00	733,070.96	24,347.30	100.0%
44	厦门	五缘鲤	住宅、商业	在建	33,702.67	105,000.00	144,987.39	144,987.39	0.00	602,100.84	37,054.03	85.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
45	厦门	云启东方	住宅、商业	在建	8,913.05	27,999.99	40,944.11	40,944.11	0.00	159,525.18	9,982.96	33.0%
46	厦门	五缘湾海	住宅、商业	本年新竣工	14,396.78	44,597.94	65,233.35	0.00	65,233.35	260,345.84	12,006.43	70.0%
47	厦门	五缘海悦	住宅、商业	本年新竣工	43,983.91	87,999.80	124,550.13	0.00	124,550.13	488,884.21	20,280.35	34.3%
48	厦门	湾墅阅海	住宅	在建	42,495.09	60,500.00	96,927.13	96,927.13	0.00	211,756.64	25,087.82	100.0%
49	厦门	鲤悦三期	住宅、商业	本年新开工	16,171.00	40,539.99	58,752.84	58,752.84	0.00	115,232.11	9,108.50	100.0%
50	厦门	鲤悦二期	住宅、商业	在建	20,707.46	62,099.98	89,222.81	89,222.81	0.00	186,537.93	19,325.60	100.0%
51	厦门	鲤悦	住宅、商业	在建	17,900.00	57,400.00	83,336.32	83,336.32	0.00	171,791.03	21,627.80	100.0%
52	厦门	嘉富酒店公寓	商业	本年新竣工	12,925.65	64,600.00	83,008.00	0.00	83,008.00	83,645.00	32,626.00	100.0%
53	厦门	湖滨瑞玺	住宅、商业	在建	17,332.52	130,220.00	195,909.00	195,909.00	0.00	603,482.89	41,256.92	49.0%
54	厦门	宸启瑞湖	住宅、商业	在建	28,072.10	70,000.00	105,428.96	105,428.96	0.00	413,391.65	37,071.99	70.0%
55	厦门	观雲	住宅、商业	本年新开工	24,175.22	60,400.00	87,232.62	87,232.62	0.00	288,386.45	242,297.43	70.0%
56	泉州	石狮璞玥东方	住宅、商业	本年新竣工	32,722.00	85,077.20	110,900.83	0.00	110,900.83	74,599.75	9,408.91	70.0%
57	南安	南安璞云	住宅	本年新竣工	38,649.00	92,756.87	125,656.07	0.00	125,656.07	87,808.04	18,094.30	80.0%
58	南安	南安朗云	住宅	本年新竣工	21,684.00	54,209.89	70,695.81	0.00	70,695.81	51,809.61	7,749.24	80.0%
59	泉州	安溪央玺	住宅、商业	本年新竣工	55,653.93	104,384.90	141,933.06	0.00	141,933.06	113,116.26	6,590.17	51.0%
60	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建	18,681.13	74,724.52	99,422.59	99,422.59	0.00	94,271.00	12,784.85	45.0%
61	莆田	棠颂和府	住宅、商业	本年新竣工	69,288.58	280,166.61	354,760.00	0.00	354,760.00	372,191.24	14,462.81	49.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
62	莆田	璞云	住宅、商业	本年新竣工	31,373.67	97,257.98	124,579.48	0.00	124,579.48	152,820.35	9,613.10	80.0%
63	宁德	云熙	住宅、商业	本年新竣工	26,285.00	60,455.50	79,616.84	0.00	79,616.84	75,126.54	2,002.48	50.1%
64	宁德	天行时代	住宅、商业	本年新竣工	51,817.00	111,090.00	184,103.43	0.00	184,103.43	107,531.44	9,196.08	51.0%
65	宁波	璞云	住宅、商业	本年新竣工	20,017.00	50,041.00	74,305.59	0.00	74,305.59	155,809.99	14,582.66	70.0%
66	宁波	朗云	住宅	在建	35,980.00	80,947.21	115,201.63	115,201.63	0.00	261,139.35	29,105.62	100.0%
67	南通	观云府	住宅	本年新竣工	34,515.00	62,000.00	89,793.03	0.00	89,793.03	113,668.00	21,434.87	100.0%
68	南宁	玺院三期	住宅、商业	本年新竣工	6,107.08	30,535.40	32,223.77	0.00	32,223.77	18,903.57	2,025.48	51.0%
69	南宁	缦云	住宅、商业	本年新竣工	13,748.81	23,372.97	35,051.44	0.00	35,051.44	43,873.67	3,257.99	100.0%
70	南京	璞云府	住宅	本年新竣工	36,575.88	102,407.46	145,561.82	0.00	145,561.82	400,940.15	41,576.68	90.0%
71	南京	缦云	住宅	本年新竣工	29,830.00	67,274.90	91,815.00	0.00	91,815.00	306,308.07	21,753.76	100.0%
72	南昌	朗云	住宅、商业	在建	91,000.00	186,864.02	263,108.00	83,608.00	179,500.00	209,641.21	20,225.87	100.0%
73	南昌	九龙观唐	住宅、商业	在建	262,003.60	334,879.80	478,671.32	478,671.32	0.00	405,511.82	73,082.10	100.0%
74	南昌	大悦城	商业	在建	42,886.52	238,174.00	327,274.00	327,274.00	0.00	400,915.00	38,136.00	49.0%
75	南昌	朝阳九里	商业	本年新竣工	20,153.33	120,919.98	152,106.39	0.00	152,106.39	100,655.00	7,939.00	49.0%
76	南安	璞玥云山	住宅	本年新竣工	15,627.00	37,504.00	48,598.69	0.00	48,598.69	37,594.55	5,993.61	80.0%
77	龙岩	养云	住宅、商业	在建	20,315.00	59,550.00	76,960.10	76,960.10	0.00	79,755.48	13,126.09	70.0%
78	龙岩	缦云	住宅、商业	本年新竣工	45,014.00	99,029.89	128,424.39	0.00	128,424.39	150,169.12	20,627.30	100.0%
79	龙岩	观唐映月	住宅、商业	本年新竣工	37,114.00	74,227.99	99,408.30	0.00	99,408.30	67,755.33	15,687.37	100.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
80	柳州	央玺	住宅、商业	本年新竣工	32,972.74	65,945.00	84,842.68	0.00	84,842.68	54,368.55	11,786.17	100.0%
81	丽水	养云	住宅、商业	本年新竣工	28,688.00	60,244.80	89,811.73	0.00	89,811.73	140,468.64	5,404.98	100.0%
82	乐清	缦云	住宅、商业	在建	72,305.00	130,149.00	230,770.77	230,770.77	0.00	270,874.00	35,576.77	60.0%
83	泉州	湾海	住宅、商业	本年新竣工	25,162.00	60,388.66	85,821.51	0.00	85,821.51	84,145.04	12,931.34	100.0%
84	晋江	和悦	住宅、商业	本年新竣工	22,562.00	58,661.18	81,396.58	0.00	81,396.58	79,293.41	13,096.58	100.0%
85	江阴	天敌湾	住宅、商业	在建	203,868.92	225,042.50	374,975.80	62,976.53	253,274.00	565,806.92	28,300	51.0%
86	江阴	珺和府	住宅、商业	在建	181,930.00	218,316.00	325,372.66	0.00	131,656.17	352,985.23	7,388.64	38.0%
87	江门	蓬江玖云府	住宅、商业	在建	67,937.00	170,519.98	229,053.21	84,862.03	144,191.18	171,028.00	9,774.82	51.0%
88	南平	叁里云庐	住宅、商业	本年新竣工	138,652.00	241,898.65	330,698.35	0.00	330,698.35	230,540.00	7,418.00	70.0%
89	嘉兴	桐乡缦云	住宅	本年新竣工	41,160.00	94,668.76	138,756.07	0.00	138,756.07	161,893.91	23,530.90	75.0%
90	济南	雍泉府	住宅、商业	在建	57,345.00	141,745.56	195,021.57	195,021.57	0.00	195,070.46	38,239.87	80.0%
91	黄石	和玺	住宅、商业	在建	149,686.00	417,515.99	535,929.40	130,084.72	335,212.68	298,216.42	19,163.94	100.0%
92	淮安	天玺湾	住宅、商业	在建	189,035.00	378,017.32	553,907.26	82,009.20	380,823.61	617,079.71	23,908.48	80.0%
93	合肥	翡翠云璟	住宅、商业	本年新竣工	122,437.00	235,848.00	383,976.43	0.00	383,976.43	448,098.00	68,417.32	49.0%
94	杭州	云涌之江一期	住宅	在建	27,925.00	61,435.00	90,400.00	90,400.00	0.00	178,777.76	16,109.19	51.0%
95	杭州	云涌之江二期	住宅	在建	40,489.00	89,075.80	133,588.80	133,588.80	0.00	260,123.92	23,516.41	51.0%
96	杭州	云熙	住宅	本年新竣工	57,175.00	102,915.00	164,020.00	0.00	164,020.00	287,052.08	24,840.05	70.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
97	杭州	云启之江	住宅、商业	本年新竣工	280,318.00	779,853.30	689,338.00	0.00	689,338.00	1,501,210.10	146,988.32	51.0%
98	杭州	云启钱湾	住宅、商业	在建	97,188.00	95,074.82	191,586.88	191,586.88	0.00	333,696.30	38,437.87	60.0%
99	杭州	云栖上宸	住宅	在建	40,548.00	102,357.00	161,149.00	161,149.00	0.00	293,428.00	33,241.79	100.0%
100	杭州	云湖之城	住宅、商业	在建	244,418.00	461,949.80	679,120.00	679,120.00	0.00	1,295,192.68	135,816.55	80.0%
101	杭州	云城之上	住宅、商业	在建	76,069.00	206,025.15	351,649.00	351,649.00	0.00	552,242.26	44,795.49	55.0%
102	杭州	璞云	住宅	在建	25,088.00	62,720.00	84,806.34	84,806.34	0.00	265,761.00	21,197.19	100.0%
103	杭州	朗云	住宅	在建	70,843.00	191,276.00	256,083.29	256,083.29	0.00	782,328.72	53,639.75	69.8%
104	杭州	萃栖云庐	住宅	本年新竣工	57,429.00	86,143.50	138,668.57	0.00	138,668.57	254,118.39	17,969.35	34.0%
105	贵阳	书香府	住宅、商业	本年新竣工	116,890.00	335,757.23	456,196.00	0.00	456,196.00	261,806.00	29,425.65	100.0%
106	贵阳	缦云	住宅、商业	在建	69,906.73	160,140.45	204,671.00	109,543.00	95,128.00	124,892.88	22,059.56	100.0%
107	福州	紫宸	住宅、商业	在建	24,660.00	61,649.90	86,733.28	86,733.28	0.00	336,744.95	22,772.35	100.0%
108	福州	臻园	住宅	本年新竣工	5,586.00	7,820.39	11,636.40	0.00	11,636.40	24,238.58	2,536.61	100.0%
109	福州	悦湖	住宅	本年新竣工	26,796.00	66,989.30	87,963.62	0.00	87,963.62	95,410.98	12,071.67	33.0%
110	福州	瑞云	住宅、商业	在建	22,273.00	44,545.98	60,168.02	60,168.02	0.00	178,724.66	15,395.06	80.0%
111	福州	璞云	住宅、商业	本年新竣工	23,732.00	71,653.18	95,060.07	0.00	95,060.07	277,849.81	25,348.67	100.0%
112	福州	灏云	住宅、商业	在建	33,883.00	101,649.00	145,899.37	145,899.37	0.00	383,914.15	30,462.69	48.0%
113	佛山	天峯	住宅	在建	14,867.29	44,601.71	62,200.39	62,200.39	0.00	142,530.00	15,273.29	100.0%
114	佛山	三堂锦园	住宅、商业	本年新竣工	69,432.01	148,801.80	208,454.00	0.00	208,454.00	298,018.00	11,049.34	67.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
115	佛山	缦云	住宅	在建	43,636.00	109,090.00	146,440.00	146,440.00	0.00	398,961.00	29,900.96	100.0%
116	东莞	缦云	住宅	本年新竣工	17,710.12	56,141.05	79,416.26	0.00	79,416.26	204,141.00	20,324.53	70.0%
117	成都	玺宸和著	住宅	本年新竣工	28,786.75	57,573.50	82,152.93	0.00	82,152.93	110,912.31	9,914.76	33.0%
118	成都	望江云启	住宅	本年新竣工	9,510.00	19,020.00	28,804.49	0.00	28,804.49	58,190.91	7,306.67	80.0%
119	成都	书香云锦	住宅	在建	71,367.00	164,146.10	232,860.00	232,860.00	0.00	456,985.04	29,351.03	100.0%
120	成都	璞云	住宅	在建	44,424.53	88,800.00	130,195.41	130,195.41	0.00	193,025.93	16,521.61	80.0%
121	成都	缦云	住宅	在建	39,202.19	78,404.00	116,814.00	55,017.00	61,797.00	171,047.90	17,508.17	51.0%
122	北京	文源府	住宅、商业	本年新竣工	32,830.72	90,830.70	148,909.50	0.00	148,909.50	426,936.76	15,517.85	50.0%
123	北京	观云	住宅、商业	本年新竣工	31,562.00	56,811.61	101,811.79	0.00	101,811.79	245,275.48	20,909.88	70.0%
124	北京	观堂府	住宅	在建	107,180.67	219,486.93	321,605.45	131,044.62	190,560.83	784,058.71	86,480.82	100.0%
125	蚌埠	磐龙院	住宅	本年新竣工	151,293.85	222,190.00	336,683.57	0.00	336,683.57	246,797.50	3,031.24	100.0%
126	泉州	央玺二期	住宅、商业	在建	57,857.65	86,417.38	114,927.83	114,927.83	0.00	92,237.68	14,380.13	65.0%
127	泉州	宸启东方	住宅	本年新开工	31,643.00	79,108.00	104,813.13	104,813.13	0.00	83,816.16	31,632.86	70.0%
128	莆田	御湖	住宅、商业	本年新开工	19,675.11	68,862.89	90,164.33	90,164.33	0.00	90,423.51	2,529.21	34.0%
129	莆田	望湖	住宅、商业	本年新开工	23,416.00	86,638.00	115,840.04	115,840.04	0.00	109,813.96	25,225.78	21.1%
130	莆田	玉湖 23-F 地块	住宅、商业	本年新开工	13,261.32	39,783.96	58,173.05	58,173.05	0.00	113,259.44	61,229.98	42.0%
131	北京	观宸	住宅	本年新开工	30,414.00	60,828.00	92,700.00	92,700.00	0.00	341,271.40	276,238.53	44.8%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
132	厦门	书香云锦	住宅、商业	本年新开工	32,386.12	64,800.00	97,172.00	97,172.00	0.00	171,205.54	113,181.12	100.0%
133	厦门	望湖	住宅、商业	本年新开工	14,704.26	35,600.00	50,163.00	50,163.00	0.00	195,768.73	161,157.61	100.0%
134	北京	海晏	住宅	本年新开工	39,303.71	95,114.98	121,747.74	121,747.74	0.00	1,106,367.81	977,970.38	100.0%
135	苏州	璟园	住宅	本年新开工	17,723.60	20,382.10	35,182.14	35,182.14	0.00	84,779.70	62,366.84	100.0%
136	杭州	云启玉渚	住宅	本年新开工	49,595.00	59,514.00	111,915.00	111,915.00	0.00	181,274.48	113,019.89	50.5%
137	杭州	栖湖云庄	住宅	本年新开工	35,470.00	39,017.00	78,406.00	78,406.00	0.00	454,416.61	186,521.17	80.0%
138	宁德	瑞宸	住宅、商业	本年新开工	57,391.00	97,564.70	165,476.00	165,476.00	0.00	135,855.95	90,063.81	51.0%
139	成都	源启金沙一期	住宅	本年新开工	38,436.49	69,185.68	100,663.14	100,663.14	0.00	198,012.18	146,039.45	55.0%
140	厦门	璞云	住宅、商业	本年新开工	8,624.62	19,100.00	26,700.00	26,700.00	0.00	96,514.50	78,498.39	100.0%
141	泉州	鲤悦	住宅	本年新开工	44,082.06	127,837.98	167,888.54	167,888.54	0.00	155,787.86	103,728.79	51.0%
142	泉州	晋江缙湖	住宅、商业	本年新开工	63,032.00	88,244.80	152,990.15	152,990.15	0.00	131,825.91	69,065.38	75.0%
143	漳州	瑞云	住宅、商业	本年新开工	76,075.66	174,974.00	233,682.00	115,338.74	0.00	189,796.60	115,826.31	51.0%
144	漳州	漳浦浦瑞	住宅、商业	本年新开工	69,985.00	153,907.00	202,363.00	132,260.79	0.00	90,193.91	28,935.38	60.0%
145	成都	海耀	住宅	本年新开工	32,495.39	81,238.48	112,142.55	112,142.55	0.00	505,054.29	372,747.05	100.0%
146	成都	源启金沙三期	住宅、商业	本年新开工	16,233.88	29,220.98	42,243.01	42,243.01	0.00	81,900.67	58,752.80	49.0%
147	上海	海宸	住宅、商业	本年新开工	102,923.00	159,530.67	263,060.00	263,060.00	0.00	1,271,081.02	945,764.97	100.0%
148	北京	观宸二期	住宅	本年新开工	25,897.21	51,794.00	82,492.92	82,492.92	0.00	293,352.75	219,421.83	44.8%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
149	杭州	云启钱湾望潮	住宅	本年新开工	60,986.00	92,000.70	157,326.00	157,326.00	0.00	296,825.60	188,876.21	60.0%
150	宁波	瑞云	住宅、商业	本年新开工	35,110.00	63,198.00	93,570.00	93,570.00	0.00	151,005.00	88,642.07	45.0%
151	南昌	朝阳观云	住宅、商业	本年新开工	50,722.00	111,626.90	166,506.00	166,506.00	0.00	174,070.32	117,070.56	100.0%
152	武汉	璟玥	住宅、商业	本年新开工	26,830.00	76,000.00	99,081.00	99,081.00	0.00	204,978.03	133,460.84	50.0%
153	上海	瑞湖	住宅	本年新开工	68,470.88	85,588.60	141,263.30	141,263.30	0.00	250,812.15	149,383.79	85.0%
154	上海	宝山区BSP0-2102单元 0216-03、0211-02、0212-01、0217-07地块	住宅	本年新开工	78,013.30	109,064.68	192,000.00	192,000.00	0.00	407,515.76	239,409.62	100.0%
155	杭州	元序	住宅、商业	本年新开工	39,473.00	110,524.40	166,043.00	166,043.00	0.00	481,717.58	177,436.18	33.0%
156	杭州	拾光云之城	住宅、商业	本年新开工	150,435.00	182,390.51	322,672.00	322,672.00	0.00	399,403.88	200,135.27	51.0%
157	杭州	宸云	住宅	本年新开工	14,207.00	35,517.50	56,855.86	56,855.86	0.00	169,520.65	132,783.10	51.0%
158	重庆	望江云启	住宅、商业	本年新开工	35,553.80	106,661.40	160,939.21	160,939.21	0.00	276,015.88	169,158.40	100.0%
159	福州	望樾	住宅、商业	本年新开工	33,139.00	46,395.00	70,024.20	70,024.20	0.00	81,801.45	52,727.97	49.0%
160	泉州	源启天瓚	住宅	本年新开工	19,071.39	57,214.17	77,180.93	77,180.93	0.00	121,345.49	86,629.97	49.0%
161	苏州	璟园二期	住宅	本年新开工	25,398.00	30,477.60	50,041.42	50,041.42	0.00	111,639.08	73,728.07	100.0%
162	温州	望江	住宅、商业	本年新开工	50,688.00	106,444.80	178,602.00	178,602.00	0.00	191,773.00	115,141.89	51.0%

建发国际开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	建发国际持有权益比例
163	无锡	观云	住宅	本年新开工	66,066.00	79,279.20	114,713.26	114,713.26	0.00	163,856.60	93,077.89	100.0%
164	泉州	海阅	住宅	本年新开工	18,872.47	58,504.66	84,912.68	84,912.68	0.00	120,341.65	77,974.37	51.0%

说明：为增加数据可比性，投资额取数口径修正为：含增值税的开发成本，包括土地成本、建安成本即计入开发成本其他支出。

单位：万元 币种：人民币

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积（平方米）	项目规划计容建筑面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	在建建筑面积（平方米）	已竣工面积（平方米）	总投资额（扣税）	报告期实际投资额（扣税）	联发集团持有权益比例
1	厦门	禹洲璟阅城	住宅、商业	竣工项目	42,656.89	85,300.00	122,096.75	0.00	122,096.75	336,611.12	149.02	49.0%
2	厦门	中央公园	住宅、商业	竣工项目	38,853.96	116,000.00	157,132.47	0.00	157,132.47	347,194.00	0.00	25.0%
3	厦门	嘉和府	住宅	竣工项目	18,324.46	53,260.00	80,000.68	0.00	80,000.68	283,631.54	0.00	100.0%
4	厦门	君领学府	住宅、商业	竣工项目	22,530.11	55,600.00	83,565.95	0.00	83,565.95	190,811.34	1,122.34	100.0%
5	厦门	臻华府	住宅、商业	在建项目	46,550.83	100,780.00	142,933.97	93,116.00	49,817.97	337,934.96	3,986.70	49.0%
6	厦门	臻荣府	住宅、商业	竣工项目	19,209.12	53,700.00	77,875.58	0.00	77,875.58	200,216.12	1,305.70	49.0%
7	厦门	悦鹭湾	住宅、商业	竣工项目	20,477.63	51,189.00	75,658.41	0.00	75,658.41	137,881.17	1,921.72	51.0%
8	厦门	和悦东方	住宅	竣工项目	10,973.57	31,200.00	41,986.11	0.00	41,986.11	173,444.87	0.00	33.0%
9	厦门	锦上	住宅	竣工项目	15,203.32	42,600.00	61,207.78	0.00	61,207.78	136,429.21	0.00	30.0%
10	厦门	臻樾	住宅、商业	竣工项目	15,203.32	17,499.28	23,403.72	0.00	23,403.72	90,541.57	1,625.43	60.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
11	厦门	天琴海	住宅、商业	竣工项目	40,061.02	120,200.00	166,643.03	0.00	166,643.03	656,712.14	0.00	20.0%
12	厦门	学仕里	住宅、商业	竣工项目	25,547.69	98,793.57	135,900.52	0.00	135,900.52	522,426.28	0.00	20.0%
13	福州	君樾府	住宅、商业	竣工项目	18,326.00	47,648.00	62,704.99	0.00	62,704.99	137,694.37	1,147.00	100.0%
14	福州	臻榕府	住宅、商业	竣工项目	32,755.00	49,133.00	62,274.06	0.00	62,274.06	90,517.28	135.78	100.0%
15	福州	臻品	住宅	竣工项目	5,557.00	12,225.00	15,902.75	0.00	15,902.75	33,846.62	46.58	100.0%
16	漳州	桃李春风	住宅	竣工项目	234,999.00	197,194.46	266,294.12	0.00	266,294.12	157,347.68	31,831.84	40.0%
17	漳州	君领首府	住宅、商业	竣工项目	40,520.00	101,299.99	134,813.54	0.00	134,813.54	121,259.09	0.00	100.0%
18	漳州	君领壹号	住宅、商业	竣工项目	85,455.69	213,638.99	275,182.99	0.00	275,182.99	213,802.83	3,551.95	100.0%
19	漳州	君樾西湖	住宅、商业	竣工项目	43,764.50	87,738.81	118,219.35	0.00	118,219.35	131,917.43	5,072.29	100.0%
20	漳州	和园	住宅	竣工项目	12,056.87	48,227.99	60,714.68	0.00	60,714.68	108,291.69	10,574.44	100.0%
21	莆田	君领天玺	住宅、商业	竣工项目	84,860.18	207,311.79	246,506.86	0.00	246,506.86	298,652.81	320.39	100.0%
22	莆田	尚书第	住宅、商业	竣工项目	17,208.00	44,740.80	54,451.49	0.00	54,451.49	46,551.43	0.00	100.0%
23	莆田	君领兰溪	住宅、商业	竣工项目	16,668.81	43,338.90	52,058.28	0.00	52,058.28	48,263.58	0.00	100.0%
24	莆田	龙德井壹号	住宅、商业	竣工项目	42,477.00	185,031.00	251,307.22	0.00	251,307.22	321,668.25	0.00	49.0%
25	莆田	玉湖天境	住宅、商业	竣工项目	22,787.00	59,479.46	82,035.23	0.00	82,035.23	91,063.34	0.00	45.0%
26	莆田	君领绶溪	住宅、商业	竣工项目	41,581.11	116,426.96	139,160.75	0.00	139,160.75	128,547.84	223.65	100.0%
27	莆田	禧悦	住宅、商业	竣工项目	37,733.00	85,860.67	122,520.51	0.00	122,520.51	118,479.98	0.00	34.0%
28	莆田	玉湖和悦	住宅	竣工项目	20,471.25	67,726.72	91,492.74	0.00	91,492.74	105,152.35	0.00	49.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
29	莆田	玉湖宸悦	住宅、商业	在建项目	14,879.44	44,638.32	58,050.42	58,050.42	0.00	72,023.41	1,268.24	100.0%
30	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建项目	18,681.13	74,724.52	99,422.59	99,422.59	0.00	94,271.00	11,246.36	46.0%
31	莆田	莆田天妃	住宅、商业	在建项目	48,507.63	101,866.02	134,103.61	134,103.61	0.00	107,372.76	17,669.51	55.0%
32	莆田	御湖	住宅、商业	新开工项目	19,675.11	68,862.89	92,235.33	90,164.33	0.00	90,423.51	11,093.41	25.0%
33	莆田	望湖	住宅、商业	新开工项目	23,416.00	86,638.00	115,840.04	115,840.04	0.00	109,813.96	13,917.76	34.0%
34	莆田	嘉悦府	住宅、商业	新开工项目	21,215.08	48,794.68	67,602.68	67,602.68	0.00	48,463.52	32,906.20	20.0%
35	南安	海峡1号	住宅、商业	竣工项目	113,540.42	227,080.46	243,735.83	0.00	243,735.83	120,596.76	0.00	51.0%
36	晋江	晋江云城	住宅、商业	竣工项目	89,554.00	268,631.00	344,175.71	0.00	344,175.71	147,349.62	0.00	31.0%
37	南昌	时代天阶	住宅、商业	在建项目	38,248.00	173,059.00	236,677.33	184,269.33	52,408.00	132,371.99	4,379.63	80.0%
38	南昌	时代天骄	住宅、商业	竣工项目	24,042.14	72,119.38	90,169.34	0.00	90,169.34	86,290.77	176.45	100.0%
39	南昌	君悦首府	住宅、商业	竣工项目	120,578.00	265,271.46	331,701.82	0.00	331,701.82	346,709.26	2,204.91	26.5%
40	南昌	西岸春风	住宅、商业	竣工项目	32,640.00	81,600.00	101,560.81	0.00	101,560.81	99,272.63	1,080.85	51.0%
41	南昌	云玺台	住宅、商业	竣工项目	65,976.00	118,756.86	158,402.19	0.00	158,402.19	123,995.54	1,394.46	51.0%
42	南昌	时代天悦	住宅、商业	竣工项目	50,908.00	91,634.40	122,282.49	0.00	122,282.49	98,811.92	675.66	100.0%
43	南昌	悦玺台	住宅、商业	在建项目	52,488.26	115,474.17	155,602.25	71,568.25	84,034.00	128,697.19	8,818.41	50.1%
44	南昌	藏珑府	住宅	竣工项目	74,845.33	134,721.60	180,960.82	0.00	180,960.82	205,935.14	11,350.55	50.0%
45	南昌	藏珑大境	住宅	竣工项目	75,138.00	135,248.40	182,133.17	0.00	182,133.17	211,031.88	7,727.04	50.0%
46	南昌	四季光年	住宅	在建项目	31,012.00	80,631.00	106,728.51	80,631.33	26,097.18	79,118.53	2,038.33	50.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
47	南昌	悦禧府	住宅、商业	竣工项目	25,020.82	62,552.06	84,250.82	0.00	84,250.82	75,181.33	4,783.89	100.0%
48	赣州	保利康桥	住宅、商业	竣工项目	57,580.25	169,284.56	171,027.63	0.00	171,027.63	129,257.39	0.00	49.0%
49	新余	状元府西地块	住宅、商业	竣工项目	48,193.75	109,934.26	139,751.45	0.00	139,751.45	94,683.76	2,807.41	51.0%
50	新余	状元府东地块	住宅、商业	竣工项目	46,145.40	77,620.02	97,402.58	0.00	97,402.58	60,128.91	437.33	51.0%
51	九江	浔阳府	住宅、商业	竣工项目	117,623.61	294,059.02	320,774.36	0.00	320,774.36	207,980.70	46.09	50.0%
52	南昌	悦上鹭鸣	住宅、商业	在建项目	38,314.72	95,786.80	128,325.65	65,792.65	62,533.00	121,619.40	19,295.05	49.0%
53	南昌	九龙和悦	住宅、商业	在建项目	40,759.59	79,888.79	112,420.57	57,180.00	55,240.57	90,375.88	11,175.46	100.0%
54	武汉	云璟	住宅项目	竣工项目	97,041.59	203,781.00	280,149.97		280,149.97	211,110.49	11,077.52	100.0%
55	武汉	璞悦府	住宅项目	竣工项目	47,846.69	124,401.00	173,451.10	0.00	173,451.10	152,889.29	2,454.98	100.0%
56	武汉	悦文华	住宅项目	竣工项目	35,778.00	71,555.74	100,281.83	0.00	100,281.83	89,731.87	7,229.11	100.0%
57	鄂州	红墅东方	住宅、商 业、办公	在建项目	997,879.36	1,220,000.45	1,174,451.27	0.00	535,925.21	329,098.80	2,217.76	100.0%
58	武汉	悦榕华	住宅	竣工项目	9,800.00	29,400.00	40,310.74	0.00	40,310.74	61,596.27	5,967.37	100.0%
59	南宁	臻境	住宅	竣工项目	172,759.45	259,800.00	310,673.52	0.00	310,673.52	242,660.10	4,315.79	100.0%
60	江门	悦澜山	住宅、商业	竣工项目	97,954.00	179,583.00	231,673.68	0.00	231,673.68	200,226.62	4,584.81	100.0%
61	深圳	天境雅居	住宅	竣工项目	21,779.76	93,577.00	133,284.50	0.00	133,284.50	329,000.41	2,673.77	100.0%
62	深圳	悦尚居	住宅	竣工项目	26,100.71	95,790.00	142,480.08	0.00	142,480.08	228,738.53	6,624.49	100.0%
63	深圳	臻著雅居	住宅	竣工项目	8,973.71	44,860.00	64,954.28	0.00	64,954.28	173,800.03	9,825.27	100.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
64	广州	悦璞园	住宅	在建项目	42,038.18	126,115.00	180,711.77	0.00	0.00	188,768.30	1,129.53	100.0%
65	深圳	东莞缦云	住宅、商业	竣工项目	17,710.12	56,141.05	79,416.26	0.00	79,416.26	204,141.00	20,074.95	30.0%
66	桂林	悦溪府	住宅、商业	竣工项目	74,300.22	185,751.00	227,124.14	0.00	227,124.14	86,592.72	347.47	100.0%
67	桂林	乾景御府	住宅、商业	竣工项目	50,067.31	170,228.85	208,249.96	0.00	208,249.96	104,702.56	481.67	100.0%
68	桂林	春天颂	住宅	在建项目	93,250.00	201,513.55	260,638.41	40,283.17	220,355.24	140,806.62	6,359.86	50.0%
69	桂林	沁园春	住宅	竣工项目	21,604.69	50,543.00	68,336.38	0.00	68,336.38	36,493.88	1,366.38	45.0%
70	柳州	滨江一号	住宅、商业	竣工项目	146,187.36	223,030.25	233,044.70	0.00	233,044.70	135,098.38	411.94	100.0%
71	柳州	君悦华庭	住宅、商业	竣工项目	14,236.82	35,592.05	52,851.53	0.00	52,851.53	31,580.41	12.00	100.0%
72	柳州	君悦朝阳	住宅、商业	竣工项目	41,538.31	139,420.18	180,097.37	0.00	180,097.37	75,911.08	759.47	100.0%
73	柳州	君悦天成	住宅、商业	竣工项目	18,112.58	39,848.00	58,494.56	0.00	58,494.56	46,027.42	149.10	100.0%
74	柳州	山水间	住宅、商业	在建项目	157,825.10	325,120.00	461,046.39	0.00	350,204.63	181,248.88	28,111.39	100.0%
75	柳州	君悦天御	住宅、商业	竣工项目	29,462.56	73,656.00	107,915.51	0.00	107,915.51	56,999.81	607.70	100.0%
76	柳州	悦都荟	住宅	竣工项目	11,397.57	39,954.99	50,617.26	0.00	50,617.26	23,008.44	268.71	100.0%
77	重庆	欣悦	住宅、商业	竣工项目	56,941.25	189,371.26	215,358.96	0.00	215,358.96	124,677.55	868.19	100.0%
78	重庆	龙洲湾一号	住宅、商业	竣工项目	209,198.36	402,188.25	530,526.07	0.00	530,526.07	309,138.62	347.36	100.0%
79	重庆	西城首府	住宅、商业	竣工项目	87,721.00	216,142.50	291,126.45	0.00	291,126.45	202,038.12	1,061.39	100.0%
80	重庆	君领西城	住宅、商业	竣工项目	36,197.00	72,394.00	103,196.68	0.00	103,196.68	86,988.65	337.81	100.0%
81	重庆	君领首府	住宅、商业	竣工项目	163,979.40	344,353.74	477,514.16	0.00	477,514.16	405,430.82	1,659.75	50.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
82	重庆	南山山晓	住宅项目	在建项目	138,100.00	88,966.00	128,891.73	0.00	75,823.25	145,641.61	7,836.31	80.0%
83	重庆	玺悦	住宅项目	竣工项目	60,058.00	120,115.00	170,307.30	0.00	170,307.30	150,564.68	1,345.33	100.0%
84	重庆	黛山璟悦	住宅项目	在建项目	38,882.76	311,366.00	447,021.28	0.00	122,142.00	138,792.50	17,959.97	100.0%
85	天津	红郡	住宅、商业	竣工项目	98,550.45	105,692.25	99,365.75	0.00	99,365.75	148,016.22	0.21	60.0%
86	天津	禹洲悦府	住宅项目	竣工项目	42,384.45	76,292.26	73,903.10	0.00	73,903.10	72,593.76	0.00	51.0%
87	天津	静湖壹号	住宅项目	竣工项目	116,271.30	127,886.50	198,386.50	0.00	198,386.50	286,886.18	3,522.82	100.0%
88	天津	锦里	住宅、商业	竣工项目	85,536.00	136,857.60	182,407.60	0.00	182,407.60	265,667.23	708.25	100.0%
89	天津	梅江和悦	住宅、商业	在建项目	42,783.10	86,645.02	127,937.39	42,578.39	85,359.00	242,758.37	27,105.66	51.0%
90	西安	悦春山	住宅项目	竣工项目	10,188.00	42,364.43	43,306.03	0.00	43,306.03	42,598.48	3,023.08	100.0%
91	杭州	藏珑玉墅	住宅	竣工项目	24,314.25	43,765.16	52,627.39	0.00	52,627.39	112,572.30	36.67	100.0%
92	杭州	溪语宸庐	住宅	竣工项目	17,783.25	49,792.18	81,641.71	0.00	81,641.71	108,855.24	58.65	100.0%
93	杭州	藏珑大境	住宅	竣工项目	94,927.00	113,912.40	135,068.38	0.00	135,068.38	349,755.70	111.82	100.0%
94	杭州	北秀观云	住宅	竣工项目	30,803.00	86,248.40	127,324.86	0.00	127,324.86	254,859.81	1,948.35	100.0%
95	杭州	檀境里	住宅	竣工项目	61,107.00	146,656.80	223,196.46	0.00	223,196.46	267,016.97	1,631.27	51.0%
96	杭州	春来雅庭	住宅	竣工项目	53,756.00	112,887.60	116,634.88	0.00	116,634.88	394,432.26	1,932.08	34.0%
97	杭州	臻和雅颂	住宅	竣工项目	29,766.00	68,461.80	95,261.10	0.00	95,261.10	283,191.39	9,288.83	51.0%
98	杭州	悦望荟	住宅	竣工项目	24,615.00	54,153.00	79,398.46	0.00	79,398.46	155,867.45	2,499.70	34.1%
99	上海	光合臻园	住宅	竣工项目	24,718.10	61,795.25	96,361.30	0.00	96,361.30	278,464.07	4,902.30	51.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
100	上海	青云上	住宅	竣工项目	23,555.90	47,111.80	70,461.65	0.00	70,461.65	187,280.97	16,797.17	50.0%
101	上海	金海汀雲台	住宅	在建项目	47,645.54	71,468.33	113,521.76	113,521.76	0.00	330,392.16	24,373.23	49.0%
102	苏州	棠颂	住宅	竣工项目	69,388.95	140,124.24	181,083.55	0.00	181,083.55	239,883.74	985.39	100.0%
103	南京	云启	住宅	竣工项目	78,312.52	172,288.00	227,665.44	0.00	227,665.44	333,337.29	7,389.15	100.0%
104	南京	玖樾印象	住宅	竣工项目	31,812.67	57,262.80	81,199.41	0.00	81,199.41	265,948.72	2,156.07	33.0%
105	南京	云锦四季府	住宅	竣工项目	16,416.29	41,040.73	57,611.84	0.00	57,611.84	192,196.28	3,989.26	25.0%
106	南京	云樾观山府	住宅	竣工项目	70,029.37	143,739.31	202,907.37	0.00	202,907.37	499,769.02	3,171.36	50.0%
107	南京	都会江来府	住宅	竣工项目	56,193.45	123,711.00	170,938.28	0.00	170,938.28	229,695.48	6,939.62	34.0%
108	南京	嘉和华府	住宅	在建项目	60,001.63	125,524.41	171,339.26	171,339.26	0.00	398,088.55	30,996.60	51.0%
109	合肥	君悦风华	住宅	竣工项目	54,773.00	109,546.00	153,813.82	0.00	153,813.82	157,605.48	3,155.99	100.0%
110	合肥	滨语听湖	住宅、商业	竣工项目	90,017.00	184,305.00	246,919.04	0.00	246,919.04	404,385.92	9,996.93	51.0%
111	徐州	水沐玖悦府	住宅	竣工项目	79,221.00	163,987.00	231,717.00	0.00	231,717.00	265,016.96	14,003.77	33.0%
112	徐州	翠屏风华	住宅	竣工项目	34,547.50	72,550.00	111,361.74	0.00	111,361.74	121,963.21	5,035.33	34.0%
113	镇江	悦山园	住宅	在建项目	71,324.00	117,684.70	159,689.30	0.00	67,829.83	85,614.31	1,644.08	34.0%
114	悉尼	悉尼首府	住宅	在建项目	12,898.00	34,511.00	57,321.40	57,321.40	0.00	83,336.15	17,822.60	60.0%
115	厦门	嘉悦里 A6	住宅、商业	在建项目	26,612.71	74,529.48	102,828.54	102,828.54	0.00	209,993.28	25,736.41	100.0%
116	厦门	嘉悦里 A4	住宅、商业	新开工项目	31,292.55	94,000.00	134,578.76	134,578.76	0.00	266,288.33	19,210.92	100.0%
117	厦门	嘉悦里 A9	住宅、商业	新开工项目	25,257.13	58,089.98	86,749.86	86,749.86	0.00	157,109.89	15,924.13	100.0%

联发集团开发投资项目												
序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积（平 方米）	项目规划计 容建筑面积 （平方米）	总建筑面积 （平方米）	在建建筑 面积（平 方米）	已竣工面 积（平方 米）	总投资额 （扣税）	报告期实 际投资额 （扣税）	联发集团 持有权益 比例
118	厦门	环岛新澍	住宅、商业	新开工项目	25,516.25	66,400.00	101,054.32	101,054.32	0.00	338,249.46	276,032.49	100.0%
119	厦门	嘉悦里 A10	住宅、商业	新开工项目	27,610.00	60,740.00	86,059.42	86,059.42	0.00	161,071.92	111,735.98	100.0%
120	莆田	嘉和御府	住宅、商业	新开工项目	60,949.00	121,898.00	161,162.00	161,162.00	0.00	166,803.90	103,313.95	34.0%
121	上海	金海雲墅	住宅、商业	新开工项目	37,966.00	56,949.00	111,120.87	111,120.87	0.00	311,703.50	226,203.00	100.0%
122	上海	时光新澍	住宅、商业	新开工项目	23,429.00	134,797.24	220,398.22	220,398.22	0.00	399,862.70	237,884.48	100.0%
123	南京	雨花新澍	住宅、商业	新开工项目	67,711.48	162,507.56	241,000.31	241,000.31	0.00	421,350.01	280,107.86	100.0%
124	柳州	嘉悦里	住宅、商业	新开工项目	37,954.00	131,634.15	181,252.91	181,252.91	0.00	76,026.80	26,330.51	100.0%
125	深圳	红山新澍雅居	住宅、商业	新开工项目	10,898.00	27,200.00	44,210.20	44,210.20	0.00	156,083.80	127,806.98	100.0%
126	武汉	武汉关南园地块	住宅、商业	新开工项目	23,056.00	41,355.00	62,596.00	62,596.00	0.00	58,996.41	14,070.00	100.0%
127	重庆	嘉和府	住宅	在建项目	44,583.00	100,141.35	129,623.94	129,623.94	0.00	171,698.51	18,999.77	100.0%
128	重庆	嘉樾	住宅	在建项目	21,473.00	56,366.62	79,328.49	46,706.49	32,622.00	85,454.19	16,365.32	100.0%
129	重庆	嘉禧	住宅、商业	在建项目	16,595.00	53,651.85	69,551.08	69,551.08	0.00	80,668.52	11,202.40	100.0%

说明：为增加数据可比性，投资额取数口径修正为：含增值税的开发成本，包括土地成本、建安成本即计入开发成本其他支出。

3、 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

省份	报告期内可供 出售面积(平方 米)	报告期内已售 (含已预售) 面积(平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金额 (万元)	报告期末待结 转面积(平方 米)
福建省	5,680,391.61	2,110,538.39	2,143,972.57	3,366,772.18	1,838,268.84
江苏省	2,757,633.66	704,556.06	1,073,855.89	2,779,856.74	380,317.10
浙江省	2,493,197.62	1,074,286.01	1,219,139.62	3,351,516.95	1,665,959.35
上海市	1,631,877.23	406,354.84	262,055.17	1,175,303.11	260,796.62
江西省	1,375,081.32	346,061.50	247,470.73	217,978.82	253,283.90
湖南省	1,256,300.88	312,472.88	497,355.88	574,328.33	134,285.20
湖北省	908,448.74	354,333.53	359,523.15	447,974.33	198,451.26
四川省	904,547.63	213,864.44	73,465.54	171,302.71	341,613.12
重庆市	901,453.79	237,091.38	147,741.00	156,690.04	216,424.61
贵州省	703,454.84	119,286.01	375,511.35	322,817.51	52,945.70
广东省	575,116.10	186,740.15	281,777.98	634,945.66	134,084.02
北京市	489,711.05	198,688.26	198,013.60	772,818.65	107,435.21
广西省	455,425.36	132,393.62	207,099.60	176,743.08	45,938.72
安徽省	212,863.21	78,281.58	232,638.20	367,844.12	7,545.37
山东省	172,946.05	72,831.91	78,306.10	57,109.00	107,106.92
天津市	58,886.65	25,896.15	38,274.58	116,088.50	10,608.41
陕西省	9,171.14	7,413.39	13,214.91	12,357.33	52.78
澳洲	1,918.00	0.00	9,243.00	26,422.13	19,399.00
总计	20,588,424.88	6,581,090.09	7,458,658.87	14,728,869.18	5,774,516.13

4、 报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

建发房产出租项目								
序号	地区	项目	经营业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地 产的租金 收入	建发房 产持有 权益比 例	是否采 用公允 价值计 量模式	租金收入 /房地产 公允价值
1	龙海	美一城	商业	61,990.46	2,303.97	100%	是	8.2%
2	厦门	湾悦城	商业	116,671.57	8,258.45	100%	是	7.6%
3	厦门	悦享中心	商业	89,906.65	4,422.04	100%	是	5.8%
4	南平	悦城中心	商业	109,206.20	2,169.85	100%	是	5.7%

建发房产出租项目								
序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	建发房产持有权益比例	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值
5	成都	鹭洲里	商业	108,919.50	5,825.04	100%	是	5.1%
6	上海	星汇广场	商业	35,093.33	831.59	100%	是	0.9%
7	福州	汇成大厦	商业	8,919.78	170.40	48%	是	0.1%
8	合肥	华润大厦办公室	商业	777.76	51.73	100%	是	4.2%
9	漳州	半山御园地下商业	商业	6,943.70	75.00	75%	是	1.8%

单位：万元 币种：人民币

建发国际出租项目								
序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	建发国际持有权益比例	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值
1	南宁	南宁商业	商业	29,765.92	3,621.25	88%	是	5.8%
2	上海	芳汇广场	商业	17,415.42	1,921.42	100%	是	3.3%
3	莆田	磐龙府	商业	7,425.37	92.96	100%	是	2.2%
4	苏州	苏州独墅湾	商业	4,773.19	379.71	100%	是	2.7%
5	福州	福州养云	公寓	2,647.27	97.15	100%	是	2.0%
6	成都	成都央著	商业	2,828.23	282.70	100%	是	2.3%
7	杭州	杭州缦云	公寓	8,618.81	147.00	100%	是	0.2%
8	上海	上海浦上湾	公寓	8,024.84	413.65	100%	是	1.6%

单位：万元 币种：人民币

联发集团出租项目								
序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	联发集团持有权益比例	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值
1	厦门	湖里工业园	厂房	119,383.17	4,177.05	100%	是	14.2%
2	厦门	杏林工业园	厂房	55,042.83	0.42	100%	是	0.0%
3	厦门	黄金工业园	厂房	168,684.24	3,530.16	100%	是	6.6%
4	厦门	五缘幼儿园	教育地产	3,297.05	68.49	100%	是	5.6%
5	厦门	湖里写字楼	写字楼	56,024.67	2,233.21	100%	是	8.5%
6	厦门	湖里颐豪酒店等	酒店	31,449.44	1,053.17	100%	是	10.3%
7	厦门	华美文创园	文创园	47,951.55	3,196.06	100%	是	11.0%
8	厦门	文创口岸	文创园	34,470.32	1,922.58	100%	是	9.4%

联发集团出租项目								
序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	联发集团持有权益比例	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值
9	厦门	海峡文创园	文创园	19,948.78	828.29	100%	是	10.1%
10	厦门	联发欣悦里	商场	26,303.35	1,463.95	70%	是	6.5%
11	厦门	安联厂房	改造项目	4,779.69	352.78	100%	是	12.1%
12	厦门	尔寓	青年公寓	34,742.47	2,505.56	100%	是	9.3%
13	厦门	同安尔寓	青年公寓	11,257.61	553.02	100%	是	15.5%
14	厦门	悦10空间	文创园	19,523.59	832.96	100%	是	6.1%
15	杭州	杭州尔寓	青年公寓	10,160.44	544.59	100%	是	2.6%
16	南京	联发云启	青年公寓	8,611.20	237.27	100%	是	2.7%
17	合肥	翡翠店	青年公寓	7,874.00	276.27	100%	是	3.5%
18	深圳	科学公园店	青年公寓	16,006.56	725.07	100%	是	2.5%
19	南昌	联发广场	写字楼	42,058.37	2,438.27	100%	是	3.8%
20	南昌	君悦朝阳大商业	商铺	10,913.62	452.49	100%	是	6.1%
21	南宁	联发尚筑	商铺	2,910.87	95.75	100%	是	5.5%
22	桂林	联达广场	商场	57,419.00	186.28	100%	是	1.1%
23	桂林	乾景广场	商业	30,647.01	105.67	100%	是	0.4%
24	重庆	瞰青	商场	3,904.39	119.68	100%	是	6.8%
25	重庆	嘉园	幼儿园	860.19	12.39	100%	是	4.1%
26	重庆	龙洲湾1号	商业	6,674.18	53.28	100%	是	1.4%
27	重庆	西城首府	商业	7,112.38	92.24	100%	是	3.0%
28	重庆	公园里	商业	529.64	2.47	100%	是	1.2%
29	重庆	欣悦	商业	778.99	4.80	100%	是	2.7%
30	武汉	九都府	商铺	4,532.23	133.18	100%	是	2.6%
31	武汉	九都国际	写字楼	1,624.08	108.98	100%	是	7.0%
32	扬州	君悦华府	商铺	7,994.47	104.37	100%	是	2.3%
33	天津	滨海琴墅	商业	472.69	5.19	100%	是	3.2%
34	天津	欣悦学府	商业	1,322.88	6.15	100%	是	1.4%
35	天津	第五街	商业	283.40	12.24	100%	是	7.6%
36	天津	红郡	商业	882.44	0.00	60%	是	0.0%
37	天津	锦里	商业	1,462.25	0.00	100%	是	0.0%
38	九江	九江君悦江山	幼儿园	2,509.32	18.08	51%	是	2.6%

联发集团出租项目								
序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	联发集团持有权益比例	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值
39	南京	南京都会江来府	住宅	6,181.20	0.00	34%	是	0.0%
40	上海	光合臻园	商业	210.30	0.13	51%	是	0.0%

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

房地产子公司 期末融资总额	房地产子公司 整体平均融资成本(%)	房地产子公司 利息资本化金额
12,364,862.77	2.98-3.8	303,886.36

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

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	7,265,091,949.77
上年同期投资额	1,958,054,857.86
投资额增减变动数	5,307,037,091.91
投资额增减幅度(%)	271.04

被投资公司的情况：

被投资公司的名称	主要业务	投资额	公司占被投资公司的权益比例(%)
浮富能源控股(海南)有限公司	供应链运营	19,900,000.00	40
迁安恒茂新材料有限公司	包装物生产	19,250,000.00	35
NEUWHITE PAPER PULP SDN. BHD.	纸制品制造	12,506,468.86	25
HISEA GLOBAL SCM LIMITED	供应链运营	2,141,310.00	40
佑盾(福建)护理用品有限公司	纸制品制造	5,100,000.00	34
广西琳发进出口贸易有限公司	生物质燃料加工	5,000,000.00	40
思可源(重庆)控股有限公司	新能源制造	69,499,640.00	49
上海兴通链发航运有限责任公司	船舶航运	62,230,000.00	49

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（%）
上海燊酩供应链科技有限公司	供应链运营	7,140,000.00	34
厦门启承耀发投资合伙企业（有限合伙）	项目咨询、项目管理	3,000,000.00	22.5781
YIFAN CENTURY CO., LTD.	物流仓储	2,381,469.01	25
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD	物流仓储	10,213,182.29	25
LIFT YIFAN SHIPPING (SINGAPORE) PTE. LTD.	船舶航运	3,635,925.42	25
SAIL CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT GROUP (THAILAND) CO., LTD.	供应链运营	3,538,893.53	25
南京兆凯房地产开发有限公司	房地产开发	4,900,000.00	49
南京品悦汇装修工程有限公司	建筑装饰业	2,450,000.00	49
厦门谐醴置业有限公司	房地产开发	17,394,065.50	33
厦门海景颐豪酒店有限公司	住宿业	2,450,000.00	49
泉州中澄房地产开发有限公司	房地产开发	224,912,205.00	49
福州榕珺投资有限公司	投资管理、房地产开发	135,240,000.00	49
上海润兆茂置业有限公司	房地产开发	275,094,000.00	29
北京兆兴房地产开发有限公司	房地产开发	2,889,280,000.00	44.802
温州兆顺企业管理有限公司	房地产开发	8,234,790.16	33
东山闽西南文旅发展有限公司	文旅文创	7,500,000.00	30
厦门禹联泰房地产开发有限公司	房地产开发	588,000,000.00	49
城智联（上海）房地产开发有限公司	房地产开发	2,744,000,000.00	49
南京新劲联资产管理有限公司	房地产开发	132,500,000.00	50
西安佳和兴家居有限责任公司	家居商场运营	7,600,000.00	19

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

单位:元 币种:人民币

资产类别	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的公允 价值变动	本期计提 的减值	本期购买金额	本期出售/赎回 金额	其他变动	期末数
交易性金融 资产	1,040,848,012.46	317,960,221.36			10,612,766.57	13,215,330.03	291,357,867.14	1,647,563,537.50
其他非流动 金融资产	1,169,682,433.34	64,547,455.47			20,338,800.00	53,986,436.50	-269,234,572.36	931,347,679.95
其他权益工 具投资	1,230,891,718.94		-434,582,190.46			404,169,701.17	415,163,364.76	807,303,192.07
合计	3,441,422,164.74	382,507,676.83	-434,582,190.46		30,951,566.57	471,371,467.70	437,286,659.54	3,386,214,409.52

证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

证券 品种	证券代 码	证券 简称	最初投资成 本	资金 来源	期初账面价值	本期公允价 值变动损益	计入权益的 累计公允价 值变动	本期购买金 额	本期出售金 额	本期其他增 加	本期投资损 益	期末账面价值	会计核算 科目
股票	000959	首钢 股份	49,999,995.85	自有 资金	29,843,441.75	18,101,759.75					215,264.17	47,945,201.50	交易性金 融资产
股票	688184	帕瓦 股份	49,751,207.96	自有 资金	15,776,933.31	-5,097,871.23						10,679,062.08	交易性金 融资产

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期其他增加	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	SH603363	傲农生物	1,023,633.52	自有资金	995,511.72	332,166.18		6,851,570.99	6,851,570.99			1,327,677.90	交易性金融资产
股票	LKNCY	LUCKIN COFFEE INC	263,465,107.14	自有资金		-29,814,713.14			3,155,059.04	263,465,107.14	17,275,021.41	230,495,334.96	交易性金融资产
股票	603559	ST 通脉	3,761,195.58	自有资金		-45,823.32		3,761,195.58	1,935,900.00		431,766.41	1,779,472.26	交易性金融资产
股票	832280	创元期货	20,757,000.00	自有资金		2,085,440.00				27,892,760.00	521,360.00	29,978,200.00	交易性金融资产
股票	600885	宏发股份	239,994,280.23	自有资金	992,177,638.08	334,453,750.72			1,272,800.00		16,154,779.11	1,325,358,588.80	交易性金融资产
股票	300313	ST 天山	5,501,076.92	自有资金	2,054,487.60	-2,054,487.60							交易性金融资产
股票	02533	黑芝麻智能	12,493,744.08	自有资金	156,971,709.86		-50,558,087.15		33,349,116.74			73,064,505.97	其他权益工具投资
股票	001323	慕思股份	130,500,000.00	自有资金	115,426,368.00		-20,744,416.87		65,324,903.41		3,048,885.65	29,357,047.72	其他权益工具投资
股票	WRD	WeRide Inc.	20,200,471.65	自有资金	102,519,317.00		-37,312,088.86		22,148,418.17			43,058,809.97	其他权益工具投资
股票	001322	箭牌家居	54,106,600.00	自有资金	33,304,572.22		3,211,071.24				544,941.43	36,515,643.46	其他权益工具投资
股票	832570	蓝海科技	44,151,221.29	自有资金	2,625,644.45		-1,171,441.37					1,454,203.08	其他权益工具投资
合计	/	/	895,705,534.22	/	1,451,695,623.99	317,960,221.36	-106,574,963.01	10,612,766.57	134,037,768.35	291,357,867.14	38,192,018.18	1,831,013,747.70	/

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

基金名称	初始投资成本	期末账面价值
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	119,213,120.52	169,167,272.97
太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	60,193,193.30
泉州海丝厚玖股权投资合伙企业（有限合伙）	35,000,000.00	35,000,000.00
海南省重点产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	20,000,000.00
厦门金旦股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	575,944,000.00	547,468,210.50
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,375,000.00	26,616,935.47
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00	39,076,238.04
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	500,000,000.00	372,677,606.81
上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	50,000,000.00	37,175,025.46
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	144,929,849.17
歌斐改造增值并购私募基金	50,000,000.00	28,564,920.85
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000,000.00	15,383,377.80
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	48,457,724.63
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	14,747,128.04
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	100,000,000.00	29,380,862.16

衍生品投资情况

√适用 □不适用

(1). 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

√适用 □不适用

单位：万美元、万欧元、万澳元、万日元、万泰铢、万菲律宾比索、万港币、万元人民币

衍生品投资类型	外汇币种	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末账面价值占公司报告期末净资产比例（%）
外汇远期合约	美元	124,125.97	472,839.81	479,470.27	117,495.51	4.48
外汇远期合约	欧元	1,052.24	28,016.47	17,920.71	11,148.00	0.50
外汇远期合约	澳大利亚元	1,747.99		1,747.99		
外汇远期合约	泰铢	2,485.55	44,996.72	45,177.09	2,305.18	0.00
外汇远期合约	日元	370,988.00	515,755.60	383,909.60	502,834.00	0.12
外汇远期合约	菲律宾比索		1,663.37		1,663.37	0.00
外汇期权合约	港币		1,111.45	1,111.45		
外汇期权合约	美元	34,279.99	55,536.62	78,182.53	11,634.07	0.44
商品期货合约		2,827,778.00	22,844,046.00	20,105,284.00	5,566,540.00	30.19
商品期权合约		78,521.00	874,119.00	851,457.00	101,183.00	0.55
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	否					
报告期实际损益情况的说明	报告期内本公司未使用套期会计核算的衍生金融工具实际损益金额 15,759.60 万元。本公司商品期货合约、商品期权合约为主的商品衍生品投资活动，是以商品套期保值为目的，以对冲公司持有的现货商品及在手订单的价格风					
套期保值效果的说明						

	险；开展外汇远期合约、外汇期权合约为主的外汇衍生品投资活动，是以外汇套期保值为目的，以平滑汇率变化对公司经营造成的不确定性影响。上述商品和外汇衍生品投资对本公司因商品价格波动和汇率波动产生的经营结果波动构成了有效对冲。
衍生品投资资金来源	本公司开展商品衍生品交易及外汇衍生品交易，根据公司与金融机构签订的协议缴纳一定比例的保证金，该保证金使用本公司的自有资金或抵减金融机构对本公司的授信额度。
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	1、开展商品衍生品交易主要存在市场风险、流动性风险、操作风险、法律风险等。本公司依照《期货业务管理规定》等内部管理规定的要求，对业务管理、业务准入、期货账户、交易审批、套期关系、账户资金、价格波动、定期报告等环节进行全面风险管理。坚持高相关性、高匹配度套期保值，选择市场成交量可满足套期保值数量需求的合约进行交易，严控交易风险。 2、开展外汇衍生品交易主要存在汇率波动风险、交割风险及保证金风险等。本公司严格遵循防范风险、锁定业务利润原则，交易时已锁定汇率风险；及时跟踪业务交易情况，提高预测收付汇日期的准确性，采用择期交易、展期交易等方式，规避交割风险；一般占用银行授信额度进行交易，有效降低保证金风险。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	公司根据外部金融机构的市场报价确定公允价值变动。
涉诉情况（如适用）	无
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	公司第九届董事会 2024 年第二十次临时会议审议通过了《关于开展金融衍生品交易的议案》以及《关于开展商品衍生品交易的议案》，具体详见公司于 2024 年 12 月 12 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-061”“临 2024-062”号公告。
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过了《关于开展金融衍生品交易的议案》以及《关于开展商品衍生品交易的议案》，具体详见公司于 2024 年 12 月 28 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-069”号公告。

(2). 报告期内以投机为目的的衍生品投资
☐适用 ☒不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况
☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1.主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	持股比例 (直接)	持股比例 (间接)	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	归母净利润
建发房地产集团有限公司	子公司	房地产业	20	64.654		3,922.99	1,090.65	1,401.03	99.54	55.18	33.33
联发集团有限公司	子公司	房地产业	21	95		1,012.52	187.29	165.53	-123.32	-122.06	-107.47
红星美凯龙家居集团股份有限公司	子公司	家居商场运营	44	23.95	6	886.71	250.52	65.82	-282.56	-257.92	-240.48

注 1：上表中“归母净利润”指的是子公司合并利润表中的“归属于母公司所有者的净利润”。

注 2：上表中美凯龙归母净利润的金额系按照建发股份合并日可辨认净资产持续计量的口径进行计算。

2.业绩波动较大的子公司和参股公司情况

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	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（%）
联发集团有限公司	子公司	房地产业	-107.47	-20.10	-87.37	不适用
红星美凯龙家居集团股份有限公司	子公司	家居商场运营	-240.48	-30.46	-210.02	不适用

联发集团和美凯龙业绩波动原因详见第二节、七、（一）主要会计数据中公司各业务分部的业绩变动原因。

本年度取得和处置的控股参股公司情况详见财务报告附注七、17.长期股权投资；九、合并范围的变更；十、在其他主体中的权益。

其他说明

☐适用 ☒不适用

(八) 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和有限合伙企业，主要包括“上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)”“上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)”“上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)”“上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)”“天津信美企业管理合伙企业(有限合伙)”。上述结构化主体对本公司不产生重要影响。

六、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

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。此外，公司于2023年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

1. 供应链运营业务

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、一体化完善、多品类布局、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，房地产行业作为国民经济长期的支柱性产业的地位没有改变，对稳增长、保民生具有重要作用。2026年《政府工作报告》明确“着力稳定房地产市场”，坚持“因城施策控增量、去库存、优供给”，政策重心从“防风险、保交房”转向“好房子、新模式”建设，在保持调控连续性的同时，赋予地方更大自主权，鼓励收购存量商品房用于保障性住房等用途。

国家不断倡导和推动“好房子”建设，客户对居住产品的品质、功能、配套及服务等方面提出更高要求，改善型、品质型需求成为市场重要驱动力。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，“马太效应”是行业未来发展趋势。

3. 家居商场运营业务

随着房地产市场进入存量时代，家居行业增长动能发生根本性转换。未来，基于存量房产的翻新改造、局部更新将逐步成为市场的核心增量。家居行业渠道边界亦变得有些模糊。在流量端，头部家居卖场正向多端引流、全域运营转型，进一步靠近前端流量入口；在品类端，头部家居卖场逐步重视“大家居”生态建设，提供全品类集成、一站式交付的平台。此外，数字化技术

正在深度赋能行业，数据驱动的精准营销和智慧运营将成为头部家居卖场提升坪效、降低获客成本的关键武器。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1. 供应链运营业务

公司将在“开拓新价值，让更多人过上更有品质的生活”的公司使命与“成为国际领先的供应链运营商”的公司愿景的引领下，坚持专业化经营，加快国际化布局，加强数智化能力，提升预见力与资源力，培育第二增长曲线，从规模驱动转向效益驱动和创新驱动，朝着“提升经济效益、提升市场地位、提升海外规模”三大战略目标砥砺前行。

(1) 坚持专业化经营，推进差异化管理：公司未来将继续深耕专业化经营模式，做大做强核心品类，丰富“LIFT+”服务内涵，深度整合物流、信息、金融和商务等服务要素，进一步提升产业链服务价值，构建差异化竞争优势。同时，为适配未来发展战略，公司将持续优化组织架构与差异化管控模式，推动各专业集团不断深入产业链，提升专业化水平。

(2) 加快国际化布局，深耕本土化运营：公司将继续推进国际化战略，分区域（国别）、分阶段推进海外布局与海外一线风控体系建设，如在南美、非洲及中亚区域重点提升资源获取能力，在消费力旺盛的区域重点挖掘市场需求，全面拓展东南亚、“一带一路”及RCEP沿线等高增长潜力区域；此外，公司将继续推进海外本土化运营，聚焦“团队、资源、市场”的本土化能力构建，强化海外市场的本土化供应链综合服务能力。

(3) 加强数智化能力，赋能供应链生态：公司未来将以用户需求为导向，以技术创新为引擎，以数据要素为基座，以数智平台为载体，推动业务全流程的数智化升级，最终构建覆盖“研判决策-业务运营-风险管控”的全域数智化平台，为公司经营决策、业务研判、全球运行、智能风控及生态链接提供有力支撑。

(4) 增强内生预见力，优化全盘资源力：在预见力层面，公司将重点提升战略规划与产业研究能力，高效赋能内部经营决策与战略布局，增强公司穿越周期波动的能力。在资源力层面，公司将统筹、优化全盘资源配置，并通过股权投资、战略合作和自主建设等方式，获取并整合产业链上下游关键节点的重要物流与产业资源，提升供应链安全性与稳定性；此外，公司将主动链接外部资源，构建独特的资源组合与产业生态，增强行业话语权和影响力。

(5) 加强创新发展，培育第二曲线：公司将依托主业积淀的产业基础、资源优势、渠道网络、风控能力和品牌背书，系统性地规划和拓展第二增长曲线，推动各专业集团在传统优势领域向产业链上下游延伸，挖掘高潜品类；与此同时，公司将重点聚焦“新消费”、“人工智能”等发展空间广阔的细分赛道，秉承“洞察—孵化—规模化”全周期构建创新机制，配套相适应的人才、资源配置与管理、考核模式，力争在未来为公司注入长期增长新动能。

2. 房地产业务

公司将一如既往以坚定的信念和追求向上突破，不断优化资源配置，以优质的产品和服务打动客户；持续改善体系，以精益的运营和创新提高效率；强化房开主营业务，加快培育第二曲线，深化产业链协同布局。

（1）房开主业：存量做优，增量做强，向精细化、体系化管理转型发展

①持续产品创新、技术创新：持续强化公司的产品领先性与差异化优势，并以灯塔项目为引领，带动常规项目的品质与口碑提升，在市场竞争中赢得发展先机，打造出更多客户心目中认可的“好房子”；积极引入前沿新技术，关注智能建筑、绿色建筑的应用，将先进技术融入产品设计与生产环节，不断提高产品的科技含量，打造“健康住宅”，为客户带来更具差异化的产品体验，满足客户日益增长的高品质生活需求。

②推进供应链生态建设，深化数智化应用：持续优化建造体系，推进“设计-施工-采购-运维”一体化建设。通过推进战略供方管理，扩大集采的使用率，加强新材料、新技术的落地应用，不断完善供应链建设。

③积极审慎、强化客研、精准布局，提升投资的精准度：继续实施审慎的土地拓展策略，提升拿地精准度和兑现度，投资强度上与资产负债保持适配合理；在城市选择上，聚焦深耕城市，把握机会型城市的结构性机会，稳步提升市占率；提升多元的投资能力，重视城市更新、勾地、集团资源协同的拓展方式和渠道。

④运营提质增效，提升运营效能：提高项目前端决策效率，持续提升运营效率。强化项目全维展示管控，提升动态纠偏能力，做好库存健康度管理。强化前端设计与施工交底，抓好生产交付，严守安全生产，兑现品质承诺，维护品牌与资产价值。深化成本管理，优化成本结构，实施全周期管控，推动控本增效。

（2）第二曲线：战略引导，赋能支持创新探索，构建产业链协同机制，不断提升规模

公司将聚焦房地产产业链协同发展，持续提升物业、工程管理、城市更新、代建运营及商业管理等板块的综合服务能力，提升第二曲线业务规模和经营质量；强化板块间资源共享、能力互补，增强企业抗周期能力，为应对市场波动、实现可持续发展提供坚实支撑；积极发展新质生产力，布局以 AI 技术、智能制造、智慧生活为核心的新兴领域，推进 AI 技术在各业务板块的场景应用落地，以科技创新赋能业务发展，持续做大做强第二增长曲线。

