

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2026 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

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：保证半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

无

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半年度报告内容的真实性、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..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....6

第三节 管理层讨论与分析 12

第四节 公司治理、环境和社会88

第五节 重要事项 90

第六节 股份变动及股东情况 111

第七节 债券相关情况 115

第八节 财务报告 139

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。
	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

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、建发农产品集团、建发浆纸集团、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
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
建发恒融	指	厦门建发恒融供应链有限公司，系建发股份全资子公司

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
建发物产	指	厦门建发物产有限公司，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	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	许加纳	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	xjiana@chinacnd.com	lqhuang@chinacnd.com

三、 基本情况变更简介

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.chinacnd.com
电子信箱	pub@chinacnd.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报、经济参考报
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部

五、 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、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	303,784,128,199.63	315,320,573,443.66	-3.66
利润总额	2,000,765,925.87	1,618,373,480.48	23.63
归属于上市公司股东的净利润	988,909,561.37	840,746,010.40	17.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,076,578,149.72	674,895,158.69	59.52
经营活动产生的现金流量净额	6,640,836,088.77	17,869,100,174.87	-62.84
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
归属于上市公司股东的净资产	58,756,329,455.63	61,403,665,242.67	-4.31
总资产	846,006,716,888.06	733,124,191,805.20	15.40

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	2026 年 1-6 月				2025 年 1-6 月				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	27,534,266	2,534,678	309,469	30,378,413	26,784,481	4,413,868	333,708	31,532,057	2.80	-42.57	-7.26	-3.66
营业成本	26,803,389	2,181,674	110,308	29,095,371	26,245,873	3,825,358	132,597	30,203,828	2.12	-42.97	-16.81	-3.67
利润总额	151,001	29,382	19,694	200,077	177,903	193,077	-209,143	161,837	-15.12	-84.78	不适用	23.63
净利润	104,313	24,239	5,416	133,967	135,590	133,231	-213,440	55,381	-23.07	-81.81	不适用	141.90
归属于上市公司股东的 净利润	113,686	-16,199	1,404	98,891	141,983	1,142	-59,050	84,075	-19.93	-1,519.07	不适用	17.62

注：上表中合计数尾差系四舍五入所致

说明：公司 2026 年上半年归母净利润同比增加 1.48 亿元，同比增长 17.62%，具体情况如下：

1. 供应链运营业务分部

2026 年上半年，供应链运营业务实现营业收入 2,753.43 亿元，同比增长 2.80%；实现归母净利润 11.37 亿元，同比下降 19.93%，主要是由于公司供应链运营业务使用期货工具对经营的现货产品价格风险进行套期保值，2026 年上半年公司经营的部分新能源产品价格大幅波动，用于套期保值的部分期货损失已计入当期报表，对应的现货产品因尚未完成销售，相关利润暂未在报表中体现，导致供应链运营业务营业利润有所下降。

2. 房地产业务分部

2026 年上半年，房地产业务分部实现营业收入 253.47 亿元，同比下降 42.57%；归母净利润-1.62 亿元，同比减少 1.73 亿元。其中：

（1）子公司建发房产根据谨慎性原则计提 5.07 亿元存货跌价准备，实现归母净利润 5.40 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 2.95 亿元，同比减少 2.22 亿元，主要是由于 2026 年上半年地产交付项目较少，项目结转收入同比下降幅度较大；同

时，城市更新改造业务上年同期因地块出让实现较高收益，本期无同类事项，相应利润同比减少所致。

（2）子公司联发集团根据谨慎性原则计提 2.05 亿元存货跌价准备，其房地产业务的归母净利润为-4.52 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-4.57 亿元，亏损较去年同期已有所收窄。2026 年上半年，联发集团归母净利润仍为负，主要受以下因素影响：一方面，地产项目交付规模同比下降，虽结转项目的毛利率较去年同期有所提升，但仍处于较低水平；另一方面，计提存货跌价准备导致业绩承压。

3. 家居商场运营业务分部（美凯龙）

2026 年上半年，子公司美凯龙持续优化商场布局和品类结构，加强对核心自营商场的精细化运营管理，持续推进组织优化和费用管控，报告期内营业成本、销售费用和管理费用合计同比大幅下降，盈利能力和经营性现金流情况得到改善。同时，上半年美凯龙投资性房地产的公允价值变动损失和相关资产的减值损失同比大幅收窄。美凯龙 2026 年上半年归母净利润为 7,485.99 万元，实现扭亏为盈，在公司家居商场运营业务分部中对应的归母净利润为 1,403.80 万元。

单位：万元 币种：人民币

期末余额	2026 年 6 月 30 日				2025 年 12 月 31 日				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
资产总额	25,521,105	50,290,220	8,789,347	84,600,672	15,965,818	48,479,792	8,866,809	73,312,419	59.85	3.73	-0.87	15.40
负债总额	22,040,903	38,341,283	6,304,933	66,687,119	12,099,120	36,414,749	6,361,823	54,875,691	82.17	5.29	-0.89	21.52
净资产	3,480,203	11,948,936	2,484,414	17,913,553	3,866,698	12,065,044	2,504,986	18,436,728	-10.00	-0.96	-0.82	-2.84
归属于上市公司股东的净资产	3,119,404	2,057,153	699,076	5,875,633	3,509,617	1,915,444	715,306	6,140,367	-11.12	7.40	-2.27	-4.31

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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.25	0.20	25.00
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.28	0.14	100.00
加权平均净资产收益率(%)	1.68	1.04	增加0.64个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	1.89	0.74	增加1.15个百分点

公司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 271,063,944.27 元,扣除永续债利息后,年初至本报告期末归属于上市公司股东的净利润为 717,845,617.10 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

□适用 √不适用

九、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	金额	附注(如适用)
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	324,580,942.78	
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	336,670,002.51	政府补助的具体信息,详见第八节 十一、政府补助。
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	-617,209,583.73	主要系公司所持用于套期保值的期货合约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。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	125,018,155.83	
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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	93,185,734.52	

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	12,158,816.37	
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	-2,376,184.31	
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	-572,644,114.39	
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	-15,785,971.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,227,093.68	
减：所得税影响额	-105,502,299.49	
少数股东权益影响额（税后）	-120,004,220.34	
合计	-87,668,588.35	

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、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

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）报告期内公司所属行业情况

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，国内国际双循环的新发展格局已逐步形成。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”共建国家进出口总额达 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

2026年上半年，房地产市场在政策持续托底与行业深度调整的双重作用下，呈现“总量承压、结构分化”的运行特征。市场信心修复进程仍在延续，居民购房消费意愿总体偏弱，房地产企业在资金回笼、项目去化及投资拓展等方面仍面临较大压力。国家统计局数据显示，2026年上半年，商品房销售面积4.0亿平方米，同比下降11.6%，销售额37,945亿元，下降13.6%；全国房地产开发投资38,074亿元，同比下降18.0%；其中，住宅投资29,300亿元，下降12.5%；房地产开发企业房屋施工面积384,453万平方米，同比下降11.6%。

在行业竞争格局方面，房地产行业集中度提升趋势进一步确立，市场资源加速向财务稳健、资本实力雄厚的头部企业集中。根据克而瑞研究中心统计数据，在销售方面，2026年上半年典型房企累计实现权益销售金额10,907.3亿元，其中四大央企继续领跑，头部阵营竞争趋于白热化，行业马太效应凸显。在新增货值方面，2026年上半年重点50城土地市场拿地金额TOP10中，央国企占据9席，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

2026 年上半年社会消费品零售总额为 24.87 万亿元，同比增长 1.3%，低于 GDP 增速。在美凯龙所处行业的终端消费方面，家居相关品类表现疲软。上半年，限额以上单位家具类商品零售额 870 亿元，同比下降 3.7%；建筑及装潢材料类商品零售额 609 亿元，同比下降 8.8%；家用电器和音像器材类商品零售额 5,437 亿元，同比下降 7.4%。家居、家电类消费所属行业作为房地产后期行业，受房地产市场调整和居民消费意愿不足的双重影响，上半年整体呈现负增长态势，行业面临的需求压力仍然较大。

（二）报告期内公司从事的业务情况

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。

公司在农产品、钢铁、浆纸等行业中深耕多年，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。

建发股份“LIFT”供应链服务案例视频：<https://www.chinacnd.com/video.html>

(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“E建通”、“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，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。

公司数智化成果案例视频：

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

“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>

(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，围绕“值得信赖的全球韧性供应链伙伴”这一品牌定位，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“2026 年上半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 5 名。子公司联发集团连续 20 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 74 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。建发合诚积极链接国家《城市更新“十五五”规划》，聚焦城市更新四大方向推进落地并取得阶段性进展，2026 年上半年新签合同 70 亿元，同比增长 28%。



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2026年6月30日，美凯龙经营72家自营商场，平均出租率为86.9%；211家不同管理深度的委管商场，平均出租率为78.4%；通过战略合作经营6家家居商场，以特许经营方式授权16家特许经营家居建材项目，共包括331家家居建材店/产业街。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178个城市，商场总经营面积1853.59万平方米。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

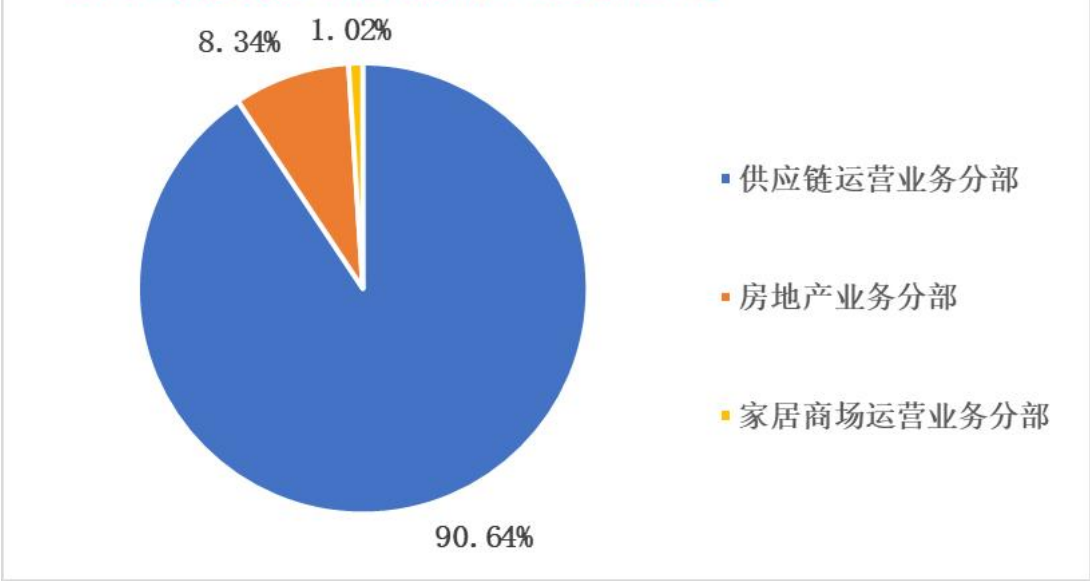
二、经营情况的讨论与分析

（一）2026年上半年主要经营成果

2026年上半年，公司营业收入为3,037.84亿元，同比下降3.66%；归属于母公司所有者的净利润（以下简称“归母净利润”）为9.89亿元，同比增长17.62%。截至2026年6月末，公司总资产为8,460.07亿元，净资产为1,791.36亿元，归属于母公司所有者的净资产为587.56亿元。

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90.64%、8.34%和1.02%。

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，2026 年上半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 11.37 亿元，房地产业务分部的归母净利润为-1.62 亿元，家居商场运营业务分部的归母净利润为 0.14 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)		
	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月	增减金额
供应链运营业务分部（A）	11.37	14.20	-2.83
房地产业务分部（B）	-1.62	0.11	-1.73
其中：建发房产对应的归母净利润	2.95	5.17	-2.22
联发集团对应的归母净利润	-4.57	-5.06	0.49
小计（C=A+B）	9.75	14.31	-4.56
家居商场运营业务分部（美凯龙）（D）	0.14	-5.90	6.04
合计（E=C+D）	9.89	8.41	1.48

注：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

公司 2026 年上半年归母净利润同比增加 1.48 亿元，同比增长 17.62%，具体情况如下：

1. 供应链运营业务分部

2026 年上半年，供应链运营业务实现营业收入 2,753.43 亿元，同比增长 2.80%；实现归母净利润 11.37 亿元，同比下降 19.93%，主要是由于公司供应链运营业务使用期货工具对经营的现货产品价格风险进行套期保值，2026 年上半年公司经营的部分新能源产品价格大幅波动，用于套期

保值的部分期货损失已计入当期报表，对应的现货产品因尚未完成销售，相关利润暂未在报表中体现，导致供应链运营业务营业利润有所下降。

2. 房地产业务分部

2026年上半年，房地产业务分部实现营业收入253.47亿元，同比下降42.57%；归母净利润-1.62亿元，同比减少1.73亿元。其中：

(1) 子公司建发房产根据谨慎性原则计提5.07亿元存货跌价准备，实现归母净利润5.40亿元，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2.95亿元，同比减少2.22亿元，主要是由于2026年上半年地产交付项目较少，项目结转收入同比下降幅度较大；同时，城市更新改造业务上年同期因地块出让实现较高收益，本期无同类事项，相应利润同比减少所致。

(2) 子公司联发集团根据谨慎性原则计提2.05亿元存货跌价准备，其房地产业务的归母净利润为-4.52亿元，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-4.57亿元，亏损较去年同期已有所收窄。2026年上半年，联发集团归母净利润仍为负，主要受以下因素影响：一方面，地产项目交付规模同比下降，虽结转项目的毛利率较去年同期有所提升，但仍处于较低水平；另一方面，计提存货跌价准备导致业绩承压。

3. 家居商场运营业务分部（美凯龙）

2026年上半年，子公司美凯龙持续优化商场布局和品类结构，加强对核心自营商场的精细化运营管理，持续推进组织优化和费用管控，报告期内营业成本、销售费用和管理费用合计同比大幅下降，盈利能力和经营性现金流情况得到改善。同时，上半年美凯龙投资性房地产的公允价值变动损失和相关资产的减值损失同比大幅收窄。美凯龙2026年上半年归母净利润为7,485.99万元，实现扭亏为盈，在公司家居商场运营业务分部中对应的归母净利润为1,403.80万元。

（二）2026年上半年重点工作及成效

1. 供应链运营业务

公司制定了供应链运营业务新一轮五年战略规划，未来公司将在“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。在坚守风控为先的原则基础上，公司实现了总体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。上半年主要工作成效如下：

（1）筑牢专业化发展基石，拓宽供应链服务边界

夯实经营基本盘，经营货量稳步增长。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1.1亿吨，同比增长约7%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：农产品经营货量约2,000万吨，同比增长约15%；油品经营货量超650

万吨，同比增长超 80%；纸张合计经营货量超 600 万吨，同比增长约 30%；钢材经营货量超 3,500 万吨，同比略有下降。

延伸产业布局，拓宽供应链服务边界。建发农产品集团在巴西参股粮食转运和贸易公司，进一步加深与国际供应链头部企业在南美农产品采购、物流基础设施布局等方面的合作，持续完善农产品全球物流基础设施布局。丹东港建发粮安仓储基地正式投入运营，进一步完善产区直达销区的高效流通链路；营口铜冶炼项目及配套磷化工项目一期建设有序推进中，预计于年内竣工投产。

（2）深耕全球化战略布局，锻造本土化运营能力

公司持续深化全球化战略布局，加速拓展海外资源网络，同步推进海外一线风控体系建设，着力提升全球化运营能力与海外市场本土化服务水平。为适应新阶段境外业务的发展需求，公司于报告期内筹备设立海外管理中心，以保障公司海外业务合规稳健、高质量发展。截至 2026 年 6 月末，公司已有超 90 个境外公司和办事处，其中 31 家为具备区域辐射能力的境外平台公司。

2026 年上半年，公司进出口和转口的业务总额超 250 亿美元，其中境外业务总额突破 100 亿美元，同比增长超 80%，增速维持较高水平（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、欧洲及非洲等关键区域，着力提升资源获取与整合能力。2026 年上半年，公司对南美洲地区的商品采购总额同比增长约 25%，对欧洲地区商品采购总额同比增长约 30%，对非洲地区的商品采购总额同比增长超 35%。

在市场开拓方面，公司持续聚焦非洲、南美洲等新兴市场，深度挖掘客户需求，产品与服务受到当地客户的广泛认可。2026 年上半年，公司对非洲地区的商品销售总额同比增长超 40%，对南美洲地区的商品销售总额同比增长超 40%。

在本土化运营方面，公司持续开拓东南亚、“一带一路”共建国家及 RCEP 成员国等高增长潜力市场，打造本地化供应链综合服务体系，强化属地服务支撑。2026 年上半年，公司在东南亚地区的本土运营业务总额同比增长超 450%，区域拓展持续突破，有力支撑公司全球化长远发展。

（3）数智化赋能纵深推进，风控运营力双向升级

围绕“AI 赋能产业升级、数智化支撑全球布局”发展战略，公司依托“数据要素×”与“人工智能+”双引擎打造智慧供应链运营体系，聚力深化生态协同、共创产业价值。

深入实施“数据要素×”工程，着力打造行业数智升级标杆。公司持续沉淀大宗商品核心运营数据，累计接入约 30 项第三方权威数据源，搭建覆盖采购、销售、物流、仓储、结算全环节的高质量数据集，为市场研判、风险预警、资源优化配置夯实数据底座。2026 年上半年，公司联合厦门大学共建“供应链人工智能联合实验室”，加速研究成果产业化落地。

大力推进“人工智能+”应用，赋能运营提效与场景创新。截至2026年6月末，公司已落地AI制单、AI审单、RPA机器人等智能场景超1,400个，形成规模化智能应用矩阵，持续提升供应链流程自动化与智能化能力。报告期内，公司完成“数智粮库·AI激光雷达巡检无人机系统”实地试飞验证，目标识别准确率达95%以上；自研智能应用“建发小T”斩获第十二届中国行业数智化大会“2026年度最佳AI+场景应用奖”。

搭建主动型防控体系，以数智风控筑牢运营安全屏障。公司持续迭代“建发E风控”智能风控体系，强化业务全周期穿透式管控，不断优化客商管理与评级、重大风险预警、履约跟踪等核心功能，构筑主动、高效、智能的数智化风控体系。

（4）夯实全球物流底座，畅通内外循环链路

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。截至2026年6月末，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12个期货品种的交割库资质。

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、拉美等区域组建了自营属地化团队，增强海外属地化物流服务能力。2026年上半年，公司新增签约海外物流供应商96家，新增海外仓156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。在越南、马来西亚、津巴布韦等海外关键区域，公司持续推进自营仓储节点落地。公司新设的集装箱班轮公司运营6艘集装箱船舶，与全球头部航运公司合作运营5条航线，其中2条为常态化固定航线；2026年上半年，累计载货量突破10万标箱，运力规模保持稳健增长态势。

（5）深化消费板块多元布局，助力优质产品全球流通

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，积极赋能优质中国品牌出海。2026年上半年，公司消费品供应链业务实现业务总额超380亿元，同比增长超12%。

轻纺板块：持续开拓海外生产资源，已在孟加拉、柬埔寨、越南等东南亚国家以及中东非等国家合作数十家工厂，构建“中国+N”双轨并行的全球化供应链体系。持续扩充全球业务版图，在深耕欧美成熟市场的基础上，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。2026年上半年轻纺板块实现业务总额超150亿元，同比增长约35%。

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。2026年上半年泛食品板块实现业务总额约125亿元，同比增长约20%，其中咖啡豆业务总额同比增长180%，咖啡生豆交易量处于全国领先水平。在资源端，公司深耕中

国云南、埃塞俄比亚、巴西、越南、哥伦比亚等全球核心产区；在市场端，公司深化与头部知名餐饮品牌的稳定合作关系，打通产区开发、产品定制全链条合作。

机电板块：车辆业务紧抓中国商用车产业出海窗口期，持续深化与国内主机厂的战略合作，提供多元化供应链服务解决方案，2026年上半年车辆出海业务总额超3亿美元。生活家电与消费电子业务携手国内头部品牌，助力小家电及消费电子产品出海；2026年上半年生活家电与消费电子出海业务总额约1亿美元，同比增长超6%。

2. 房地产业务

（1）精耕市场稳底盘，筑牢销售基本盘

2026年上半年，房地产市场在政策持续托底与行业深度调整的双重作用下，呈现“总量承压、结构分化”的运行特征。面对严峻形势，公司主动作为、积极应对，动态调整去化策略，并始终坚持以客户需求为导向，致力于打造高品质产品，以扎实的产品力筑牢经营基本盘。

2026年上半年，公司房地产业务分部合计实现合同销售金额764.15亿元（全口径），同比下降7.86%；全口径销售回款735.37亿元，同比下降6.46%；回款比例96.23%，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637.61亿元（全口径），同比下降9.98%；子公司联发集团实现合同销售金额131.99亿元（全口径），同比下降1.55%，权益销售金额110.10亿元，同比增长22.87%。

公司在一、二线城市的全口径销售金额占比约90%，全口径销售额超50亿元的城市达5个，分别为杭州、上海、厦门、成都、北京。根据克而瑞研究中心发布的相关数据，2026年1-6月建发房产全口径销售金额位列全国第5名，其中杭州“栖湖云庄”项目上半年销售金额位列杭州别墅项目第一，成都“海耀”项目上半年销售额位列成都住宅项目第一，宁波“璟云”项目实现首开去化率接近100%，莆田“观湖”项目实现上半年全案清盘，建发房产在全国19个城市的销售规模跻身行业前三（含县级市）。

（2）多元投拓优布局，铸就土储压舱石

公司重点聚焦一线、强二线核心城市，以及公司重点深耕的核心城市，积极审慎寻找市场的结构性机会，拓宽多元化投资渠道，持续提升公司在核心城市的市场占有率。公司坚持前置开展客户需求研究，提升项目前期定位精准度，并根据项目区位、产品属性制定差异化经营策略，兼顾项目盈利水平与周转效率。

年内，公司通过多元化方式获取优质土地19宗，全口径拿地金额合计317.67亿元，新增地块全口径货值563.72亿元（货值为预估金额，下同），为可持续发展奠定基础。2026年上半年，公司重点布局上海、厦门、深圳、杭州等核心城市，在一、二线城市的拿地金额占比达99.73%。

截至2026年6月末，公司在一、二线城市的全口径土地储备（未售口径）货值占比超70%；2022年及以后获取的土地货值占比约80%，有效增强了土储安全边际，土储结构持续优化。

(3) 产品迭代塑标杆，夯实服务优品质

公司积极响应国家关于建设“好房子”的号召，专注打磨自身差异化的产品力与服务力，持续扩大行业影响力，努力提升客户满意度、优化品牌美誉度。

产品力方面：建发房产聚焦“好房子”体系“安全、舒适、绿色、智慧、宜居”的核心特征，积极应用智能科技、新材料、新工艺，将深厚的文化底蕴、独到的美学创造力及扎实的技术把控力融入空间设计及落地匠造，并以高效、高质的供应链体系，支撑公司产品落地，以文化内涵、艺术美感和“健康住宅”标准构建公司产品力的护城河。在“灯塔战略”的引领下，建发房产推出新产品系“东方·新艺术”，落地成都海耀、厦门宸启瑞湖二期项目。2026 年上半年，建发房产住宅客户总体满意度达 96 分，继续位居行业前列。

服务力方面：建发物业和联发物业通过标准化服务流程、个性化服务方案和智能化服务手段，持续丰富社群运营与社区主题活动，提升业主满意度，打造“好房子”时代下的高品质服务样本。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 2026 年 6 月末，建发物业和联发物业在管项目数量达 826 个，在管项目面积达 1.22 亿平方米，较上年末增加 1,432.49 万平方米。

2026 年上半年，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

	建发国际集团		联发集团	
	2026 年 1-6 月	同比增减	2026 年 1-6 月	同比增减
合同销售金额（备注 1）	637.55	-9.77%	131.99	-1.55%
权益销售金额（备注 2）	488.74	-8.40%	110.10	22.87%
合同销售面积（备注 1）	240.36	-9.84%	81.20	6.86%
权益销售面积（备注 2）	177.05	-11.82%	63.04	12.49%
账面结算收入	152.52	-52.55%	63.69	-23.22%
账面结算面积	102.13	-46.27%	39.80	-5.58%
报告期内拿地金额（全口径）	296.25	-40.17%	21.43	-78.11%
报告期内拿地金额（权益口径）	238.89	-37.92%	21.43	-77.70%
新增计容建筑面积	92.39	-59.57%	17.53	-58.99%
其中：权益建筑面积	80.36	-45.80%	11.40	-70.64%
新开工面积（权益口径）	90.69	-44.02%	14.90	-62.59%

	建发国际集团		联发集团	
	2026 年 1-6 月	同比增减	2026 年 1-6 月	同比增减
竣工面积（权益口径）	143.52	-8.99%	25.95	186.89%
	建发国际集团		联发集团	
	2026 年 6 月末	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）	914.86	-7.47%	239.34	-4.39%
期末土地储备面积（全口径）	1,038.69	-9.46%	491.45	-11.08%
期末土地储备面积（权益口径）（备注 3）	799.03	-7.32%	392.27	-9.70%
期末土地储备面积对应的货值（全口径）（备注 5）	2,091.97	-5.63%	609.35	-12.60%
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）（备注 5）	1,632.75	-4.04%	440.02	-13.01%
期末已售未结金额（并表口径）（备注 4）	1,743.59	23.92%	255.36	18.77%
期末已售未结面积（并表口径）（备注 4）	562.07	19.52%	128.83	20.62%

【备注 1：合同销售金额与合同销售面积：子公司、联营企业、合营企业的所有项目均全额计入，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）

报告期内美凯龙持续推进“3+星生态”战略，升级业态。电器业务方面，2026 年上半年，落地两家 MEGA-E，分别是重庆至尊 Mall 的西南首座 MEGA-E 智电绿洲及新乡牧野商场 MEGA-E 智电绿洲。家装业态方面，美凯龙上半年发布“30+10+1”业务新战略——即美凯龙将打造 30 个城市旗舰 M+家装设计中心、落地 10 个材料图书馆、搭建 1 个全国性设计师俱乐部平台，以设计为纽带重构家装产业生态链。截至报告期末，美凯龙全国 26 家样板商场打造完成，引入 1,800 多家设计工作室，合作超过 4,700 位优秀设计师，M+小程序上线至报告期末，汇聚超过 8,300 位设计师，带动销售 3.1 亿元。新零售家具业务方面，截至报告期末，全国新零售家具相关经营总面积达 26.6 万平方米，是经营面积增速最快的品类。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（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。

2026年上半年，公司以多元化方式获取优质土地19宗，全口径拿地金额合计317.67亿元，新增地块的全口径货值超563.72亿元，基本均位于一、二线城市，其中重点布局了上海、厦门、深圳、杭州等核心城市；截至2026年6月末，公司在一、二线城市的权益口径土地储备（未售口径）货值占比超70%；2022年及以后拿地货值占比约80%，有效增强了土储安全边际，土储结构持续优化。

2. 高品质住宅，成长新赛道

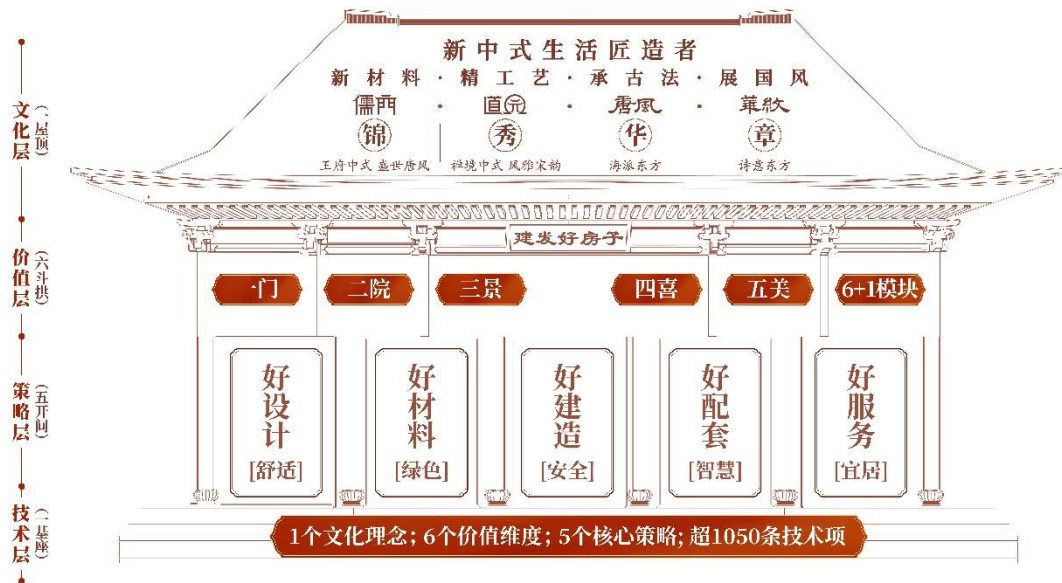
当前，在房地产行业新形势下，市场需求发生了新变化，客户从追逐房产增值转变为重视居住价值，居住需求由“有没有”转向“好不好”。时代在变，但人民对美好生活的向往始终不变，客户对“好房子”的需求日益提升，房地产行业将进入新的“品质时代”。在此背景下，只有始终以客户为中心、长期注重产品品质的房地产企业，才能抓住发展机遇，提升竞争优势。在产品力打造方面，公司房地产业务积极应用智能科技、新材料、新工艺，将深厚的文化底蕴、独到的美学创造力及扎实的技术把控力融入空间设计中，并以高效、高质的供应链体系支撑公司产品落地，以文化内涵、艺术美感和“健康住宅”标准构建公司产品力的护城河。

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，引领美好生活，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》



在住宅建设方面，围绕“好房子”体系框架，建发房产提出从“舒适健康、绿色环境、东方美学、安全精工、宜居便利、智慧科技”六大维度，全面提升产品力，打造高品质人居产品。在舒适健康维度，建发房产从户型、隔声、热环境、光环境等方面全面升级：扩大主要功能房间起步面积，让居住空间更宽敞；提升房间分户墙、分户楼板、入户门等的隔声性能，为居者营造更安静的居住环境；加强室内温度湿度的精准控制，用具体标准将“舒适”具象化，切实提升居住体验。

2025 年建发房产正式发布“灯塔战略”，以卓越产品力、深厚文化底蕴与先进生活理念为引领，以“真诚”与“美”为价值内核，不断回应时代对美好生活的向往。立足灯塔作品所蕴含的“领先精神、客户至上、文化传承、工艺精湛”四大特质，建发房产进一步凝练形成“灯塔精神”，以“超越自我、超越过往、超越客户期待”为核心内涵，赋能产品创新与品质跃升。在“灯塔精神”的引领下，建发房产秉持“只定制，不复制”的理念，于全国陆续打造具有城市标杆意义的灯塔作品。五城五子，不仅实现销量与口碑双丰收，更精准回应了客户对文化认同、精神归属与品质生活的多元需求，标志着建发房产在人居探索上迈入新阶段。

建发房产五大灯塔项目：



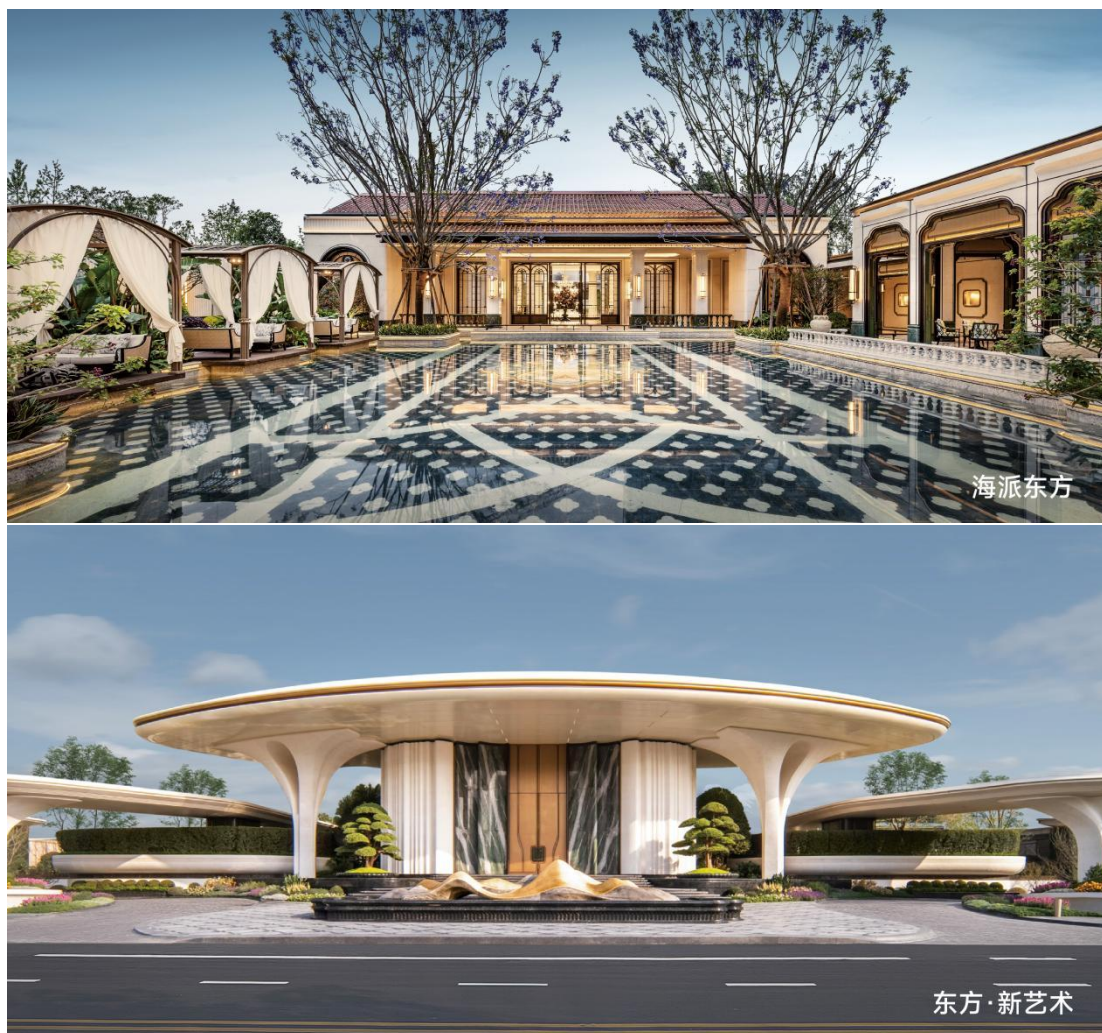
建发房产围绕“新中式生活匠造者”的品牌定位，以建筑为载体，探索东方美学与智慧，提出“建设东方·发献大美”的产品主张，提炼“儒门、道园、唐风、华纹”的专属匠造理念；坚持创新式传承，以现代材料与工艺复刻中国传统建筑文化精髓，形成“新材料·精工艺·承古法·展国风”的专属匠造特质，打造有时代特色的新中式产品。

目前，建发房产已形成王府中式、禅境中式、盛世唐风、风雅宋韵、诗意东方、海派东方、东方·新艺术七大产品风格，为业主们带来各具特色的东方生活体验。

建发房产七大产品风格：







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

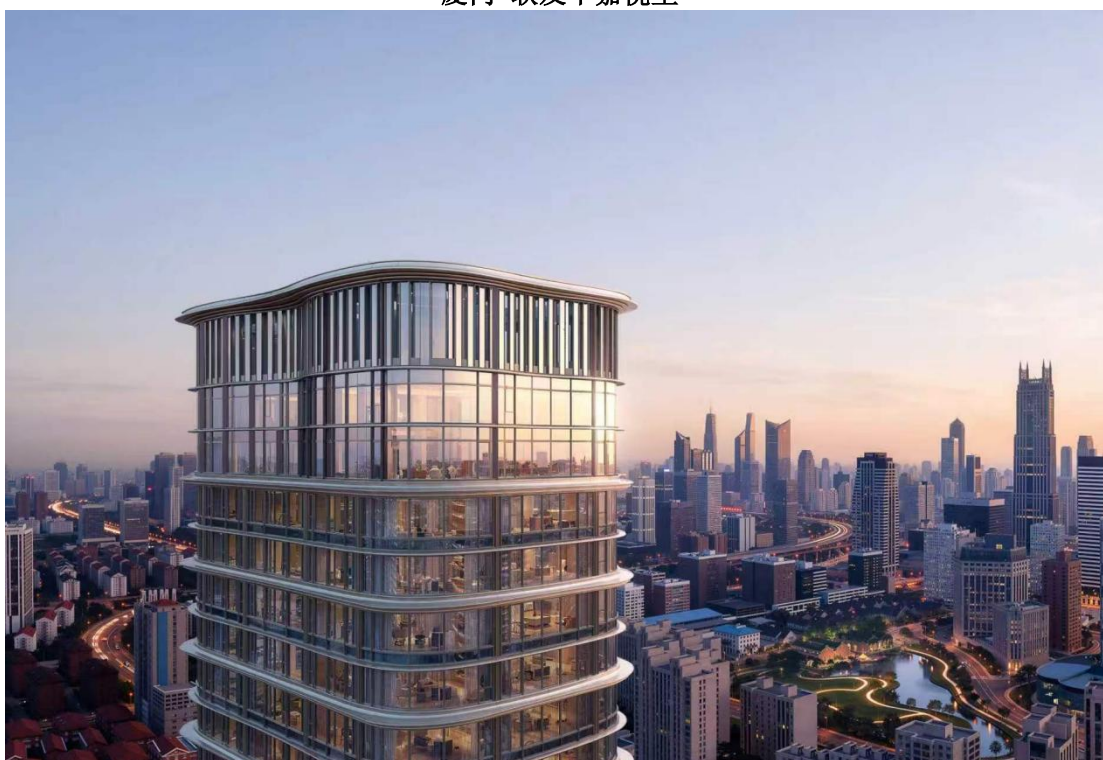
子公司联发集团始终坚持以客户为中心，深度洞察城市主流客群在情绪价值、产品功用、健康智慧等生活需求，打造新澍系、嘉和系两大产品系。其中，新澍系产品精研极致收纳、可变户型、智慧社区等，为青年提供高品质、高性价比的解决方案；嘉和系产品集萃城市顶级资源，不断满足高品质追求客户对新生活方式的向往。不仅如此，联发在奢居精筑领域，以天润吉安延续新天地历史文脉，汇聚 The Biltmore 酒店、超高层住宅、风貌住宅与商业空间，呈现新趋势的国

际生活方式。在产品营造端，联发以新工艺、新技术匠心筑造，实现“所见即所得”的交付。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 天润吉安（过程稿）

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

3. 综合实力强劲，赋能可持续发展

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。近年来，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换新的首选线下平台。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与品牌忠诚度。

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 63 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。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报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	303,784,128,199.63	315,320,573,443.66	-3.66
营业成本	290,953,713,341.25	302,038,279,733.58	-3.67
销售费用	5,555,533,481.10	5,083,473,744.86	9.29
管理费用	737,197,264.40	984,672,237.15	-25.13
财务费用	2,250,283,290.55	1,802,605,014.52	24.84
研发费用	154,572,704.35	151,895,384.19	1.76
经营活动产生的现金流量净额	6,640,836,088.77	17,869,100,174.87	-62.84
投资活动产生的现金流量净额	-11,366,952,931.72	-24,018,365,326.44	不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
筹资活动产生的现金流量净额	33,647,637,879.55	17,026,895,037.58	97.61
其他收益	356,552,781.03	600,925,013.60	-40.67
投资收益	305,239,659.96	770,771,442.49	-60.40
公允价值变动收益	-230,036,855.22	-2,410,325,811.86	不适用
资产处置收益	7,495,387.51	37,701,521.58	-80.12
所得税费用	661,091,162.68	1,064,564,787.13	-37.90

1. 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期供应链运营业务采购支付货款较上年同期增加所致。
2. 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务支付联营企业投资款、项目收购款较上年同期减少所致。
3. 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期公司取得各项借款的金额较上年同期增加所致。
4. 其他收益变动原因说明：主要是由于报告期公司取得的政府补助较上年同期减少所致。
5. 投资收益变动原因说明：主要是由于报告期供应链运营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。
6. 公允价值变动收益变动原因说明：主要是由于子公司美凯龙旗下单体商场的盈利能力有所改善，投资性房地产公允价值变动损失大幅缩窄所致。
7. 资产处置收益变动原因说明：主要是由于报告期公司固定资产处置利得较上年同期减少所致。
8. 所得税费用变动原因说明：主要是由于报告期房地产板块利润下降，所得税费用相应下降所致。

2、主营业务分行业情况

单位：亿元 币种：人民币

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	2,753.43	2,680.34	2.65	2.80	2.12	增加0.64个百分点
房地产业务	253.47	218.17	13.93	-42.57	-42.97	增加0.60个百分点
家居商场运营业务	30.95	11.03	64.36	-7.26	-16.81	增加4.09个百分点

3、主营业务分地区情况

单位：亿元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
境内公司	2, 292. 35	-13. 09
境外公司	745. 49	44. 60