3. 家居商场运营业务（美凯龙）

美凯龙未来战略定位明确为“家居生活新商业运营商与家居产业生态服务商”。“家居生活新商业运营商”：聚焦家居行业为用户提供更美好的生活，通过提升商业内容、做好商业运营、闭环商业模式、提升空间价值；“家居产业生态服务商”：与家居商业同频共振，打造第二增长曲线平衡整体业务规模，承担服务型角色定位，将服务范围拓展至产业链上游如品牌工厂等，提升全产业链整体运作效率。

未来美凯龙将立足“十五五”战略全局，突破局部战略修补的传统框架，构建清晰的战略重构成路径，分阶段推进系统性进化，完成全面升级，夯实行业引领地位。

（1）聚焦商业模式构建，推进轻重资产分离，分拆两大专业化主体，实现重资产经营与轻资产运营双轮驱动，破解重资产困境，夯实“人-货-场”核心能力，筑牢转型基础。

（2）强化商业内容供给，通过套餐化、场景化、家居生活百货化实现内容破局，重塑卖场吸引力，优化商户运营与转化效率，打通“内容-流量-变现”链路。

（3）深耕存量精准捕捉改善需求，布局前置触点织密获客网络，聚焦流量拦截、深挖存量痛点、迭代产品服务，巩固存量市场份额与商业模式闭环稳定性。

（4）拓展第二增长曲线，依托积淀优势发展家居供应链业务，探索生态圈要素型业务，拓宽收入来源，增强抗风险韧性，实现全生态服务跨越。

（三）经营计划

√适用 □不适用

2026年，公司董事会将指导各业务板块聚焦主业，资源共享，打造产业生态圈，协同发展。

2026年经营预算目标：力争实现营业收入6200亿元，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6090亿元。

工作总方针：战略引领，提质增效；整合资源，创新发展。

1. 供应链运营业务

（1）**坚持创新发展理念，深化“专业化”战略。**供应链运营业务持续优化专业集团组织架构和管控模式，夯实管理基础，聚焦核心品类和具有发展潜力的产品，扩大经营规模，提高市场份额，争取做到行业前三或细分市场前三。

（2）**加强海外布局，强化本土运营。**供应链运营业务深耕国内市场，进一步开发中西部地区资源及市场；加快推进海外业务布局，加大国际化业务人才的引进和培养；搭建海外业务资源收集与分析整合平台，为决策提供信息支持；在海外建设本土化运营团队，构建符合当地特点的供应链服务能力，逐步实现运营属地化。

（3）**加强科技赋能，提升金融赋能。**加速推进从信息化、数字化到数智化的转型升级，打造数据驱动、智能决策的智慧供应链运营体系；拓展并优化境内外金融资源，为海外业务发展赋能。

（4）**加强产业研究，统筹资源配置。**加强产业研究能力，系统性研判宏观趋势、产业动态与潜在风险，增强公司穿越周期波动的能力；加速关键区域的物流资源获取及属地化运营能力建设，推进物流资产及运营团队整合。

（5）**加强创新发展，培育第二曲线。**推动主营业务在专业化前提下持续进行模式创新与优化，不断拓展新品类，挖掘新的利润增长点；聚焦“新消费”、“人工智能”等发展空间广阔的细分赛道，探索培育“第二曲线”。

(6) 加强差异管理，完善风控体系。基于多元化业务的不同特点，制定分级分类的管控模式；深化供应链业务全周期穿透式风险管理，坚决防范重大风险；深化干部及员工的培训教育，营造风清气正、依法合规的经营氛围，强化业务合规的全流程跟踪管控。

2. 房地产业务

(1) 销售：稳住规模，重构营销体系，加快库存去化。以市占率为目标，重构营销体系，稳定销售规模；完善社群运营模式，提高活动策划效果和费效，提升销售转化；统筹数字营销工作，增强团队自拓能力，降低分销占比；建立库存分类管理体系，加强滞重库存的去化；持续推进高品质交付，做实做细物业服务，以优质交付赋能品牌口碑，提升“老带新”转化率。

(2) 投资：审慎拓地、精准布局，提升前端谋划能力。深化拿地前的深度调研与客群定位，提升拿地精准度和兑现度；集中资源做好重点城市的投资布局，以销定投，把握好土地市场的结构性机会，平衡好规模与利润；确保项目定位与总平规划准确，规划持有物业的长期运营方案，持续提升公司“开发+服务+运营”综合能力。

(3) 产品研发：沉淀成果、迭代产品，落地健康住宅体系。系统性沉淀和梳理灯塔项目的研发成果，加快在常规项目的复制和应用，带动常规项目的品质与口碑提升；实现中式产品的迭代升级落地，重视对存量库存的老盘新作，提升产品价值与服务价值；推进“好房子”体系落地实施，建立健康住宅标准，将先进技术深度融入产品设计与建造全过程；紧扣行业发展趋势，深度挖掘客户需求，通过科学前瞻的资源投入，推动产业链与产品力的迭代升级，使得产品打造与产业链布局更加贴合行业方向，持续引领市场与客户需求。

(4) 运营管理：提质增效，推进供应链生态建设，深化数智化应用。提高项目前端的决策效率，持续提升运营效率；强化项目全维展示管控，提升动态纠偏能力，做好库存健康度管理；推进供应链生态建设，优化建造体系，建立战略供方管理；扩大集采，优化工艺，加强新材料、新技术的应用；加强数字化平台数据和分析的应用，让数据更好地发挥推动经营、改善经营的作用；加强 AI 在各业务环节的应用，提升整体工作效率。

(5) 第二曲线：加强战略研究，整合内外资源，寻求拓展突破。

物业管理：深化基础服务体系，构建灯塔服务能力；扩大增值服务，加大非居业务拓展，寻求并购扩大管理规模；优化管理模式，扩大集采，增加科技赋能，实现降本增效。

工程管理：加快市场布局，挖掘市场机会，加大存量业务拓展；不断提升技术能力，强化“工程医院”特色能力打造；强化业务合同风控，加大应收账款催收。

更新建管：加强政策链接能力，挖掘政府需求，主动创造业务机会；探索更新政策的突破和盈利模式的创新；提升从“规划-征拆-建设-运营管理”的全链条服务能力。

商业管理：确定转型升级发展方向，存量商业打造一店一特色标签；强化对标，加强招商与运营能力，提升资产收益率；提升人效，增强轻资产接盘与管理输出能力。

3. 家居商场运营业务（美凯龙）

（1）推进家居核心主业高质量发展。美凯龙将提升专业化经营能力，学习商业综合体“首店经济”模式；重点打造13家电器2.0智电绿洲样板商场，推进电器新场景体验和生态创新；加强精细化管理能力，发挥集采优势降低采购成本。

（2）盘活存量资产，释放资产价值。美凯龙将聚焦存量资产精细化运营，通过资产焕新、委托运营等盘活手段提升优质低效资产收益，以股权转让、资产置换等出清方式优化资产组合，借助REITs发行、股权合作等资本化路径实现项目退出。

（3）夯实轻资产运营业务。美凯龙将推动各省轻资产运营公司投拓业务的开展，推进新委管模式的标准化建设，加速轻资产项目优质高效落地，聚焦商业内容再造，包括但不限于套餐化、场景化、家居生活百货化在内的三大战略，持续释放轻资产运营价值，扩大经营规模、提升经营质量。

（4）推进商业内容、商业模式创新。美凯龙积极开拓新品牌、新品类、新商户，深耕导购资源，促进业务工作创新。把握行业发展规律和 market 发展趋势，适时调整商业模式，提升竞争力，从租赁业务向商业运营转型。

（5）孵化第二曲线：美凯龙将积极拓展产业生态、供应链服务、装饰业务与海外业务。

（6）强化金融和科技赋能。美凯龙将以多元化、低成本和结构优化为核心，持续提升资金配置效率与融资能力。积极推进REITs发行上市，拓展权益融资渠道；积极利用境内外资本市场平台进行再融资，发挥资本平台的价值。推进科技赋能，增加业务一线急需的项目投入，深化商场全周期管理系统建设；深挖高价值AI应用业务场景，实现业务赋能和用户体验双提升。

（四）可能面对的风险

√适用 □不适用

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。此外，公司于2023年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

1. 供应链运营业务面临的主要风险

（1）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场价格和外界形势变化，严格控制现货敞口，督促经营单位加快周转，以降低价格风险。

（2）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，由总部统一管理信用额度审批。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。

（3）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。

（4）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，汇率波动对公司生产经营影响较小。

（5）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，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，提高业务运作效率；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. 房地产行业面临的主要风险

（1）政策调控风险

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。中央和地方持续出台“稳市场、去库存、防风险”的组合政策，涵盖限购限贷优化、首付比例下调、房贷利率市场化、政府收购存量房、专项债收储闲置土地、城中村改造及房票安置等新工具，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，在拿地环节充分考虑政策风险，预留足够的安全边际。

同时，公司将持续优化运营管理，提升产品、服务品质和开发效率，积极拓展多元化的房地产相关业务布局，在确保发展质量的前提下增强企业抗风险能力。

（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，头部效应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：

公司将深化拿地前的深度调研与客群定位，继续实施审慎的土地拓展策略，提升拿地精准度和兑现度，投资强度上与资产负债保持适配合理；集中资源做好重点城市的投资布局，以销定投，

把握好土地市场的结构性机会，适度聚焦有需求的、低总价、低容积率的短平快小规模项目，平衡好规模与利润；继续提升多元的投资能力，重视城市更新、勾地、集团资源协同的拓展方式和渠道；确保项目定位与总平规划准确，同时规划好持有物业的长期运营方案，持续提升公司“开发+服务+运营”综合能力。

同时，公司将持续研发特色产品，强化品牌特色，系统地提升产品力、服务力和品牌力。在产品研发方面，系统性地沉淀和梳理灯塔项目的研发成果，实现中式产品的迭代升级落地、提升产品价值与服务价值；推进“好房子”体系落地实施，建立健康住宅标准，将先进技术深度融入产品设计与建造全过程；紧扣行业发展趋势，深度挖掘客户需求，通过科学前瞻的资源投入，推动产业链与产品力的迭代升级，使得产品打造与产业链布局更加贴合行业方向，持续引领市场与客户需求。

（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、工程质量等方面面临较大的管理压力。

主要应对措施：

公司将整合资源，强化体系建设，提升运营效率，继续加快集采平台与建造体系的建设步伐，优化成本，提高运营效率，提升公司在供应链环节的核心竞争力。在设计环节推进模块化与标准化，减少冗余成本；加强新材料研究与应用，形成技术储备；完善施工建造体系，做好设计与供应的衔接；优化供方管理，培育战略合作供方，深化与央国企优质供方的合作。

（4）市场需求风险

经济尚未复苏，居民收入预期仍未改善，不动产抛压沉重，导致居民的房产消费信心尚未恢复。在政策调控持续深化、市场信心逐步修复的背景下，房地产行业整体呈现企稳态势，但市场分化特征显著：一二线城市因高得房率住宅及“四代宅”等创新产品集中入市，去化率保持相对高位；而多数三四线城市成交量仍处历史低位，市场持续低迷。当前全国楼市仍处复苏通道，购房者信心修复仍需时日，对项目销售节奏和价格策略带来挑战。

主要应对措施：

公司加强市场调研，深化拿地前的深度调研与客群定位，深入了解不同区域市场需求特点和变化趋势，优化产品结构，根据市场需求和新《住宅项目规范》调整户型、面积、产品档次等，开发更贴近客户需求的“好房子”产品。同时保障按时高质量交付，以交付口碑提升品牌力，实现客户对公司产品的高美誉度与“好口碑”的目标。

根据不同城市的特点和需求，制定灵活定价策略及差异化的去库存策略，提高去库存效果。

通过线上线下多种渠道，完善社群运营模式，加强营销推广，提高品牌知名度和市场影响力，吸引更多潜在客户。

3. 家居商场运营行业面临的主要风险

(1) 宏观经济波动及房地产行业周期性波动所导致的风险

宏观经济波动及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

应对措施：

美凯龙将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇，通过坚守主赛道、拓展新品类、进入新领域，巩固市场领导地位。同时，美凯龙将努力提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的稳定性，从而更好应对和抵御宏观经济和行业波动的风险。

(2) 其他风险

美凯龙投资性房地产公允价值变动受到中国宏观经济增长态势、城镇化进程、居民可支配收入水平、房地产市场调控政策和景气程度以及家居装饰及家具行业的消费环境等因素的综合影响。若上述因素发生重大不利变动，美凯龙以公允价值计量的投资性房地产价值将随之向下波动，计入当期损益的公允价值变动收益将相应减少甚至产生损失，从而对美凯龙的财务状况和经营业绩造成不利影响；投资性房地产公允价值下降将影响美凯龙可供分配利润，从而可能会对美凯龙未来分红产生不利影响。

此外，美凯龙投资性房地产采用公允价值模式后续计量，与同行业A股上市公司普遍采用成本模式计量的方式缺乏可比性，敬请投资者注意。

(五)其他

☐适用 ☒不适用

七、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

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确、运作规范。董事会将公司治理作为一项长期的系统工程，在日常运作中持续改进和提升。随着公司经营规模逐年扩大，董事会重点关注公司的风险管理和内部控制工作，督促经营班子不断加强内部管理与风险防范，确保公司安全、规范、稳健的发展。

目前，公司为融资融券标的股、沪港通标的股、富时全球股票指数系列成分股、标普新兴市场全球基准指数成分股。

1. 股东与股东会

公司严格按照《公司章程》《股东会议事规则》的有关规定和要求，确保所有股东，特别是中小股东都能够充分行使合法权利。报告期内，公司规范每一次股东会召集和召开程序，对重要事项进行表决时，确保所有股东、特别是中小股东享有平等地位，能充分行使其享有的权利，确保股东的合法权益。公司股东会经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书。

公司通过官网的投资者关系专栏、投资者热线、投资者邮箱及上证e互动平台等多种渠道，保持与股东有效的沟通；公司认真对待股东来访、咨询，便于股东了解公司运作情况。

2. 控股股东与上市公司

公司控股股东行为规范，依法通过股东会行使股东权利，未超越股东会直接干预公司决策和经营；公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立完整。公司董事会和内部各职能部门能够独立运作，确保公司重大决策由公司股东会和董事会依法做出。

3. 董事与董事会

公司董事会共有董事8名，其中独立董事3名。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略与可持续发展委员会、风险控制委员会和投资决策委员会，委员均由董事担任，审计委员会的主任委员由具有专业会计资格的独立董事担任。

公司董事、独立董事认真履行作为董事和独立董事应尽的职责，按照《公司章程》《董事会议事规则》和《独立董事制度》等相关要求，认真负责地出席每次董事会，并认真审议各项议案，充分讨论，科学决策，没有违法违规或损害公司及股东利益的情况发生。报告期内，各位董事能够认真负责，勤勉尽职，熟悉有关法律法规，了解董事的权利、义务和责任，正确行使权利，确保董事会的高效运作，维护公司和全体股东的合法权益。

4. 利益相关者

公司能够尊重和维护银行及其他债权人、员工、客户、消费者、社区等利益相关者的合法权益。公司重视社会责任，积极参与社会公益事业，树立负责任的上市公司形象。

5. 信息披露及内幕知情人登记管理

公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司信息披露管理制度》《公司内幕信息知情人登记管理制度》《公司外部信息使用人管理制度》《公司重大信息内部报告制度》等相关规定，积极做好内幕信息知情人登记工作及重大信息内部报告工作，并真实、准确、及时、完整地进行信息披露，保障所有股东的知情权。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐适用 ☒不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

☒适用 ☐不适用

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了相互独立和分开，具体如下：

1. 资产独立情况

公司与控股股东产权关系明晰，拥有独立的法人资产，公司对所有的资产有完全的控制支配权，不存在资产被控股股东违规占用而损害利益的情形。

2. 人员独立情况

公司建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。公司董事、高级管理人员符合《公司法》《公司章程》中关于董事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司法》《公司章程》的规定，通过公司股东会和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东会作出人事任免决定的情形。

公司高级管理人员均专职在上市公司工作并领取薪酬，不存在在控股股东控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务的情形；公司的财务人员没有在控股股东控制的其他企业中兼职。

3. 机构独立情况

公司设置了健全的法人治理结构，股东会、董事会均按《公司法》《公司章程》等规定规范运行。公司根据自身经营特点，建立了符合公司实际情况、较为完整的内部组织结构，并制定了相应的内部管理与控制制度。各职能部门均按照《公司章程》和内部管理制度的规定独立行使职权，分工明确、各司其职，不受控股股东及其控制的其他企业或个人的干涉。

4. 财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系、完整的财务管理制度和规范的财务会计政策。公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，设置独立的财务账簿，不存在控股股东及其控制的其他企业干预公司资金使用的情况。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司作为独立纳税人，依法独立纳税。

5. 业务经营独立情况

公司业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：

（1）公司拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东及其控制的其他企业；

（2）公司及控股子公司拥有从事各自业务经营所需的相应资质；

（3）公司拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的独立完整的业务体系；

（4）公司能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力，不存在构成对控股股东重大依赖的关联交易。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股											
姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
林茂	董事长	男	57	2024/8/19	2028/5/6	641,080	437,080	-204,000	股权激励限售股回购注销	310.48	否
许晓曦	董事	男	56	2025/6/3	2028/5/6	0	0	0		0	是
程东方	董事	男	47	2025/5/6	2028/5/6	510,200	306,200	-204,000	股权激励限售股回购注销	273.98	否
叶衍榴	董事	女	53	2016/5/24	2028/5/6	451,760	247,760	-204,000	股权激励限售股回购注销	0	是
邹少荣	董事	男	49	2022/5/23	2028/5/6	13,518	13,518	0		0	是
吴育辉	独立董事	男	47	2022/5/23	2028/5/6	0	0	0		20	否
蔡宁	独立董事	女	48	2025/5/6	2028/5/6	0	0	0		20	否
王艳艳	独立董事	女	46	2025/5/6	2028/5/6	0	0	0		20	否
吕荣典	总经理	男	48	2026/4/17	2028/5/6	509,800	305,800	-204,000	股权激励限售股回购注销	419.69	否
陈东旭	副总经理	男	55	2013/5/23	2028/5/6	564,840	360,840	-204,000	股权激励限售股回购注销	436.79	否
王志兵	副总经理	男	57	2013/5/23	2028/5/6	662,547	458,547	-204,000	股权激励限售股回购注销	430.20	否
许加纳	副总经理	男	47	2022/1/13	2028/5/6	501,000	297,000	-204,000	股权激励限售股回购注销	307.47	否

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
魏卓	财务总监、 董事会秘书	女	46	2022/4/27	2028/5/6	266,500	181,500	-85,000	股权激励限售 股回购注销	192.75	否
郑永达	副董事长 （离任）	男	54	2024/8/19	2025/5/6	647,840	0	-647,840	股权激励限售 股回购注销、 二级市场减持	0	是
黄文洲	董事（离 任）	男	61	1998/6/6	2025/5/6	225,621	225,621	0		0	是
江桂芝	副总经理、 董事会秘书 （离任）	女	54	2016/7/18	2026/4/8	661,000	457,000	-204,000	股权激励限售 股回购注销	383.15	否
林涛	独立董事 （离任）	男	54	2019/5/24	2025/5/6	0	0	0		0	否
陈守德	独立董事 （离任）	男	49	2019/5/24	2025/5/6	0	0	0		0	否
林芳	监事会主席 （离任）	女	56	2016/5/24	2025/5/6	0	0	0		0	是
李玉鹏	监事（离 任）	男	36	2022/5/23	2025/5/6	0	0	0		0	是
王曦	职工监事 （离任）	男	28	2022/5/10	2025/5/6	0	0	0		13.98	否
合计	/	/	/	/	/	5,655,706	3,290,866	-2,364,840	/	2,828.49	/

注 1：上表所述林茂先生的任期起始日期为其担任董事长的起始日期，其担任董事的起始日期为 2016 年 5 月 24 日。

注 2：上表所述江桂芝女士的任期起始日期为其担任董事会秘书的起始日期，其担任副总经理的起始日期为 2017 年 1 月 12 日。

注 3：上表所述魏卓女士的任期起始日期为其担任财务总监的起始日期，其担任董事会秘书的起始日期为 2026 年 4 月 8 日。

注 4：上表中王曦先生报告期内从公司获得的税前薪酬总额为 2025 年 1-4 月期间取得的税前薪酬总额。

姓名	主要工作经历
林茂	任本公司党委书记、董事长，曾任本公司董事会秘书、副总经理、总经理等职。
许晓曦	任本公司董事，建发集团党委书记、董事长，曾任厦门国贸控股集团有限公司党委书记、董事长，厦门国贸集团股份有限公司党委书记、董事长、总裁等职。
程东方	任本公司董事，建发集团总经理，曾任本公司总经理助理、副总经理、总经理等职。
叶衍榴	任本公司董事，建发集团副总经理，曾任本公司监事会主席，建发集团法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问等职。
邹少荣	任本公司董事，建发集团副总经理，曾任建发集团法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问、投资总监、董事会秘书等职。
吴育辉	任本公司独立董事，厦门大学管理学院副院长。
蔡宁	任本公司独立董事，厦门大学管理学院副院长。
王艳艳	任本公司独立董事，厦门大学管理学院财务学系教授。
吕荣典	任本公司党委副书记、总经理，曾任厦门建发原材料贸易有限公司副总经理，厦门建发物产有限公司总经理，公司总经理助理，公司副总经理等职。
陈东旭	任本公司党委委员、副总经理，曾任厦门建发汽车有限公司总经理，建发集团董事等职。
王志兵	任本公司党委委员、副总经理，曾任本公司贸易管理部总经理、贸易管理总监等职。
许加纳	任本公司党委委员、副总经理，曾任本公司财务部总经理、财务总监等职。
魏卓	任本公司财务总监、董事会秘书，曾任建发物流集团有限公司财务总监、厦门建发纸业有限公司财务总监、本公司财务部总经理等职。

其它情况说明
☐适用 ☒不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
许晓曦	厦门建发集团有限公司	董事长	2025 年 5 月	至今
许晓曦	厦门建发集团有限公司	党委书记	2025 年 5 月	至今
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011 年 12 月	至今
邹少荣	厦门建发集团有限公司	副总经理	2023 年 7 月	至今
程东方	厦门建发集团有限公司	总经理	2026 年 4 月	至今
黄文洲	厦门建发集团有限公司	董事长	2017 年 3 月	2025 年 5 月
黄文洲	厦门建发集团有限公司	党委书记	2018 年 1 月	2025 年 5 月
郑永达	厦门建发集团有限公司	党委副书记	2022 年 2 月	2025 年 5 月
郑永达	厦门建发集团有限公司	总经理	2022 年 2 月	2025 年 5 月
郑永达	厦门建发集团有限公司	董事	2022 年 6 月	2025 年 5 月

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林茂	厦门现代码头有限公司	董事	2020 年 8 月	至今
林茂	四川永丰浆纸股份有限公司	董事	2016 年 3 月	2026 年 3 月
林茂	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2025 年 11 月	至今
林茂	厦门上市公司协会	副会长	2023 年 3 月	至今
林茂	厦门市跨国公司发展促进会	会长	2025 年 8 月	至今
许晓曦	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2025 年 7 月	至今
许晓曦	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2025 年 7 月	至今
许晓曦	厦门建发健康集团有限公司	董事	2025 年 6 月	至今
许晓曦	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2025 年 7 月	至今
许晓曦	厦门航空有限公司	董事	2025 年 7 月	至今
许晓曦	厦门建发会展控股有限公司	董事	2025 年 10 月	至今
许晓曦	厦门会展集团股份有限公司	董事	2025 年 9 月	至今
许晓曦	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2025 年 11 月	至今
许晓曦	厦门国贸控股集团有限公司	党委书记、董事长	2017 年 3 月	2025 年 5 月
许晓曦	厦门国贸集团股份有限公司	董事	2017 年 4 月	2025 年 5 月

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
程东方	建兴骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	董事	2023 年 12 月	至今
程东方	商舟航空物流有限公司	董事	2025 年 5 月	至今
程东方	四川永丰浆纸股份有限公司	董事	2022 年 4 月	2026 年 3 月
程东方	泸州永丰浆纸有限责任公司董事	董事	2018 年 1 月	2026 年 3 月
叶衍榴	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2017 年 3 月	至今
叶衍榴	厦门建发健康集团有限公司	董事	2024 年 4 月	至今
叶衍榴	厦门建发城服发展股份有限公司	董事长	2018 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2015 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2017 年 11 月	至今
叶衍榴	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	董事	2019 年 12 月	至今
叶衍榴	福建嘉悦投资发展有限公司	执行董事, 总经理	2021 年 8 月	2025 年 9 月
叶衍榴	厦门华益工贸有限公司	董事长, 经理	2021 年 6 月	2025 年 9 月
叶衍榴	建发集团（香港）有限公司	董事	2018 年 4 月	2025 年 9 月
叶衍榴	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事	2015 年 10 月	2025 年 9 月
叶衍榴	天津金晨房地产开发有限责任公司	执行董事, 总经理	2024 年 1 月	2025 年 9 月
叶衍榴	上海兆御投资发展有限公司	执行董事, 总经理	2021 年 11 月	2025 年 9 月
叶衍榴	武夷山大红袍山庄开发有限公司	董事	2015 年 6 月	2025 年 10 月
叶衍榴	厦门建发文创体育投资有限公司	执行董事, 经理	2022 年 6 月	2025 年 10 月
邹少荣	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022 年 4 月	至今
邹少荣	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2021 年 8 月	至今
邹少荣	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023 年 4 月	至今
邹少荣	厦门会展集团股份有限公司	董事	2020 年 6 月	至今
邹少荣	厦门仁爱医疗基金会	监事	2019 年 1 月	至今
邹少荣	君龙人寿保险有限公司	董事	2025 年 10 月	至今
邹少荣	厦门建发会展控股有限公司	董事	2025 年 10 月	至今
邹少荣	厦门国际银行股份有限公司	董事	2025 年 12 月	至今
邹少荣	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2020 年 10 月	2025 年 9 月

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
邹少荣	宁夏建发实业发展有限责任公司	董事	2022 年 10 月	2025 年 10 月
邹少荣	厦门华益工贸有限公司	董事	2022 年 10 月	2025 年 9 月
邹少荣	建发集团（香港）有限公司	董事	2022 年 8 月	2025 年 9 月
邹少荣	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事	2024 年 5 月	2025 年 9 月
邹少荣	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022 年 4 月	2025 年 11 月
邹少荣	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2019 年 11 月	2025 年 9 月
邹少荣	武夷山大红袍山庄开发有限公司	总经理, 董事	2020 年 5 月	2025 年 10 月
邹少荣	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2020 年 11 月	2025 年 9 月
邹少荣	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020 年 5 月	2026 年 2 月
吴育辉	厦门大学	管理学院副院长	2024 年 7 月	至今
吴育辉	宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事	2023 年 8 月	至今
吴育辉	青岛征和工业股份有限公司	独立董事	2019 年 11 月	2025 年 5 月
蔡宁	厦门大学	管理学院副院长	2024 年 5 月	至今
蔡宁	厦门法拉电子股份有限公司	独立董事	2023 年 4 月	至今
蔡宁	厦门大学	管理学院会计学系副主任	2019 年 12 月	2025 年 9 月
蔡宁	中国武夷实业股份有限公司	独立董事	2021 年 2 月	2025 年 8 月
王艳艳	厦门大学	教授	2014 年 8 月	至今
王艳艳	厦门亿联网络技术股份有限公司	独立董事	2024 年 5 月	至今
王艳艳	福建德尔科技股份有限公司	独立董事	2022 年 4 月	至今
王艳艳	世纪证券有限责任公司	独立董事	2024 年 11 月	至今
王艳艳	南京亿高医疗科技股份有限公司	独立董事	2022 年 11 月	2025 年 6 月
王艳艳	大博医疗科技股份有限公司	独立董事	2019 年 1 月	2025 年 4 月
王艳艳	茶花现代家居用品股份有限公司	独立董事	2019 年 1 月	2025 年 2 月
吕荣典	思可源（重庆）控股有限公司	董事	2024 年 8 月	至今
陈东旭	中国阳光纸业控股有限公司	非执行董事	2026 年 1 月	至今
王志兵	中电建国际贸易服务（福建）有限公司	董事	2019 年 3 月	至今
王志兵	商舟航空物流有限公司	董事长	2021 年 9 月	至今
许加纳	商舟航空物流有限公司	董事	2021 年 9 月	2025 年 5 月
魏卓	四川永丰浆纸股份有限公司	监事	2022 年 6 月	2026 年 3 月
魏卓	商舟航空物流有限公司	董事	2025 年 5 月	至今
郑永达	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022 年 4 月	2025 年 11 月

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑永达	厦门建发会展控股有限公司	董事	2022 年 4 月	2025 年 10 月
郑永达	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	2026 年 4 月
郑永达	厦门会展集团股份有限公司	董事	2022 年 5 月	2025 年 9 月
郑永达	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	2025 年 11 月
郑永达	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022 年 4 月	2025 年 7 月
郑永达	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2022 年 9 月	2025 年 7 月
郑永达	厦门建发健康集团有限公司	董事	2022 年 4 月	2025 年 6 月
郑永达	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2022 年 5 月	2025 年 7 月
郑永达	厦门航空有限公司	董事	2023 年 12 月	2025 年 7 月
郑永达	厦门弘爱医院	理事	2018 年 8 月	2026 年 1 月
郑永达	厦门仁爱医疗基金会	理事	2020 年 2 月	2026 年 1 月
郑永达	商舟航空物流有限公司	董事	2021 年 9 月	2025 年 5 月
郑永达	厦门国贸控股集团有限公司	党委书记、董事长	2025 年 5 月	至今
郑永达	厦门国贸集团股份有限公司	董事	2025 年 6 月	至今
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事	2016 年 4 月	2025 年 12 月
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事	2017 年 11 月	2025 年 9 月
黄文洲	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2015 年 7 月	2025 年 11 月
黄文洲	厦门建发会展控股有限公司	董事	2015 年 12 月	2025 年 10 月
黄文洲	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事长	2015 年 10 月	2025 年 9 月
黄文洲	厦门会展集团股份有限公司	董事	2013 年 3 月	2025 年 9 月
黄文洲	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014 年 12 月	2025 年 7 月
黄文洲	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2002 年 11 月	2025 年 7 月
黄文洲	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2018 年 11 月	2025 年 7 月
黄文洲	厦门航空有限公司	董事	2015 年 9 月	2025 年 7 月
黄文洲	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	至今
黄文洲	厦门弘爱医院	理事	2018 年 8 月	至今
江桂芝	厦门现代码头有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
林涛	厦门大学	教授	2009 年 8 月	至今
林涛	浙江开创电气股份有限公司	独立董事	2020 年 11 月	至今
林涛	中泰证券（上海）资产管理有限公司	独立董事	2020 年 6 月	至今
林涛	福建火炬电子科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈守德	厦门大学	副教授	2003 年 9 月	至今
陈守德	厦门合兴包装印刷股份有限公司	独立董事	2019 年 2 月	2025 年 2 月
陈守德	兴业皮革科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今
陈守德	厦门弘信电子科技集团股份有限公司	独立董事	2025 年 11 月	至今

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司独立董事的薪酬或津贴由公司股东会决定；公司董事长林茂的报酬方案由公司薪酬与考核委员会拟定后报公司董事会审议，董事会审议通过后提交公司股东会决定；高级管理人员的报酬方案由公司薪酬与考核委员会拟定后报公司董事会审议决定。公司董事许晓曦、叶衍榴、邹少荣均不在公司领取报酬，董事程东方根据其在公司担任的具体职务领取薪酬，不再额外领取董事薪酬。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司第九届董事会薪酬与考核委员会 2026 年第一次会议审议了《关于董事长 2025 年度薪酬考核结果及董事 2026 年度薪酬方案的议案》《关于公司高级管理人员 2025 年度薪酬考核结果的议案》，并同意提交董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事长、高级管理人员的报酬依据为《公司关于董事长、高级管理人员 2025 年度的薪酬考核实施方案》；独立董事的依据为公司 2024 年年度股东会审议通过的《关于董事、监事 2024 年度及 2025 年度薪酬的议案》。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见本节“四、董事、监事和高级管理人员的情况（一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	2,814.51 万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	2025 年度，独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情况；董事长、高级管理人员的报酬依据《公司关于董事长、高级管理人员 2025 年度的薪酬考核实施方案》，在进行年度考核并经董事会审议后兑现。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司主要负责人（董事长、总经理、副总经理、财务总监）按规定每年计提风险金，并根据履职情况期递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
许晓曦	董事	选举	换届
程东方	董事	选举	换届

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
蔡宁	独立董事	选举	换届
王艳艳	独立董事	选举	换届
郑永达	副董事长	离任	换届
黄文洲	董事	离任	换届
陈东旭	董事	离任	换届
陈守德	独立董事	离任	换届
林涛	独立董事	离任	换届

注1：2026年4月8日，公司第十届董事会2026年第五次临时会议审议通过了《关于董事长代行总经理职责的议案》，程东方先生因工作调整，申请辞去公司总经理职务。辞职后，程东方先生将担任公司控股股东厦门建发集团有限公司总经理，同时继续担任公司董事及战略与可持续发展委员会、风险控制委员会、投资决策委员会委员。

注2：2026年4月8日，公司第十届董事会2026年第五次临时会议审议通过了《关于聘任董事会秘书的议案》，江桂芝女士因到龄转任非领导岗位，申请辞去公司副总经理、董事会秘书职务。经董事长林茂先生提名，聘任魏卓女士为公司董事会秘书，任期自董事会审议通过之日起至公司第十届董事会届满之日止。

注3：2026年4月17日，公司第十届董事会2026年第六次临时会议审议通过了《关于聘任总经理的议案》，经董事长林茂先生提名，公司聘任吕荣典先生为公司总经理，任期自董事会审议通过之日起至公司第十届董事会届满之日止。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐适用 ☒不适用

(六) 其他

☐适用 ☒不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
林茂	否	26	26	23	0	0	否	3
许晓曦	否	15	15	14	0	0	否	0

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
程东方	否	17	17	15	0	0	否	2
叶衍榴	否	26	26	23	0	0	否	3
邹少荣	否	26	26	23	0	0	否	2
吴育辉	是	26	26	24	0	0	否	2
蔡宁	是	17	17	15	0	0	否	2
王艳艳	是	17	17	15	0	0	否	2
郑永达（离任）	否	9	9	8	0	0	否	1
黄文洲（离任）	否	9	9	8	0	0	否	1
陈东旭（离任）	否	9	9	8	0	0	否	1
林涛（离任）	是	9	9	8	0	0	否	1
陈守德（离任）	是	9	9	8	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	26
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	23
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

五、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	吴育辉、蔡宁、叶衍榴
提名委员会	王艳艳、吴育辉、叶衍榴
薪酬与考核委员会	蔡宁、王艳艳、叶衍榴

战略与可持续发展委员会	许晓曦、林茂、叶衍榴、邹少荣、程东方
风险控制委员会	林茂、许晓曦、叶衍榴、邹少荣、程东方
投资决策委员会	林茂、许晓曦、叶衍榴、邹少荣、程东方

(二) 报告期内审计委员会召开10次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 1 月 27 日	第九届董事会审计委员会 2025 年第一次临时会议，审议公司预编的 2024 年度财务会计报表。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 3 月 7 日	第九届董事会审计委员会 2025 年第二次临时会议，审议《关于提议启动选聘 2025 年度会计师事务所相关工作并组建评审小组的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 3 月 31 日	第九届董事会审计委员会 2025 年第三次临时会议，审议经年审会计师出具初步审计意见后的 2024 年度财务会计报表。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 4 月 10 日	第九届董事会审计委员会 2025 年第一次会议，审议《公司 2024 年年度报告》《公司 2024 年度内部控制评价报告》等 7 个议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 4 月 29 日	第九届董事会审计委员会 2025 年第二次会议，审议《公司 2025 年第一季度报告》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 5 月 5 日	第九届董事会审计委员会 2025 年第四次临时会议，审议《关于聘任财务总监的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 8 月 28 日	第十届董事会审计委员会 2025 年第一次会议，审议《公司 2025 年半年度报告》《关于计提资产减值准备的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 10 月 29 日	第十届董事会审计委员会 2025 年第二次会议，审议《公司 2025 年第三季度报告》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 12 月 12 日	第十届董事会审计委员会 2025 年第三次会议，审议《关于开展金融衍生品交易的议案》《关于开展商品衍生品交易的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 12 月 18 日	第十届董事会审计委员会 2025 年第一次临时会议，审议公司 2025 年度的审计范围、审计策略和审计安排。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(三) 报告期内提名委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 4 月 10 日	第九届董事会提名委员会 2025 年第一次会议，审议《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》《关于提名公司第十届董事会独立董事候选人的议案》。	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 5 月 5 日	第九届董事会提名委员会 2025 年第二次会议，审议《关于聘任总经理和董事会秘书的议案》《关于聘任副总经理和财务总监的议案》。	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 5 月 16 日	第十届董事会提名委员会 2025 年第一次会议，审议《关于提名公司第十届董事会董事候选人的议案》。	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 4 月 11 日	第九届董事会薪酬与考核委员会 2025 年第一次会议，审议《关于董事、监事 2024 年度及 2025 年度薪酬的议案》《关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬考核结果的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 4 月 28 日	第九届董事会薪酬与考核委员会 2025 年第二次会议，审议通过《公司关于董事长、高级管理人员 2025 年度的薪酬考核实施方案》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(五) 报告期内战略与可持续发展委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 4 月 11 日	第九届董事会战略与可持续发展委员会 2025 年第一次会议，审议《公司 2024 年度可持续发展报告》。	战略与可持续发展委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略与可持续发展委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(六) 报告期内风险控制委员会召开33次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 1 月	审议通过客商授信额度调整、大客户营运资源调整、燃料油转口业务、新设立自管仓等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 2 月	审议通过 2025 年第一季度铁矿、木材、玉米、高粱、油脂油料、饲料原料等商品管控方案、客商授信额度调整方案、石脑油、原油转口业务等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 3 月	审议通过原油转口业务、设备转口业务、白酒内贸业务、新设立自管仓、客户授信额度调整、大客户合作管理条件调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 4 月	审议通过金矿内贸业务、铝土矿进口业务、设备出口业务、船舶融资租赁业务、大客户营运资源调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 5 月	审议通过钢材转口业务、原油转口业务、船舶融资租赁业务、客户授信额度调整、大客户营运资源调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 6 月	审议通过原油转口业务、化工品进口业务、钢材出口业务、大客户放料额度调整、厂库存货额度调整、大客户控货额度调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 7 月	审议通过设立厂内监管库、包厂存货额度调整、纸浆管控方案调整、船舶融资租赁、化工品转口业务、稀释沥青转口业务等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 8 月	审议通新设立自管仓、焦煤进口业务、石油气进口业务、原油转口业务、铬铁业务条件调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 9 月	审议通过船舶出口项目、船舶融资租赁业务条件调整、芝麻管控方案调整、原油转口业务等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 10 月	审议通过设备进口业务、不锈钢转口业务、钢材转口业务、化工品转口业务、船舶融资租赁、橡胶厂合作生产、客户授信额度调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 11 月	审议通过船舶融资租赁及授权条件调整、大客户营运资源调整、客户授信额度调整、金矿内贸业务、锂辉石加工业务等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 12 月	审议通过新设立自管仓、自管仓管理方案调整、车辆转口业务、船舶融资租赁等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(七) 报告期内投资决策委员会召开27次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 1 月	审议通过物流公司固定资产投资等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 2 月	审议通过汽车公司股权收购项目事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 3 月	审议通过有色资源公司增资、生活资材公司合资项目事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 4 月	审议通过新设矿产集团公司、农产品集团合资项目等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 5 月	审议通过新设阿联酋平台公司等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 6 月	审议通过解散建发睿投公司等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 7 月	审议通过设立三亚平台公司等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 8 月	审议通过转让永丰浆纸股权等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 9 月	审议通过原材料公司固定资产投资等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 10 月	审议通过农产品集团公司合资项目、建发新兴能源合资项目等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2025 年 11 月	审议通过祥光铜业固定资产投资事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 12 月	审议通过建发融资租赁公司股权收购项目等事项。	投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(八) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	221
主要子公司在职员工的数量	51,097
在职员工的数量合计	51,318
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	6,177
技术人员	5,864
财务人员	2,466
管理人员	1,344
业务人员	10,511
业务支持	8,402
物业服务	16,554
合计	51,318
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	2,355
本科	19,894
大专	13,348
其他	15,721
合计	51,318

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策。中高级管理人员薪酬与公司经营业绩高度相关，实行年薪制薪酬策略，业务人员实行绩效薪酬政策，体现保障与激励并重

的两方面效应。公司定期开展员工薪酬体系调研，明确薪酬调整原则，多维度激励各岗位人员的工作积极性。

公司按照国家政策让员工享受带薪年假，为员工缴纳五险一金，并实施企业年金计划、补充医疗保险等。

(三) 培训计划

☒适用 ☐不适用

公司拥有三级培训体系并不断完善公司的人才培养体系。从基础业务培训、风险防范系列培训，到新员工集训营、业务骨干系列培训，再到中高层经营管理培训，层层负责，突出重点，实现多层式人才培养，丰富的培训形式和全方位的培训内容，让员工在建发的职业平台中不断得到学习提升，从而共同创建锐意进取的学习型组织。

(四) 劳务外包情况

☐适用 ☒不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒适用 ☐不适用

1、现金分红政策的制订、调整情况

2012年，经公司第五届董事会第十四次会议、公司2012年第一次临时股东大会审议通过，公司对《公司章程》中现金分红政策部分条款予以修订，进一步明确了利润分配的决策机制和程序，明晰规定了利润分配政策条款中现金分红条件以及现金分红在利润分配方式中的优先顺序，确定了现金分红的最低比例，增强了公司利润分配政策的透明度和可操作性。

2023年，经公司第九届董事会第五次会议、第九届董事会2023年第十二次临时会议、公司2022年年度股东大会审议通过，公司发布了《厦门建发股份有限公司2023-2025年度股东回报规划（修订稿）》，提高了现金分红的最低比例，保护投资者合法权益、实现股东价值、给予投资者稳定回报。

2024年，公司第九届董事会2024年第二十一临时会议、公司2024年第二次临时股东大会审议通过《关于交易完成后增强股东回报规划的议案》，进一步增强股东回报，保护了中小股东利益。

2、目前公司执行的现金分红政策主要内容

根据《厦门建发股份有限公司2023-2025年度股东回报规划（修订稿）》，在满足现金分红条件的情况下，公司应积极采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配利润的30%，在公司出现该年度实现重大特殊收益但无相应现金流入等特殊情况下（例如：公司收购红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权预计将

形成重组收益但无相应现金流入），董事会经过详细论证和说明后可提出低于上述比例的现金分红方案。原则上公司每年度进行一次现金分红，在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

根据上述《关于交易完成后增强股东回报规划的议案》，公司在既定股东回报规划的基础上，进一步作出特别安排。公司董事会针对 2024 年度和 2025 年度制订符合如下要求的利润分配预案：每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配利润的 30%，且每年每股分红不低于 0.7 元人民币。（以下简称“分红承诺”）

3、2024 年度利润分配方案执行情况

（1）2024 年中期利润分配

2025 年 1 月 2 日，公司第九届董事会 2025 年第一次临时会议审议通过了《公司 2024 年中期利润分配方案》：2024 年前三季度，公司实现归母净利润为 2,058,204,158.65 元。在此基础上，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，公司董事会制定的 2024 年中期利润分配方案为：以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元（含税），共计派发现金红利 1,178,838,080.40 元。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。

公司于 2025 年 1 月 14 日披露 2024 年中期权益分派实施公告，以实施权益分派的股权登记日前的公司总股本 2,947,095,201 股为基数，每股派发现金红利 0.4 元（含税），共计派发现金红利 1,178,838,080.40 元，上述现金红利已于 2025 年 1 月 20 日发放。

（2）2024 年度利润分配（不含 2024 年度中期分红）

2025 年 5 月 6 日，公司 2024 年度股东会审议通过了《公司 2024 年度利润分配方案》：经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年度本公司实现归母净利润 2,945,806,792.22 元。综合考虑分红承诺、2024 年度的中期分红实施情况以及本公司业务可持续发展等因素，公司本次拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本 2,947,095,201 股，以此计算合计拟派发现金红利 884,128,560.30 元（含税）。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。

公司于 2025 年 5 月 14 日披露了 2024 年年度权益分派实施公告，以方案实施前的公司总股本 2,947,095,201 股为基数，每股派发现金红利 0.3 元（含税），共计派发现金红利 884,128,560.30 元（含税），上述现金红利已于 2025 年 5 月 21 日发放。

综上，2024 年度公司的现金分红（包括上述 2024 年中期已分配的现金红利）总方案为每 10 股派发现金红利 7 元（含税），现金红利总额为 2,062,966,640.70 元，现金红利均已发放。

公司严格执行了《公司章程》的规定和股东会决议的要求，现金分红相关的决策程序合法合规，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分维护。

4、2025 年度利润分配方案

鉴于：

（1）公司在 2024 年第二次临时股东大会通过的《关于交易完成后增强股东回报规划的议案》中，承诺了公司 2025 年度每股现金分红不低于 0.7 元。

（2）公司于 2026 年 2 月 11 日实施了 2025 年度的中期分红，每 10 股派发了现金红利 2 元（含税）。

综合考虑上述 2025 年度现金分红承诺、2025 年度的中期分红实施情况以及公司业务可持续发展等因素，公司 2025 年度利润分配方案如下：

（1）本次利润分配方案（不含 2025 年度中期分红）

公司本次拟向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元（含税）。截至 2025 年 12 月 31 日，公司总股本 2,899,538,551 股，以此计算合计拟派发现金红利 1,449,769,275.50 元（含税）。

（2）2025 年度利润分配方案（包含 2025 年度中期分红）

综上，2025 年度公司的现金分红（包括上述 2025 年中期已分配的现金红利）总方案为每 10 股派发现金红利 7 元（含税），现金红利总额为 2,029,676,985.70 元（含税）。本公司 2025 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。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	7
每 10 股转增数（股）	0

现金分红金额（含税）	2,029,676,985.70
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-10,814,732,169.18
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	不适用
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	2,029,676,985.70
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	6,195,493,563.00
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0.00
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	6,195,493,563.00
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,745,024,339.18
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	355.04
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-10,814,732,169.18
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	4,389,449,191.26

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
鉴于公司 2022 年限制性股票激励计划（以下简称“2022 年激励计划”）中首次授予部分 18 名激励对象已离职、4 名激励对象已退休，以及预留授予部分 16 名激励对象已离职、6 名激励对象已退休，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格；同时，2022 年激励计划首次授予及预留授予第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标。公司将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 4,755.6650 万股限制性股票进行回购注销处理。	详情请参见公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2025-011”号公告。
上述回购注销已于 2025 年 6 月 16 日完成。	详情请参见公司于 2025 年 6 月 12 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2025-032”号公告。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司高级管理人员对董事会负责，接受董事会考核、奖惩。董事会围绕公司发展战略，对照有关经营、管理、规范运作、利润等指标完成情况，对高管人员实行基本年薪与经营绩效相结合的考核制度。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

详见公司于2026年4月28日在上海证券交易所网站（网址 <http://www.sse.com.cn>）披露《厦门建发股份有限公司2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

公司的主业为供应链运营和房地产业务，两大板块业务性质、经营模式存在显著差异，公司对其实施分业管理、独立考核的管控模式。公司分别在供应链及房地产业务板块制定了财务、资金、内控、稽核等相关管理制度，并在母公司层面建立《重大信息内部报告制度》。母公司主要通过制度规范与重大事项管理履行股东监督职责。

对于已纳入合并范围的美凯龙，以及2025年通过破产重整取得控制权并纳入合并报表范围的中利集团，公司均在严格保障其上市公司独立性的前提下，通过委派董事、管理人员等方式参与治理，推动业务协同与经营优化，持续提升子公司运营管理水平。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

☐适用 ☒不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2026 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站（网址 <http://www.sse.com.cn>）披露《厦门建发股份有限公司 2025 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不涉及

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☒ 适用 ☐ 不适用

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（个）		3
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	远通纸业(山东)有限公司	企业环境信息依法披露系统（山东）： http://221.214.62.226:8090/EnvironmentDisclosure/enterpriseRoster/openEnterpriseDetails?comDetailFrom=1&id=913700006731793168
2	阳谷祥光铜业有限公司	企业环境信息依法披露系统（山东）： http://221.214.62.226:8090/EnvironmentDisclosure/enterpriseRoster/openEnterpriseDetails?comDetailFrom=0&id=91371521769728295B
3	山东建科钢板有限公司	企业环境信息依法披露系统（山东）： http://221.214.62.226:8090/EnvironmentDisclosure/enterpriseRoster/openEnterpriseDetails?comDetailFrom=1&id=91371625MACFDUCF43

其他说明
☐ 适用 ☒ 不适用

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒ 适用 ☐ 不适用

公司于 2026 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站（网址 <http://www.sse.com.cn>）披露的《建发股份 2025 年度可持续发展报告》。

（二）社会责任工作具体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	3,451.98	

具体说明

☒适用 ☐不适用

具体情况详见公司于2026年4月28日在上海证券交易所网站(网址<http://www.sse.com.cn>)披露的《建发股份 2025 年度可持续发展报告》。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☒适用 ☐不适用

具体情况详见公司于2026年4月28日在上海证券交易所网站(网址<http://www.sse.com.cn>)披露的《建发股份 2025 年度可持续发展报告》。

十七、其他

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	建发股份	“本公司承诺不会利用上市公司的主要股东身份谋求不正当利益，不会因未来潜在出现的同业竞争导致损害上市公司及其股东的权益。”	2023 年 1 月 29 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	联发集团	“本公司承诺不会利用上市公司的主要股东身份谋求不正当利益，不会因未来潜在出现的同业竞争导致损害上市公司及其股东的权益。”	2023 年 5 月 5 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	建发股份	“1、本公司将严格遵守法律法规以及上市公司的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护上市公司全体股东利益。 2、本公司承诺不利用上市公司持股 5%以上主要股东的地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。 3、上述承诺于本公司作为上市公司持股 5%以上主要股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给上市公司造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”	2023 年 1 月 29 日	是	作为上市公司持股 5%以上主要股东期间有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	联发集团	“1、本公司将严格遵守法律法规以及上市公司的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关	2023 年 5 月 5 日	是	作为上市公司持股 5%以上	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护上市公司全体股东利益。 2、本公司承诺不利用上市公司持股 5%以上主要股东的地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。 3、上述承诺于本公司作为上市公司持股 5%以上主要股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给上市公司造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”			主要股东期间有效			
	其他	建发股份	“本次权益变动完成后，本承诺人将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及上市公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东地位谋取不当利益，保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本承诺人及本承诺人控制的其他企业（如有）完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。”	2023 年 1 月 29 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	其他	联发集团	“本次权益变动完成后，本承诺人将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及上市公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用股东地位谋取不当利益，保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本承诺人及本承诺人控制的其他企业（如有）完全分开，保持上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。”	2023 年 5 月 5 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	建发股份	“1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽可能减少与美凯龙及其子公司之间的关联交易。	2023 年 6 月 1 日	是	公司作为美凯龙控股	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			2、本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。 3、本公司承诺不利用美凯龙控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。 4、上述承诺于本公司作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”			股东期间			
	解决关联交易	建发集团	“1、本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。 2、本公司承诺不利用美凯龙间接控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。 3、上述承诺于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”	2023 年 6 月 1 日	是	建发股份作为美凯龙控股股东期间	是	不适用	不适用
	其他	建发股份董事、高管	“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、本人承诺对个人的职务消费行为进行约束； 3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；	2023 年 6 月 1 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、如未来公司实施股权激励，本人承诺未来股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、本承诺出具后至本次交易完成前，如证券监管机构作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管要求，且上述承诺不能满足证券监管机构的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。 7、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。如违反承诺给公司或者股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。”						
	其他	建发集团	“1、本公司承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。 2、自本承诺函出具之日起至本次交易完成前，若国家及证券监管部门作出关于上市公司填补被摊薄即期回报措施的其他新的监管规定的，且本承诺不能满足国家及证券监管部门的该等规定时，本公司将按照国家及证券监管部门的最新规定出具补充承诺。 3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补被摊薄即期回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺而给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的补偿责任。”	2023 年 6 月 1 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
	其他	建发集团	“本次交易完成后，在本公司作为美凯龙间接控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用间接控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业（如有）完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止。”	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止	是	不适用	不适用
	其他	建发股份	“本次交易完成后，在本公司作为美凯龙控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系美凯龙的控股股东之日止。”	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止	是	不适用	不适用
	其他	建发集团	“本次交易完成后，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及建发股份公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证建发股份在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业（如有）完全分开，保持建发股份在人员、资产、财务、机构及业务方面的独	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发集团不再系建发股份	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系建发股份的控股股东之日止。”			的控股股东之日止			
	解决同业竞争	建发股份	“1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与美凯龙及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。 2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用控股股东的地位损害美凯龙及美凯龙其他股东的利益。 3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。 4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。”	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发股份不再直接/间接控制美凯龙之日止	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	建发集团	“1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与建发股份及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用间接控股股东的地位损害美凯龙及其其他股东的利益。 3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。 4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。”			集团不再直接/间接控制美凯龙之日止			
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	建发集团	“建发集团与港口经济相关的进出口部门以及其所属的国际货运公司、报关行、保税品公司、包装公司已全部改组进入建发股份。建发集团及其全资或控股子公司目前不存在、以后亦不从事与建发股份有竞争性的业务。”	1998 年 4 月	否	长期有效	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	建发集团	“①除建发股份及其控股子公司外，建发集团及其控制的关联方确认目前不存在与建发股份直接或间接的同业竞争的情况； ②建发集团承诺，在作为建发股份股东期间，除建发股份及其控股子公司外，建发集团及其控制的关联方不直接或间接从事与建发股份现有业务相同或相类似	2009 年 8 月	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			的业务或项目；建发集团承诺不利用其控股股东地位进行任何损害建发股份利益的竞争行为。 ③建发集团承诺，经厦门市国有资产监督管理委员会批准后，其将在合适的时机将建发房产剩余 45.346% 股权转给建发股份。”						
	解决同业竞争	建发集团	“1、截至本承诺出具日，本公司及本公司控制的其他下属企业与建发股份及其下属企业之间不存在实质性同业竞争情形； 2、在作为建发股份控股股东期间，本公司将积极履行前期出具的关于避免同业竞争的相关承诺。若在本次发行后，本公司及本公司控制的其他企业新增直接或间接从事与建发股份及其下属企业业务构成同业竞争业务的，则本公司将及时采取以下措施避免竞争： （1）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务； （2）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给建发股份；（3）将构成竞争或可能构成竞争的业务依法转让给与本公司及建发股份无关联关系的第三方；（4）其他可有效解决同业竞争的方式”	2023 年 8 月	否	长期有效	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺情况

☐ 适用 ☒ 不适用

业绩承诺变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、违规担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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

1、重要会计政策变更

☒ 适用 ☐ 不适用

财政部、国务院国资委、金融监管总局和中国证监会联合发布的《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》以及财政部会计司于 2025 年 7 月 8 日发布的标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确了企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。本公司自 2025 年 1 月 1 日起执行年报通知和实施问答的该项规定，并将按照前述合同约定取得的标准仓单在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，同时对可比期间的财务报表数据进行追溯调整。

因执行上述规定，本公司合并财务报表相应调整了 2024 年 1 月 1 日存货-290, 285, 397. 89 元、其他流动资产 290, 285, 397. 89 元，相关调整对本公司合并财务报表及母公司财务报表中股东权益无影响。

本公司对 2024 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2024 年 12 月 31 日（合并）		2024 年 12 月 31 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
存货	327, 632, 486, 320. 09	327, 160, 406, 386. 40	7, 581, 418. 08	7, 581, 418. 08
其他流动资产	22, 574, 114, 269. 71	23, 046, 194, 203. 40	2, 697, 725. 14	2, 697, 725. 14
合计数	350, 206, 600, 589. 80	350, 206, 600, 589. 80	10, 279, 143. 22	10, 279, 143. 22

2、重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（二）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

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

（四）审批程序及其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	920
境内会计师事务所审计年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈芳、陈丽红
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	陈芳（4）、陈丽红（2）

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	260

注：以上为不含税价。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司于2025年5月6日召开了2024年年度股东会，会议审议通过了《关于聘任公司2025年度审计机构的议案》，同意聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度财务报告和内部控制的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

八、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

☐ 本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒ 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼事项，其他未决诉讼事项详见财务报告附注十六、2、（1）“未决诉讼仲裁形成的或有事项及其财务影响”。

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、重大关联交易

与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒ 适用 ☐ 不适用

事项概述	查询索引
公司第九届董事会 2024 年第二十次临时会议于 2024 年 12 月 11 日召开，审议通过了《关于 2025 年度日常关联交易额度预计的议案》：预计公司 2025 年度将与厦门建发集团有限公司及其子公司、厦门航空有限公司、四川永丰浆纸股份有限公司等关联人共发生 47.2 亿元日常关联交易。该议案于 2024 年 12 月经公司股东会审议通过。	详情请参见公司于 2024 年 12 月 12 日在上海证券交易所网站(网址 http://www.sse.com.cn/)披露的“临 2024-059”号公告。
公司第九届董事会 2024 年第二十次临时会议于 2024 年 12 月 11 日召开，审议通过了《关于 2025 年度与金融机构发生关联交易额度预计的议案》：预计公司及控股子公司 2025 年度与厦门国际银行股份有限公司发生存款、贷款业务的任意时点最高余额各不超过 94 亿元、172 亿元。该议案于 2024 年 12 月经公司股东会审议通过。	详情请参见公司于 2024 年 12 月 12 日在上海证券交易所网站(网址 http://www.sse.com.cn/)披露的“临 2024-060”号公告。
公司第十届董事会 2025 年第十三次临时会议于 2025 年 12 月 12 日召开，审议通过了《关于 2026 年度日常关联交易额度预计的议案》：预计公司 2026 年度将与厦门建发集团有限公司及其子公司、厦门航空有限公司、四川永丰浆纸股份有限公司等关联人共发生 31.2 亿元日常关联交易。该议案于 2025 年 12 月经公司股东会审议通过。	详情请参见公司于 2025 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站(网址 http://www.sse.com.cn/)披露的“临 2025-048”号公告。
公司第十届董事会 2025 年第十三次临时会议于 2025 年 12 月 12 日召开，审议通过了《关于 2026 年度与金融机构发生关联交易额度预计的议案》：预计公司及控股子公司 2026 年度与厦门国际银行股份有限公司发生存款、贷款业务的任意时点最高余额各不超过 92 亿元、140 亿元。该议案于 2025 年 12 月经公司股东会审议通过。	详情请参见公司于 2025 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站(网址 http://www.sse.com.cn/)披露的“临 2025-049”号公告。
公司第十届董事会 2025 年第十三次临时会议于 2025 年 12 月 12 日召开，审议通过了《关于为商舟物流提供担保额度预计暨关联交易的议案》：公司预计为商舟物流及其子公司提供的总担保限额为 15 亿元，有效期自公司股东会审议通过之日起至公司股东会审议通过 2027 年相关担保的议案之日止。该议案于 2025 年 12 月经公司股东会审议通过。	详情请参见公司于 2025 年 12 月 13 日在上海证券交易所网站(网址 http://www.sse.com.cn/)披露的“临 2025-045”号公告。

(1) 报告期内，公司日常关联交易实际进展情况如下：

①采购商品、接受劳务情况

关联交易对象	2025 年发生额 (万元)	2025 年预计总额 (万元)
四川永丰浆纸股份有限公司及其子公司	17,109.14	200,000.00
建发集团及其子公司	28,947.16	55,000.00
厦门现代码头有限公司、厦门航空有限公司及其他关联方	7,991.69	40,000.00
小计	54,047.99	295,000.00

②销售商品、提供劳务情况

关联交易对象	2025 年发生额 (万元)	2025 年预计总额 (万元)
四川永丰浆纸股份有限公司及其子公司	0.00	50,000.00

建发集团及其子公司	8,520.23	60,000.00
厦门现代码头有限公司、厦门航空有限公司及其他关联方	1,735.70	40,000.00
小计	10,255.93	150,000.00

③租赁情况

关联交易类别	关联交易对象	2025 年发生额 (万元)	2025 年预计总金额 (万元)
出租	建发集团、建发集团子公司及其他 关联方	1,192.44	2,000.00
承租		12,793.57	25,000.00

(2) 报告期内，公司与金融机构关联交易情况

报告期内，公司及控股子公司与厦门国际银行股份有限公司发生存款、贷款业务的任意时点最高余额未超过股东会审批的最高余额；厦门国际信托有限公司发生项目贷款、理财投资服务、信托服务以及其他信托业务的任意时点最高余额未超过股东会审批的最高余额。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(一)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(二)共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(三)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
厦门建发集团有限公司	控股股东				180,394,014.21	5,824,490.74	186,218,504.95
合计					180,394,014.21	5,824,490.74	186,218,504.95
关联债权债务对公司的影响		不产生重大影响					

(四)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(五)其他

☐适用 ☒不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物 (如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保
建发股份	本公司	厦门同顺供应链管理有限公司	1.78	2025 年 6 月 11 日	2025 年 6 月 11 日	2026 年 6 月 17 日	信用保证	无	否	否		无	否
物流科技	全资子公司	上海兴通链发航运有限责任公司	0.31	2025 年 4 月 18 日	造船合同项下针对第二期进度款付款条件成就之日起	造船合同项下针对第二期进度款支付完毕之日止	信用保证	无	否	否		无	否
建发浆纸集团	全资子公司	迁安恒茂新材料有限公司	1.19	2023 年 10 月 20 日	2023 年 10 月 20 日	2030 年 10 月 19 日	信用保证+抵押	冀（2023）迁安市不动产权第0008238号土地/冀（2023）迁安市不动产权第0008240号土地	否	否		无	否

建发浆纸集团	全资子公司	迁安恒茂新材料有限公司	0.32	2025 年 3 月 7 日	2025 年 3 月 7 日	2026 年 12 月 7 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发浆纸集团	全资子公司	迁安恒茂新材料有限公司	0.11	2025 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 23 日	2026 年 6 月 19 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.32	2025 年 1 月 9 日	2025 年 1 月 9 日	2027 年 2 月 9 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.07	2025 年 1 月 22 日	2025 年 1 月 24 日	2026 年 7 月 22 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.32	2025 年 9 月 23 日	2025 年 9 月 23 日	2027 年 5 月 28 日	信用保证+抵押	晋（2025）临猗县不动产权第0010728号土地	否	否		无	否
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.47	2025 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 30 日	2030 年 9 月 18 日	信用保证+抵押	晋（2024）临猗县不动产权第0091099号土地	否	否		无	否
生活资材	全资子公司	厦门翔启供应链管理有限公司	0.04	2025 年 3 月 26 日	2025 年 3 月 28 日	2026 年 3 月 28 日	信用保证	无	否	否		无	否
生活资材	全资子公司	厦门翔启供应链管	0.04	2025 年 6 月 13 日	2025 年 11 月 18 日	2026 年 5 月 28 日	信用保证	无	否	否		无	否

		理有限公司											
建发原材料	全资子公司	厦门瑞达源发供应链管理有限公司	0.02	2025 年 10 月 27 日	2025 年 11 月 21 日	2026 年 11 月 21 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发原材料	全资子公司	厦门瑞达源发供应链管理有限公司	0.02	2025 年 10 月 27 日	2025 年 12 月 17 日	2026 年 12 月 17 日	信用保证	无	否	否		无	否
联发集团	控股子公司	徐州市和锦置业有限公司	1.16	2024 年 3 月 10 日	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	信用保证	无	否	否		无	否
联发集团	控股子公司	南昌国展地产有限公司	1.46	2023 年 12 月 30 日	2024 年 1 月 26 日	2027 年 1 月 26 日	信用保证	无	否	否		无	否
联发集团	控股子公司	厦门软件职业技术学院	1.35	2024 年 12 月 17 日	2024 年 12 月 26 日	2034 年 12 月 26 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	4.06	2023 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 21 日	2026 年 6 月 21 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	温州兆瓯房地产有限公司	3.61	2021 年 9 月 24 日	2021 年 9 月 30 日	2026 年 2 月 21 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	盐城兆瑞房地产开发有限公司	0.97	2021 年 12 月 28 日	2022 年 1 月 11 日	2026 年 6 月 20 日	信用保证	无	否	否		无	否

建发房产	控股子公司	义乌兆盈房地产有限公司	3.03	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 30 日	2026 年 6 月 20 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	福州榕禄房地产有限公司	2.89	2025 年 9 月 2 日	2025 年 9 月 11 日	2026 年 3 月 11 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	泉州中澄房地产开发有限公司	2.94	2025 年 11 月 8 日	2025 年 11 月 27 日	2026 年 6 月 21 日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1.7	2023 年 12 月 7 日	2023 年 12 月 7 日	至撤销预售监管之日	信用保证	无	否	否		无	否
建发房产	控股子公司	合肥兆胜房地产开发有限公司	1.03	2023 年 12 月 22 日	2023 年 12 月 22 日	2026 年 2 月 28 日	信用保证	无	否	否		无	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							10.04						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							29.18						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,940.19						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							1,969.37						
担保总额占公司净资产的比例（%）							320.72						
其中：													

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	1, 582. 03
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	1, 660. 86
上述三项担保金额合计（C+D+E）	3, 242. 89

说明：中利集团因历史经营及执行破产程序形成对无关联第三方担保合计 7. 14 亿元人民币，中利集团将积极处理上述担保，不再新增对无关联第三方的担保，具体情况详见中利集团披露的《2025 年年度报告》；上表不包含前述担保。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	风险特征	未到期余额	逾期未收回金额
券商理财产品	低风险	11.16	0
银行理财产品	低风险	18,000.00	0

其他情况

□适用 √不适用

(2). 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3). 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	0	0	4,755.00

说明：逾期未收回金额人民币 4,755.00 万元的委托贷款系美凯龙与河南中亨建设开发有限公司于 2018 年 11 月签订委托贷款合同产生，借款到期日为 2020 年 8 月 24 日，以河南德润置业有限公司的土地作为抵押，美凯龙累计对该委托贷款本息计提减值 1,775.97 万元，该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

其他情况

√适用 □不适用

(2). 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3). 委托贷款减值准备

√适用 □不适用

详见（1）委托贷款总体情况 说明

3、 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十四、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

为满足美凯龙流动资金周转需求，公司在取得其控制权后，陆续向其提供股东借款。截至2025年末，公司对美凯龙提供股东借款的余额为95亿元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	47,556,650	1.61				-47,556,650	-47,556,650	0	0.00
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	47,556,650	1.61				-47,556,650	-47,556,650	0	0.00
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	47,556,650	1.61				-47,556,650	-47,556,650	0	0.00
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	2,899,538,551	98.39						2,899,538,551	100.00
1、人民币普通股	2,899,538,551	98.39						2,899,538,551	100.00