注：上述境外营业收入指的是公司境外子公司的营业收入，而不是指销售目的地为非中国大陆地区的业务收入。

4、 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

(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(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	137,004,433,138.97	16.19	92,610,417,531.53	12.63	47.94	主要是由于报告期末供应链运营业务在手业务规模增加，各类保证金和储备资金余额增加，以及房地产业务本期销售回款增加、支付地价款减少所致。
衍生金融资产	2,289,898,820.58	0.27	322,752,318.30	0.04	609.49	主要是由于报告期末供应链运营业务用于套期保值的期货浮盈增加所致。
应收票据	17,703,210.82	0.00	40,906,000.64	0.01	-56.72	主要是由于报告期末财务公司承兑汇票减少所致。
应收账款	34,563,650,036.12	4.09	23,263,677,793.89	3.17	48.57	主要是由于报告期供应链运营业务在手业务规模增加，向客户赊销产生的应收账款相应增加。
预付款项	59,316,986,441.61	7.01	25,182,084,172.23	3.43	135.55	主要是由于报告期供应链运营业务在手业务规模增加，对供应商的预付货款余额相应增加，以及房地产业务预付地价款余额增加所致。
持有待售资产	319,437,200.00	0.04	1,071,367,765.91	0.15	-70.18	主要是由于报告期处置完成四川永丰浆纸股份有限公司股权所致。
债权投资	7,186,205.00	0.00	38,759,205.10	0.01	-81.46	主要是由于报告期供应链大额定期存单转为一年内到期所致。
开发支出	74,158,543.52	0.01	43,503,336.66	0.01	70.47	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。

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
短期借款	66,093,912,028.86	7.81	20,296,895,687.92	2.77	225.64	主要是由于报告期供应链运营业务资金需求增加，融资规模扩大，短期借款及贸易融资余额较年初增加所致。
应付票据	76,379,661,654.98	9.03	34,942,884,389.30	4.77	118.58	主要是由于报告期供应链运营业务以银行承兑汇票结算的采购业务增加所致。
其他流动负债	23,163,737,460.97	2.74	15,449,324,618.80	2.11	49.93	主要是由于报告期末短期应付债券余额增加，以及待转销项税额增加所致。
衍生金融负债	733,835,467.83	0.09	5,949,543,152.02	0.81	-87.67	主要是由于报告期末供应链运营业务用于套期保值的期货盈亏减少所致。

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 币种：人民币

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	25,745,105,445.91	25,745,105,445.91	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	1,047,119.00	1,017,994.55	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
应收账款	264,624,036.40	16,404,942.75	质押	质押借款
应收账款	600,000.00	600,000.00	质押	已背书但尚未到期的应收供应链票据
存货	19,142,017,493.52	17,942,019,602.47	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押
在建工程	43,832,307.24	43,832,307.24	抵押	抵押借款
其他流动资产	22,145,052.05	22,145,052.05	保证金	存出担保保证金
长期股权投资	144,513,256.88	144,513,256.88	质押	质押借款
投资性房地产	68,089,663,800.00	68,089,663,800.00	抵押等	借款、CMBS、融资租赁抵押及其他情况等
固定资产	3,698,618,226.80	3,041,383,583.23	抵押	抵押借款
无形资产	1,217,532,734.51	1,129,032,460.05	抵押	抵押借款
其他权益工具投资	316,352,286.55	316,352,286.55	质押	质押借款
合计	118,686,051,758.86	116,492,070,731.68		

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

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	北京	朝阳区东坝地块	住宅	拟建	25,550.38	51,100.76	66,701.09	51.0%
2	成都	源启金沙四期	住宅	拟建	35,018.75	63,033.75	76,473.75	49.0%
3	福州	山海大观二区	住宅	拟建	69,982.00	104,973.00	148,683.01	65.0%
4	福州	瑞湖	住宅、商业	拟建	36,664.00	65,995.20	86,260.93	100.0%
5	福州	台江区亚峰地块	住宅、商业	拟建	20,385.00	50,963.00	66,807.80	100.0%
6	福州	台江区鳌峰小区地块二	住宅、商业	拟建	20,270.00	59,796.00	76,289.71	100.0%
7	杭州	未科 05 地块	住宅	拟建	45,864.00	68,796.00	77,306.00	100.0%
8	杭州	未科 07 地块	住宅	拟建	38,153.00	40,061.00	42,680.65	100.0%
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%

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）	
10	南京	雨花台区 2026G25 地块	住宅	拟建	36,240.10	65,232.00	71,465.00	100.0%
11	厦门	蔡塘 D06 地块	住宅	拟建	29,793.33	68,525.00	91,881.00	100.0%
12	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%
13	上海	静安区 N070402 单元 081a-08 地块	住宅	拟建	36,432.00	89,259.00	122,449.52	100.0%
14	深圳	前海桂湾地块	住宅	拟建	11,856.00	36,750.00	36,590.00	100.0%
15	苏州	新区狮山嘉业阳光南地块	住宅	拟建	32,185.10	32,829.00	44,582.33	100.0%
16	无锡	新吴区华光锅炉 B 地块	住宅	拟建	58,398.20	70,078.00	92,022.80	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	240,250.48	100.0%
3	厦门	嘉悦里 A5	住宅、商业	拟建	38,288.96	80,400.00	106,412.00	100.0%
4	厦门	J2026P01	住宅、商业	拟建	21,250.00	44,600.00	60,037.00	100.0%
5	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	47,958.48	100.0%
4	成都	浅水湾	住宅、商业	竣工	25,332.37	70.0%
5	上海	公园首府	住宅、商业	竣工	19,067.35	100.0%
6		其他			228,204.00	

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	株洲	央著	住宅、商业	在建	426,652.57	100.0%
2	贵阳	聚合地块	住宅、商业	在建	331,991.18	100.0%
3	淮安	天玺湾	住宅、商业	在建	254,049.41	80.0%
4	上海	印象青城	住宅、商业	在建	241,681.04	49.0%
5	黄石	和玺	住宅、商业	在建	234,047.16	100.0%
6	温州	翰林九境	住宅、商业	竣工	215,459.91	33.0%
7	无锡	天敌湾	住宅、商业	在建	188,089.05	51.0%
8	杭州	拾光云之城	住宅、商业	在建	165,753.06	51.0%
9	无锡	珺和府	住宅、商业	在建	163,208.32	38.0%
10	厦门	上下湖北地块	住宅、商业	在建	157,725.10	80.0%
11	上海	海宸	住宅、商业	在建	157,517.53	100.0%
12	宿迁	誉璟湾	住宅	在建	156,582.24	100.0%
13	南昌	九龙观唐	住宅、商业	在建	145,581.66	100.0%
14	福州	江与城花园 (山海大观)	住宅、商业	竣工	144,590.86	65.0%
15	南平	建阳麓园	住宅、商业	在建	143,043.70	70.0%
16	宿迁	文瀚府	住宅	在建	139,556.96	100.0%
17	长沙	和著	住宅、商业	在建	131,695.85	49.0%
18	上海	云湖玥	住宅	在建	120,178.04	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
19	厦门	书香五缘	住宅、商业	在建	116,481.56	100.0%
20	贵阳	书香府	住宅、商业	竣工	109,476.42	100.0%
21	漳州	瑞云	住宅、商业	在建	103,018.41	51.0%
22	重庆	云著	住宅	在建	99,648.49	33.0%
23	南昌	朗云	住宅、商业	在建	98,481.46	100.0%
24	石狮	文澜东方	住宅、商业	在建	92,485.64	70.0%
25	杭州	云湖之城	住宅、商业	在建	92,275.72	80.0%
26	上海	瑞湖	住宅	在建	87,269.45	85.0%
27	长沙	玖洲和玺	住宅、商业	在建	85,578.68	90.0%
28	盐城	珺和府	住宅	在建	84,364.40	49.0%
29	杭州	望天际	住宅	在建	79,443.50	20.0%
30	苏州	云湖上	住宅	在建	78,936.66	100.0%
31	南昌	大悦城	商业	竣工	76,265.69	49.0%
32	重庆	望江云启	住宅、商业	在建	73,803.13	100.0%
33	北京	观堂府	住宅	在建	72,308.35	100.0%
34	江门	蓬江玖云府	住宅、商业	在建	72,140.84	51.0%
35	上海	朗玥	住宅	在建	71,296.62	100.0%
36	莆田	莆田瑞溪	住宅、商业	在建	71,192.86	45.9%
37	成都	央玺	住宅	竣工	70,978.70	100.0%
38	泉州	鲤悦	住宅	在建	69,529.78	51.0%
39	贵阳	缦云	住宅、商业	在建	66,780.25	100.0%
40	南宁	南宁市西乡塘区 GC2026-007	住宅、商业	在建	65,822.03	100.0%
41	宁德	瑞宸	住宅、商业	在建	65,794.37	51.0%
42	苏州	朗云	住宅	竣工	65,383.05	90.0%
43	宁波	璟云	住宅、商业	在建	62,750.82	45.0%
44	杭州	元序	住宅、商业	在建	62,059.82	33.0%
45	南昌	朝阳观云	住宅、商业	在建	61,128.62	100.0%
46	武汉	璟玥	住宅、商业	在建	58,608.81	50.0%
47	长沙	松雅院	住宅、商业	竣工	56,455.08	49.0%
48	成都	观唐映月	住宅	竣工	56,440.71	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	佛山	缦云	住宅	在建	56,209.85	100.0%
50	金华	江映月	住宅、商业	竣工	55,438.82	33.0%
51	温州	望江	住宅、商业	在建	53,231.03	51.0%
52	佛山	三堂锦园	住宅、商业	竣工	51,241.53	67.0%
53	南通	观云府	住宅	竣工	51,071.55	100.0%
54	杭州	云启钱湾望潮	住宅	在建	50,569.98	60.0%
55	漳州	漳州天瑞	住宅、商业	在建	48,725.57	51.0%
56	成都	海耀	住宅	在建	46,929.47	100.0%
57	厦门	宸启瑞湖	住宅、商业	在建	46,194.43	70.0%
58	南昌	朝阳九里	商业	竣工	43,966.86	49.0%
59	莆田	莆田中寰	住宅、商业	在建	43,778.96	70.0%
60	厦门	书香云锦	住宅、商业	在建	43,761.63	100.0%
61	济南	雍泉府	住宅、商业	竣工	43,454.75	80.0%
62	广州	明珠湾玺	住宅、商业	竣工	43,170.34	100.0%
63	贵阳	建发和玺	住宅、商业	竣工	43,002.10	100.0%
64	福州	灏云	住宅、商业	在建	42,812.58	48.0%
65	贵阳	建发央著	住宅、商业	竣工	41,816.56	100.0%
66	成都	源启金沙一期	住宅	在建	41,075.00	55.0%
67	成都	书香云锦	住宅	在建	38,247.07	100.0%
68	宁波	鄞州原家乐福 地块	住宅	在建	37,933.70	70.0%
69	成都	和鸣	住宅、商业	竣工	37,598.60	49.0%
70	无锡	和著	住宅、商业	竣工	37,413.59	33.0%
71	成都	源启金沙二期	住宅	在建	36,877.99	55.0%
72	南宁	建发央玺	住宅、商业	竣工	35,017.26	100.0%
73	北京	观宸二期	住宅	在建	34,254.34	44.8%
74	泉州	央玺二期	住宅、商业	在建	33,952.03	65.0%
75	长沙	望江	住宅、商业	在建	33,359.13	100.0%
76	长沙	建发央著	住宅、商业	竣工	33,261.87	100.0%
77	重庆	和玺	住宅、商业	竣工	32,943.66	100.0%
78	上海	泗水和鸣	住宅、商业	竣工	32,306.54	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
79	厦门	观雲	住宅、商业	在建	31,755.32	70.0%
80	北京	海晏	住宅	在建	30,956.15	100.0%
81	泉州	海阅	住宅	在建	30,944.13	51.0%
82	南昌	祥云悦府	住宅、商业	竣工	30,880.86	49.0%
83	北京	望京养云	住宅、商业	竣工	30,030.11	100.0%
84	无锡	玺云	住宅	在建	29,355.36	100.0%
85	无锡	观云	住宅	在建	28,142.46	100.0%
86	龙岩	养云	住宅、商业	在建	28,063.92	70.0%
87	益阳	央著	住宅、商业	竣工	27,873.72	100.0%
88	苏州	和萃	住宅	竣工	27,666.82	33.3%
89	厦门	湾墅阅海	住宅	在建	26,342.39	100.0%
90	合肥	翡翠云璟	住宅、商业	竣工	26,031.52	49.0%
91	上海	苏河望	住宅	竣工	25,602.45	51.0%
92	龙岩	缦云	住宅、商业	竣工	24,516.46	100.0%
93	苏州	禧宸	住宅	竣工	24,370.13	49.0%
94	上海	海阅首府	住宅	在建	23,805.15	100.0%
95	苏州	缦云澜庭	住宅	竣工	23,761.64	100.0%
96	上海	缦云	住宅	竣工	23,672.08	49.0%
97	台州	玖珑和玺二期	住宅、商业	竣工	23,555.82	47.8%
98	厦门	望湖	住宅、商业	在建	22,979.54	100.0%
99	嘉兴	桐乡缦云	住宅	竣工	22,727.04	75.0%
100	上海	璟玥府	住宅	在建	22,655.11	49.0%
101	长沙	江山悦	住宅、商业	竣工	22,580.23	49.0%
102	漳州	漳浦浦瑞	住宅、商业	在建	22,437.12	60.0%
103	上海	璟院	住宅	竣工	22,134.86	100.0%
104	南宁	北大珑廷	住宅、商业	竣工	22,015.14	60.0%
105	龙岩	漳平文著	住宅、商业	竣工	21,637.10	50.0%
106	上海	古美华庭	住宅	竣工	21,254.43	51.0%
107	成都	央著	住宅、商业	竣工	20,856.90	100.0%
108	莆田	观澜云著	住宅、商业	竣工	20,429.67	40.0%
109	厦门	云启东方	住宅、商业	竣工	20,312.47	33.0%

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
110	台州	缙云	住宅、商业	竣工	20,285.15	49.0%
111	南京	璞云府	住宅	竣工	20,250.37	90.0%
112	宁德	建发天行玺院	住宅、商业	竣工	19,938.14	55.0%
113	杭州	云城之上	住宅、商业	在建	19,561.38	55.0%
114	苏州	璟园	住宅	在建	19,507.54	100.0%
115	泉州	源启天璚	住宅	在建	19,295.74	49.0%
116	佛山	天峯	住宅	竣工	18,865.32	100.0%
117	莆田	棠颂和府	住宅、商业	竣工	18,663.06	49.0%
118	南京	缙云	住宅	竣工	18,515.41	100.0%
119	成都	缙云	住宅	在建	18,109.88	51.0%
120	长沙	养云	住宅、商业	竣工	17,980.40	100.0%
121	漳州	朗云	住宅、商业	竣工	17,799.70	80.0%
122	东莞	缙云	住宅	竣工	17,751.39	70.0%
123	苏州	檀府	住宅	竣工	17,589.14	70.0%
124	宁德	天行时代	住宅、商业	竣工	17,043.95	51.0%
125	泉州	南安朗云	住宅	竣工	16,818.56	80.0%
126	武汉	玺悦	住宅、商业	竣工	16,676.00	51.0%
127	成都	源启金沙三期	住宅、商业	在建	16,432.53	49.0%
128	漳州	西湖观澜	住宅、商业	竣工	16,264.76	50.0%
129	厦门	五缘鲤	住宅、商业	在建	15,560.58	85.0%
130	济南	玖熙府	住宅	竣工	15,225.15	100.0%
131	北京	文源府	住宅、商业	竣工	14,688.73	50.0%
132	合肥	珺和府	住宅、商业	竣工	14,092.50	60.0%
133	福州	紫宸	住宅、商业	在建	13,487.53	100.0%
134	成都	璞云	住宅	竣工	13,461.08	80.0%
135	广州	建发央玺	住宅、商业	竣工	13,262.53	64.0%
136	成都	天府养云	住宅、商业	竣工	13,130.80	100.0%
137	宁德	天行泱著	住宅、商业	竣工	13,073.37	50.0%
138	北京	观宸	住宅	在建	12,778.46	44.8%
139	绍兴	棠颂和鸣	住宅、商业	竣工	12,753.28	51.0%
140	成都	玺宸和著	住宅	竣工	12,678.83	33.0%

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
141	长沙	玖洲观澜	住宅、商业	竣工	12,581.60	100.0%
142	厦门	五缘樾月	住宅、商业	竣工	12,433.70	73.0%
143	北京	珺和府	住宅、商业	竣工	12,188.59	100.0%
144	苏州	璟园二期	住宅	在建	12,177.47	100.0%
145	杭州	栖湖云庄	住宅	在建	12,170.79	80.0%
146	杭州	云启玉渚	住宅	在建	11,866.10	50.5%
147	龙岩	云著	住宅	竣工	11,537.05	100.0%
148	南宁	五象印月	住宅、商业	竣工	11,001.99	100.0%
149	上海	和玺	住宅	竣工	10,765.43	100.0%
150	重庆	书香府	住宅	竣工	10,628.87	100.0%
151	泉州	晋江缙湖	住宅、商业	在建	10,451.91	75.0%
152	杭州	宸云	住宅	在建	10,355.46	51.0%
153	宁波	朗云	住宅	在建	10,279.13	100.0%
154	福州	君兰和鸣	住宅、商业	竣工	10,135.55	49.0%
155	上海	熙和府	住宅	竣工	10,094.84	100.0%
156		其他			507,970.42	

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	鄂州	红墅东方	住宅	在建	834,191.00	100.0%
2	重庆	黛山璟悦	住宅	在建	273,107.19	100.0%
3	柳州	山水间	住宅	在建	179,667.00	100.0%
4	上海	时光新澍	住宅	在建	150,421.50	100.0%
5	广州	悦璞园	住宅	在建	139,161.20	100.0%
6	南京	雨花新澍	住宅	在建	111,062.21	100.0%
7	重庆	君领首府	住宅	竣工	89,616.04	50.0%
8	上海	新天地	住宅、商业	在建	88,610.37	49.0%
9	厦门	环岛新澎	住宅、商业	在建	88,576.97	100.0%

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
10	镇江	悦山园	住宅	在建	82,873.01	34.0%
11	重庆	龙洲湾1号	住宅、商业	竣工	82,314.94	100.0%
12	南昌	时代天阶	综合	在建	79,421.00	80.0%
13	莆田	嘉和御府	住宅、商业	在建	73,629.50	34.0%
14	厦门	臻华府	住宅	竣工	68,488.48	49.0%
15	漳州	桃李春风	住宅	竣工	67,455.00	40.0%
16	泉州	晋江云城	住宅	竣工	55,827.56	31.0%
17	武汉	云璟	住宅	竣工	55,357.11	100.0%
18	重庆	南山山晓	住宅	在建	55,308.99	80.0%
19	杭州	檀境里	住宅	竣工	48,771.79	51.0%
20	南昌	四季光年	住宅、商业	在建	46,442.91	50.0%
21	南宁	臻境	住宅	竣工	46,099.91	100.0%
22	厦门	嘉悦里A10	住宅、商业	在建	46,056.10	100.0%
23	柳州	嘉悦里二期	住宅、商业	在建	45,970.14	100.0%
24	天津	梅江和悦	住宅、商业	在建	45,002.52	51.0%
25	重庆	西城首府	住宅、商业	竣工	40,625.97	100.0%
26	柳州	嘉悦里	住宅、商业	在建	40,397.83	100.0%
27	漳州	君领壹号	住宅	竣工	38,783.51	100.0%
28	武汉	璞悦府	住宅、商业	竣工	34,982.27	100.0%
29	武汉	光合新澍	住宅、商业	在建	33,824.11	100.0%
30	厦门	嘉悦里A4	住宅、商业	在建	33,496.35	100.0%
31	重庆	玺悦	住宅	竣工	32,877.36	100.0%
32	南昌	君悦首府	住宅、商业	竣工	29,977.47	26.5%
33	南宁	青溪府	住宅、商业	竣工	28,391.05	51.0%
34	徐州	水沐玖悦府	住宅、商业	竣工	27,456.05	33.0%
35	南京	云启	住宅	竣工	25,313.86	100.0%
36	合肥	滨语听湖	住宅	竣工	25,168.75	51.0%
37	莆田	龙德井壹号	住宅、商业	竣工	25,128.44	49.0%
38	重庆	嘉和府	住宅	在建	22,744.34	100.0%
39	深圳	红山新澍雅居	住宅、商业	在建	22,659.72	100.0%
40	南京	玖樾印象	住宅	竣工	22,556.05	33.0%

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
41	南宁	西棠春晓	住宅	竣工	22,037.84	100.0%
42	厦门	臻荣府	住宅	竣工	21,415.45	49.0%
43	漳州	和園	住宅	竣工	21,300.96	100.0%
44	柳州	君悦兰亭	住宅	竣工	20,473.04	100.0%
45	上海	金海雲墅	住宅	在建	19,891.33	100.0%
46	重庆	君领西城	住宅	竣工	19,736.62	100.0%
47	东莞	东莞缦云	住宅、商业	竣工	17,751.39	30.0%
48	桂林	乾景	住宅、商业	竣工	17,640.69	100.0%
49	南昌	新力合园	住宅、商业	竣工	17,329.64	21.0%
50	赣州	君悦华府	住宅	竣工	17,178.81	100.0%
51	合肥	君悦风华	住宅	竣工	17,002.93	100.0%
52	南昌	悦玺台	住宅、商业	在建	16,588.24	50.1%
53	厦门	嘉悦里 A9	住宅、商业	在建	16,089.34	100.0%
54	九江	君悦湖	住宅、商业	竣工	16,011.22	100.0%
55	重庆	欣悦	住宅	竣工	15,166.42	100.0%
56	莆田	万达南	住宅、商业	在建	14,833.70	20.0%
57	上海	金海汀雲台	住宅	在建	14,130.99	49.0%
58	上海	光合臻园	住宅	竣工	13,547.03	51.0%
59	南昌	藏珑府	住宅、商业	竣工	13,149.73	50.0%
60	南昌	藏珑大境	住宅、商业	竣工	12,799.31	50.0%
61	厦门	中央公园	住宅	竣工	12,750.88	25.0%
62	赣州	保利康桥	住宅、商业	竣工	12,567.36	49.0%
63	南京	云樾观山府	住宅	竣工	12,184.61	50.0%
64	重庆	嘉禧	住宅	在建	11,054.10	100.0%
65	苏州	棠颂	住宅	竣工	10,733.43	100.0%
66	九江	联发新旅君悦江山	住宅	竣工	10,606.08	51.0%
67	南昌	时代天骄	住宅	竣工	10,404.36	100.0%
68		其他			315,371.61	

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	北京	观堂府	住宅	在建	107,180.67	219,486.93	321,606.00	131,045.00	190,561.00	780,832.08	28,361.17	100.0%
2	北京	观宸	住宅	在建	30,414.00	60,828.00	92,700.00	92,700.00	0.00	341,271.40	19,512.37	44.8%
3	北京	海晏	住宅	在建	39,303.71	95,114.98	121,748.00	121,748.00	0.00	1,109,498.72	18,041.12	100.0%
4	北京	观宸二期	住宅	在建	25,897.21	51,794.00	82,493.00	82,493.00	0.00	293,352.75	15,356.23	44.8%
5	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	19,968.11	100.0%
6	成都	璞云	住宅	竣工项目	44,424.53	88,800.00	130,195.00	0.00	130,195.00	193,044.09	10,077.48	80.0%
7	成都	缦云	住宅	在建	39,202.19	78,404.00	116,814.00	55,017.00	61,797.00	171,047.10	4,148.03	51.0%
8	成都	源启金沙一期	住宅	在建	38,436.49	69,185.68	100,663.00	100,663.00	0.00	198,011.75	13,344.18	55.0%
9	成都	海耀	住宅	在建	32,495.39	81,238.48	112,143.00	112,143.00	0.00	505,054.47	16,148.43	100.0%
10	成都	源启金沙三期	住宅、商业	在建	16,233.88	29,220.98	42,243.00	42,243.00	0.00	81,900.67	3,982.33	49.0%
11	成都	源启金沙二期	住宅	新开工项目	15,947.26	28,705.06	40,382.00	40,382.00	0.00	80,747.01	27,770.92	55.0%
12	佛山	天峯	住宅	竣工项目	14,867.29	44,601.71	62,200.00	0.00	62,200.00	142,531.00	5,251.91	100.0%
13	佛山	缦云	住宅	在建	43,636.00	109,090.00	146,440.00	146,440.00	0.00	398,962.00	21,079.53	100.0%
14	福州	紫宸	住宅、商业	在建	24,660.00	61,649.90	86,733.00	86,733.00	0.00	340,075.63	17,351.82	100.0%
15	福州	瑞云	住宅、商业	竣工项目	22,273.00	44,545.98	60,168.00	0.00	60,168.00	179,273.03	3,027.43	80.0%
16	福州	灏云	住宅、商业	在建	33,883.00	101,649.00	145,899.00	145,899.00	0.00	383,913.69	11,543.98	48.0%

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
17	福州	望樾	住宅、商业	在建	33,139.00	46,395.00	70,024.00	70,024.00	0.00	81,801.45	6,848.85	49.0%
18	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	10,184.59	100.0%
19	贵阳	聚合地块	住宅、商业	新开工项目	136,750.00	300,846.00	409,427.00	227,358.00	0.00	239,915.97	3,009.79	100.0%
20	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	178,777.77	12,064.94	51.0%
21	杭州	云涌之江二期	住宅	在建	40,489.00	89,075.80	133,589.00	133,589.00	0.00	260,123.92	20,497.52	51.0%
22	杭州	云启钱湾	住宅、商业	在建	97,188.00	95,074.82	191,587.00	191,587.00	0.00	333,457.93	29,100.04	60.0%
23	杭州	云栖上宸	住宅	在建	40,548.00	102,357.00	161,149.00	161,149.00	0.00	293,429.00	20,133.75	100.0%
24	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	1,293,875.68	95,715.32	80.0%
25	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	34,549.25	55.0%
26	杭州	璞云	住宅	竣工项目	25,088.00	62,720.00	84,806.00	0.00	84,806.00	266,534.66	8,243.82	100.0%
27	杭州	朗云	住宅	竣工项目	70,843.00	191,276.00	256,083.00	0.00	256,083.00	782,328.72	17,757.03	69.8%
28	杭州	云启玉渚	住宅	在建	49,595.00	59,514.00	111,915.00	111,915.00	0.00	181,274.79	13,482.76	50.5%
29	杭州	栖湖云庄	住宅	在建	35,470.00	39,017.00	78,406.00	78,406.00	0.00	461,643.90	201,607.61	80.0%
30	杭州	云启钱湾望潮	住宅	在建	60,986.00	92,000.70	157,326.00	157,326.00	0.00	296,825.60	22,012.11	60.0%
31	杭州	元序	住宅、商业	在建	39,473.00	110,524.40	166,043.00	166,043.00	0.00	480,036.58	188,905.53	33.0%
32	杭州	拾光云之城	住宅、商业	在建	150,435.00	182,390.51	322,672.00	322,672.00	0.00	397,724.46	27,592.53	51.0%
33	杭州	宸云	住宅	在建	14,207.00	35,517.50	56,856.00	56,856.00	0.00	169,520.65	7,741.88	51.0%
34	杭州	望天际	住宅	新开工项目	23,145.00	67,219.50	112,740.00	112,740.00	0.00	662,100.15	15,227.98	20.0%

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
35	淮安	天玺湾	住宅、商业	在建	189,035.00	378,017.32	553,907.00	82,009.00	380,824.00	617,079.73	10,041.05	80.0%
36	黄石	和玺	住宅、商业	在建	149,686.00	417,515.99	535,930.00	130,085.00	335,213.00	300,276.38	11,157.92	100.0%
37	济南	雍泉府	住宅、商业	竣工项目	57,345.00	141,745.56	195,022.00	0.00	195,022.00	195,070.00	12,921.83	80.0%
38	江门	蓬江玖云府	住宅、商业	在建	67,937.00	170,519.98	229,053.00	84,862.00	144,191.00	171,029.00	3,953.16	51.0%
39	江阴	天敌湾	住宅、商业	在建	203,868.92	225,042.50	374,976.00	0.00	316,251.00	566,524.18	11,289.81	51.0%
40	江阴	珺和府	住宅、商业	在建	181,930.00	218,316.00	325,372.00	0.00	131,656.00	352,965.84	2,771.81	38.0%
41	乐清	缦云	住宅、商业	在建	72,305.00	130,149.00	230,771.00	230,771.00	0.00	270,874.71	13,202.71	60.0%
42	龙岩	养云	住宅、商业	在建	20,315.00	59,550.00	76,960.00	76,960.00	0.00	79,755.49	6,464.34	70.0%
43	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	210,675.20	9,929.52	100.0%
44	南昌	九龙观唐	住宅、商业	在建	262,003.60	334,879.80	477,885.00	222,144.00	255,741.00	406,108.98	26,967.24	100.0%
45	南昌	大悦城	商业	竣工项目	42,886.52	238,174.00	327,274.00	0.00	327,274.00	400,915.00	3,418.00	49.0%
46	南昌	朝阳观云	住宅、商业	在建	50,722.00	111,626.90	166,506.00	166,506.00	0.00	174,070.32	14,433.37	100.0%
47	南宁	西乡塘区 GC2026-007	住宅、商业	新开工项目	26,462.81	66,157.03	83,976.00	83,976.00	0.00	71,210.64	15,682.82	100.0%
48	南平	建阳麓园	住宅、商业	新开工项目	70,000.00	126,000.00	171,828.00	82,125.00	0.00	115,098.47	3,744.40	70.0%
49	宁波	朗云	住宅	在建	35,980.00	80,947.21	115,202.00	115,202.00	0.00	261,138.95	12,710.91	100.0%
50	宁波	瑞云	住宅、商业	在建	35,110.00	63,198.00	93,570.00	93,570.00	0.00	151,005.16	46,206.96	45.0%
51	宁波	璟云	住宅、商业	新开工项目	35,336.00	56,537.60	84,116.00	84,116.00	0.00	129,189.81	65,192.91	45.0%

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
52	宁波	鄞州原家乐福 地块	住宅	新开工项目	19,249.00	34,648.20	54,833.00	54,833.00	0.00	115,456.40	13,084.25	70.0%
53	宁德	瑞宸	住宅、商业	在建	57,391.00	97,564.70	165,476.00	165,476.00	0.00	135,855.97	14,836.89	51.0%
54	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建	18,681.13	74,724.52	99,423.00	99,423.00	0.00	94,563.99	7,210.68	45.0%
55	莆田	御湖	住宅、商业	在建	19,675.11	68,862.89	90,164.00	90,164.00	0.00	90,423.51	8,921.06	34.0%
56	莆田	望湖	住宅、商业	在建	23,416.00	86,638.00	115,840.00	115,840.00	0.00	109,813.96	7,326.64	21.1%
57	莆田	观湖	住宅、商业	在建	13,261.32	39,783.96	58,173.00	58,173.00	0.00	56,516.29	7,633.46	42.0%
58	莆田	莆田瑞溪	住宅、商业	新开工项目	22,629.31	72,413.79	95,074.00	95,074.00	0.00	96,469.81	6,394.67	45.9%
59	莆田	中寰	住宅、商业	新开工项目	27,437.51	68,593.78	90,823.00	90,823.00	0.00	92,384.62	7,116.18	70.0%
60	泉州	央玺二期	住宅、商业	在建	57,857.65	86,417.38	114,928.00	36,824.00	78,104.00	92,237.68	6,289.43	65.0%
61	泉州	宸启东方	住宅	在建	31,643.00	79,108.00	104,813.00	104,813.00	0.00	83,926.16	8,251.62	70.0%
62	泉州	鲤悦	住宅	在建	44,082.06	127,837.98	167,889.00	167,889.00	0.00	155,788.70	12,187.47	51.0%
63	泉州	晋江缙湖	住宅、商业	在建	63,032.00	88,244.80	152,990.00	152,990.00	0.00	131,825.86	18,530.11	75.0%
64	泉州	源启天瓚	住宅	在建	19,071.39	57,214.17	77,181.00	77,181.00	0.00	125,128.87	8,889.66	49.0%
65	泉州	海阅	住宅	在建	18,872.47	58,504.66	84,913.00	84,913.00	0.00	120,341.65	6,687.79	51.0%
66	厦门	书香五缘	住宅、商业	在建	42,170.96	131,000.00	182,012.00	182,012.00	0.00	733,275.80	14,023.51	100.0%
67	厦门	五缘鲤	住宅、商业	在建	33,702.67	105,000.00	144,987.00	144,987.00	0.00	602,100.81	12,258.49	85.0%
68	厦门	云启东方	住宅、商业	竣工项目	8,913.05	27,999.99	40,944.00	0.00	40,944.00	159,525.18	2,957.22	33.0%

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
69	厦门	湾墅阅海	住宅	在建	42,495.09	60,500.00	96,927.00	96,927.00	0.00	211,756.64	9,387.99	100.0%
70	厦门	鲤悦三期	住宅、商业	在建	16,171.00	40,539.99	58,753.00	58,753.00	0.00	115,232.11	4,855.26	100.0%
71	厦门	鲤悦二期	住宅、商业	在建	20,707.46	62,099.98	89,223.00	89,223.00	0.00	186,537.93	9,222.34	100.0%
72	厦门	鲤悦	住宅、商业	在建	17,900.00	57,400.00	83,336.00	83,336.00	0.00	171,791.03	3,488.44	100.0%
73	厦门	湖滨瑞玺	住宅、商业	竣工项目	17,332.52	130,220.00	195,909.00	0.00	195,909.00	603,483.15	21,430.15	49.0%
74	厦门	宸启瑞湖	住宅、商业	在建	28,072.10	70,000.00	105,429.00	105,429.00	0.00	414,622.80	11,351.93	70.0%
75	厦门	观雲	住宅、商业	在建	24,175.22	60,400.00	87,233.00	87,233.00	0.00	288,385.50	11,298.27	70.0%
76	厦门	书香云锦	住宅、商业	在建	32,386.12	64,800.00	97,172.00	97,172.00	0.00	171,205.54	7,239.74	100.0%
77	厦门	望湖	住宅、商业	在建	14,704.26	35,600.00	50,163.00	50,163.00	0.00	195,768.73	5,619.11	100.0%
78	厦门	上下湖北地块	住宅、商业	在建	56,910.59	149,020.00	169,196.00	80,465.00	0.00	829,516.50	20,706.13	80.0%
79	厦门	璞云	住宅、商业	在建	8,624.62	19,100.00	26,700.00	26,700.00	0.00	96,514.50	4,470.23	100.0%
80	上海	印象青城	住宅、商业	在建	155,931.30	387,107.75	603,104.00	332,417.00	270,687.00	1,233,490.59	44,673.21	49.0%
81	上海	海阅首府	住宅	在建	22,881.10	57,202.80	88,662.00	88,662.00	0.00	361,688.00	10,343.28	100.0%
82	上海	润雲金茂府	住宅	在建	29,895.54	38,565.25	74,900.00	74,900.00	0.00	261,258.59	16,890.13	29.0%
83	上海	璟玥府	住宅	在建	26,637.32	53,682.64	83,745.00	83,745.00	0.00	185,613.51	7,839.83	49.0%
84	上海	朗玥	住宅	在建	100,432.00	180,777.60	260,020.00	260,020.00	0.00	413,213.99	30,315.36	100.0%
85	上海	海宸	住宅、商业	在建	102,923.00	159,530.67	263,060.00	263,060.00	0.00	1,295,184.83	29,071.03	100.0%
86	上海	瑞湖	住宅	在建	68,470.88	85,588.60	141,263.00	141,263.00	0.00	250,811.28	18,788.90	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
87	上海	云湖玥	住宅	在建	78,013.30	109,064.68	192,000.00	192,000.00	0.00	407,516.28	17,625.50	100.0%
88	石狮	文澜东方	住宅、商业	新开工项目	31,546.00	78,865.00	111,306.00	111,306.00	0.00	81,232.18	41,799.67	70.0%
89	苏州	禧宸	住宅	竣工项目	22,121.50	39,808.66	59,300.00	0.00	59,300.00	131,908.04	5,802.46	49.0%
90	苏州	檀府	住宅	竣工项目	92,114.00	110,608.82	169,308.00	0.00	169,308.00	241,434.80	12,445.46	70.0%
91	苏州	璟园	住宅	在建	17,723.60	20,382.10	35,182.00	35,182.00	0.00	86,086.35	6,781.87	100.0%
92	苏州	璟园二期	住宅	在建	25,398.00	30,477.60	50,041.00	50,041.00	0.00	112,272.27	4,806.49	100.0%
93	宿迁	誉璟湾	住宅	在建	109,347.00	270,479.14	362,556.00	170,474.00	192,082.00	387,026.77	9,544.98	100.0%
94	宿迁	文瀚府	住宅	在建	91,245.00	200,739.00	286,996.00	58,500.00	228,496.00	440,702.39	5,512.44	100.0%
95	台州	养云	住宅、商业	在建	27,156.00	59,743.00	83,630.00	83,630.00	0.00	159,521.86	3,736.07	100.0%
96	温州	望江	住宅、商业	在建	50,688.00	106,444.80	178,602.00	178,602.00	0.00	192,307.87	14,726.75	51.0%
97	无锡	玺云	住宅	在建	55,005.60	92,897.32	141,620.00	67,608.00	74,012.00	287,625.73	12,548.42	100.0%
98	无锡	观云	住宅	在建	66,066.00	79,279.20	114,713.00	114,713.00	0.00	163,856.60	13,101.79	100.0%
99	武汉	望湖	住宅、商业	在建	39,526.60	84,664.70	99,585.00	99,585.00	0.00	191,754.42	12,821.58	100.0%
100	武汉	璞玥	住宅、商业	在建	22,574.02	60,300.00	81,971.00	81,971.00	0.00	172,323.79	11,966.01	100.0%
101	武汉	璟玥	住宅、商业	在建	26,830.00	76,000.00	99,081.00	99,081.00	0.00	204,978.04	6,869.70	50.0%
102	徐州	天瑞	住宅	竣工项目	65,615.40	120,076.18	166,510.00	0.00	166,510.00	278,269.95	8,536.79	49.0%
103	盐城	珺和府	住宅	在建	72,422.00	144,844.00	200,960.00	88,034.00	112,926.00	167,909.94	2,279.63	49.0%
104	张家港	云湖上	住宅	在建	89,755.79	151,563.00	220,516.00	115,836.00	104,680.00	270,058.00	7,338.06	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
105	漳州	瑞云	住宅、商业	在建	76,075.66	174,974.00	247,739.00	247,739.00	0.00	189,858.57	16,293.94	51.0%
106	漳州	漳浦浦瑞	住宅、商业	在建	69,985.00	153,907.00	199,461.00	199,461.00	0.00	90,287.51	10,514.02	60.0%
107	漳州	漳州天瑞	住宅、商业	新开工项目	59,426.00	130,736.00	174,682.00	174,682.00	0.00	147,042.06	16,341.12	51.0%
108	长沙	玖洲和玺	住宅、商业	在建	143,250.00	297,960.00	332,025.00	0.00	223,776.00	278,321.81	102.80	100.0%
109	长沙	和著	住宅、商业	在建	121,874.66	236,401.79	337,223.00	0.00	282,200.00	286,100.97	1,732.32	49.0%
110	长沙	观云	住宅、商业	在建	35,366.03	93,447.07	120,239.00	120,239.00	0.00	147,423.01	7,490.54	55.0%
111	长沙	望江	住宅、商业	新开工项目	9,183.00	27,550.00	35,057.00	35,057.00	0.00	42,545.46	15,567.54	100.0%
112	重庆	云著	住宅	在建	85,065.00	102,079.00	149,042.00	0.00	70,194.00	159,866.00	461.99	33.0%
113	重庆	望江云启	住宅、商业	在建	35,553.80	106,661.40	160,939.00	160,939.00	0.00	276,015.88	11,722.34	100.0%
114	株洲	央著	住宅、商业	在建	318,848.02	854,384.83	1,064,015.00	194,055.00	603,419.00	640,826.35	11,787.87	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、建安成本及计入开发成本的其他支出。

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	329,295.66	225.90	100.0%
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	356,781.97	47.34	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	292,219.70	186.65	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	191,541.24	529.78	100.0%
5	厦门	臻华府	住宅、商业	竣工项目	46,550.83	100,780.00	142,933.97	0.00	142,933.97	337,815.05	3,508.24	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	198,884.00	1,019.25	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	134,902.13	1,231.41	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	172,819.22	362.65	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	136,158.21	1,225.24	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	90,745.44	40.00	60.0%
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	656,693.63	279.94	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	520,820.21	2,383.74	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	137,697.29	415.15	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	90,530.55	572.35	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	59.91	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
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	133,629.73	1,065.03	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	213,818.10	885.88	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	48.25	100.0%
20	漳州	和園	住宅	竣工项目	12,056.87	48,227.99	60,714.68	0.00	60,714.68	108,037.98	307.22	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	298,570.13	44.73	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	46,791.70	8.02	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	48,241.29	60.53	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	321,654.82	1,700.93	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	91,053.85	135.01	45.0%
26	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	118,470.03	2,462.82	34.0%
27	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	104,962.26	1,192.24	49.0%
28	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	71,757.66	327.40	100.0%
29	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建项目	18,681.13	74,724.52	99,423.00	99,423.00	0.00	94,563.99	6,948.95	46.0%
30	莆田	嘉和府	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	8,362.00	55.0%
31	莆田	御湖	住宅、商业	在建项目	19,675.11	68,862.89	92,235.33	92,235.33	0.00	90,423.51	8,921.06	25.0%