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,947,095,201	100.00				-47,556,650	-47,556,650	2,899,538,551	100.00

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司第九届董事会第十二次会议于2025年4月11日审议通过了《关于回购注销剩余限制性股票的议案》，鉴于公司2022年激励计划中首次授予部分18名激励对象已离职、4名激励对象已退休，以及预留授予部分16名激励对象已离职、6名激励对象已退休，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格；同时，2022年激励计划首次授予及预留授予第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标。公司已于2025年6月16日将上述激励对象已获授但尚未解除限售的4,755.6650万股限制性股票进行回购注销处理，公司总股本由2,947,095,201股变更为2,899,538,551股。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年回购注销股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
2022 年限制性股票激励计划首次授予对象（合并）	38,190,046		38,190,046		0	股权激励限售	公司 2022 年激励计划中首次授予部分 18 名激励对象已离职、4 名激励对象已退休，2022 年激励计划首次授予第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2025 年 6 月 16 日公司根据相关规定将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 3819.0046 万股限制性股票进行回购注销处理。
2022 年限制性股票激励计划预留授予对象（合并）	9,366,604		9,366,604		0	股权激励限售	公司 2022 年激励计划中预留授予部分 16 名激励对象已离职、6 名激励对象已退休，2022 年激励计划预留授予第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2025 年 6 月 16 日公司根据相关规定将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 936.6604 万股限制性股票进行回购注销处理。
合计	47,556,650		47,556,650		0	/	/

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三)现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	66,764
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	58,564

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	46.79		无		国有法人
香港中央结算有限公司	21,102,819	86,767,941	2.99		未知		其他
基本养老保险基金一零零三组合	1,645,600	67,250,642	2.32		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	-229,264	44,112,196	1.52		未知		其他
全国社保基金一零七组合	17,848,720	34,616,620	1.19		未知		其他
招商银行股份有限公司－工银瑞信价值精选混合型证 券投资基金	29,197,675	29,197,675	1.01		未知		其他
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	-4,880,148	28,774,097	0.99		未知		其他
全国社保基金四零三组合	-3,878,800	28,064,763	0.97		未知		其他
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式 指数证券投资基金	810,538	25,692,242	0.89		未知		其他

中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	22,789,500	22,789,500	0.79		未知		其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		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				
香港中央结算有限公司	86,767,941	人民币普通股	86,767,941				
基本养老保险基金一零零三组合	67,250,642	人民币普通股	67,250,642				
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	44,112,196	人民币普通股	44,112,196				
全国社保基金一零七组合	34,616,620	人民币普通股	34,616,620				
招商银行股份有限公司－工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	29,197,675	人民币普通股	29,197,675				
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	28,774,097	人民币普通股	28,774,097				
全国社保基金四零三组合	28,064,763	人民币普通股	28,064,763				
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	25,692,242	人民币普通股	25,692,242				
中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	22,789,500	人民币普通股	22,789,500				

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

☒适用 ☐不适用

名称	厦门建发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	许晓曦
成立日期	1981 年 1 月 1 日
主要经营业务	经营、管理授权范围内的国有资产；从事国（境）内外投资；房地产开发与经营；计算机应用服务业（不含互联网服务业及计算机信息集成）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有法拉电子（600563）5.25%的股权、华亿传媒（835278）25%的股权、联想控股（3396.HK）0.23%的股权、兴证国际（6058.HK）0.9%的股权。

2、自然人

☐适用 ☒不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

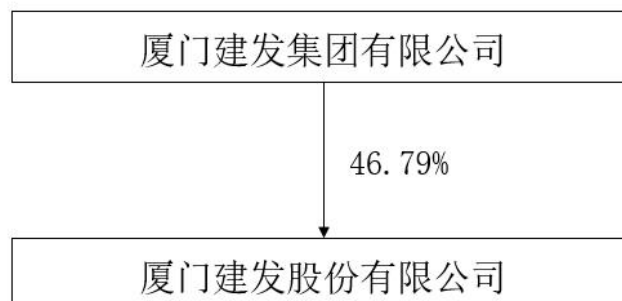
☐适用 ☒不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5、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



(二) 实际控制人情况

1、法人

☒ 适用 ☐ 不适用

名称	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

2、自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

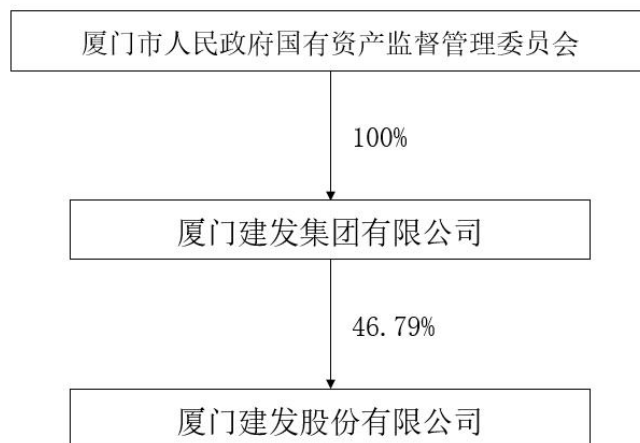
☐ 适用 ☒ 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5、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



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

九、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

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	起息日	2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行“一带一路”永续期公司债券(第三期)	24 建发 Y3	241137.SH	2024 年 6 月 17 日	2024 年 6 月 20 日	2029 年 6 月 20 日	2029 年 6 月 20 日	22.50	2.94	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	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	24 建发 Y1	240650.SH	2024 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 6 日	2027 年 3 月 6 日	2027 年 3 月 6 日	15.00	3.06	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	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行	24 建发 Y2	241016.SH	2024 年 5 月 20 日	2024 年 5 月 22 日	2027 年 5 月 22 日	2027 年 5 月 22 日	15.00	2.83	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	上交所	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
永续期公司债券(第二期)									一期利息随本金的兑付一起支付。						
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	23 建发 Y1	115755.SH	2023 年 8 月 9 日	2023 年 8 月 11 日	2026 年 8 月 11 日	2026 年 8 月 11 日	10.00	3.87	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	国泰海通证券股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)	23 建发 Y2	240217.SH	2023 年 11 月 13 日	2023 年 11 月 15 日	2026 年 11 月 15 日	2026 年 11 月 15 日	10.00	4.03	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	中信建投证券股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第四期)(品种二)	24 建发 Y5	241266.SH	2024 年 7 月 12 日	2024 年 7 月 16 日	2029 年 7 月 16 日	2029 年 7 月 16 日	9.00	2.75	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	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第四期)(品种一)	24 建发 Y4	241265.SH	2024 年 7 月 12 日	2024 年 7 月 16 日	2027 年 7 月 16 日	2027 年 7 月 16 日	6.00	2.38	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	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发	23 建发债 02	2380346.IB	2023 年 11 月 21 日	2023 年 11 月 23 日	2028 年 11 月 23 日	2033 年 11 月 23 日	9.00	4.08	按年付息，到期还本	银行间	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
行企业债券(第二期)															
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	23 建房债 01	2380158 . IB	2023 年 4 月 25 日	2023 年 4 月 27 日	2028 年 4 月 27 日	2033 年 4 月 27 日	10.00	4.12	按年付息，到期还本	银行间	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	22 建房债 02	2280289 . IB	2022 年 6 月 23 日	2022 年 6 月 27 日	2027 年 6 月 28 日	2032 年 6 月 27 日	10.00	4.45	按年付息，到期还本	银行间	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	22 建房债 01	2280213 . IB	2022 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 28 日	2027 年 4 月 28 日	2032 年 4 月 28 日	10.00	4.42	按年付息，到期还本	银行间	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否

公司控股子公司建发房产、联发集团以及美凯龙发行的公司债券相关信息另行披露，详见建发房产、联发集团以及美凯龙披露的 2025 年度报告。

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行“一带一路”可续期公司债券(第三期)	公司已于 2025 年 6 月 20 日完成支付“24 建发 Y3”在 2024 年 6 月 20 日至 2025 年 6 月 20 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 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	公司已于 2025 年 3 月 6 日完成支付“24 建发 Y1”在 2024 年 3 月 6 日至 2025 年 3 月 6 日期间利息，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 2024 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第二期)	公司已于 2025 年 5 月 22 日完成支付“24 建发 Y2”在 2024 年 5 月 22 日至 2025 年 5 月 22 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 2023 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第一期)	公司已于 2025 年 8 月 11 日完成支付“23 建发 Y1”在 2024 年 8 月 11 日至 2025 年 8 月 11 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 2023 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第二期)	公司已于 2025 年 11 月 15 日完成支付“23 建发 Y2”在 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 15 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 2024 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第四期)(品种二)	公司已于 2025 年 7 月 16 日完成支付“24 建发 Y5”在 2024 年 7 月 16 日至 2025 年 7 月 16 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 2024 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第四期)(品种一)	公司已于 2025 年 7 月 16 日完成支付“24 建发 Y4”在 2024 年 7 月 16 日至 2025 年 7 月 16 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 2022 年面向专业投资者公开发行 公司债券(第一期)	公司已于 2025 年 1 月 13 日完成支付“22 建发 01”在 2024 年 1 月 14 日至 2025 年 1 月 13 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 2022 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第三期)	公司已于 2025 年 6 月 21 日完成支付“22 建发 Y3”在 2024 年 6 月 21 日至 2025 年 6 月 21 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 2022 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券(第四期)	公司已于 2025 年 8 月 8 日完成支付“22 建发 Y4”在 2024 年 8 月 8 日至 2025 年 8 月 8 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 2023 年面向专业投资者公开发 行企业债券(第二期)	公司已于 2025 年 11 月 23 日完成支付“23 建房债 02”在 2024 年 11 月 23 日至 2025 年 11 月 23 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2025 年 4 月 27 日完成支付“23 建房债 01”在 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 27 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2025 年 6 月 27 日完成支付“22 建房债 02”在 2024 年 6 月 27 日至 2025 年 6 月 27 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2025 年 4 月 28 日完成支付“22 建房债 01”在 2024 年 4 月 28 日至 2025 年 4 月 28 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号	陈芳、陈丽红、杜宝娟	陈丽红、杜宝娟	0592-2218833
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 栋环球金融中心办公楼 17-18 层		刘兵舰	010-58785345
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		陈江	010-65051156
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座		邓小强	010-60833504
国泰海通证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号		武振宇	021-50873521
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼		苏子越	010-56052004
兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼	不适用	张振华	021-38565792
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	不适用	张超、杨学慧	010-85172818
福建天衡联合律师事务所	福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-18 层	不适用	黄臻臻	0592-5883666
中国银行股份有限公司厦门市分行	福建省厦门市思明区湖滨北路 40 号中银大厦	不适用	林江元	0592-5361882

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1). 募集资金用于特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、公司为可交换公司债券发行人

☐ 适用 ☒ 不适用

2、公司为绿色公司债券发行人

☐ 适用 ☒ 不适用

3、公司为可续期公司债券发行人

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	115755.SH
债券简称	23 建发 Y1
债券余额	10.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发〈通知〉》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

债券代码	240217.SH
债券简称	23 建发 Y2
债券余额	10.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用

是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 金融工具列报）（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

债券代码	240650.SH
债券简称	24 建发 Y1
债券余额	15.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 金融工具列报）（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

债券代码	241016.SH
债券简称	24 建发 Y2
债券余额	15.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 金融工具列报）（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

债券代码	241137.SH
债券简称	24 建发 Y3
债券余额	22.50
续期情况	不适用

利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 金融工具列报）（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

债券代码	241265. SH
债券简称	24 建发 Y4
债券余额	6.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 金融工具列报）（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

债券代码	241266. SH
债券简称	24 建发 Y5
债券余额	9.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 金融工具列报）（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

4、公司为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

5、公司为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

6、公司为一带一路公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	241137.SH
债券简称	24 建发 Y3
债券余额	22.50
一带一路建设项目或业务进展情况	截至报告期末，发行人已使用 22.50 亿元募集资金，用于南非、几内亚、莫桑比克、加纳、加蓬、尼日利亚、塞拉利昂、尼日尔、多哥、肯尼亚等非洲“一带一路”沿线国家（地区）矿产品与农产品采购业务的营运资金支出，主要包括铬、镍、铝、锰、铁、锆、钛等矿产品及含油子仁及果实、粕类等农产品采购，该一带一路项目对发行人业务产生了良好的经济效益。
一带一路建设项目或业务产生的经济效益	
其他事项	无

7、公司科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

8、公司为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

9、公司为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

10、公司为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

11、其他专项品种公司债券事项

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☐未完全执行 ☒不适用

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为61.33亿元和73.77亿元，报告期内有息债务余额同比变动20.30%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		1.00		1.00	1.36
银行贷款		16.19	56.29	72.48	98.24
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		0.10	0.19	0.29	0.40
合计		17.29	56.48	73.77	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额1亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,581.00亿元和1,760.72亿元，报告期内有息债务余额同比变动11.37%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比(%)
	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		
公司信用类债券		42.58	423.27	465.85	26.46
银行贷款		341.43	796.66	1,138.09	64.64
非银行金融机构贷款		4.60	10.01	14.61	0.83
其他有息债务		40.25	101.92	142.17	8.07
合计		428.86	1,331.86	1,760.72	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额161.89亿元，企业债券余额39.00亿元，非金融企业债务融资工具余额264.96亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的 风险
厦门建发股份 有限公司 2026 年度第一期中 期票据	26 建 发 MTN001	102680924. IB	2026 年 3 月 17 日	2026 年 3 月 18 日	2029 年 3 月 18 日	6.00	2.36	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2026 年度第五期超 短期融资券	26 建 发 SCP005	012680214. IB	2026 年 1 月 21 日	2026 年 1 月 22 日	2026 年 8 月 20 日	10.00	1.85	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2026 年度第四期超 短期融资券	26 建 发 SCP004	012680194. IB	2026 年 1 月 20 日	2026 年 1 月 21 日	2026 年 5 月 21 日	10.00	1.83	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2026 年度第三期超 短期融资券	26 建 发 SCP003	012600489. IB	2026 年 1 月 16 日	2026 年 1 月 19 日	2026 年 10 月 16 日	10.00	1.86	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2026 年度第二期超 短期融资券	26 建 发 SCP002	012680134. IB	2026 年 1 月 14 日	2026 年 1 月 15 日	2026 年 7 月 14 日	10.00	1.82	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
厦门建发股份 有限公司 2026 年度第一期超 短期融资券	26 建 发 SCP001	012680095. IB	2026 年 1 月 12 日	2026 年 1 月 13 日	2026 年 8 月 11 日	10.00	1.79	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第二期应 收账款定向资 产支持票据优 先级	25 厦 门 建 发 ABN002 优先	082581049. IB	2025 年 11 月 19 日	2025 年 11 月 21 日	2026 年 5 月 20 日	12.46	1.80	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第二期应 收账款定向资 产支持票据次 级	25 厦 门 建 发 ABN002 次	082581050. IB	2025 年 11 月 19 日	2025 年 11 月 21 日	2026 年 5 月 20 日	1.09		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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第四期中 期票据	25 建 发 MTN004	102584800. IB	2025 年 11 月 17 日	2025 年 11 月 18 日	2028 年 11 月 18 日	15.00	2.38	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第一期应 收账款定向资 产支持票据优 先级	25 厦 门 建 发 ABN001 优先	082581003. IB	2025 年 11 月 7 日	2025 年 11 月 11 日	2026 年 4 月 24 日	12.88	1.83	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第一期应 收账款定向资	25 厦 门 建 发 ABN001 次	082581004. IB	2025 年 11 月 7 日	2025 年 11 月 11 日	2026 年 4 月 24 日	1.12		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	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
产支持票据次 级								还本，最后一期利息随 本金的兑付一起支付。				
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第四期超 短期融资券	25 建 发 SCP004	012582591. IB	2025 年 10 月 24 日	2025 年 10 月 27 日	2026 年 7 月 24 日	1.00	1.82	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第三期中 期票据	25 建 发 MTN003	102501528. IB	2025 年 8 月 6 日	2025 年 8 月 7 日	2028 年 8 月 7 日	15.00	2.35	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第二期中 期票据	25 建 发 MTN002	102582351. IB	2025 年 6 月 10 日	2025 年 6 月 11 日	2028 年 6 月 11 日	15.00	2.40	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第一期中 期票据	25 建 发 MTN001	102581989. IB	2025 年 4 月 29 日	2025 年 5 月 6 日	2028 年 5 月 6 日	10.00	2.48	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2024 年度第二期中 期票据	24 建 发 MTN002	102401048. IB	2024 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 18 日	2027 年 11 月 18 日	15.00	2.75	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
厦门建发股份 有限公司 2023 年度第一期中 期票据	23 建 发 MTN001	102381216. IB	2023 年 5 月 22 日	2023 年 5 月 24 日	2026 年 5 月 24 日	10.00	4.30	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。	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
建发房地产集团有限公司 2026 年度第一期中期票据	26 建发地 产 MTN001	102680211. IB	2026 年 1 月 16 日	2026 年 1 月 19 日	2032 年 1 月 19 日	9.50	2.80	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第七期中期票据	25 建发地 产 MTN007	102584446. IB	2025 年 10 月 23 日	2025 年 10 月 24 日	2031 年 10 月 24 日	11.50	2.80	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第六期中期票据	25 建发地 产 MTN006	102583739. IB	2025 年 8 月 29 日	2025 年 9 月 1 日	2031 年 9 月 1 日	10.00	2.78	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第五期中期票据	25 建发地 产 MTN005	102583104. IB	2025 年 7 月 25 日	2025 年 7 月 28 日	2031 年 7 月 28 日	10.00	2.70	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	25 建发地 产 MTN004	102582313. IB	2025 年 6 月 6 日	2025 年 6 月 9 日	2031 年 6 月 9 日	16.00	2.73	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	25 建发地 产 MTN003	102582045. IB	2025 年 5 月 8 日	2025 年 5 月 12 日	2031 年 5 月 12 日	12.00	2.80	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 建发地 产 MTN002	102580700. IB	2025 年 2 月 19 日	2025 年 2 月 20 日	2031 年 2 月 20 日	7.00	2.78	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第一	25 建发地 产 MTN001B	102580258. IB	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 15 日	2033 年 1 月 15 日	2.00	3.00	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
期 中 期 票 据 (品种二)												
建发房地产集团 有 限 公 司 2025 年度第一 期 中 期 票 据 (品种一)	25 建 发 地 产 MTN001A	102580257. IB	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 15 日	2031 年 1 月 15 日	12.00	2.55	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团 有 限 公 司 2024 年度第三 期 中 期 票 据	24 建 发 地 产 MTN003	102485398. IB	2024 年 12 月 12 日	2024 年 12 月 13 日	2030 年 12 月 13 日	10.00	2.57	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团 有 限 公 司 2024 年度第二 期 中 期 票 据	24 建 发 地 产 MTN002	102480690. IB	2024 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 5 日	2030 年 3 月 5 日	10.00	2.95	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团 有 限 公 司 2024 年度第一 期 中 期 票 据	24 建 发 地 产 MTN001	102480239. IB	2024 年 1 月 18 日	2024 年 1 月 22 日	2030 年 1 月 22 日	10.00	3.44	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团 有 限 公 司 2023 年面向专 业投资者公开 发行企业债券 (第二期)	23 建 房 债 02	2380346. IB	2023 年 11 月 21 日	2023 年 11 月 23 日	2033 年 11 月 23 日	9.00	4.08	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
2023 年第一期 建发房地产集团 有 限 公 司 公 司 债 券	23 建 房 债 01	2380158. IB	2023 年 4 月 25 日	2023 年 4 月 27 日	2033 年 4 月 27 日	10.00	4.12	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
建发房地产集团 有 限 公 司	23 建 发 地 产 MTN001	102380513. IB	2023 年 3 月 13 日	2023 年 3 月 15 日	2030 年 3 月 15 日	10.00	4.45	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
2023 年度第一 期中期票据												
建发房地产集 团 有 限 公 司 2022 年度第五 期中期票据	22 建 发 地 产 MTN005	102200182. IB	2022 年 7 月 15 日	2022 年 7 月 18 日	2028 年 7 月 18 日	0.00	3.60	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
2022 年第二期 建发房地产集 团有限公司公 司债券	22 建 房 债 02	2280289. IB	2022 年 6 月 23 日	2022 年 6 月 27 日	2032 年 6 月 27 日	10.00	4.45	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
建发房地产集 团 有 限 公 司 2022 年度第四 期中期票据	22 建 发 地 产 MTN004	102281279. IB	2022 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 16 日	2028 年 6 月 16 日	0.00	3.49	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
2022 年第一期 建发房地产集 团有限公司公 司债券	22 建 房 债 01	2280213. IB	2022 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 28 日	2032 年 4 月 28 日	10.00	4.42	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
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	2022 年 3 月 25 日	2022 年 3 月 29 日	2029 年 3 月 29 日	5.00	4.60	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
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	2022 年 3 月 25 日	2022 年 3 月 29 日	2028 年 3 月 29 日	0.00	3.80	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
建发房地产集 团 有 限 公 司 2022 年度第二 期 中 期 票 据	22 建 发 地 产 MTN002B (并 购)	102280328. IB	2022 年 2 月 21 日	2022 年 2 月 23 日	2027 年 2 月 23 日	5.00	4.48	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
(并购)(品种二)												
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 MTN002A(并购)	102280327. IB	2022 年 2 月 21 日	2022 年 2 月 23 日	2027 年 2 月 23 日	0.00	3.55	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
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	2022 年 1 月 24 日	2022 年 1 月 26 日	2029 年 1 月 26 日	4.00	4.50	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
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	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 24 日	2026 年 12 月 24 日	5.00	3.98	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
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	2021 年 11 月 18 日	2021 年 11 月 22 日	2026 年 11 月 22 日	4.40	5.00	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
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	2021 年 5 月 26 日	2021 年 5 月 28 日	2026 年 5 月 28 日	3.00	4.50	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
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	2021 年 4 月 30 日	2021 年 5 月 6 日	2026 年 5 月 6 日	10.00	4.64	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
联发集团有限 公司 2025 年度 第五期绿色中 期票据	25 联 发 集 MTN005(绿色)	102501776. IB	2025 年 12 月 31 日	2026 年 1 月 6 日	2032 年 1 月 6 日	2.50	2.60	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2025 年度 第四期中期票 据	25 联 发 集 MTN004	102584504. IB	2025 年 10 月 27 日	2025 年 10 月 28 日	2032 年 10 月 28 日	2.50	2.64	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2025 年度 第三期中期票 据	25 联 发 集 MTN003	102583318. IB	2025 年 8 月 7 日	2025 年 8 月 8 日	2031 年 8 月 8 日	8.50	2.59	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2025 年度 第二期中期票 据	25 联 发 集 MTN002	102582035. IB	2025 年 5 月 7 日	2025 年 5 月 8 日	2030 年 5 月 8 日	5.00	2.50	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2025 年度 第一期中期票 据	25 联 发 集 MTN001	102501176. IB	2025 年 1 月 22 日	2025 年 1 月 23 日	2031 年 1 月 23 日	4.00	2.80	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2024 年度 第四期中期票 据	24 联 发 集 MTN004	102485336. IB	2024 年 12 月 6 日	2024 年 12 月 9 日	2029 年 12 月 9 日	9.00	2.85	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2024 年度 第三期中期票 据	24 联 发 集 MTN003	102481436. IB	2024 年 4 月 10 日	2024 年 4 月 12 日	2030 年 4 月 12 日	11.50	2.95	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2024 年度 第二期中期票 据	24 联 发 集 MTN002	102481138. IB	2024 年 3 月 21 日	2024 年 3 月 22 日	2030 年 3 月 22 日	4.50	3.04	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
联发集团有限 公司 2024 年度 第一期中期票 据	24 联 发 集 MTN001	102480220. IB	2024 年 1 月 17 日	2024 年 1 月 19 日	2030 年 1 月 19 日	10.00	3.39	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限 公司 2023 年度 第四期中期票 据	23 联 发 集 MTN004	102383371. IB	2023 年 12 月 15 日	2023 年 12 月 19 日	2026 年 12 月 19 日	4.00	3.88	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限 公司 2023 年度 第三期中期票 据	23 联 发 集 MTN003	102383099. IB	2023 年 11 月 17 日	2023 年 11 月 21 日	2029 年 11 月 21 日	10.00	3.85	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限 公司 2023 年度 第二期中期票 据	23 联 发 集 MTN002	102380345. IB	2023 年 2 月 27 日	2023 年 3 月 1 日	2030 年 3 月 1 日	1.24	4.98	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限 公司 2023 年度 第一期中期票 据	23 联 发 集 MTN001	102380200. IB	2023 年 2 月 14 日	2023 年 2 月 16 日	2029 年 2 月 16 日	0.00	4.98	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限 公司 2022 年度 第二期中期票 据	22 联 发 集 MTN002	102281663. IB	2022 年 8 月 8 日	2022 年 8 月 10 日	2028 年 8 月 10 日	0.55	3.60	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
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	2022 年 2 月 23 日	2022 年 2 月 25 日	2029 年 2 月 25 日	0.30	3.60	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
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	2021 年 9 月 22 日	2021 年 9 月 24 日	2027 年 9 月 24 日	0.00	3.79	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券 余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场 所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存在 终止上市 交易的风 险
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	2021 年 9 月 1 日	2021 年 9 月 3 日	2028 年 9 月 3 日	9.00	3.75	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否
联发集团有限 公司 2026 年度 第一期中期票 据	26 联 发 集 MTN001	102681468. IB	2026 年 4 月 16 日	2026 年 4 月 17 日	2033 年 4 月 17 日	10.00	2.62	按年付息，到期还本	银行间债 券市场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 11 月 18 日完成支付“24 建发 MTN002”在 2024 年 11 月 18 日至 2025 年 11 月 18 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 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 5 月 24 日完成支付“23 建发 MTN001”在 2024 年 5 月 24 日至 2025 年 5 月 24 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 2025 年度第一期超短期融资券	公司已于 2025 年 8 月 8 日完成支付“25 建发 SCP001”在 2025 年 1 月 13 日至 2025 年 8 月 8 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 2025 年度第二期超短期融资券	公司已于 2025 年 7 月 13 日完成支付“25 建发 SCP002”在 2025 年 1 月 14 日至 2025 年 7 月 13 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期 光穗定向资产支持票据次级	公司已于 2025 年 7 月 7 日完成支付“22 光穗建发 ABN003 次”在 2022 年 7 月 7 日至 2025 年 7 月 7 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
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2025 年 7 月 7 日完成支付“22 光穗建发 ABN003 优先”在 2022 年 7 月 7 日至 2025 年 7 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 2024 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据优先级	公司已于 2025 年 5 月 21 日完成支付“24 建发 1 号 ABN001 优先”在 2024 年 11 月 22 日至 2025 年 5 月 21 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 2024 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据次级	公司已于 2025 年 5 月 21 日完成支付“24 建发 1 号 ABN001 次”在 2024 年 11 月 22 日至 2025 年 5 月 21 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 2025 年度第三期超短期融资券	公司已于 2025 年 5 月 15 日完成支付“25 建发 SCP003”在 2025 年 1 月 15 日至 2025 年 5 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 2024 年度第一期应收账款定向资产支持票据优先级	公司已于 2025 年 4 月 28 日完成支付“24 厦门建发 ABN001 优先”在 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 4 月 28 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 2024 年度第一期应收账款定向资产支持票据次级	公司已于 2025 年 4 月 28 日完成支付“24 厦门建发 ABN001 次”在 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 4 月 28 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 2024 年度第四期超短期融资券	公司已于 2025 年 4 月 18 日完成支付“24 建发 SCP004”在 2024 年 10 月 22 日至 2025 年 4 月 18 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2025 年 3 月 17 日完成支付“22 光穗建发 ABN001 优先”在 2024 年 3 月 17 日至 2025 年 3 月 17 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 2025 年度第七期中期票据	公司已于 2025 年 10 月 24 日完成支付“25 建发地产 MTN007”在 2024 年 10 月 24 日至 2025 年 10 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 2025 年度第六期中期票据	公司已于 2025 年 9 月 1 日完成支付“25 建发地产 MTN006”在 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 9 月 1 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 2025 年度第五期中期票据	公司已于 2025 年 7 月 28 日完成支付“25 建发地产 MTN005”在 2024 年 7 月 28 日至 2025 年 7 月 28 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 2025 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 6 月 9 日完成支付“25 建发地产 MTN004”在 2024 年 6 月 9 日至 2025 年 6 月 9 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 2025 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 5 月 12 日完成支付“25 建发地产 MTN003”在 2024 年 5 月 12 日至 2025 年 5 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 2025 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 2 月 20 日完成支付“25 建发地产 MTN002”在 2024 年 2 月 21 日至 2025 年 2 月 20 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

债券名称	付息兑付情况的说明
建发房地产集团有限公司 2025 年度第一期中期票据(品种二)	公司已于 2025 年 1 月 15 日完成支付“25 建发地产 MTN001B”在 2024 年 1 月 16 日至 2025 年 1 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 2025 年度第一期中期票据(品种一)	公司已于 2025 年 1 月 15 日完成支付“25 建发地产 MTN001A”在 2024 年 1 月 16 日至 2025 年 1 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 2024 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 12 月 13 日完成支付“24 建发地产 MTN003”在 2024 年 12 月 13 日至 2025 年 12 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 2024 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 3 月 5 日完成支付“24 建发地产 MTN002”在 2024 年 3 月 5 日至 2025 年 3 月 5 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 2024 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 1 月 22 日完成支付“24 建发地产 MTN001”在 2024 年 1 月 23 日至 2025 年 1 月 22 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 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	公司已于 2025 年 11 月 23 日完成支付“23 建房债 02”在 2024 年 11 月 23 日至 2025 年 11 月 23 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2025 年 4 月 27 日完成支付“23 建房债 01”在 2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 27 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 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 3 月 15 日完成支付“23 建发地产 MTN001”在 2024 年 3 月 15 日至 2025 年 3 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 2022 年度第五期中期票据	公司已于 2025 年 7 月 18 日完成支付“22 建发地产 MTN005”在 2024 年 7 月 18 日至 2025 年 7 月 18 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2025 年 6 月 27 日完成支付“22 建房债 02”在 2024 年 6 月 27 日至 2025 年 6 月 27 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 2022 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 6 月 16 日完成支付“22 建发地产 MTN004”在 2024 年 6 月 16 日至 2025 年 6 月 16 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2032 年 4 月 28 日完成支付“22 建房债 01”在 2031 年 4 月 29 日至 2032 年 4 月 28 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 2022 年度第三期中期票据(品种二)	公司已于 2025 年 3 月 29 日完成支付“22 建发地产 MTN003B”在 2024 年 3 月 29 日至 2025 年 3 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 2022 年度第三期中期票据(品种一)	公司已于 2025 年 3 月 29 日完成支付“22 建发地产 MTN003A”在 2024 年 3 月 29 日至 2025 年 3 月 29 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

债券名称	付息兑付情况的说明
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)	公司已于 2025 年 2 月 23 日完成支付“22 建发地产 MTN002B(并购)”在 2024 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 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 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种一)	公司已于 2025 年 2 月 23 日完成支付“22 建发地产 MTN002A(并购)”在 2024 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 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 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	公司已于 2025 年 1 月 26 日完成支付“22 建发地产 MTN001A(并购)”在 2024 年 1 月 27 日至 2025 年 1 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 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	公司已于 2025 年 1 月 26 日完成支付“22 建发地产 MTN001B(并购)”在 2024 年 1 月 27 日至 2025 年 1 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 2021 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 12 月 24 日完成支付“21 建发地产 PPN003”在 2024 年 12 月 24 日至 2025 年 12 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 2021 年度第五期中期票据	公司已于 2025 年 11 月 22 日完成支付“21 建发地产 MTN005”在 2024 年 11 月 22 日至 2025 年 11 月 22 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 2021 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 5 月 28 日完成支付“21 建发地产 MTN004”在 2024 年 5 月 28 日至 2025 年 5 月 28 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 2021 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 5 月 6 日完成支付“21 建发地产 MTN003”在 2024 年 5 月 6 日至 2025 年 5 月 6 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 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 4 月 16 日完成支付“21 建发地产 MTN002”在 2024 年 4 月 16 日至 2025 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 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 3 月 26 日完成支付“21 建发地产 MTN001”在 2024 年 3 月 26 日至 2025 年 3 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 2021 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 3 月 2 日完成支付“21 建发地产 PPN001”在 2024 年 3 月 2 日至 2025 年 3 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 年度第五期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 11 月 13 日完成支付“20 建发地产 PPN005”在 2024 年 11 月 13 日至 2025 年 11 月 13 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 2025 年 10 月 21 日完成支付“20 建发地产 MTN005”在 2024 年 10 月 21 日至 2025 年 10 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 年度第四期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 10 月 14 日完成支付“20 建发地产 PPN004”在 2024 年 10 月 14 日至 2025 年 10 月 14 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
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 2025 年 9 月 3 日完成支付“20 建发地产 MTN004”在 2024 年 9 月 3 日至 2025 年 9 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 2020 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 8 月 27 日完成支付“20 建发地产 PPN003”在 2024 年 8 月 27 日至 2025 年 8 月 27 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 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 7 月 30 日完成支付“20 建发地产 MTN003”在 2024 年 7 月 30 日至 2025 年 7 月 30 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 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 6 月 17 日完成支付“20 建发地产 MTN002”在 2024 年 6 月 17 日至 2025 年 6 月 17 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 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 5 月 22 日完成支付“20 建发地产 MTN001”在 2024 年 5 月 22 日至 2025 年 5 月 22 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 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2025 年 3 月 11 日完成支付“20 建发地产 PPN001”在 2024 年 3 月 11 日至 2025 年 3 月 11 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 2024 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 12 月 9 日完成支付“24 联发集 MTN004”在 2024 年 12 月 9 日至 2025 年 12 月 9 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 4 月 12 日完成支付“24 联发集 MTN003”在 2024 年 4 月 12 日至 2025 年 4 月 12 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 3 月 22 日完成支付“24 联发集 MTN002”在 2024 年 3 月 22 日至 2025 年 3 月 22 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 1 月 19 日完成支付“24 联发集 MTN001”在 2024 年 1 月 20 日至 2025 年 1 月 19 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	公司已于 2025 年 12 月 19 日完成支付“23 联发集 MTN004”在 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 12 月 19 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	公司已于 2025 年 11 月 21 日完成支付“23 联发集 MTN003”在 2024 年 11 月 21 日至 2025 年 11 月 21 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 3 月 1 日完成支付“23 联发集 MTN002”在 2024 年 3 月 1 日至 2025 年 3 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 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 2 月 16 日完成支付“23 联发集 MTN001”在 2024 年 2 月 17 日至 2025 年 2 月 16 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

债券名称	付息兑付情况的说明
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	公司已于 2025 年 8 月 10 日完成支付“22 联发集 MTN002”在 2024 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 10 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 2022 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 2 月 25 日完成支付“22 联发集 MTN001”在 2024 年 2 月 26 日至 2025 年 2 月 25 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 年度第一期中期票据	公司已于 2025 年 9 月 3 日完成支付“21 联发集 MTN001”在 2024 年 9 月 3 日至 2025 年 9 月 3 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期) 北座		邓小强	010-60833504
中信银行股份有限公司厦门分行	福建省厦门市思明区湖滨南路 334 号二轻大厦		陈江峰	0592-2385079
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层		苗译元、陈江锋	010-66635870
中国银行股份有限公司厦门市分行	福建省厦门市思明区湖滨北路 40 号中银大厦		林江元	0592-5361882
中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号中国银行大厦		尹金绳、程派豪	010-66593432
中国农业银行股份有限公司	北京市建国门内大街 69 号		安立伟、乔郁	010-85109045
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号		胡志刚	010-56367826
中国建设银行股份有限公司厦门市分行	福建省厦门市思明区鹭江道 98 号建设银行大厦		林晓添	0592-2156431
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼		李嘉晖、郑晓伶、付禹彬	010-67594080、0592-2156182

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		陈江	010-65051156
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号		曹翔	010-63639308
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号		汪松涛、唐瑞	0591-83010010
招商证券股份有限公司	上海市浦东新区博航路 68 号招商局上海中心		徐似锦	021-23519153
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦		芦若萌、黄镇隆	0755-88026162
长江证券股份有限公司	湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号长江证券大厦		王方剑、邓怡	18665597906
兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼		张振华	021-68982502
兴业银行股份有限公司厦门分行	福建省厦门市思明区湖滨北路 78 号兴业大厦		余歌	0592-5312181
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业银行大厦		刘媛、陈腾骞	010-89926522、 0592-5312891
天衡联合律师事务所	厦门市夏禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-18 楼		黄臻臻	0592-5883666
上海市锦天城（深圳）律师事务所	深圳市福田区中心区福华三路卓越世纪中心 1 号楼 23 层		张健、王振湘	0755-82816698
上海浦东发展银行股份有限公司厦门分行	厦门市思明区厦禾路 666 号之一		李黎	0592-2971356
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号		秦沼杨	021-31886251
厦门银行股份有限公司	福建省厦门市思明区湖滨北路 101 号		张琪	0592-5315395
厦门国际银行股份有限公司	厦门市思明区鹭江道 8-10 号国际银行大厦 1-6 层		黄月能、江扬婧	0592-2078888- 5723/5744
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号	陈芳、陈丽红	陈丽红	0592-2218833
平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层		邓柏林	15116991169

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
平安证券股份有限公司	北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层		祝绪明	010-56800382
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层		王晴、刘献荣	010-85679696
交通银行股份有限公司厦门分行	厦门市湖滨中路9号（交通银行大厦）19层		周婧	0592-2295078
华夏银行股份有限公司厦门分行	福建省厦门市思明区领事馆路16号		许适文	0592-2978794
国泰海通证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区商城路618号		武振宇	021-50873521
广发证券股份有限公司	广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦		张树强	17620019297
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路1号1栋环球金融中心办公楼17-18层		刘兵舰	010-58785345

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、报告期末募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项账 户运作情况（如 有）	募集资金违规 使用的整改情 况（如有）	是否与募集说明书 承诺的用途、使用 计划及其他约定一 致
厦门建发股份有限公司 2026 年度第一期中期票据	6	6	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第四期中期票据	15	15	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	15	15	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	15	15	0	正常	无	是

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
厦门建发股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	15	15	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2026 年度第三期超短期融资券	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2026 年度第五期超短期融资券	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2026 年度第一期超短期融资券	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第四期超短期融资券	1	1	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2026 年度第二期超短期融资券	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2026 年度第四期超短期融资券	10	10	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第二期应收账款定向资产支持票据优先级	12.46	12.46	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第二期应收账款定向资产支持票据次级	1.09	1.09	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第一期应收账款定向资产支持票据优先级	12.88	12.88	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2025 年度第一期应收账款定向资产支持票据次级	1.12	1.12	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第七期中期票据	11.50	11.50	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第六期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第五期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	16	16	0	正常	无	是

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项账 户运作情况（如 有）	募集资金违规 使用的整改情 况（如有）	是否与募集说明书 承诺的用途、使用 计划及其他约定一 致
建发房地产集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	12	12	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	7	7	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第一期中期票据(品种二)	2	2	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2025 年度第一期中期票据(品种一)	12	12	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	9	9	0	正常	无	是
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	0	0	0	正常	无	是
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	0	0	0	正常	无	是
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	5	5	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)	0	0	0	正常	无	是
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)	5	5	0	正常	无	是

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项账 户运作情况（如 有）	募集资金违规 使用的整改情 况（如有）	是否与募集说明书 承诺的用途、使用 计划及其他约定一 致
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)	0	0	0	正常	无	是
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)	0	0	0	正常	无	是
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)	4	4	0	正常	无	是
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	5	5	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	4.40	4.40	0	正常	无	是
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	0	0	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	3	3	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	10	10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	5	5	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	0	0	0	正常	无	是
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	0	0	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	2.50	1.05	1.45	正常	无	是
联发集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	8.50	8.50	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	5	5	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	4	4	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	9	9	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	11.50	11.50	0	正常	无	是

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项账 户运作情况（如 有）	募集资金违规 使用的整改情 况（如有）	是否与募集说明书 承诺的用途、使用 计划及其他约定一 致
联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	4.50	4.50	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	10	10	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	4	4	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	10	10	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	8.20	8.20	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	8.20	8.20	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	0.55	0.55	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	0.30	0.30	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	9	9	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
☐适用 ☒不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的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	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-57.37	19.05	-401.2	主要系房地产业务子公司联发集团年内结算利润为负、存货跌价准备计提增加，以及家居商场运营业务子公司美凯龙投资性房地产公允价值变动损失、各类减值准备计提增加所致。
流动比率	1.42	1.45	-2.51	
速动比率	0.63	0.63	-0.16	
资产负债率 (%)	74.85	70.29	增加 4.57 个百分点	
EBITDA 全部债务比	-0.10	0.12	-183.33	受房地产市场下行影响，公司房地产板块计提存货跌价准备金额增加，以及子公司美凯龙投资性房地产公允价值下降，导致公司息税前利润大幅下降所致。
利息保障倍数	-2.30	1.84	-225	受房地产市场下行影响，公司房地产板块计提存货跌价准备金额增

主要指标	2025 年	2024 年	本期比上年同 期增减（%）	变动原因
				加，以及子公司美凯龙投资性房地 产公允价值下降，导致公司息税前 利润大幅下降所致。
现金利息保障倍 数	3. 11	2. 99	4. 01	
EBITDA 利息保障 倍数	-2. 03	2. 03	-200. 00	受房地产市场下行影响，公司房地 产板块计提存货跌价准备金额增 加，以及子公司美凯龙投资性房地 产公允价值下降，导致公司息税前 利润大幅下降所致。
贷款偿还率（%）	100	100	0	
利息偿付率（%）	100	100	0	

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

容诚审字[2026]361Z0305 号

厦门建发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了厦门建发股份有限公司（以下简称建发股份公司）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发股份公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于建发股份公司，并遵守了独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审计的规定，同时履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一） 应收款项的可收回性

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三之 11，财务报表附注五之 5 及财务报表附注五之 8（以下合称应收款项）。

截至 2025 年 12 月 31 日，建发股份公司应收账款的账面价值为 232.64 亿元，其他应收款的账面价值为 752.62 亿元，合计占资产总额的 13.44%。由于建发股份管理层（以下简称管理层）在确定预期信用损失率和应收款项预计可收回金额时，需综合考虑内部历史信用损失经验、当期状况以及前瞻性信息，涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，因此我们将应收款项的可收回性确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对应收款项的可收回性实施的审计程序主要包括：

(1) 了解、评价了管理层复核、评估和确定应收款项减值的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性；

(2) 评估了管理层将应收款项划分为若干组合进行减值测试的方法是否适当；

(3) 对于单项计提坏账准备的应收款项，选取样本独立测试了其可收回性，复核了管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据，包括客户的信用历史和经营状况、以往的交易历史和回款情况、以及前瞻性信息；

(4) 对于按组合计提坏账准备的应收款项，评价了管理层使用的预期信用损失模型的适当性，以及管理层参照历史信用损失经验并结合前瞻性信息确定的坏账准备计提比例的合理性；

(5) 选取样本对组合分类、账龄划分及坏账准备计提准确性进行了复核。

(二) 存货跌价准备

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三之 13，财务报表附注五之 9。

截至 2025 年 12 月 31 日，建发股份公司存货账面余额为 3,330.60 亿元，存货跌价准备金额为 183.61 亿元，存货账面价值为 3,146.99 亿元，占资产总额的 42.93%。建发股份公司存货跌价准备的计提，取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定，要求管理层对存货的售价、预计将要发生的成本、销售费用以及相关税费的金额进行估计。由于存货及其跌价准备影响金额重大，且涉及管理层作出的重大会计估计和判断，因此我们将存货跌价准备确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货跌价准备实施的审计程序主要包括：

(1) 了解、评价了管理层复核、评估和确定计提房地产存货和贸易商品存货跌价准备的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性；

(2) 根据存货的性质选取适当的样本，对存货进行监盘，关注残次冷背的存货是否被识别及房地产存货的开发进度；

(3) 评估了管理层在存货跌价测试中使用的相关参数，包括未来售价、至完工时估计要发生的成本、销售费用和相关税费等，并选取样本进行了复核。

(三) 收入确认

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三之 29，财务报表附注五之 56。

建发股份公司所从事的主营业务主要包括供应链运营、房地产和家居商场运营等，2025 年度营业收入总额为 6,712.70 亿元。由于营业收入是建发股份公司的关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对收入确认实施的审计程序主要包括：

（1）了解、评价了管理层与收入确认相关的关键内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性；

（2）结合业务模式，检查了销售合同、购房合同、租赁合同等业务合同，复核重要条款，识别合同中的履约义务、识别公司的身份是主要责任人还是代理人、识别与客户取得商品控制权相关的条款与条件，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

（3）结合市场行情、产品类型、客户类型等对营业收入和毛利率执行了分析性程序，识别收入金额是否存在重大或异常波动，判断收入和毛利率变动的合理性；

（4）选取样本，检查了与收入确认相关的支持性文件，包括出库单、货权转移单、出口报关单、销售发票、竣工备案表、交房公告、商户缴款记录等；

（5）结合应收账款审计，选取样本对交易金额及应收账款余额实施了函证程序；

（6）对资产负债表日前后记录的收入交易执行了截止测试，确认收入是否确认于正确的会计期间。

（四） 投资性房地产公允价值的确定

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三之 18，财务报表附注五之 19 及财务报表附注五之 64。

截至 2025 年 12 月 31 日，建发股份公司投资性房地产公允价值为 905.39 亿元，占资产总额的比例为 12.35%。建发股份公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，并聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。

由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高，因此我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值的确定实施的相关程序主要包括：

（1）访谈公司管理层相关人员，了解和评价与投资性房地产公允价值确定相关的关键内部控制，并测试关键控制执行的有效性。

（2）对第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

（3）获取资产评估报告，选取估值较高或性质重要的房产作为样本，并利用内部评估专家协助我们对资产评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行评价，通过检查历史数据和公开市场资料评价管理层估值所使用数据的准确性；

（4）复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关披露的充分性。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括建发股份公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估建发股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算建发股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建发股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对建发股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致建发股份公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就建发股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

容诚会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：陈芳（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：陈丽红

2026年4月24日

二、财务报表

合并资产负债表 2025 年 12 月 31 日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	92,610,417,531.53	95,867,382,866.64
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	2,009,849,429.47	1,234,484,047.22
衍生金融资产	七、3	322,752,318.30	711,324,950.73
应收票据	七、4	40,906,000.64	193,545,065.84
应收账款	七、5	23,263,677,793.89	19,108,844,294.52
应收款项融资	七、7	724,751,963.90	938,751,416.46
预付款项	七、8	25,182,084,172.23	23,796,772,466.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	75,262,452,293.46	79,819,700,050.60
其中：应收利息	七、9	190,611.49	173,082.42
应收股利	七、9	86,732,570.03	129,766,627.92
买入返售金融资产			
存货	七、10	314,699,028,183.44	327,160,406,386.40
其中：数据资源			
合同资产	七、6	948,268,228.35	1,429,713,949.62
持有待售资产	七、11	1,071,367,765.91	
一年内到期的非流动资产	七、12	5,071,580,042.89	4,208,075,860.51
其他流动资产	七、13	24,798,199,467.97	23,046,194,203.40
流动资产合计		566,005,335,191.98	577,515,195,558.32
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	38,759,205.10	37,977,038.33
其他债权投资			

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
长期应收款	七、16	3,655,174,257.36	4,320,465,264.46
长期股权投资	七、17	39,849,496,619.80	37,055,566,716.33
其他权益工具投资	七、18	807,303,192.07	1,230,891,718.94
其他非流动金融资产	七、19	980,234,323.82	1,263,997,371.51
投资性房地产	七、20	90,538,593,562.19	112,716,939,597.15
固定资产	七、21	9,927,125,608.57	9,787,379,088.34
在建工程	七、22	1,518,438,793.97	612,082,143.89
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,036,053,878.55	2,474,245,592.30
无形资产	七、26	3,062,911,570.50	2,805,482,211.02
其中：数据资源			
开发支出		43,503,336.66	11,499,778.15
其中：数据资源			
商誉	七、27	1,132,914,793.62	1,260,446,853.10
长期待摊费用	七、28	652,173,610.14	700,395,791.13
递延所得税资产	七、29	8,634,941,731.61	11,205,445,773.07
其他非流动资产	七、30	3,241,232,129.26	4,869,219,468.85
非流动资产合计		167,118,856,613.22	190,352,034,406.57
资产总计		733,124,191,805.20	767,867,229,964.89
流动负债：			
短期借款	七、32	20,296,895,687.92	10,566,040,569.34
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、34	5,949,543,152.02	1,265,881,700.92
应付票据	七、35	34,942,884,389.30	33,014,901,239.71
应付账款	七、36	75,014,683,591.82	58,100,551,705.26
预收款项	七、37	687,453,046.90	794,119,316.00
合同负债	七、38	150,368,513,848.95	181,251,704,064.80
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	4,804,150,684.16	4,636,356,922.54
应交税费	七、40	6,143,521,374.92	7,119,003,502.49
其他应付款	七、41	61,572,809,136.24	58,965,627,420.10
其中：应付利息			
应付股利	七、41	270,644,799.89	174,363,249.31
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	23,889,343,795.86	23,429,585,875.01
其他流动负债	七、44	15,449,324,618.80	17,833,096,400.77
流动负债合计		399,119,123,326.89	396,976,868,716.94
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	80,666,915,570.07	68,865,581,270.63
应付债券	七、46	42,301,187,907.24	40,981,150,445.06
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	2,892,673,753.85	2,262,691,597.82
长期应付款	七、48	2,136,377,168.67	1,227,488,638.60
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	770,701,963.26	508,802,347.78
递延收益	七、51	357,920,430.29	320,234,997.09
递延所得税负债	七、29	12,479,062,543.54	16,191,446,891.01
其他非流动负债	七、52	8,032,951,857.55	12,375,154,110.60
非流动负债合计		149,637,791,194.47	142,732,550,298.59
负债合计		548,756,914,521.36	539,709,419,015.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,899,538,551.00	2,947,095,201.00
其他权益工具	七、54	18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
其中：优先股			

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
永续债	七、54	18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
资本公积	七、55	4,248,983,788.67	4,556,827,135.61
减：库存股	七、56		267,743,939.50
其他综合收益	七、57	574,941,847.16	739,168,187.48
专项储备	七、58	1,450,713.34	3,357,095.37
盈余公积	七、59	1,588,674,762.06	1,588,674,762.06
一般风险准备	七、60	19,267,603.20	19,267,603.20
未分配利润	七、61	34,006,732,688.44	47,004,903,740.63
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		61,403,665,242.67	71,985,901,723.05
少数股东权益		122,963,612,041.17	156,171,909,226.31
所有者权益（或股东权益）合计		184,367,277,283.84	228,157,810,949.36
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		733,124,191,805.20	767,867,229,964.89

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

母公司资产负债表

2025 年 12 月 31 日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		5,163,325,259.67	4,914,499,712.65
交易性金融资产		42,458,534.34	39,776,933.31
衍生金融资产			1,004,600.47
应收票据			
应收账款	十九、1	1,200,186,592.69	355,724,131.12
应收款项融资			
预付款项		9,091,626.90	20,026,959.82
其他应收款	十九、2	36,824,626,713.88	29,299,933,700.74
其中：应收利息			
应收股利		83,436,678.00	130,936,678.00
存货		16,980,465.84	7,581,418.08
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产		751,930,565.91	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		23,958,237.97	2,697,725.14
流动资产合计		44,032,557,997.20	34,641,245,181.33
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	28,878,494,704.68	30,474,700,344.50
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		93,703,193.30	137,583,968.25
投资性房地产		273,722,321.16	317,598,073.50
固定资产		7,065,495.65	11,013,168.60
在建工程			582,449.73
生产性生物资产			

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
油气资产			
使用权资产		29,124,054.50	18,265,052.16
无形资产		94,902,761.46	96,670,157.87
其中：数据资源			
开发支出		17,478,649.53	
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		4,568,676.79	7,590,192.97
递延所得税资产		133,955,871.40	151,871,651.44
其他非流动资产		660,377.36	
非流动资产合计		29,533,676,105.83	31,215,875,059.02
资产总计		73,566,234,103.03	65,857,120,240.35
流动负债：			
短期借款		1,360,537,211.11	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		109,000,000.00	381,289,272.86
应付账款		1,873,868,928.52	693,461,532.37
预收款项			
合同负债		465,701,685.32	462,780,088.81
应付职工薪酬		323,160,216.07	297,983,372.88
应交税费		43,149,788.35	8,430,540.39
其他应付款		33,319,902,867.83	24,312,112,205.82
其中：应付利息			
应付股利		171,394,826.16	121,653,249.31
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		268,566,403.32	823,333,053.32
其他流动负债		160,629,834.16	162,519,679.60
流动负债合计		37,924,516,934.68	27,141,909,746.05
非流动负债：			
长期借款		5,628,959,869.58	5,336,368,599.21
应付债券			

项目	附注	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		19,162,660.62	6,843,014.20
长期应付款			5,004,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,200,500.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,653,323,030.20	10,347,211,613.41
负债合计		43,577,839,964.88	37,489,121,359.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,899,538,551.00	2,947,095,201.00
其他权益工具		18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
其中：优先股			
永续债		18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
资本公积		3,124,991,077.16	3,348,887,474.95
减：库存股			267,743,939.50
其他综合收益		7,754,514.93	9,246,977.53
专项储备			
盈余公积		1,502,585,515.00	1,502,585,515.00
未分配利润		4,389,449,191.26	5,433,575,714.71
所有者权益（或股东权益）合计		29,988,394,138.15	28,367,998,880.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计		73,566,234,103.03	65,857,120,240.35

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

合并利润表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	七、62	671,270,432,045.30	701,296,097,235.55
其中：营业收入	七、62	671,270,432,045.30	701,296,097,235.55
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、62	655,242,947,042.50	682,646,733,189.23
其中：营业成本	七、62	633,922,118,488.71	660,098,669,654.19
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、63	3,171,895,156.62	3,408,289,566.67
销售费用	七、64	11,909,322,448.91	11,696,426,372.97
管理费用	七、65	2,255,667,830.05	2,757,691,091.39
研发费用	七、66	413,566,683.58	285,439,130.67
财务费用	七、67	3,570,376,434.63	4,400,217,373.34
其中：利息费用	七、67	5,581,230,401.56	6,252,813,786.53
利息收入	七、67	2,229,971,241.62	2,595,147,518.72
加：其他收益	七、68	1,023,311,254.36	1,025,147,140.24
投资收益（损失以“－”号填列）	七、69	-294,184,808.49	1,840,674,577.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、69	-557,003,446.31	1,216,550,175.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	七、69	-38,253,789.82	-38,894,552.41
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、71	-25,594,047,117.60	-2,923,926,498.98

项目	附注	2025 年度	2024 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-1,579,675,546.84	-1,377,058,906.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	-15,049,778,453.75	-6,290,680,512.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、74	38,170,980.18	184,811,941.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-25,428,718,689.34	11,108,331,787.58
加：营业外收入	七、75	597,175,965.85	588,733,377.67
减：营业外支出	七、76	600,888,833.22	458,111,852.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,432,431,556.71	11,238,953,312.28
减：所得税费用	七、77	2,661,741,718.58	5,419,434,594.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,094,173,275.29	5,819,518,717.56
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,094,173,275.29	5,819,518,717.56
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,814,732,169.18	2,945,806,792.22
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-17,279,441,106.11	2,873,711,925.34
六、其他综合收益的税后净额	七、57	-394,419,150.01	-176,371,286.96
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、57	-193,011,704.22	-23,959,732.26
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	七、57	-188,715,749.11	-38,169,458.30
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动	七、57	-188,715,749.11	-38,169,458.30
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益	七、57	-4,295,955.11	14,209,726.04
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	七、57	1,048,871.59	-3,167,084.49
（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			

项目	附注	2025 年度	2024 年度
(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	七、57	-5,344,826.70	13,701,527.96
(7) 其他			3,675,282.57
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-201,407,445.79	-152,411,554.70
七、综合收益总额		-28,488,592,425.30	5,643,147,430.60
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-11,007,743,873.40	2,921,847,059.96
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-17,480,848,551.90	2,721,300,370.64
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-3.91	0.82
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	十九、4	5,361,663,523.80	6,414,001,281.07
减：营业成本	十九、4	4,316,701,931.34	5,340,246,858.27
税金及附加		13,263,554.77	14,425,917.31
销售费用		69,986,296.87	120,456,792.21
管理费用		327,499,036.54	374,094,342.74
研发费用		3,134,264.16	1,865,908.02
财务费用		383,085,558.71	413,642,964.65
其中：利息费用		451,362,230.51	580,354,391.93
利息收入		83,036,762.51	180,628,961.16
加：其他收益		182,457,573.01	295,579,938.45
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	1,166,923,940.96	3,968,410,290.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		49,104,036.59	77,343,882.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-2,461,424.71	-3,261,427.14
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-11,730,202.01	-25,021,651.61
信用减值损失（损失以“－”号填列）		4,005,763.28	62,976,501.27
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		3,165,547.31	-5,497.59
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,592,815,503.96	4,451,208,079.38
加：营业外收入		1,861,219.69	31,466,882.62
减：营业外支出		250,913.02	769,186.53
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,594,425,810.63	4,481,905,775.47
减：所得税费用		22,316,672.09	25,798,600.16
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,572,109,138.54	4,456,107,175.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,572,109,138.54	4,456,107,175.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			

项目	附注	2025 年度	2024 年度
五、其他综合收益的税后净额		-1,492,462.60	437,696.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,492,462.60	437,696.83
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-1,492,462.60	437,696.83
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			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,570,616,675.94	4,456,544,872.14
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

合并现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
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		600,776,811,678.88	643,668,605,255.07
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		4,857,460,265.53	4,810,740,177.53
收到其他与经营活动有关的现金	七、79	49,619,486,535.55	40,273,877,787.95
经营活动现金流入小计		655,253,758,479.96	688,753,223,220.55
购买商品、接受劳务支付的现金		554,278,456,632.39	605,240,846,650.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		10,814,224,455.45	10,736,953,236.70
支付的各项税费		15,395,978,931.86	15,967,881,755.00
支付其他与经营活动有关的现金	七、79	63,175,603,089.56	45,594,399,160.51
经营活动现金流出小计		643,664,263,109.26	677,540,080,802.22

项目	附注	2025年度	2024年度
经营活动产生的现金流量净额		11, 589, 495, 370. 70	11, 213, 142, 418. 33
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		20, 355, 745, 910. 54	40, 625, 663, 590. 66
取得投资收益收到的现金		1, 688, 011, 365. 25	1, 496, 204, 490. 60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		252, 980, 066. 80	228, 977, 279. 91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9, 779, 463. 03	94, 783, 538. 46
收到其他与投资活动有关的现金	七、79	17, 214, 310, 317. 56	11, 767, 037, 296. 43
投资活动现金流入小计		39, 520, 827, 123. 18	54, 212, 666, 196. 06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3, 166, 721, 899. 53	2, 054, 405, 075. 36
投资支付的现金		21, 094, 692, 738. 71	38, 344, 834, 932. 00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1, 095, 380, 497. 22	1, 274, 680, 487. 67
支付其他与投资活动有关的现金	七、79	27, 310, 401, 492. 56	6, 862, 985, 627. 57
投资活动现金流出小计		52, 667, 196, 628. 02	48, 536, 906, 122. 60
投资活动产生的现金流量净额		-13, 146, 369, 504. 84	5, 675, 760, 073. 46
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		12, 370, 049, 240. 45	20, 213, 810, 452. 76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6, 822, 427, 116. 28	11, 733, 017, 733. 29
取得借款收到的现金		194, 864, 166, 788. 87	193, 396, 968, 455. 06
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79	12, 918, 205, 502. 84	22, 907, 191, 318. 70
筹资活动现金流入小计		220, 152, 421, 532. 16	236, 517, 970, 226. 52
偿还债务支付的现金		170, 306, 234, 356. 35	185, 503, 553, 416. 25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12, 181, 863, 724. 42	13, 150, 379, 891. 66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1, 620, 929, 552. 18	2, 278, 403, 948. 58
支付其他与筹资活动有关的现金	七、79	39, 698, 751, 270. 50	55, 254, 467, 899. 80
筹资活动现金流出小计		222, 186, 849, 351. 27	253, 908, 401, 207. 71
筹资活动产生的现金流量净额		-2, 034, 427, 819. 11	-17, 390, 430, 981. 19

项目	附注	2025年度	2024年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		410,325,257.44	197,018,499.72
五、现金及现金等价物净增加额	七、80	-3,180,976,695.81	-304,509,989.68
加：期初现金及现金等价物余额	七、80	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75
六、期末现金及现金等价物余额	七、80	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07

公司负责人：林茂 主管会计工作负责人：魏卓 会计机构负责人：卢瀚舟

母公司现金流量表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
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		4,115,972,747.15	8,279,538,655.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		88,913,077,148.44	87,957,212,606.52
经营活动现金流入小计		93,029,049,895.59	96,236,751,261.92
购买商品、接受劳务支付的现金		3,985,498,399.38	6,355,467,948.50
支付给职工及为职工支付的现金		172,748,213.68	170,744,098.90
支付的各项税费		81,326,940.55	63,586,282.97
支付其他与经营活动有关的现金		83,983,338,391.39	86,444,037,799.03
经营活动现金流出小计		88,222,911,945.00	93,033,836,129.40
经营活动产生的现金流量净额		4,806,137,950.59	3,202,915,132.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,316,292,787.45	3,634,899,273.04
取得投资收益收到的现金		1,199,339,031.30	3,954,740,777.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,644,383.49	5,585,341.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		41,588,128,378.42	20,401,800,000.00
投资活动现金流入小计		45,107,404,580.66	27,997,025,392.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,673,989.25	20,284,828.76
投资支付的现金		3,529,375,360.58	2,764,960,757.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		41,522,000,000.00	34,205,742,228.23
投资活动现金流出小计		45,073,049,349.83	36,990,987,814.98
投资活动产生的现金流量净额		34,355,230.83	-8,993,962,422.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,492,000,000.00	8,235,662,126.63

项目	附注	2025年度	2024年度
取得借款收到的现金		44,780,489,743.50	29,751,886,736.37
收到其他与筹资活动有关的现金			5,996,250,000.00
筹资活动现金流入小计		50,272,489,743.50	43,983,798,863.00
偿还债务支付的现金		43,527,515,252.59	27,960,597,883.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,167,894,795.27	3,209,905,052.78
支付其他与筹资活动有关的现金		8,113,424,080.75	12,330,782,334.21
筹资活动现金流出小计		54,808,834,128.61	43,501,285,270.76
筹资活动产生的现金流量净额		-4,536,344,385.11	482,513,592.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,426,421.39	3,767,739.02
五、现金及现金等价物净增加额		299,722,374.92	-5,304,765,958.70
加：期初现金及现金等价物余额		4,863,286,025.04	10,168,051,983.74
六、期末现金及现金等价物余额		5,163,008,399.96	4,863,286,025.04

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

合并所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	2,947,065,201.00		15,394,351,937.20		4,556,827,135.61	267,743,939.50	739,168,187.48	3,357,065.37	1,588,674,762.06	19,267,803.20	47,004,903,740.63		71,965,901,723.05	153,171,909,226.31
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,947,065,201.00		15,394,351,937.20		4,556,827,135.61	267,743,939.50	739,168,187.48	3,357,065.37	1,588,674,762.06	19,267,803.20	47,004,903,740.63		71,965,901,723.05	153,171,909,226.31
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-307,843,346.94	-267,743,939.50	-164,226,340.32	-1,906,362.03			-12,998,171,052.19		-10,552,236,480.38	-33,203,297,185.14
（一）综合收益总额							-193,011,704.22				-10,814,732,169.18		-11,007,743,873.40	-17,480,848,551.90
（二）所有者投入和减少资本	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-302,742,596.61	-267,743,939.50					461,582,142.88		3,048,750,187.37	-8,952,012,612.57
1．所有者投入的普通股	-47,556,650.00				-220,187,289.50	-267,743,939.50							-	-7,306,825,735.36
2．其他权益工具持有者投入资本			2,669,723,351.60		-3,920,000.76								2,665,803,350.84	-1,100,000,000.00
3．股份支付计入所有者权益的金额					100,319,632.76								100,319,632.76	-248,870,822.10
4．其他					-178,954,939.11						461,582,142.88		282,627,203.77	-3,345,066,242.48
（三）利润分配											-2,616,235,661.99		-2,616,235,661.99	-3,726,852,552.94
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														

3. 对所有者（或股东）的分配											-2,616,235,661.99		-2,616,235,661.99	-3,726,852,552.94	-6,343,088,214.93
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转							28,785,363.90				-28,785,363.90				
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益							28,785,363.90				-28,785,363.90				
6. 其他															
（五）专项储备								-1,906,382.03					-1,906,382.03	551,425.13	-1,354,956.90
1. 本期提取								40,737,366.60					40,737,366.60	190,160,700.92	230,898,067.52
2. 本期使用								-42,643,748.63					-42,643,748.63	-189,609,275.79	-232,253,024.42
（六）其他					-5,100,750.33								-5,100,750.33	-384,705.49	-5,485,455.82
四、本期期末余额	2,889,538,551.00		18,064,075,288.80		4,248,983,788.67		574,941,847.16	1,450,713.34	1,588,674,762.06	19,267,603.20	34,006,732,688.44		61,403,665,242.67	122,963,612,041.17	184,367,277,283.84

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3004071339.00		13068758300.92		4628125057.90	846511086.16	748314019.14	907,124.82	1,588,674,782.06	19,267,603.20	47,307,376,186.76		69510983326.64	155,128,083,372.56	224,639,046,689.20
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3004071339.00		13068758300.92		4628125057.90	846511086.16	748314019.14	907,124.82	1,588,674,782.06	19,267,603.20	47,307,376,186.76		69510983326.64	155,128,083,372.56	224,639,046,689.20
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-72,297,922.29	-578,767,126.66	-10,145,831.66	2,449,970.55			-302,472,446.13		2,474,918,336.41	1,043,845,853.75	3,518,764,250.16
（一）综合收益总额							-23,959,732.26				2,945,806,792.22		2,921,847,059.96	2,721,300,370.64	5,643,147,430.60
（二）所有者投入和减少资本	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-77,116,025.56	-578,767,126.66		51,409.30			-773,613,255.84		2,006,706,753.84	1,507,800,966.40	3,514,507,720.24
1．所有者投入的普通股	-56,976,137.00				54,975,913.82	-578,767,126.66							576,766,903.48	7,797,796,221.76	8,374,563,125.24
2．其他权益工具持有者投入资本			2,335,593,636.28		-99,931,509.66								2,236,662,126.63	-4,570,000,000.00	-2,334,337,873.37
3．股份支付计入所有者权益的金额					-214,998,804.00								-214,998,804.00	188,497,039.47	-26,501,764.53
4．其他					182,838,374.27						-773,613,255.84		-580,723,472.27	-1,908,482,294.83	-2,498,215,767.1
（三）利润分配											-2,460,862,081.91		-2,460,862,081.91	-3,186,589,724.67	-5,647,441,806.58
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															

3. 对所有者（或股东）的分配											-2,460,852,081.91		-2,460,852,081.91	-3,186,589,724.67	-5,647,441,806.58
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转							13,813,900.60				-13,813,900.60				
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益							13,813,900.60				-13,813,900.60				
6. 其他															
（五）专项储备								2,398,561.25					2,398,561.25	1,334,740.07	3,733,301.32
1. 本期提取								21,857,867.98					21,857,867.98	160,695,114.33	182,552,982.31
2. 本期使用								-19,459,306.73					-19,459,306.73	-159,360,374.26	-178,819,680.99
（六）其他					4,818,103.27								4,818,103.27	498.69	4,817,604.58
四、本期期末余额	294,095,201.00		15,394,351,937.20		4,556,827,135.61	267,743,999.50	739,163,167.48	3,357,195.37	1,599,674,762.06	19,267,603.20	47,004,903,740.63		71,985,901,723.05	153,171,903,226.31	225,157,810,949.36

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

母公司所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	-267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00	5,433,575,714.71	28,367,998,880.89
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00	5,433,575,714.71	28,367,998,880.89
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-223,896,397.79	-267,743,939.50	-1,492,462.60			-1,044,126,523.45	1,620,395,257.26
（一）综合收益总额							-1,492,462.60			1,572,109,138.54	1,570,616,675.94
（二）所有者投入和减少资本	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-224,107,290.26	-267,743,939.50					2,665,803,350.84
1．所有者投入的普通股	-47,556,650.00				-220,187,289.50	-267,743,939.50					
2．其他权益工具持有者投入资本			2,669,723,351.60		-3,920,000.76						2,665,803,350.84
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配										-2,616,235,661.99	-2,616,235,661.99
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-2,616,235,661.99	-2,616,235,661.99

3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					210,892.47						210,892.47
四、本期期末余额	2,899,538,551.00		18,064,075,288.80		3,124,991,077.16		7,754,514.93		1,502,585,515.00	4,389,449,191.26	29,988,394,138.15

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		3,788,316,850.45	846,511,066.16	8,809,280.70		1,502,585,515.00	3,438,320,621.31	23,954,350,840.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		3,788,316,850.45	846,511,066.16	8,809,280.70		1,502,585,515.00	3,438,320,621.31	23,954,350,840.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-439,429,375.50	-578,767,126.66	437,696.83			1,995,255,093.40	4,413,648,040.67
（一）综合收益总额							437,696.83			4,456,107,175.31	4,456,544,872.14
（二）所有者投入和减少资本	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-444,256,953.83	-578,767,126.66					2,413,127,672.11
1．所有者投入的普通股	-56,976,137.00				-37,450,100.21	-578,767,126.66					484,340,889.45
2．其他权益工具持有者投入资本			2,335,593,636.28		-99,931,509.65						2,235,662,126.63
3．股份支付计入所有者权益的金额					-306,875,343.97						-306,875,343.97
4．其他											
（三）利润分配										-2,460,852,081.91	-2,460,852,081.91
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-2,460,852,081.91	-2,460,852,081.91
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他					4,827,578.33						4,827,578.33
四、本期期末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00	5,433,575,714.71	28,367,998,880.89

公司负责人：林茂

主管会计工作负责人：魏卓

会计机构负责人：卢瀚舟

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

厦门建发股份有限公司（以下简称本公司或公司）系经厦门市人民政府厦府[1998]综 034 号文批准，由厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）独家发起，于 1998 年 5 月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股 13,500 万股），经厦门市工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号为 350200100004137。经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]123 号文和证监发字[1998]124 号文批准，本公司于 1998 年 5 月 25 日公开发行了人民币普通股（A 股）5,000 万股，已在上海证券交易所上市。本公司统一社会信用代码为 91350200260130346B，法定代表人为林茂，注册地址为厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 29 层。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,899,538,551.00 元，总股本为 2,899,538,551 股，其中建发集团持有国有法人股 1,356,687,985 股，持股比例为 46.79%，为公司控股股东；社会公众股 1,542,850,566 股，持股比例为 53.21%。

本公司及所属子公司主要的经营活动包括供应链运营业务、房地产业务和家居商场运营业务等。

本财务报表业经本公司第十届董事会第十二次会议于 2026 年 4 月 24 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2、持续经营

√适用 □不适用

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司正常营业周期为一年。

4、 记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币，境外(分)子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司资产总额超过公司合并报表资产总额的 10%，且少数股东权益金额超过公司合并报表归母净资产的 10%
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过公司合并报表资产总额的 5%、享有合营企业或联营企业的当期净利润超过公司合并财务报表净利润的 5%
重要的在建工程	单项工程金额≥2 亿元
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额≥经审计净利润绝对值的比例在 10%以上
重要的应收款项本期坏账准备收回或转回金额	单项金额≥经审计净利润绝对值的比例在 10%以上
本期重要的应收款项核销	单项金额≥经审计净利润绝对值的比例在 10%以上
账龄超过 1 年的重要预付款项、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款	单项金额≥2 亿元
重要的预收售房款	单项期末余额≥5 亿元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动现金流量金额≥30 亿元
重要的承诺事项	公司重组、并购等事项
重要的或有事项	公司将极大可能产生或有义务的事项认定为重要

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、7（5）。

（2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、7（5）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的

净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- （a）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- （b）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- （c）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- （d）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

- ①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。
- ②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。
- ③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。
- ④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下的“其他综合收益”项目列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

11、 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

- ①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

- ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具

的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据

信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 银行承兑汇票

应收票据组合 2 商业承兑汇票及财务公司承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收供应链和房地产业务客户款项

应收账款组合 3 应收工程施工业务款项

应收账款组合 4 应收工程咨询业务款项

应收账款组合 5 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项

应收账款组合 6 应收家居商场运营业务其他客户款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 应收票据组合

对于划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 未到期质保金

合同资产组合 2 工程建筑施工及设计服务业务

合同资产组合 3 工程咨询业务

合同资产组合 4 项目前期品牌咨询委托管理费服务

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收融资租赁款项

长期应收款组合 2 应收分期收款销售商品款项

长期应收款组合 3 应收分期收款提供劳务款项

长期应收款组合 4 应收保证金

长期应收款组合 5 应收项目贷款

长期应收款组合 6 应收其他款项

对于划分为组合的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 所转移金融资产的账面价值；
- B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）买卖标准仓单合同的会计处理

本公司将在期货交易所签订的通过买卖标准仓单以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。本公司按照前述合同约定取得的标准仓单后短期内出售的，收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益，期末持有尚未出售的标准仓单列报为其他流动资产。为了消除或显著减少会计错配，对于按照前述合同约定取得的标准仓单，本公司在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，该选择在符合选择条件的所有标准仓单一致应用且不可撤销。

（9）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五、39。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☐适用 ☒不适用

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括开发成本、开发产品、原材料、在产品、库存商品、发出商品、周转材料、消耗性生物资产、合同履约成本等。

发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价；合同履约成本采用个别计价法，按项目结转。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：采用分次摊销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒适用 ☐不适用

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③开发产品和开发成本等房地产开发类存货，资产负债表日，按照开发项目是否签约，根据已签署销售合同的价格，或参考资产负债表日同类存货已签约均价及周边同类存货价格确定预计售价，并考虑估计的销售费用及相关税费，分别确定其可变现净值。将可变现净值与完工成本或预计至完工时将要发生的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

④本公司一般按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

⑤资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐适用 ☒不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

17、 合同资产

☒适用 ☐不适用

合同资产的确认方法及标准

☒适用 ☐不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因

素)列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、11。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别:

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;

②出售极可能发生,即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,已经获得批准。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组,在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件,且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的,本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的,无论出售后本公司是否保留部分权益性投资,在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒适用 ☐不适用

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可收回金额。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有

者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注五、18。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表做相应调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、27。

20、 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

21、 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	0-10	10.00-1.80
机器设备	年限平均法	3-24	0-10	33.33-7.50
交通工具	年限平均法	4-10	0-10	25.00-9.00
电子及办公设备	年限平均法	3-10	0-10	33.33-9.00
固定资产改良支出	年限平均法	受益年限		
其他	年限平均法	5-10	0-10	20.00-9.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

22、 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

类 别	结转固定资产标准和时点
房屋及建筑物	工程竣工经验收达到预定设计要求及可使用状态
其他	达到预定可使用状态

23、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	受益年限	法定使用权
计算机软件	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
非专利技术	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
合同权益	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
专利权	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
特许资质	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

研发支出归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

29、合同负债

√适用 □不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

30、 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。符合设定受益计划条件的在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：A. 服务成本；B. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；C. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

31、 预计负债

√适用 □不适用

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

32、 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）股份支付计划实施的会计处理

以现金结算的股份支付

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

（5）股份支付计划修改的会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☒适用 ☐不适用

本公司根据发行的优先股、永续债等其他金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司（发行企业）的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☐适用 ☒不适用

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

(3). 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，

扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

(4). 具体方法

①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

②房地产销售合同

本公司房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

③与委托经营管理商场相关收入

A. 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

本公司按照有关合同或协议约定，受开发商允许依托自身的无形资产品牌向委托经营管理商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。本公司在提供相关咨询委托管理服务时间段内按履约进度确认收入。

B. 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

委托经营管理商场开业后，本公司在合同有效期内按合同约定允许委托经营管理商场持续性使用本公司无形资产品牌名称，并向委托经营管理商场提供持续性的委托经营管理服务（包括布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等），委托经营管理商场在合同有效期内持续使用本公司无形资产品牌名称，相关的委托经营管理服务在合同有效期内持续发生。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供管理服务期间确认收入。

C. 招商佣金收入

招商佣金收入系本公司为委托经营管理商场提供招商咨询服务而产生的收入。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供招商服务期间确认收入。

D. 商业咨询费收入

商业咨询费收入系本公司为自有、租赁、合营联营商场、委托经营管理商场之外的经营物业提供开发策划阶段的商业咨询服务而产生的收入。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供商业咨询服务期间确认收入。

④提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

⑤提供劳务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为勘察设计、工程管理、检验检测等履约义务，由于客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司按照履约进度在服务提供期间内确认收入。

A. 提供工程管理、检验检测（包括第三方/施工工地实验室）履约义务时，按照投入法确定履约进度，即按照累计实际发生的劳务成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括公司向客户转移商品服务过程中所发生的直接成本和间接成本。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

按次结算的检测业务（包括材料检测、地基、结构检测/监测）在劳务提供完毕并取得客户签收证明、计量结算单或其他能够证明该工作已完成的合理证据时确认收入。

B. 提供勘察设计履约义务时，按照产出法确定履约进度，即在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认单时按照进度节点确定履约进度。在资产负债表日处于尚未完工阶段的工程设计劳务，由于公司尚未向客户提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的工程设计劳务会得到客户的最终认可，劳务成本是否能够得到补偿存在不确定性，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此对尚未完工的设计劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计劳务收入。

C. 其他咨询业务在服务提供完毕时根据客户签署的计量单/结算单或其他能够证明工作已完成的合理证据确认收入。

⑥建造合同

公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设（综合管养业务）、建筑施工履约义务，由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

公司建筑施工业务按照产出法确定提供服务的履约进度，即根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。公司基础设施建设业务（综合管养业务）按照产出法或投入法确定提供服务的履约进度，即产出法根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括公司向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。

当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

⑦EPC 及项目全过程管理合同

EPC 及项目全过程管理业务包括 EPC 总承包、全过程代建和全过程咨询等建设项目管理业务。EPC 及项目全过程管理业务的具体工程流程一般分为业务接洽、勘察设计、施工和竣工结算等四个阶段。

公司根据 EPC 合同条款和交易实质，判断自身是主要责任人还是代理人。公司综合考虑是否对客户承担主要责任、是否承担存货风险、是否拥有定价权以及其他相关事实和情况进行判断。公司在将特定商品或服务转让给客户之前控制该商品或服务的，即公司能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益，为主要责任人，否则为代理人。在判断公司为主要责任人时，按照已收或应收的对价总额确认收入；在判断公司为代理人时，公司按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额）确认收入。

35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

- ①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

36、 政府补助

√适用 □不适用

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额

超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

⑥分类为权益工具的金融工具相关股利

对于本公司作为发行方分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，本公司在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

38、 租赁

√适用 □不适用

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注五、31。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本公司作为融资租赁的生产商或经销商时，在租赁期开始日，本公司按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本，收入和销售成本的差额作为销售损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注五、34 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

① 本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注五、11 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

② 本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、11 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

☐适用 ☒不适用

39、其他重要的会计政策和会计估计

☒适用 ☐不适用

(1) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资

产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（2）回购公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

（3）安全生产费用

本公司根据有关规定，对房屋建筑工程按照建筑安装工程造价的 3.0%或 2%提取安全生产费用，对市政公用工程、公路工程按照建筑工程造价的 1.5%提取安全生产费用。

安全生产费用于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（4）套期会计

（1）套期的分类

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

①公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

②现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

③境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。境外经营净投资套期中的被套期风险是指境外经营的记账本位币与母公司的记账本位币之间的折算差额。

（2）套期工具和被套期项目

套期工具，是指本公司为进行套期而指定的，其公允价值或现金流量变动预期可抵消被套期项目的公允价值或现金流量变动的金融工具，包括：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的衍生工具，但签出期权除外。只有在对购入期权（包括嵌入在混合合同中的购入期权）进行套期时，签出期权才可以作为套期工具。嵌入在混合合同中但未分拆的衍生工具不能作为单独的套期工具。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的非衍生金融资产或非衍生金融负债，但指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益、且其自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益的金融负债除外。

自身权益工具不属于金融资产或金融负债，不能作为套期工具。

被套期项目，是指使本公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本公司将下列单个项目、项目组合或其组成部分指定为被套期项目：

①已确认资产或负债。

②尚未确认的确定承诺。确定承诺，是指在未来某特定日期或期间，以约定价格交换特定数量资源、具有法律约束力的协议。

③极可能发生的预期交易。预期交易，是指尚未承诺但预期会发生的交易。

④境外经营净投资。

上述项目组成部分是指小于项目整体公允价值或现金流量变动的部分，本公司将下列项目组成部分或其组合被指定为被套期项目：

①项目整体公允价值或现金流量变动中仅由某一个或多个特定风险引起的公允价值或现金流量变动部分（风险成分）。根据在特定市场环境下的评估，该风险成分应当能够单独识别并可靠计量。风险成分也包括被套期项目公允价值或现金流量的变动仅高于或仅低于特定价格或其他变量的部分。

②一项或多项选定的合同现金流量。

③项目名义金额的组成部分，即项目整体金额或数量的特定部分，其可以是项目整体的一定比例部分，也可以是项目整体的某一层级部分。若某一层级部分包含提前还款权，且该提前还款权的公允价值受被套期风险变化影响的，不得将该层级指定为公允价值套期的被套期项目，但在计量被套期项目的公允价值时已包含该提前还款权影响的情况除外。

（3）套期关系评估

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本公司对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本公司终止运用套期会计。

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本公司对套期关系进行再平衡。

（4）确认和计量

满足运用套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

①公允价值套期

套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果是对指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。被套期项目因套期风险敞口形成利得或损失，计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。如果被套期项目是指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分），因套期风险敞口形成利得或损失，计入其他综合收益，其账面价值已按公允价值计量，不需要调整。

就与按摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，计入当期损益。该摊销日可以自调整日开始，并不得晚于被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，按照同样的方式对累积已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，应当调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

②现金流量套期

套期工具利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，确认为其他综合收益，属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：①套期工具自套期开始的累计利得或损失。②被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

如果被套期的预期交易随后确认为非金融资产或非金融负债，或非金融资产或非金融负债的预期交易形成适用公允价值套期会计的确定承诺时则原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。其余现金流量套期在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，如预期销售发生时，将其他综合收益中确认的现金流量套期储备转出，计入当期损益。

③境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益。套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。处置境外经营时，上述在其他综合收益中反映的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

（5）资产证券化业务

本公司将部分应收账款（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券和次级资产支持证券，本公司持有部分次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务机构，提供资产及其回收有关的管理服务、基础合同的变更管理及其他服务。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，本公司根据持有次级资产支持证券比例享有相关收益。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

（1）终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

（2）继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

（3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

①本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

②本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

（6）债务重组

（1）本公司作为债权人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注五、11所述会计政策确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照附注五、11的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（2）本公司作为债务人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注五、11所述会计政策确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(7) 限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

(8) 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

投资性房地产公允价值计量

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计。

40、重要会计政策和会计估计的变更

财政部、国务院国资委、金融监管总局和中国证监会联合发布的《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》以及财政部会计司于 2025 年 7 月 8 日发布的标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确了企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。本公司自 2025 年 1 月 1 日起执行年报通知和实施问答的该项规定，同时对可比期间的财务报表数据进行追溯调整。

因执行上述规定，本公司合并财务报表相应调整了 2024 年 1 月 1 日存货-290,285,397.89 元、其他流动资产 290,285,397.89 元，相关调整对本公司合并财务报表及母公司财务报表中股东权益无影响。

本公司对 2024 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2024 年 12 月 31 日（合并）		2024 年 12 月 31 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
存货	327,632,486,320.09	327,160,406,386.40	7,581,418.08	7,581,418.08
其他流动资产	22,574,114,269.71	23,046,194,203.40	2,697,725.14	2,697,725.14
合计数	350,206,600,589.80	350,206,600,589.80	10,279,143.22	10,279,143.22

41、2025 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

42、其他
☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率
主要税种及税率情况
☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%

城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	1%、1.5%、2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	说明

说明 1：小规模纳税人按应税收入的 3%计缴增值税，租赁收入适用税率为 5%（满足简易计税条件）或 9%，现代服务业收入（包括委托管理服务、工程管理咨询等服务）适用税率为 6%，建筑服务收入和商品销售收入适用税率分别为 9%和 13%。

说明 2：除少数享受优惠税率的子公司外，本公司及境内子公司企业所得税税率为 25%，境外注册的子公司按当地的税率及税收政策缴纳企业所得税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明
☐适用 ☒不适用

2、 税收优惠

☒适用 ☐不适用

依据财政部、税务总局关于延续实施海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知财税〔2025〕3 号，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。本公司子公司建发（海南）有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。本公司子公司成都红星美凯龙新南商业管理有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。本公司子公司上海红星美凯龙建筑设计有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局公告 2023 年第 6 号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本公司子公司厦门建宇服饰有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局公告 2021 年第 40 号《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》，自 2022 年 3 月 1 日起，对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用

劳务，可享受增值税即征即退政策。本公司之子公司阳谷建发铜业有限公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》，企业从事规定的国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本公司之子公司南京建发清洁能源有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据财税〔2022〕19 号《关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策的通知》减按 15%的税率计征企业所得税。本公司之子公司珠海建源供应链服务有限公司 2025 年度适用该优惠政策。

3、其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,810,726.43	6,322,638.64
银行存款	80,784,536,331.31	84,875,551,768.60
其他货币资金	11,822,070,473.79	10,985,508,459.40
存放财务公司存款		
合计	92,610,417,531.53	95,867,382,866.64
其中：存放在境外的款项总额	5,835,269,650.17	7,776,023,377.39

说明 1：其他货币资金系银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金、期货保证金等

说明 2：银行存款中的受限资金 1,250,899,522.08 元，其他货币资金中的受限资金 8,910,021,515.19 元，以上款项合计 10,160,921,037.27 元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 3：截至 2025 年 12 月 31 日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结或有潜在收回风险的其他货币资金款项。

2、交易性金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,009,849,429.47	1,234,484,047.22	/
其中：			
权益工具投资	1,647,563,537.50	1,040,848,012.46	/
债务工具投资	362,285,891.97	193,636,034.76	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	2,009,849,429.47	1,234,484,047.22	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、衍生金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
期货合约	246,418,728.56	134,759,631.96
远期外汇合约	13,419,084.31	61,952,502.31
期权合约	254,265.00	311,811.22
套期工具	62,660,240.43	514,301,005.24
合计	322,752,318.30	711,324,950.73

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑汇票	4,666,325.71	4,521,558.25
财务公司承兑汇票	36,239,674.93	189,023,507.59
合计	40,906,000.64	193,545,065.84

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑汇票		362,532.00
财务公司承兑汇票	581,277,302.55	15,882,873.11
合计	581,277,302.55	16,245,405.11

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64	203,731,648.25	100.00	10,186,582.41	5.00	193,545,065.84
其中：										
组合 2：商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64	203,731,648.25	100.00	10,186,582.41	5.00	193,545,065.84
合计	43,058,948.06	/	2,152,947.42	/	40,906,000.64	203,731,648.25	/	10,186,582.41	/	193,545,065.84

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	10,186,582.41	-8,045,250.19			11,615.20	2,152,947.42
合计	10,186,582.41	-8,045,250.19			11,615.20	2,152,947.42

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	22,276,966,893.73	18,476,127,290.33
其中：1 年以内（含 1 年）	22,276,966,893.73	18,476,127,290.33
1 至 2 年	1,962,628,147.37	1,444,855,228.60
2 至 3 年	685,899,658.82	718,434,309.09
3 年以上	2,668,608,590.10	1,828,538,230.86
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	27,594,103,290.02	22,467,955,058.88

说明：账龄 3 年以上的应收账款期末余额较期初余额增加，主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加期末余额。

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,183,756,976.60	7.91	2,080,498,305.45	95.27	103,258,671.15	1,039,894,039.30	4.63	1,024,787,284.73	98.55	15,106,754.57
其中：										
	2,183,756,976.60	7.91	2,080,498,305.45	95.27	103,258,671.15	1,039,894,039.30	4.63	1,024,787,284.73	98.55	15,106,754.57
按组合计提坏账准备	25,410,346,313.42	92.09	2,249,927,190.68	8.85	23,160,419,122.74	21,428,061,019.58	95.37	2,334,323,479.63	10.89	19,093,737,539.95
其中：										
组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项	23,785,451,227.88	86.20	1,532,330,398.18	6.44	22,253,120,829.70	19,045,120,499.29	84.77	1,197,284,616.89	6.29	17,847,835,882.40
组合 3：应收工程施工业务款项	85,557,721.18	0.31	15,218,827.67	17.79	70,338,893.51	111,252,446.20	0.49	20,831,075.40	18.72	90,421,370.80
组合 4：应收工程咨询类业务款项	796,219,560.51	2.89	343,356,726.15	43.12	452,862,834.36	924,349,448.19	4.11	353,606,685.01	38.25	570,742,763.18
组合 5：应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项						388,655,770.46	1.73	341,724,661.64	87.92	46,931,108.82
组合 6：应收家居商场运营业务其他客户款项	743,117,803.85	2.69	359,021,238.68	48.31	384,096,565.17	958,682,855.44	4.27	420,876,440.69	43.90	537,806,414.75
合计	27,594,103,290.02	/	4,330,425,496.13	/	23,263,677,793.89	22,467,955,058.88	/	3,359,110,764.36	/	19,108,844,294.52

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

坏账准备计提的具体说明：

①于 2025 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的说明：本期按单项计提坏账准备增加，主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加，应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项单项计提坏账准备增加。

②于 2025 年 12 月 31 日，按组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,596,357,827.94	1,079,818,750.76	5.00	17,669,444,433.04	883,472,221.65	5.00
1 至 2 年	1,569,573,897.71	156,957,375.50	10.00	957,503,975.70	95,750,397.95	10.00
2 至 3 年	365,975,233.58	109,792,570.31	30.00	206,999,066.40	62,099,720.00	30.00
3 至 4 年	124,107,585.22	62,053,792.76	50.00	86,678,601.09	43,339,300.81	50.00
4 至 5 年	28,643,872.81	22,915,098.23	80.00	59,357,232.98	47,485,786.40	80.00
5 年以上	100,792,810.62	100,792,810.62	100.00	65,137,190.08	65,137,190.08	100.00
合计	23,785,451,227.88	1,532,330,398.18	6.44	19,045,120,499.29	1,197,284,616.89	6.29

③于 2025 年 12 月 31 日，按组合 3：应收工程施工业务款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
0 至 6 个月	34,741,041.55			51,986,087.09		
6 至 12 个月	2,911,124.62	145,556.21	5.00	7,533,139.87	376,656.95	5.00
1 至 2 年	21,531,264.01	2,153,126.40	10.00	18,875,595.87	1,887,559.60	10.00
2 至 3 年	7,666,380.51	1,533,276.08	20.00	12,600,667.33	2,520,133.47	20.00
3 至 4 年	9,833,912.70	2,950,173.81	30.00	2,656,702.92	797,010.88	30.00
4 至 5 年	874,605.26	437,302.64	50.00	4,701,077.25	2,350,538.63	50.00
5 年以上	7,999,392.53	7,999,392.53	100.00	12,899,175.87	12,899,175.87	100.00
合计	85,557,721.18	15,218,827.67	17.79	111,252,446.20	20,831,075.40	18.72

④于 2025 年 12 月 31 日，按组合 4：按应收工程咨询类业务款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	192,214,877.99	9,610,743.73	5.00	238,116,285.01	11,905,814.10	5.00

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	100,164,345.61	10,016,434.56	10.00	146,381,000.72	14,638,100.13	10.00
2 至 3 年	94,735,257.70	18,947,051.55	20.00	148,414,258.02	29,682,851.60	20.00
3 至 4 年	100,714,448.87	30,214,334.66	30.00	92,837,955.05	27,851,386.53	30.00
4 至 5 年	67,644,937.44	33,822,468.75	50.00	58,142,833.50	29,071,416.76	50.00
5 年以上	240,745,692.90	240,745,692.90	100.00	240,457,115.89	240,457,115.89	100.00
合 计	796,219,560.51	343,356,726.15	43.12	924,349,448.19	353,606,685.01	38.25

⑤于 2025 年 12 月 31 日，按组合 5：应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内				11,500,000.00	3,545,450.00	30.83
1 至 2 年				20,900,000.00	9,653,710.00	46.19
2 至 3 年				4,000,000.00	2,294,800.00	57.37
3 至 4 年				16,266,666.67	10,267,520.00	63.12
4 至 5 年				68,642,234.84	54,014,574.59	78.69
5 至 6 年				56,823,809.52	51,425,547.62	90.50
6 年以上				210,523,059.43	210,523,059.43	100.00
合 计				388,655,770.46	341,724,661.64	87.92

说明：期末，项目前期品牌咨询委托管理服务的相关项目推进缓慢，本公司按单项计提坏账准备的方法对识别的信用风险进行了相应处理。

⑥于 2025 年 12 月 31 日，按组合 6：应收家居商场运营业务其他客户款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	308,486,404.08	43,420,519.52	14.08	450,413,849.3	59,784,934.18	13.27
1 年以上	434,631,399.77	315,600,719.16	72.61	508,269,006.14	361,091,506.51	71.04
合 计	743,117,803.85	359,021,238.68	48.31	958,682,855.44	420,876,440.69	43.90

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注五、13。

(3). 坏账准备的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,024,787,284.73	628,256,335.46	116,580,844.52	124,778,861.55	668,814,391.33	2,080,498,305.45
按组合计提坏账准备	2,334,323,479.63	-26,129,621.62		44,436,928.94	-13,829,738.39	2,249,927,190.68
合计	3,359,110,764.36	602,126,713.84	116,580,844.52	169,215,790.49	654,984,652.94	4,330,425,496.13

说明：本期其他变动主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加及处置子公司减少。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	169,215,790.49

其中重要的应收账款核销情况

□ 适用 √ 不适用

应收账款核销说明：

□ 适用 √ 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√ 适用 □ 不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产汇总金额为 2,133,168,298.37 元，其中应收账款期末余额合计 2,133,168,298.37 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 7.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 154,810,169.19 元。

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
未到期的质保金	53,335,692.89	5,542,497.30	47,793,195.59	643,130.19	45,120.11	598,010.08

工程建筑施工及服务业务	937,964,400.55	389,150,464.44	548,813,936.11	1,455,083,766.17	455,998,458.53	999,085,307.64
工程咨询类业务	438,178,534.71	56,403,722.81	381,774,811.90	299,380,310.75	41,006,670.19	258,373,640.56
项目前期品牌咨询委托管理费服务	651,028,810.24	651,028,810.24		659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34
小计	2,080,507,438.39	1,102,125,494.79	978,381,943.60	2,414,170,243.54	984,456,293.92	1,429,713,949.62
列示于其他非流动资产的合同资产	-33,966,665.21	-3,852,949.96	-30,113,715.25			
合计	2,046,540,773.18	1,098,272,544.83	948,268,228.35	2,414,170,243.54	984,456,293.92	1,429,713,949.62

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
工程建筑施工及服务业务	-450,271,371.53	处置子公司，项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-171,656,991.34	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-621,928,362.87	/

(3). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,036,880,420.02	50.67	946,905,324.02	91.32	89,975,096.00	743,567,422.79	30.80	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95
按组合计提坏账准备	1,009,660,353.16	49.33	151,367,220.81	14.99	858,293,132.35	1,670,602,820.75	69.20	264,998,722.08	15.86	1,405,604,098.67
合计	2,046,540,773.18	/	1,098,272,544.83	/	948,268,228.35	2,414,170,243.54	/	984,456,293.92	/	1,429,713,949.62

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
未到期的质保金	45,120.11	1,040,741.08			603,686.15	1,689,547.34	
工程建筑施工及设计服务业务	455,998,458.53	124,024,687.66			-190,872,681.75	389,150,464.44	
工程咨询类业务	41,006,670.19	15,397,052.62				56,403,722.81	
项目前期品牌咨询委托管理费服务	487,406,045.09	163,622,765.15				651,028,810.24	
合计	984,456,293.92	304,085,246.51			-190,268,995.60	1,098,272,544.83	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

说明：本期合同资产减值准备中工程建筑施工及设计服务业务的其他变动-190,872,681.75元，系所在子公司本年不再纳入合并范围；未到期的质保金的其他变动 603,686.15 元，系由于本年非同一控制下企业合并取得子公司增加。

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况
☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

7、应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	724,751,963.90	938,751,416.46
合计	724,751,963.90	938,751,416.46

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	48,309,044.69
合计	48,309,044.69

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	45,074,153,278.32	
合计	45,074,153,278.32	

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	24,435,410,191.47	97.03	22,892,050,813.83	96.20
1 至 2 年	408,175,367.83	1.62	702,877,592.27	2.95
2 至 3 年	258,760,664.56	1.03	140,539,044.43	0.59
3 年以上	79,737,948.37	0.32	61,305,015.85	0.26
合计	25,182,084,172.23	100.00	23,796,772,466.38	100.00

说明：期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用 单位：元 币种：人民币

本期按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项汇总金额为 1,950,037,545.39 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 7.74%。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	190,611.49	173,082.42
应收股利	86,732,570.03	129,766,627.92
其他应收款	75,175,529,111.94	79,689,760,340.26
合计	75,262,452,293.46	79,819,700,050.60

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	190,611.49	173,082.42
合计	190,611.49	173,082.42

(2). 重要逾期利息

□ 适用 √ 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□ 适用 √ 不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	86,600,580.71
成都东泰商城有限公司		31,000,000.00
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	116,151.77	12,150,209.66
无锡建源房地产开发有限公司	15,837.55	15,837.55
合计	86,732,570.03	129,766,627.92

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	36,677,132,242.79	23,679,611,510.16
其中：1 年以内（含 1 年）	36,677,132,242.79	23,679,611,510.16
1 至 2 年	7,242,019,808.11	21,716,319,713.81
2 至 3 年	9,778,706,914.41	18,090,547,036.62
3 年以上		
3 至 4 年	10,709,290,788.63	12,101,631,408.96
4 至 5 年	7,306,173,922.59	4,392,610,494.03
5 年以上	5,581,585,220.50	1,832,212,084.03
合计	77,294,908,897.03	81,812,932,247.61

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	62,393,277,136.24	69,304,195,387.23
保证金及押金	12,230,937,175.08	9,875,228,910.97
土地熟化投资资金	82,220,000.00	102,720,000.00
应收出口退税	539,743,421.61	546,151,478.60
代收代付款	643,997,784.22	617,647,672.64
涉诉款项	1,026,272,599.85	1,023,811,225.42
其他	378,460,780.03	343,177,572.75
小计	77,294,908,897.03	81,812,932,247.61
坏账准备	-2,119,379,785.09	-2,123,171,907.35
合计	75,175,529,111.94	79,689,760,340.26

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	568,438,965.94	25,773,699.17	1,528,959,242.24	2,123,171,907.35
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-88,835,385.37		88,835,385.37	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	61,448,214.44	-179,952.88	346,397,137.58	407,665,399.14
本期转回			93,299,804.36	93,299,804.36
本期转销				
本期核销	104,964.46		398,846,546.01	398,951,510.47
其他变动	22,341,411.55		58,452,381.88	80,793,793.43
2025年12月31日余额	563,288,242.10	25,593,746.29	1,530,497,796.70	2,119,379,785.09

说明：本期其他变动主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加及处置子公司减少。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(16). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	398,951,510.47

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
福州汇成佰悦投资有限公司	3,746,485,947.09	4.85	应收合作方经营往来款项	1 年以内 1,726,273,712.25；1 至 2 年 285,814,184.84；2 至 3 年 269,906,050.00；3 至 4 年 459,940,000.00；4 至 5 年 1,004,552,000.00	3,746,485.95
杭州之江未来城开发建设有限公司	3,205,969,550.00	4.15	应收合作方经营往来款项	1 年以内 98,000,000.00；1 至 2 年 2,755,515,000.00；2 至 3 年 352,454,550.00	3,205,969.55
城智联（上海）房地产开发有限公司	1,972,023,049.62	2.55	应收合作方经营往来款项	1 年以内	1,972,023.05

杭州余杭资产管理 有限公司	1,953,318,000.00	2.53	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内 1,364,000,000.00; 1 至 2 年 589,318,000.00	1,953,318.00
珠海华发实业股 份有限公司	1,584,611,000.00	2.05	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内 7,840,000.00; 2 至 3 年 720,300,000.00; 3 至 4 年 856,471,000.00	1,584,611.00
合计	12,462,407,546.7 1	16.13	/	/	12,462,407. 55

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

10、存货

(1). 存货分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	236,652,144,215.51	9,202,651,684.31	227,449,492,531.20	253,996,061,749.95	4,714,629,338.78	249,281,432,411.17
开发产品	47,368,070,246.37	8,504,176,493.20	38,863,893,753.17	48,281,045,035.63	5,223,082,433.02	43,057,962,602.61
库存商品	42,094,769,563.63	620,168,910.34	41,474,600,653.29	29,253,406,416.95	509,896,091.97	28,743,510,324.98
其中：被套 期项目	12,443,429,869.53		12,443,429,869.53	8,954,377,800.22		8,954,377,800.22
原材料	2,936,062,003.67	28,888,899.56	2,907,173,104.11	2,224,230,936.55	6,838,579.49	2,217,392,357.06
发出商品	27,125,113.35	1,363,272.17	25,761,841.18	341,537,531.98		341,537,531.98
在产品	3,841,975,897.69	3,522,416.49	3,838,453,481.20	3,337,540,576.00		3,337,540,576.00
消耗性生物 资产				4,246,697.46		4,246,697.46
周转材料	27,590,815.31		27,590,815.31	44,682,023.57		44,682,023.57
合同履约成 本	112,062,003.98		112,062,003.98	132,101,861.57		132,101,861.57
合计	333,059,799,859.51	18,360,771,676.07	314,699,028,183.44	337,614,852,829.66	10,454,446,443.26	327,160,406,386.40

(2). 确认为存货的数据资源

□ 适用 √ 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	4,714,629,338.78	6,006,172,707.00	21,956,483.78		1,540,106,845.25	9,202,651,684.31
开发产品	5,223,082,433.02	5,262,230,280.03	1,635,050,420.09	3,521,243,065.10	94,943,574.84	8,504,176,493.20
库存商品	509,896,091.97	281,517,745.51	27,736,686.40	191,349,477.72	7,632,135.82	620,168,910.34
原材料	6,838,579.49	10,734,974.59	21,379,657.14	10,064,311.66		28,888,899.56
在产品		3,495,373.13	1,243,062.18	1,216,018.82		3,522,416.49
周转材料						
发出商品		1,385,169.71			21,897.54	1,363,272.17
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	10,454,446,443.26	11,565,536,249.97	1,707,366,309.59	3,723,872,873.30	1,642,704,453.45	18,360,771,676.07

说明 1：本期开发成本跌价准备其他增加 21,956,483.78 元系非同一控制下企业合并取得子公司增加，开发成本跌价准备其他减少 1,540,106,845.25 元系完工项目的跌价准备由开发成本转入开发产品；开发产品跌价准备其他增加 1,635,050,420.09 元，其中 1,540,106,845.25 元系将完工项目由开发成本转入开发产品，94,943,574.84 元系非同一控制下企业合并取得子公司增加，开发产品其他减少 94,943,574.84 元，系原持有拟对外出售的光伏电站转为自用电站而转出跌价准备。

说明 2：本期库存商品跌价准备、原材料跌价准备、在产品跌价准备及发出商品跌价准备其他增加系非同一控制下企业合并取得子公司所致。库存商品跌价准备其他减少系因处置子公司。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

截至 2025 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 7,902,145,538.78 元，借款费用的计算标准和依据见附注五、23。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
北京·观堂府	2023 年-2024 年	2026 年	2,992,862,659.67	6,283,406,301.33		2,992,862,659.67
北京·海晏	2025 年	2027 年	9,883,313,193.81			9,883,313,193.81
长沙·观云	2024 年	2027 年	1,233,895,464.51	1,072,266,101.51		1,233,895,464.51
长沙·玖洲和玺	2021 年	2023 年-2028 年	270,984,014.56	277,264,016.48		270,984,014.56
成都·海耀	2025 年	2028 年	3,861,374,137.91			3,861,374,137.91
成都·缦云	2023 年	2026 年	686,060,540.52	1,449,324,405.20		686,060,540.52
成都·璞云	2023 年	2026 年	1,758,636,656.82	1,545,950,237.37	27,927,246.66	1,730,709,410.16
成都·书香云锦	2023 年	2026 年	4,251,816,744.16	3,813,169,464.38		4,251,816,744.16
成都·源启金沙	2025 年	2027 年	2,090,619,918.53			2,090,619,918.53
重庆·望江云启	2025 年	2028 年	1,773,041,489.47			1,773,041,489.47
重庆·黛山璟悦一期	2021 年	2029 年	600,310,442.87	283,362,160.40	365,672,156.02	234,638,286.85
重庆·嘉和府一期	2024 年	2026 年	789,361,816.64	603,438,942.87		789,361,816.64
重庆·嘉和府二期	2024 年	2026 年	576,978,457.35	497,794,189.53		576,978,457.35
重庆·嘉禧	2024 年	2026 年	597,110,394.29	451,223,670.04		597,110,394.29
重庆·嘉樾	2024 年	2026 年	710,385,757.03	431,732,082.65	170,547.02	710,215,210.01
重庆·山晓二期	2019 年	2023 年-2026 年	112,692,108.18	133,690,219.37	100,920,959.84	11,771,148.34
鄂州·红莲半岛 1#地块	2020 年	待定	82,115,396.00	80,907,314.23	82,115,396.00	
鄂州·红莲半岛 5#地块	待定	待定	80,941,903.89	80,892,398.94	40,177,941.90	40,763,961.99
鄂州·红莲半岛 7#地块	待定	待定	59,756,854.48	59,756,854.48	59,756,854.48	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
鄂州·红莲半岛 8#地块	待定	待定	80,550,994.94	80,550,994.94		80,550,994.94
鄂州·红莲半岛 9#地块	待定	待定	85,665,164.12	85,665,164.12		85,665,164.12
鄂州·红莲半岛 10#地块	待定	待定	138,036,742.15	138,036,742.15		138,036,742.15
鄂州·红莲半岛 11#地块	待定	待定	106,880,041.22	106,880,041.22		106,880,041.22
鄂州·红莲半岛 12#地块	待定	待定	107,357,681.41	107,357,681.41		107,357,681.41
鄂州·阅山湖	待定	待定	775,521,066.72	773,925,074.44	353,560,448.86	421,960,617.86
佛山·缦云	2023 年	2026 年	3,698,376,149.66	3,239,820,588.14		3,698,376,149.66
佛山·天峯	2023 年	2026 年	1,402,088,869.87	1,305,759,148.57	177,228,243.09	1,224,860,626.78
福州·灏云	2024 年	2027 年	3,477,597,087.02	3,029,561,678.41		3,477,597,087.02
福州·建发领墅	待定	待定	1,074,002,761.40	1,070,916,773.64	248,241,429.40	825,761,332.00
福州·瑞云	2024 年	2026 年	1,715,595,036.01	1,506,230,261.57		1,715,595,036.01
福州·紫宸	2024 年	2026 年	3,001,148,463.46	2,710,519,106.65		3,001,148,463.46
福州·智造 e 谷	2025 年	2026 年	248,723,378.08			248,723,378.08
广州·悦璞园	2021 年	待定	1,454,838,693.27	1,340,760,346.73	695,543,440.39	759,295,252.88
贵阳·聚合地块	待定	待定	943,740,171.19	940,760,735.19		943,740,171.19
贵阳·缦云	2024 年	2026 年	436,578,191.41	760,276,003.47		436,578,191.41
桂林·春天颂二期	2025 年	2026 年	189,882,616.78	155,615,443.15	35,192,777.68	154,689,839.10
杭州·宸云	2025 年	2027 年	1,386,459,567.13			1,386,459,567.13
杭州·朗云	2023 年	2026 年	7,800,786,362.29	6,996,573,698.08		7,800,786,362.29
杭州·璞云	2023 年	2026 年	2,643,689,829.27	2,392,356,770.07		2,643,689,829.27
杭州·栖湖云庄	2025 年	2027 年	3,726,963,714.40			3,726,963,714.40

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
杭州·拾光云之城	2025 年	2028 年	2,144,482,963.20			2,144,482,963.20
杭州·元序	2025 年	2028 年	3,557,333,360.48			3,557,333,360.48
杭州·云城之上	2024 年	2027 年	4,265,902,040.46	3,814,071,789.86		4,265,902,040.46
杭州·云湖之城	2024 年	2026 年	11,103,238,135.89	9,372,623,095.62		11,103,238,135.89
杭州·云栖上宸	2024 年	2026 年	2,508,114,427.62	2,081,281,607.42		2,508,114,427.62
杭州·云启钱湾	2024 年	2027 年	2,654,378,089.97	2,268,559,197.83		2,654,378,089.97
杭州·云启钱湾望潮	2025 年	2027 年	2,094,572,967.99			2,094,572,967.99
杭州·云启玉渚	2025 年	2027 年	1,195,819,561.59			1,195,819,561.59
杭州·云涌之江	2024 年	2026 年	3,734,061,846.96	3,251,497,419.14		3,734,061,846.96
淮安·天玺湾	2021 年-2022 年	2024 年-2026 年	1,493,097,940.52	2,561,090,250.81	402,558,699.28	1,090,539,241.24
黄石·和玺	2021 年-2025 年	2023 年-2029 年	531,804,949.08	1,136,417,211.93	84,324,286.86	447,480,662.22
济南·雍泉府	2023 年	2026 年	1,724,562,686.81	1,264,093,598.91		1,724,562,686.81
江门·蓬江玖云府	2021 年	2023 年-2026 年	522,194,926.24	939,365,741.51	106,721,822.54	415,473,103.70
江西·朗云	2023 年	2025 年-2027 年	540,322,938.31	1,598,247,678.66		540,322,938.31
江阴·珺和府	待定	2026 年	1,476,128,552.27	1,473,531,133.09	703,231,541.32	772,897,010.95
江阴·天敌湾	2021 年	2027 年	1,446,220,631.58	1,309,533,435.33	571,776,005.42	874,444,626.16
连江·江与城花园	2018 年	2021 年-2026 年	292,793,589.37	291,199,772.31	216,435,747.26	76,357,842.11
柳州·嘉悦里一期	2025 年	2026 年-2027 年	262,796,992.12			262,796,992.12
柳州·山水间二期	待定	待定	232,273,003.86	232,273,003.86		232,273,003.86

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
龙岩·养云	2024 年	2026 年	656,806,927.05	525,961,916.87		656,806,927.05
南昌·朝阳观云	2025 年	2027 年	1,231,699,991.46			1,231,699,991.46
南昌·九龙观唐	2023 年-2024 年	2026 年	3,187,685,286.32	2,292,928,978.81		3,187,685,286.32
南昌·九龙和悦	2023 年	2026 年	425,019,865.70	650,663,333.80	140,002,275.53	285,017,590.17
南昌·控规 D08-02 地块	待定	待定	789,071,925.89			789,071,925.89
南昌·时代天阶	2021 年	待定	427,806,288.11	609,636,568.52	427,806,288.11	
南昌·四季光年	2021 年	待定	366,750,170.44	377,801,794.35	209,180,835.66	157,569,334.78
南昌·悦玺府	待定	待定	647,792,990.86	647,651,563.79	394,465,040.03	253,327,950.83
南昌·悦玺台	2021 年	2027 年	195,929,161.91	575,615,973.86	183,495,032.46	12,434,129.45
南京·嘉和华府	2023 年	2026 年	3,774,919,946.26	3,290,134,115.29	1,078,567.45	3,773,841,378.81
南京·雨花新澍	2025 年	2027 年	2,943,278,963.93			2,943,278,963.93
宁波·朗云	2023 年	2026 年	2,474,661,656.22	2,108,686,738.00	124,917,550.07	2,349,744,106.15
宁波·瑞云	2025 年	2027 年	964,199,829.60			964,199,829.60
宁德·瑞宸	2025 年	2027 年	974,014,112.22			974,014,112.22
莆田·观湖	待定	待定	321,176,222.59			321,176,222.59
莆田·瑞溪	待定	2028 年	600,712,400.81			600,712,400.81
莆田·御湖	2025 年	2027 年	659,272,577.63			659,272,577.63
莆田·嘉和府	2024 年	2026 年	908,133,015.54	686,782,576.63		908,133,015.54
莆田·嘉悦府	2025 年	2026 年	370,916,592.25			370,916,592.25
莆田·望湖	2025 年	2027 年	839,151,320.95			839,151,320.95
莆田·玉湖兰溪	2024 年	2026 年	836,914,176.24	666,973,038.92		836,914,176.24

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
泉州·安溪央玺二期	2023 年	2026 年	796,473,840.78	637,751,690.25		796,473,840.78
泉州·海阅	2025 年	2027 年	825,544,451.27			825,544,451.27
泉州·缙湖	2025 年	2027 年	751,363,241.79			751,363,241.79
泉州·鲤悦	2025 年	2027 年	1,110,797,436.17			1,110,797,436.17
泉州·石狮宸启东方	2025 年	2026 年	560,380,106.96			560,380,106.96
上海·海宸	2025 年	2027 年	9,705,620,831.06			9,705,620,831.06
上海·海阅首府	2024 年	2026 年	3,392,423,323.96	2,990,581,190.01		3,392,423,323.96
上海·虹口区山寿里地块项目	待定	2028 年	3,705,060,329.63			3,705,060,329.63
上海·朗玥	2024 年	2026 年	3,388,935,222.95	2,881,954,192.40		3,388,935,222.95
上海·瑞湖	2025 年	2027 年	1,575,803,131.70			1,575,803,131.70
上海·云湖玥	2025 年	2027 年	2,394,591,661.54			2,394,591,661.54
上海·金海雲墅	2025 年	2027 年	2,059,281,867.39			2,059,281,867.39
上海·时光新澍	2025 年	2028 年	2,472,916,052.60			2,472,916,052.60
深圳·红山新澍雅居	2025 年	2027 年	1,318,604,181.96		71,635,579.87	1,246,968,602.09
石狮·装备制造产业园一期	2025 年	2027 年	87,696,672.79	99,056.60		87,696,672.79
苏州·璟园	2025 年	2027 年	1,403,914,188.41			1,403,914,188.41
苏州·檀府	2023 年	2026 年	584,878,431.45	1,865,455,008.63	12,619,882.07	572,258,549.38
宿迁·文瀚府	2021 年	2026 年-2027 年	878,728,804.45	1,918,648,360.86	382,856,521.24	495,872,283.21
宿迁·誉璟湾	2024 年	2026 年-2027 年	1,354,006,290.79	1,166,383,756.65	574,972,555.59	779,033,735.20

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
台州·养云	2023 年	2026 年	1,473,575,810.10	1,312,289,015.33	40,111,120.15	1,433,464,689.95
天津·梅江和悦二期	2023 年	2026 年	1,072,284,640.29	865,558,848.37		1,072,284,640.29
温州·缙云	2023 年	2026 年	2,591,036,984.38	2,151,332,110.97		2,591,036,984.38
温州·望江	2025 年	2027 年	1,256,728,751.68			1,256,728,751.68
无锡·观云	2025 年	2027 年	1,000,312,617.89			1,000,312,617.89
无锡·玺云	2023 年	2025 年-2027 年	1,157,279,695.77	2,231,795,662.27	28,650,967.58	1,128,628,728.19
武汉·璞玥	2024 年	2026 年	1,436,267,874.54	1,198,222,265.58		1,436,267,874.54
武汉·望湖	2024 年	2027 年	1,361,588,294.08	1,088,804,990.10		1,361,588,294.08
武汉·P(2025)180 地块	待定	待定	281,355,592.11			281,355,592.11
悉尼·首府三期	2023 年	2026 年	194,531,203.90	279,998,568.29		194,531,203.90
悉尼·西南地块	待定	待定	1,229,565,265.64	1,155,735,574.62		1,229,565,265.64
悉尼·中央公园	待定	待定	384,010,071.04	364,031,030.30		384,010,071.04
厦门·宸启瑞湖	2024 年	2027 年	3,674,687,331.43	3,186,743,891.60		3,674,687,331.43
厦门·宸启瑞湖二期	2025 年	2029 年	6,028,175,164.33	5,770,000,000.00		6,028,175,164.33
厦门·观云	2025 年	2027 年	2,526,756,594.75	2,212,493,349.49		2,526,756,594.75
厦门·湖里区村里社地块	待定	待定	2,099,282,355.09		161,649,223.09	1,937,633,132.00
厦门·嘉悦里 A4 地块	2024 年	2026 年	2,405,269,045.16	1,977,548,196.15	301,217,207.60	2,104,051,837.56
厦门·嘉悦里 A6 地块	2024 年	2026 年	2,076,061,776.69	1,780,257,288.17	8,137,913.06	2,067,923,863.63
厦门·嘉悦里 A9 地块	2025 年	2026 年	1,356,725,017.75	1,040,511,361.06		1,356,725,017.75
厦门·嘉悦里 A10 地块	2025 年	2027 年	1,193,885,103.34			1,193,885,103.34

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
厦门·鲤悦	2024 年-2025 年	2026 年-2027 年	3,834,102,563.44	3,416,120,599.88	118,688,670.82	3,715,413,892.62
厦门·璞云	2025 年	2027 年	792,897,897.97		84,936,355.05	707,961,542.92
厦门·书香五缘	2025 年	2027 年	6,274,427,541.74	5,936,051,173.30		6,274,427,541.74
厦门·书香云锦	2025 年	2027 年	1,177,982,388.50			1,177,982,388.50
厦门·湾墅阅海	2024 年	2026 年	1,800,856,207.56	1,564,183,773.73		1,800,856,207.56
厦门·望湖	2025 年	2027 年	1,661,982,250.03			1,661,982,250.03
厦门·五缘鲤	2024 年	2026 年	5,614,938,487.04	5,379,962,843.56		5,614,938,487.04
厦门·环岛新澍	2025 年	2027 年	2,866,222,960.86		561,335,338.72	2,304,887,622.14
厦门·臻华府	2024 年	2026 年	1,916,538,445.31	1,991,209,494.91	817,787,142.99	1,098,751,302.32
厦门·智造 e 谷	2025 年	2027 年	154,229,905.61			154,229,905.61
永泰·世外梧桐	待定	待定	482,921,037.75	438,217,106.10	92,515,520.65	390,405,517.10
张家港·云湖上	2023 年	2025 年-2028 年	1,029,298,276.01	2,116,225,696.23	157,877,358.31	871,420,917.70
漳州·瑞云	2025 年	2027 年-2028 年	1,254,160,330.02			1,254,160,330.02
漳州·天瑞	待定	待定	776,412,372.95			776,412,372.95
漳州·漳浦浦瑞	2025 年	2027 年-2028 年	315,818,417.99			315,818,417.99
漳州·桃李春风	待定	待定	140,679,641.94	135,205,091.14		140,679,641.94
株洲·央著	2023 年-2025 年	2025 年-2028 年	1,055,244,369.78	1,826,870,111.65		1,055,244,369.78
其他			54,278,304.61	105,283,454,305.90	35,159,194.19	19,119,110.42
合计			236,652,144,215.51	253,996,061,749.95	9,202,651,684.31	227,449,492,531.20

(7). 开发产品

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
蚌埠·磐龙院	2023 年-2025 年	796,822,618.62		655,169,328.33	141,653,290.29	19,021,440.57
北京·观堂府一期	2025 年		4,555,746,007.10	3,797,853,901.70	757,892,105.40	
北京·观云	2025 年		2,392,246,176.71	2,329,281,813.98	62,964,362.73	
北京·璟院	2024 年	143,437,602.16	21,773,872.31	93,562,442.92	71,649,031.55	
北京·珺和府	2024 年	162,107,918.63		63,202,804.78	98,905,113.85	
北京·望京养云	2024 年	203,829,290.17		100,681,398.40	103,147,891.77	
长沙·建发央著	2019 年-2022 年	119,439,650.55		3,659,654.44	115,779,996.11	2,469,507.55
长沙·缦云	2025 年		2,688,994,496.41	2,548,679,668.01	140,314,828.40	25,596,802.31
长沙·养云	2024 年-2025 年	81,007,246.13	1,235,215,383.46	1,200,282,454.93	115,940,174.66	
成都·观唐映月	2024 年	128,057,795.46		17,347,206.88	110,710,588.58	
成都·建发金沙里	2012 年	75,016,434.22	18,303,497.67		93,319,931.89	
成都·麓岭汇	2016 年-2024 年	73,691,888.87	7,453.22	16,797,644.30	56,901,697.79	5,027,559.41
成都·天府养云	2024 年	119,145,949.61	6,556,557.47	44,506,185.55	81,196,321.53	
成都·央玺	2023 年	304,745,985.58		5,721,171.62	299,024,813.96	
重庆·黛山璟悦	2023 年	803,797,179.86	9,931,831.77	590,494,105.40	223,234,906.23	85,703,041.32
重庆·和玺	2023 年	124,933,770.98		16,798,695.04	108,135,075.94	
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	72,579,407.16	1,450,047.24	15,945,885.23	58,083,569.17	32,466,915.46
重庆·龙洲湾 1 号三期	2021 年-2023 年	95,144,350.27	1,100,000.00	4,469,151.67	91,775,198.60	38,909,821.34
重庆·山晓一期	2022 年	148,604,580.50	2,819,449.16	22,166,847.59	129,257,182.07	42,644,657.59

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
重庆·山晓二期	2023 年-2025 年	523,893,330.48	58,594,690.14	399,179,564.66	183,308,455.96	68,589,968.96
重庆·书香府	2024 年-2025 年	36,998,483.33	553,910,667.33	477,759,496.47	113,149,654.19	30,424,166.49
东莞·缦云	2025 年		2,041,381,161.17	1,274,571,329.42	766,809,831.75	
鄂州·红莲半岛 1#地块	2023 年	419,586,540.64	12,268,379.44	258,274,090.35	173,580,829.73	93,894,064.88
佛山·三堂锦园	2024 年-2025 年	1,999,768,834.16	728,678,502.86	1,947,077,546.56	781,369,790.46	203,819,485.73
福州·君樾府	2023 年	315,314,890.08	4,326,640.78	252,931,717.62	66,709,813.24	21,289,964.46
福州·臻品公馆	2023 年	124,616,882.69		20,272,056.44	104,344,826.25	
福州·臻榕府	2023 年	240,457,304.33	191,690.05	4,377,617.67	236,271,376.71	16,656,275.75
广州·建发央玺	2021 年	274,949,520.38		137,504,194.73	137,445,325.65	25,709,592.57
广州·明珠湾玺	2024 年	1,436,531,584.74		329,517,777.07	1,107,013,807.67	224,918,526.12
贵阳·书香府	2024 年-2025 年		2,606,245,470.01	2,358,232,995.69	248,012,474.32	
贵州·贵阳缦云	2025 年		644,234,532.91	528,221,888.30	116,012,644.61	
杭州·北秀观云	2022 年	92,250,000.00		5,100,000.00	87,150,000.00	30,548,666.34
杭州·藏珑大境	2021 年	61,600,000.00		11,440,000.00	50,160,000.00	29,692,293.58
杭州·春来雅庭	2023 年	213,860,609.09		35,352,187.05	178,508,422.04	47,477,069.10
杭州·缦云	2024 年	389,910,445.23	45,511,548.58	305,819,802.66	129,602,191.15	
杭州·檀境里	2023 年	1,541,621,575.62	5,840,792.21	499,978,000.96	1,047,484,366.87	412,982,783.52
杭州·桐庐悦庐	2023 年	181,753,601.31	1,112,349.44	95,391,085.22	87,474,865.53	
杭州·云锦天章	2020 年	83,600,000.00		2,200,000.00	81,400,000.00	45,797,104.62
杭州·云启之江一期	2025 年		7,745,797,450.50	7,602,253,153.68	143,544,296.82	
杭州·云启之江二期	2025 年		7,017,957,665.53	6,964,308,856.50	53,648,809.03	
杭州·臻和雅颂	2024 年	969,583,977.76	9,614,548.04	907,185,303.70	72,013,222.10	35,154,380.28

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
合肥·滨语听湖	2024 年	2,907,720,177.66	53,495,753.27	2,791,914,374.66	169,301,556.27	43,245,151.64
合肥·珺和府	2023 年-2024 年	530,213,067.53		271,648,506.36	258,564,561.17	56,845,376.33
淮安·天玺湾	2023 年-2025 年	971,656,681.81	1,210,106,206.58	619,633,216.99	1,562,129,671.40	247,833,515.00
黄石·和玺	2023 年-2025 年	165,471,342.46	711,401,119.38	429,990,632.70	446,881,829.14	30,681,872.28
嘉兴·桐乡缦云	2025 年		1,589,505,720.34	1,065,964,527.93	523,541,192.41	
江门·蓬江玖云府	2023 年-2025 年	577,373,853.09		386,337,185.03	191,036,668.06	55,756,255.86
江西·朗云	2025 年		1,307,292,218.92	1,007,583,807.96	299,708,410.96	
江阴·珺和府	2024 年	561,756,136.68		369,045,824.72	192,710,311.96	87,351,067.60
江阴·天敌湾	2024 年-2025 年	2,063,204,414.47	10,137,729.73	465,486,066.47	1,607,856,077.73	287,990,906.81
晋江·世茂云城一期	2021 年	79,326,888.87		6,855,505.72	72,471,383.15	4,904,454.42
丽水·养云	2025 年		1,359,548,486.29	1,246,097,153.92	113,451,332.37	19,498,321.85
连江·江与城花园	2021 年-2022 年	550,570,727.06	33,339.85	14,093,880.36	536,510,186.55	91,917,022.32
柳州·山水间一期	2022 年	548,633,975.32	110,044.94	4,493,686.95	544,250,333.31	
龙岩·缦云	2025 年		1,396,120,455.65	668,661,782.96	727,458,672.69	
龙岩·云著	2023 年-2024 年	153,018,309.74		70,702,264.11	82,316,045.63	16,035,063.47
龙岩·漳平文著	2023 年	287,068,278.84		122,626,857.95	164,441,420.89	15,248,680.98
南昌·藏珑大境	2023 年-2024 年	342,503,840.73	5,856,499.86	164,814,635.96	183,545,704.63	70,930,399.88
南昌·藏珑府	2024 年-2025 年	777,064,295.64	64,158,675.12	345,817,634.23	495,405,336.53	167,131,059.88
南昌·九龙和悦	2025 年		489,705,710.29	402,628,716.75	87,076,993.54	14,018,321.85
南昌·四季光年	2023 年-2025 年	57,746,780.08	18,064,411.98	22,497,713.04	53,313,479.02	24,151,951.54
南昌·悦玺台	2024 年-2025 年	37,812,599.21	474,001,352.96	437,573,282.08	74,240,670.09	39,509,215.22
南京·都会江来府	2023 年	181,932,337.08	489,439.48	90,031,886.47	92,389,890.09	21,049,319.56

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
南京·和章府	2023 年	89,139,089.01		35,735,066.06	53,404,022.95	9,182,543.20
南京·缦云	2025 年		3,136,905,194.41	2,008,260,387.04	1,128,644,807.37	204,647,636.96
南京·璞云	2025 年		3,909,871,263.10	3,014,111,099.53	895,760,163.57	67,401,393.55
南京·云启雅庭一期	2022 年	399,845,640.91	322,590.81	77,957,423.98	322,210,807.74	193,157,292.17
南京·云启雅庭二期	2023 年	909,098,897.62	13,368,950.36	307,238,127.21	615,229,720.77	343,143,976.69
南京·云樾观山府	2024 年	261,488,973.35	790,190.93	128,991,775.29	133,287,388.99	53,596,209.25
南宁·北大珑廷	2021 年-2023 年	97,512,500.71		27,294,758.18	70,217,742.53	
南宁·建发央玺	2022 年	133,652,491.63		11,073,851.65	122,578,639.98	26,563,074.20
南宁·联发臻境二期	2022 年-2023 年	449,434,136.58	4,635,044.16	99,851,487.19	354,217,693.55	120,566,248.99
南通·观云府	2025 年		1,107,383,219.24	491,577,466.16	615,805,753.08	
南通·鸿璟园	2023 年	294,404,731.90		185,903,376.74	108,501,355.16	79,536,721.47
南通·御珑湾	2023 年	149,195,616.28		69,492,259.65	79,703,356.63	15,000,561.95
宁波·春江悦	2024 年	372,258,573.66		115,345,934.28	256,912,639.38	9,551,911.22
宁波·缦云	2024 年	91,043,046.43		20,816,703.61	70,226,342.82	
莆田·和鸣兰溪	2023 年	58,057,142.81		184,815.42	57,872,327.39	
莆田·文献首府	2023 年	436,253,795.92	340,023.07	22,509,691.24	414,084,127.75	37,189,714.28
莆田·文著	2023 年	260,275,778.07	112,265.16	131,716,723.91	128,671,319.32	21,066,622.61
泉州·安溪央玺	2025 年		1,056,659,221.85	997,957,810.75	58,701,411.10	
泉州·和悦	2025 年		731,730,880.00	659,066,733.78	72,664,146.22	7,933,327.92
泉州·朗云	2025 年		489,602,523.61	314,505,025.86	175,097,497.75	6,052,906.22
泉州·鲤城禧院	2023 年	74,778,294.79	16,350,365.91	15,095,451.78	76,033,208.92	
泉州·璞玥云山	2025 年		374,073,453.39	294,347,817.98	79,725,635.41	

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
泉州·璞云	2025 年		817,866,219.77	593,562,722.77	224,303,497.00	
三明·智造 e 谷	2025 年		76,235,248.01	21,938,938.42	54,296,309.59	1,011,454.19
上海·公园首府	2016 年	436,478,352.00	3,671,493.78	9,584,360.58	430,565,485.20	141,625,715.88
上海·古美华庭	2024 年	95,448,028.41		115,678.41	95,332,350.00	
上海·观唐府	2024 年-2025 年	228,151,477.90	1,438,797,789.36	1,616,387,007.46	50,562,259.80	
上海·璟院	2025 年		6,712,596,906.70	6,592,730,202.54	119,866,704.16	
上海·光合臻园	2024 年	159,542,023.95	615,913.31	32,524,949.50	127,632,987.76	12,717,609.72
上海·青云上	2025 年		1,864,018,037.52	1,734,443,639.11	129,574,398.41	
上海·苏河望	2023 年	443,760,310.13	3,180,778.18	104,632,030.25	342,309,058.06	
绍兴·棠颂和鸣	2024 年	1,051,647,458.39	32,515,254.59	288,672,692.57	795,490,020.41	197,592,696.32
深圳·璟悦轩	2021 年	62,573,801.68			62,573,801.68	
深圳·联发臻著雅居	2025 年		1,633,260,703.68	1,455,963,384.90	177,297,318.78	409,092.90
深圳·天境雅居	2024 年	299,846,515.36	4,693,935.98	12,609,373.95	291,931,077.39	168,289,605.11
深圳·悦尚居	2024 年	634,222,266.84	114,957,850.13	661,044,552.90	88,135,564.07	7,103,882.51
苏州·朗云	2025 年		4,265,380,324.35	2,357,077,008.69	1,908,303,315.66	182,006,549.98
苏州·缦月华庭	2025 年		2,088,641,027.27	2,007,824,146.66	80,816,880.61	
苏州·缦云澜庭	2025 年		5,239,769,501.86	5,130,036,737.84	109,732,764.02	4,666,639.06
苏州·檀府	2025 年		1,735,230,375.94	600,219,419.53	1,135,010,956.41	27,622,363.85
宿迁·文瀚府	2023 年-2025 年	1,037,241,278.50	1,152,892,366.52	381,283,417.73	1,808,850,227.29	361,079,948.48
宿迁·誉璟湾	2024 年-2025 年	737,718,808.48	30,681,659.70	406,658,150.70	361,742,317.48	152,692,172.44
台州·缦云	2025 年		2,586,017,596.43	2,050,903,021.46	535,114,574.97	
台州·璞云	2025 年		1,635,845,942.24	1,420,476,388.81	215,369,553.43	

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
太仓·朗月	2025 年		2,533,151,772.75	2,238,387,164.06	294,764,608.69	
天津·梅江和悦一期	2025 年		1,249,207,542.12	973,587,816.33	275,619,725.79	8,197,290.53
温州·文澜府邸	2024 年	497,007,796.97		287,881,969.90	209,125,827.07	36,409,788.57
无锡·静学和鸣	2023 年	189,644,299.21	25,050,458.56	124,190,621.81	90,504,135.96	1,930,096.94
无锡·青江悦府	2025 年		1,286,869,990.39	1,178,358,751.69	108,511,238.70	5,764,212.98
无锡·玺云	2025 年		1,479,675,320.68	1,228,107,337.55	251,567,983.13	5,450,292.57
武汉·朗玥	2025 年		2,327,302,213.03	2,253,801,948.31	73,500,264.72	
武汉·九都国际二期	2014 年-2015 年	79,327,658.13	1,848,304.88	29,024,038.89	52,151,924.12	28,276,215.46
武汉·璞悦府	2023 年	126,619,013.06		66,506,605.45	60,112,407.61	32,772,577.85
武汉·悦文华	2024 年	929,681,110.43	1,996,062.34	847,320,322.64	84,356,850.13	42,637,241.72
武汉·云璟一期	2022 年	83,464,686.68		21,334,267.70	62,130,418.98	30,957,491.43
武汉·云璟二期二标	2025 年		708,103,690.03	403,822,088.54	304,281,601.49	187,193,304.19
悉尼·首府二期	2025 年		579,467,143.53	248,811,620.51	330,655,523.02	
厦门·湖畔九境	2024 年	204,044,327.06		80,613,418.43	123,430,908.63	
厦门·君领学府	2023 年	83,172,599.55	12,294,591.93	44,844,090.93	50,623,100.55	28,127,705.67
厦门·缦玥长滩	2024 年	195,160,574.11		57,016,952.18	138,143,621.93	39,572,635.31
厦门·五缘灝月	2024 年	126,688,358.69		1,331,712.63	125,356,646.06	
厦门·五缘樾月	2023 年	379,807,004.08	131,517,023.41	848,820.88	510,475,206.61	150,463,371.43
厦门·五缘湾海	2025 年		2,415,869,651.11	2,305,652,929.79	110,216,721.32	
厦门·悦鹭湾	2024 年	1,005,387,987.29	1,750,829.87	784,965,263.53	222,173,553.63	82,251,999.11
厦门·臻华府	2024 年	1,243,569,896.34	5,749,126.88	753,089,520.84	496,229,502.38	249,752,495.45
厦门·臻樾	2024 年	924,267,811.30	7,030,285.03	832,989,007.10	98,309,089.23	29,759,151.48