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
32	莆田	望湖	住宅、商业	在建项目	23,416.00	86,638.00	115,731.96	115,731.96	0.00	109,813.96	7,051.06	34.0%
33	莆田	嘉悦府	住宅、商业	在建项目	21,215.08	48,794.68	67,602.68	67,602.68	0.00	48,092.23	5,449.95	20.0%
34	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	125,553.01	18.91	51.0%
35	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	180,841.10	179.44	31.0%
36	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	363.99	80.0%
37	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	86,314.24	4.92	100.0%
38	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	264.60	26.5%
39	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	29.81	51.0%
40	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	405.47	51.0%
41	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	98,811.58	176.16	100.0%
42	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	3,953.29	50.1%
43	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	205,362.70	2,692.83	50.0%
44	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	210,336.83	2,837.51	50.0%
45	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	81,888.53	147.33	50.0%
46	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	75,006.33	986.96	100.0%
47	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	35.05	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
48	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	341.94	51.0%
49	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	177.29	51.0%
50	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	42.91	50.0%
51	南昌	悦上鹭鸣	住宅、商业	竣工项目	38,314.72	95,786.80	128,325.65	0.00	128,325.65	121,540.00	5,696.15	49.0%
52	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	89,491.42	4,587.31	100.0%
53	武汉	云璟	住宅	竣工项目	97,041.59	203,781.00	280,149.97	0.00	280,149.97	216,173.47	1,915.77	100.0%
54	武汉	璞悦府	住宅	竣工项目	47,846.69	124,401.00	173,451.10	0.00	173,451.10	152,465.58	0.00	100.0%
55	武汉	悦文华	住宅	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%
56	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	1,451.99	100.0%
57	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	61,466.40	1,315.40	100.0%
58	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	1,534.35	100.0%
59	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	19.73	100.0%
60	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	321,521.25	828.00	100.0%
61	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	234,623.86	4,244.25	100.0%
62	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	175,955.04	1,512.51	100.0%
63	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	4.36	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	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	86.46	100.0%
65	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	232.50	100.0%
66	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	10,596.96	50.0%
67	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	637.57	45.0%
68	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	169.53	100.0%
69	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	67.01	100.0%
70	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	118.66	100.0%
71	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	6.46	100.0%
72	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	1,171.37	100.0%
73	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	35.70	100.0%
74	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	944.99	100.0%
75	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	131,121.16	75.46	100.0%
76	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	309,139.17	102.86	100.0%
77	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	203,498.36	289.64	100.0%
78	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	87,945.58	15.24	100.0%
79	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	405,530.82	66.00	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
80	重庆	南山山晓	住宅	在建项目	138,100.00	88,966.00	128,891.73	0.00	75,823.25	145,625.50	1,917.42	80.0%
81	重庆	玺悦	住宅	竣工项目	60,058.00	120,115.00	170,307.30	0.00	170,307.30	152,997.74	272.47	100.0%
82	重庆	黛山璟悦	住宅	在建项目	38,882.76	311,366.00	447,021.28	0.00	122,142.00	116,972.75	1,162.75	100.0%
83	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	152,634.02	0.00	60.0%
84	天津	禹洲悦府	住宅	竣工项目	42,384.45	76,292.26	73,903.10	0.00	73,903.10	80,691.60	0.00	51.0%
85	天津	静湖壹号	住宅	竣工项目	116,271.30	127,886.50	198,386.50	0.00	198,386.50	288,905.88	390.84	100.0%
86	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	264,662.67	5.28	100.0%
87	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	240,592.27	8,404.73	51.0%
88	西安	悦春山	住宅	竣工项目	10,188.00	42,364.43	43,306.03	0.00	43,306.03	42,598.48	427.96	100.0%
89	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	112,846.83	43.24	100.0%
90	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	109,185.80	1.58	100.0%
91	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	349,539.82	54.74	100.0%
92	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	256,386.28	105.68	100.0%
93	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	265,910.52	5,005.57	51.0%
94	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	340.97	34.0%
95	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	282,509.28	1,715.87	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
96	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	155,375.99	2,603.98	34.1%
97	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	277,694.69	791.10	51.0%
98	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	326,640.02	13,237.53	49.0%
99	苏州	棠颂	住宅	竣工项目	69,388.95	140,124.24	181,083.55	0.00	181,083.55	240,874.30	47.16	100.0%
100	南京	云启	住宅	竣工项目	78,312.52	172,288.00	227,665.44	0.00	227,665.44	332,601.64	3,334.99	100.0%
101	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	3,010.45	33.0%
102	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	190,996.28	816.17	25.0%
103	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	499,013.84	1,772.52	50.0%
104	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	229,695.56	606.30	34.0%
105	南京	嘉和华府	住宅	在建项目	60,001.63	125,524.41	171,339.26	65,208.72	106,130.54	397,879.43	17,179.34	51.0%
106	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	157,050.02	1,637.04	100.0%
107	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	406,256.22	351.81	51.0%
108	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	263,016.96	3,543.80	33.0%
109	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	496.61	34.0%
110	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	127,181.96	240.73	34.0%
111	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	89,344.98	2,204.26	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
112	厦门	嘉悦里 A6	住宅、商业	竣工项目	26,612.71	74,529.48	102,828.54	0.00	102,828.54	209,459.11	5,231.00	100.0%
113	厦门	嘉悦里 A4	住宅、商业	在建项目	31,292.55	94,000.00	134,578.76	134,578.76	0.00	264,512.67	17,540.00	100.0%
114	厦门	嘉悦里 A9	住宅、商业	在建项目	25,257.13	58,089.98	86,749.86	86,749.86	0.00	156,146.27	13,144.00	100.0%
115	厦门	环岛新澍	住宅、商业	在建项目	25,516.25	66,400.00	101,054.32	101,054.32	0.00	334,548.85	6,235.60	100.0%
116	厦门	嘉悦里 A10	住宅、商业	在建项目	27,610.00	60,740.00	86,059.42	86,059.42	0.00	157,204.58	13,098.31	100.0%
117	莆田	嘉和御府	住宅、商业	在建项目	60,949.00	121,898.00	161,162.00	161,162.00	0.00	167,678.79	19,983.48	34.0%
118	上海	金海雲墅	住宅、商业	在建项目	37,966.00	56,949.00	111,120.87	111,120.87	0.00	271,739.73	12,217.27	100.0%
119	上海	时光新澍	住宅、商业	在建项目	23,429.00	134,797.24	220,398.22	220,398.22	0.00	402,791.10	18,664.10	100.0%
120	南京	雨花新澍	住宅、商业	在建项目	67,711.48	162,507.56	241,000.31	241,000.31	0.00	420,010.62	16,422.70	100.0%
121	柳州	嘉悦里	住宅、商业	在建项目	37,954.00	131,634.15	181,252.91	181,252.91	0.00	76,026.80	10,039.33	100.0%
122	深圳	红山新澍雅居	住宅、商业	在建项目	10,898.00	27,200.00	44,210.20	44,210.20	0.00	156,075.14	7,176.27	100.0%
123	武汉	光合新澍	住宅、商业	在建项目	23,056.00	41,355.00	62,596.00	62,596.00	0.00	58,582.81	20,405.77	100.0%
124	上海	新天地	住宅、商业	新开工项目	27,053.00	76,681.43	154,770.50	154,770.50	0.00	954,819.86	4,445.87	49.0%
125	柳州	嘉悦里二期	住宅、商业	新开工项目	14,367.00	51,161.96	73,176.28	73,176.28	0.00	28,472.45	4,325.00	100.0%
126	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	172,757.46	12,768.56	100.0%
127	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	85,513.97	5,059.65	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
128	重庆	嘉禧	住宅、商业	在建项目	16,595.00	53,651.85	69,551.08	44,864.08	24,687.00	80,680.41	7,595.90	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、建安成本及计入开发成本的其他支出。

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	4,344,746.49	1,008,295.91	293,878.33	389,582.78	2,689,155.02
江苏省	2,352,983.68	495,950.80	304,670.80	611,567.11	498,651.01
浙江省	1,723,969.46	448,411.80	124,444.63	378,495.65	2,008,029.01
上海市	1,449,738.12	209,237.66	14,215.93	18,103.40	621,664.34
江西省	1,047,010.70	223,485.39	223,899.98	243,673.22	260,214.21
湖南省	959,166.71	97,342.28	63,403.00	37,428.39	251,945.38
重庆市	734,499.94	116,783.83	54,942.06	48,658.94	271,362.11
四川省	693,986.29	119,286.11	4,736.00	7,314.97	455,572.92
湖北省	631,995.05	114,754.75	72,843.48	33,512.65	223,738.07
贵州省	624,174.97	31,108.46	21,605.00	17,131.83	67,980.28
广西省	523,126.03	110,470.04	24,931.15	14,317.30	133,027.15
广东省	457,517.23	79,835.55	57,529.32	141,461.25	150,814.42
北京市	357,723.74	79,124.44	12,223.00	26,393.27	239,429.90
安徽省	132,528.22	36,048.23	6,724.00	6,572.76	26,399.58
山东省	100,103.05	34,363.05	135,158.00	189,235.54	5,209.78
天津市	74,943.94	12,544.75	3,678.81	7,158.47	18,420.75
澳洲	4,068.00	110.00	355.00	1,088.54	16,336.00
陕西省	1,759.47	436.10	436.10	258.92	0.00
总计	16,214,041.08	3,217,589.14	1,419,674.59	2,171,954.99	7,937,949.93

4. 报告期内房地产出租情况（不含美凯龙旗下项目）

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	1,068.70	100%	是	3.8%
2	厦门	湾悦城	商业	116,671.57	3,935.66	100%	是	3.8%
3	厦门	悦享中心	商业	89,906.65	2,153.88	100%	是	2.6%
4	南平	悦城中心	商业	109,206.20	1,063.01	100%	是	3.0%
5	成都	鹭洲里	商业	108,919.50	2,786.33	100%	是	2.6%

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
6	上海	星汇广场	商业	35,093.33	230.89	100%	是	0.3%
7	福州	汇成大厦	商业、写字楼	68,335.48	366.65	48%	是	0.3%
8	合肥	华润大厦办公室	商业	777.76	9.58	100%	是	0.9%
9	漳州	半山御园地下商业	商业	6,943.70	37.50	75%	是	1.3%
10	厦门	厦门海峡交流中心酒店	酒店、办公	49,891.00	306.98	100%	是	3.4%

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	1,651.39	88%	是	2.7%
2	上海	芳汇广场	商业	17,415.42	592.33	100%	是	1.1%
3	莆田	磐龙府	商业	7,425.37	42.22	100%	是	1.0%
4	苏州	苏州独墅湾	商业	4,773.19	131.11	100%	是	1.0%
5	福州	福州养云	公寓	2,647.27	47.38	100%	是	1.0%
6	成都	成都央著	商业	2,828.23	100.48	100%	是	0.9%
7	杭州	杭州缦云	公寓	8,618.81	453.51	100%	是	0.6%
8	上海	上海浦上湾	公寓	8,024.84	314.44	100%	是	1.2%

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	1,966.63	100%	是	14.2%
2	厦门	杏林工业园	厂房	55,042.83	0.00	100%	是	0.0%
3	厦门	黄金工业园	厂房	168,684.24	1,679.49	100%	是	6.6%
4	厦门	五缘幼儿园	教育地产	3,297.05	34.92	100%	是	5.6%
5	厦门	湖里写字楼	写字楼	56,024.67	1,008.15	100%	是	8.5%
6	厦门	湖里颐豪酒店等	酒店	31,449.44	552.32	100%	是	10.3%

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
7	厦门	华美文创园	文创园	47,951.55	1,576.31	100%	是	11.0%
8	厦门	文创口岸	文创园	34,470.32	889.26	100%	是	9.4%
9	厦门	海峡文创园	文创园	19,948.78	387.64	100%	是	10.1%
10	厦门	联发欣悦里	商场	26,303.35	659.37	70%	是	6.5%
11	厦门	安联厂房	改造项目	4,779.69	176.38	100%	是	12.1%
12	厦门	尔寓	青年公寓	34,742.47	1,223.87	100%	是	9.3%
13	厦门	同安尔寓	青年公寓	11,257.61	321.90	100%	是	15.5%
14	厦门	悦10空间	文创园	19,523.59	412.00	100%	是	6.1%
15	杭州	杭州尔寓	青年公寓	10,160.44	263.03	100%	是	2.6%
16	南京	联发云启	青年公寓	8,611.20	113.75	100%	是	2.7%
17	合肥	翡翠店	青年公寓	7,874.00	144.92	100%	是	3.5%
18	深圳	科学公园店	青年公寓	16,006.56	523.71	100%	是	2.5%
19	南昌	联发广场	写字楼	42,058.37	1,098.48	100%	是	1.7%
20	南昌	君悦朝阳大商业	商铺	10,913.62	205.27	100%	是	2.8%
21	桂林	联达广场	商场	57,419.00	111.62	100%	是	0.7%
22	桂林	乾景广场	商业	30,647.01	62.73	100%	是	0.2%
23	南宁	联发尚筑	商铺	2,373.37	32.85	100%	是	1.9%
24	重庆	瞰青	商场	3,904.39	77.27	100%	是	4.4%
25	重庆	嘉园	幼儿园	860.19	0.00	100%	是	0.0%
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	52.55	100%	是	1.7%
28	重庆	公园里	商业	529.64	0.00	100%	是	0.0%
29	重庆	欣悦	商业	778.99	2.99	100%	是	1.7%
30	武汉	九都府	商铺	5,984.00	53.03	100%	是	1.0%
31	武汉	九都国际	写字楼	1,491.88	34.57	100%	是	2.2%
32	扬州	君悦华府	商铺	7,994.47	116.51	100%	是	2.5%
33	天津	滨海琴墅	商业	472.69	0.00	100%	是	0.0%
34	天津	欣悦学府	商业	1,322.88	2.15	100%	是	0.5%
35	天津	第五街	商业	283.40	0.00	100%	是	0.0%
36	天津	红郡	商业	882.44	0.00	60%	是	0.0%

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
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	8.03	51%	是	1.1%
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	0.83	51%	是	0.2%

5.报告期内公司财务融资情况

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
11,695,411.29	2.91-3.5%	142,728.08

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内投资额	1,857,169,685.97
上年同期投资额	5,410,012,415.36
投资额增减变动数	-3,552,842,729.39
投资额增减幅度(%)	-65.67

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(%)
上海兴通链发航运有限责任公司	船舶航运	49,000,000.00	49.00
厦门启承耀发投资合伙企业(有限合伙)	项目咨询、项目管理	4,026,800.00	18.22
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD	物流仓储	5,883,878.25	25.00
NEUWHITE PAPER PULP SDN. BHD.	纸制品制造	37,179,487.18	25.00
HISEA GLOBAL SCM LIMITED	供应链运营	3,312,952.60	40.00
华金国际矿业(海南)有限公司	供应链运营	12,000,000.00	40.00
海南垦发供应链管理有限公司	供应链运营	45,000,000.00	45.00
常熟市吴越供应链有限公司	供应链运营	490,000.00	49.00
常熟市吴越新能源有限公司	供应链运营	1,470,000.00	49.00

被投资公司的名称	主要业务	投资额	公司占被投资公司的权益比例(%)
武汉兆发房地产有限公司	房地产开发	100,004,004.43	50.00
成都招辉房地产开发有限公司	房地产开发	735,024,063.51	49.00
杭州滨鉴企业管理有限公司	房地产开发	739,926,000.00	19.998
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	租赁、商务服务和房地产业	123,852,500.00	25.00

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	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	1,647,563,537.50	129,638,425.09			3,504,147.86	10,578,500.00		1,770,127,610.45
其他非流动金融 资产	931,347,679.95				279,844,434.95	70,769,323.20		1,140,422,791.70
其他权益工具投 资	807,303,192.07		-89,905,344.86			38,577,416.91		678,820,430.30
合计	3,386,214,409.52	129,638,425.09	-89,905,344.86		283,348,582.81	119,925,240.11		3,589,370,832.45

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 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	47,945,201.50	-10,400,781.65			10,220,000.00	1,174,448.00	27,324,419.85	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	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	688184	ST 帕瓦	49,751,207.96	自有资金	10,679,062.08	1,599,557.79					12,278,619.87	交易性金融资产
股票	603363	傲农生物	1,023,633.52	自有资金	1,327,677.90	-574,013.66					753,664.24	交易性金融资产
股票	LKNCY	LUCKIN COFFEE INC	68,691,000.00	自有资金	230,495,334.96	-37,316,876.19					193,178,458.77	交易性金融资产
股票	603559	中国通脉	1,825,295.58	自有资金	1,779,472.26	45,823.32			358,500.00	129,435.30	1,466,795.58	交易性金融资产
股票	300125	聆达股份	3,504,147.86	自有资金		317,788.50		3,504,147.86			3,821,936.36	交易性金融资产
股票	832280	创元期货	20,757,000.00	自有资金	29,978,200.00	-2,346,120.00					27,632,080.00	交易性金融资产
股票	600885	宏发股份	239,686,407.22	自有资金	1,325,358,588.80	178,313,046.98					1,503,671,635.78	交易性金融资产
股票	02533	黑芝麻智能	12,493,744.08	自有资金	73,064,505.97		-33,998,817.10				39,065,688.87	其他权益工具投资
股票	001323	慕思股份	44,265,600.00	自有资金	29,357,047.72		-11,489,507.13			1,130,857.00	17,867,540.59	其他权益工具

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	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
												投资
股票	WRD	WeRide Inc.	20,200,471.65	自有资金	43,058,809.97		-15,082,642.37				27,976,167.60	其他权益工具投资
股票	001322	箭牌家居	54,106,600.00	自有资金	36,515,643.46		-11,650,425.14			164,670.32	24,865,218.32	其他权益工具投资
股票	832570	蓝海科技	44,151,221.29	自有资金	1,454,203.08		1,696,570.26				3,150,773.34	其他权益工具投资
合计	/	/	610,456,325.01	/	1,831,013,747.70	129,638,425.09	-70,524,821.48	3,504,147.86	10,578,500.00	2,599,410.62	1,883,052,999.17	/

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
歌斐改造增值并购私募基金	50,000,000.00	28,566,366.20
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00	39,074,926.99
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	23,576,706.98	29,083,698.79
上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	42,437,681.21	37,175,025.46
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,598,840.30	14,747,128.04
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	15,383,377.80
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	110,466,963.22	129,153,849.17
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）	40,316,063.70	39,036,473.96
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.00	225,682.28
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	117,723,430.42	167,677,582.87
太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）	49,182,804.12	60,007,397.10
泉州海丝厚玖股权投资合伙企业（有限合伙）	70,000,000.00	70,000,000.00
海南省重点产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	16,363,636.37	16,363,636.37
张家港启承和光股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,400,000.00	14,400,000.00
LOCHPINE GREEN FUND I, LP	96,112,292.00	96,112,292.00
源一成长（德化）股权投资合伙企业（有限合伙）募集专户	6,000,000.00	6,000,000.00
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	547,714,573.78	528,897,148.01
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	326,845,376.92	365,135,083.00
厦门金旦股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00

说明：厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）、珠海联发安科股权投资基金合伙企业

（有限合伙）因相关基金本金已全额回收，故剩余本金为 0。

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、万英镑、万印尼盾、万瑞士法郎、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	117,495.51	424,830.16	360,191.14	182,134.52	6.92
外汇远期合约	欧元	11,148.00	13,004.03	18,890.46	5,261.57	0.23
外汇远期合约	澳大利亚元		109.10	6.50	102.60	0.00
外汇远期合约	泰铢	2,305.18	1,012.35	2,714.62	602.90	0.00
外汇远期合约	日元	502,834.00	119,733.66	502,834.00	119,733.66	0.03
外汇远期合约	菲律宾比索	1,663.37	1,908.36	3,571.73		
外汇远期合约	英镑		5.24	5.24		
外汇远期合约	印尼盾		17,228,497.22	7,590,648.07	9,637,849.15	0.02
外汇远期合约	瑞士法郎		90.30	90.30		
外汇期权合约	美元	11,634.07	21,856.30	17,679.03	15,811.33	0.60
商品期货合约		5,566,540.00	15,407,614.00	15,321,521.00	5,652,633.00	31.56
商品期权合约		101,183.00	287,740.00	250,856.00	138,067.00	0.77
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-88,888.36 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。
套期保值效果的说明	
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）	公司第十届董事会 2025 年第十三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 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 2025-050”“临 2025-051”号公告。
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	公司 2025 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 2025 年 12 月 30 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2025-054”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

(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

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	64.65		4,096.22	1,067.39	181.48	8.21	7.30	5.40
联发集团有限公司	子公司	房地产业	21	95.00		1,030.80	196.10	73.07	-4.52	-4.50	-4.34
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	6.00	878.93	248.44	30.95	2.03	0.54	0.49
建发（上海）有限公司	子公司	供应链运营	3	97.50	2.50	619.71	55.40	607.51	3.14	2.38	2.22
厦门建发有色资源有限公司	子公司	供应链运营	2	95.00	5.00	188.89	12.06	232.98	4.69	3.40	3.30
厦门建发物产有限公司	子公司	供应链运营	10.6	95.00	5.00	368.75	20.18	785.34	2.40	2.77	2.85
厦门益润投资有限公司	参股公司	房地产业	25		49.00	59.46	39.59	66.54	18.85	14.14	14.14

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：上表中美凯龙各项财务指标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。