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
厦门·钟宅北苑一期	2023 年		1,772,498,621.38	178,010,739.32	1,594,487,882.06	
厦门·钟宅北苑二期	2025 年		823,635,810.61	331,149,512.86	492,486,297.75	
厦门·中央公园	2021 年	57,489,844.36		4,076,596.76	53,413,247.60	32,812,755.80
霞浦·望潮府	2024 年	113,130,154.57		58,983,116.96	54,147,037.61	11,506,110.27
宜兴·和玺	2023 年-2024 年	965,448,237.75		746,015,712.20	219,432,525.55	74,714,229.02
益阳·央著	2023 年-2024 年	55,303,638.64	1,104,332,112.10	792,157,682.07	367,478,068.67	59,676,794.23
张家港·云湖上	2025 年		1,202,799,039.44	1,050,451,064.37	152,347,975.07	
漳州·和园	2025 年		1,268,031,235.91	23,672,268.39	1,244,358,967.52	686,332,798.35
漳州·君樾西湖北区	2023 年	251,967,380.43	4,585,418.17	180,702,789.43	75,850,009.17	33,783,994.60
漳州·朗云	2025 年		1,744,610,015.29	1,525,568,806.05	219,041,209.24	
漳州·联发君领壹号一期	2022 年	55,286,992.21	9,354,376.66	11,389,246.66	53,252,122.21	14,544,354.60
漳州·联发君领壹号二期	2023 年	414,162,785.54	3,500,962.66	204,062,906.59	213,600,841.61	69,594,548.52
漳州·璞云	2025 年		820,612,540.12	729,731,223.88	90,881,316.24	
漳州·桃李春风 A-I 区	2014 年-2022 年	406,938,690.78	11,007,762.38	8,898,587.79	409,047,865.37	235,515,321.31
漳州·桃李春风浅山	2023 年	307,757,233.52	7,643,864.33	27,006,688.89	288,394,408.96	94,967,212.02
漳州·桃李春风云境	2023 年	137,638,920.91	5,812,662.35	16,913,799.98	126,537,783.28	46,287,828.09
漳州·桃李春风云麓	2023 年	132,327,887.67	9,588,624.77	37,065,759.91	104,850,752.53	21,554,691.04
漳州·西湖观澜	2023 年	91,863,886.62	8,405.87	13,909,818.14	77,962,474.35	
漳州·西湖望月	2025 年		844,181,561.10	768,498,944.10	75,682,617.00	6,203,233.41
漳州·智车 e 谷	2025 年		328,791,076.07	33,388,601.21	295,402,474.86	16,328,032.89

项目名称	竣工时间	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	期末跌价准备
漳州·智能制造产业园三期	2025 年		64,046,983.24	90,030.86	63,956,952.38	
珠海·建发悦玺	2022 年-2023 年	391,756,584.41	26,958,896.79	19,679,465.01	399,036,016.19	103,624,020.16
株洲·央著	2023 年-2025 年	386,911,316.39	619,778,131.43	565,913,087.88	440,776,359.94	63,918,111.79
其他		6,030,416,372.74	26,297,253,237.07	28,482,129,771.10	3,845,539,838.71	688,996,670.85
合计		48,281,045,035.63	133,114,767,481.75	134,027,742,271.01	47,368,070,246.37	8,504,176,493.20

11、持有待售资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
处置四川永丰浆纸股份有限公司股权			751,930,565.91	985,275,700.00	780,000.00	2026 年 2 月
处置联营公司厦门华联电子股份有限公司股权			319,437,200.00	319,932,200.00	495,000.00	2026 年 6 月
合计			1,071,367,765.91	1,305,207,900.00	1,275,000.00	/

说明：2025 年 8 月本公司投资决策委员会决议对外转让所持有的联营企业四川永丰浆纸股份有限公司（以下简称“永丰浆纸”）全部股权，并于 2026 年 2 月完成永丰浆纸的股权受让，故将对永丰浆纸的股权划分为持有待售类别。

2025 年 9 月本公司子公司联发集团董事会决议处置所持有的联营企业厦门华联电子股份有限公司（以下简称“华联电子”）全部股权，并于 2025 年 12 月签署具有法律约束力的转让协议，预计股权处置将于 2026 年完成，故将对华联电子的股权划分为持有待售类别。

期末持有待售资产的减值准备

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2025 年 12 月 31 日
			本期转回	本期出售	
处置联营公司厦门华联电子股份有限公司股权		18,878,330.93			18,878,330.93

12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	518,543,493.15	75,587,777.85
一年内到期的长期应收款	3,845,922,556.38	3,061,110,747.99
一年内到期的其他非流动资产	1,226,148,199.93	1,318,894,414.49
减值准备	-519,034,206.57	-247,517,079.82
合计	5,071,580,042.89	4,208,075,860.51

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	20,004,441,559.66	19,908,957,571.27
存出担保保证金	22,112,693.15	22,105,745.21
委托贷款及资金拆借	393,678,077.26	746,896,749.51
被套期项目	2,947,218,884.29	749,371,114.09
合同取得成本	1,065,236,625.05	1,145,645,933.35
标准仓单及其他	365,511,628.56	473,217,089.97
合计	24,798,199,467.97	23,046,194,203.40

说明：期末委托贷款及资金拆借余额 1,202,931,686.81 元，计提贷款损失准备 809,253,609.55 元，净额 393,678,077.26 元。

14、债权投资

(1). 债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额定期存单	557,302,698.25		557,302,698.25	113,564,816.18		113,564,816.18
一年内到期的债权投资	-518,543,493.15		-518,543,493.15	-75,587,777.85		-75,587,777.85
合计	38,759,205.10		38,759,205.10	37,977,038.33		37,977,038.33

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	7,288,279,825.20	85,687,437.25	7,202,592,387.95	5,908,734,922.96	44,817,744.57	5,863,917,178.39	
其中：未实现融 资收益	-821,016,589.99		-821,016,589.99	-662,962,334.68		-662,962,334.68	
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务	224,383,451.85		224,383,451.85	1,266,361,466.78		1,266,361,466.78	
保证金	135,453,334.20	69,825,693.34	65,627,640.86	165,750,134.20	32,133,750.14	133,616,384.06	
项目贷款	82,152,416.64	73,659,083.56	8,493,333.08	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22	
小计	7,730,269,027.89	229,172,214.15	7,501,096,813.74	7,459,716,203.96	78,140,191.51	7,381,576,012.45	
一年内到期的长期应 收款	-3,845,922,556.38		-3,845,922,556.38	-3,061,110,747.99		-3,061,110,747.99	
合计	3,884,346,471.51	229,172,214.15	3,655,174,257.36	4,398,605,455.97	78,140,191.51	4,320,465,264.46	/

(2). 按坏账计提方法分类披露

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
2025年1月1日余 额	1,522,292.23	427,070.21	76,190,829.07	78,140,191.51
2025年1月1日余 额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-529,854.51	-370,771.45	900,625.96	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段	56,298.76	-56,298.76		

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期计提	756,856.94		150,275,165.70	151,032,022.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日 余额	1,805,593.42		227,366,620.73	229,172,214.15

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
建兴骐骥新能源科技（福建）有 限责任公司	4,318,345.40			-336,877.63						3,981,467.77	
厦门兆尚城市建设 投资有限公司				0.38						0.38	
厦门兆祥城市建 设投资有限公司	7,638,126.64			-1,068,434.57						6,569,692.07	
成都东泰商城有 限公司	764,287,606.63			-175,651,844.79						588,635,761.84	
上海中贸美凯龙 经贸发展有限公 司	75,371,063.88			-4,494,367.97				25,560,384.39		45,316,311.52	25,560,384.39
上海名艺商业企 业发展有限公司	118,856,845.02			-27,441,514.64						91,415,330.38	
芜湖明辉商业管 理有限公司	30,574,915.35			-5,488,318.74						25,086,596.61	
小计	1,001,046,902.92			-214,481,357.96				25,560,384.39		761,005,160.57	25,560,384.39
二、联营企业											
厦 门 华 联 电 子 股 份有限公司	333,117,829.59			5,196,713.14	988.20				-338,315,530.93		
厦 门 联 发 天 地 园 区开发有限公司	15,040,273.79			-89,750.63						14,950,523.16	
厦 门 弘 盛 联 发 智 能技术产业股权 投资基金合伙企 业（有限合伙）	53,719,586.52		5,200,000.00	2,670,134.46			2,731,996.35			48,457,724.63	
苏州屿秀房地 产开发有限公司	63,143,202.55		71,940,000.00	8,796,797.45							
镇江扬启房地 产开发有限公司	48,928,464.67			-48,928,464.67							

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

南京联锦悦房地产开发有限公司	79,450,483.15			-3,516,028.20						75,934,454.95	
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,363,822.94		13,200,000.00	9,453,112.53						26,616,935.47	
厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,101,278.40			1,680,475.31			7,260,000.00			1,521,753.71	
厦门市荣虹置业有限公司	8,551,161.14			-8,551,161.14							
厦门金联保房地产开发有限公司	298,759,682.87			332,231.91						299,091,914.78	
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	323,428,934.84			41,710,449.10			40,617,392.32			324,521,991.62	
厦门海耀地产有限公司	186,636,132.10			-5,388,098.56			141,000,000.00			40,248,033.54	
厦门悦琴海联建设发展有限公司	612,774,509.85		523,000,000.00	7,622,811.48			20,000,000.00			77,397,321.33	
厦门禹联泰房地产开发有限公司		588,000,000.00	6,748,294.42	-581,251,705.58							
同联科（福建）科技有限公司	1,706,228.43		1,197,606.70	-508,621.73							
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	584,249.05			-284,863.02						299,386.03	
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	197,755,956.52		79,149,951.72	26,323,844.37						144,929,849.17	
厦门利盛中泰房地产有限公司	86,135,065.71			-208,839.35						85,926,226.36	
莆田联福城房地产有限公司	65,585,909.71			-462,641.84						65,123,267.87	
莆田联悦盛置业有限公司	41,615,143.93			-44,503.55						41,570,640.38	
莆田中嘉置业有限公司	284,153,989.91			62,698,248.25						346,852,238.16	
南昌万湖房地产开发有限公司	2,326,884.16			-23,599.87						2,303,284.29	
赣州航城置业有限公司	35,232,075.56			12,919,173.50						48,151,249.06	
南昌建美房地产有限公司	19,143,782.07			-89,567.98						19,054,214.09	
赣州碧联房地产开发有限公司	114,257,044.18			10,116,400.94						124,373,445.12	
南昌联碧旅置业有限公司	30,468,538.07			9,885,174.68						40,353,712.75	
南昌联高置业有限公司	519,889,666.65			-19,004,191.34						500,885,475.31	
重庆融联盛房地产开发有限公司	212,887,087.76			30,052.46						212,917,140.22	

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

重庆金江联房地产开发有限公司	286,747,465.14			1,634,982.84						288,382,447.98	
杭州铎容房地产开发有限公司	224,277,789.41			-5,373,898.65						218,903,890.76	
徐州市和锦置业有限公司	546,403,813.09			-180,941,866.40						365,461,946.69	
南京新劲联资产管理有限公司		132,500,000.00		-58,812,968.29						73,687,031.71	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	21,784,941.60			325,097.21						22,110,038.81	
南昌贸联地产有限公司	233,483,248.89			-7,453,287.20						226,029,961.69	
南京金宸房地产开发有限公司	480,565,340.95			-162,832,711.54						317,732,629.41	
东山闽西南文旅发展有限公司	7,318,094.83	7,500,000.00		-598,834.53						14,219,260.30	
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	10,409,882.60			-265,491.43						10,144,391.17	
上海屿发房地产开发有限公司	569,921,160.79			-30,051,010.52						539,870,150.27	
城智联（上海）房地产开发有限公司		2,744,000,000.00		-37,641,918.49						2,706,358,081.51	
厦门联嘉升工程管理有限公司	475,470.81			35,781.10						511,251.91	
厦门黄金之盾运营管理有限公司	719,783.73			-131,490.57						588,293.16	
厦门联合金投资有限责任公司	4,783,961.86			345,572.10						5,129,533.96	
厦门辉煌装饰工程有限公司	25,498,100.72			1,330,040.16						26,828,140.88	
厦门兆特置业有限公司	32,779,169.40			1,289,369.71						34,068,539.11	
温州兆发恒企业管理有限公司	386,145,876.31			-276,130,161.65						110,015,714.66	
温州兆顺企业管理有限公司	212,032,209.91	8,234,790.16	196,350,000.00	-8,640,423.54						15,276,576.53	
台州兆裕恒企业管理有限公司	538,863,641.39			-35,853,025.88						503,010,615.51	
义乌兆华企业管理有限公司	332,358,334.05			-117,147,455.29						215,210,878.76	
龙岩利荣房地产开发有限公司	162,877,030.63			771,814.11						163,648,844.74	
连江融建房地产开发有限公司	210,626,700.30			-120,368,606.22						90,258,094.08	
厦门益武地置业有限公司	250,307,648.74			-3,336,583.05						246,971,065.69	

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

武夷山嘉恒房地 产有限公司	56,494,090.42			-15,302,748.94						41,191,341.48	
南京嘉阳房地 产开发有限公司	46,130,709.46			-267,999.51						45,862,709.95	
宁德嘉行房地 产开发有限公司	58,256,658.36			97,447.75						58,354,106.11	
长沙芙茂置业有 限公司	915,202,872.80			-9,579,678.83			68,600,000.00			837,023,193.97	
无锡嘉合置业有 限公司	542,891,905.96		485,100,000.00	417,553.85						58,209,459.81	
中交（长沙）置 业有限公司	138,009,337.24			-55,350,419.22						82,658,918.02	
长沙源茂置业有 限公司	255,231,113.37			19,276,040.97						274,507,154.34	
长沙兆泽房地 产有限公司	743,487,044.15		147,000,000.00	-22,264,519.08						574,222,525.07	
上海铎御房地 产开发有限公司	1,017,250,561.21			-1,869,977.65						1,015,380,583.56	
桐庐兆银建设发 展有限公司	1,049,945.97			144,744.80						1,194,690.77	
杭州铎裕企业管 理有限公司	2,875,492,201.12			-2,303,086.68						2,873,189,114.44	
厦门益润投资有 限公司	1,214,648,621.23			31,303,176.07						1,245,951,797.30	
莆田和汇兴装修 工程有限公司	18,028,749.44			258,218.44						18,286,967.88	
成都兆悦欣房地 产开发有限公司	562,867,552.94		333,200,000.00	1,324,872.09						230,992,425.03	
莆田兆隽置业有 限公司	246,402,454.64			1,781,976.13						248,184,430.77	
泉州兆京置业有 限公司	53,360,879.22			910,587.65			14,700,000.00			39,571,466.87	
九江利阳房地 产有限公司	7,602,189.32			-2,014,232.26						5,587,957.06	
莆田中利建筑装 修工程有限公司	50,466,819.67			4,571,853.43						55,038,673.10	
杭州锦祥房地 产有限公司	14,954,154.46			1,937,166.39						16,891,320.85	
杭州星汀商务咨 询有限公司	31,267,965.79			-8,843,509.33						22,424,456.46	
苏州鑫城发房地 产开发有限公司	493,124.83			-493,124.83							
盐城兆瑞房地 产开发有限公司	78,363,994.90			-76,875,704.38						1,488,290.52	
南京德建置业有 限公司	446,520,198.48			-3,347,886.57			161,700,000.00			281,472,311.91	
苏州合赢房地 产开发有限公司	426,253,841.35			6,612,200.22						432,866,041.57	
南昌悦佰企业管 理有限公司	929,494,318.65			-14,481,845.51						915,012,473.14	

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

莆田中玺投资有限公司	1,069,095,804.01			54,361,895.53						1,123,457,699.54	
厦门润岳房地产开发有限公司	715,427,952.05			4,497,526.69						719,925,478.74	
福州市鸿腾房地产开发有限公司	216,895,553.14			-21,950,354.16						194,945,198.98	
南京兆凯房地产开发有限公司	39,811,900.58	4,900,000.00		-353,754.87						44,358,145.71	
南京品悦汇装修工程有限公司	30,908,754.29	2,450,000.00		1,225,564.65						34,584,318.94	
厦门悦兆投资有限公司	54,844,688.36			-3,166,180.91			39,200,000.00			12,478,507.45	
无锡建源房地产开发有限公司	46,792,409.61			50,271.70						46,842,681.31	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	444,937,428.53			403,683,094.53						848,620,523.06	
宁德乾行房地产开发有限公司	84,143,114.48			-109,531.96						84,033,582.52	
上海盛兆荟房地产开发有限公司	1,655,904,203.12			145,705,358.72						1,801,609,561.84	
厦门宏佑房地产开发有限公司	340,235,887.51			372,715,288.51						712,951,176.02	
长沙展图房地产开发有限公司	767,607,573.70			-6,862,543.02						760,745,030.68	
上海浦锋房地产开发有限公司	1,743,665,772.62			14,181,667.59						1,757,847,440.21	
上海浦骁房地产开发有限公司	557,470,619.36			3,407,002.80						560,877,622.16	
J - Bridge Investment Co., Ltd.	26,101,788.94			-10,941.24	-579,188.81					25,511,658.89	
徐州天晟和置业有限公司	438,181,124.32			210,370.04						438,391,494.36	
福州中瀚置业有限公司	97,679,240.48			10,262,982.48						107,942,222.96	
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	235,662,964.43			-36,868,123.47						198,794,840.96	
张家港市和玺物业服务服务有限公司	1,037,243.19			-82,989.62			563,617.64			390,635.93	
福州新投怡家园物业管理有限公司	1,956,885.92			676,294.93						2,633,180.85	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	41,067,081.37		20,250,000.00	1,288,504.99						22,105,586.36	
上海众承房地产开发有限公司	60,511,114.99			-8,612,864.92						51,898,250.07	
杭州致烁投资有限公司	20,784,223.51			202,676.00						20,986,899.51	

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

杭州绿城凤起置业有限公司	66,226,049.67			64,018,534.91						130,244,584.58	
福建厦门高铁综合开发有限公司	19,147,636.69		15,000,000.00	13,047.96						4,160,684.65	
南京荟宏置业有限公司	341,323,968.63			-51,358,272.29						289,965,696.34	
合肥兆胜房地产开发有限公司	725,910,959.47			140,435,051.07						866,346,010.54	
成都兆和玥房地产开发有限公司	148,318,751.42			34,021,970.43						182,340,721.85	
上海锦兆利置业有限公司	281,707,037.92			-5,798,481.81						275,908,556.11	
厦门谐醴置业有限公司	118,788,640.80	17,394,065.50		-46,646,673.20						89,536,033.10	
厦门海景颐豪酒店有限公司		2,450,000.00		-458.76						2,449,541.24	
泉州中澄房地产开发有限公司		224,912,205.00		-2,898,428.87						222,013,776.13	
福州榕琚投资有限公司		135,240,000.00		-5,896,706.37						129,343,293.63	
上海润兆茂置业有限公司		275,094,000.00		-7,664,321.22						267,429,678.78	
北京兆兴房地产开发有限公司		2,889,280,000.00		-26,988,821.05						2,862,291,178.95	
杭州鑫建辉置业有限公司				-24,111,540.39					793,458,007.15	769,346,466.76	
海尔消费金融有限公司	707,750,741.43			115,813,709.12						823,564,450.55	
山东银座家居有限公司	450,477,010.03			-44,031,232.97				16,946,987.06		389,498,790.00	16,946,987.06
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	175,224,285.79			-73,250,347.01				101,973,938.78			101,973,938.78
广东三维家信息科技有限公司	128,897,544.87			56,469.62				128,954,014.49			128,954,014.49
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74							190,035,834.74		39,500,000.00	190,035,834.74
武汉市正凯物流有限公司	112,558,489.18			-50,115,429.54				13,070,641.61		49,372,418.03	13,070,641.61
上海天合智能科技股份有限公司	85,215,595.12			181,755.46						85,397,350.58	
Sunsea parking Inc	91,804,868.16			-574,202.72			5,139,715.02	50,624,143.65		35,466,806.77	50,624,143.65
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,921,759.50							17,921,759.50			17,921,759.50
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	17,070,348.58									17,070,348.58	
潍坊滨星置业有限公司	88,251,104.78			-83,497.97				88,167,606.81			88,167,606.81

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

成都艾格家具有限公司	19,972,280.17		19,972,280.17								
浙江中广电器集团股份有限公司	100,666,200.43			-657,365.84				81,008,834.59		19,000,000.00	81,008,834.59
江苏佰丽爱家居科技有限公司	40,904,020.85		40,904,020.85								
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30									58,103,361.30	
苏州市苏品宅配文化有限公司	14,911,265.14			-5,101,616.42				9,809,648.72			9,809,648.72
北京比邻弘科科技有限公司	2,618,089.86									2,618,089.86	
广州火数银花信息科技有限公司	4,232,171.31		4,232,171.31								
深圳华生大家居集团有限公司	7,685,547.25			-4,932,044.41		-607,605.59				2,145,897.25	
安咖家居用品(上海)有限公司	494,162.89			-105,251.26				388,911.63			388,911.63
芜湖美和资产管理有限公司			1,980,000.00	3,527,649.72			1,547,649.72				
美尚(广州)化妆品股份有限公司	22,853,238.55			-143,966.68				22,709,271.87			22,709,271.87
上海美凯龙物业管理服务有限公司	85,309,140.42			26,247,863.34			15,000,000.00			96,557,003.76	
西安佳和兴家居有限责任公司	38,745,230.71	7,600,000.00		-46,345,230.71							
上海丽浩环保科技有限公司	509,775.13			-255,861.81						253,913.32	
四川永丰浆纸股份有限公司	746,062,146.51			5,868,419.40					-751,930,565.91		
浮富能源控股(海南)有限公司		19,900,000.00		942,164.36						20,842,164.36	
CERES AGRO LIMITED	1,354,820.65			2,270,913.41						3,625,734.06	
和易通(厦门)科技有限公司	4,517,866.00			152,335.32						4,670,201.32	
迁安恒茂新材料有限公司	40,264,444.23	19,250,000.00		6,999,421.00						66,513,865.23	
中国阳光纸业控股有限公司	687,570,544.00			60,092,354.76	1,030,956.69	-5,149,503.24	7,377,399.00			736,166,953.21	
厦门现代码头有限公司	172,601,671.75			10,131,539.73		130,607.41	11,250,000.00			171,613,818.89	
厦门鑫五发供应链管理有限公司	80,651,362.26			558,744.05						81,210,106.31	
厦门同顺供应链管理有限公司	13,146,238.35			1,962,276.79						15,108,515.14	
厦门新吉悦国际贸易有限公司	80,002,081.08			-29,838,303.08						50,163,778.00	

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

NEUWHITE PAPER PULP SDN. BHD.		12,506,468.86		-570,614.32	29,866.02					11,965,720.56	
侨益物流股份有限公司	51,728,156.06			1,907,099.20	202,376.49	80,285.06	400,000.00			53,517,916.81	
HISEA GLOBAL SCM LIMITED		2,141,310.00		-13,824.37	980,680.65					3,108,166.28	
北海源发生物科技有限公司	10,755,521.68			-388,845.47						10,366,676.21	
临猗县源泰热能有限公司	110,705,604.54			21,163,798.58						131,869,403.12	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	170,622,395.21			-6,577,243.63	-1,694,839.09					162,350,312.49	
佑盾（福建）护理用品有限公司	8,225,739.11	5,100,000.00		-5,821,336.53						7,504,402.58	
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	5,928,033.22			209,350.03						6,137,383.25	
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	85,022,269.06			760,183.08						85,782,452.14	
广西琳发进出口贸易有限公司		5,000,000.00								5,000,000.00	
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	435,365,751.99		65,974,255.43	12,491,487.31			9,205,377.06			372,677,606.81	
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	544,448,268.91	15,000,000.00	4,200,805.03	1,317,474.53			9,096,727.91			547,468,210.50	
广西融合生物能源科技有限公司	54,417,425.56			3,131,494.05						57,548,919.61	
张家港恒运仓储有限公司	16,428,938.66			126,378.25						16,555,316.91	
厦门锦粮源贸易有限公司	4,931,618.91		4,932,372.76	753.85							
商舟航空物流有限公司	409,449,274.64			22,244,246.64						431,693,521.28	
思可源（重庆）控股有限公司	136,107,460.23	69,499,640.00		-5,253,985.91						200,353,114.32	
时代智慧科技（福建）有限公司	11,265,812.61			548,351.64						11,814,164.25	
厦门锦岳祥实业有限公司	3,980,940.82			-785,243.37						3,195,697.45	
BOYUAN METAL (THAILAND) CO.,LTD.	21,155,285.61			106,688.67						21,261,974.28	
上海兴通链发航运有限责任公司		62,230,000.00		140,893.01						62,370,893.01	
璞发（上海）电子商务有限公司	6,422,369.11			160,952.13						6,583,321.24	

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

宜宾五粮液基金管理有限公司	22,509,902.66			663,764.34						23,173,667.00	
福建超弦织造有限公司	5,094,279.65			473,435.73			512,390.52			5,055,324.86	
厦门翔盛达国际贸易有限公司	2,261,454.36			201,024.55			74,909.59			2,387,569.32	
杭州建美场景科技有限公司	2,622,799.82			1,073,806.97						3,696,606.79	
建威驰通（成都）信息科技有限公司	4,742,734.11			-3,102,346.37						1,640,387.74	
辛宜实业（上海）有限公司	5,855,184.15			-286,706.58						5,568,477.57	
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	10,680,448.75			-3,731,694.71						6,948,754.04	
上海卓跃达国际物流有限公司	25,527,250.67			4,240,665.36						29,767,916.03	
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	1,675,000.00		1,675,000.00								
上海隼酷供应链科技有限公司	3,445,916.55	7,140,000.00		1,348,545.83						11,934,462.38	
厦门启承耀发投资合伙企业（有限合伙）		3,000,000.00	469,500.00	62,262.05			62,262.05			2,530,500.00	
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.	18,418,819.24			-2,488,479.86						15,930,339.38	
YIFAN CENTURY CO., LTD.	12,128,892.00	2,381,469.01		1,407,466.59						15,917,827.60	
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	41,299,900.24			2,455,861.48						43,755,761.72	
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD		10,213,182.29		1,451,488.84						11,664,671.13	
LIFT YIFAN SHIPPING (SINGAPORE) PTE. LTD.		3,635,925.42		251,448.54						3,887,373.96	
SAIL CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT GROUP (THAILAND) CO., LTD.		3,538,893.53		63,727.30						3,602,620.83	
山东汇科能源发展有限责任公司	17,242,349.51			-1,328,850.01						15,913,499.50	
厦门汉发供应链管理有限公司	82,701,138.84			1,385,285.13			2,165,674.94			81,920,749.03	

厦门翔启供应链管理有限公司	2,107,923.97			120,209.26			74,909.59			2,153,223.64	
上海建名实业有限公司	3,956,358.49			134,739.59						4,091,098.08	
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	14,470,406.60			-19,136.52						14,451,270.08	
武汉光谷自贸光电科技有限公司	16,218,568.08			219,259.12						16,437,827.20	
厦门建泰硅业有限公司	4,855,904.08			-1,888,403.24						2,967,500.84	
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	8,356,147.33			2,387,973.68	-7,361.10					10,736,759.91	
小计	36,054,519,813.41	7,280,091,949.77	2,041,676,258.39	-622,181,603.40	-36,520.95	-5,546,216.36	558,280,021.71	721,611,593.45	-296,788,089.69	39,088,491,459.23	721,611,593.45
合计	37,055,566,716.33	7,280,091,949.77	2,041,676,258.39	-836,662,961.36	-36,520.95	-5,546,216.36	558,280,021.71	747,171,977.84	-296,788,089.69	39,849,496,619.80	747,171,977.84

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√ 适用 □ 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□ 适用 √ 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	70, 876, 695. 91	45, 316, 311. 52	25, 560, 384. 39				
山东银座家居有限公司	406, 445, 777. 06	389, 498, 790. 00	16, 946, 987. 06				
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	101, 973, 938. 78		101, 973, 938. 78				

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
广东三维家信息科技有限公司	128,954,014.49		128,954,014.49				
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74	39,500,000.00	190,035,834.74				
武汉市正凯物流有限公司	62,443,059.64	49,372,418.03	13,070,641.61				
Sunsea parking Inc	86,090,950.42	35,466,806.77	50,624,143.65				
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,921,759.50		17,921,759.50				
潍坊滨星置业有限公司	88,167,606.81		88,167,606.81				
浙江中广电器集团股份有限公司	100,008,834.59	19,000,000.00	81,008,834.59				
苏州市苏品宅配文化有限公司	9,809,648.72		9,809,648.72				
安咖家居用品（上海）有限公司	388,911.63		388,911.63				
美尚（广州）化妆品股份有限公司	22,709,271.87		22,709,271.87				
合计	1,325,326,304.16	578,154,326.32	747,171,977.84	/	/	/	/

说明：本公司综合以下一项或多项可观察事实，判断对被投资公司的长期股权投资于 2025 年度是否存在减值迹象，并对其可收回金额进行了估计，可回收金额根据公允价值减去处置费用后的净额确定：

- ①被投资公司与其他股东、供应商或本公司发生合同纠纷而涉及重大诉讼；
- ②被投资公司业务发生重大变化；
- ③被投资公司财务报表各项重要数据表明其盈利能力、现金流等表现不如预期，或在合理期限内经营状况未发生明显好转。

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确认 的股利收 入	累计计入 其他综合 收益的利 得	累计计入 其他综合 收益的损 失	指定为以公 允价值计量 且其变动计 入其他综合 收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	其他					
深圳市比克动力电池有限公司					116,643,858.80	415,163,364.76	298,519,505.96			116,643,858.80	
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）	132,824,467.78		111,189,452.11		21,635,015.67						
慕思健康睡眠股份有限公司	115,426,368.00		65,324,903.41		20,744,416.87		29,357,047.72	3,048,885.65		7,081,684.28	
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	173,966,533.20		3,369,761.86		1,429,498.37		169,167,272.97	2,193,229.57		49,034,381.61	
Aibbe Inc.	107,677,000.00				64,231,866.00		43,445,134.00			132,154,866.00	
Black Sesame International Holding Limited	156,971,709.86		33,349,116.74		50,558,087.15		73,064,505.97			31,726,511.37	
深圳远超智慧生活股份有限公司	101,219,000.00		101,219,000.00								
Weride Inc	102,519,317.00		22,148,418.17		37,312,088.86		43,058,809.97			10,061,400.15	
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48				78,553,843.66		3,303,264.82			78,496,735.18	

广东皇派定制家居集团股份有限公司	21,800,000.00		21,800,000.00								
箭牌家居集团股份有限公司	33,304,572.22			3,211,071.24			36,515,643.46	544,941.43		24,184,356.54	
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	20,332,800.00		13,000,000.00		2,366,660.00		4,966,140.00			27,533,860.00	
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	28,266,429.47		4,929,035.48	16,196,787.28			39,534,181.27	236,363.33		9,231,995.70	
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19				4,792,084.19		29,790,725.00			4,809,275.00	
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91				17,633,554.91		14,604,720.00			17,595,280.00	
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	36,965,600.00				36,965,600.00					29,100,000.00	
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	19,500,000.00		19,547,967.00	47,967.00							
良木道门窗集团有限公司	8,292,046.40		8,292,046.40								
斑斓信息科技（上海）有限公司	14,265,951.92						14,265,951.92			294,259.81	
其他	8,881,730.51				1,171,441.50		7,710,289.01			2,512,709.84	
合计	1,230,891,718.94		404,169,701.17	19,455,825.52	454,038,015.98	415,163,364.76	807,303,192.07	6,023,419.98		540,461,174.28	/

说明：子公司美凯龙及中利集团以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。2025 年 12 月

31 日，其他权益工具投资中有 298, 519, 505. 96 元用于质押借款，有 32, 603, 200. 54 元被冻结。

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）		42,543,234.59	处置
慕思健康睡眠股份有限公司		6,441,164.59	部分处置
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）		2,798,079.48	部分处置
Black Sesame International Holding Limited		8,859,865.92	部分处置
深圳远超智慧生活股份有限公司		30,781,000.00	处置
Weride Inc		431,371.71	部分处置
广东皇派定制家居集团股份有限公司		45,300,000.00	处置
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）		1,180,821.30	部分处置
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	19,547,967.00		处置
良木道门窗集团有限公司		8,307,953.60	处置
合计	19,547,967.00	146,643,491.19	/

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

19、其他非流动金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资	48,886,643.87	94,314,938.17
权益工具投资	931,347,679.95	1,169,682,433.34
小计	980,234,323.82	1,263,997,371.51
一年内到期的其他非流动金融资产		
合计	980,234,323.82	1,263,997,371.51

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	97,926,210,188.76	87,343,587.47	14,703,385,820.92	112,716,939,597.15
二、本期变动	-18,032,263,461.66	834,119.27	-4,146,916,692.57	-22,178,346,034.96
加：外购	248,879,326.62		1,605,623,336.73	1,854,502,663.35
存货\固定资产\在建工程转入	885,069,195.23		296,825,385.02	1,181,894,580.25
企业合并增加	2,387,442,345.74	7,116,100.00		2,394,558,445.74
其他增加	4,523,009,770.28			4,523,009,770.28
减：处置	24,557,163.37			24,557,163.37
其他转出	1,543,867,200.00		4,763,801,654.47	6,307,668,854.47
公允价值变动	24,508,239,736.16	6,281,980.73	1,285,563,759.85	25,800,085,476.74
三、期末余额	79,893,946,727.10	88,177,706.74	10,556,469,128.35	90,538,593,562.19

说明 1：本期房屋、建筑物其他转出系因用途改变转出至存货 1,527,800.00 元，子公司不再纳入合并范围而转出 1,542,339,400.00 元。

说明 2：本期在建工程其他转出系（1）在建工程达到预定可使用状态转入房屋、建筑物 4,523,009,770.28 元，（2）房屋、建筑物因用途改变转出至存货 1,417,499.38 元。（3）子公司分立转出投资性房地产 239,374,384.81 元。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州世博家居商场	384,000,000.00	尚在办理
成都蜀西路商场	259,000,000.00	尚在办理
厦门海峡交流中心酒店	177,059,300.00	尚在办理
厦门华美文创园	168,515,100.00	尚在办理
南昌君悦朝阳大商业	74,396,700.00	尚在办理
武汉九都府商铺	51,868,500.00	尚在办理
重庆龙洲湾 1 号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	36,686,600.00	尚在办理

南昌联发广场地下车位	35,548,900.00	尚在办理
重庆西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	31,150,900.00	尚在办理
厦门湖里大道13号附属楼	18,698,300.00	尚在办理
南宁尚筑5~10号楼商铺	17,389,000.00	尚在办理
武汉九都国际写字楼7号楼	15,586,400.00	尚在办理
厦门湖滨二里底商	9,770,900.00	尚在办理
重庆瞰青二期高层农贸市场	4,085,800.00	尚在办理
重庆公园里商铺	2,076,100.00	尚在办理
重庆龙洲湾一期C组团商业、D组团商业	1,291,900.00	尚在办理
重庆欣悦一期商业、二期商业	1,774,900.00	尚在办理

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
投资性房地产-房屋、建筑物	存货、固定资产、在建工程	1,181,894,580.25	出租		73,539,026.99	
合计	/	1,181,894,580.25	/	/	/	/

其他说明：

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	9,927,125,608.57	9,787,379,088.34
固定资产清理		
合计	9,927,125,608.57	9,787,379,088.34

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(8). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	交通工具	电子及办公设备	固定资产改良支出	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	8,733,879,700.91	2,121,359,112.10	425,702,492.27	701,547,002.82	36,998,171.91	99,089,785.44	12,118,576,265.45
2. 本期增加金额	1,451,642,729.13	346,386,581.34	152,004,913.82	72,095,391.31	2,925,870.48	150,227,492.64	2,175,282,978.72
（1）购置	216,676,974.28	56,917,961.70	143,570,836.12	52,131,675.77	1,703,764.01	5,602,214.75	476,603,426.63
（2）在建工程转入		74,072,797.74			1,222,106.47		75,294,904.21
（3）企业合并增加	1,204,480,945.12	206,293,347.11	609,173.62	17,088,538.05		29,494,346.57	1,457,966,350.47
（4）其他增加	30,484,809.73	9,102,474.79	7,824,904.08	2,875,177.49		115,130,931.32	165,418,297.41
3. 本期减少金额	680,946,365.31	96,969,569.08	171,026,969.33	18,874,402.44	119,973.71	1,647,039.85	969,584,319.72
（1）处置或报废	25,734,247.70	13,375,056.64	170,477,088.24	17,261,866.92	119,973.71	1,549,525.15	228,517,758.36
（2）其他减少	655,212,117.61	83,594,512.44	549,881.09	1,612,535.52		97,514.70	741,066,561.36
4. 期末余额	9,504,576,064.73	2,370,776,124.36	406,680,436.76	754,767,991.69	39,804,068.68	247,670,238.23	13,324,274,924.45
二、累计折旧							
1. 期初余额	1,112,940,976.93	489,765,053.49	153,875,813.78	499,902,740.30	22,042,914.07	50,684,714.25	2,329,212,212.82
2. 本期增加金额	394,296,123.51	262,146,972.66	63,498,427.45	94,599,978.45	3,096,237.93	8,786,811.60	826,424,551.60
（1）计提	391,147,357.00	253,485,972.63	63,104,200.01	92,739,213.05	3,096,237.93	8,706,400.36	812,279,380.98

项目	房屋及建筑物	机器设备	交通工具	电子及办公设备	固定资产改良支出	其他	合计
(2) 其他增加	3,148,766.51	8,661,000.03	394,227.44	1,860,765.40		80,411.24	14,145,170.62
3. 本期减少金额	74,669,891.17	13,960,445.87	44,834,620.31	14,219,267.88	119,973.71	933,832.08	148,738,031.02
(1) 处置或报废	5,775,229.94	8,362,555.69	44,455,895.04	13,592,476.17	119,973.71	918,570.61	73,224,701.16
(2) 其他减少	68,894,661.23	5,597,890.18	378,725.27	626,791.71		15,261.47	75,513,329.86
4. 期末余额	1,432,567,209.27	737,951,580.28	172,539,620.92	580,283,450.87	25,019,178.29	58,537,693.77	3,006,898,733.40
三、减值准备							
1. 期初余额	1,984,964.29						1,984,964.29
2. 本期增加金额	353,984,894.56					34,280,723.63	388,265,618.19
(1) 计提	353,984,894.56					34,280,723.63	388,265,618.19
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	355,969,858.85					34,280,723.63	390,250,582.48
四、账面价值							
1. 期末账面价值	7,716,038,996.61	1,632,824,544.08	234,140,815.84	174,484,540.82	14,784,890.39	154,851,820.83	9,927,125,608.57
2. 期初账面价值	7,618,953,759.69	1,631,594,058.61	271,826,678.49	201,644,262.52	14,955,257.84	48,405,071.19	9,787,379,088.34

说明：其他设备中其他增加主要系子公司中利集团持有拟对外出售的光伏电站转为自用电站。房屋及建筑物的其他减少主要系子公司美凯龙转入投资性房地产 559,033,548.97 元，子公司中利集团处置其子公司减少原值 88,253,794.90 元。

(9). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	326,514,065.05	19,456,412.24	34,317,280.66	272,740,372.15	
机器设备	17,094,287.64	7,435,041.76		9,659,245.88	
运输设备	323,429.50	104,792.67		218,636.83	
办公及其他设备	8,059,258.44	4,742,612.92		3,316,645.52	

(10). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	14,389,400.00

(11). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
北京北四环商场	1,197,240,000.00	说明 1
杭州古墩商场	114,000,000.00	说明 2
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	48,789,539.46	尚在办理
西安保时捷 4S 店	39,477,701.45	尚在办理
厦门华美 B1 办公楼	35,853,725.31	尚在办理
青岛有色办公楼、一二三号厂房	34,197,168.94	尚在办理
武汉九都国际办公室	25,199,272.73	尚在办理
长泰新亭片区 C3 餐厅（8#）	16,641,007.58	尚在办理
沈阳宾驰 4S 店	13,459,059.20	尚在办理
沈阳保时捷 4S 店	13,161,779.97	尚在办理
南昌君领朝阳幼儿园	10,875,290.53	尚在办理
桂林旭景 50 号楼 2~4 层办公室、体育馆	6,608,143.40	尚在办理
福州捷豹路虎 4S 店	4,997,530.71	尚在办理
青口三菱 4S 店 201112	2,346,655.22	尚在办理
青口现代 4S 店 201112	2,346,655.22	尚在办理

南昌江岸汇景幼儿园	2,445,054.48	尚在办理
重庆欣悦夹层地下室	2,415,146.87	尚在办理
牡丹江绥芬河市旗苑街15号、65号、67号房产	2,253,880.32	尚在办理
桂林联达山与城体育场	1,599,810.35	尚在办理
阳谷祥光铜业磁絮凝南侧道路、厂房	193,925.20	尚在办理

说明1：期末，本公司子公司美凯龙持有的账面价值为1,197,240,000.00元的商场物业，坐落在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。美凯龙根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，不持有该房产的产权证。

说明2：期末，本公司子公司美凯龙通过受让方式持有账面价值为114,000,000.00元的商场物业，由于该处物业历史遗留的土地问题，尚未完成产权转让过户登记手续。

(12). 固定资产的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋及建筑物	1,839,808,550.38	1,485,823,655.82	353,984,894.56	公允价值：市场价×修正系数×折扣率；处置费用：印花税和产权交易费	折扣率	折扣率=通用性修正系数+再利用性修正系数+可拆除难度修正系数+市场状况修正系数+价值量大小修正系数+处置周期修正系数+行业技术更新速度修正系数
其他	34,280,723.63		34,280,723.63	预计无法产生收益，可收回金额为0	不适用	不适用
合计	1,874,089,274.01	1,485,823,655.82	388,265,618.19	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、在建工程

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1, 518, 438, 793. 97	612, 082, 143. 89
工程物资		
合计	1, 518, 438, 793. 97	612, 082, 143. 89

其他说明：

☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	902,206,943.66		902,206,943.66	259,338,732.06		259,338,732.06
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	321,351,815.14		321,351,815.14	250,169,698.58		250,169,698.58
泰国天然橡胶加工厂	91,719,926.70		91,719,926.70	52,315,228.80		52,315,228.80
泰国边框厂厂房	80,540,913.23		80,540,913.23			
精制磷酸及磷酸铁前驱体项目一期	58,512,499.03		58,512,499.03			
造纸车间技改项目				11,167,227.88		11,167,227.88
其他项目	70,216,753.89	6,110,057.68	64,106,696.21	39,091,256.57		39,091,256.57
合计	1,524,548,851.65	6,110,057.68	1,518,438,793.97	612,082,143.89		612,082,143.89

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	4,420,000,000.00	259,338,732.06	642,868,211.60			902,206,943.66	46.57	46.57				自筹资金
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	395,442,200.00	250,169,698.58	265,739,916.56		194,557,800.00	321,351,815.14	81.26	81.26	20,049,481.55			自筹资金及借款
合计	4,815,442,200.00	509,508,430.64	908,608,128.16		194,557,800.00	1,223,558,758.80	/	/	20,049,481.55		/	/

说明：本期其他减少系子公司建发房产本期在建工程转入投资性房地产。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
其他项目		6,110,057.68		6,110,057.68	技术迭代，无使用价值
合计		6,110,057.68		6,110,057.68	/

(4). 在建工程的减值测试情况

√ 适用 □ 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
其他项目	6,137,537.69	27,480.01	6,110,057.68	公允价值：市场价×修正系数×折扣率；处置费用：印花税和产权交易费	折扣率	折扣率=通用性修正系数+再利用性修正系数+可拆除难度修正系数+市场状况修正系数+价值量大小修正系数+处置周期修正系数+行业技术更新速度修正系数
合计	6,137,537.69	27,480.01	6,110,057.68	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1. 2024 年 12 月 31 日	2,636,752,122.93	100,633,389.25	3,702,115.77		2,741,087,627.95
2. 本期增加金额	1,576,054,235.61	2,869,004.83	117,147.74	109,073,875.16	1,688,114,263.34
3. 本期减少金额	363,506,857.64	2,020,959.16			365,527,816.80
4. 2025 年 12 月 31 日	3,849,299,500.90	101,481,434.92	3,819,263.51	109,073,875.16	4,063,674,074.49
二、累计折旧					
1. 2024 年 12 月 31 日	262,623,437.92	3,104,559.88	1,114,037.85		266,842,035.65
2. 本期增加金额	1,050,184,417.02	6,667,782.72	1,193,379.64	30,298,298.61	1,088,343,877.99
3. 本期减少金额	327,397,970.48	167,747.22			327,565,717.70
4. 2025 年 12 月 31 日	985,409,884.46	9,604,595.38	2,307,417.49	30,298,298.61	1,027,620,195.94
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 2025 年 12 月 31 日账面价值	2,863,889,616.44	91,876,839.54	1,511,846.02	78,775,576.55	3,036,053,878.55
2. 2024 年 12 月 31 日账面价值	2,374,128,685.01	97,528,829.37	2,588,077.92		2,474,245,592.30

(2). 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	合同权益	商标	专利权	特许资质	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	2,259,687,595.87	563,328,041.81	11,911,434.21	17,729,276.85	2,084,607.00	568,717,935.45	20,127,678.59	3,443,586,569.78
2. 本期增加金额	454,386,589.73	78,638,247.22				78,326,519.60		611,351,356.55
(1) 购置	40,829,040.61	63,856,702.06						104,685,742.67
(2) 内部研发		1,724,578.36						1,724,578.36
(3) 企业合并增加	413,557,549.12	12,940,592.70				78,326,519.60		504,824,661.42
(4) 其他增加		116,374.10						116,374.10
3. 本期减少金额	146,657,499.11	8,044,127.32				2,428,952.25		157,130,578.68
(1) 处置	51,105,735.30	11,320.76				2,428,952.25		53,546,008.31
(2) 其他减少	95,551,763.81	8,032,806.56						103,584,570.37
4. 期末余额	2,567,416,686.49	633,922,161.71	11,911,434.21	17,729,276.85	2,084,607.00	644,615,502.80	20,127,678.59	3,897,807,347.65
二、累计摊销								
1. 期初余额	283,064,712.42	283,985,947.56	5,685,968.88	11,667,506.86	837,657.86	46,561,726.74	6,300,838.44	638,104,358.76
2. 本期增加金额	72,206,661.00	73,755,725.47	1,182,044.91	3,404,780.00	435,743.98	75,263,797.05	2,100,279.48	228,349,031.89
(1) 计提	72,206,661.00	73,689,614.20	1,182,044.91	3,404,780.00	435,743.98	75,263,797.05	2,100,279.48	228,282,920.62
(2) 其他增加		66,111.27						66,111.27

项目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	合同权益	商标	专利权	特许资质	合计
3. 本期减少金额	29,880,324.48	48,634.83				1,628,654.19		31,557,613.50
（1）处置	7,772,816.37	6,309.68				1,628,654.19		9,407,780.24
（2）其他增加	22,107,508.11	42,325.15						22,149,833.26
4. 期末余额	325,391,048.94	357,693,038.20	6,868,013.79	15,072,286.86	1,273,401.84	120,196,869.60	8,401,117.92	834,895,777.15
三、减值准备								
1. 期初余额								
2. 本期增加金额								
（1）计提								
3. 本期减少金额								
（1）处置								
4. 期末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	2,242,025,637.55	276,229,123.51	5,043,420.42	2,656,989.99	811,205.16	524,418,633.20	11,726,560.67	3,062,911,570.50
2. 期初账面价值	1,976,622,883.45	279,342,094.25	6,225,465.33	6,061,769.99	1,246,949.14	522,156,208.71	13,826,840.15	2,805,482,211.02

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76					24,864,401.76
江西洪都新府置业有限公司	20,812,692.34					20,812,692.34
厦门柒美社文创产业有限公司	6,679,128.42				6,679,128.42	
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08					1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务服务有限公司	162,240.26					162,240.26
建发合诚工程咨询股份有限公司	618,116,330.53					618,116,330.53
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04					153,270,598.04
洛阳泉舜物业服务服务有限公司	30,127,111.29					30,127,111.29
厦门豪亿物业管理有限公司	28,917,202.76					28,917,202.76
里隼（厦门）建筑设计有限公司	12,482,886.54					12,482,886.54
厦门市佰睿健康产业有限公司	577,558.53					577,558.53
福鼎通宝物业管理有限公司	12,480.01					12,480.01
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44					81,004,690.44
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	280,363.43					280,363.43
泉州建发凯迪汽车有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00
上海赫兹跳动科技有限公司	1,193,533.03					1,193,533.03
昆明东杰汽车销售服务有限公司	2,579,375.95					2,579,375.95
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	1,585,049.93					1,585,049.93

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
深圳路特汽车销售 服务有限公司	26,292,433.32					26,292,433.32
阳谷祥光铜业有限 公司	238,873,836.45					238,873,836.45
建发中富(营口)物 流有限公司		15,742,082.47				15,742,082.47
厦门现代通商汽车 服务有限公司	3,600,000.00					3,600,000.00
郑州国通纸业有限 公司	326,139.74					326,139.74
福建省船舶工业贸 易有限公司	276,684.37					276,684.37
合计	1,271,328,805.63	15,742,082.47			6,679,128.42	1,280,391,759.68

(2). 商誉减值准备

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
厦门现代通商汽车 服务有限公司	3,600,000.00					3,600,000.00
郑州国通纸业有限 公司	326,139.74					326,139.74
福建省船舶工业贸 易有限公司	276,684.37					276,684.37
桂林联达置业有限 公司		24,864,401.76				24,864,401.76
江西洪都新府置业 有限公司		20,812,692.34				20,812,692.34
厦门柒美社文创产 业有限公司	6,679,128.42				6,679,128.42	
苏州工业园区红星 美凯龙家居有限公 司		16,592,357.41				16,592,357.41
鑫笙物业管理(上 海)有限公司		81,004,690.44				81,004,690.44
合计	10,881,952.53	143,274,141.95			6,679,128.42	147,476,966.06

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□ 适用 √ 不适用

资产组或资产组组合发生变化

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

√适用 □不适用

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本公司的其他子公司，且本公司对上述子公司均单独进行经营管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。

厦门现代通商汽车服务有限公司、郑州国通纸业有限公司和福建省船舶工业贸易有限公司等公司的商誉已全额计提减值准备，无需列入商誉减值测试范围。

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

本公司根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来5年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相关风险。

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	514,169,545.92	174,857,801.49	136,994,917.46	18,499,642.32	533,532,787.63
其他长期待摊费用	186,226,245.21	1,552,080.55	63,119,730.26	6,017,772.99	118,640,822.51
合计	700,395,791.13	176,409,882.04	200,114,647.72	24,517,415.31	652,173,610.14

29、递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,160,960,919.68	782,780,658.75	3,428,052,287.46	847,055,100.74
信用减值准备	6,368,278,314.55	1,534,217,534.32	6,397,158,884.69	1,542,683,746.03
内部交易未实现利润	370,840,927.04	92,072,993.19	353,388,825.97	88,347,206.48
可抵扣亏损	12,900,813,996.55	3,208,852,880.12	15,933,219,037.23	3,894,061,493.97
预收售房款	16,752,759,862.68	4,103,947,551.17	20,750,996,120.30	5,187,582,449.29
应付职工薪酬	2,263,777,236.70	565,683,779.01	2,159,744,525.32	539,586,948.93
预提成本费用计税差异	3,398,006,336.32	802,478,042.66	3,569,276,445.13	878,084,659.95
存货计税差异	2,181,161,885.05	537,462,843.55	2,826,673,991.68	706,668,497.94
广告及业务宣传费超支	534,665,712.59	133,179,593.78	503,010,624.71	124,926,115.03
预计负债	582,768,911.90	144,226,603.45	463,642,449.05	115,522,811.97
未到期责任准备金和担保赔偿准备	87,212,884.86	21,803,221.23	54,180,275.92	13,545,068.98
金融工具公允价值变动	5,808,180,334.03	1,404,507,639.90	1,998,377,040.29	491,399,476.51
固定资产及投资性房地产计税差异	49,846,681.00	12,461,670.26	58,473,509.18	14,073,650.33
递延收益	723,833,603.85	180,914,804.40	810,593,413.60	202,464,404.97
股权激励			467,707,467.55	116,926,866.89
租赁负债	1,447,354,311.51	347,781,902.44	850,640,443.89	194,596,573.63
其他	51,182,440.40	12,795,610.10	72,699,034.53	18,420,326.47
合计	56,681,644,358.71	13,885,167,328.33	60,697,834,376.50	14,975,945,398.11

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	3,770,936,535.55	918,205,871.18	4,927,603,095.41	1,222,638,139.33
金融工具公允价值变动	8,396,700,432.28	2,043,120,727.56	2,657,142,345.19	629,220,392.96
预缴税金	8,411,595,774.10	2,079,462,845.75	8,619,312,781.42	2,139,940,205.59
固定资产及投资性房地产计税差异	39,436,477,034.22	9,855,329,579.95	54,449,369,497.05	13,609,910,617.41
预提成本费用计税差异	4,057,681,031.43	1,014,420,257.86	8,275,581,449.16	817,910,426.60
合同取得成本	2,305,781,861.20	566,304,695.62	2,225,062,831.35	556,265,708.01
存货计税差异	1,742,837,758.40	435,721,829.96	1,928,617,338.38	482,480,683.67
内部交易未实现利润	1,834,719,074.82	458,949,743.55	1,191,934,464.10	298,039,087.74
使用权资产	1,430,531,971.96	341,689,813.91	824,216,619.02	187,130,759.17
其他	175,327,749.20	16,082,774.92	179,716,352.45	18,410,495.57
合计	71,562,589,223.16	17,729,288,140.26	85,278,556,773.53	19,961,946,516.05

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	5,250,225,596.72	8,634,941,731.61	3,770,499,625.04	11,205,445,773.07
递延所得税负债	5,250,225,596.72	12,479,062,543.54	3,770,499,625.04	16,191,446,891.01

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	32,324,249,072.66	11,108,006,320.27
可抵扣亏损	39,208,414,157.94	27,386,489,297.17
合计	71,532,663,230.60	38,494,495,617.44

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		2,210,920,093.10	
2026 年	4,489,901,593.56	3,165,447,036.37	
2027 年	6,069,929,445.18	5,269,234,494.39	
2028 年	6,702,811,198.76	6,942,506,225.18	
2029 年	10,170,181,677.76	9,798,381,448.13	
2030 年	11,775,590,242.68		
合计	39,208,414,157.94	27,386,489,297.17	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款	2,373,029,015.92	1,012,681,581.94	1,360,347,433.98	2,229,904,525.96	291,822,462.65	1,938,082,063.31
委托贷款及资金拆借	1,453,393,199.93	529,338,986.07	924,054,213.86	1,570,459,414.49	255,160,710.60	1,315,298,703.89
土地整理相关收益权	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68
合同取得成本	1,130,266,845.70		1,130,266,845.70	1,079,407,027.98		1,079,407,027.98
无法获取可变回报的行政事业单位投资	287,384,652.66		287,384,652.66	287,384,652.66		287,384,652.66
预付回购款	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00
合同资产	33,966,665.21	3,852,949.96	30,113,715.25			
预付土地出让金	64,166,089.00		64,166,089.00	64,166,089.00		64,166,089.00
持有待置换的资产	28,160,672.17		28,160,672.17	11,017,570.00		11,017,570.00
小计	7,453,940,080.77	3,505,593,958.15	3,948,346,122.62	7,325,912,220.27	1,385,315,416.75	5,940,596,803.52
一年内到期的其他非流动资产	-1,226,148,199.93	-519,034,206.57	-707,113,993.36	-1,318,894,414.49	-247,517,079.82	-1,071,377,334.67
合计	6,227,791,880.84	2,986,559,751.58	3,241,232,129.26	6,007,017,805.78	1,137,798,336.93	4,869,219,468.85

说明：一年内到期的其他非流动资产系一年内到期的委托贷款及资金拆借。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,160,921,037.27	10,160,921,037.27	保证金、冻结等	监管受限资金、诉讼冻结、银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金等	10,194,756,602.82	10,194,756,602.82	保证金、冻结等	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等
应收票据	16,245,405.11	15,433,134.85	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	198,671,612.63	188,738,032.00	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	已背书或贴现但尚未到期的应收票据
存货	20,367,023,441.40	18,499,152,374.76	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押	55,612,173,284.20	54,749,368,826.73	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押
其中：数据资源								
固定资产	3,847,259,862.74	3,121,205,975.19	抵押	抵押借款	3,642,326,022.90	3,084,668,060.08	抵押	抵押借款
无形资产	1,113,443,928.82	995,403,112.17	抵押	抵押借款	269,040,368.40	201,852,678.94	抵押	抵押借款
其中：数据资源								
债权投资	30,000,000.00	30,000,000.00	质押	大额存单质押借款	30,790,833.33	30,790,833.33	质押	大额存单质押借款
应收款项融资	48,309,044.69	48,309,044.69	质押	已质押的银行承兑汇票	1,058,898.19	1,058,898.19	质押	质押开具应付票据
应收账款	332,361,498.31	26,769,047.48	质押	质押借款				
应收账款			质押	未来的收益权质押借款			质押	未来的收益权质押借款
在建工程	26,721,812.80	26,721,812.80	抵押	抵押借款				

其他流动资产	29,112,693.15	29,112,693.15	保证金	存出担保保证金	22,105,745.21	22,105,745.21	保证金	存出担保保证金
长期股权投资	145,190,071.54	145,190,071.54	质押	质押借款	756,016,527.24	756,016,527.24	质押	质押借款
投资性房地产	68,538,618,200.00	68,538,618,200.00	抵押等	借款、CMBS、融资租赁抵押及其他情况等	87,953,538,050.00	87,953,538,050.00	抵押	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
其他权益工具投资	331,122,706.50	331,122,706.50	冻结、质押	股权冻结、质押借款	96,037,400.00	96,037,400.00	质押	质押借款
一年内到期非流动资产					75,587,777.85	75,587,777.85	质押	大额存单质押借款
合计	104,986,329,702.33	101,967,959,210.40	/	/	158,852,103,122.77	157,354,519,432.39	/	/

说明：子公司联发集团以尔寓 1819 店、丽轩酒店、联泰大厦、湖里区 7 号工业厂房、华美文创园的未来收益权作为质押担保。

长期股权投资质押系：①本公司及子公司联发集团、美凯龙持有的子公司股权质押，已在本合并报表层面抵销。②美凯龙持有的联营企业股权质押。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
贸易借款	11,708,863,156.50	4,529,697,413.91
保证借款	4,903,877,735.79	3,385,957,284.77
信用借款	1,567,058,571.73	276,676,144.10
抵押借款	1,151,785,656.08	1,497,279,721.04
质押借款		473,231,877.23
质押抵押及保证借款	913,128,444.70	204,694,065.66
票据贴现、保理等其他融资	52,182,123.12	198,504,062.63
合计	20,296,895,687.92	10,566,040,569.34

说明：期末，保证借款的保证人为本公司合并范围内公司及合作方；抵押借款的抵押物为固定资产、无形资产及投资性房地产；质押抵押及保证借款的保证人为本公司合并范围内公司，质押物为商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权以及持有的子公司股权，抵押物为投资性房地产、固定资产及无形资产。截止 2025 年 12 月 31 日，不存在已逾期未偿还的短期借款。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

33、交易性金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

34、衍生金融负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
期货合约	358,524,648.78	109,791,421.90
远期外汇合约	4,220,853.16	43,817,971.81

卖出期权负债	284,642,992.09	757,998,708.99
套期工具	5,291,201,552.52	354,273,598.22
期权合约	10,953,105.47	
合计	5,949,543,152.02	1,265,881,700.92

说明：本公司子公司阳谷建发有色金属有限责任公司（以下简称“阳谷有色”）2024 年非同一控制下企业合并阳谷祥光铜业有限公司（以下简称“祥光铜业”），取得祥光铜业 67%股权，祥光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向阳谷有色提出提前退出需求，阳谷有色因此确认衍生金融负债 1,320,291,506.37 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，阳谷有色已完成部分回购，该项衍生金融负债期末剩余部分的公允价值为 284,642,992.09 元。

35、应付票据

(2). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		19,296,049.79
银行承兑汇票	34,942,884,389.30	32,995,605,189.92
合计	34,942,884,389.30	33,014,901,239.71

36、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付货款	35,927,766,755.98	19,978,638,208.15
应付开发成本款	35,869,654,765.02	35,087,083,208.77
应付工程款	1,752,350,646.95	1,576,147,220.77
应付工程物资或广告款	237,512,568.16	416,105,547.34
应付费用及其他款项	1,227,398,855.71	1,042,577,520.23
合计	75,014,683,591.82	58,100,551,705.26

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

期末无账龄超过 1 年的重要应付账款

其他说明：

☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	687,453,046.90	794,119,316.00
合计	687,453,046.90	794,119,316.00

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

期末无账龄超过1年的重要预收款项

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	128,935,802,127.74	160,086,580,909.04
预收商品款	19,632,114,665.41	18,699,300,290.48
预收工程款	110,343,560.93	150,189,033.12
预收物业管理费	888,973,713.75	623,472,428.64
预收品牌咨询委托管理服务费	234,002,519.31	252,690,859.52
预收商业服务费用	281,448,699.67	388,135,169.25
安置房补价款	24,289,398.86	852,051,107.36
其他	261,539,163.28	199,284,267.39
合计	150,368,513,848.95	181,251,704,064.80

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

期末无账龄超过1年的重要合同负债

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收售房款	-31,150,778,781.30	项目交房确认收入
合计	-31,150,778,781.30	/

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 合同负债中重要预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
北京·观堂府	1,745,377,217.11	3,800,503,304.56	2026 年	65.00
北京·海晏	4,940,589,441.03		2027 年	46.39
长沙·观云	1,635,687,079.79	123,220,210.15	2027 年	97.45
成都·缦云	721,149,600.78	1,150,043,227.82	2026 年	79.99
成都·璞云	1,679,886,310.18	715,534,793.45	2026 年	79.32
成都·书香云锦	4,828,899,718.47	2,953,440,173.67	2026 年	76.83
成都·源启金沙	884,442,913.13		2027 年	40.19
重庆·嘉和府一期	848,750,456.69		2026 年	84.44
重庆·嘉禧	645,128,764.44	303,328,605.93	2026 年	77.62
重庆·嘉樾	900,238,386.15	198,384,646.38	2026 年	89.77
佛山·缦云	2,436,759,239.16	1,321,598,353.45	2026 年	49.23
佛山·天峯	683,292,164.25	421,512,350.10	2026 年	47.40
福州·灏云	2,181,612,064.87	302,565,854.23	2027 年	55.85
福州·瑞云	1,627,168,620.93	671,569,397.65	2026 年	86.63
福州·紫宸	2,904,402,630.06	639,739,809.77	2026 年	75.04
杭州·朗云	8,679,328,305.46	8,455,384,564.41	2026 年	99.96
杭州·璞云	2,823,816,383.12	2,744,007,616.26	2026 年	98.76
杭州·云城之上	4,686,057,414.20	734,844,880.29	2027 年	86.52
杭州·云湖之城	12,742,015,244.81	3,077,214,396.31	2026 年	82.76
杭州·云栖上宸	3,187,267,262.44	561,962,624.95	2026 年	98.38
杭州·云启钱湾	3,884,649,705.40	76,706,421.99	2026 年	96.53
杭州·云涌之江	4,821,940,842.68	1,280,176,648.87	2026 年	100.00
济南·雍泉府	1,498,973,372.05	564,707,841.70	2026 年	59.23
南昌·九龙观唐	2,390,022,214.43	1,391,307,253.88	2026 年	52.93
南京·嘉和华府二期	1,509,700,204.11		2026 年	93.03

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
南京·嘉和华府一期	2,469,972,800.25	1,808,064,690.26	2026 年	90.62
宁波·朗云	1,807,898,570.99	959,554,776.44	2026 年	72.56
莆田·御湖	734,265,311.74		2027 年	93.09
莆田·嘉和府	1,148,910,061.35	231,145,096.10	2026 年	100.00
莆田·望湖	814,730,382.58		2027 年	92.60
莆田·玉湖兰溪	966,310,350.89	152,354,877.96	2026 年	87.49
泉州·石狮宸启东方	669,217,861.95		2026 年	85.91
上海·海宸	2,148,020,895.76		2027 年	16.70
上海·海阅首府	3,044,952,175.61	313,727,221.67	2026 年	60.63
上海·朗玥	3,350,680,854.52	1,155,794,504.91	2026 年	57.40
苏州·檀府	1,428,824,441.55	1,397,173,653.66	2026 年	77.76
台州·养云	1,240,698,230.67	392,321,343.93	2026 年	85.68
温州·缦云	3,644,016,808.58	2,221,742,953.17	2026 年	99.26
无锡·观云	535,810,062.27		2027 年	28.52
无锡·玺云	565,073,876.63	1,055,678,368.08	2025 年-2027 年	61.13
武汉·璞玥	1,933,828,146.42	1,601,837,123.16	2026 年	94.04
武汉·望湖	2,278,833,717.20		2027 年	88.76
厦门·宸启瑞湖	1,211,218,916.10		2027 年	45.37
厦门·观云	1,087,063,350.80		2027 年	46.24
厦门·嘉悦里 A4 地块	963,593,598.21		2026 年	54.34
厦门·嘉悦里 A6 地块	1,979,121,565.80	601,523,249.38	2026 年	88.89
厦门·鲤悦	3,088,484,029.06	1,089,503,152.01	2026 年-2027 年	85.39
厦门·书香五缘	751,427,790.81		2027 年	22.00
厦门·湾墅阅海	943,081,984.99	20,230,069.67	2026 年	58.62
厦门·五缘鲤	4,348,782,980.72	880,779,623.78	2026 年	74.10
合计	118,041,974,321.19	45,369,183,680.00		

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,598,114,677.29	9,990,596,738.66	9,802,115,976.13	4,786,595,439.82

二、离职后福利-设定提存计划	10,979,179.28	780,360,209.37	779,145,027.10	12,194,361.55
三、辞退福利	27,263,065.97	220,626,333.13	242,528,516.31	5,360,882.79
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,636,356,922.54	10,991,583,281.16	10,823,789,519.54	4,804,150,684.16

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,508,748,632.82	8,676,551,585.26	8,495,007,893.51	4,690,292,324.57
二、职工福利费	262,489.36	379,943,077.88	378,329,355.62	1,876,211.62
三、社会保险费	6,476,720.04	367,314,701.44	368,939,829.51	4,851,591.97
其中：医疗保险费	6,228,270.56	317,298,768.33	318,920,841.28	4,606,197.61
工伤保险费	210,659.03	31,924,183.25	31,937,168.53	197,673.75
生育保险费	37,790.45	18,091,749.86	18,081,819.70	47,220.61
四、住房公积金	8,763,847.93	436,675,290.39	438,484,436.44	6,954,701.88
五、工会经费和职工教育经费	73,862,987.14	130,112,083.69	121,354,461.05	82,620,609.78
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	4,598,114,677.29	9,990,596,738.66	9,802,115,976.13	4,786,595,439.82

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利：				
1、基本养老保险	10,830,122.42	647,777,584.62	646,747,396.76	11,860,310.28
2、失业保险费	80,309.57	22,047,107.34	21,849,990.55	277,426.36
3、企业年金缴费	68,747.29	110,535,517.41	110,547,639.79	56,624.91
合计	10,979,179.28	780,360,209.37	779,145,027.10	12,194,361.55

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	3,950,177,771.56	5,301,606,169.18
增值税	1,404,711,235.13	1,250,733,483.50
土地增值税	287,575,861.28	143,956,225.28
个人所得税	54,617,647.28	44,590,281.91
城市维护建设税	23,531,769.70	21,178,170.45
印花税	160,749,539.63	163,506,990.62
房产税	161,044,260.01	118,516,902.81
教育费附加	11,586,443.03	9,912,971.07
地方教育附加	7,124,659.59	6,231,809.18
消费税	4,331,607.84	5,432,935.06
其他税种	78,070,579.87	53,337,563.43
合计	6,143,521,374.92	7,119,003,502.49

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	270,644,799.89	174,363,249.31
其他应付款	61,302,164,336.35	58,791,264,170.79
合计	61,572,809,136.24	58,965,627,420.10

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	96,541,223.74	52,710,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	174,103,576.15	121,653,249.31
其中：划分为权益工具的永续债股利	174,103,576.15	121,653,249.31
合计	270,644,799.89	174,363,249.31

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	44,831,843,634.84	38,748,939,985.49
预提税费及费用	9,715,103,791.93	8,543,010,160.58
押金及保证金	4,373,293,779.45	4,840,669,589.94
代收代付款	1,103,079,791.68	1,470,100,958.94
限制性股票回购义务	442,313,490.73	1,352,483,031.42
股权收购款	309,703,711.64	2,513,200,262.65
其他	526,826,136.08	1,322,860,181.77
合计	61,302,164,336.35	58,791,264,170.79

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州兆裕房地产有限公司	2,103,903,941.46	资金往来暂未支付
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,813,000,000.00	资金往来暂未支付
厦门市农业发展投资有限公司	1,801,776,048.00	资金往来暂未支付
上海浦锋房地产开发有限公司	1,655,318,000.00	资金往来暂未支付
招商局地产（厦门）有限公司	1,513,393,942.03	资金往来暂未支付
厦门港务地产有限公司	1,154,000,000.00	资金往来暂未支付
莆田中玺投资有限公司	926,100,000.00	资金往来暂未支付
长沙芙茂置业有限公司	874,119,041.34	资金往来暂未支付

北京兆城房地产开发有限公司	750,047,000.00	资金往来暂未支付
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	715,890,000.00	资金往来暂未支付
苏州合赢房地产开发有限公司	688,000,000.00	资金往来暂未支付
厦门润岳房地产开发有限公司	662,291,799.95	资金往来暂未支付
厦门宏佑房地产开发有限公司	600,544,478.93	资金往来暂未支付
南京德建置业有限公司	591,439,607.84	资金往来暂未支付
长沙兆泽房地产有限公司	559,670,979.00	资金往来暂未支付
上海浦骁房地产开发有限公司	525,280,000.00	资金往来暂未支付
长沙展图房地产开发有限公司	523,516,308.70	资金往来暂未支付
徐州天晟和置业有限公司	470,600,711.00	资金往来暂未支付
南昌联高置业有限公司	463,224,023.48	资金往来暂未支付
南昌中天置业投资有限公司	385,974,789.42	资金往来暂未支付
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	368,657,887.67	资金往来暂未支付
金地（集团）股份有限公司	340,108,063.38	资金往来暂未支付
合肥兆胜房地产开发有限公司	320,950,000.00	资金往来暂未支付
莆田中嘉置业有限公司	316,883,000.00	资金往来暂未支付
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	304,382,607.68	资金往来暂未支付
南京荟宏置业有限公司	286,509,094.59	资金往来暂未支付
厦门金联保房地产开发有限公司	283,800,000.00	资金往来暂未支付
南昌嘉悦房地产开发有限公司	279,300,000.00	资金往来暂未支付
无锡顺之禾置业有限公司	267,249,430.93	资金往来暂未支付
杭州亦新企业管理有限公司	267,050,000.00	资金往来暂未支付
长沙源茂置业有限公司	242,876,827.26	资金往来暂未支付
山西众答暄企业管理咨询有限公司	238,233,070.70	资金往来暂未支付
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	232,203,097.47	资金往来暂未支付
深圳市鼎铭实业有限公司	203,650,322.69	资金往来暂未支付
合计	22,729,944,073.52	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	14,378,728,008.56	14,243,875,191.68
1 年内到期的应付债券	4,746,852,900.45	8,042,306,518.65
1 年内到期的长期应付款	230,542,112.98	110,107,847.20
1 年内到期的预计负债	18,499,643.52	
1 年内到期的租赁负债	818,004,217.67	867,760,735.78
1 年内到期的其他非流动负债	3,696,716,912.68	165,535,581.70
合计	23,889,343,795.86	23,429,585,875.01

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
质押借款	82,073,658.35	36,813,254.16
抵押借款	1,280,084,217.85	1,146,103,529.64
保证借款	8,073,422,129.84	6,800,622,524.04
信用借款	501,136,036.89	297,194,283.02
质押抵押借款	852,032,869.98	905,872,024.28
抵押保证借款	2,337,318,963.34	4,094,156,709.44
质押保证借款	1,887,043.07	225,977,508.00
质押抵押保证借款	1,250,773,089.24	737,135,359.10
合计	14,378,728,008.56	14,243,875,191.68

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	2022-1-12	3 年	500,000,000.00	500,034,714.03			11,861.31	500,046,575.34			否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券	1000 (美元)	2022-8-26	3 年	1,697,888,076.75	1,790,841,441.31		59,466,820.75	4,102,038.79	1,859,037,914.62	4,627,613.77		否
联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2020-8-21	5 年	2,000,000,000.00	71,974,839.03		1,610,785.76	5,875.21	73,591,500.00			否
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	100	2023-12-15	3 年	400,000,000.00		399,343,738.17	15,520,000.00	549,562.56	15,520,000.00		399,893,300.73	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100	2019-7-5	6 年	640,000,000.00	659,013,629.07		3,066,370.93		662,080,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100	2019-8-7	6 年	70,000,000.00	70,854,464.13		1,595,535.87		72,450,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100	2020-5-20	5 年	1,000,000,000.00	1,024,102,514.93		14,550,000.16	147,484.91	1,038,800,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100	2020-6-15	5 年	500,000,000.00	512,125,977.12		8,729,166.85	94,856.03	520,950,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100	2020-7-29	5 年	800,000,000.00	814,313,766.64		19,875,555.38	210,677.98	834,400,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100	2020-9-1	5 年	700,000,000.00	710,346,795.03		20,866,027.63	217,177.34	731,430,000.00			否
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	100	2020-10-13	5 年	300,000,000.00	303,034,861.63		10,966,666.65	98,471.72	314,100,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100	2020-10-19	5 年	700,000,000.00	706,045,893.69		24,889,277.63	284,828.68	731,220,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	100	2019-7-5	7 年	1,000,000,000.00		140,000,000.00	2,874,666.67				142,874,666.67	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	100	2019-8-7	7 年	500,000,000.00		25,000,000.00	414,680.56				25,414,680.56	否

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	100	2019-8-29	7 年	1,000,000,000.00		80,000,000.00	605,000.00				80,605,000.00	否
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	100	2021-2-26	5 年	420,000,000.00		10,000,000.00	371,083.33				10,371,083.33	否
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	100	2021-12-22	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	311,111.11	-215,951.05			500,095,160.06	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	2021-3-24	5 年	510,000,000.00		510,000,000.00	19,426,466.67	-11,506.97			529,414,959.70	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100	2021-4-14	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	16,791,666.67	-30,945.99			516,760,720.68	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100	2021-4-30	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	30,933,333.33	-73,477.95			1,030,859,855.38	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100	2021-5-26	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	8,175,000.00	-30,148.59			308,144,851.41	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	100	2021-11-18	5 年	440,000,000.00		440,000,000.00	2,200,000.00	-135,264.97			442,064,735.03	否
应付债券-一年内到期的利息					879,617,622.04						760,353,886.90	否
合计				15,477,888,076.75	8,042,306,518.65	3,904,343,738.17	263,239,215.95	5,225,539.01	7,353,625,989.96	4,627,613.77	4,746,852,900.45	

说明：本期增加系应付债券一年内到期部分转入。

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	192,906,461.33	70,597,593.32
重组负债	37,635,651.65	36,071,000.83
其他		3,439,253.05
合计	230,542,112.98	110,107,847.20

(4) 一年内到期的预计负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
客户关爱基金	18,499,643.52	

(5) 一年内到期其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划	3,559,459,335.36	79320652.17
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	72,540,623.85	72,907,959.11
中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划	59,811,203.29	
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	4,491,666.67	4,491,666.67
国寿投资-拓尊资产支持计划	414,083.51	
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划		7,724,444.44
平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划		597,708.63
联发集团项目公司股权收益权投资计划		493,150.68
合计	3,696,716,912.68	165,535,581.70

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	14,050,253,240.76	16,418,267,127.44
被套期项目	1,089,501,237.26	1,219,041,948.23
未到期责任准备金	28,009,773.22	34,143,880.52
担保赔偿准备金	74,630,396.18	61,114,319.24
已背书未终止确认的应收票据	16,245,405.11	167,550.00

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	100,243,994.41	100,361,575.34
产品质量保证-优改基金	73,561,664.51	
其他	16,878,907.35	
合计	15,449,324,618.80	17,833,096,400.77

说明 1：未到期责任准备金系子公司厦门建发融资担保有限公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》在担保责任未解除时提取的未到期责任准备金。

说明 2：担保赔偿准备金系子公司厦门建发融资担保有限公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》提取的担保赔偿准备金。

说明 3：产品质量保证-优改基金系子公司建发房产在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于项目交付后 1 年内产生的提升改造。

短期应付债券的增减变动：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	100		2024-10-21	178 天	100,000,000.00	100,361,575.34		1,033,863.01	74,166.67	101,469,605.02		否
厦门建发股份有限公司 2025 年度第一期超短期融资券	100		2025-1-13	207 天	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	18,488,219.18	1,725,000.00	2,020,213,219.18		否
厦门建发股份有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	100		2025-1-14	180 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,630,136.99	350,000.00	1,008,980,136.99		否
厦门建发股份有限公司 2025 年度第三期超短期融资券	100		2025-1-14	120 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	5,819,178.08	500,000.00	1,006,319,178.08		否
厦门建发股份有限公司 2025 年度第四期超短期融资券	100		2025-10-24	270 天	100,000,000.00		100,000,000.00	216,595.89	27,398.52		100,243,994.41	否
合计	/	/	/	/	4,200,000,000.00	100,361,575.34	4,100,000,000.00	34,187,993.15	2,676,565.19	4,136,982,139.27	100,243,994.41	/

其他说明：
□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	55,793,487,917.64	40,752,782,588.38
质押抵押保证借款	9,952,002,379.88	5,957,592,114.87
抵押保证借款	7,626,880,709.74	11,403,434,633.84
抵押质押借款	7,246,646,286.34	9,288,957,899.53
信用借款	6,738,360,419.59	6,539,806,534.99
抵押借款	6,260,825,164.02	8,420,271,928.54
质押保证借款	1,286,907,043.07	642,397,508.00
质押借款	140,533,658.35	104,213,254.16
小计	95,045,643,578.63	83,109,456,462.31
一年内到期的长期借款	-14,378,728,008.56	-14,243,875,191.68
合计	80,666,915,570.07	68,865,581,270.63

其他说明：

□适用 √不适用

说明：期末，保证借款的保证人为本公司合并范围内公司及合作方；质押抵押保证借款的抵押物为存货、投资性房地产、在建工程、无形资产，质押物为持有的子公司股权、合作方持有的股票，以及以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权、保证人为本公司合并范围内公司；抵押保证借款的抵押物为存货及投资性房地产、保证人为本公司合并范围内公司及合作方；抵押质押借款的抵押物为存货及投资性房地产，质押物为合作方持有的股票以及以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权以及持有的子公司股权；抵押借款的抵押物为存货、固定资产及投资性房地产；质押保证借款的质押物为持有的子公司股权、保证人为本公司合并范围内公司；质押借款的质押物为其他权益工具投资对应股权以及持有的租赁收益权。

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	20,314,678,198.09	22,891,953,144.49
中期票据	26,222,896,366.21	25,318,361,895.33

非公开定向债务融资工具	510,466,243.39	813,141,923.89
小计	47,048,040,807.69	49,023,456,963.71
一年内到期的应付债券	-4,746,852,900.45	-8,042,306,518.65
合计	42,301,187,907.24	40,981,150,445.06

说明：应付债券（含一年内到期的应付债券）期末余额中由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 230,685.28 万元，由建发股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 1,460,803.20 万元。

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	3.40%	2022-01-12	3 年	500,000,000.00	517,034,714.03			11,861.31	517,046,575.34			否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券	1000（美元）	5.20%	2022-08-26	3 年	1,697,888,076.75	1,820,574,851.67		59,466,820.75	4,102,038.79	1,888,771,324.98	4,627,613.77		否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	100	4.20%	2019-07-05	7 年	1,000,000,000.00	143,430,000.00		2,804,666.67		3,360,000.00		142,874,666.67	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100	3.45%	2019-07-05	6 年	1,000,000,000.00	659,013,629.07		3,066,370.93		662,080,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	100	4.09%	2019-08-07	7 年	500,000,000.00	27,158,611.23		-1,156,430.67		587,500.00		25,414,680.56	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100	3.50%	2019-08-07	6 年	500,000,000.00	70,854,464.13		1,595,535.87		72,450,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	100	4.18%	2019-08-29	7 年	1,000,000,000.00	82,043,555.45		361,444.55		1,800,000.00		80,605,000.00	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100	3.88%	2020-05-20	5 年	1,000,000,000.00	1,024,102,514.93		14,550,000.16	147,484.91	1,038,800,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100	4.19%	2020-06-15	5 年	500,000,000.00	512,125,977.12		8,729,166.85	94,856.03	520,950,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	100	4.15%	2020-06-19	7 年	700,000,000.00	715,092,947.62		14,139,972.37	208,231.56	699,050,000.00		30,391,151.55	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100	4.30%	2020-07-29	5 年	800,000,000.00	814,313,766.64		19,875,555.38	210,677.98	834,400,000.00			否

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100	4.49%	2020-09-01	5 年	700,000,000.00	710,346,795.03		20,866,027.63	217,177.34	731,430,000.00			否
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	100	4.70%	2020-10-13	5 年	300,000,000.00	303,034,861.63		10,966,666.65	98,471.72	314,100,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100	4.46%	2020-10-19	5 年	700,000,000.00	706,045,893.69		24,889,277.63	284,828.68	731,220,000.00			否
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	100	4.38%	2021-02-26	5 年	420,000,000.00	10,365,000.00		316,083.33		310,000.00		10,371,083.33	否
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	100	3.98%	2021-12-22	5 年	500,000,000.00	499,742,062.26		14,098,777.78	254,320.02	14,000,000.00		500,095,160.06	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	4.88%	2021-03-24	5 年	510,000,000.00	528,850,947.33		25,233,666.67	218,345.70	24,888,000.00		529,414,959.70	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100	4.65%	2021-04-14	5 年	500,000,000.00	516,236,869.56		23,508,333.34	265,517.78	23,250,000.00		516,760,720.68	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100	4.64%	2021-04-30	5 年	1,000,000,000.00	1,029,920,769.53		46,915,555.41	423,530.44	46,400,000.00		1,030,859,855.38	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100	4.50%	2021-05-26	5 年	300,000,000.00	307,868,527.88		13,650,000.00	126,323.53	13,500,000.00		308,144,851.41	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	100	5.00%	2021-11-18	5 年	440,000,000.00	441,988,551.67		21,893,548.51	182,634.85	22,000,000.00		442,064,735.03	否
建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100	4.38%	2021-07-09 至 2021-07-13	7 年	695,000,000.00	708,858,097.97		30,828,331.72	217,655.23	30,441,000.00		709,463,084.92	否
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）	100	3.48%	2022-01-24	6 年	600,000,000.00	618,849,660.05		1,459,354.84	570,985.11	620,880,000.00			否
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）	100	4.50%	2022-01-24	7 年	400,000,000.00	416,120,772.63		18,258,064.52	163,354.43	18,000,000.00		416,542,191.58	否
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）	100	3.55%	2022-02-21	5 年	1,030,000,000.00	1,060,255,754.37		5,504,408.72	804,836.91	1,066,565,000.00			否
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）	100	4.48%	2022-02-21	5 年	500,000,000.00	518,617,056.34		22,785,376.23	203,418.86	22,400,000.00		519,205,851.43	否

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种一）	100	3.80%	2022-03-25	6 年	960,000,000.00	986,548,998.51		8,923,870.97	1,007,130.52	996,480,000.00		否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种二）	100	4.60%	2022-03-25	7 年	500,000,000.00	516,564,445.63		23,387,455.09	202,860.38	23,000,000.00	517,154,761.10	否
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	100	4.42%	2022-04-27	10 年	1,000,000,000.00	1,029,036,207.95		44,944,587.92	302,436.35	44,200,000.00	1,030,083,232.22	否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	3.40%	2022-06-02 至 2022-06-06	6 年	600,000,000.00	611,423,482.34		8,528,493.15	476,517.66	620,428,493.15		否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	4.32%	2022-06-02 至 2022-06-06	7 年	1,200,000,000.00	1,228,674,252.98		52,416,000.00	360,794.73	51,840,000.00	1,229,611,047.71	否
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	100	4.45%	2022-06-24	10 年	1,000,000,000.00	1,022,027,781.29		44,994,444.55	300,296.36	44,500,000.00	1,022,822,522.20	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	100	3.49%	2022-06-14	6 年	650,000,000.00	662,244,703.25		10,271,263.79	169,032.96	672,685,000.00		否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	100	3.60%	2022-07-15	6 年	1,000,000,000.00	1,015,855,529.21		19,838,709.68	305,761.11	1,036,000,000.00		否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	100	3.59%	2022-07-14	6 年	370,000,000.00	375,878,316.01		7,319,932.70	84,751.29	383,283,000.00		否
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	4.45%	2023-03-15	7 年	1,000,000,000.00	1,034,728,447.79		44,747,222.27	381,687.71	44,500,000.00	1,035,357,357.77	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	4.25%	2023-04-04 至 2023-04-06	7 年	1,000,000,000.00	1,030,945,020.14		42,736,111.08	-48,026.59	42,500,000.00	1,031,133,104.63	否
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	100	4.12%	2023-04-25	10 年	1,000,000,000.00	1,026,967,127.84		41,428,888.93	713,129.41	41,200,000.00	1,027,909,146.18	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	100	4.03%	2023-06-20 至 2023-06-26	7 年	800,000,000.00	815,760,799.10		32,419,111.08	301,531.96	32,240,000.00	816,241,442.14	否

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）	100	4.08%	2023-11-22	10 年	900,000,000.00	903,191,019.94		36,924,000.00	-33,603.45	36,720,000.00		903,361,416.49	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	100	3.77%	2023-12-14 至 2023-12-15	6 年	670,000,000.00	670,174,509.05		25,399,327.74	606,025.71	25,259,000.00		670,920,862.50	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	100	3.44%	2024-01-18	6 年	1,000,000,000.00	1,031,087,192.97		34,877,777.78	637,934.55	34,400,000.00		1,032,202,905.30	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	100	2.95%	2024-03-04	6 年	1,000,000,000.00	1,022,876,230.46		30,073,611.14	634,365.92	29,500,000.00		1,024,084,207.52	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2.40%	2024-07-09	6 年	860,000,000.00	868,913,066.68		20,926,666.67	351,063.43	20,640,000.00		869,550,796.78	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	2.53%	2024-09-05	6 年	600,000,000.00	604,197,849.86		15,348,666.67	225,120.98	15,180,000.00		604,591,637.51	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	100	2.85%	2024-09-05	8 年	200,000,000.00	201,592,168.71		5,763,333.33	43,713.94	5,700,000.00		201,699,215.98	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	100	2.75%	2024-11-21	6 年	595,000,000.00	595,884,089.09		16,498,854.17	240,272.78	16,362,500.00		596,260,716.04	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	100	2.57%	2024-12-12	6 年	1,000,000,000.00	999,428,839.46		25,842,777.78	620,912.50	25,700,000.00		1,000,192,529.74	否
建发房地产集团有限公司发布 2025 年度第一期中期票据（品种二）	100	3.00%	2025-1-14	8 年	200,000,000.00		200,000,000.00	5,866,666.67	-308,181.36			205,558,485.31	否
建发房地产集团有限公司发布 2025 年度第一期中期票据（品种一）	100	2.55%	2025-1-14	6 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	29,920,000.00	-1,549,246.32			1,228,370,753.68	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	100	2.78%	2025-2-19	6 年	700,000,000.00		700,000,000.00	17,027,500.00	-949,339.84			716,078,160.16	否

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

建发房地产集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	100	2.80%	2025-5-8	6 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	21,840,000.00	-1,791,767.34			1,220,048,232.66	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	100	2.73%	2025-6-6	6 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	24,994,666.67	-2,466,026.54			1,622,528,640.13	否
建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100	2.60%	2025-6-20	6 年	590,000,000.00		590,000,000.00	8,138,722.22	-600,841.94			597,537,880.28	否
建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	2.70%	2025-7-10	6 年	1,750,000,000.00		1,750,000,000.00	22,443,750.00	-1,819,633.14			1,770,624,116.86	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第五期中期票据	100	2.70%	2025-7-25	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,775,000.00	-1,623,800.37			1,010,151,199.63	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第六期中期票据	100	2.70%	2025-7-25	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	9,421,111.11	-1,682,278.47			1,007,738,832.64	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第七期中期票据	100	2.78%	2025-8-29	6 年	1,150,000,000.00		1,150,000,000.00	6,171,666.67	-2,036,821.34			1,154,134,845.33	否
联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	100	3.88%	2020-08-21	5 年	2,000,000,000.00	71,974,839.03		1,610,785.76	5,875.21	73,591,500.00			否
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	3.75%	2021-09-01	7 年	900,000,000.00	904,550,031.05		21,420,000.00	1,378,189.71	21,420,000.00		905,928,220.76	否
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100	3.60%	2022-02-25	7 年	500,000,000.00	515,060,487.26		3,276,493.15	276,499.04	488,000,000.00		30,613,479.45	否
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100	3.60%	2022-08-10	6 年	750,000,000.00	759,818,330.45		16,870,684.94	907,696.94	722,000,000.00		55,596,712.33	否
联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	100	3.90%	2022-08-26	6 年	500,000,000.00	506,733,565.36	320,000,000.00	17,430,136.99	399,395.16	339,500,000.00		505,063,097.51	否
联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）品种一	100	4.20%	2022-11-01	6 年	1,080,000,000.00	1,087,134,931.56		37,655,013.70	570,054.74	1,125,360,000.00			否
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	4.98%	2023-02-14	6 年	820,000,000.00	854,111,312.35		40,836,000.00	1,143,297.24	40,836,000.00		855,254,609.59	否
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100	4.98%	2023-02-27	7 年	820,000,000.00	852,617,906.63		40,836,000.00	1,141,297.93	40,836,000.00		853,759,204.56	否

厦门建发股份有限公司2025 年年度报告

联发集团有限公司 2023 年度第三期中 期票据	100	3.85%	2023-11-17	6 年	1,000,000,000.00	1,001,407,974.61		38,500,000.00	1,379,113.51	38,500,000.00		1,002,787,088.12	否
联发集团有限公司 2023 年度第四期中 期票据	100	3.88%	2023-12-15	3 年	400,000,000.00	399,343,738.17		15,520,000.00	549,562.56	15,520,000.00		399,893,300.73	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第一期）（品种 一）	100	2.45%	2023-03-16	6 年	1,000,000,000.00	1,032,756,475.76	500,000,000.00	28,082,465.75	-2,301,264.62	541,800,000.00		1,016,737,676.89	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第一期）（品种 二）	100	4.68%	2023-03-16	6 年	500,000,000.00	517,979,242.40		23,400,000.00	277,043.27	23,400,000.00		518,256,285.67	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第二期）（品种 一）	100	4.00%	2023-04-27	6 年	500,000,000.00	512,740,341.92		20,000,000.00	426,493.68	20,000,000.00		513,166,835.60	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第三期）（品种 一）	100	3.60%	2023-12-25	6 年	1,009,000,000.00	1,008,891,918.86		35,726,893.15	705,187.99	1,045,324,000.00			否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第三期）（品种 二）	100	3.75%	2023-12-25	6 年	920,000,000.00	919,735,373.05		34,500,000.00	428,393.49	34,500,000.00		920,163,766.54	否
联发集团有限公司 2024 年度第一期中 期票据	100	3.39%	2024-01-22	6 年	1,000,000,000.00	1,029,099,352.33		33,900,000.00	1,385,950.28	33,900,000.00		1,030,485,302.61	否
联发集团有限公司 2024 年度第二期中 期票据	100	3.04%	2024-03-25	6 年	450,000,000.00	459,236,632.68		13,680,000.00	629,048.65	13,680,000.00		459,865,681.33	否
联发集团有限公司 2024 年度第三期中 期票据	100	2.95%	2024-04-10	6 年	1,150,000,000.00	1,170,494,172.05		33,925,000.00	1,599,655.77	33,925,000.00		1,172,093,827.82	否
联发集团有限公司 2024 年度第四期中 期票据	100	2.85%	2024-12-06	5 年	900,000,000.00	897,643,713.70		25,650,000.00	1,230,822.37	25,650,000.00		898,874,536.07	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第一期）（品 种一）	100	2.98%	2024-10-31	9 年	1,000,000,000.00	1,004,277,254.40		29,800,000.00	461,381.85	29,800,000.00		1,004,738,636.25	否

联发集团有限公司 2024 年面向专业投 资者公开发行公司债 券（第二期）（品种 一）	100	2.95%	2024-11-26	8 年	500,000,000.00	501,002,640.00		14,750,000.00	230,373.72	14,750,000.00		501,233,013.72	否
联发集团有限公司 2025 年度第一期中 期票据	100	2.80%	2025-1-22	6 年	400,000,000.00		400,000,000.00	10,524,931.51	-1,286,063.84			409,238,867.67	否
联发集团有限公司 2025 年度第二期中 期票据	100	2.50%	2025-5-7	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	8,150,684.93	-1,799,837.67			506,350,847.26	否
联发集团有限公司 2025 年度第三期中 期票据	100	2.59%	2025-8-7	6 年	850,000,000.00		850,000,000.00	8,806,000.00	-3,356,922.00			855,449,078.00	否
联发集团有限公司 2025 年度第四期中 期票据	100	2.64%	2025-10-27	7 年	250,000,000.00		250,000,000.00	1,175,342.47	-1,063,808.74			250,111,533.73	否
联发集团有限公司 2025 年面向专业投 资者非公开发行公司 债券（第一期）	100	2.70%	2025-10-20	8 年	1,080,000,000.00		1,080,000,000.00	5,672,219.18	-3,004,129.42			1,082,668,089.76	否
联发集团有限公司 2025 年面向专业投 资者非公开发行公司 债券（第二期）	100	2.72%	2025-11-19	8 年	890,000,000.00		890,000,000.00	2,719,254.79	-1,164,179.86			891,555,074.93	否
一年内到期的应付债 券					-3,505,000,000.00	-8,042,306,518.65						-4,746,852,900.45	
合计	/	/	/	/	64,251,888,076.75	40,981,150,445.06	15,180,000,000.00	1,720,234,671.99	3,011,451.69	18,883,289,893.47	4,627,613.77	42,301,187,907.24	/

(3). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	4,563,080,389.11	3,941,906,537.04
未确认融资费用	-852,402,417.59	-811,454,203.44
小计	3,710,677,971.52	3,130,452,333.60
一年内到期的租赁负债	-818,004,217.67	-867,760,735.78
合计	2,892,673,753.85	2,262,691,597.82

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,366,919,281.65	1,337,596,485.80
专项应付款		
一年内到期的长期应付款项	-230,542,112.98	-110,107,847.20
合计	2,136,377,168.67	1,227,488,638.60

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公共维修基金	15,672,539.50	16,576,801.48
重组负债	921,099,854.84	336,497,911.95
合作方往来款项	440,966,282.02	472,935,771.06
应付融资租赁款	989,180,605.29	506,389,668.54
其他		5,196,332.77
小计	2,366,919,281.65	1,337,596,485.80
一年内到期的长期应付款	-230,542,112.98	-110,107,847.20
合计	2,136,377,168.67	1,227,488,638.60

说明 1：公共维修基金系房地产业务子公司收取的房屋公共维修基金，其使用须经业主委员会批准。

说明 2：重组负债主要系非同一控制下取得的子公司重组产生的未清偿债务。

说明 3：合作方往来款项系家居商场运营板块部分子公司的少数股东提供的借款，约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

☐ 适用 ☒ 不适用

49、长期应付职工薪酬

☐ 适用 ☒ 不适用

50、预计负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
客户关爱基金	496,465,410.57	462,962,384.05	说明 1
未决诉讼	129,856,422.26	26,187,503.05	详见附注十六、2 或有事项
对外提供担保	126,941,510.74		说明 2
员工安置费用	15,073,033.16		
待执行的亏损合同	20,865,230.05	16,340,499.68	说明 3
产品质量保证		3,311,961.00	
小计	789,201,606.78	508,802,347.78	
一年内到期的预计负债	18,499,643.52		
合计	770,701,963.26	508,802,347.78	/

说明 1：客户关爱基金系房地产业务子公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，在符合确认条件的情况下，对由本公司开发且由本公司负责物业管理的已交付项目的服务承诺确认为预计负债。

说明 2：对外提供担保主要系子公司中利集团对外提供担保及按重整计划向协调审理下级公司提供偿债资源预计产生的损失。

说明 3：待执行的亏损合同系子公司福建省船舶工业贸易有限公司、厦门建发能源有限公司根据预计售价而计提的合同损失。

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	299,787,654.91	92,242,653.53	53,819,478.15	338,210,830.29	
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	说明
权益法下顺流交易产生的未实现内部交易损益	737,742.18		737,742.18		
合计	320,234,997.09	92,242,653.53	54,557,220.33	357,920,430.29	/

说明：联发红莲半岛项目土地价款补贴系湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与联发集团下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发红莲半岛项目签订协议，约定对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还，用于项目区内的基础设施建设。联发集团收到土地返还价款19,709,600.00元，由于项目开发未完成，基础设施建设尚未开展，故本期无变化。

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居1号店南馆资产支持专项计划	3,559,459,335.36	3,623,037,147.70
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,004,491,666.67	3,004,491,666.67
国寿投资-拓尊资产支持计划	2,568,322,680.83	
中信建投-建美-西南全球家居1号店及天津滨海商场资产支持专项计划	1,550,198,775.74	
提前采购20年物业服务收取的折扣	705,692,430.13	778,600,389.23
预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用	341,503,881.50	414,245,184.95
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划		3,507,724,444.44

项目	期末余额	期初余额
联发集团项目公司股权收益权投资计划		200,493,150.68
平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划		1,012,097,708.63
小计	11,729,668,770.23	12,540,689,692.30
一年内到期的其他非流动负债	-3,696,716,912.68	-165,535,581.70
合计	8,032,951,857.55	12,375,154,110.60

说明 1：中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划，系子公司美凯龙发行的商业地产抵押贷款支持证券。该资产支持专项计划以位于真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号的家居商场的产权及其占用范围内的土地使用权抵押，专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 36.4 亿元，收益率为 4.2%，存续期为 17.85 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 17.85 年，到期一次性还本。其中，2026 年进入第一个三年滚动周期，一年内的还本计划结转至一年内到期的非流动负债。

说明 2：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 30.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发集团提供担保。

说明 3：国寿投资-拓尊资产支持计划系子公司美凯龙于 2025 年 5 月 16 日发行，该资产支持计划将北京红星美凯龙世博家具广场有限公司以及烟台红星美凯龙家居有限公司分别持有的北京至尊 MALL 物业资产及烟台红星美凯龙建材生活商场共同作为底层资产，资产支持计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 26.82 亿元，收益率为 4.35%，存续期为 18 年，按季付息，按约定还本。次级发行规模为 0.68 亿元，无固定收益率，存续期为 18 年，到期一次性还本。

说明 4：中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划，系子公司美凯龙于 2025 年 10 月 29 日发行的家居商场资产支持证券。该资产支持专项计划以位于天津滨海新区塘沽云山道 2857 号的天津滨海商场和位于重庆市渝北区天宫殿街道新南路 888 号（金科星城）的西南全球家居 1 号店两处产权及其占用范围内的土地使用权作抵押；专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 16.57 亿元，收益率为 3.8%，存续期为 14.95 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 14.95 年，到期一次性还本。

说明 5：子公司美凯龙于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定美凯龙 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，享受折扣款优惠，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。

说明 6：预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用子公司美凯龙基于委托管理合同确认的合同负债，管理层预计该合同负债对应的收入将在一年以后确认。

53、股本

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	294,709.5201				-4,755.6650	-4,755.6650	289,953.8551

说明：股本本期减少系本公司回购注销限制性股票 4,755.6650 万股。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
23 建发 Y1	2023-8-11	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
23 建发 Y2	2023-11-15	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 Y1	2024-3-5	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y2	2024-5-21	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y3	2024-6-18	100.00	22,500,000.00	2,250,000,000.00	5+N
24 建发 Y4	2024-7-15	100.00	6,000,000.00	600,000,000.00	3+N
24 建发 Y5	2024-7-12	100.00	9,000,000.00	900,000,000.00	5+N
23 建发 MTN001	2023-5-24	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 MTN002	2024-11-15	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN001	2025-4-29	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
25 建发 MTN002	2025-6-10	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN003	2025-8-6	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN004	2025-11-17	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
百瑞恒益 1092 号信托计划	2022-5-31	100.00	4,000,000.00	400,000,000.00	4.5+N
锦里 36 号信托计划	2022-5-30	100.00	9,510,000.00	951,000,000.00	5+N
合计			181,010,000.00	18,101,000,000.00	

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
鑫吴 72 号信托计划	8,200,000.00	820,000,000.00			8,200,000.00	820,000,000.00		
22 建发 Y3	10,000,000.00	998,000,000.00			10,000,000.00	998,000,000.00		
22 建发 Y4	10,000,000.00	998,079,999.24			10,000,000.00	998,079,999.24		
锦里 36 号信托计划	9,510,000.00	951,000,000.00					9,510,000.00	951,000,000.00
百瑞恒益 1092 号信托计划	4,000,000.00	400,000,000.00					4,000,000.00	400,000,000.00
23 建发 Y1	10,000,000.00	998,053,207.55					10,000,000.00	998,053,207.55
23 建发 Y2	10,000,000.00	998,056,603.78					10,000,000.00	998,056,603.78
23 建发 MTN001	10,000,000.00	995,500,000.00		61,539.52			10,000,000.00	995,561,539.52
24 建发 MTN002	15,000,000.00	1,496,952,452.83		49,811.32			15,000,000.00	1,497,002,264.15
24 建发 Y1	15,000,000.00	1,496,964,768.14					15,000,000.00	1,496,964,768.14

24 建发 Y2	15,000,000.00	1,496,915,094.34					15,000,000.00	1,496,915,094.34
24 建发 Y3	22,500,000.00	2,247,750,000.00					22,500,000.00	2,247,750,000.00
24 建发 Y4	6,000,000.00	598,831,924.53					6,000,000.00	598,831,924.53
24 建发 Y5	9,000,000.00	898,247,886.79					9,000,000.00	898,247,886.79
25 建发 MTN001			10,000,000.00	997,944,000.00			10,000,000.00	997,944,000.00
25 建发 MTN002			15,000,000.00	1,493,916,000.00			15,000,000.00	1,493,916,000.00
25 建发 MTN003			15,000,000.00	1,496,916,000.00			15,000,000.00	1,496,916,000.00
25 建发 MTN004			15,000,000.00	1,496,916,000.00			15,000,000.00	1,496,916,000.00
合计	154,210,000.00	15,394,351,937.20	55,000,000.00	5,485,803,350.84	28,200,000.00	2,816,079,999.24	181,010,000.00	18,064,075,288.80

说明：本公司发行的永续债能够无条件避免交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，亦无须通过公司自身权益工具结算，满足《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》关于权益工具的确认条件，故分类为权益工具。

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,118,538,051.18	476,807,809.74	510,037,251.43	4,085,308,609.49
其他资本公积	438,289,084.43	100,319,632.76	374,933,538.01	163,675,179.18
合计	4,556,827,135.61	577,127,442.50	884,970,789.44	4,248,983,788.67

说明 1：股本溢价本期增加 476,807,809.74 元，包括：

（1）子公司建发国际投资集团有限公司（以下简称“建发国际”）、建发物业管理集团有限公司（以下简称“建发物业”）发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入股本溢价，增加资本公积（股本溢价）369,832,787.68 元。

（2）因子公司建发物业管理集团有限公司发行的限制性股票部分在本期解除限售，本公司对其持股比例减少，享有的净资产份额发生变化，增加资本公积（股本溢价）2,492,068.14 元。

（3）本公司集团内部股权转让，本公司享有厦门兆汇垚房地产开发有限公司、厦门兆合盈房地产开发有限公司、杭州兆玺房地产有限公司、泉州兆轩置业有限公司、宁波兆源房地产开发有限公司的权益比例发生变化，增加资本公积（股本溢价）16,126,412.64 元。

（4）本公司购买子公司少数股权，支付的对价与按照增加持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，增加资本公积（股本溢价）8,551,378.11 元。

（5）子公司建发国际失效限制性股票在二级市场流通，本公司对其享有的净资产份额发生变化，增加资本公积（股本溢价）3,534,474.12 元。

（6）子公司建发国际本年配售新股，本公司对其享有的净资产份额发生变化，增加资本公积（股本溢价）46,539,174.85 元。

（7）子公司京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司少数股东增资，少数股东增资后导致下属子公司享有的权益与原享有的权益的差额，增加资本公积（股本溢价）3,122,077.01 元。

（8）子公司中利集团与直接计入所有者权益的交易或事项相关的递延所得税负债转回，增加资本公积（股本溢价）21,183,979.57 元。

（9）子公司中利集团使用破产管理人账户偿债股票偿还债务，增加资本公积（股本溢价）4,494,033.48 元。

（10）子公司浙江新纸源工贸有限公司的少数股东无偿捐赠，增加资本公积（股本溢价）931,424.14 元。

说明 2：股本溢价本期减少 510,037,251.43 元，包括：

（1）本公司偿还永续债，冲减资本公积（股本溢价）3,920,000.76 元。

（2）本公司回购限制性股票 4,755.665 万股，冲减资本公积（股本溢价）220,187,289.50 元。

(3) 因子公司建发国际发行的限制性股票部分在本期解除限售，本公司对其持股比例减少，享有的净资产份额发生变化，减少资本公积（股本溢价）214,545,074.34元。

(4) 子公司建发国际本期实施以股代息计划，本公司对其持股比例增加，享有的净资产份额发生变化，减少资本公积（股本溢价）38,851,848.20元。

(5) 子公司建发国际在二级市场买入建发物业管理集团有限公司股票，按照增加持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，减少资本公积（股本溢价）21,990,862.44元。

(6) 子公司建发物业管理集团有限公司失效限制性股票在二级市场流通，本公司对其享有的净资产份额发生变化，减少资本公积（股本溢价）365,496.41元。

(7) 本公司购买子公司少数股权，支付的对价与按照增加持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，减少资本公积（股本溢价）10,171,833.89元。

(8) 本期因集团内部股权转让，本公司享有淮安兆丰房地产开发有限公司的权益比例发生变化，减少资本公积（股本溢价）4,845.89元。

说明3：其他资本公积本期增加100,319,632.76元，系下属子公司建发国际、建发物业、建发合诚发行限制性股票，在本期确认股份支付费用，增加其他资本公积100,319,632.76元。

说明4：其他资本公积本期减少374,933,538.01元，包括：

(1) 子公司建发国际、建发物业发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入股本溢价，减少其他资本公积369,832,787.68元。

(2) 本公司对联营企业的其他所有者权益变动，减少其他资本公积5,100,750.33元。

56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	267,743,939.50		267,743,939.50	
合计	267,743,939.50		267,743,939.50	

说明：库存股本期减少系本公司回购注销限制性股票。

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
一、不能重分类进 损益的其他综合收 益	-54,339,233.97	-434,582,190.46		-96,111,398.68	-73,025,193.34	-159,930,385.21	-105,515,213.23	-214,269,619.18
其中：重新计量设 定受益计划变动额								
权益法下不能转 损益的其他综合收 益								
其他权益工具投 资公允价值变动	-54,339,233.97	-434,582,190.46		-96,111,398.68	-73,025,193.34	-159,930,385.21	-105,515,213.23	-214,269,619.18
企业自身信用风 险公允价值变动								
二、将重分类进损 益的其他综合收益	793,507,421.45	-32,862,152.89				-4,295,955.11	-28,566,197.78	789,211,466.34
其中：权益法下可 转损益的其他综合 收益	-7,785,845.21	-36,520.95				1,048,871.59	-1,085,392.54	-6,736,973.62
其他债权投资公 允价值变动								
金融资产重分类 计入其他综合收益 的金额								

其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	258,437,136.03	-32,825,631.94				-5,344,826.70	-27,480,805.24	253,092,309.33
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	542,856,130.63							542,856,130.63
其他综合收益合计	739,168,187.48	-467,444,343.35		-96,111,398.68	-73,025,193.34	-164,226,340.32	-134,081,411.01	574,941,847.16

58、专项储备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	3,357,095.37	40,737,366.60	42,643,748.63	1,450,713.34
合计	3,357,095.37	40,737,366.60	42,643,748.63	1,450,713.34

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,588,674,762.06			1,588,674,762.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,588,674,762.06			1,588,674,762.06

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司盈余公积累积已达到本公司注册资本的50%，不再超额提取。

60、一般风险准备

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
风险补助	19,267,603.20			19,267,603.20

说明：一般风险准备系子公司厦门建发融资担保有限公司获得的市级风险准备。

61、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	47,004,903,740.63	47,307,376,186.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	47,004,903,740.63	47,307,376,186.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,814,732,169.18	2,945,806,792.22
股东其他投入和减少资本	461,582,142.88	-773,613,255.84

项目	本期	上期
其他综合收益结转留存收益	-28,785,363.90	-13,813,900.60
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,062,966,640.69	1,929,620,420.70
转作股本的普通股股利		
应付其他权益工具持有者的股利	553,269,021.30	531,231,661.21
期末未分配利润	34,006,732,688.44	47,004,903,740.63

说明 1：股东其他投入和减少资本变动的主要原因系：

本公司子公司祥光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向祥光铜业控股股东阳谷有色提出提前退出需求，阳谷有色对该提前退出权确认衍生金融负债，并相应冲减未分配利润；阳谷有色在本期回购部分少数股权，支付的对价与对应祥光铜业净资产份额之间的差额冲减未分配利润 19,437,599.29 元，同时冲减已回购股份对应的衍生金融负债，相应增加未分配利润 481,019,742.17 元。

说明 2：应付普通股股利变动的主要原因系：

（1）根据本公司 2025 年 1 月 2 日召开的第九届董事会 2025 年第一次临时会议，审议通过《2024 年中期利润分配方案》，以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），共计派发现金红利 1,178,838,080.39 元，上述现金红利已于 2025 年 1 月派发完毕。

（2）根据本公司 2025 年 5 月 6 日召开的 2024 年年度股东会决议，本公司以 2024 年 12 月 31 日总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），共计派发现金红利 884,128,560.30 元，上述现金红利已于 2025 年 5 月派发完毕

62、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	665,092,019,058.04	630,691,490,121.96	695,079,101,175.05	656,921,994,889.98
其他业务	6,178,412,987.26	3,230,628,366.75	6,216,996,060.50	3,176,674,764.21
合计	671,270,432,045.30	633,922,118,488.71	701,296,097,235.55	660,098,669,654.19

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	供应链运营业务-分部		房地产业务-分部		家居商场运营业务-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类								
境内公司	383,519,866,526.93	375,593,239,653.87	156,093,985,897.88	133,622,777,127.81	6,569,181,447.81	2,725,212,147.16	546,183,033,872.62	511,941,228,928.84
境外公司	124,821,975,514.43	121,742,525,124.40	265,422,658.25	238,364,435.47			125,087,398,172.68	121,980,889,559.87
合计	508,341,842,041.36	497,335,764,778.27	156,359,408,556.13	133,861,141,563.28	6,569,181,447.81	2,725,212,147.16	671,270,432,045.30	633,922,118,488.71
按收入确认时间分类								
在某一 时点履约	507,542,180,688.44	497,292,504,896.96	151,896,010,330.04	131,273,602,147.66	69,687,016.88	49,382,263.77	659,507,878,035.36	628,615,489,308.39
在某一 时段内履约	799,661,352.92	43,259,881.31	4,463,398,226.09	2,587,539,415.62	6,499,494,430.93	2,675,829,883.39	11,762,554,009.94	5,306,629,180.32
合计	508,341,842,041.36	497,335,764,778.27	156,359,408,556.13	133,861,141,563.28	6,569,181,447.81	2,725,212,147.16	671,270,432,045.30	633,922,118,488.71

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

①销售商品业务：本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

②提供劳务业务：根据具体业务性质与合同规定，按照履约进度在合同期内确认收入或者在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

③建造合同业务：由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为1622.82 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同、项目年度品牌咨询委托管理费服务合同的预期未来收入。本公司预计在未来1至3年内，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

营业收入扣除情况：

项 目	2025 年度	
	金额（万元）	具体扣除情况
营业收入	67,127,043.20	
营业收入扣除项目合计金额	86,772.46	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.13%	
一、与主营业务无关的业务收入		
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	86,772.46	服务费收入、养老服务、积分收入、项目管理收入、处置固定资产
二、不具备商业实质的收入		
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入		

项 目	2025 年度	
	金额（万元）	具体扣除情况
营业收入扣除后金额	67,040,270.74	

63、税金及附加

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	415,210,943.30	432,057,766.62
教育费附加	197,485,571.25	185,455,286.58
地方教育附加	118,229,979.63	130,727,848.60
土地增值税	906,134,510.43	1,280,729,969.64
房产税	558,293,423.92	457,373,177.48
城镇土地使用税	125,564,375.89	136,465,472.11
印花税	675,016,983.97	636,744,007.50
消费税	60,531,537.99	57,511,529.59
其他税种	115,427,830.24	91,224,508.55
合计	3,171,895,156.62	3,408,289,566.67

64、销售费用

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,863,931,837.97	4,757,047,670.40
广告宣传费	1,542,687,571.42	1,737,434,427.41
业务费	496,610,427.96	533,475,997.21
办公费	897,237,807.78	950,097,785.21
代理手续费	2,608,150,062.55	2,157,515,260.07
资产摊销及折旧费	581,855,941.03	532,767,827.65
保险费	217,151,551.22	188,074,084.90
交通费	95,352,446.10	106,515,694.98
中介服务费	156,821,101.27	145,711,896.21
股份支付		52,779,826.18
品牌使用费	125,965,203.23	127,705,798.89
其他	323,558,498.38	407,300,103.86

合计	11, 909, 322, 448. 91	11, 696, 426, 372. 97

65、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1, 124, 052, 448. 61	1, 237, 164, 989. 03
办公费	211, 321, 880. 25	243, 497, 799. 10
业务费	28, 190, 824. 64	24, 304, 783. 34
中介服务费	140, 554, 840. 50	204, 970, 751. 47
资产摊销及折旧费	242, 802, 289. 28	209, 558, 163. 67
信息开发及应用费	89, 211, 342. 76	64, 896, 943. 96
交通费	15, 635, 560. 19	14, 672, 146. 25
保险费	2, 749, 836. 66	2, 677, 628. 88
股份支付	286, 109, 259. 34	677, 433, 373. 81
其他	115, 039, 547. 82	78, 514, 511. 88
合计	2, 255, 667, 830. 05	2, 757, 691, 091. 39

66、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	272, 360, 056. 82	166, 085, 761. 45
资产摊销及折旧费	46, 371, 719. 16	45, 077, 003. 76
材料费	38, 963, 951. 47	55, 379, 098. 39
软件开发费	13, 886, 818. 82	9, 843, 002. 17
其他	41, 984, 137. 31	9, 054, 264. 90
合计	413, 566, 683. 58	285, 439, 130. 67

67、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	8, 622, 983, 395. 40	9, 503, 677, 225. 15
其中：租赁负债利息支出	128, 011, 993. 69	143, 835, 588. 83
减：利息资本化	3, 041, 752, 993. 84	3, 250, 863, 438. 62

利息费用	5,581,230,401.56	6,252,813,786.53
减：利息收入	2,229,971,241.62	2,595,147,518.72
汇兑损益	-538,943,813.30	-48,325,696.76
手续费及其他	758,061,087.99	790,876,802.29
合计	3,570,376,434.63	4,400,217,373.34

68、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
一、计入其他收益的政府补助	995,940,202.76	988,766,726.02
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	14,711,371.42	1,648,080.59
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	12,329.69	44,200,015.17
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	981,216,501.65	942,918,630.26
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	27,371,051.60	36,380,414.22
其中：个税扣缴税款手续费	10,722,983.57	12,787,316.73
增值税抵减免	16,648,068.03	23,593,097.49
合计	1,023,311,254.36	1,025,147,140.24

69、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-557,003,446.31	1,216,550,175.08
处置长期股权投资产生的投资收益	17,903,544.73	48,476,470.84
交易性金融资产在持有期间的投资收益	17,140,314.86	22,726,759.28
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	6,023,419.98	14,430,931.14
债权投资在持有期间取得的利息收入	1,914,555.59	3,059,500.04
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	111,969,706.84	57,075,038.66
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		

处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益	3,458,158.46	-3,322,744.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-38,253,789.82	-38,894,552.41
衍生金融工具投资收益	334,496,088.46	568,233,933.52
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	38,664,285.76	36,901,743.35
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	4,747,622.77	1,846,137.14
应收款项融资终止确认收益	-304,587,274.55	-310,899,973.08
其他	69,342,004.74	224,491,158.41
合计	-294,184,808.49	1,840,674,577.87

70、净敞口套期收益

☐ 适用 ☒ 不适用

71、公允价值变动收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	318,155,271.77	168,780,705.79
衍生金融工具	-176,900,073.80	46,473,034.59
按公允价值计量的投资性房地产	-25,800,085,476.74	-3,035,560,256.58
其他非流动金融资产	64,783,161.17	-103,619,982.78
合计	-25,594,047,117.60	-2,923,926,498.98

72、信用减值损失

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	8,045,250.19	-9,327,113.93
应收账款坏账损失	-485,545,869.32	-577,643,855.94
其他应收款坏账损失	-314,365,594.78	-231,212,030.18
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	-151,032,022.64	-34,187,410.40
财务担保相关减值损失		
其他流动资产减值损失	-327,350,906.41	-251,216,931.45

其他非流动资产减值损失	-309,426,403.88	-273,471,564.74
合计	-1,579,675,546.84	-1,377,058,906.64

73、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-11,565,536,249.97	-6,114,610,141.83
二、其他非流动资产减值损失	-1,876,456,830.68	
三、长期股权投资减值损失	-747,171,977.84	
四、固定资产减值损失	-388,265,618.19	
五、合同资产减值损失	-304,085,246.51	-176,070,370.47
六、商誉减值损失	-143,274,141.95	
七、持有待售资产减值损失	-18,878,330.93	
八、在建工程减值损失	-6,110,057.68	
合计	-15,049,778,453.75	-6,290,680,512.30

74、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	16,121,875.58	8,240,238.03
使用权资产处置利得	7,081,087.94	176,571,703.04
无形资产处置利得	14,968,016.66	
合计	38,170,980.18	184,811,941.07

75、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金收入	270,878,405.92	359,758,131.37	270,878,405.92
无需支付的款项	264,134,610.93	188,875,855.46	264,134,610.93
投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值产生的收益	9,444,045.29		9,444,045.29
非流动资产毁损报废利得	7,956,236.33	555,771.00	7,956,236.33

罚款收入	6,766,468.64	10,030,511.09	6,766,468.64
其他	37,996,198.74	29,513,108.75	37,996,198.74
合计	597,175,965.85	588,733,377.67	597,175,965.85

其他说明：

☐适用 ☒不适用

76、营业外支出

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿金支出	318,544,653.00	121,937,824.66	318,544,653.00
罚款及滞纳金支出	121,802,411.78	120,384,208.46	121,802,411.78
捐赠支出	34,519,843.95	40,747,905.00	34,519,843.95
非流动资产毁损报废损失	24,901,189.59	13,344,613.73	24,901,189.59
其他	101,120,734.90	161,697,301.12	101,120,734.90
合计	600,888,833.22	458,111,852.97	600,888,833.22

77、所得税费用

(1). 所得税费用表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,912,015,234.31	4,195,122,019.27
递延所得税费用	-1,250,273,515.73	1,224,312,575.45
合计	2,661,741,718.58	5,419,434,594.72

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-25,432,431,556.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,358,107,889.18
子公司适用不同税率的影响	-49,508,640.32
调整以前期间所得税的影响	19,472,063.97
非应税收入的影响	-59,665,277.97

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	225,265,568.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-284,852,638.01
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,238,679,362.72
研发费用加计扣除	-23,663,647.09
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	243,885.19
权益法核算的合营企业和联营企业损益	150,400,843.02
可抵扣的其他权益工具分配	-196,521,911.98
所得税费用	2,661,741,718.58

78、其他综合收益

√适用 □不适用

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况以及其他综合收益各项目的调节情况详见附注七、57 其他综合收益。

79、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回银行承兑汇票保证金、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	3,800,253,797.09	4,590,100,610.07
利息收入	988,734,918.27	1,365,644,875.56
收到的政府补助	1,036,993,482.24	956,004,125.94
赔偿金、违约金收入	272,354,585.12	355,940,038.88
收其他单位押金及保证金	28,849,285,553.52	24,757,400,265.95
收代建费	1,954,484,516.03	2,357,503,255.89
收往来款、代收代付款	12,706,306,870.28	5,829,525,589.75
其他	11,072,813.00	61,759,025.91
合计	49,619,486,535.55	40,273,877,787.95

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付银行承兑汇票保证金、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	3,228,906,459.83	3,177,678,027.45

项目	本期发生额	上期发生额
支付付现的期间费用	8,880,746,304.38	10,217,214,151.11
银行手续费及额度占用费	758,162,416.89	766,393,972.70
支付赔偿金、违约金、滞纳金、罚款支出	490,412,957.74	152,864,825.08
支付其他单位押金及保证金	34,817,672,441.04	23,875,994,202.75
付代建费	2,119,131,724.15	2,197,107,873.90
付往来款、代收代付款	12,712,696,768.37	5,131,996,828.87
其他	167,874,017.16	75,149,278.65
合计	63,175,603,089.56	45,594,399,160.51

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回期货等衍生金融工具投资	7,002,961,907.24	25,868,851,603.60
收回理财产品等金融资产投资	11,748,729,042.17	13,698,952,333.09
合计	18,751,690,949.41	39,567,803,936.69

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付期货等衍生金融工具投资	4,472,828,512.61	25,110,288,289.68
支付理财产品等金融资产投资	11,030,178,046.32	11,420,051,883.76
支付合营企业等股权投资	5,591,686,179.78	1,811,916,403.56
合计	21,094,692,738.71	38,342,256,577.00

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联单位资金往来款	15,771,347,334.08	9,368,565,663.47
收回非关联单位资金往来款	806,737,751.97	1,780,995,531.52
取得子公司支付的现金净额（负数）	219,235,824.39	241,800,000.00
收回投资相关受限资金	386,989,407.12	375,676,101.44

收到投资意向金	30,000,000.00	
合计	17,214,310,317.56	11,767,037,296.43

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联单位资金往来款	12,573,007,334.44	4,811,999,174.30
支付非关联方资金往来款	1,929,356,848.95	1,478,829,558.86
处置子公司收到的现金净额（负数）	43,616,739.48	1,819,064.45
支付投资相关受限资金	161,652,266.23	570,337,829.96
购买债权	12,602,768,303.46	
合计	27,310,401,492.56	6,862,985,627.57

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联单位资金拆入款		9,276,621,307.14
收到非关联单位资金拆入款	11,408,205,502.84	13,621,777,066.57
收回信托业保障基金	10,000,000.00	8,792,944.99
收到资产支持证券款	1,500,000,000.00	
合计	12,918,205,502.84	22,907,191,318.70

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁负债的本金和利息	766,331,883.72	980,709,111.75
偿还关联单位资金拆入款	42,857,100.00	9,741,753,875.94
偿还非关联单位资金拆入款	21,690,354,484.71	23,265,551,620.91
偿还永续债	4,920,000,000.00	12,083,134,193.55
偿还资产支持证券款	6,011,500,000.00	6,572,317,344.20
回购限制性股票款	267,743,939.50	318,898,008.91
支付信托业保障基金	19,950,000.00	
支付融资手续费	23,910,894.20	18,331,706.47

支付少数股东股权收购款	2, 812, 035, 428. 91	1, 553, 624, 125. 14
子公司注销或减资时归还给少数股东的投资款	3, 144, 067, 539. 46	720, 147, 912. 93
合计	39, 698, 751, 270. 50	55, 254, 467, 899. 80

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	10,566,040,569.34	123,769,728,229.46	2,729,394,619.35	116,768,267,730.23		20,296,895,687.92
应付股利	174,363,249.31		6,946,267,917.68	3,203,770,689.71	3,646,215,677.39	270,644,799.89
其他应付款	3,301,826,226.92	633,724,755.77	2,100,679,271.47	3,937,049,169.66	15,216,162.28	2,083,964,922.22
其他流动负债	100,361,575.34	4,100,000,000.00		4,100,117,580.93		100,243,994.41
一年内到期的非流动负债	23,429,585,875.01		26,654,292,400.70	25,843,517,302.58	351,017,177.27	23,889,343,795.86
长期借款	68,865,581,270.63	46,572,838,559.41	1,541,865,191.54	21,361,691,823.94	14,951,677,627.57	80,666,915,570.07
应付债券	40,981,150,445.06	15,180,000,000.00	1,260,367,389.77	10,461,564,491.55	4,658,765,436.04	42,301,187,907.24
租赁负债	2,262,691,597.82		1,706,146,540.47	111,660,472.36	964,503,912.08	2,892,673,753.85
长期应付款	431,100,000.00	600,000,000.00	36,015,109.72	118,395,916.72	154,416,616.53	794,302,576.47
其他非流动负债	12,375,154,110.60	4,091,600,000.00	273,458,638.59	4,774,994,297.68	3,932,266,593.96	8,032,951,857.55
合计	162,487,854,920.03	194,947,891,544.64	43,248,487,079.29	190,681,029,475.36	28,674,079,203.12	181,329,124,865.48

(4). 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

☐适用 ☒不适用

80、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-28,094,173,275.29	5,819,518,717.56
加：资产减值准备	15,049,778,453.75	6,290,680,512.30
信用减值损失	1,579,675,546.84	1,377,058,906.64
固定资产折旧	812,279,380.98	689,330,741.33
使用权资产摊销	1,088,343,877.99	747,892,301.31
无形资产摊销	228,282,920.62	161,659,855.14
长期待摊费用摊销	200,114,647.72	232,121,002.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-38,170,980.18	-184,811,941.07
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	16,944,953.26	12,788,842.73
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	25,594,047,117.60	2,923,926,498.98
财务费用（收益以“－”号填列）	3,631,229,612.65	4,852,889,196.61
投资损失（收益以“－”号填列）	-45,198,097.42	-2,190,469,103.36
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,530,714,829.18	811,217,351.66
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-3,884,236,297.34	413,095,223.79
存货的减少（增加以“－”号填列）	21,431,143,077.30	45,851,190,871.98
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-13,196,731,224.64	10,729,882,341.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-15,600,658,431.66	-68,055,042,101.62
其他	286,109,259.34	730,213,199.97

经营活动产生的现金流量净额	11,589,495,370.70	11,213,142,418.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07
减: 现金的期初余额	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,180,976,695.81	-304,509,989.68

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,162,243,753.50
其中: 江苏中利集团股份有限公司	41,538,754.13
建发中富(营口)物流有限公司	30,508,829.37
烟台红星国际家居管理有限公司(及天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津河西区分公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津红桥分公司)	980,000,000.00
上海石飞建设工程有限公司	9,000.00
上海新闵湾企业发展有限公司	71,673,200.00
泉州弘轩地产有限公司	5,227,900.00
上海弘寿里企业发展有限公司	16,338,500.00
莆田市冰雪旅游开发有限公司	3,253,600.00
莆田市绶溪商业管理有限公司	13,673,970.00
合诚(厦门)幕墙科技有限公司	20,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	286,099,080.67
其中: 江苏中利集团股份有限公司	199,061,784.81
建发中富(营口)物流有限公司	12,334.53
烟台红星国际家居管理有限公司(及天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津河西区分公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津红桥分公司)	20,362,657.51

唐山斐凯商业管理有限公司	871,104.96
莆田兆联汇置业有限公司	453,069.38
福州兆宸房地产开发有限公司	1,556.36
泉州兆乾置业有限公司	99,282.76
宁德市兆通房地产有限公司	23,301.55
上海新闵湾企业发展有限公司	999,799.77
福州裕诚房地产有限公司	11,022.60
杭州悦生贸易有限公司（及杭州悦新房地产开发有限公司）	2,554,256.32
泉州弘轩地产有限公司	1,165,554.88
重庆兆臻房地产开发有限公司	4,788,489.21
上海弘寿里企业发展有限公司	1,880,877.37
温州市滨岛房地产开发有限公司	52,910,708.13
莆田市冰雪旅游开发有限公司	863,603.67
莆田市绶溪商业管理有限公司	19,674.42
合诚（厦门）幕墙科技有限公司	20,002.44
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
加：负数净额重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	219,235,824.39
取得子公司支付的现金净额	1,095,380,497.22

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	951,461.90
其中：青海中利光纤技术有限公司（及青海光通信材料工程技术研究中心有限公司）	951,461.90
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	44,568,201.38
其中：青海中利光纤技术有限公司（及青海光通信材料工程技术研究中心有限公司）	1,383,017.60
杭州鑫建辉实业有限公司	35,348,496.97
上海智澜恒装饰工程有限公司	7,797,254.54
上海家倍得实业有限公司	130.56
上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）	135.79
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	38,367.06
上海美凯龙尊科设计工程有限公司	798.86

加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	9,779,463.03
加：负数净额重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额	43,616,739.48
处置子公司收到的现金净额	9,779,463.03

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07
其中：库存现金	3,810,726.43	6,322,638.64
可随时用于支付的银行存款	79,533,636,809.23	84,364,603,521.70
可随时用于支付的其他货币资金	2,912,048,958.60	1,259,547,029.73
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	1,250,899,522.08	510,948,246.90	监管受限资金、诉讼冻结等
其他货币资金	8,910,021,515.19	9,725,961,429.67	银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金等
合计	10,160,921,037.27	10,236,909,676.57	/

其他说明：

√适用 □不适用

供应商融资安排

A：供应商融资安排的条款和条件

应付账款资产证券化。公司与金融机构签订协议，公司多个债权人将享有的应收账款债权转让给金融机构，金融机构作为原始权益人，以其对公司的债权为基础资产发起资产证券化业务，公司以后支付金融机构款项。

B：属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额

截至 2025 年 12 月 31 日，公司无属于供应商融资安排的金融负债余额。

81、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

项 目	2025 年 12 月 31 日外 币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
货币资金			6,189,343,114.20
其中：美元	642,193,526.10	7.0288	4,513,849,856.24
澳元	10,086,550.78	4.6892	47,297,853.92
巴基斯坦卢比	323,236,253.29	0.0251	8,111,290.54
巴西雷亚尔	5,216,310.18	1.2832	6,693,334.49
迪拉姆	7,900,914.51	1.9071	15,067,731.34
菲律宾比索	215,508,136.07	0.1195	25,753,222.26
港元	1,315,336,206.56	0.9032	1,188,037,968.49
韩元	403,818,785.00	0.0049	1,962,668.33
加拿大元	283,844.13	5.1142	1,451,635.65
兰特	3,798,883.35	0.4224	1,604,800.32
里拉	2,856,656.07	0.1631	466,029.88
林吉特	9,347,102.66	1.7319	16,188,542.66
卢布	24,228,799.57	0.0881	2,133,417.76
罗马尼亚列伊	25,711.20	1.6100	41,396.24
孟加拉塔卡	165,192,277.75	0.0572	9,450,650.21
墨西哥比索	366,488.68	0.3899	142,886.15
尼日利亚奈拉	953,723,823.41	0.0048	4,614,850.23
欧元	15,757,754.72	8.2355	129,772,988.98
日元	1,078,157,723.27	0.0448	48,299,886.00
瑞士法郎	1,037,757.53	8.8510	9,185,191.94
苏姆	1,749,375.00	0.0006	1,019.31
泰铢	320,485,061.19	0.2225	71,314,015.33
新加坡元	3,414,988.30	5.4586	18,641,085.10