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 (%)
建发房地产集团有限公司	子公司	房地产业	5.40	9.69	-4.29	-44.29
联发集团有限公司	子公司	房地产业	-4.34	-6.54	2.20	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	0.49	-19.90	20.39	不适用
厦门益润投资有限公司	参股公司	房地产业	14.14	0.36	14.14	3,827.78

子公司业绩波动原因：

- 1、建发房产、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。
- 2、厦门益润投资有限公司本期净利润增长主要系房地产项目在本期交付确认收入。

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

本报告期取得和处置的控股参股公司情况第八节财务报告 七、合并财务报表项目注释 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。

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

(一) 可能面对的风险

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；重点聚焦一线、强二线核心城市，以及公司重点深耕的核心城市，持续提升公司在核心城市的市场占有率；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。紧抓新项目首开节点，加快展示节奏并强化展示效果，做好蓄客策划与开盘方案筹备，保障新项目按期推售、加快去化。结合各项目区位、产品属性制定差异化经营策略，科学制定灵活价格体系，兼顾项目盈利水平与现金流周转效率。

针对尾盘、竣工滞存等存量难点项目，设立专项小组专项攻坚，加快清盘去化；同步完善数字化营销体系，加大数字化营销资源投入与团队培训，提升线上获客、客户转化效能。

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，从而对美凯龙的财务状况和经营业绩造成不利影响，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。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、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
魏卓	董事会秘书	聘任	
吕荣典	总经理	聘任	
林明坚	职工董事	选举	
程东方	总经理	离任	集团内部工作调动，目前担任建发集团总经理
江桂芝	董事会秘书	离任	因到龄转任非领导岗位
邹少荣	董事	离任	集团内部工作调动，目前担任建发集团副总经理等职

报告期后公司董事、高级管理人员变动情况说明

√适用 □不适用

2026 年 8 月 4 日，公司第十届董事会 2026 年第十五次临时会议审议通过了《关于聘任董事会秘书的议案》。为落实《上市公司董事会秘书监管规则》中关于“董事会秘书不得兼任财务负责人”的相关要求，公司财务总监魏卓女士申请辞去董事会秘书职务。辞任后，魏卓女士将继续担任公司财务总监。经董事长林茂先生提名，聘任副总经理许加纳先生为公司董事会秘书，任期自第十届董事会 2026 年第十五次临时会议审议通过之日起至公司第十届董事会届满之日止。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、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) 相关股权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

(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

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

五、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

建发股份子公司建发恒融运用自身供应链运营优势，于 2023 年在闽宁镇设立宁夏建发恒融供应链有限公司，积极推动宁夏优质农特产品引入工会福利场景，并不断拓展市场化渠道，成功探索出“宁夏特色农产品+建发股份 LIFT 供应链服务+品牌打造”的精准帮扶模式。截至 2026 年 6 月末，通过建发恒融销售出的宁夏当地农特产品已触达 30 多万消费者，销售额突破亿元，为乡村全面振兴注入强劲动能。

建发恒融逐步构建起帮扶宁夏的品牌矩阵：牛羊肉品牌“万福千家”，葡萄酒品牌“柏雅”，菌菇和药材品牌“乡当有趣”。此外，依托建发股份设立的佰兴（宁夏）生活用品有限公司，建发恒融在“一张纸”上做足文章，打造出“大道自然”纸品品牌，通过“一张纸”延伸出“一条链”，带动当地群众就业。

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	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

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
			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。”						
	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 5 月 5 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
	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

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	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。 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	2023 年 6 月 1 日	是	公司作为美凯龙控股股东期间	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
			承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”						
	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权益。 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； 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；	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
			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	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
			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。”						
	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	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

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
			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。”						
	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。”	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的控股股东之日止	是	不适用	不适用
	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。	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

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
			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。”						
	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。 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	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发集团不再直接/间接控制美凯龙之日止	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
			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。”						
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%股权转让给建发股份。”	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
	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、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、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、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”。

八、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

公司于2026年6月被监管机构采取监管措施及整改情况（不属于行政处罚）如下：

1、具体内容

因公司2020年至2022年对个别子公司开展的部分农产品购销业务及合同管控存在缺陷，不符合公司内部管理制度的规定，导致公司相关信息披露不准确的事项，厦门证监局于2026年6月5日对公司及相关责任人采取出具警示函的行政监管措施。具体内容详见2026年6月6日刊载于上海证券交易所网站的相关公告。

2、整改情况

公司对上述监管措施中指出的问题高度重视，已经由公司领导牵头成立专项小组落实相应整改事项，通过全面梳理及自查、完善合规管理制度体系、升级数智风控、强化合规监督、严肃执纪问责、深化合规教育等方式进行了积极整改，进一步完善了公司内部控制的有效性、增强了公司规范运作能力。报告期内，公司已经根据要求报送书面整改报告。公司及相关人员将认真汲取本次教训，进一步加强对证券法律法规和企业内部控制规范体系的学习，认真落实整改措施，恪守合规经营要求，持续完善内控体系，提升信息披露质量和规范运作水平，维护公司及全体股东的合法权益。

九、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、重大关联交易

（一）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	2026 上半年发生额 (万元)	2026 年预计总额 (万元)
四川永丰浆纸股份有限公司及其子公司	2,605.99	20,000.00
建发集团及其子公司	5,925.93	80,000.00
厦门现代码头有限公司、厦门航空有限公司、及其他关联方	6,349.07	40,000.00
小计	14,880.99	140,000.00

②销售商品、提供劳务情况

关联交易对象	2026 上半年发生额 (万元)	2026 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	2,712.25	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	1,855.86	40,000.00
小计	4,568.11	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	613.80	2,000.00
承租		6,101.18	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

(二) 资产收购或股权收购、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

(三) 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

(四) 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				186,218,504.95	-4,005,990.06	182,212,514.89
合计					180,394,014.21	5,824,490.74	186,218,504.95
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		不产生重大影响					

(五) 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

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	公司本部	厦门同顺供应链管理有限公司	0.19	2026 年 3 月 31 日	2026 年 6 月 18 日	2026 年 12 月 22 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发物产	全资子公司	厦门同顺供应链管理有限公司	0.47	2025 年 9 月 28 日	2026 年 1 月 30 日	2027 年 1 月 30 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发物产	全资子公司	厦门同顺供应链管理有限公司	0.16	2025 年 9 月 28 日	2026 年 2 月 3 日	2027 年 2 月 3 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发物产	全资子公司	厦门同顺供应链管理有限公司	0.56	2025 年 9 月 28 日	2026 年 3 月 31 日	2027 年 3 月 31 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	迁安恒茂新材料有限公司	1.06	2023 年 9 月 25 日	2023 年 10 月 20 日	2030 年 10 月 19 日	担保+抵押	正常履约	冀（2023）迁安市不动产权第0008238号土地/	否	否	0	无

									冀 (2023) 迁安市不动产权第 0008240 号土地				
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.07	2025 年 3 月 7 日	2025 年 9 月 19 日	2026 年 9 月 18 日	连带责任 担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.07	2025 年 3 月 7 日	2025 年 12 月 8 日	2026 年 12 月 7 日	连带责任 担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.08	2026 年 4 月 14 日	2026 年 5 月 14 日	2027 年 5 月 13 日	连带责任 担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.09	2026 年 4 月 14 日	2026 年 6 月 12 日	2027 年 6 月 11 日	连带责任 担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.07	2026 年 6 月 18 日	2026 年 6 月 18 日	2027 年 6 月 17 日	连带责任 担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.11	2026 年 2 月 24 日	2026 年 3 月 2 日	2027 年 3 月 1 日	担保+抵 押	正常履约	冀 (2024) 迁安市不动产权第 0002189 号	否	否	0	无
建发 浆纸 集团	全资子 公司	迁安恒茂 新材料有 限公司	0.04	2026 年 2 月 24 日	2026 年 3 月 13 日	2027 年 3 月 12 日	担保+抵 押	正常履约	冀 (2024) 迁安市不动产权第	否	否	0	无

									0002189号				
建发浆纸集团	全资子公司	迁安恒茂新材料有限公司	0.04	2026 年 2 月 24 日	2026 年 4 月 9 日	2027 年 4 月 8 日	担保+抵押	正常履约	冀（2024）迁安市不动产权第0002189号	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.16	2025 年 1 月 9 日	2025 年 1 月 9 日	2027 年 1 月 8 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.16	2025 年 1 月 9 日	2025 年 2 月 10 日	2027 年 2 月 9 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.03	2025 年 1 月 22 日	2025 年 1 月 24 日	2026 年 7 月 22 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.03	2025 年 1 月 22 日	2025 年 2 月 8 日	2026 年 7 月 22 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.23	2025 年 9 月 23 日	2025 年 9 月 23 日	2027 年 3 月 22 日	担保+抵押	正常履约	晋（2025）临猗县不动产权第0010728号	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.01	2025 年 9 月 23 日	2025 年 9 月 29 日	2027 年 3 月 28 日	担保+抵押	正常履约	晋（2025）临猗县不动产权第	否	否	0	无

									0010728号				
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.08	2025 年 9 月 23 日	2025 年 11 月 28 日	2027 年 5 月 28 日	担保+抵押	正常履约	晋（2025）临猗县不动产权第0010728号	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.42	2025 年 9 月 24 日	2025 年 9 月 30 日	2030 年 9 月 18 日	担保+抵押	正常履约	晋（2024）临猗县不动产权第0091099号	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.12	2026 年 2 月 2 日	2026 年 2 月 2 日	2029 年 2 月 1 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.08	2026 年 2 月 2 日	2026 年 2 月 9 日	2029 年 2 月 8 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发浆纸集团	全资子公司	临猗县源泰热能有限公司	0.04	2026 年 3 月 20 日	2026 年 3 月 20 日	2027 年 9 月 19 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
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	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
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	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无

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	0.01	2025 年 12 月 26 日	2026 年 3 月 6 日	2027 年 3 月 6 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
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	0.01	2025 年 12 月 25 日	2026 年 3 月 12 日	2027 年 3 月 12 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
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	0.01	2025 年 12 月 25 日	2026 年 3 月 13 日	2027 年 3 月 13 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
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三期进度款付款条件成就之日起	造船合同项下针对第三期进度款支付完毕之日止住	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	温州兆瓯房地产有限公司	3.07	2021 年 9 月 24 日	2021 年 9 月 30 日	2028 年 9 月 1 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	盐城兆瑞房地产开发有限公司	0.85	2021 年 12 月 28 日	2022 年 1 月 11 日	2027 年 12 月 20 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	义乌兆盈房地产有限公司	2.37	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 30 日	2027 年 5 月 17 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	南昌嘉悦房地产开	4.05	2023 年 6 月 20 日	2023 年 6 月 21 日	2031 年 6 月 12 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无

		发有限公司											
建发房产	控股子公司	泉州中澄房地产开发有限公司	1.47	2025 年 11 月 8 日	2025 年 11 月 27 日	2028 年 11 月 27 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	泉州中澄房地产开发有限公司	1.47	2025 年 11 月 8 日	2025 年 11 月 27 日	2028 年 11 月 27 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	武汉兆宸房地产有限公司	0.90	2026 年 5 月 16 日	2026 年 6 月 22 日	2029 年 6 月 22 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	武汉兆宸房地产有限公司	0.90	2026 年 5 月 16 日	2026 年 6 月 22 日	2029 年 6 月 22 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	武汉兆宸房地产有限公司	0.90	2026 年 5 月 16 日	2026 年 6 月 22 日	2029 年 6 月 22 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
建发房产	控股子公司	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1.70	2023 年 12 月 7 日	2023 年 12 月 7 日	至撤销预售监管之日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
联发集团	控股子公司	厦门软件职业技术学院	0.83	2024 年 12 月 17 日	2024 年 12 月 26 日	2034 年 12 月 26 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
联发集团	控股子公司	厦门软件职业技术学院	0.62	2025 年 1 月 9 日	2025 年 1 月 9 日	2028 年 1 月 8 日	连带责任担保	正常履约	无	否	否	0	无
联发集团	控股子公司	徐州市和锦置业有	0.45	2024 年 3 月 15 日	2024 年 3 月 14 日	2027 年 3 月 13 日	连带责任保证	正常履约	无	否	否	0	无

		限公司										
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							3.01					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							24.30					
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）							4,412.49					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）												
担保总额（A+B）							4,436.79					
担保总额占公司净资产的比例（%）							755.12					
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）							1,629.51					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）							2,807.27					
上述三项担保金额合计（C+D+E）							4,436.79					

（三）其他重大合同

□适用 √ 不适用

十二、募集资金使用进展说明

□适用 √ 不适用

十三、其他重大事项的说明

□适用 √ 不适用

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

二、股东情况

(一) 股东总数:

截至报告期末普通股股东总数(户)	55,420
------------------	--------

(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	0	无		国有法人
基本养老保险基金一零零三组合	-9,728,600	57,522,042	1.98	0	未知		其他
招商银行股份有限公司－上证红利交易型开放式指数 证券投资基金	9,662,077	53,774,273	1.85	0	未知		其他
全国社保基金六零四组合	42,690,172	50,705,713	1.75	0	未知		其他
全国社保基金一零七组合	2,795,700	37,412,320	1.29	0	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	7,490,582	36,264,679	1.25	0	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	2,351,521	31,549,196	1.09	0	未知		其他
全国社保基金四零三组合	1,300,700	29,365,463	1.01	0	未知		其他
中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	997,500	23,787,000	0.82	0	未知		其他
中国银行股份有限公司－易方达中证红利交易型开放 式指数证券投资基金	6,826,447	22,162,765	0.76	0	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
基本养老保险基金一零零三组合	57, 522, 042	人民币普通股	57, 522, 042
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	53, 774, 273	人民币普通股	53, 774, 273
全国社保基金六零四组合	50, 705, 713	人民币普通股	50, 705, 713
全国社保基金一零七组合	37, 412, 320	人民币普通股	37, 412, 320
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	36, 264, 679	人民币普通股	36, 264, 679
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	31, 549, 196	人民币普通股	31, 549, 196
全国社保基金四零三组合	29, 365, 463	人民币普通股	29, 365, 463
中信证券股份有限公司－社保基金 1106 组合	23, 787, 000	人民币普通股	23, 787, 000
中国银行股份有限公司－易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	22, 162, 765	人民币普通股	22, 162, 765

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十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 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

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、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														是否存在 终止上市 或挂牌的 风险	
债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 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
厦门建发股份有限公司2026 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	26 建发Y2	245932.SH	2026 年 8 月 20 日	2026 年 8 月 24 日	2026 年 8 月 24 日	2029 年 8 月 24 日	15.00	2.15	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,中信建投证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司,华福证券股份有限公司	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2026 年面向专业投资	26JFVY1	245618.SH	2026 年 8 月 4 日	2026 年 8 月 6 日	2029 年 8 月 6 日	2029 年 8 月 6 日	15.00	2.20	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息	上交所	国泰海通证券股份有限公司,兴业证	国泰海通证	面向专业机构	竞价交易	否

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026年8月31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
者公开发 乡村振兴可 续期公司债 券(第一期)									一次，到期一 次还本，最后 一期利息随本 金的兑付一起 支付。		公司,华福证 券股份有限 公司,中国银 河证券股份 有限公司	有限公 司	投资 者		
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,国泰海 通证券股份 有限公司,中 信建投证券 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"一带一 路"可续期公 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

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 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可续期公司债券(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	国泰海通证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,中信建投证券股份有限公司	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可续期公司债券(第二期)	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,中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司	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可续期公司	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	上交所	中国国际金融股份有限公司,国泰海通证券股份有限公司,中	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

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 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
债券(第一期)									一期利息随本金的兑付一起支付。 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。		信证券股份有限公司				
厦门建发股份有限公司2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(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		上交所	中信建投证券股份有限公司,中泰证券股份有限公司,中信证券股份有限公司	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
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	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
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

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2026 年 8 月 31 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
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 2026 年半年度报告。

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

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、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

4、 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	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〈永续债相关会计处理的规定〉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〈永续债相关会计处理的规定〉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〈永续债相关会计处理的规定〉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〈永续债相关会计处理的规定〉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〈永续债相关会计处理的规定〉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〈永续债相关会计处理的规定〉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	245618. SH
债券简称	26JFVY1
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〈永续债相关会计处理的规定〉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	245932. SH
债券简称	26 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〈永续债相关会计处理的规定〉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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	245618.SH
债券简称	26JFVY1
债券余额	15.00
乡村振兴项目或业务进展情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换前三个月内乡村振兴领域的自有资金支出，发行人乡村振兴领域供应链业务持续开展，采购具有粮食保供属性的进口农产品。
乡村振兴项目或业务产生的效益	发行人作为中国领先、全球布局的供应链运营服务商，通过推进农产品进口多元化，保障粮食安全。
其他事项	无

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、铅、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	发行人通过开展非洲“一带一路”沿线国家（地区）矿产品与农产品采购业务，对发行人业务产生了良好的经济效益。
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；

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73.77亿元和223.88亿元，报告期内有息债务余额同比变动203.47%。

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		41.35		41.35	18.47
银行贷款		136.93	45.36	182.29	81.42

非银行金融机构贷款					0.00
其他有息债务		0.10	0.14	0.24	0.11
合计		178.38	45.50	223.88	—

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41.35亿元。

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1,792.87亿元和2,236.83亿元，报告期内有息债务余额同比变动24.76%。

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		69.15	456.06	525.20	23.48
银行贷款		775.75	769.40	1,545.16	69.08
非银行金融机构贷款		4.66	33.81	38.47	1.72
其他有息债务		44.15	83.84	128.00	5.72
合计		893.71	1,343.11	2,236.83	—

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164.97亿元，企业债券余额39.38亿元，非金融企业债务融资工具余额320.59亿元。

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1000万元或者占公司合并报表范围上年末净资产5%以上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	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	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
三期中期票 据								期一次还本，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 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
建发房地产 集团有限公司 2026 年度 第三期中期 票据	26 建发地产 MTN003	102682043. IB	2026 年 6 月 4 日	2026 年 6 月 5 日	2031 年 6 月 5 日	13.00	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

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年度第二期中期票据	26 建发地产MTN002	102681722. IB	2026 年 4 月 27 日	2026 年 4 月 28 日	2031 年 4 月 28 日	10.10	2.65	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	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

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
司 2025 年度 第四期中期 票据										者		
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 第一期中期 票 据（品 种 二）	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
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	24 建发地 产 MTN003	102485398. IB	2024 年 12 月 12	2024 年 12 月 13	2030 年 12 月 13	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	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
司 2024 年度 第三期中期 票据			日	日	日					者		
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	23 建发地产 MTN001	102380513. IB	2023 年 3 月 13	2023 年 3 月 15	2030 年 3 月 15	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	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
司 2023 年度 第一期中期 票据			日	日	日					者		
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
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 第二期中期 票 据 (并 购) (品种二)	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
建发房地产 集团有限公	22 建发地 产 MTN001B(并	102280206. IB	2022 年 1 月 24	2022 年 1 月 26	2029 年 1 月 26	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	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
司 2022 年度 第一期中期 票 据 (并 购)(品种二)	购)		日	日	日					者		
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	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 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
联发集团有 限公司 2026 年度第二期 中期票据	26 联 发 集 MTN002	102602018. IB	2026 年 4 月 27 日	2026 年 4 月 28 日	2032 年 4 月 28 日	7.00	2.56	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
联发集团有 限公司 2025 年度第五期	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

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
绿色中期票 据												
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

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
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	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

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
年度第二期中期票据												
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
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

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

关于逾期债项的说明
☐适用 ☒不适用

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、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

4、 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其影响

☐适用 ☒不适用

5、 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) 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(八) 主要会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.30	1.42	-8.19	
速动比率	0.67	0.63	6.20	
资产负债率 (%)	78.83	74.85	增加 3.98 个百分点	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	10.77	6.75	59.52	主要系报告期非经常性损益较上年同期下降，报告期因部分商品市场价格波动，公司供应链业务用于套期保值的部分期货损益较上年同期大幅下降，该损益列示为非经常性损益。
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	0.00	
利息保障倍数	1.12	1.03	8.74	
现金利息保障倍数	3.14	5.75	-45.39	主要是由于报告期供应链运营业务采购支付货款较上年同期增加，经营活动产生的现金流量净额减少所致。
EBITDA 利息保障倍数	1.33	1.23	8.13	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

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

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位： 厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	137,004,433,138.97	92,610,417,531.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	2,087,095,244.83	2,009,849,429.47
衍生金融资产	七、3	2,289,898,820.58	322,752,318.30
应收票据	七、4	17,703,210.82	40,906,000.64
应收账款	七、5	34,563,650,036.12	23,263,677,793.89
应收款项融资	七、7	664,035,299.57	724,751,963.90
预付款项	七、8	59,316,986,441.61	25,182,084,172.23
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	76,538,942,031.06	75,262,452,293.46
其中：应收利息	七、9		190,611.49
应收股利	七、9	86,732,570.03	86,732,570.03
买入返售金融资产			
存货	七、10	327,784,488,516.92	314,699,028,183.44
其中：数据资源			
合同资产	七、6	913,297,034.21	948,268,228.35
持有待售资产	七、11	319,437,200.00	1,071,367,765.91
一年内到期的非流动资产	七、12	4,840,063,234.78	5,071,580,042.89
其他流动资产	七、13	27,603,699,821.40	24,798,199,467.97
流动资产合计		673,943,730,030.87	566,005,335,191.98
非流动资产：			

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	7,186,205.00	38,759,205.10
其他债权投资			
长期应收款	七、16	4,598,842,007.47	3,655,174,257.36
长期股权投资	七、17	41,783,205,273.39	39,849,496,619.80
其他权益工具投资	七、18	678,820,430.30	807,303,192.07
其他非流动金融资产	七、19	1,246,705,686.98	980,234,323.82
投资性房地产	七、20	90,099,320,788.05	90,538,593,562.19
固定资产	七、21	9,670,097,473.50	9,927,125,608.57
在建工程	七、22	1,667,589,444.18	1,518,438,793.97
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	2,767,769,607.42	3,036,053,878.55
无形资产	七、26	2,968,652,006.73	3,062,911,570.50
其中：数据资源			
开发支出		74,158,543.52	43,503,336.66
其中：数据资源			
商誉	七、27	1,135,913,114.52	1,132,914,793.62
长期待摊费用	七、28	595,630,665.96	652,173,610.14
递延所得税资产	七、29	11,035,965,879.77	8,634,941,731.61
其他非流动资产	七、30	3,733,129,730.40	3,241,232,129.26
非流动资产合计		172,062,986,857.19	167,118,856,613.22
资产总计		846,006,716,888.06	733,124,191,805.20
流动负债：			
短期借款	七、32	66,093,912,028.86	20,296,895,687.92
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	733,835,467.83	5,949,543,152.02
应付票据	七、35	76,379,661,654.98	34,942,884,389.30
应付账款	七、36	67,620,465,459.16	75,014,683,591.82
预收款项	七、37	568,695,788.39	687,453,046.90

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
合同负债	七、38	194,726,332,298.84	150,368,513,848.95
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	3,967,195,249.82	4,804,150,684.16
应交税费	七、40	5,551,709,733.40	6,143,521,374.92
其他应付款	七、41	59,606,600,355.23	61,572,809,136.24
其中：应付利息			
应付股利	七、41	1,027,975,681.96	270,644,799.89
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	19,237,396,142.16	23,889,343,795.86
其他流动负债	七、44	23,163,737,460.97	15,449,324,618.80
流动负债合计		517,649,541,639.64	399,119,123,326.89
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	77,921,135,279.56	80,666,915,570.07
应付债券	七、46	45,580,225,610.59	42,301,187,907.24
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	2,697,289,119.61	2,892,673,753.85
长期应付款	七、48	2,013,536,471.79	2,136,377,168.67
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	734,058,834.56	770,701,963.26
递延收益	七、51	356,111,459.90	357,920,430.29
递延所得税负债	七、29	12,444,659,118.71	12,479,062,543.54
其他非流动负债	七、52	7,474,630,806.33	8,032,951,857.55
非流动负债合计		149,221,646,701.05	149,637,791,194.47
负债合计		666,871,188,340.69	548,756,914,521.36
所有者权益（或股东权益）：			

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
实收资本（或股本）	七、53	2,899,538,551.00	2,899,538,551.00
其他权益工具	七、54	17,267,279,953.39	18,064,075,288.80
其中：优先股			
永续债	七、54	17,267,279,953.39	18,064,075,288.80
资本公积	七、55	4,259,073,157.59	4,248,983,788.67
减：库存股			
其他综合收益	七、57	79,406,528.63	574,941,847.16
专项储备	七、58	2,134,131.46	1,450,713.34
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	32,640,954,768.30	34,006,732,688.44
归属于母公司所有者权益 （或股东权益）合计		58,756,329,455.63	61,403,665,242.67
少数股东权益		120,379,199,091.74	122,963,612,041.17
所有者权益（或股东权益）合计		179,135,528,547.37	184,367,277,283.84
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		846,006,716,888.06	733,124,191,805.20

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

2026 年 6 月 30 日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		15, 527, 231, 299. 57	5, 163, 325, 259. 67
交易性金融资产		17, 567, 351. 81	42, 458, 534. 34
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	375, 780, 852. 35	1, 200, 186, 592. 69
应收款项融资			
预付款项		248, 057, 968. 33	9, 091, 626. 90
其他应收款	十九、2	45, 204, 199, 160. 07	36, 824, 626, 713. 88
其中：应收利息			
应收股利		106, 256, 122. 44	83, 436, 678. 00
存货		14, 102, 467. 78	16, 980, 465. 84
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		28, 830, 601. 19	23, 958, 237. 97
流动资产合计		61, 415, 769, 701. 10	44, 032, 557, 997. 20
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	30, 917, 809, 622. 46	28, 878, 494, 704. 68
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		85, 881, 033. 47	93, 703, 193. 30
投资性房地产		267, 690, 190. 50	273, 722, 321. 16
固定资产		6, 868, 440. 47	7, 065, 495. 65
在建工程			
生产性生物资产			

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
油气资产			
使用权资产		23,972,684.76	29,124,054.50
无形资产		93,717,820.87	94,902,761.46
其中：数据资源			
开发支出		35,430,610.85	17,478,649.53
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		2,880,588.04	4,568,676.79
递延所得税资产		108,641,622.23	133,955,871.40
其他非流动资产			660,377.36
非流动资产合计		31,542,892,613.65	29,533,676,105.83
资产总计		92,958,662,314.75	73,566,234,103.03
流动负债：			
短期借款		12,456,564,861.11	1,360,537,211.11
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		152,200,000.00	109,000,000.00
应付账款		1,803,447,525.17	1,873,868,928.52
预收款项			
合同负债		226,483,520.39	465,701,685.32
应付职工薪酬		261,553,355.55	323,160,216.07
应交税费		184,595,806.50	43,149,788.35
其他应付款		40,210,943,484.71	33,319,902,867.83
其中：应付利息			
应付股利		209,009,405.46	171,394,826.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,247,213,973.12	268,566,403.32
其他流动负债		4,163,802,426.71	160,629,834.16
流动负债合计		60,706,804,953.26	37,924,516,934.68
非流动负债：			
长期借款		4,535,773,376.35	5,628,959,869.58
应付债券			

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		14,095,439.27	19,162,660.62
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		5,200,500.00	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		4,555,069,315.62	5,653,323,030.20
负债合计		65,261,874,268.88	43,577,839,964.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,899,538,551.00	2,899,538,551.00
其他权益工具		17,267,279,953.39	18,064,075,288.80
其中：优先股			
永续债		17,267,279,953.39	18,064,075,288.80
资本公积		3,120,770,317.95	3,124,991,077.16
减：库存股			
其他综合收益		4,736,692.05	7,754,514.93
专项储备			
盈余公积		1,502,585,515.00	1,502,585,515.00
未分配利润		2,901,877,016.48	4,389,449,191.26
所有者权益（或股东权益）合计		27,696,788,045.87	29,988,394,138.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计		92,958,662,314.75	73,566,234,103.03

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	七、62	303,784,128,199.63	315,320,573,443.66
其中：营业收入	七、62	303,784,128,199.63	315,320,573,443.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、62	300,517,927,835.76	311,090,647,426.60
其中：营业成本	七、62	290,953,713,341.25	302,038,279,733.58
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	866,627,754.11	1,029,721,312.30
销售费用	七、64	5,555,533,481.10	5,083,473,744.86
管理费用	七、65	737,197,264.40	984,672,237.15
研发费用	七、66	154,572,704.35	151,895,384.19
财务费用	七、67	2,250,283,290.55	1,802,605,014.52
其中：利息费用	七、67	2,801,425,969.74	2,890,371,959.70
利息收入	七、67	1,046,593,704.01	1,187,477,131.71
加：其他收益	七、68	356,552,781.03	600,925,013.60
投资收益（损失以“-”号填列）	七、69	305,239,659.96	770,771,442.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、69	968,599,498.90	386,207,872.21
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	七、69	-21,575,690.25	-360,230.35
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、71	-230,036,855.22	-2,410,325,811.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-617,952,120.45	-639,500,344.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、73	-1,068,163,503.96	-986,246,569.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、74	7,495,387.51	37,701,521.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,019,335,712.74	1,603,251,268.89
加：营业外收入	七、75	157,160,477.92	165,395,851.45
减：营业外支出	七、76	175,730,264.79	150,273,639.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,000,765,925.87	1,618,373,480.48
减：所得税费用	七、77	661,091,162.68	1,064,564,787.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,339,674,763.19	553,808,693.35
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,339,674,763.19	553,808,693.35
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）		988,909,561.37	840,746,010.40
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		350,765,201.82	-286,937,317.05
六、其他综合收益的税后净额	七、57	-537,147,132.77	-337,099,176.21
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、57	-498,370,787.15	-202,566,367.03
1.不能重分类进损益的其他综合收益	七、57	71,501,005.18	-55,155,122.33
（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	71,501,005.18	-55,155,122.33
（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	-569,871,792.33	-147,411,244.70
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	七、57	-3,017,822.88	-154,249.02
（2）其他债权投资公允价值变动			

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
(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	七、57	539,260.20	
(6) 外币财务报表折算差额	七、57	-557,454,756.47	-147,256,995.68
(7) 其他	七、57	-9,938,473.18	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-38,776,345.62	-134,532,809.18
七、综合收益总额		802,527,630.42	216,709,517.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		490,538,774.22	638,179,643.37
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		311,988,856.20	-421,470,126.23
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.25	0.20
(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

2026年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、营业收入	十九、4	371,822,774.01	4,609,818,828.70
减：营业成本	十九、4	45,421,763.50	4,148,938,661.38
税金及附加		7,322,119.31	7,195,965.40
销售费用		37,332,312.85	40,492,025.33
管理费用		126,831,012.68	126,408,046.15
研发费用			334,188.68
财务费用		330,989,002.57	255,187,500.49
其中：利息费用		380,358,757.13	302,410,175.09
利息收入		51,637,112.37	56,892,987.81
加：其他收益		76,652,788.38	135,359,042.87
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	1,125,983,750.04	1,106,347,813.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		31,800,309.88	12,351,537.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-2,611,744.14	-360,230.35
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）		-3,162,471.01	-9,928,776.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-34,472.91	1,570,715.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		275,057.54	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,023,641,215.14	1,264,611,235.57
加：营业外收入		271,512.20	1,477,865.79
减：营业外支出		7.00	4.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,023,912,720.34	1,266,089,096.70
减：所得税费用		155,816,430.89	-8,021,668.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		868,096,289.45	1,274,110,765.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		868,096,289.45	1,274,110,765.05

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-3,017,822.88	-154,249.02
(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		-3,017,822.88	-154,249.02
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-3,017,822.88	-154,249.02
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		865,078,466.57	1,273,956,516.03
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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		340,122,037,119.75	366,923,274,992.32
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		1,504,282,377.61	2,222,062,076.71
收到其他与经营活动有关的现金	七、79	25,419,315,986.78	38,190,785,289.06
经营活动现金流入小计		367,045,635,484.14	407,336,122,358.09
购买商品、接受劳务支付的现金		314,618,123,162.70	328,260,638,412.99
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		6,038,450,806.55	6,227,306,224.42
支付的各项税费		9,750,533,425.39	10,021,639,817.98
支付其他与经营活动有关的现金	七、79	29,997,692,000.73	44,957,437,727.83
经营活动现金流出小计		360,404,799,395.37	389,467,022,183.22

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
经营活动产生的现金流量净额		6,640,836,088.77	17,869,100,174.87
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		7,562,629,589.33	4,609,455,119.59
取得投资收益收到的现金		775,527,854.80	125,612,509.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		81,777,265.28	82,074,052.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		783,230.77	
收到其他与投资活动有关的现金	七、79	4,262,664,102.41	4,694,373,889.60
投资活动现金流入小计		12,683,382,042.59	9,511,515,571.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,539,300,032.44	1,121,871,699.35
投资支付的现金		20,547,644,146.73	12,112,014,201.21
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		48,379,903.91	1,057,759,208.19
支付其他与投资活动有关的现金	七、79	1,915,010,891.23	19,238,235,789.44
投资活动现金流出小计		24,050,334,974.31	33,529,880,898.19
投资活动产生的现金流量净额		-11,366,952,931.72	-24,018,365,326.44
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		2,150,864,554.53	6,339,337,789.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,549,776,104.04	3,841,337,789.46
取得借款收到的现金		147,596,717,875.98	113,104,577,329.15
收到其他与筹资活动有关的现金		2,640,322,831.40	6,359,392,729.70
筹资活动现金流入小计		152,387,905,261.91	125,803,307,848.31
偿还债务支付的现金		101,140,573,592.90	81,168,367,063.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,993,979,434.50	7,002,613,875.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		210,108,217.50	198,644,909.63
支付其他与筹资活动有关的现金	七、79	10,605,714,354.96	20,605,431,871.53
筹资活动现金流出小计		118,740,267,382.36	108,776,412,810.73
筹资活动产生的现金流量净额		33,647,637,879.55	17,026,895,037.58

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-111,689,837.80	328,210,107.93
五、现金及现金等价物净增加额	七、80	28,809,831,198.80	11,205,839,993.94
加：期初现金及现金等价物余额	七、80	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07
六、期末现金及现金等价物余额	七、80	111,259,327,693.06	96,836,313,184.01

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

2026年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		653,878,021.36	4,614,696,048.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		62,434,613,576.22	25,466,775,258.11
经营活动现金流入小计		63,088,491,597.58	30,081,471,306.19
购买商品、接受劳务支付的现金		322,100,861.84	2,304,270,735.12
支付给职工及为职工支付的现金		123,988,490.42	120,661,982.30
支付的各项税费		23,358,789.82	17,753,172.28
支付其他与经营活动有关的现金		63,043,522,476.92	17,463,571,372.74
经营活动现金流出小计		63,512,970,619.00	19,906,257,262.44
经营活动产生的现金流量净额		-424,479,021.42	10,175,214,043.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,083,797,776.48	2,115,123,690.60
取得投资收益收到的现金		841,438,047.77	280,671,801.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		452,136.64	
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		8,617,109,379.70	20,950,255,702.45
投资活动现金流入小计		10,542,797,340.59	23,346,051,194.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,889,265.74	1,637,797.14
投资支付的现金		2,068,380,000.00	203,761,195.58
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		9,178,300,000.00	24,684,000,000.00
投资活动现金流出小计		11,267,569,265.74	24,889,398,992.72
投资活动产生的现金流量净额		-724,771,925.15	-1,543,347,797.76
三、筹资活动产生的现金流量：			

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
吸收投资收到的现金		598,800,000.00	2,498,000,000.00
取得借款收到的现金		44,793,793,688.33	24,123,041,439.54
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		45,392,593,688.33	26,621,041,439.54
偿还债务支付的现金		29,818,024,398.93	17,794,720,179.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,656,082,397.99	2,746,048,499.21
支付其他与筹资活动有关的现金		1,405,124,701.78	9,355,254,705.70
筹资活动现金流出小计		33,879,231,498.70	29,896,023,383.99
筹资活动产生的现金流量净额		11,513,362,189.63	-3,274,981,944.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		111,656.55	-1,455,454.23
五、现金及现金等价物净增加额		10,364,222,899.61	5,355,428,847.31
加：期初现金及现金等价物余额		5,163,008,399.96	4,863,286,025.04
六、期末现金及现金等价物余额		15,527,231,299.57	10,218,714,872.35

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

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度														
	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、上年期末余额	2,899,539,551.00		19,064,075,299.80		4,249,993,798.67		574,941,947.16	1,450,713.34	1,599,674,762.06	19,267,603.20	34,006,732,699.44		61,403,665,242.67	122,993,612,041.17	194,367,277,283.94
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,899,539,551.00		19,064,075,299.80		4,249,993,798.67		574,941,947.16	1,450,713.34	1,599,674,762.06	19,267,603.20	34,006,732,699.44		61,403,665,242.67	122,993,612,041.17	194,367,277,283.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-796,795,335.41		10,099,399.92		-495,535,318.53	693,418.12			-1,365,777,920.14		-2,647,335,787.04	-2,594,412,949.43	-5,231,749,736.47
（一）综合收益总额							-499,370,787.15				999,909,561.37		490,538,774.22	311,999,856.20	802,527,630.42
（二）所有者投入和减少资本			-796,795,335.41		23,693,640.60						3,816,451.34		-769,295,243.47	-1,163,444,634.91	-1,932,729,878.38
1．所有者投入的普通股														1,335,437,372.61	1,335,437,372.61
2．其他权益工具持有者投入资本			-796,795,335.41										-796,795,335.41	-2,150,000,000.00	-2,946,795,335.41
3．股份支付计入所有者权益的金额					-1,397,781.34								-1,397,781.34	-179,630.21	-1,576,411.55

厦门建发股份有限公司2026年半年度报告

4. 其他				25,091,421.94						3,816,451.34		28,907,873.28	-348,703,377.31	-319,795,504.03
(三) 利润分配										-2,355,688,464.23		-2,355,688,464.23	-1,701,700,086.23	-4,057,388,550.46
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										-2,355,688,464.23		-2,355,688,464.23	-1,706,450,086.23	-4,062,118,550.46
4. 其他													4,750,000.00	4,750,000.00
(四) 所有者权益内部结转						2,835,468.62				-2,835,468.62				
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						2,835,468.62				-2,835,468.62				
6. 其他														
(五) 专项储备							683,418.12					683,418.12	1,473,130.92	2,156,549.04
1. 本期提取							23,346,809.15					23,346,809.15	99,614,348.45	122,961,157.60
2. 本期使用							-22663391.03					-22,663,391.03	-98,141,217.53	-120,804,608.56
(六) 其他				-13604271.68								-13,604,271.68	-32,730,206.41	-46,334,478.09
四、本期期末余额	2,888,538,551.00		17,267,279,953.39	4,269,073,157.59		79,406,528.63	2,134,131.46	1,588,674,782.06	19,267,603.20	32,640,954,788.30		68,755,329,455.63	120,379,199,081.74	179,135,528,547.37

项目	2025 年半年度														
	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、上年期末余额	2,947,055,201.00		15,394,351,937.20		4,556,827,135.61	267,743,939.50	739,168,187.48	3,357,055.37	1,588,674,762.06	19,267,603.20	47,004,903,740.63		71,995,901,723.05	156,171,909,226.31	228,157,810,949.36
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,947,055,201.00		15,394,351,937.20		4,556,827,135.61	267,743,939.50	739,168,187.48	3,357,055.37	1,588,674,762.06	19,267,603.20	47,004,903,740.63		71,995,901,723.05	156,171,909,226.31	228,157,810,949.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-47,556,650.00		676,892,830.19		-180,521,304.91	-267,743,939.50	-173,503,718.92	-1,089,130.03			-1,201,300,868.25		-659,334,902.42	864,053,355.70	204,728,453.28
（一）综合收益总额							-202,566,367.03				840,746,010.40		638,179,643.37	-421,470,126.23	216,709,517.14
（二）所有者投入和减少资本	-47,556,650.00		676,892,830.19		-180,538,101.85	-267,743,939.50					384,216,409.19		1,100,738,427.03	2,907,637,532.09	4,008,375,959.12
1．所有者投入的普通股	-47,556,650.00				-94,768,414.32	-267,743,939.50							125,418,875.18	613,839,357.50	739,258,232.68
2．其他权益工具持有者投入资本			676,892,830.19										676,892,830.19	500,000,000.00	1,176,892,830.19
3．股份支付计入所有者权益的金额					-53,072,117.08								-53,072,117.08	-82,221,747.50	-135,293,864.58
4．其他					-32,717,570.45						384,216,409.19		351,498,898.74	1,876,019,922.09	2,227,518,760.83
（三）利润分配											-2,397,200,639.73		-2,397,200,639.73	-1,704,986,426.17	-4,102,187,055.90

厦门建发股份有限公司2026 年半年度报告

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											-2,397,200,639.73	-2,397,200,639.73	-1,704,996,426.17	-4,102,197,065.90	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转						29,062,648.11					-29,062,648.11				
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						29,062,648.11					-29,062,648.11				
6. 其他															
（五）专项储备								-1,069,130.03				-1,069,130.03	771,311.43	-317,818.60	
1. 本期提取								19280372.82				19,280,372.82	85,239,157.89	104,519,530.71	
2. 本期使用								-20369502.85				-20,369,502.85	-84,467,946.46	-104,837,349.31	
（六）其他					36,796.94							36,796.94	82,111,074.58	82,147,871.52	
四、本期期末余额	2,899,538,551.00		16,071,244,767.39		4,376,305,830.70		555,664,468.56	2,267,965.34	1,589,674,762.06	19,267,603.20	45,803,602,872.38	71,326,566,820.63	157,036,972,592.01	228,362,538,412.64	