项 目	2025 年 12 月 31 日外 币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
新索尔	99, 173. 63	2. 0899	207, 258. 20
印度尼西亚卢比	77, 802, 642, 732. 28	0. 0004	32, 521, 504. 67
英镑	45, 043. 12	9. 4346	424, 963. 82
越南盾	134, 782, 984, 836. 87	0. 0003	36, 067, 137. 52
智利比索	5, 114, 463. 94	0. 0078	39, 928. 62
应收账款			7, 634, 214, 324. 63
其中：澳元	2, 606, 394. 60	4. 6892	12, 221, 905. 54
加拿大元	1, 234, 260. 38	5. 1142	6, 312, 254. 44
欧元	23, 229, 622. 49	8. 2355	191, 307, 556. 02
港元	23, 712, 882. 22	0. 9032	21, 417, 949. 48
印度尼西亚卢比	400, 150, 180, 937. 13	0. 0004	167, 024, 318. 35
林吉特	11, 381, 064. 83	1. 7319	19, 711, 226. 09
尼日利亚奈拉	7, 757, 166. 29	0. 0048	37, 477. 62
菲律宾比索	40, 302, 509. 58	0. 1195	4, 816, 142. 53
卢布	9, 735, 703. 79	0. 0881	857, 257. 66
英镑	100, 728. 53	9. 4346	950, 333. 43
泰铢	361, 350, 330. 57	0. 2225	80, 407, 222. 10
美元	985, 814, 334. 92	7. 0288	6, 929, 091, 797. 31
越南盾	747, 573, 780, 692. 10	0. 0003	200, 058, 884. 06
其他应收款			1, 867, 417, 431. 04
其中：澳元	7, 805, 402. 87	4. 6892	36, 601, 095. 15
孟加拉塔卡	3, 685, 320. 00	0. 0572	210, 837. 16
巴西雷亚尔	78, 000. 00	1. 2832	100, 086. 06
加拿大元	4, 910. 00	5. 1142	25, 110. 72
欧元	11, 625. 93	8. 2355	95, 745. 36
港元	100, 895, 516. 49	0. 9032	91, 130, 848. 41
印度尼西亚卢比	50, 473, 545, 768. 95	0. 0004	21, 067, 863. 96
日元	135, 469, 628. 83	0. 0448	6, 068, 632. 96
韩元	40, 000, 000. 00	0. 0049	194, 410. 69
林吉特	429, 081. 00	1. 7319	743, 138. 95
尼日利亚奈拉	11, 330, 904, 844. 00	0. 0048	54, 743, 622. 26
菲律宾比索	900, 000. 00	0. 1195	107, 549. 84
巴基斯坦卢比	900, 000. 00	0. 0251	22, 584. 51
卢布	130, 849, 753. 22	0. 0881	11, 521, 709. 74
泰铢	22, 907, 925. 90	0. 2225	5, 097, 446. 80

项 目	2025 年 12 月 31 日外 币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
美元	233,142,863.26	7.0288	1,638,714,557.26
越南盾	3,175,695,166.00	0.0003	849,850.61
兰特	289,604.67	0.4224	122,340.60
应付账款			12,687,942,526.69
其中：澳元	9,483,185.46	4.6892	44,468,553.27
加拿大元	1,292.92	5.1142	6,612.23
欧元	17,108,570.01	8.2355	140,897,628.35
港元	224,033,379.71	0.9032	202,351,429.23
印度尼西亚卢比	40,144,445,553.78	0.0004	16,756,455.39
日元	280,342,612.33	0.0448	12,558,508.00
林吉特	9,794,193.28	1.7319	16,962,873.07
卢布	117,142,375.29	0.0881	10,314,734.37
泰铢	360,753,100.29	0.2225	80,270,001.39
美元	1,720,842,161.18	7.0288	12,095,455,382.54
瑞士法郎	24,228.75	8.8510	214,448.67
新加坡元	2,200.00	5.4586	12,008.92
英镑	476,427.54	9.4346	4,494,903.22
越南盾	235,936,302,970.92	0.0003	63,139,123.79
土耳其里拉	244,416.00	0.1631	39,864.25
其他应付款			1,674,876,629.74
其中：迪拉姆	1,134,662.06	1.9071	2,163,898.95
澳元	69,360,404.79	4.6892	325,244,810.14
加拿大元	34,253.41	5.1142	175,178.77
瑞士法郎	411.56	8.8510	3,642.72
欧元	1,026,459.74	8.2355	8,453,409.17
港元	993,051,903.97	0.9032	896,944,340.70
印度尼西亚卢比	23,153,435,805.02	0.0004	9,664,338.58
日元	787,407.39	0.0448	35,273.49
墨西哥比索	12,905.37	0.3899	5,031.53
林吉特	55,489.36	1.7319	96,103.78
尼日利亚奈拉	17,502,539.53	0.0048	84,560.98
菲律宾比索	681,255.78	0.1195	81,409.94
巴基斯坦卢比	99,313.00	0.0251	2,492.15
卢布	33,099,999.03	0.0881	2,914,553.31
泰铢	99,877,829.91	0.2225	22,224,543.68

项 目	2025 年 12 月 31 日外 币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
美元	57,358,834.44	7.0288	403,163,775.48
越南盾	13,199,993,501.51	0.0003	3,532,462.00
兰特	17,825.25	0.4224	7,530.10
新加坡元	1,192.81	5.4586	6,511.08
智利比索	8,145,871.50	0.0078	63,590.95
土耳其里拉	56,236.92	0.1631	9,172.24
短期借款			7,215,721,561.50
其中：美元	853,515,840.91	7.0288	5,999,192,142.58
欧元	607,242.44	8.2355	5,000,945.12
泰铢	667,504,904.63	0.2225	148,532,466.54
越南盾	536,179,106,118.19	0.0003	143,487,367.26
港元	922,000,000.00	0.9032	832,768,840.00
瑞士法郎	9,800,000.00	8.8510	86,739,800.00
一年内到期的非流动负债			389,459,093.40
其中：美元	33,803.22	7.0288	237,596.07
印度尼西亚卢比	4,965,681,870.50	0.0004	2,070,689.34
菲律宾比索	5,490,801.92	0.1195	656,150.83
林吉特	801,255.26	1.7319	1,387,719.63
澳元	82,126,362.18	4.6892	385,106,937.53
长期借款			16,758,155.78
其中：港元	18,553,791.75	0.9032	16,758,155.78
应付职工薪酬			3,685,438.58
其中：澳元	14,742.20	4.6892	69,129.12
巴西雷亚尔	29,092.32	1.2832	37,329.95
加拿大元	590.63	5.1142	3,020.60
港元	483,600.00	0.9032	436,797.19
日元	374,027.95	0.0448	16,755.33
韩元	8,897,154.32	0.0049	43,240.17
泰铢	297,309.89	0.2225	66,157.10
美元	307,535.56	7.0288	2,161,605.94
越南盾	3,155,976,231.34	0.0003	845,801.63
兰特	13,259.99	0.4224	5,601.55

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√ 适用 □ 不适用

本公司期末纳入合并范围的一级子公司中境外经营实体情况说明

子公司名称	主要经营地	记账本位币
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	港币
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	美元
恒裕通有限公司	香港	港币
建发（加拿大）有限公司	多伦多	加拿大元
C&D(USA)INC.	芝加哥	美元

83、租赁

(1). 作为承租人

□ 适用 √ 不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

□ 适用 √ 不适用

作为出租人的融资租赁

□ 适用 √ 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□ 适用 √ 不适用

未来五年未折现租赁收款额

□ 适用 √ 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□ 适用 √ 不适用

84、数据资源

□ 适用 √ 不适用

85、其他

□ 适用 √ 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	300,764,739.74	171,319,949.61
资产摊销及折旧费	46,371,719.16	45,077,003.76
材料费	38,963,951.47	55,379,098.39
软件开发费	13,886,818.82	9,843,002.17
其他	48,305,515.79	10,509,710.05
合计	448,292,744.98	292,128,763.98
其中：费用化研发支出	413,566,683.58	285,439,130.67
资本化研发支出	34,726,061.40	6,689,633.31

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增加金额		本期减少金额		期末 余额
		内部开发支出	其他	确认为无形 资产	转入当期损 益	
供应链物流控制塔系统		17,478,649.53				17,478,649.53
其他	11,499,778.15	17,247,411.87		1,724,578.36	997,924.53	26,024,687.13
合计	11,499,778.15	34,726,061.40		1,724,578.36	997,924.53	43,503,336.66

重要的资本化研发项目

□适用 √不适用

开发支出减值准备

□适用 √不适用

3、重要的外购在研项目

□适用 √不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
福州兆宸	2025 年 1 月 23 日		70.00	购买	2025 年 1 月 23 日	控制权转移		-51,795.08	35,858.93
泉州兆乾	2025 年 2 月 6 日		70.00	购买	2025 年 2 月 6 日	控制权转移		-27,310,316.81	487,387,079.73
宁德兆通	2025 年 2 月 21 日		51.00	购买	2025 年 2 月 21 日	控制权转移	729,627.42	-10,411,913.56	202,673,423.23
莆田兆联汇	2025 年 4 月 7 日		40.00	购买	2025 年 4 月 7 日	控制权转移		-43,809,955.25	556,789,456.22
福州裕诚	2025 年 6 月 12 日		33.80	购买	2025 年 6 月 12 日	控制权转移		-12,237,508.33	-2,180.70
合诚厦门	2025 年 6 月 23 日	20,000.00	100.00	购买	2025 年 6 月 23 日	控制权转移	2,700,725.69	-168,040.94	-20,002.44
上海新闵湾	2025 年 6 月 27 日	71,673,200.00	100.00	购买	2025 年 6 月 27 日	控制权转移	285,552.33	-79,539,453.66	900,227,739.62
杭州悦生	2025 年 7 月 28 日		51.50	购买	2025 年 7 月 28 日	控制权转移	325,672.42	-6,292,449.17	299,139,513.07
泉州弘轩	2025 年 8 月 18 日	5,227,900.00	51.00	购买	2025 年 8 月 18 日	控制权转移		-6,134,900.28	37,024,821.33
重庆兆臻	2025 年 9 月 4 日		100.00	购买	2025 年 9 月 4 日	控制权转移		-16,691,801.65	493,306,720.12
上海弘寿里	2025 年 9 月 30 日	16,338,500.00	100.00	购买	2025 年 9 月 30 日	控制权转移		17,612,149.08	-1,619,857.94
温州滨岛	2025 年 10 月 28 日		51.00	购买	2025 年 10 月 28 日	控制权转移	371,346.16	4,031,015.06	-2,430,699.35
莆田旅游开发	2025 年 11 月 12 日	3,253,600.00	60.00	购买	2025 年 11 月 12 日	控制权转移		-54,028.21	-863,003.64
莆田绶溪商业	2025 年 12 月 12 日	13,673,970.00	90.00	购买	2025 年 12 月 12 日	控制权转移		52,494.22	-12,515.43
中利集团	2025 年 2 月 6 日	516,749,884.96	20.00	购买	2025 年 2 月 6 日	控制权转移	2,254,589,923.74	-45,520,316.32	192,769,691.88

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
中富营口	2025 年 3 月 4 日	30,508,829.37	51.00	购买	2025 年 3 月 4 日	控制权转移	3,946,928.76	-878,821.80	2,014,184.30
烟台国际	2025 年 5 月 31 日	980,000,000.00	100.00	购买	2025 年 5 月 31 日	控制权转移	71,010,339.14	-4,489,049.36	5,795,114.96
唐山斐凯	2025 年 5 月 31 日	48,206,045.22	100.00	购买	2025 年 5 月 31 日	控制权转移	4,636,015.57	-10,158,897.12	1,070,576.65
石飞建设	2025 年 7 月 30 日	9,000.00	100.00	购买	2025 年 7 月 30 日	控制权转移	2,768,529.12	-500,966.99	49,785.75

说明：福州兆宸房地产开发有限公司简称“福州兆宸”、泉州兆乾置业有限公司简称“泉州兆乾”、宁德市兆通房地产有限公司简称“宁德兆通”、莆田兆联汇置业有限公司简称“莆田兆联汇”、福州裕诚房地产有限公司简称“福州裕诚”、合诚（厦门）幕墙科技有限公司简称“合诚厦门”、上海新闵湾企业发展有限公司简称“上海新闵湾”、杭州悦生贸易有限公司（及杭州悦新房地产开发有限公司）简称“杭州悦生”、泉州弘轩地产有限公司简称“泉州弘轩”、重庆兆臻房地产开发有限公司简称“重庆兆臻”、上海弘寿里企业发展有限公司简称“上海弘寿里”、温州市滨岛房地产开发有限公司简称“温州滨岛”、莆田市冰雪旅游开发有限公司简称“莆田旅游开发”、莆田市绶溪商业管理有限公司简称“莆田绶溪商业”、建发中富（营口）物流有限公司简称“中富营口”、烟台红星国际家居管理有限公司（含天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司）简称“烟台国际”、唐山斐凯房地产开发有限公司（含保定斐宁网络科技有限公司、保定斐隼网络科技有限公司、保定斐珉环保科技有限公司、保定斐斌环保科技有限公司）简称“唐山斐凯”、 上海石飞建设工程有限公司简称“石飞建设”。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	合诚厦门	上海新闵湾
--现金	20,000.00	71,673,200.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	20,000.00	71,673,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	20,000.00	71,673,200.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	泉州弘轩	上海弘寿里
--现金	5,227,900.00	16,338,500.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	5,227,900.00	16,338,500.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,227,900.00	16,338,500.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	莆田旅游开发	莆田绶溪商业
--现金	3,253,600.00	13,673,970.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		

合并成本	莆田旅游开发	莆田绶溪商业
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	3,253,600.00	13,673,970.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,253,600.00	13,673,970.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	中利集团	中富营口
--现金	516,749,884.96	30,508,829.37
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	516,749,884.96	30,508,829.37
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	526,193,930.25	14,766,746.90
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-9,444,045.29	15,742,082.47

(续上表)

合并成本	烟台国际	唐山斐凯
--现金	980,000,000.00	
--非现金资产的公允价值		30,000,000.00
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		18,206,045.22
--其他		
合并成本合计	980,000,000.00	48,206,045.22

合并成本	烟台国际	唐山斐凯
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	980,000,000.00	48,206,045.22
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	石飞建设
—现金	9,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	9,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

说明：本期发生的其他非同一控制下企业合并交易为零对价转让。

合并成本公允价值的确定方法：

☐适用 ☒不适用

业绩承诺的完成情况：

☐适用 ☒不适用

大额商誉形成的主要原因：

☐适用 ☒不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	福州兆宸		泉州兆乾	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	164,410.63	1,556.36	323,735,065.99	323,648,550.38
流动资产	164,410.63	1,556.36	323,735,065.99	323,648,550.38
非流动资产				
负债：	164,410.63	164,410.63	323,735,065.99	323,735,065.99
流动负债	164,410.63	164,410.63	323,735,065.99	323,735,065.99
非流动负债				

	福州兆宸		泉州兆乾	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产		-162,854.27		-86,515.61
减：少数股东权益		-48,856.28		-25,954.68
取得的净资产		-113,997.99		-60,560.93

(续上表)

	宁德兆通		莆田兆联汇	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	702,175,704.25	702,113,736.79	486,254,292.39	486,161,329.91
流动资产	702,175,704.25	702,113,736.79	486,254,292.39	486,161,329.91
非流动资产				
负债：	702,175,704.25	702,175,704.25	486,254,292.39	486,254,292.39
流动负债	702,175,704.25	702,175,704.25	486,254,292.39	486,254,292.39
非流动负债				
净资产		-61,967.46		-92,962.48
减：少数股东权益		-30,364.06		-55,777.49
取得的净资产		-31,603.40		-37,184.99

(续上表)

	福州裕诚		合诚厦门	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,458,775,931.92	2,458,763,272.60	20,002.50	20,002.50
流动资产	2,458,775,931.92	2,458,763,272.60	20,002.50	20,002.50
非流动资产				
负债：	2,458,775,931.92	2,458,775,931.92	2.50	2.50
流动负债	2,458,775,931.92	2,458,775,931.92	2.50	2.50
非流动负债				
净资产		-12,659.32	20,000.00	20,000.00
减：少数股东权益		-8,380.47		
取得的净资产		-4,278.85	20,000.00	20,000.00

(续上表)

	上海新闵湾		杭州悦生	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	8,772,845,854.88	8,670,882,985.95	1,314,681,000.54	1,325,038,137.53
流动资产	8,772,845,854.88	8,670,882,985.95	1,314,681,000.54	1,325,038,137.53
非流动资产				
负债:	8,701,172,654.88	8,701,172,654.88	1,314,681,000.54	1,314,681,000.54
流动负债	8,701,172,654.88	8,701,172,654.88	1,314,681,000.54	1,314,681,000.54
非流动负债				
净资产	71,673,200.00	-30,289,668.93		10,357,136.99
减: 少数股东权益				11,388,493.70
取得的净资产	71,673,200.00	-30,289,668.93		-1,031,356.71

(续上表)

	泉州弘轩		重庆兆臻	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	733,493,842.03	712,274,194.39	1,327,067,083.08	1,323,730,039.10
流动资产	733,493,842.03	712,274,194.39	1,327,067,083.08	1,323,730,039.10
非流动资产				
负债:	723,243,057.72	723,243,057.72	1,327,067,083.08	1,327,067,083.08
流动负债	723,243,057.72	723,243,057.72	1,327,067,083.08	1,327,067,083.08
非流动负债				
净资产	10,250,784.31	-10,968,863.33		-3,337,043.98
减: 少数股东权益	5,022,884.31	-5,374,743.03		
取得的净资产	5,227,900.00	-5,594,120.30		-3,337,043.98

(续上表)

	上海弘寿里		温州滨岛	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	3,778,118,984.94	3,686,617,777.61	1,207,634,108.04	1,184,518,645.66
流动资产	3,778,118,984.94	3,686,617,777.61	1,207,634,108.04	1,184,518,645.66
非流动资产				
负债:	3,761,780,484.94	3,761,780,484.94	1,207,634,108.04	1,207,634,108.04
流动负债	3,761,780,484.94	3,761,780,484.94	1,207,634,108.04	1,207,634,108.04
非流动负债				

	上海弘寿里		温州滨岛	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
净资产	16,338,500.00	-75,162,707.33		-23,115,462.38
减：少数股东权益				-11,326,576.57
取得的净资产	16,338,500.00	-75,162,707.33		-11,788,885.81

(续上表)

	莆田旅游开发		莆田绶溪商业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	298,373,805.82	297,881,607.21	601,742,053.82	601,338,130.67
流动资产	298,373,805.82	297,881,607.21	601,742,053.82	601,338,130.67
非流动资产				
负债：	292,951,139.15	292,951,139.15	586,548,753.82	586,548,753.82
流动负债	292,951,139.15	292,951,139.15	586,548,753.82	586,548,753.82
非流动负债				
净资产	5,422,666.67	4,930,468.06	15,193,300.00	14,789,376.85
减：少数股东权益	2,169,066.67	1,972,187.22	1,519,330.00	1,478,937.69
取得的净资产	3,253,600.00	2,958,280.84	13,673,970.00	13,310,439.16

(续上表)

	中利集团		中富营口	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	5,992,891,344.65	5,374,572,640.11	45,640,043.15	45,640,043.15
流动资产	3,408,980,670.05	3,149,568,869.84	33,394.05	33,394.05
非流动资产	2,583,910,674.60	2,225,003,770.27	45,606,649.10	45,606,649.10
负债：	3,367,016,001.99	3,923,494,343.64	16,685,637.47	16,685,637.47
流动负债	1,575,209,955.09	2,347,376,519.63	16,685,637.47	16,685,637.47
非流动负债	1,791,806,046.90	1,576,117,824.01		
净资产	2,625,875,342.66	1,451,078,296.47	28,954,405.68	28,954,405.68
减：少数股东权益	-5,094,308.57	-5,094,308.57	14,187,658.78	14,187,658.78
取得的净资产	2,630,969,651.23	1,456,172,605.04	14,766,746.90	14,766,746.90

(续上表)

	烟台国际		唐山斐凯	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

资产:	2,302,311,723.82	2,365,112,416.23	127,100,327.88	102,627,377.47
流动资产	56,180,650.72	56,180,650.72	3,430,386.39	3,430,386.39
非流动资产	2,246,131,073.10	2,308,931,765.51	123,669,941.49	99,196,991.08
负债:	1,322,311,723.82	1,322,311,723.82	92,508,282.66	92,508,282.66
流动负债	1,322,311,723.82	1,322,311,723.82	92,508,282.66	92,508,282.66
非流动负债				
净资产	980,000,000.00	1,042,800,692.41	34,592,045.22	10,119,094.81
减: 少数股东权益				
取得的净资产	980,000,000.00	1,042,800,692.41	34,592,045.22	10,119,094.81

(续上表)

	石飞建设	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	333,550.86	333,550.86
流动资产	22,030.21	22,030.21
非流动资产	311,520.65	311,520.65
负债:	324,550.86	324,550.86
流动负债	324,550.86	324,550.86
非流动负债		
净资产	9,000.00	9,000.00
减: 少数股东权益		
取得的净资产	9,000.00	9,000.00

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

☐适用 ☒不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐适用 ☒不适用

(6). 其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
杭州鑫建辉置业有限公司	2025 年 8 月 1 日			见说明	公司章程变更完毕		49.00	793,458,007.15	793,458,007.15		参考评估值	
青海中利光纤技术有限公司 (以下简称“青海中利”)	2025 年 12 月 26 日	951,461.90	100.00	股权转让	签订股权转让协议，并收到股权转让款	-17,407,774.96						

其他说明：

√适用 □不适用

说明：本公司下属子公司杭州鑫建辉置业有限公司（以下简称“杭州鑫建辉”）2025 年主营业务发生根本性变化，各股东方有权通过独立经营划分范围内的长租公寓享有相应的回报。由于本公司不再拥有对杭州鑫建辉的权力，不能实施控制，故不再将其纳入合并范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动
说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：
☒适用 ☐不适用

（1）本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	56
建发房产下属子公司	40
联发集团下属子公司	12
美凯龙下属子公司	25
小计	133

（2）本期不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	31
建发房产下属子公司	16
联发集团下属子公司	4
美凯龙下属子公司	14
小计	65

说明：海智澜恒装饰工程有限公司、南昌家倍得装饰工程有限公司、上海红星美凯龙星家居用品有限公司、上海美凯龙尊科设计工程有限公司、上海家倍得实业有限公司、上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）共 6 家主体于 2025 年因破产清算丧失控制权。

6、 其他
☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
建发房地产集团有限公司	厦门	200,000.00	厦门	房地产业	64.654		同一控制下企业合并
联发集团有限公司	厦门	210,000.00	厦门	房地产业	95.00		同一控制下企业合并
红星美凯龙家居集团股份有限公司	上海	435,473.27	上海	家居商场运营	23.95	6.00	非同一控制下企业合并
厦门建发钢铁集团有限公司	厦门	286,726.52	厦门	贸易	72.61	27.39	投资设立
厦门建发浆纸集团有限公司	厦门	50,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发汽车有限公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发物产有限公司	厦门	106,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发（上海）有限公司	上海	30,000.00	上海	贸易	97.50	2.50	投资设立
长江汽车产业供应链有限公司	武汉	100,000.00	武汉	贸易	51.00		投资设立
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	5,000.00	厦门	金融服务	95.00	5.00	投资设立
恒裕通有限公司	香港	6,834.82	香港	贸易	100.00		投资设立
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	30,249.25	香港	贸易	100.00		同一控制下企业合并
建发物流集团有限公司	厦门	50,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	13,060.78	新加坡	贸易	100.00		投资设立
厦门建发恒融供应链有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发供应链物流科技有限公司	厦门	100,000.00	厦门	物流服务	95.00	5.00	投资设立
厦门建发铝业有限公司	厦门	2,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发有色资源有限公司	厦门	20,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
阳谷建发铜业有限公司	阳谷	100,000.00	阳谷	铜冶炼	100.00		投资设立
C&D(USA)INC.	芝加哥	20.00	芝加哥	贸易	100.00		投资设立
厦门星原投资有限公司	厦门	30,000.00	厦门	投资	100.00		投资设立
厦门建发信息技术有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	100.00		投资设立
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发化工有限公司	厦门	8,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
张家港保税区建发供应链有限公司	张家港	10,000.00	张家港	贸易	90.00	10.00	投资设立

厦门建发高科有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建益达有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发新兴能源有限公司	厦门	50,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通讯有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发能源有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
天津建发能源发展有限公司	天津	5,000.00	天津	贸易	95.00	5.00	投资设立
南京建发清洁能源有限公司	南京	5,000.00	南京	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发美酒汇酒业有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通商有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建宇实业有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发（加拿大）进出口有限公司	多伦多	706.80	多伦多	贸易	100.00		投资设立
厦门建发轻工有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	60.00	40.00	投资设立
福建省船舶工业贸易有限公司	福州	5,000.00	福州	贸易	51.00		非同一控制下企业合并
厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	98.79	1.21	同一控制下企业合并
厦门建发融资担保有限公司	厦门	30,000.00	厦门	担保	98.51	1.49	投资设立
厦门建发融资租赁有限公司	厦门	130,000.00	厦门	融资租赁	93.04	6.96	投资设立
常熟光晟新能源有限公司	常熟	5,000.00	常熟	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发兆金供应链管理有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发能化有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发消费品有限公司	厦门	20,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发矿产有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发金服控股有限公司	厦门	5,000.00	厦门	咨询服务	95.00	5.00	投资设立
建发（海南）国际控股有限公司	厦门	20,000.00	海南	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发农产品有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	100.00		投资设立

其他说明：

子公司 C&D(USA) INC. 注册资本的币种为美元。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
建发房产	35.346	341,097.26	-322,226.59	8,309,592.77
联发集团	5.00	-194,537.79	-23,458.39	1,832,911.75
美凯龙	70.35	-1,866,116.38	-12,869.96	1,803,898.78

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

少数股东持股比例仅指本公司合并报表层面的少数股东，其他少数股东项目包含了本公司合并报表层面的少数股东、子公司合并报表层面的少数股东及计入权益工具的永续债持有者。

本公司对子公司采用成本法核算，对美凯龙的投资收益不受股价波动的影响。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
建发房产	34,333,515.33	4,866,353.05	39,229,868.38	21,672,378.02	6,650,945.98	28,323,324.00	38,450,768.25	4,947,843.65	43,398,611.90	24,769,130.74	6,652,116.25	31,421,246.99
联发集团	8,348,590.38	1,776,587.06	10,125,177.44	4,410,161.65	3,842,152.05	8,252,313.70	8,271,378.75	1,769,832.63	10,041,211.38	4,003,189.33	3,052,823.28	7,056,012.61
美凯龙	643,680.64	8,223,400.43	8,867,081.07	2,949,782.99	3,412,143.25	6,361,926.24	897,575.58	10,899,929.81	11,797,505.39	2,893,113.24	3,806,199.21	6,699,312.45

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
建发房产	14,010,303.46	551,764.02	554,382.03	1,675,878.38	14,957,927.79	711,127.51	710,714.82	1,004,421.73
联发集团	1,655,314.28	-1,220,588.86	-1,214,881.85	-204,712.23	3,613,357.19	-186,454.47	-199,870.99	-170,904.52
美凯龙	658,194.08	-2,579,239.05	-2,603,831.74	81,646.67	782,126.59	-325,293.18	-337,652.32	21,637.38

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

本公司在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对所有者权益的影响金额详见附注七、55。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	761,005,160.57	1,001,046,902.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-214,481,357.96	-23,308,493.39
—其他综合收益		
—综合收益总额	-214,481,357.96	-23,308,493.39
联营企业：		
投资账面价值合计	39,088,491,459.23	36,054,519,813.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-622,181,603.40	1,330,698,095.53
—其他综合收益	-36,520.95	227,606.93
—综合收益总额	-622,218,124.35	1,330,925,702.46

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司对合营企业或联营企业发生前期累积未确认的损失份额为 353,745,040.32 元，本期未确认的损失份额减少 10,817,313.63 元，本期末累积未确认的损失份额为 342,927,726.69 元。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐ 适用 ☒ 不适用

4、重要的共同经营

☐ 适用 ☒ 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

6、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐ 适用 ☒ 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	299,736,919.74	38,804,716.00		14,711,371.42	14,242,160.49	338,072,424.81	与资产相关
递延收益	50,735.17	100,000.00		12,329.69		138,405.48	与收益相关
合计	299,787,654.91	38,904,716.00		14,723,701.11	14,242,160.49	338,210,830.29	/

说明：本期递延收益其他变动系因新增子公司、处置子公司导致。

3、计入当期损益的政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	14,711,371.42	1,648,080.59
与收益相关	981,228,831.34	987,118,645.43

合计	995,940,202.76	988,766,726.02

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、债权投资以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、债权投资及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（1）信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

（2）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的7.19%；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的16.13%。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下（单位：万元）：

项 目	2025 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	2,029,689.57			2,029,689.57
衍生金融负债	594,954.32			594,954.32
应付票据	3,494,288.44			3,494,288.44
应付账款	7,501,468.36			7,501,468.36
其他应付款	6,157,280.91			6,157,280.91
一年内到期的非流动负债	2,388,934.38			2,388,934.38
其他流动负债	1,544,932.46			1,544,932.46
长期借款		7,222,120.31	844,571.25	8,066,691.56
应付债券		2,336,907.58	1,893,211.21	4,230,118.79
租赁负债		132,512.99	156,754.39	289,267.38
长期应付款		153,145.83	60,491.89	213,637.72
其他非流动负债		765,105.72	38,189.47	803,295.19
合计	23,711,548.44	10,609,792.43	2,993,218.21	37,314,559.08

（续上表）

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,056,604.06			1,056,604.06
衍生金融负债	126,588.17			126,588.17
应付票据	3,301,490.12			3,301,490.12
应付账款	5,810,055.17			5,810,055.17
其他应付款	5,896,562.74			5,896,562.74
一年内到期的非流动负债	2,342,958.59			2,342,958.59
其他流动负债	19,578.73			19,578.73
长期借款		6,034,501.43	852,056.70	6,886,558.13
应付债券		2,461,972.64	1,636,142.40	4,098,115.04
租赁负债		133,651.53	92,617.63	226,269.16

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
长期应付款		97,833.30	24,915.56	122,748.86
其他非流动负债		1,092,632.00	144,883.41	1,237,515.41
合计	18,553,837.58	9,820,590.90	2,750,615.70	31,125,044.18

3. 市场风险

(1) 外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易依然存在外汇风险。

本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示详见附注七、82 外币货币性项目。

本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险，为此，本公司可能会以签署远期外汇合约的方式来达到降低外汇风险的目的。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

√适用 □不适用

项目	相应风险管理策略和目标	被套期风险的定性和定量信息	被套期项目及相关套期工具之间的经济关系	预期风险管理目标有效实现情况	相应套期活动对风险敞口的影响
商品衍生品套期	商品购销面临价格波动风险，利用衍生品合约的套期保值功能，规避经营活动中的价格波动风险	对现货商品的价格波动进行套期，根据现货商品的一定比例调整衍生品合约持仓量	买卖与现货商品高度相关、数量相当的衍生品合约	公司已建立套期保值业务制度，持续对套期关系、套期风险管理控制，锁定商品价格风险，以实现预期目标	买入或卖出相应的衍生品合约对冲公司现货业务端存在的敞口风险
远期结售汇套期	开展与进出口主营业务相关	对商品购销收付汇进行套	买卖与商品购销收付汇金	公司已建立套期保值业务制	购买远期结售汇合约对冲汇

	的远期结售汇业务，规避经营活动中的汇率波动风险	期，根据收付汇金额的一定比例持有外汇合约	额、时期高度相关的远期结售汇	度，持续对套期关系、套期风险管理控制，锁定商品外汇风险，以实现预期目标	率波动存在的风险

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
商品价格风险-衍生金融资产	62,660,240.43	4,968,777,366.53	被套期项目与套期工具的相关性	5,656,903,959.80
商品价格风险-衍生金融负债	5,291,201,552.52			
商品价格风险-库存商品	12,443,429,869.53			
商品价格风险-其他流动资产	2,947,218,884.29			
商品价格风险-其他流动负债	1,089,501,237.26			
套期类别				
公允价值套期-衍生金融资产	62,660,240.43	4,968,777,366.53	被套期项目与套期工具的相关性	5,656,903,959.80
公允价值套期-衍生金融负债	5,291,201,552.52			
公允价值套期-存货	12,443,429,869.53			
公允价值套期-其他流动资产	2,947,218,884.29			
公允价值套期-其他流动负债	1,089,501,237.26			

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☒适用 ☐不适用

项目	未应用套期会计的原因	对财务报表的影响
商品期货套期	公司按照商品现货持有总量，控制期货交易头寸，未针对商品现货合同和期货合约一一指定套期关系，未满足套期会计应用条件	157,492,217.90
外汇风险	公司按照收付汇预计总量，控制期货交易头寸，未一一指定套期关系，未满足套期会计应用条件	

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
背书	应收款项融资	68,588,921,399.24	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
背书	应收票据	916,276,493.73	未终止确认	
贴现	应收款项融资	42,824,939,651.14	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
贴现	应收票据	1,544,048,938.96	部分终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬是否转移给了银行和第三方
发行资产支持证券	应收账款	8,087,544,802.33	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
合计	/	121,961,731,285.40	/	/

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收款项融资/应收账款/应收票据	背书/贴现/发行资产支持证券	120,889,456,582.11	-342,841,064.37
合计	/	120,889,456,582.11	-342,841,064.37

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元 币种：人民币

项 目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计 量				
（一）交易性金融资产	1,647,563,537.50		362,285,891.97	2,009,849,429.47
债务工具投资			362,285,891.97	362,285,891.97
权益工具投资	1,647,563,537.50			1,647,563,537.50
（二）衍生金融资产	309,333,233.99	13,419,084.31		322,752,318.30
（三）应收款项融资		724,751,963.90		724,751,963.90
应收票据		724,751,963.90		724,751,963.90
（四）存货		12,443,429,869.53		12,443,429,869.53
被套期项目		12,443,429,869.53		12,443,429,869.53
（五）其他流动资产		2,947,218,884.29		2,947,218,884.29
被套期项目		2,947,218,884.29		2,947,218,884.29
（六）其他权益工具投 资	221,530,188.39	1,454,203.08	584,318,800.60	807,303,192.07
（七）其他非流动金融 资产			980,234,323.82	980,234,323.82
债务工具投资			48,886,643.87	48,886,643.87
权益工具投资			931,347,679.95	931,347,679.95
（八）投资性房地产			90,538,593,562.19	90,538,593,562.19
以公允价值计量的投资 性房地产			90,538,593,562.19	90,538,593,562.19
持续以公允价值计量的 资产总额	2,178,426,959.88	16,130,274,005.11	92,465,432,578.58	110,774,133,543.57
（一）衍生金融负债	5,660,679,306.77	4,220,853.16	284,642,992.09	5,949,543,152.02
（二）其他流动负债		1,089,501,237.26		1,089,501,237.26
被套期项目		1,089,501,237.26		1,089,501,237.26
持续以公允价值计量的 负债总额	5,660,679,306.77	1,093,722,090.42	284,642,992.09	7,039,044,389.28
二、非持续的公允价值 计量				
非同一控制下的企业合 并中取得的被购买方各 项可辨认资产			30,473,025,580.33	30,473,025,580.33

项 目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
非持续以公允价值计量的资产总额			30,473,025,580.33	30,473,025,580.33
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认负债			26,684,705,335.79	26,684,705,335.79
非持续以公允价值计量的负债总额			26,684,705,335.79	26,684,705,335.79

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

对于存在活跃市场价格的以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其公允价值是按资产负债表日的市场报价确定。其中股票、基金的公允价值按照资产负债表日 A 股收盘价等资产活跃市场报价确定。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债中不存在公开市场的债务及权益工具，如管理人定期对相应结构化主体的净值进行报价，则其公允价值以管理人报价作为依据。

(2) 远期结售汇按照的人民币远期外汇牌价为可观察值，按照估值模型计算得出。

(3) 期权，按照估值模型计算得出。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本公司需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价

值。对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本公司估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值:参考建成物业单位可出租面积市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。

对处于开发阶段早期的在建物业采用重置成本法进行估值:基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益；或采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，再充分考虑正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值:假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的租金数据进行直接比较，并扣除评估师预计评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本公司投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐适用 ☒不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐适用 ☒不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☒适用 ☐不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
建发集团	厦门	综合性投资	100.00	46.79	46.79

本企业最终控制方是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

十、在其他主体中的权益

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☒适用 ☐不适用

十、在其他主体中的权益

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

☒适用 ☐不适用

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	BOYUAN METAL	本公司联营企业
CERES AGRO LIMITED	CERES AGRO	本公司联营企业
Sunsea parking Inc（含阳光海天停车控股有限公司）	阳光海天停车	本公司联营企业
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	V ALLIANCE	本公司联营企业
安徽璟德房地产开发有限公司	安徽璟德	本公司联营企业
安咖家居用品（上海）有限公司	安咖家居	本公司联营企业
北海源发生物科技有限公司	北海源发	本公司联营企业
北京兆兴房地产开发有限公司	北京兆兴	本公司联营企业
北京兆兴建城房地产开发有限公司及其子公司	北京兆城	本公司联营企业
常州常武物业管理有限公司	常州常武	本公司联营企业
常州永升美凯龙物业管理服务有限公司	常州永升美凯龙	本公司联营企业
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	超级智慧家	本公司联营企业
成都艾格家具有限公司	成都艾格	本公司联营企业
成都东泰商城有限公司	成都东泰	本公司合营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
成都永升美凯龙物业管理服务有限公司	成都永升美凯龙	本公司联营企业
成都兆和玥房地产开发有限公司	成都兆和玥	本公司联营企业
成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都润兆欣	本公司联营企业
城智联（上海）房地产开发有限公司	上海城智联	本公司联营企业
东山闽西南文旅发展有限公司	东山闽西南文旅	本公司联营企业
浮富能源控股（海南）有限公司	浮富能源	本公司联营企业
福建超弦织造有限公司	超弦织造	本公司联营企业
福州榕琚投资有限公司（含福州榕禄房地产有限公司）	福州榕琚	本公司联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	本公司联营企业
福州新投怡家园物业管理有限公司	新投怡家园	本公司联营企业
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	本公司联营企业
福州中瀚置业有限公司	福州中瀚置业	本公司联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	本公司联营企业
赣州航城置业有限公司	赣州航城	本公司联营企业
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广州红星美凯龙	本公司合营企业
广州火数银花信息科技有限公司	广州火数银	本公司联营企业
哈尔滨美凯龙物业管理服务有限公司	哈尔滨美凯龙	本公司联营企业
杭州古墩物业管理服务有限公司	杭州古墩	本公司联营企业
杭州铎容房地产开发有限公司（含杭州铎旭置业有限公司）	杭州铎容	本公司联营企业
杭州铎裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	杭州铎裕	本公司联营企业
杭州建美场景科技有限公司	杭州建美	本公司联营企业
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	本公司联营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	本公司联营企业
杭州伟量物业管理服务有限公司	杭州伟量	本公司联营企业
杭州鑫建辉置业有限公司	杭州鑫建辉	本公司联营企业
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	杭州星汀	本公司联营企业
合肥建润房地产开发有限公司（含合肥兆胜房地产开发有限公司）	合肥建润	本公司联营企业
合肥美河物业管理服务有限公司	合肥美河	本公司联营企业
和易通（厦门）科技有限公司	和易通	本公司联营企业
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	本公司联营企业
济南天桥区美凯龙物业管理服务有限公司	济南天桥区美凯龙	本公司联营企业
建兴骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	建兴骐骥新能源	本公司合营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
建威驰通（成都）信息科技有限公司	建威驰通（成都）	本公司联营企业
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏佰丽爱	本公司联营企业
九江联碧旅业房地产开发有限公司	南昌联碧旅	本公司联营企业
昆明广福美凯龙物业管理服务有限公司	昆明广福美凯龙	本公司联营企业
兰州美升物业管理服务有限公司	兰州美升	本公司联营企业
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	本公司联营企业
临猗县源泰热能有限公司	源泰	本公司联营企业
柳州美凯龙物业服务服务有限公司	柳州美凯龙	本公司联营企业
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	本公司联营企业
美宅（上海）建筑科技有限公司	美宅上海建筑	本公司联营企业
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	南昌联高	本公司联营企业
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	南昌贸联地产	本公司联营企业
南昌美升物业管理服务有限公司	南昌美升	本公司联营企业
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	本公司联营企业
南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	南昌悦佰	本公司联营企业
南京德建置业有限公司	南京德建	本公司联营企业
南京灏盛置业有限公司	南京灏盛	本公司联营企业
南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	本公司联营企业
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	本公司联营企业
南京金宸房地产开发有限公司	南京金宸	本公司联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	南京联锦悦	本公司联营企业
南京美凯龙物业管理服务有限公司	南京美凯龙	本公司联营企业
南京名都美凯龙物业管理服务有限公司	南京名都美凯龙	本公司联营企业
南京品悦汇装修工程有限公司	南京品悦汇	本公司联营企业
南京新劲联资产管理有限公司	南京新劲联	本公司联营企业
南京永升美凯龙物业管理服务有限公司	南京永升美凯龙	本公司联营企业
南京兆凯房地产开发有限公司	南京兆凯	本公司联营企业
南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	本公司联营企业
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	本公司联营企业
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒武夷	本公司联营企业
宁波鄞州美庆物业管理服务有限公司	宁波鄞州美庆	本公司联营企业
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
宁德乾行房地产开发有限公司	宁德乾行	本公司联营企业
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田和汇兴	本公司联营企业
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	本公司联营企业
莆田联悦盛置业有限公司	莆田联悦	本公司联营企业
莆田兆隼置业有限公司	莆田兆隼	本公司联营企业
莆田中嘉置业有限公司	莆田中嘉	本公司联营企业
莆田中利建筑装修工程有限公司	莆田中利	本公司联营企业
莆田中玺投资有限公司	莆田中玺	本公司联营企业
璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	本公司联营企业
迁安恒茂新材料有限公司	迁安恒茂	本公司联营企业
侨益物流股份有限公司及其子公司	侨益物流	本公司联营企业
泉州中澄房地产开发有限公司	泉州中澄	本公司联营企业
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	尤溪闽西南	本公司联营企业
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	厦门保联椿莲	本公司联营企业
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	本公司联营企业
厦门海耀地产有限公司	厦门海耀	本公司联营企业
厦门汉发供应链管理有限公司	汉发供应链	本公司联营企业
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门好柿发生	本公司联营企业
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门宏佑房地产	本公司联营企业
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	本公司联营企业
厦门黄金之厝运营管理有限公司	厦门黄金之厝	本公司联营企业
厦门辉煌装修工程有限公司	辉煌装修	本公司联营企业
厦门建禾油脂有限公司	建禾油脂	本公司联营企业
厦门建泰硅业有限公司及其子公司	建泰硅业	本公司联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司	厦门金联保	本公司联营企业
厦门锦粮源贸易有限公司	厦门锦粮源	本公司联营企业
厦门锦岳祥实业有限公司	锦岳祥	本公司联营企业
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	本公司联营企业
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	本公司联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	本公司联营企业
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	本公司联营企业
厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门联嘉升	本公司联营企业
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
厦门润岳房地产开发有限公司	厦门润岳	本公司联营企业
厦门市荣虹置业有限公司(含厦门市荣联嘉置业有限公司)	厦门荣虹	本公司联营企业
厦门同顺供应链管理有限公司	同顺供应链	本公司联营企业
厦门现代码头有限公司	现代码头	本公司联营企业
厦门翔启供应链管理有限公司	厦门翔启	本公司联营企业
厦门谐醴置业有限公司	厦门谐醴	本公司联营企业
厦门新吉悦国际贸易有限公司	新吉悦	本公司联营企业
厦门鑫五发供应链管理有限公司	鑫五发	本公司联营企业
厦门益润投资有限公司（含莆田兆启置业有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司）	厦门益润投资	本公司联营企业
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	厦门益武地	本公司联营企业
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	本公司联营企业
厦门悦琴海联建设发展有限公司(含厦门悦琴房地产有限公司)	厦门悦琴海联	本公司联营企业
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司)	厦门悦兆	本公司联营企业
厦门兆祥城市建设投资有限公司	厦门兆祥城市建设	本公司联营企业
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	本公司联营企业
山东国润供应链管理有限公司	山东国润	本公司联营企业
山东汇科能源发展有限责任公司	山东汇科	本公司联营企业
山东银座家居有限公司及其子公司	山东银座	本公司联营企业
商舟航空物流有限公司	商舟物流	本公司联营企业
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海嘉展建筑	本公司联营企业
上海建名实业有限公司	上海建名	本公司联营企业
上海锦兆利置业有限公司	上海锦兆利	本公司联营企业
上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	本公司联营企业
上海丽浩环保科技有限公司	上海丽浩创	本公司联营企业
上海美凯龙物业管理服务有限公司（含上海星悦物业服务服务有限公司）	上海美凯龙	本公司联营企业
上海名艺商业企业发展有限公司	上海名艺	本公司合营企业
上海浦锋房地产开发有限公司	上海浦锋	本公司联营企业
上海浦骁房地产开发有限公司	上海浦骁	本公司联营企业
上海润兆茂置业有限公司	上海润兆茂	本公司联营企业
上海盛域信息技术有限公司	大域信息科	本公司联营企业
上海盛兆荟房地产开发有限公司	上海盛兆荟	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
上海天合智能科技股份有限公司	上海天合	本公司联营企业
上海威来适装饰科技有限公司	上海威来适	本公司联营企业
上海鑫诚安建设有限公司	上海鑫诚安	本公司联营企业
上海燊酩供应链科技有限公司及其分公司	上海燊酩	本公司联营企业
上海屿发房地产开发有限公司	上海屿发	本公司联营企业
上海悦信达停车管理有限公司	上海悦信达	本公司联营企业
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海中贸美凯龙	本公司合营企业
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	本公司联营企业
上海卓跃达国际物流有限公司及其分公司	上海卓跃达	本公司联营企业
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	深圳红星美	本公司联营企业
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	美凯龙商业管理	本公司合营企业
深圳华生大家居集团有限公司（含美时智能家居（深圳）有限公司）	深圳华生大	本公司联营企业
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	本公司联营企业
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	本公司联营企业
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州恒至嘉	本公司联营企业
苏州市苏品宅配文化有限公司	苏品宅配	本公司联营企业
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	本公司联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	本公司联营企业
天津滨海永升美凯龙物业管理服务有限公司	天津滨海永升美凯龙	本公司联营企业
同联科（福建）科技有限公司	同联科	本公司联营企业
桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	本公司联营企业
威海美凯龙物业管理服务有限公司	威海美凯龙	本公司联营企业
潍坊美凯龙物业服务有限公司	潍坊美凯龙	本公司联营企业
温州兆顺企业管理有限公司（含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房地产有限公司）	温州兆顺	本公司联营企业
乌海市美旭物业管理服务有限公司	乌海市美旭	本公司联营企业
乌鲁木齐美凯龙物业管理服务有限公司	乌鲁木齐美凯龙	本公司联营企业
无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	本公司联营企业
无锡建源房地产开发有限公司	无锡建源	本公司联营企业
无锡经开区星永升物业管理服务有限公司	无锡经开区星永升	本公司联营企业
无锡锡山永升物业管理服务有限公司	无锡锡山永升	本公司联营企业
无锡兆融城市建设发展有限公司（含无锡兆惠房地产开发有限公司）	无锡兆融	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
芜湖信宇弘企业管理有限公司	芜湖红星美凯龙	本公司合营企业
芜湖明辉商业管理有限公司	芜湖明辉商业	本公司合营企业
武汉光谷自贸光电科技有限公司	武汉光谷	本公司联营企业
武汉汉阳四新物业管理服务有限公司	武汉汉阳四新	本公司联营企业
武汉市正凯物流有限公司	武汉市正凯物流	本公司联营企业
武汉易美物业管理服务有限公司	武汉易美	本公司联营企业
武汉兆发房地产有限公司（含武汉兆宸房地产有限公司）	武汉兆发	本公司联营企业
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	本公司联营企业
武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	本公司联营企业
西安红星佳鑫家居有限公司(含西安佳和兴家居有限责任公司)	西安红星佳鑫	本公司联营企业
西宁美升物业管理有限公司	西宁美升	本公司联营企业
辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	本公司联营企业
新疆新昇供应链管理有限公司	新疆新昇	本公司联营企业
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	上海行远美宅	本公司联营企业
徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	本公司联营企业
徐州天晟和置业有限公司	徐州天晟和	本公司联营企业
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	亚细亚新材料	本公司联营企业
烟台美凯龙物业管理服务有限公司	烟台美凯龙	本公司联营企业
盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城建悦	本公司联营企业
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	鑫金发	本公司联营企业
义乌兆华企业管理有限公司及其子公司	义乌兆华	本公司联营企业
张家港恒运仓储有限公司	张家港恒运	本公司联营企业
张家港市和玺物业服务服务有限公司	张家港和玺	本公司联营企业
长春美凯龙物业管理服务有限责任公司	长春美凯龙	本公司联营企业
长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	本公司联营企业
长沙美阳物业管理服务有限公司	长沙美阳	本公司联营企业
长沙源茂置业有限公司	长沙楚茂	本公司联营企业
长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	本公司联营企业
长沙兆泽房地产有限公司	长沙兆泽	本公司联营企业
长泰县马洋溪水务有限公司	马洋溪水务	本公司联营企业
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江中广电器	本公司联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司(含镇江联启房地产开发有限公司)	镇江扬启	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
中国阳光纸业控股有限公司及其子公司	中国阳光纸业	本公司联营企业
中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	本公司联营企业
中山美凯龙物业管理服务有限公司	中山美凯龙	本公司联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	本公司联营企业
重庆美凯龙博览物业管理服务有限公司	重庆美凯龙	本公司联营企业
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	本公司联营企业
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	重庆铁渝兆华	本公司联营企业
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	珠海鑫建邦	本公司联营企业
淄博美凯龙物业管理服务有限公司	淄博美凯龙	本公司联营企业
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	HT&CD BUSINESS	本公司联营企业
佑盾（福建）护理用品有限公司	佑盾	本公司联营企业
SAIL CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT GROUP (THAILAND) CO., LTD.	SAIL CONSTRUCTION	本公司联营企业
南平武夷云谷建发股份有限公司	南平武夷云谷建发	本公司联营企业
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	九江利阳	本公司联营企业
厦门翔盛达国际贸易有限公司	厦门翔盛达	本公司联营企业
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD	LIFT YIFAN	本公司联营企业
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司）	温州兆发恒	本公司联营企业
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）	台州兆裕恒	本公司联营企业
上海铎铷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	上海铎铷	本公司联营企业
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	泉州兆京	本公司联营企业
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	厦门兆特	本公司联营企业
思可源（重庆）控股有限公司	思可源	本公司联营企业
乐慧车电新能源汽车服务（福建）有限公司	乐慧车	本公司联营企业
天津北辰美凯龙物业管理服务有限公司	天津北辰	本公司联营企业
哈尔滨永升物业管理服务有限公司	哈尔滨永升	本公司联营企业
上海兴通链发航运有限责任公司	上海兴通链发	本公司联营企业

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
J-BridgeInvestment Co.,Ltd.	J-B Co.,Ltd	控股股东控制的法人
澳门国际银行股份有限公司	澳门国际银行	控股股东共同控制或有重大影响的企业
集友银行有限公司	集友银行	控股股东共同控制或有重大影响的企业
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	控股股东具有重大影响的法人
宁夏建兴环保科技有限公司	宁夏建兴	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际信托有限公司	国际信托	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	控股股东具有重大影响的法人
厦门航空有限公司	厦门航空	控股股东具有重大影响的法人
厦门华侨电子企业有限公司	华侨电子	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿传媒集团股份有限公司	厦门华亿传媒	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿公关传播有限公司	厦门华亿公关	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿文旅产业有限公司	厦门华亿文旅	控股股东具有重大影响的法人
上海树家医学科技有限公司	上海树家	控股股东具有重大影响的法人
广州建信小额贷款有限公司	建信小额贷款	控股股东控制的法人
建发集团（香港）有限公司	香港建发集团	控股股东控制的法人
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	建发城服	控股股东控制的法人
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	厦门建发会展	控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	建发旅游集团	控股股东控制的法人
厦门建发文创体育投资有限公司	建发文创投资	控股股东控制的法人
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司及其子公司	建发新兴产业	控股股东控制的法人
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	建发医疗健康	控股股东控制的法人
上海兆御投资发展有限公司	上海兆御	控股股东控制的法人
天津金晨房地产开发有限责任公司	天津金晨	控股股东控制的法人
厦门法拉电子股份有限公司	法拉电子	控股股东之参股公司
厦门软件职业技术学院	软件学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度（如适 用）	是否超过交 易额度（如 适用）	上期发生额
鑫金发	供应链运营业务	1,492,211.94			487,104.49
同顺供应链	供应链运营业务	498,598.31			353.24
新吉悦	供应链运营业务	250,575.56			79,672.62
上海美凯龙	家居商场运营业务	63,819.86			63,787.05
侨益物流	供应链运营业务	54,093.64			43,609.55
中国阳光纸业	供应链运营业务	53,758.80			46,095.92
珠海鑫建邦	供应链运营业务	44,850.17			
BOYUAN METAL	供应链运营业务	35,065.91			4,081.49
上海卓跃达	供应链运营业务	29,840.94			5,818.09
CERES AGRO	供应链运营业务	24,125.31			1,260.54
厦门翔启	供应链运营业务	18,139.87			3,389.36
永丰浆纸	供应链运营业务	17,109.14			89,397.63
建信小额贷款	房地产业务	15,766.38			13,100.17
源泰	供应链运营业务	8,140.64			2,876.73
建发城服	房地产业务	8,059.96			21,616.29
超弦织造	供应链运营业务	5,751.98			8,249.31
建发旅游集团	其他业务	3,867.04			1,047.71
厦门国际银行	家居商场运营业务	2,813.31			1,287.84
厦门航空	供应链运营业务	2,567.84			2,702.04
上海燊酩	供应链运营业务	2,433.61			629.64
辉煌装修	房地产业务	2,390.36			10,201.65
上海建名	供应链运营业务	2,237.49			194.64
山东汇科	供应链运营业务	1,686.80			
厦门航空	其他业务	1,432.33			1,322.77
武汉光谷	供应链运营业务	1,119.83			
鑫五发	供应链运营业务	976.62			2,924.47
和易通	房地产业务	902.62			552.01
上海璞发	供应链运营业务	867.73			
商舟物流	供应链运营业务	712.23			
厦门蓝城	其他业务	677.32			
现代码头	供应链运营业务	461.27			
杭州建美	家居商场运营业务	413.21			

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度（如适 用）	是否超过交 易额度（如 适用）	上期发生额
澳门国际银行	家居商场运营业务	391.58			
集友银行	家居商场运营业务	375.80			
建发旅游集团	供应链运营业务	370.66			
迁安恒茂	供应链运营业务	368.60			
建泰硅业	供应链运营业务	324.99			100.42
山东银座	家居商场运营业务	292.88			582.69
建发医疗健康	房地产业务	283.67			
建发旅游集团	家居商场运营业务	180.72			
建发旅游集团	房地产业务	173.53			
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	132.61			221.06
辉煌装修	其他业务	99.80			
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	96.32			139.90
张家港和玺	房地产业务	89.16			184.95
锦岳祥	供应链运营业务	75.60			0.61
建发集团	其他业务	68.50			
厦门建发会展	房地产业务	49.44			
和易通	供应链运营业务	49.31			
厦门悦琴海联	房地产业务	47.68			
成都东泰	家居商场运营业务	45.04			68.83
建发集团	房地产业务	43.80			47.49
浙江中广电器	其他业务	38.19			
厦门建发会展	家居商场运营业务	36.79			
建信小额贷款	其他业务	29.57			
南昌悦佰	房地产业务	28.50			
辛宜实业	供应链运营业务	24.70			45.85
厦门建发会展	其他业务	17.10			119.20
厦门翔盛达	供应链运营业务	3.47			
厦门华亿传媒	其他业务	2.86			5.39
厦门航空	房地产业务	1.85			
乐慧车	供应链运营业务	0.25			
瑞达源发	供应链运营业务				14,768.48
上海鑫诚安	家居商场运营业务				696.11

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度（如适 用）	是否超过交 易额度（如 适用）	上期发生额
阳光海天停车	家居商场运营业务				466.90
上海嘉展建筑	家居商场运营业务				278.41
浙江中广电器	房地产业务				266.11
台州兆裕恒	房地产业务				43.61
超级智慧家	房地产业务				32.84
广州红星美凯龙	家居商场运营业务				14.65
建发医疗健康	其他业务				7.31
汉发供应链	供应链运营业务				5.78
上海天合	家居商场运营业务				2.66
长沙展图	房地产业务				0.26

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
新吉悦	供应链运营业务	71,966.20	102,326.59
同顺供应链	供应链运营业务	70,784.12	272,860.93
汉发供应链	供应链运营业务	63,554.35	20,765.78
源泰	供应链运营业务	44,250.02	42,434.64
鑫金发	供应链运营业务	39,680.57	92,166.97
中国阳光纸业	供应链运营业务	15,225.40	13,001.79
迁安恒茂	供应链运营业务	8,864.08	99.03
上海美凯龙	家居商场运营业务	5,760.02	9,263.97
上海屿发	房地产业务	4,554.11	38.45
上海璞发	供应链运营业务	4,326.93	85,746.89
新疆新昇	供应链运营业务	3,749.55	3,010.91
北京兆兴	房地产业务	3,194.23	
上海盛兆荟	房地产业务	3,094.38	1,643.28
厦门兆祥城市建设	房地产业务	2,674.53	
厦门翔启	供应链运营业务	2,211.61	3,422.80
建禾油脂	供应链运营业务	2,203.62	122,576.47
建发医疗健康	房地产业务	1,797.20	1,356.98
侨益物流	供应链运营业务	1,721.95	28.14

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
厦门翔盛达	供应链运营业务	1,709.59	
建发医疗健康	供应链运营业务	1,674.97	4,632.64
佑盾	供应链运营业务	1,561.22	
莆田中玺	房地产业务	1,447.71	836.93
合肥建润	房地产业务	1,391.02	532.18
建发集团	房地产业务	1,384.90	2,038.92
厦门宏佑房地产	房地产业务	1,326.76	3,261.34
厦门航空	供应链运营业务	1,270.83	555.27
无锡嘉合	房地产业务	1,252.39	533.24
南昌悦佰	房地产业务	1,245.91	436.46
南昌贸联地产	房地产业务	1,150.69	337.05
厦门悦兆	房地产业务	1,148.71	9,878.19
建发旅游集团	房地产业务	1,116.87	897.98
温州兆发恒	房地产业务	1,001.16	214.96
义乌兆华	房地产业务	980.26	2,080.20
北京兆兴	供应链运营业务	891.65	
宁德乾行	房地产业务	876.15	772.86
建发城服	房地产业务	860.99	1,645.97
厦门谐醴	房地产业务	828.16	315.30
杭州铎裕	房地产业务	782.60	294.66
南京灏盛	房地产业务	665.74	516.81
建发旅游集团	供应链运营业务	636.13	371.95
厦门悦琴海联	房地产业务	615.73	1,800.76
莆田中嘉	其他业务	527.43	565.28
上海润兆茂	房地产业务	504.38	
上海锦兆利	房地产业务	477.18	510.63
徐州天晟和	房地产业务	448.83	677.05
北京兆城	房地产业务	448.03	199.30
瑞达源发	供应链运营业务	445.01	14,346.96
厦门益润投资	房地产业务	436.51	418.64
厦门国际银行	房地产业务	429.77	
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	382.23	862.88
紫金铜冠	其他业务	377.91	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉兆发	供应链运营业务	345.00	
泉州中澄	房地产业务	335.55	
福州榕琚	房地产业务	324.62	
天津金晨	房地产业务	311.98	
建发集团	其他业务	301.29	409.20
盐城建悦	房地产业务	300.55	355.33
厦门海耀	其他业务	292.45	608.38
南京金宸	房地产业务	288.64	652.70
苏州恒至嘉	房地产业务	271.67	224.59
BOYUAN METAL	供应链运营业务	266.84	8,347.51
上海建名	供应链运营业务	266.09	41.55
上海浦锋	房地产业务	265.70	230.61
南平武夷云谷建发	房地产业务	244.02	
莆田中利	房地产业务	241.76	
建泰硅业	供应链运营业务	241.22	102.75
厦门海耀	房地产业务	235.50	146.08
成都润兆欣	房地产业务	228.93	152.99
厦门联嘉升	房地产业务	224.99	
上海美凯龙	供应链运营业务	213.26	87.99
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	210.54	195.02
厦门荣虹	房地产业务	209.72	
鑫五发	供应链运营业务	199.95	11,733.96
苏州合赢	房地产业务	199.75	407.45
联发天地园区	房地产业务	192.45	
软件学院	房地产业务	189.62	327.63
辉煌装修	房地产业务	183.79	16.40
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	181.46	179.83
武汉兆发	房地产业务	179.45	
厦门保联椿莲	其他业务	172.00	1,504.73
台州兆裕恒	房地产业务	168.70	
建发城服	供应链运营业务	165.89	2,373.76
成都兆和玥	房地产业务	155.94	
重庆铁渝兆华	房地产业务	152.93	208.91

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
温州兆顺	房地产业务	143.58	316.04
武汉光谷	供应链运营业务	143.55	
HT&CD BUSINESS	供应链运营业务	133.99	
南京嘉阳	房地产业务	126.07	20.21
建发集团	供应链运营业务	110.03	
徐州和锦	其他业务	103.17	
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务	101.28	330.36
厦门金联保	房地产业务	100.63	
上海铎铷	房地产业务	99.64	597.17
杭州星汀	房地产业务	92.32	302.55
厦门保联椿莲	房地产业务	92.09	7.13
无锡兆融	房地产业务	88.66	186.92
上海卓跃达	供应链运营业务	87.89	36.04
迁安恒茂	其他业务	73.37	
长沙兆泽	房地产业务	72.95	
上海众承	房地产业务	71.82	54.00
芜湖明辉商业	供应链运营业务	71.58	
上海燚酩	供应链运营业务	70.36	277.67
厦门建发会展	供应链运营业务	66.11	48.64
华联电子	供应链运营业务	63.49	
九江利阳	房地产业务	63.13	152.29
福州兆瑞	房地产业务	61.19	428.95
SAIL CONSTRUCTION	供应链运营业务	59.18	
成都东泰	家居商场运营业务	57.60	70.47
杭州铎容	其他业务	57.00	1,082.30
杭州铎容	房地产业务	55.85	307.94
张家港恒运	其他业务	54.12	
南京德建	房地产业务	52.09	80.13
武汉兆悦城	房地产业务	51.22	258.95
厦门润岳	房地产业务	51.02	508.72
南京联锦悦	其他业务	49.75	101.27
北海源发	供应链运营业务	46.37	16,224.96
建发新兴产业	房地产业务	44.89	29.52

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
软件学院	其他业务	44.19	
莆田联悦	房地产业务	43.40	326.55
厦门荣虹	其他业务	42.89	115.85
上海浦骁	房地产业务	41.82	94.74
莆田兆隼	房地产业务	31.19	125.28
合肥建润	供应链运营业务	31.09	
厦门黄金之厝	房地产业务	28.37	
杭州建美	家居商场运营业务	27.98	0.50
锦岳祥	供应链运营业务	25.47	150.18
山东银座	家居商场运营业务	22.54	23.37
重庆美凯龙	供应链运营业务	21.67	24.71
中交长沙	房地产业务	20.55	185.15
辉煌装修	其他业务	20.44	
宁德乾行	供应链运营业务	28.87	3.73
辉煌装修	供应链运营业务	15.62	31.83
张家港和玺	房地产业务	13.19	6.11
泉州兆京	房地产业务	12.99	
君龙人寿	供应链运营业务	12.27	10.70
思可源	其他业务	12.22	
上海浦锋	供应链运营业务	12.07	
厦门建发会展	房地产业务	11.40	
南京兆凯	房地产业务	10.76	49.15
厦门金联保	其他业务	9.87	
天津金晨	其他业务	9.86	
和易通	供应链运营业务	9.68	141.65
杭州伟量	供应链运营业务	9.65	7.52
上海锦兆利	供应链运营业务	9.35	
济南天桥区美凯龙	供应链运营业务	9.15	8.57
LIFT YIFAN	供应链运营业务	8.67	
南昌美升	供应链运营业务	8.01	7.26
天津北辰	供应链运营业务	7.95	
成都永升美凯龙	供应链运营业务	7.94	7.78
建发旅游集团	家居商场运营业务	7.51	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无锡经开区星永升	供应链运营业务	7.31	5.03
厦门谐醴	供应链运营业务	7.19	
厦门益武地	房地产业务	6.76	43.91
昆明广福美凯龙	供应链运营业务	6.69	7.21
武汉易美	供应链运营业务	6.62	6.32
乌鲁木齐美凯龙	供应链运营业务	6.44	11.55
泉州中澄	供应链运营业务	6.36	
厦门建发会展	其他业务	6.27	
建信小额贷款	房地产业务	6.20	5.84
成都东泰	供应链运营业务	5.97	4.50
南京永升美凯龙	供应链运营业务	5.86	4.89
上海浦骁	供应链运营业务	5.61	
厦船重工	供应链运营业务	5.58	0.88
烟台美凯龙	供应链运营业务	5.47	3.09
长春美凯龙	供应链运营业务	5.39	4.46
常州永升美凯龙	供应链运营业务	5.28	6.22
合肥美河	供应链运营业务	5.10	3.47
现代码头	其他业务	4.72	
西安红星佳鑫	供应链运营业务	4.53	
天津滨海永升美凯龙	供应链运营业务	4.51	3.58
超级智慧家	家居商场运营业务	4.45	58.93
无锡锡山永升	供应链运营业务	4.13	4.99
现代码头	供应链运营业务	4.12	15.76
南京名都美凯龙	供应链运营业务	4.12	5.18
山东汇科	供应链运营业务	4.08	
中山美凯龙	供应链运营业务	4.06	3.77
福州中瀚置业	房地产业务	4.01	123.40
武汉汉阳四新	供应链运营业务	3.99	3.60
兰州美升	供应链运营业务	3.91	5.20
厦门益润投资	供应链运营业务	3.90	
南京灏盛	供应链运营业务	3.89	
国际信托	房地产业务	3.60	
北京兆城	供应链运营业务	3.55	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
瑞达源发	房地产业务	3.55	3.54
哈尔滨美凯龙	供应链运营业务	3.16	4.03
南京联锦悦	房地产业务	2.97	
上海威来适	家居商场运营业务	2.94	15.65
深圳华生大	家居商场运营业务	2.65	37.74
厦门兆特	房地产业务	2.43	279.30
宁波鄞州美庆	供应链运营业务	2.36	2.16
杭州古墩	供应链运营业务	2.30	2.40
长沙美阳	供应链运营业务	2.28	2.30
淄博美凯龙	供应链运营业务	2.27	4.58
温州兆发恒	供应链运营业务	2.23	12.77
南京美凯龙	供应链运营业务	2.19	2.36
建信小额贷款	供应链运营业务	2.09	19.26
潍坊美凯龙	供应链运营业务	1.91	1.40
柳州美凯龙	供应链运营业务	1.82	3.45
西宁美升	供应链运营业务	1.69	4.94
上海盛兆荟	供应链运营业务	1.68	
建发新兴产业	供应链运营业务	1.53	3.57
上海天合	家居商场运营业务	1.50	4.87
建发旅游集团	其他业务	1.46	13.64
联发天地园区	其他业务	1.43	3.89
建发医疗健康	其他业务	1.41	
苏州恒至嘉	供应链运营业务	1.30	
珠海鑫建邦	供应链运营业务	1.25	397.23
建发新兴产业	其他业务	1.19	
南平武夷云谷建发	供应链运营业务	1.03	
南昌悦佰	供应链运营业务	0.95	
商舟物流	供应链运营业务	0.95	129.12
新吉悦	房地产业务	0.90	
软件学院	供应链运营业务	0.83	
宁德嘉行	房地产业务	0.60	8.66
君龙人寿	房地产业务	0.57	
国际信托	供应链运营业务	0.52	0.39

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
哈尔滨永升	供应链运营业务	0.44	
和易通	其他业务	0.31	
和易通	房地产业务	0.26	
厦门航空	房地产业务	0.25	
成都兆和玥	供应链运营业务	0.25	0.82
盐城建悦	供应链运营业务	0.16	0.61
侨益物流	房地产业务	0.13	
厦门联嘉升	供应链运营业务	0.06	
建信小额贷款	其他业务	0.06	
汇禾物业	房地产业务	0.05	
厦门兆祥城市建设	供应链运营业务	0.04	0.06
厦门华亿文旅	房地产业务	0.03	
新投怡家园	房地产业务	0.01	
徐州和锦	房地产业务		529.41
辛宜实业	供应链运营业务		386.35
长沙展图	房地产业务		126.98
建威驰通（成都）	供应链运营业务		110.80
厦门锦粮源	供应链运营业务		105.51
广州红星美凯龙	家居商场运营业务		35.69
超弦织造	供应链运营业务		24.44
尤溪闽西南	其他业务		21.43
长沙芙茂	房地产业务		17.30
莆田中嘉	房地产业务		7.26
南京兆凯	供应链运营业务		6.88
南昌联高	房地产业务		6.78
长沙楚茂	房地产业务		4.23
杭州铎裕	供应链运营业务		3.69
威海美凯龙	供应链运营业务		2.26
常州常武	供应链运营业务		2.07
建兴骐骥新能源	供应链运营业务		2.00
厦船重工	房地产业务		1.90
厦门悦兆	供应链运营业务		1.37
厦门宏佑房地产	供应链运营业务		1.09

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海树家	供应链运营业务		1.07
香港建发集团	供应链运营业务		0.93
东山闽西南文旅	供应链运营业务		0.74
乌海市美旭	供应链运营业务		0.74
厦门华亿公关	房地产业务		0.47
厦门国际银行	供应链运营业务		0.44
山东国润	供应链运营业务		0.37
华侨电子	供应链运营业务		0.19
厦门保联椿莲	供应链运营业务		0.12
重庆铁渝兆华	供应链运营业务		0.07
南平兆恒武夷	供应链运营业务		0.02

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
阳光海天停车	房屋建筑物	2,926.26	4,521.77
君龙人寿	房屋建筑物	577.99	568.77
建发旅游集团	房屋建筑物	505.95	506.68
辉煌装修	房屋建筑物	182.49	309.68
上海威来适	房屋建筑物	74.24	74.24
超级智慧家	房屋建筑物	73.43	215.14

建发医疗健康	房屋建筑物	71.36	71.36
建发集团	房屋建筑物	37.14	38.06
上海天合	房屋建筑物	37.13	39.56
杭州建美	房屋建筑物	4.68	1.56
厦门荣虹	房屋建筑物		201.23
联发天地园区	房屋建筑物		153.75
上海屿发	房屋建筑物		103.02
南京金宸	房屋建筑物		44.34
上海丽浩创	房屋建筑物		8.45
厦门保联椿莲	房屋建筑物		3.92
厦门金联保	房屋建筑物		3.92
厦门航空	房屋建筑物		2.89
东山闽西南文旅	房屋建筑物		0.35

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
建发集团	房屋建筑物	89.18		8,606.28	326.76	22,173.58			6,660.07	327.96	
上海兆御	房屋建筑物	384.67		4,155.10	122.17	4,236.97			4,643.74	310.31	10,020.19
芜湖明辉商业	房屋建筑物						14.23				
厦门建发会展	房屋建筑物	29.45		32.19							

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	1.78	否
厦门建发供应链物流科技有限公司	上海兴通链发航运有限责任公司	0.31	否
厦门建发浆纸集团有限公司	迁安恒茂新材料有限公司	1.61	否
厦门建发浆纸集团有限公司	临猗县源泰热能有限公司	1.18	否
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门翔启供应链管理有限公司	0.08	否
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门瑞达源发供应链管理有限公司	0.04	否
联发集团有限公司	徐州市和锦置业有限公司	1.16	否
联发集团有限公司	南昌国展地产有限公司	1.46	否
联发集团有限公司	厦门软件职业技术学院	1.35	否
建发房地产集团有限公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	4.06	否
建发房地产集团有限公司	温州兆瓯房地产有限公司	3.61	否
建发房地产集团有限公司	盐城兆瑞房地产开发有限公司	0.97	否
建发房地产集团有限公司	义乌兆盈房地产有限公司	3.03	否
建发房地产集团有限公司	福州榕禄房地产有限公司	2.89	否
建发房地产集团有限公司	泉州中澄房地产开发有限公司	2.94	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1.70	否
建发房地产集团有限公司	合肥兆胜房地产开发有限公司	1.03	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	777,500.00	否
建发集团	联发集团	200,000.00	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	本期还款	本期支付利息

拆入			
北京兆兴	244,089.84		
长沙兆泽	55,967.10	55,967.10	
上海润兆茂	49,822.00		
上海盛兆荟	36,750.00		
上海锦兆利	33,908.00		
合肥建润	16,317.00		
福州榕珺	15,577.59		
福州中瀚置业	9,900.00		
杭州铎裕	9,603.52		
泉州中澄	6,882.73		
徐州天晟和	4,900.00		
成都兆和珒	4,620.00		
泉州兆京	1,519.00		
杭州星汀	1,435.00		
福州兆瑞	1,031.00		
温州兆顺	429.00		
武汉兆悦城	140.90		
厦门益润投资		2,450.00	3,290.41
上海铎铷		784.00	
南昌悦佰			1,035.30
厦门润岳			2,366.47

关联方	拆借金额	本期收到还款	本期收到利息
拆出			
北京兆兴	142,120.16	284,290.30	63.78
武汉兆发	83,305.00		
泉州中澄	42,548.68	42,548.68	
福州榕珺	28,229.24	28,229.24	
上海城智联	27,195.00		
软件学院	10,068.53	14,250.50	549.9
盐城建悦	4,311.00	4,311.00	
温州兆发恒	4,067.42		

关联方	拆借金额	本期收到还款	本期收到利息
福州兆瑞	3,504.00		
上海润兆茂	1,415.93	19,755.53	938.36
宁德乾行	800	1,300.00	
上海铎铷	784		
上海盛兆荟			4,981.08
南京灏盛		9,800.00	
苏州恒至嘉		9,310.00	
上海锦兆利		6,093.15	
苏州鑫城发		5,237.40	3,330.00
厦门悦兆		1,874.25	
杭州星汀		591.68	
合肥建润		472.8	
无锡兆融		297	
九江利阳		174.05	
重庆铁渝兆华		73.12	
上海屿发			1,756.45
镇江扬启		1,360.00	
张家港恒运		240	54.12

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,814.51	3,434.37

(8). 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门悦兆	20,731,855.27	241,011.56	5,424,522.73	14,903.91
应收账款	北京兆兴	14,119,907.32	705,995.38		
应收账款	同顺供应链	12,903,433.38	645,171.67	7,790,500.00	389,525.00
应收账款	合肥建润	9,450,694.99	472,534.75		
应收账款	厦门宏佑房地产	7,721,798.30	397,673.15	28,808.00	1,440.40
应收账款	西安红星佳鑫	7,695,591.06	5,434,581.28	5,633,893.02	3,397,437.34
应收账款	北京兆城	6,407,014.49	453,178.94	6,890.59	344.53
应收账款	建发城服	5,351,845.78	814,392.61	5,598,720.37	572,995.75
应收账款	南昌贸联地产	5,321,671.00	266,083.55	2,938.05	146.90
应收账款	义乌兆华	5,300,472.70	282,284.58	367,944.40	18,397.22
应收账款	源泰	4,963,774.87	248,188.74	1,327,353.20	66,367.66
应收账款	上海美凯龙	4,621,356.34	209,856.92	6,212,443.04	280,368.25
应收账款	厦门谐體	4,557,359.46	231,962.01	548,454.42	27,422.72
应收账款	盐城建悦	4,549,071.41	255,758.43	654,500.00	32,725.00
应收账款	杭州铎裕	4,008,262.66	200,413.13		
应收账款	深圳华生大	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	厦门保联椿莲	3,890,663.31	292,821.40	2,007,280.74	100,364.04
应收账款	武汉兆发	3,823,496.32	191,174.82		
应收账款	浙江中广电器	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	武汉兆悦城	2,976,154.64	234,485.08		
应收账款	上海屿发	2,574,339.13	135,003.82	1,217,703.08	60,885.15
应收账款	莆田中嘉	2,476,025.35	123,801.27	2,042,634.00	102,131.70
应收账款	厦门润岳	2,475,589.22	144,571.27	177,998.39	8,899.92
应收账款	厦门荣虹	2,085,392.81	119,766.69	833,470.97	41,673.55
应收账款	厦门航空	1,961,764.03	112,300.20	951,218.97	47,560.95
应收账款	新吉悦	1,856,741.84	92,870.19	144,270.43	7,213.52
应收账款	温州兆发恒	1,847,406.28	92,370.31	4,900.00	245.00
应收账款	美凯龙商业管理	1,803,680.42	555,671.14	1,803,680.42	444,432.20
应收账款	福州榕珺	1,770,545.45	88,527.27		
应收账款	泉州中澄	1,639,777.44	81,988.88		
应收账款	重庆铁渝兆华	1,577,123.00	103,348.18		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	莆田兆隼	1,432,678.76	88,162.39		
应收账款	南平武夷云谷建发	1,296,983.04	896.40		
应收账款	长沙兆泽	1,255,388.88	119,681.88		
应收账款	厦门益润投资	1,118,674.74	67,682.69	715,838.05	70,942.21
应收账款	侨益物流	1,089,478.79	54,473.94	137,602.32	6,880.12
应收账款	建发旅游集团	1,088,416.07	201,269.06	1,520,182.57	78,490.02
应收账款	上海铨铷	1,048,900.00	57,445.00		
应收账款	南京灏盛	990,214.47	70,137.43	15,884.10	794.21
应收账款	建发集团	970,220.23	667,522.43	2,693,343.36	606,552.41
应收账款	中交长沙	836,723.55	49,635.42	1,117.46	55.87
应收账款	台州兆裕恒	819,326.28	69,891.32	512,000.00	25,600.00
应收账款	福州兆瑞	740,600.00	41,630.00	92,000.00	4,600.00
应收账款	莆田中玺	728,933.27	49,117.37		
应收账款	重庆金江联	697,384.86	353,969.92	697,384.86	214,492.94
应收账款	上海盛兆荟	640,483.73	32,046.20	530,275.61	26,513.78
应收账款	成都润兆欣	626,892.19	34,239.22		
应收账款	建信小额贷款	528,767.24	26,490.86	6,397.60	319.88
应收账款	宁德乾行	513,725.60	35,461.06	296,462.26	14,823.11
应收账款	徐州天晟和	512,050.00	25,602.50		
应收账款	无锡兆融	461,423.13	23,071.16		
应收账款	厦门金联保	408,015.79	48,946.12	155,697.44	13,493.94
应收账款	SAIL CONSTRUCTION	400,270.91	20,013.55		
应收账款	软件学院	349,823.09	18,126.05	3,010.00	150.50
应收账款	徐州和锦	293,221.01	14,661.05	404,818.75	20,240.94
应收账款	成都兆和玥	270,984.72	13,549.23	62,408.93	3,120.45
应收账款	杭州锦祥	240,783.32	79,905.50		
应收账款	南京金宸	230,991.63	11,707.49	76,737.82	3,868.47
应收账款	杭州铎容	230,642.15	17,323.24	2,078,552.13	104,723.53
应收账款	佑盾	203,623.19	10,181.16		
应收账款	杭州星汀	199,389.28	11,130.35		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	温州兆顺	151,300.00	9,915.00		
应收账款	南昌悦佰	119,387.86	7,963.84		
应收账款	上海锦兆利	114,773.00	5,738.65	167,490.00	8,374.50
应收账款	重庆美凯龙	93,749.00	4,687.45	70,441.00	3,522.05
应收账款	泉州兆京	89,301.05	5,309.21		
应收账款	九江利阳	88,800.88	8,403.37		
应收账款	苏州屿秀	75,810.78	37,905.39	75,810.78	22,743.23
应收账款	建发医疗健康	73,618.07	5,157.40	1,804,748.61	90,582.43
应收账款	厦门悦琴海联	67,899.94	3,395.00	129,749.78	6,487.49
应收账款	上海丽浩创	66,528.00	2,993.76	66,528.00	2,993.76
应收账款	龙岩利荣	64,213.53	3,210.68		
应收账款	宁德嘉行	52,833.84	4,967.24		
应收账款	厦门兆特	45,360.00	4,536.00		
应收账款	上海润兆茂	43,540.64	2,177.03		
应收账款	尤溪闽西南	39,613.00	3,961.30	39,613.00	1,980.65
应收账款	南昌联碧旅	35,803.02	17,901.51	35,803.02	10,740.91
应收账款	昆明广福美凯龙	28,000.00	1,400.00		
应收账款	济南天桥区美凯龙	26,620.00	1,331.00	22,060.00	1,103.00
应收账款	无锡锡山永升	26,160.00	1,308.00		
应收账款	君龙人寿	23,940.00	1,197.00		
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00
应收账款	兰州美升	20,150.00	1,007.50		
应收账款	哈尔滨美凯龙	20,040.00	1,002.00		
应收账款	华联电子	20,000.00	10,000.00	20,000.00	6,000.00
应收账款	张家港和玺	19,386.00	969.30		
应收账款	成都东泰	19,152.00	932.61	119,500.00	5,377.50
应收账款	厦门建发会展	18,907.88	15,795.68	64,513.05	10,260.03
应收账款	潍坊美凯龙	15,920.00	796.00		
应收账款	淄博美凯龙	15,860.00	793.00		
应收账款	武汉光谷	15,150.26	757.51		
应收账款	南京美凯龙	14,136.00	706.80		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	合肥美河	13,580.00	679.00		
应收账款	山东银座	11,760.00	529.20		
应收账款	武汉市正凯物流	10,560.00	475.20	15,950.00	717.75
应收账款	建发新兴产业	10,100.00	911.60	10,100.00	505.00
应收账款	常州永升美凯龙	9,810.00	490.50	16,994.00	849.70
应收账款	南京联锦悦	9,440.00	472.00		
应收账款	上海浦锋	9,200.00	460.00		
应收账款	新投怡家园	8,515.00	425.75		
应收账款	联发天地园区	8,400.00	2,520.00	8,400.00	840.00
应收账款	思可源	7,362.02	368.10		
应收账款	南京嘉阳	6,322.90	316.15		
应收账款	超级智慧家	5,200.03	234.00	5,200.00	234.00
应收账款	锦岳祥	4,387.54	219.38	12,920.78	646.04
应收账款	福州中瀚置业	1,733.10	86.66	92,840.84	8,907.10
应收账款	厦门兆祥城市建设	489.00	24.45		
应收账款	BOYUAN METAL			4,634,315.38	231,715.77
应收账款	迁安恒茂			2,520,000.00	126,000.00
应收账款	中国阳光纸业			1,191,197.84	59,559.90
应收账款	南京兆凯			77,720.00	3,886.00
应收账款	乌鲁木齐美凯龙			47,180.00	2,359.00
应收账款	山东汇科			33,844.70	1,692.24
应收账款	建泰硅业			26,361.65	1,318.08
应收账款	建兴骐骥新能源			21,200.00	1,060.00
应收账款	苏州恒至嘉			19,376.67	968.83
应收账款	长春美凯龙			15,520.00	776.00
应收账款	无锡经开区星永升			12,655.00	632.75
应收账款	南京名都美凯龙			5,320.00	266.00
应收账款	上海燊酩			4,056.00	202.80
其他应收款	上海城智联	1,972,023,049.62	1,972,023.05		
其他应收款	武汉兆发	1,031,735,702.49	1,031,735.70		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	温州兆发恒	501,639,350.11	501,639.35	449,642,183.37	449,642.18
其他应收款	杭州鑫建辉	342,947,792.72	342,947.79		
其他应收款	南京德建	309,252,110.13	309,252.11	147,000,000.00	147,000.00
其他应收款	苏州合赢	290,032,443.81	290,032.44	290,032,443.81	290,032.44
其他应收款	厦门荣虹	199,292,587.78	199,292.59	325,808,954.11	325,808.95
其他应收款	温州兆顺	196,350,000.00	196,350.00		
其他应收款	上海众承	185,535,734.40	185,535.73	185,535,734.40	185,535.73
其他应收款	南京灏盛	171,571,328.34	171,571.33	311,281,812.16	311,281.80
其他应收款	无锡兆融	160,579,456.24	160,579.46	173,376,047.30	173,376.05
其他应收款	福州兆瑞	156,356,161.29	156,356.16	59,999,787.32	59,999.79
其他应收款	北京兆兴	153,530,225.92	153,530.23		
其他应收款	上海名艺	146,600,000.00	7,330,000.00	161,800,000.00	8,090,000.00
其他应收款	厦门谐醴	143,556,556.99	143,556.56	154,267,651.23	154,267.65
其他应收款	苏州恒至嘉	141,196,539.53	141,196.54	234,294,539.53	234,294.54
其他应收款	台州兆裕恒	134,731,765.74	134,731.77	127,615,432.92	127,615.43
其他应收款	武汉兆悦城	113,481,867.28	113,481.87	113,567,502.31	113,567.50
其他应收款	中交长沙	107,800,000.00	107,800.00	107,800,000.00	107,800.00
其他应收款	紫金铜冠	105,595,263.79	105,595.26	101,589,444.34	101,589.44
其他应收款	重庆铁渝兆华	100,981,981.78	100,981.98	131,494,576.11	131,494.59
其他应收款	盐城建悦	92,085,020.00	92,085.02	78,595,020.00	78,595.02
其他应收款	上海盛兆荟	90,028,497.21	90,028.50	107,597,147.51	107,597.15
其他应收款	福州中瀚置业	88,133,062.05	88,133.06	88,271,062.05	88,271.06
其他应收款	苏州鑫城发	81,307,011.97	81,307.01	194,426,490.04	194,426.49
其他应收款	南京兆凯	77,002,631.00	77,002.63	85,901,451.00	85,901.45
其他应收款	安徽璟德	76,093,838.77	76,093.84	113,650,188.42	113,650.19
其他应收款	厦门蓝联欣	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	镇江扬启	61,239,506.11	61,239.51	189,345,102.00	189,345.10
其他应收款	福州鸿腾	35,475,000.00	35,475.00	35,475,000.00	35,475.00
其他应收款	上海锦兆利	24,507,597.93	24,507.60	80,717,431.69	80,717.43
其他应收款	芜湖明辉商业	24,132,315.10	1,201,715.76	27,072,392.04	1,360,464.04
其他应收款	上海屿发	21,421,546.59	21,421.55	616,687,050.00	616,687.05

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	建信小额贷款	16,046,219.90	16,046.22	16,358,670.00	16,358.68
其他应收款	南昌悦佰	12,832,659.75	12,832.66		
其他应收款	张家港恒运	11,800,000.00	11,800.00	14,200,000.00	14,200.00
其他应收款	厦门悦兆	10,200,000.00	10,200.00	1,420.00	1.42
其他应收款	宁德乾行	10,000,000.00	10,000.00	15,050,320.09	15,050.32
其他应收款	南平兆恒武夷	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	泉州中澄	9,537,555.39	9,537.56		
其他应收款	武夷山嘉恒	8,818,708.33	8,818.71	8,382,609.38	8,382.61
其他应收款	莆田中玺	8,423,775.04	8,423.78	14,376,182.64	14,376.18
其他应收款	上海铎铷	7,864,900.00	7,864.90	24,900.00	24.90
其他应收款	深圳红星美	7,693,015.15	2,584,083.79		
其他应收款	软件学院	7,297,891.17	7,297.89	50,813,085.10	50,813.09
其他应收款	南昌贸联地产	7,074,741.88	7,074.74	3,426,780.80	3,426.78
其他应收款	厦门益武地	6,758,595.43	6,758.60	1,718,595.43	1,718.60
其他应收款	福州榕珺	6,268,307.55	6,268.31		
其他应收款	南京新劲联	6,002,559.00	6,002.56		
其他应收款	J-B Co., Ltd	4,932,955.79	4,932.96	5,044,966.34	5,044.97
其他应收款	九江利阳	4,335,524.35	4,335.52	6,076,071.49	6,076.07
其他应收款	徐州天晟和	4,288,225.00	4,288.23	8,494,475.22	8,494.48
其他应收款	连江融建	4,225,000.00	4,225.00	4,225,000.00	4,225.00
其他应收款	美凯龙商业管理	3,550,000.00	277,245.00	200,000.00	200.00
其他应收款	源泰	2,744,226.22	2,744.23		
其他应收款	上海美凯龙	2,698,914.44	439,831.98	11,094,971.30	1,329,635.55
其他应收款	北京兆城	1,970,851.54	1,970.85		
其他应收款	建发集团	1,808,264.63	1,808.26		
其他应收款	马洋溪水务	1,561,935.41	1,561.94	1,874,616.15	1,874.62
其他应收款	上海兆御	1,113,772.35	1,113.77	1,113,772.35	587.41
其他应收款	商舟物流	890,000.00	890.00	210,000.00	210.00
其他应收款	厦门航空	827,000.00	812.00	362,500.00	362.50
其他应收款	汇禾物业	818,237.04	818.24	160,009.63	160.01
其他应收款	辉煌装修	815,572.82	815.57	139,277.27	139.28

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海燊酩	573,541.59	573.54		
其他应收款	厦门国际银行	495,968.00	495.97	495,968.00	495.97
其他应收款	龙岩利荣	492,797.95	492.80	492,797.95	492.80
其他应收款	厦门建发会展	387,379.89	387.38	315,402.00	315.40
其他应收款	武汉市正凯物流	386,617.95	27,565.86		
其他应收款	厦门联嘉升	380,601.83	380.60	401,544.83	401.54
其他应收款	建发旅游集团	337,270.00	337.27	1,041,435.00	0.68
其他应收款	建发城服	194,689.87	134.69	70,000.00	60.00
其他应收款	杭州锦祥	178,720.00	178.72	178,720.00	178.72
其他应收款	莆田中利	146,458.02	146.46		
其他应收款	建发医疗健康	132,302.64	132.30	216,222.14	216.22
其他应收款	厦门益润投资	111,350.00	111.35	23,300.00	23.30
其他应收款	法拉电子	100,000.00	100.00		
其他应收款	建泰硅业	100,000.00	100.00		
其他应收款	厦门保联椿莲	81,000.00	81.00	81,000.00	81.00
其他应收款	宁德嘉行	50,000.00	50.00	50,000.00	50.00
其他应收款	宁夏建兴	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00
其他应收款	上海悦信达	24,000.00	24.00	24,000.00	24.00
其他应收款	长沙楚茂	19,975.50	19.98	38,742.17	38.75
其他应收款	成都润兆欣	12,844.24	12.84		
其他应收款	南京嘉阳	12,142.05	12.14		
其他应收款	莆田中嘉	6,000.00	6.00	1,278,034.02	1,278.03
其他应收款	阳光海天停车	6,000.00	6.00		
其他应收款	厦门宏佑房地产	4,713.00	4.71	86,192.00	86.19
其他应收款	张家港和玺	3,844.01	3.84		
其他应收款	义乌兆华	489.21	0.49	489.21	0.49
其他应收款	厦门禹联泰			107,784,224.95	107,784.22
其他应收款	永丰浆纸			6,430,000.00	6,430.00
其他应收款	杭州星汀			5,916,780.30	5,916.78
其他应收款	上海卓跃达			2,468,709.94	2,468.71
其他应收款	上海蓝漳			1,000,000.00	1,000.00

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡嘉合			792,452.83	792.45
其他应收款	广州红星美凯龙			480,939.54	30,154.91
其他应收款	东山闽西南文旅			233,165.57	233.17
其他应收款	上海行远美宅			231,770.28	
其他应收款	长沙兆泽			224,066.37	224.07
其他应收款	合肥建润			160,000.00	160.00
其他应收款	香港建发集团			157,612.01	157.61
其他应收款	同联科			103,504.66	103.50
其他应收款	长沙芙茂			66,864.13	66.86
其他应收款	建发新兴产业			20,650.69	20.65
其他应收款	厦门润岳			760.00	0.76
应收股利	桐庐兆银	86,600,580.71		86,600,580.71	
应收股利	无锡建源	15,837.55		15,837.55	
应收股利	成都东泰			31,000,000.00	
预付款项	鑫金发	114,726,932.07			
预付款项	同顺供应链	31,022,300.80			
预付款项	超弦织造	28,563,363.51		4,430,514.35	
预付款项	CERES AGRO	26,118,867.70		37,776,839.10	
预付款项	上海建名	13,772,974.42		3,899,271.45	
预付款项	中国阳光纸业	12,804,556.60		8,128,602.85	
预付款项	武汉光谷	7,582,717.80			
预付款项	上海卓跃达	2,888,718.96		15,024,024.20	
预付款项	上海美凯龙	2,437,060.78		2,930,374.02	
预付款项	厦门翔盛达	841,672.53			
预付款项	侨益物流	560,953.90		87,491.81	
预付款项	南京德建	250,000.00			
预付款项	永丰浆纸	201,197.23		102,656,349.64	
预付款项	华联电子	68,155.29		68,155.29	
预付款项	建发旅游集团	40,661.56		116,240.00	
预付款项	源泰	38,119.12		0.01	
预付款项	厦门建发会展	3,840.00			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	建发医疗健康	3, 124. 73		3, 124. 73	
预付款项	BOYUAN METAL			8, 653, 022. 62	
预付款项	汉发供应链			636, 682. 04	
预付款项	上海行远美宅			410, 761. 83	
预付款项	阳光海天停车			312, 009. 40	
预付款项	芜湖明辉商业			19, 259. 26	
预付款项	上海天合			10, 800. 00	
预付款项	商舟物流			9, 745. 26	
预付款项	亚细亚新材料			1, 926. 48	
合同资产	西安红星佳鑫	59, 251, 571. 51	5, 855, 250. 05	82, 539, 656. 51	14, 583, 480. 01
合同资产	厦门悦兆	7, 437, 594. 10	160, 876. 12	29, 355, 071. 85	564. 47
合同资产	建发城服	5, 478, 645. 28	483, 348. 02	4, 722, 739. 94	76, 776. 37
合同资产	建发医疗健康	689, 882. 18	4, 480. 44		
合同资产	上海盛兆荟	571, 555. 12	28, 577. 76	696, 654. 14	34, 832. 71
合同资产	武汉兆发	226, 514. 79	11, 325. 74		
合同资产	厦门益润投资	219, 600. 00	10, 980. 00		
合同资产	厦门谐醴	176, 963. 14	17, 696. 31	176, 963. 14	8, 848. 16
合同资产	南平武夷云谷建发	79, 793. 77			
合同资产	建发集团	1, 016. 47	50. 82		
合同资产	北京兆城			469, 676. 62	23, 483. 83
长期应收款	源泰	63, 310, 112. 72		111, 773, 690. 77	
长期应收款	佑盾	8, 354, 863. 36			
长期应收款	西安红星佳鑫	25, 000. 00	250. 00	25, 000. 00	250. 00
一年内到期的非流动资产	西安红星佳鑫	573, 084, 385. 45	272, 636, 303. 66	593, 084, 385. 45	5, 930, 843. 86
一年内到期的非流动资产	美凯龙商业管理			29, 426, 000. 00	29, 426, 000. 00
其他流动资产	西安红星佳鑫			7, 000, 000. 00	70, 000. 00
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙	9, 800, 000. 00		9, 800, 000. 00	
其他非流动资产	广州红星美凯龙			5, 000, 000. 00	50, 000. 00
货币资金	厦门国际银行	1, 338, 311, 601. 41		1, 139, 098, 088. 04	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	集友银行	50,317,315.18			
货币资金	澳门国际银行	79,992.82			
应收款项融资	迁安恒茂	1,767,176.76			

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京兆兴	2,443,679,976.00	
其他应付款	杭州铎裕	2,199,939,141.46	2,103,903,941.46
其他应付款	厦门益润投资	1,813,517,935.49	1,810,045,944.30
其他应付款	上海浦锋	1,655,318,000.00	1,655,318,000.00
其他应付款	莆田中玺	926,100,000.00	926,100,000.00
其他应付款	长沙芙茂	874,119,041.34	942,719,041.34
其他应付款	北京兆城	772,309,960.00	770,876,050.15
其他应付款	上海屿发	750,457,050.00	660,275,000.00
其他应付款	上海铎铷	715,890,000.00	723,730,000.00
其他应付款	苏州合赢	688,000,000.00	688,000,000.00
其他应付款	厦门润岳	685,181,782.43	683,563,552.97
其他应付款	厦门宏佑房地产	600,544,478.93	
其他应付款	南京德建	591,439,607.84	591,439,607.84
其他应付款	上海盛兆荟	563,500,000.00	196,000,000.00
其他应付款	长沙兆泽	559,670,979.00	706,678,802.57
其他应付款	上海浦骁	525,280,000.00	525,280,000.00
其他应付款	长沙展图	523,516,308.70	523,516,308.70
其他应付款	徐州天晟和	519,600,711.00	471,116,057.50
其他应付款	上海润兆茂	493,636,800.00	
其他应付款	合肥建润	484,120,000.00	320,950,000.00
其他应付款	南昌联高	463,224,023.48	463,224,023.48
其他应付款	徐州和锦	376,646,130.00	393,766,271.00
其他应付款	上海锦兆利	339,080,000.00	
其他应付款	莆田中嘉	331,583,000.00	316,883,000.00
其他应付款	南昌贸联地产	308,301,507.55	226,563,015.10

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	厦门保联椿莲	304,382,607.68	345,000,000.00
其他应付款	杭州鑫建辉	299,768,913.78	
其他应付款	南京荟宏	286,509,094.59	286,509,094.59
其他应付款	南昌悦佰	284,939,838.80	285,519,712.94
其他应付款	厦门金联保	283,800,000.00	283,800,000.00
其他应付款	重庆金江联	251,430,991.97	251,439,139.67
其他应付款	长沙楚茂	243,271,791.78	242,876,827.26
其他应付款	厦门益武地	232,203,097.47	232,208,469.57
其他应付款	重庆融联盛	220,844,384.52	221,839,578.84
其他应付款	杭州铎容	201,966,179.18	201,625,619.18
其他应付款	福州鸿腾	186,450,000.00	186,450,000.00
其他应付款	建发集团	186,218,504.95	2,332,201,159.10
其他应付款	温州兆顺	179,478,585.00	166,953,794.84
其他应付款	成都兆和玥	165,545,582.76	116,018,275.46
其他应付款	赣州碧联	157,466,640.10	157,466,640.10
其他应付款	龙岩利荣	156,000,000.00	156,002,271.31
其他应付款	福州榕珺	155,775,900.00	
其他应付款	成都东泰	155,183,688.47	136,700,386.95
其他应付款	成都润兆欣	142,653,904.14	470,298,495.12
其他应付款	福州中瀚置业	99,000,000.00	
其他应付款	连江融建	89,376,880.91	89,365,250.00
其他应付款	南京金宸	76,161,452.40	15,111,452.40
其他应付款	莆田兆隼	72,588,400.00	72,466,630.67
其他应付款	泉州中澄	68,827,311.00	
其他应付款	莆田中利	63,700,000.00	63,700,000.00
其他应付款	宁德嘉行	53,533,819.70	48,012,327.50
其他应付款	莆田联福城	46,869,731.44	46,869,731.44
其他应付款	南京联锦悦	39,723,843.75	22,223,843.75
其他应付款	上海鑫诚安	38,374,494.00	150,000.00
其他应付款	莆田联悦	36,034,401.78	31,354,401.78
其他应付款	南京品悦汇	35,280,000.00	35,280,000.00
其他应付款	无锡嘉合	34,769,242.43	526,540,116.64
其他应付款	厦门兆特	32,707,331.25	32,707,331.25

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	南昌联碧旅	31,159,387.66	19,159,387.66
其他应付款	泉州兆京	30,877,864.80	30,380,000.00
其他应付款	阳光海天停车	30,000,000.00	169,458,420.08
其他应付款	厦门悦琴海联	23,748,540.90	569,400,000.00
其他应付款	利盛中泰	22,300,000.00	54,881,097.48
其他应付款	赣州航城	19,600,000.00	19,600,000.00
其他应付款	南京新劲联	18,957,281.06	
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	杭州凤起	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	义乌兆华	15,146,712.78	15,141,194.98
其他应付款	V ALLIANCE	14,108,838.33	14,465,300.42
其他应付款	盐城建悦	13,490,000.00	
其他应付款	苏州鑫城发	12,591,380.47	
其他应付款	福州兆瑞	10,700,947.00	400,617.00
其他应付款	源泰	10,500,000.00	11,300,000.00
其他应付款	厦门荣虹	10,407,088.10	
其他应付款	厦门联嘉升	10,120,000.00	
其他应付款	厦门悦兆	8,786,405.53	15,641,657.53
其他应付款	杭州星汀	8,433,219.70	
其他应付款	莆田和汇兴	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	西安红星佳鑫	6,765,336.37	29,779,949.25
其他应付款	厦门兆祥城市建设	6,133,500.00	6,133,500.00
其他应付款	厦门海耀	4,685,720.84	125,685,720.84
其他应付款	厦门蓝联欣	2,940,000.00	
其他应付款	温州兆发恒	2,071,704.29	2,071,704.29
其他应付款	佑盾	1,961,178.95	
其他应付款	美凯龙商业管理	1,677,825.01	1,287,055.79
其他应付款	君龙人寿	973,273.74	994,714.96
其他应付款	建发旅游集团	962,410.92	
其他应付款	厦门翔盛达	841,672.53	
其他应付款	武汉市正凯物流	685,100.00	733,058.31
其他应付款	建发医疗健康	669,952.95	866,426.41
其他应付款	超级智慧家	634,525.17	804,525.17

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	厦门国际银行	551,062.84	9,251.96
其他应付款	厦门蓝城	450,000.00	7,710,000.00
其他应付款	辉煌装修	410,646.99	1,474,050.29
其他应付款	上海天合	341,158.48	26,536.00
其他应付款	芜湖明辉商业	327,712.57	691,368.00
其他应付款	侨益物流	292,014.42	911.61
其他应付款	上海树家	273,223.86	
其他应付款	天津金晨	204,502.20	204,502.20
其他应付款	上海美凯龙	200,000.00	
其他应付款	张家港和玺	193,606.57	
其他应付款	建发城服	152,173.53	276,061.70
其他应付款	迁安恒茂	100,000.00	
其他应付款	深圳华生大	80,000.00	80,000.00
其他应付款	建泰硅业	71,937.77	
其他应付款	上海威来适	50,000.00	50,000.00
其他应付款	安咖家居	50,000.00	50,000.00
其他应付款	美宅上海建筑	50,000.00	50,000.00
其他应付款	华联电子	41,695.26	41,695.26
其他应付款	中国阳光纸业	39,306.47	
其他应付款	上海卓跃达	37,365.10	
其他应付款	杭州锦祥	32,610.72	32,610.72
其他应付款	南昌万湖	29,971.00	29,971.00
其他应付款	武汉兆悦城	17,852.54	31,683.93
其他应付款	深圳红星美	13,072.82	
其他应付款	苏品宅配	11,015.32	11,015.32
其他应付款	联发天地园区	10,925.59	10,925.59
其他应付款	亚细亚新材料	10,000.00	39,700.60
其他应付款	上海燊酩	10,000.00	
其他应付款	桐庐兆银	8,000.00	8,000.00
其他应付款	杭州建美	5,482.49	
其他应付款	厦门建发会展	5,000.00	45,114.95
其他应付款	厦门航空	3,786.00	36,697.25
其他应付款	和易通	660.00	115,068.91

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	苏州屿秀	-	71,940,000.00
其他应付款	建发文创投资	-	42,857,100.00
其他应付款	成都艾格	-	15,000,000.00
其他应付款	建信小额贷款	-	11,437,403.05
其他应付款	广州火数银	-	4,500,069.00
其他应付款	山东汇科	-	3,592,159.93
其他应付款	华邮数字	-	1,830,000.00
其他应付款	上海行远美宅	-	1,601,894.64
其他应付款	上海嘉展建筑	-	592,000.00
其他应付款	厦门好柿发生	-	540,000.00
其他应付款	广州红星美凯龙	-	494,993.00
其他应付款	山东银座	-	426,400.00
其他应付款	汇禾物业	-	102,177.03
其他应付款	江苏佰丽爱	-	30,600.00
合同负债	鑫金发	342,101,973.34	188,322,041.54
合同负债	华联电子	95,979,660.00	
合同负债	浮富能源	42,783,849.95	
合同负债	新疆新昇	29,508,170.62	1,050,920.00
合同负债	上海璞发	29,479,986.59	14,695,219.89
合同负债	源泰	24,698,799.80	822,859.13
合同负债	鑫五发	8,711,527.19	54,553,693.05
合同负债	迁安恒茂	6,702,650.74	5,747,337.17
合同负债	辛宜实业	5,800,325.01	4,999,525.01
合同负债	上海建名	5,788,985.06	3,638,131.06
合同负债	武汉光谷	2,731,948.32	
合同负债	锦岳祥	2,512,694.00	1,954,075.86
合同负债	建发医疗健康	1,964,683.88	8,306,492.05
合同负债	厦门联嘉升	1,687,453.87	
合同负债	厦门翔启	1,398,090.00	
合同负债	汉发供应链	900,000.00	60,000,000.00
合同负债	建禾油脂	592,299.24	55,323,414.75
合同负债	BOYUAN METAL	300,800.11	
合同负债	建发旅游集团	255,904.36	42,502.90

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	深圳华生大	235,849.06	264,150.94
合同负债	同顺供应链	186,114.72	28,900,253.47
合同负债	侨益物流	170,970.69	107,926.49
合同负债	厦门悦兆	113,445.01	2,983,045.85
合同负债	厦门建发会展	83,858.13	83,858.13
合同负债	福州中瀚置业	80,472.72	
合同负债	上海美凯龙	77,459.00	
合同负债	建发城服	62,558.41	20,000.54
合同负债	苏品宅配	31,000.00	31,000.00
合同负债	建发集团	28,448.93	620,450.21
合同负债	宁德乾行	26,460.18	
合同负债	上海树家	21,210.23	
合同负债	君龙人寿	7,605.00	7,605.00
合同负债	新吉悦	2,846.25	12,523,337.27
合同负债	超弦织造	176.70	176.70
合同负债	建发新兴产业	19.00	19.00
合同负债	建泰硅业	1.00	1.00
合同负债	厦门宏佑房地产		2,574,708.50
合同负债	武汉市正凯物流		1,952,054.79
合同负债	合肥建润		1,137,251.49
合同负债	北京兆城		842,025.60
合同负债	厦门海耀		653,363.41
合同负债	九江利阳		267,043.47
合同负债	南京灏盛		232,843.33
合同负债	盐城建悦		167,594.70
合同负债	辉煌装修		136,566.00
合同负债	瑞达源发		77,406.12
合同负债	超级智慧家		56,467.53
合同负债	长沙兆泽		46,146.75
合同负债	和易通		28,800.00
合同负债	上海中贸美凯龙		20,804.34
合同负债	亚细亚新材料		2,812.50
合同负债	厦门悦琴海联		84.91

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	厦门航空		0.01
合同负债	中国阳光纸业		0.01
应付账款	同顺供应链	4,650,932,977.72	
应付账款	鑫金发	2,293,238,074.39	2,158,559,944.88
应付账款	珠海鑫建邦	446,652,180.00	
应付账款	新吉悦	130,896,798.24	96,532,001.83
应付账款	侨益物流	78,849,877.43	44,620,368.12
应付账款	建发城服	44,420,175.30	16,788,902.69
应付账款	辉煌装修	31,201,207.29	40,578,937.63
应付账款	杭州鑫建辉	26,353,893.09	
应付账款	鑫五发	9,543,384.63	42,855,139.17
应付账款	上海鑫诚安	6,476,484.98	6,476,484.98
应付账款	CERES AGRO	5,849,041.50	20,000.00
应付账款	建信小额贷款	5,495,837.17	13,403,769.24
应付账款	BOYUAN METAL	2,579,407.87	2,842,325.54
应付账款	杭州建美	2,304,218.24	
应付账款	锦岳祥	2,043,331.53	146,740.11
应付账款	上海卓跃达	988,140.95	1,261,925.54
应付账款	辛宜实业	722,271.52	600,540.66
应付账款	厦门翔启	715,902.05	12,956,200.05
应付账款	上海美凯龙	705,174.00	7,199,576.38
应付账款	上海燊酩	597,262.88	897,676.26
应付账款	建发旅游集团	489,164.02	35,530.00
应付账款	建发集团	464,546.06	44,811.32
应付账款	厦门建发会展	402,227.56	410,519.17
应付账款	超弦织造	389,494.00	
应付账款	上海璞发	272,762.34	14,982,103.15
应付账款	建泰硅业	254,557.66	
应付账款	和易通	193,000.00	1,367,480.21
应付账款	浙江中广电器	159,246.30	1,182,849.44
应付账款	上海建名	127,156.64	
应付账款	大域信息科	126,211.90	126,211.90
应付账款	建发医疗健康	63,562.06	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	LIFT YIFAN	37,956.78	
应付账款	成都东泰	33,306.00	205,986.20
应付账款	中国阳光纸业	5,171.63	285.66
应付账款	厦门黄金之盾	1,650.06	
应付账款	亚细亚新材料	194.12	
应付账款	上海嘉展建筑		9,876,080.62
应付账款	阳光海天停车		38,000.00
应付账款	厦门航空		227.00
预收款项	上海树家	511,263.61	
预收款项	上海天合	51,951.93	
预收款项	亚细亚新材料	2,812.50	
预收款项	超级智慧家	2,397.61	
预收款项	温州兆发恒		9,184,856.85
预收款项	杭州铎裕		5,177,646.38
预收款项	厦门润岳		3,613,484.09
预收款项	君龙人寿		684,593.02
预收款项	宁德乾行		478,975.03
预收款项	无锡兆融		355,627.30
预收款项	南京德建		334,692.86
预收款项	上海威来适		195,624.00
预收款项	厦门兆特		10,094.51
预收款项	泉州兆京		91,716.06
预收款项	重庆铁渝兆华		5,985.40
预收款项	无锡嘉合		5,125.00
预收款项	南京嘉阳		3,790.81
预收款项	莆田兆隼		377.36
预收款项	南平兆恒武夷		6.20
长期应付款	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00	9,800,000.00
应付票据	新吉悦	330,050,020.56	6,145,176.54
应付票据	珠海鑫建邦	325,817,750.00	
应付票据	同顺供应链	292,120,587.47	
应付票据	鑫金发	87,281,771.53	98,379,471.71
应付票据	上海建名	30,001,020.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	中国阳光纸业	25,000,000.00	
应付票据	永丰浆纸		226,070,000.00
应付票据	上海璞发		43,876,995.20
应付票据	瑞达源发		32,314,140.00
短期借款	厦门国际银行	1,567,918,163.28	301,665,993.74
短期借款	集友银行	449,114,982.50	
长期借款	厦门国际银行	412,500,000.00	
长期借款	澳门国际银行	82,500,000.00	
长期借款	集友银行	79,175,250.00	
一年内到期的非流动负债	厦门国际银行	50,726,383.00	
一年内到期的非流动负债	澳门国际银行	10,145,276.60	
一年内到期的非流动负债	集友银行	9,736,421.95	
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业		53.88

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

☒适用 ☐不适用

数量单位：股 金额单位：元 币种：人民币

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员					97,442,600.00	567,288,328.52	49,274,950.00	268,513,562.46
业务人员							27,830,700.00	156,686,841.00
合计					97,442,600.00	567,288,328.52	77,105,650.00	425,200,403.46

说明 1：本公司向员工授予股票情况

2022 年 5 月 11 日，本公司向 322 名员工授予限制性股票 2,862.42 万股，授予价格为 5.63 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 6 月 15 日。鉴于公司 2022 年限制性股票激励计划（以下简称“限制性股票激励计划”）中首次授予部分 18 名激励对象已离职、4 名激励对象已退休，以及预留授予部分 16 名激励对象已离职、6 名激励对象已退休，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格，不符合 2022 年激励计划中有关激励对象的规定。同时，2022 年激励计划首次授予及预留授予的第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标。根据《上市公司股权激励管理办法》、公司《2022 年限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，公司于 2025 年 4 月 11 日审议通过了《关于回购注销剩余限制性股票的议案》，将上述激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票 4,755.6650 万股进行回购注销处理。

说明 2：建发国际向员工授予股票情况

2022 年 11 月 2 日，本公司之子公司建发国际向 670 名员工授予限制性股票 10,000.00 万股，授予价格为每股 7.01 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 12 月 29 日。

2023 年 11 月 7 日，本公司之子公司建发国际向 700 名员工授予限制性股票 4,987.00 万股，授予价格为每股 8.80 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 12 月 28 日。

说明 3：建发物业向员工授予股票情况

2022 年 12 月 15 日，本公司之子公司建发物业向 105 名员工授予限制性股票 705.00 万股，授予价格为每股 2.41 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 3 月 28 日。

2023 年 11 月 7 日，本公司之子公司建发物业向 391 名员工授予限制性股票 3,723.00 万股，授予价格为每股 1.87 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 12 月 28 日。

说明 4：建发合诚向员工授予股票情况

2020 年 11 月 19 日，本公司之子公司建发合诚召开第三届董事会第二十二次会议及第三届监事会第十九次会议，分别审议通过了《关于全资子公司实施员工股权激励方案暨关联交易的议案》，大连市政府本次员工股权激励方案授予的激励对象合计 61 人，其中大连市政府总经理徐辉先生及其他 60 名核心员工通过员工持股平台上海展煦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海展煦”）间接持有大连市政府的股权。本次员工股权激励方案将采用股权转让的方式实施，股权转让的定价以 2020 年 6 月 30 日为基准日大连市政府的股东全部权益价值

37,000 万元为基础，并经各方协商一致，激励对象将通过上海展煦以 2,720 万元的价格自公司受让大连市政院 13.60%的股权。

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

以权益结算的股份支付对象	本公司及所属子公司职工
授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日股票收盘价、历史波动率、无风险收益率、股息率
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据可行权员工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	未达到行权条件
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	805, 033, 553. 18

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	286, 109, 259. 34	
合计	286, 109, 259. 34	

5、股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2025 年末未支 付余额 (亿元)	备注
杭州蒋村 XH030203-01 地块	34.36	17.17	预计于 2026 年支付
杭州未科地块	33.30	16.65	预计于 2026 年支付
厦门市湖里区村里社地块 (2025P16)	20.38	10.19	预计于 2026 年支付
南昌西湖区朝阳观云东 67 亩地块	7.88	3.94	预计于 2026 年支付
成都·青羊区 OY08(070102):2024-057 地块	5.14	2.57	预计于 2026 年支付
南平市建阳区 JY2025001 人民广场北侧地块	3.00	1.20	预计于 2026 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.20	支付时间待定
武汉 P (2025) 180 号地块	2.81	1.41	预计于 2026 年支付
福州宗地 2025-67 号福兴经济开发区 E2 地块	0.94	0.47	预计于 2026 年支付
合计	115.91	55.80	

(2) 前期承诺履行情况—购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2024 年末未 付余款 (亿元)	截止 2025 年 12 月 31 日履行情况
成都·青羊区 QY07(070102):2024-056 号地块	12.41	10.20	已支付完毕
成都·青羊区 OY08(070102):2024-057 地块	5.14	4.21	尚未支付完毕
成都·青羊区 OY09(070102/0901):2024-058 地块	5.24	4.30	承诺主体本期不在合并范围内
成都·青羊区 QY10(070102):2024-059 地块	11.35	9.33	承诺主体本期不在合并范围内
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.20	尚未支付完毕
福州五四北科创园出让地块一	1.90	0.95	已支付完毕
合计	44.14	31.19	

(3) 其他承诺事项

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺 (亿元)	7.14	7.25
对外投资承诺 (亿元)	0.69	2.33
合计	7.83	9.58

(4) 截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

(2). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①本公司作为原告

本公司及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，本公司根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2025 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.13 亿元，同时本公司对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

②本公司作为被告

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司作为被告产生的预计负债为 1.30 亿元，主要涉诉事项如下：

子公司中利集团及苏州腾晖光伏技术有限公司（以下简称“苏州腾晖”），因原子公司腾晖光伏美国有限公司与客户 MFI 存在合同纠纷，客户要求将中利集团、苏州腾晖列为共同判决债务人，本公司已计提预计负债 1.03 亿元。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①截至 2025 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十四、5（4）。

②截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司厦门建发融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 27.26 亿元。

③截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司中利集团及其子公司对其本年处置的子公司提供担保余额为 7.14 亿元。

④截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 307.02 亿元，其中建发房产为人民币 192.37 亿元，联发集团为人民币 114.65 亿元。

⑤截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

本公司及子公司对供应链运营业务子公司、房地产业务子公司、家居商场运营业务子公司提供担保情况

单位：万元

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	800,000.00	466,434.08
建发（北京）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	196,128.15
北京建发国际供应链管理服务有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	2,952.00
建发（天津）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	84,713.43
建发（广州）有限公司及其子公司	人民币	700,000.00	370,568.31
建发（成都）有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	254,623.13
建发（武汉）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	100,115.47
建发（青岛）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	89,151.98
青岛建瑞国际供应链服务有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	960.00
建发（西安）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	75,563.16
建发（海南）有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	69,530.22
建发（海南）国际控股有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	47,833.86
建发（重庆）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	51,304.20
建发（杭州）实业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	7,912.88
建发（南京）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	8,078.64
南京建发清洁能源有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	5,376.52
建发（南宁）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	75,212.07
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
建发（昆明）有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
瑞启（厦门）能源有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	
建发（深圳）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
厦门建发浆纸集团有限公司及其子公司	人民币	1,700,000.00	703,682.05
厦门建发浆纸集团有限公司-上海期货交易所指定漂白硫酸盐针叶木浆期货厂库	人民币	60,000.00	2,000.00
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	33,120.18
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	83,016.00
厦门建发钢铁集团有限公司及其子公司	人民币	2,400,000.00	823,692.34
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	180,000.00	68,272.10
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	115,482.03
厦门建发新兴能源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	31,664.00
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	210,000.00	9,115.41
厦门建发仓储有限公司-上海期货交易所期货交割仓库	人民币	360,000.00	33,128.65
建发物流集团有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	120,000.00	45,874.38

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
厦门建发仓储有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	150,000.00	
建发物流集团有限公司-广州期货交易所期货交割仓库	人民币	260,000.00	20,031.85
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	650,000.00	145,287.12
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	5,124.22
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	70,662.68
厦门建发机电设备供应链服务有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	74,274.15
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	98,101.65
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	500,000.00	171,797.57
厦门建发有色资源有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	6,612.41
营口建发盛海有色科化有限公司及其子公司	人民币	330,000.00	54,707.70
营口建发盛海磷化工有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	
阳谷祥光铜业有限公司及其子公司	人民币	430,000.00	6,215.50
厦门建发兆金供应链管理有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	444.03
天津建发能源发展有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	2,271.36
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	22,750.15
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	1,800,000.00	1,690,045.80
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	140,000.00	10,000.00
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	13,635.90
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	9,400.90
厦门建发融资租赁有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	14,951.46
厦门建发美酒汇酒业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
厦门建发恒融供应链有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	169.75
厦门建发供应链物流科技有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
厦门建发能化有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	6,480.01
厦门建发消费品有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
厦门建发矿产有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
常熟光晟新能源有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	25,000.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国太平洋财产保险股份有限公司厦门分公司及因通关所需中国太平洋财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	117,000.00	85,080.83
建发股份及子公司关税保证保险项目-中银保险有限公司厦门分公司及因通关所需中银保险有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	115,000.00	48,880.00

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发股份及子公司关税保证保险项目-阳光财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通关所需阳光财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	60,000.00	7,524.39
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通过所需中国人寿财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	50,000.00	1,537.70
其他全资及控股子公司（资产负债率>70%，含新设）	人民币	800,000.00	
其他全资及控股子公司（资产负债率≤70%）	人民币	500,000.00	
人民币合计	人民币	19,492,000.00	6,446,492.37
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	200,000.00	46,564.33
建发（美国）有限公司及其子公司	美元	10,000.00	1,183.07
建发（加拿大）有限公司及其子公司	美元	1,000.00	
香港建发海事有限公司及其子公司	美元	50,000.00	27,350.00
建发（新加坡）商事有限公司及其子公司	美元	300,000.00	173,993.32
恒裕通有限公司及其子公司	美元	150,000.00	42,085.34
越南天源贸易有限公司及其子公司	美元	50,000.00	2,271.00
建发商事株式会社及其子公司	美元	10,000.00	
美国建发股份有限公司	美元	10,000.00	
建发（印尼）国际贸易有限公司	美元	10,000.00	299.88
泰国嘉拓有限公司	美元	20,000.00	80.67
澳大利亚建发有限公司	美元	20,000.00	284.86
建发中东有限公司	美元	10,000.00	
昌富利（马来西亚）有限公司	美元	10,000.00	
菲律宾厦门建发物流公司	美元	5,000.00	
建发金属韩国株式会社	美元	5,000.00	
美元合计	美元	861,000.00	294,112.47
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	6,500,000.00	4,046,472.10
联发集团有限公司及其子公司	人民币	6,000,000.00	4,207,760.67
红星美凯龙家居集团股份有限公司及其子公司	人民币	1,200,000.00	1,049,944.00
人民币合计	人民币	13,700,000.00	9,304,176.77

（3）开出保函、信用证

截至 2025 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 123.62 亿元、美元 2.24 亿元、欧元 2.75 万元、港币 25.48 亿元、澳元 34.29 万元、泰铢 26.86 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期

不可撤销信用证余额计人民币 307.91 亿元、美元 30.74 亿元、欧元 1.20 亿元、日元 120.83 亿元、英镑 21.58 万元、瑞士法郎 58.00 万元、加拿大币 46.94 万元，印度尼西亚卢比 136.55 亿元。

(4) 其他或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

(3). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、利润分配情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	1,449,769,275.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	579,907,710.20

(1) 公司 2024 年年度股东会授权公司董事会制定《2025 年中期利润分配方案》，公司于 2026 年 1 月 23 日召开了第十届董事会 2026 年第二次临时会议，审议通过了《公司 2025 年中期利润分配方案》，以 2025 年 12 月 31 日的总股本 2,899,538,551 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发现金红利 579,907,710.20 元，并已于 2026 年 2 月 11 日完成派发。

(2) 根据本公司第十届董事会第三次会议，公司拟定 2025 年度利润分配预案为：以 2025 年 12 月 31 日的总股本 2,899,538,551 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 1,449,769,275.50 元。本公司 2025 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。

3、销售退回

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

截至 2026 年 4 月 24 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十八、其他重要事项

6、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

7、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

8、资产置换

(5). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(6). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

9、年金计划

☐适用 ☒不适用

10、终止经营

☐适用 ☒不适用

11、分部信息

(6). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

①供应链运营分部：LIFT 供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；

②房地产业务分部：房地产开发、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。

③家居商场运营分部：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务，家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

(7). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	50,834,184.20	15,635,940.86	656,918.14		67,127,043.20
营业成本	49,733,576.48	13,386,114.16	272,521.21		63,392,211.85
营业利润	392,809.48	-109,803.40	-2,825,877.95		-2,542,871.87
利润总额	411,888.19	-111,924.01	-2,843,207.34		-2,543,243.16
净利润	310,608.80	-540,459.68	-2,579,566.45		-2,809,417.33
其中：归属于母公司所有者的净利润	326,210.36	-694,233.51	-713,450.07		-1,081,473.22
资产总额	15,965,817.96	48,479,792.32	8,866,808.90		73,312,419.18
负债总额	12,099,119.86	36,414,748.77	6,361,822.82		54,875,691.45
所有者权益合计	3,866,698.10	12,065,043.55	2,504,986.08		18,436,727.73
其中：归属于母公司所有者权益	3,509,616.67	1,915,443.97	715,305.88		6,140,366.52
经营活动产生的现金流量净额	-402,067.09	1,479,369.96	81,646.67		1,158,949.54

(8). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(9). 其他说明

□适用 √不适用

12、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

13、 其他

√适用 □不适用

截至2025年12月31日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(3). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1, 198, 980, 301. 94	347, 090, 906. 14
其中：1 年以内	1, 198, 980, 301. 94	347, 090, 906. 14
1 至 2 年	23, 650. 00	8, 515, 486. 82
2 至 3 年	1, 698, 610. 14	867, 193. 40
3 至 4 年	97, 301. 60	433, 265. 67
4 至 5 年	4, 122. 26	878, 585. 37
5 年以上	1, 257, 876. 70	379, 291. 33
合计	1, 202, 061, 862. 64	358, 164, 728. 73

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	1,202,061,862.64	100.00	1,875,269.95	0.16	1,200,186,592.69	358,164,728.73	100.00	2,440,597.61	0.68	355,724,131.12
其中：										
组合 1：应收合并范围内关联方款项	1,197,910,369.93	99.65			1,197,910,369.93	346,488,937.41	96.74			346,488,937.41
组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项	4,151,492.71	0.35	1,875,269.95	45.17	2,276,222.76	11,675,791.32	3.26	2,440,597.61	20.90	9,235,193.71
合计	1,202,061,862.64	/	1,875,269.95	/	1,200,186,592.69	358,164,728.73	/	2,440,597.61	/	355,724,131.12

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,069,932.01	53,496.60	5.00
1-2 年	23,650.00	2,365.00	10.00
2-3 年	1,698,610.14	509,583.04	30.00
3-4 年	97,301.60	48,650.80	50.00
4-5 年	4,122.26	3,297.81	80.00
5 年以上	1,257,876.70	1,257,876.70	100.00
合计	4,151,492.71	1,875,269.95	45.17

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	2,440,597.61	-565,327.66				1,875,269.95
合计	2,440,597.61	-565,327.66				1,875,269.95

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

本期按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款汇总金额为 1,200,421,972.89 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 99.86%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 632,727.59 元。本公司无合同资产。

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	83,436,678.00	130,936,678.00
其他应收款	36,741,190,035.88	29,168,997,022.74
合计	36,824,626,713.88	29,299,933,700.74

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司	83,436,678.00	83,436,678.00
厦门建发融资担保有限公司		47,500,000.00
合计	83,436,678.00	130,936,678.00

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	26,910,693,077.84	29,057,978,871.67
其中：1 年以内	26,910,693,077.84	29,057,978,871.67
1 至 2 年	9,720,884,174.46	15,101,303.20
2 至 3 年	11,810,000.00	11,155,833.78
3 至 4 年	11,155,833.78	4,100,338.03
4 至 5 年	4,100,338.03	4,020,013.35

5 年以上	129,848,764.27	127,383,250.83
坏账准备	-47,302,152.50	-50,742,588.12
合计	36,741,190,035.88	29,168,997,022.74

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	36,778,307,068.38	29,208,273,857.69
保证金及押金	10,185,120.00	11,465,753.17
坏账准备	-47,302,152.50	-50,742,588.12
合计	36,741,190,035.88	29,168,997,022.74

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	2,060,886.29		48,681,701.83	50,742,588.12
2025年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,893,935.71			-1,893,935.71
本期转回			1,546,499.91	1,546,499.91
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	166,950.58		47,135,201.92	47,302,152.50

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(16). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
华泰重工（南通）有限公司	1,546,499.91	司法收回部分款项		涉诉全额计提坏账
合计	1,546,499.91	/	/	/

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司	9,941,860,097.89	26.96	往来款	1年以内3,261,242,225.45 1至2年6,597,181,194.44 2至3年83,436,678.00	
厦门建益达有限公司	6,299,490,000.62	17.08	往来款	1年以内	
联发集团有限公司	4,465,894,999.99	12.11	往来款	1年以内	
阳谷建发有色金属有限责任公司	3,600,563,851.86	9.77	往来款	1年以内475,900,803.02 1至2年3,124,663,048.84	
厦门建发原材料贸易有限公司	1,517,489,434.03	4.12	往来款	1年以内	
合计	25,825,298,384.39	70.04	/	/	

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	27,039,904,482.06		27,039,904,482.06	27,844,709,182.06		27,844,709,182.06
对联营、合营企业投资	1,838,590,222.62		1,838,590,222.62	2,629,991,162.44		2,629,991,162.44
合计	28,878,494,704.68		28,878,494,704.68	30,474,700,344.50		30,474,700,344.50

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
建发（北京）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门建发轻工有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发房地产集团有限公司	4,399,011,886.91						4,399,011,886.91	
厦门建发汽车有限公司	285,000,000.00						285,000,000.00	
建发（天津）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门星原投资有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
厦门建宇实业有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发（上海）有限公司	292,500,000.00						292,500,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
厦门建发国际酒业集团有限公司	182,569,567.27						182,569,567.27	
厦门建发高科有限公司	95,004,147.20						95,004,147.20	
厦门建发浆纸集团有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
厦门建益达有限公司	95,166,977.07						95,166,977.07	
厦门建发原材料贸易有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
厦门建发铝业有限公司	19,000,000.00						19,000,000.00	
厦门建发通讯有限公司	48,900,100.00						48,900,100.00	
厦门建发能源有限公司	95,684,352.39						95,684,352.39	
建发（广州）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
昌富利（香港）贸易有限公司	313,637,833.77						313,637,833.77	
C&D(USA)INC.	684,570.00						684,570.00	
厦门建发通商有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发物产有限公司	570,000,000.00						570,000,000.00	
福建省船舶工业贸易有限公司	25,500,000.00						25,500,000.00	
建发（青岛）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发融资担保有限公司	317,595,000.00						317,595,000.00	
联发集团有限公司	1,620,765,137.76						1,620,765,137.76	
厦门建发化工有限公司	76,000,000.00						76,000,000.00	
建发（成都）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面 价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面 价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
建发（加拿大）进出口有限公司	7,067,964.00						7,067,964.00	
厦门建发融资租赁有限公司	1,280,714,791.36						1,280,714,791.36	
建发（武汉）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发船舶贸易有限公司	51,589,900.00						51,589,900.00	
南宁联泰房地产开发有限公司	28,810,335.73						28,810,335.73	
厦门建发美酒汇酒业有限公司	50,827,579.84						50,827,579.84	
建发物流集团有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
建发（新加坡）商事有限公司	130,607,800.00		573,864,000.00				704,471,800.00	
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发恒融供应链有限公司	47,821,753.79						47,821,753.79	
厦门建发信息技术有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
恒裕通有限公司	68,348,200.00						68,348,200.00	
建发（西安）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（重庆）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（海南）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
天津建发能源发展有限公司	47,824,624.57						47,824,624.57	
建发（杭州）实业有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
柳州联泰置业有限公司	450,000,000.00						450,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面 价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面 价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
合肥联辉房地产开发有限公司	900,000,000.00						900,000,000.00	
厦门建发生活资材有限责任公司	285,000,000.00						285,000,000.00	
张家港保税区建发供应链有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
建发（南京）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
天津建发美锦能源有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00				
厦门和璟管理咨询有限公司	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00	
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发（南宁）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
厦门建发清源新能源有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00				
南京建发清洁能源有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00			668,000,000.00				
厦门建发有色资源有限公司	95,000,000.00		95,000,000.00				190,000,000.00	
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
阳谷建发铜业有限公司	870,000,000.00		109,331,300.00				979,331,300.00	
厦门建琰投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00			668,000,000.00				
厦门建穗叁号投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00			668,000,000.00				
建发（昆明）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发新兴能源有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
厦门建发供应链物流科技有限公司	950,000,000.00						950,000,000.00	
厦门建发钢铁集团有限公司	1,957,453,488.40						1,957,453,488.40	
长江汽车产业供应链有限公司	510,000,000.00						510,000,000.00	
红星美凯龙家居集团股份有限公司	4,943,623,172.00						4,943,623,172.00	
常熟光晟新能源有限公司			47,500,000.00				47,500,000.00	
北京建发国际供应链管理服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发兆金供应链管理有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发能化有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
青岛建瑞国际供应链服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发金服控股有限公司			47,500,000.00				47,500,000.00	
厦门建发矿产有限公司			95,000,000.00				95,000,000.00	
厦门建发农产品有限公司			100,000,000.00				100,000,000.00	
建发（海南）国际控股有限公司			190,000,000.00				190,000,000.00	
合计	27,844,709,182.06		1,258,195,300.00	2,063,000,000.00			27,039,904,482.06	

(2)．对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准 备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
四川永丰浆纸股份有限公司	746,062,146.51			5,868,419.40					-751,930,565.91		
厦门现代码头有限公司	167,257,058.40			10,131,539.73		130,607.41	11,250,000.00			166,269,205.54	
侨益物流股份有限公司	51,728,156.06			1,907,099.20	202,376.49	80,285.06	400,000.00			53,517,916.81	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	170,622,395.21			-6,577,243.63	-1,694,839.09					162,350,312.49	
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	5,928,033.22			209,350.03						6,137,383.25	
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	435,365,751.99		65,974,255.43	12,491,487.31			9,205,377.06			372,677,606.81	
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	544,448,268.91	15,000,000.00	4,200,805.03	1,317,474.53			9,096,727.91			547,468,210.50	
张家港恒运仓储有限公司	16,428,938.66			126,378.25						16,555,316.91	

投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准 备期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
商舟航空物流 有限公司	409,449,274.64			22,244,246.64						431,693,521.28	
厦门汉发供应 链管理有限公 司	82,701,138.84			1,385,285.13			2,165,674.94			81,920,749.03	
小计	2,629,991,162.44	15,000,000.00	70,175,060.46	49,104,036.59	-1,492,462.60	210,892.47	32,117,779.91		-751,930,565.91	1,838,590,222.62	
合计	2,629,991,162.44	15,000,000.00	70,175,060.46	49,104,036.59	-1,492,462.60	210,892.47	32,117,779.91		-751,930,565.91	1,838,590,222.62	

(1). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

长期股权投资不存在减值情况，无需计提减值准备。

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,289,509,602.10	4,268,696,910.72	5,415,666,991.51	5,327,052,874.21
其他业务	1,072,153,921.70	48,005,020.62	998,334,289.56	13,193,984.06
合计	5,361,663,523.80	4,316,701,931.34	6,414,001,281.07	5,340,246,858.27

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,119,530,516.90	3,926,007,643.43
权益法核算的长期股权投资收益	49,104,036.59	77,343,882.31
处置长期股权投资产生的投资收益	1,908,712.24	-58,387,160.95
交易性金融资产在持有期间的投资收益		2,030,456.80
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,130,245.92	17,894,957.71
债务重组收益	-3,632,754.69	
衍生金融工具投资收益	-955,071.87	4,413,498.93
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	190,734.49	220,371.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,461,424.71	-3,261,427.14

项目	本期发生额	上期发生额
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,108,946.09	2,148,068.07
合计	1,166,923,940.96	3,968,410,290.99

6、其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	40,279,263.70	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	979,313,231.34	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	616,745,628.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	155,368,929.74	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	212,097,647.76	
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		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	3,458,158.46	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

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	-25,800,085,476.74	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,232,085.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-361,625,248.85	
减：所得税影响额	-4,342,445,309.83	
少数股东权益影响额（税后）	-14,721,146,076.72	
合计	-5,077,624,393.65	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-22.97	-3.91	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.69	-2.16	

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：林茂

董事会批准报送日期：2026年4月24日

修订信息

☐适用 ☒不适用