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-796,795,335.41		-4,220,759.21		-3,017,822.88			-1,487,572,174.78	-2,291,606,092.28
（一）综合收益总额							-3,017,822.88			868,096,289.45	865,078,466.57
（二）所有者投入和减少资本			-796,795,335.41		-4,411,094.78						-801,206,430.19
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本			-796,795,335.41								-796,795,335.41
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-4,411,094.78						-4,411,094.78
（三）利润分配										-2,355,668,464.23	-2,355,668,464.23
1．提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配										-2,355,668,464.23	-2,355,668,464.23
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					190,335.57						190,335.57
四、本期期末余额	2,899,538,551.00		17,267,279,953.39		3,120,770,317.95		4,736,692.05		1,502,585,515.00	2,901,877,016.48	27,696,788,045.87

项目	2025 年半年度										
	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、上年期末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,343,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,555,515.00	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		3,343,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,555,515.00	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		676,892,830.19		-222,150,492.56	-267,743,939.50	-154,249.02			-1,123,089,874.68	-443,314,496.57
（一）综合收益总额							-154,249.02			1,274,110,765.05	1,273,956,516.03
（二）所有者投入和减少资本	-47,556,650.00		676,892,830.19		-222,187,289.50	-267,743,939.50					674,892,830.19
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			676,892,830.19								676,892,830.19
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-2,000,000.00						-2,000,000.00
（三）利润分配										-2,397,200,639.73	-2,397,200,639.73
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-2,397,200,639.73	-2,397,200,639.73

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					36,796.94						36,796.94
四、本期期末余额	2,889,538,551.00		16,071,244,767.39		3,126,736,982.39		9,082,728.51		1,502,585,515.00	4,310,485,840.03	27,919,694,394.32

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”）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 2026 年 6 月 30 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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第十届董事会第四次会议于 2026 年 8 月 28 日批准。

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、 可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

4、 营业周期

√适用 □不适用

本公司正常营业周期为一年。

5、 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。

6、 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

7、 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。

8、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，其余额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。

9、 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。

10、 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。

11、 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单独列示“其他综合收益”。

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。

12、 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的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。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

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于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）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、38。

13、 应收票据

☐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

（1）存货的分类

本公司存货包括开发成本、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。

(2) 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。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 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摊销。

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作为计量基础。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

终止经营的认定标准

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) 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、26。

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

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

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

类 别	结转固定资产标准和时点
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

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。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

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。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

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。

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本公司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本公司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

本公司股份支付为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

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。

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

(1) 优先股、永续债等其他金融工具的分类依据

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。

(2) 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

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。

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. 工程项目商业管理咨询费收入

工程项目商业管理咨询费收入系本公司向建筑商提供红星美凯龙商场规划设计、建设装修方案咨询、施工现场协调监督、工程成本和进度控制等管理咨询服务而产生的收入，该收入金额由本公司按工程项目具体情况，与建筑商协商确定。本公司在相关服务已提供，相关委托经营管理商场竣工并达到可开业状态时，并取得由建筑商出具的相关服务确认书时，按合同约定的金额确认收入。

E. 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、试验检测等履约义务，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、试验检测（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：

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；

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、30。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、33 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，回购股票支付的价款（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). 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

(4). 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

(5). 资产证券化业务

本公司将部分债权收入及应收款项（“信托财产”）证券化，一般将这些资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行资产支持证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。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。

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). 套期会计

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。

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。

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。

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。

(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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 递延所得税资产

在很有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。

(5) 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

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 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

41、 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	0、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%

税种	计税依据	税率
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。本公司之子公司建发（海南）有限公司等公司 2026 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。本公司之子公司建发（南宁）供应链服务有限公司等公司 2026 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。本公司之子公司上海红星美凯龙建筑设计有限公司等公司 2026 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。本公司之子公司厦门建宇服饰有限公司等公司 2026 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祥光铜业有限公司等 2026 年度适用该优惠政策。

根据财税〔2008〕46 号《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 2026 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》，对设在横琴粤澳深度合作区符合条件的产业企业，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 2026 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局公告 2023 年第 43 号《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳增值税税额。本公司之子公司江苏中利集团股份有限公司等公司 2026 年度适用该优惠政策。

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》规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本公司之子公司厦门卓盛嘉业投资有限公司等公司 2026 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	3,204,294.18	3,810,726.43
银行存款	108,875,880,569.35	80,784,536,331.31
其他货币资金	28,125,348,275.44	11,822,070,473.79
合计	137,004,433,138.97	92,610,417,531.53
其中：存放在境外的款项总额	6,513,039,786.85	5,835,269,650.17

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、工程监管户存款、公积金保证金、复垦保证金等。

说明 2：其他货币资金中的受限资金 25,399,348,388.68 元、银行存款中的受限资金 345,757,057.23 元，以上款项合计 25,745,105,445.91 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 2026 年 6 月 30 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	2,087,095,244.83	2,009,849,429.47	/
其中：			
权益工具投资	1,770,127,610.45	1,647,563,537.50	/
债务工具投资	316,967,634.38	362,285,891.97	/
合计	2,087,095,244.83	2,009,849,429.47	/

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	471,156,248.96	246,418,728.56
远期外汇合约	14,313,654.07	13,419,084.31
期权合约	5,069,871.59	254,265.00
套期工具	1,799,359,045.96	62,660,240.43
合计	2,289,898,820.58	322,752,318.30

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		
商业承兑票据	17,703,210.82	4,666,325.71
财务公司承兑汇票		36,239,674.93
合计	17,703,210.82	40,906,000.64

(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
商业承兑票据		1,047,119.00
财务公司承兑汇票	235,262,355.18	
合计	235,262,355.18	1,047,119.00

(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 (%)	
按组合计提坏账准备	18,849,974.55	100.00	1,146,763.73	6.08	17,703,210.82	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64
其中：										
组合2：商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	18,849,974.55	100.00	1,146,763.73	6.08	17,703,210.82	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64
合计	18,849,974.55	/	1,146,763.73	/	17,703,210.82	43,058,948.06	/	2,152,947.42	/	40,906,000.64

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	2,152,947.42	-1,006,183.69				1,146,763.73
合计	2,152,947.42	-1,006,183.69				1,146,763.73

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）	34,012,089,427.37	22,276,966,893.73
1 至 2 年	2,110,401,800.22	1,962,628,147.37
2 至 3 年	735,490,522.13	685,899,658.82
3 年以上	2,684,096,015.21	2,668,608,590.10
小计	39,542,077,764.93	27,594,103,290.02
坏账准备	-4,978,427,728.81	-4,330,425,496.13
合计	34,563,650,036.12	23,263,677,793.89

(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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	2,295,594,405.58	5.81	2,095,025,008.49	91.26	200,569,397.09	2,183,756,976.60	7.91	2,080,498,305.45	95.27	103,258,671.15
其中：										
按单项计提坏账准备	2,295,594,405.58	5.81	2,095,025,008.49	91.26	200,569,397.09	2,183,756,976.60	7.91	2,080,498,305.45	95.27	103,258,671.15
按组合计提坏账准备	37,246,483,359.35	94.19	2,883,402,720.32	7.74	34,363,080,639.03	25,410,346,313.42	92.09	2,249,927,190.68	8.85	23,160,419,122.74
其中：										
组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项	35,699,002,260.90	90.27	2,142,366,896.36	6.00	33,556,635,364.54	23,785,451,227.88	86.20	1,532,330,398.18	6.44	22,253,120,829.70
组合 3：应收工程施工业务款项	106,844,555.66	0.27	14,784,974.90	13.84	92,059,580.76	85,557,721.18	0.31	15,218,827.67	17.79	70,338,893.51
组合 4：应收工程咨询类业务款项	781,776,517.78	1.98	348,133,999.94	44.53	433,642,517.84	796,219,560.51	2.89	343,356,726.15	43.12	452,862,834.36
组合 6：应收家居商场运营业务其他客户款项	658,860,025.01	1.67	378,116,849.12	57.39	280,743,175.89	743,117,803.85	2.69	359,021,238.68	48.31	384,096,565.17
合计	39,542,077,764.93	/	4,978,427,728.81	/	34,563,650,036.12	27,594,103,290.02	/	4,330,425,496.13	/	23,263,677,793.89

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	33, 651, 194, 612. 48	1, 682, 559, 730. 62	5. 00
1 至 2 年	1, 374, 430, 578. 24	137, 443, 057. 82	10. 00
2 至 3 年	387, 836, 704. 19	116, 351, 011. 26	30. 00
3 至 4 年	141, 903, 895. 82	70, 951, 947. 90	50. 00
4 至 5 年	42, 876, 607. 06	34, 301, 285. 65	80. 00
5 年以上	100, 759, 863. 11	100, 759, 863. 11	100. 00
合计	35, 699, 002, 260. 90	2, 142, 366, 896. 36	6. 00

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

组合计提项目：组合 3：应收工程施工业务款项

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（%）
0 至 6 个月	52,111,428.04		
6 至 12 个月	10,721,480.79	536,074.04	5.00
1 至 2 年	17,440,205.24	1,744,020.52	10.00
2 至 3 年	4,861,765.72	972,353.14	20.00
3 至 4 年	11,445,149.21	3,433,544.76	30.00
4 至 5 年	4,331,088.45	2,165,544.23	50.00
5 年以上	5,933,438.21	5,933,438.21	100.00
合计	106,844,555.66	14,784,974.90	13.84

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

组合计提项目：组合 4：应收工程咨询类业务款项

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	187,827,407.43	9,391,370.37	5.00
1 至 2 年	106,453,799.24	10,645,379.92	10.00
2 至 3 年	63,207,339.20	12,641,467.84	20.00
3 至 4 年	108,227,459.86	32,468,237.96	30.00
4 至 5 年	66,145,936.40	33,072,968.20	50.00
5 年以上	249,914,575.65	249,914,575.65	100.00
合计	781,776,517.78	348,133,999.94	44.53

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

组合计提项目：组合 6：应收家居商场运营业务其他客户款项

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	195,626,269.61	25,391,787.63	12.98
1 年以上	463,233,755.40	352,725,061.49	76.14
合计	658,860,025.01	378,116,849.12	57.39

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注五、13。

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

(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	2,080,498,305.45	40,077,192.32	47,393,472.45	77,344,419.65	99,187,402.82	2,095,025,008.49
按组合计提坏账准备	2,249,927,190.68	638,613,596.89		452.04	-5,137,615.21	2,883,402,720.32
合计	4,330,425,496.13	678,690,789.21	47,393,472.45	77,344,871.69	94,049,787.61	4,978,427,728.81

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

说明：本期其他变动主要系工程建筑施工及设计服务业务形成的合同资产，由于项目状态的进一步变动，转入应收账款。

(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	77,344,871.69

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 2,016,514,638.16 元，其中应收账款期末余额合计 2,016,514,638.16 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 4.87%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 137,201,372.19 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	55,488,674.34	6,232,804.90	49,255,869.44	53,335,692.89	5,542,497.30	47,793,195.59
工程建筑施工及设计服务业务	779,334,676.47	317,256,965.26	462,077,711.21	937,964,400.55	389,150,464.44	548,813,936.11
工程咨询类业务	504,831,781.40	68,809,636.62	436,022,144.78	438,178,534.71	56,403,722.81	381,774,811.90
项目前期品牌咨询委托管理费服务	600,974,959.88	600,974,959.88		651,028,810.24	651,028,810.24	
小计	1,940,630,092.09	993,274,366.66	947,355,725.43	2,080,507,438.39	1,102,125,494.79	978,381,943.60
列示于其他非流动资产的合同资产	-38,673,866.52	-4,615,175.30	-34,058,691.22	-33,966,665.21	-3,852,949.96	-30,113,715.25
合计	1,901,956,225.57	988,659,191.36	913,297,034.21	2,046,540,773.18	1,098,272,544.83	948,268,228.35

(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

本期无重大变动的合同资产。

(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	1,138,609,875.67	59.87	873,985,423.74	76.76	264,624,451.93	1,036,880,420.02	50.67	946,905,324.02	91.32	89,975,096.00
其中：										
	1,138,609,875.67	59.87	873,985,423.74	76.76	264,624,451.93	1,036,880,420.02	50.67	946,905,324.02	91.32	89,975,096.00
按组合计提坏账准备	763,346,349.90	40.13	114,673,767.62	15.02	648,672,582.28	1,009,660,353.16	49.33	151,367,220.81	14.99	858,293,132.35
其中：										
	763,346,349.90	40.13	114,673,767.62	15.02	648,672,582.28	1,009,660,353.16	49.33	151,367,220.81	14.99	858,293,132.35
合计	1,901,956,225.57	/	988,659,191.36	/	913,297,034.21	2,046,540,773.18	/	1,098,272,544.83	/	948,268,228.35

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
		计提	收回或转回	转销/核销	其他变动		
未到期的质保金	1,689,547.34	582,284.71	654,202.45			1,617,629.60	
工程建筑施工及设计服务业务	389,150,464.44	27,359,841.44	99,676.37		-99,153,664.25	317,256,965.26	
工程咨询类业务	56,403,722.81	12,405,913.81				68,809,636.62	
项目前期品牌咨询委托管理费服务	651,028,810.24			50,053,850.36		600,974,959.88	
合计	1,098,272,544.83	40,348,039.96	753,878.82	50,053,850.36	-99,153,664.25	988,659,191.36	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

本期其他变动, 系工程建筑施工及设计服务业务形成的合同资产, 由于项目状态的进一步变动, 转入应收账款。

(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	664,035,299.57	724,751,963.90
合计	664,035,299.57	724,751,963.90

说明：期末不存在客观证据表明本公司应收款项融资发生减值，未计提应收款项融资坏账准备。

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐ 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	49,533,850,815.41	
合计	49,533,850,815.41	

(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	58,560,834,370.51	98.72	24,435,410,191.47	97.03
1 至 2 年	395,031,271.18	0.67	408,175,367.83	1.62
2 至 3 年	302,184,440.32	0.51	258,760,664.56	1.03
3 年以上	58,936,359.60	0.10	79,737,948.37	0.32
合计	59,316,986,441.61	100.00	25,182,084,172.23	100.00

说明：期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

(2) 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

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 6,522,940,591.19 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 11.00%。

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
应收股利	86,732,570.03	86,732,570.03
其他应收款	76,452,209,461.03	75,175,529,111.94
合计	76,538,942,031.06	75,262,452,293.46

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
坏账准备		
合计		190,611.49

(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

(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

(1) 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
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	116,151.77	116,151.77
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	86,732,570.03

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐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

(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

(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）	29,315,938,902.45	36,677,132,242.79
其中：1年以内	29,315,938,902.45	36,677,132,242.79
1至2年	21,950,444,266.10	7,242,019,808.11
2至3年	7,908,236,844.91	9,778,706,914.41
3至4年	6,496,821,314.27	10,709,290,788.63
4至5年	7,545,701,937.37	7,306,173,922.59
5年以上	5,317,612,856.91	5,581,585,220.50
小计	78,534,756,122.01	77,294,908,897.03
坏账准备	-2,082,546,660.98	-2,119,379,785.09
合计	76,452,209,461.03	75,175,529,111.94

(2) 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	65,737,167,540.99	62,393,277,136.24
保证金及押金	10,206,317,987.80	12,230,937,175.08
土地熟化投资资金	81,720,000.00	82,220,000.00
应收出口退税	616,478,758.27	539,743,421.61
代收代付款	545,760,584.43	643,997,784.22
涉诉款项	966,643,221.07	1,026,272,599.85
其他	380,668,029.45	378,460,780.03
小计	78,534,756,122.01	77,294,908,897.03
坏账准备	-2,082,546,660.98	-2,119,379,785.09
合计	76,452,209,461.03	75,175,529,111.94

(3) 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)	
2026年1月1日余额	563,288,242.10	25,593,746.29	1,530,497,796.70	2,119,379,785.09
2026年1月1日余额在本期	563,288,242.10	25,593,746.29	1,530,497,796.70	2,119,379,785.09
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-22,479,101.51		22,479,101.51	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	12,778,224.43	-4,278,346.64	24,435,434.65	32,935,312.44
本期转回			39,934,296.39	39,934,296.39
本期转销				
本期核销			31,549,390.31	31,549,390.31
其他变动	-1,148,669.26		2,863,919.41	1,715,250.15
2026年6月30日余额	552,438,695.76	21,315,399.65	1,508,792,565.57	2,082,546,660.98

本期坏账准备计提金额的依据:

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注五、15。

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

(4) 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

(5) 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	31,549,390.31

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

(6) 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	3,796,717,635.46	4.83	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内 809,754,946.40；1 至 2 年 1,872,911,254.22；2 至 3 年 364,051,434.84；4 至 5 年 750,000,000.00	3,796,717.64
杭州之江未来城开 发建设有限公司	3,205,969,550.00	4.08	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	2,039,674,256.33	2.60	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内 257,862,756.33；1 至 2 年 1,781,811,500.00	2,039,674.26
杭州余杭资产管理 有限公司	1,613,500,000.00	2.05	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内 600,000,000.00；1 至 2 年 1,013,500,000.00	1,613,500.00
珠海华发实业股份 有限公司	1,574,811,000.00	2.01	应收合作方 经营往来款 项	1 至 2 年 7,840,000.00；3 至 4 年 1,566,971,000.00	1,574,811.00
合计	12,230,672,441.79	15.57	/	/	12,230,672.45

(7) 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	236,863,183,000.52	9,161,227,657.14	227,701,955,343.38	236,652,144,215.51	9,202,651,684.31	227,449,492,531.20
开发产品	37,716,191,462.86	7,290,416,714.51	30,425,774,748.35	47,368,070,246.37	8,504,176,493.20	38,863,893,753.17
库存商品	63,524,374,736.74	723,164,288.26	62,801,210,448.48	42,094,769,563.63	620,168,910.34	41,474,600,653.29

其中：被套期项目	21,699,100,475.17		21,699,100,475.17	12,443,429,869.53		12,443,429,869.53
原材料	3,691,476,030.53	49,442,284.75	3,642,033,745.78	2,936,062,003.67	28,888,899.56	2,907,173,104.11
发出商品	5,356,370.07		5,356,370.07	27,125,113.35	1,363,272.17	25,761,841.18
在产品	3,043,399,292.46	2,796,516.95	3,040,602,775.51	3,841,975,897.69	3,522,416.49	3,838,453,481.20
周转材料	32,326,931.66		32,326,931.66	27,590,815.31		27,590,815.31
合同履约成本	135,228,153.69		135,228,153.69	112,062,003.98		112,062,003.98
合计	345,011,535,978.53	17,227,047,461.61	327,784,488,516.92	333,059,799,859.51	18,360,771,676.07	314,699,028,183.44

(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	9,202,651,684.31	349,644,519.09		30,340.74	391,038,205.52	9,161,227,657.14
开发产品	8,504,176,493.20	362,056,643.30	390,926,689.84	1,966,743,111.83		7,290,416,714.51
库存商品	620,168,910.34	548,370,717.97		439,830,080.16	5,545,259.89	723,164,288.26
原材料	28,888,899.56	22,804,681.36		1,219,472.84	1,031,823.33	49,442,284.75
在产品	3,522,416.49	1,290,089.87		2,015,989.41		2,796,516.95
发出商品	1,363,272.17			1,338,620.47	24,651.70	
合计	18,360,771,676.07	1,284,166,651.59	390,926,689.84	2,411,177,615.45	397,639,940.44	17,227,047,461.61

说明：本期存货跌价准备其他变动主要系将完工项目由开发成本转入开发产品。

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 2026 年 6 月 30 日，存货余额中借款费用资本化金额 8,166,685,583.52 元，借款费用的计算标准和依据见附注五、23。

(5) 合同履行成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
北京·观堂府二期	2023 年-2024 年	2026 年	3,027,356,556.07	2,992,862,659.67		3,027,356,556.07
北京·海晏	2025 年	2027 年	10,062,011,360.06	9,883,313,193.81		10,062,011,360.06
长沙·观云	2024 年	2026 年	1,320,233,647.76	1,233,895,464.51		1,320,233,647.76
长沙·玖洲和玺	2021 年	2023 年-2026 年	270,984,014.56	270,984,014.56		270,984,014.56
成都·海耀	2025 年	2028 年	4,058,793,103.83	3,861,374,137.91		4,058,793,103.83
成都·缦云	2023 年	2026 年	731,491,258.95	686,060,540.52		731,491,258.95
成都·璞云	2023 年	2026 年	1,878,927,225.46	1,758,636,656.82	28,733,758.20	1,850,193,467.26
成都·书香云锦	2023 年	2026 年	4,502,250,445.72	4,251,816,744.16		4,502,250,445.72
成都·源启金沙	2025 年	2027 年-2028 年	2,220,884,839.64	2,090,619,918.53		2,220,884,839.64
重庆·黛山环悦二期	待定	待定	218,557,206.44	218,557,206.44	218,557,206.44	
重庆·黛山环悦一期	2021 年	2029 年	391,509,216.96	381,753,236.43	169,461,442.09	222,047,774.87
重庆·嘉和府二期	2024 年	2027 年	703,420,684.37	576,978,457.35		703,420,684.37
重庆·嘉和府一期	2024 年	2026 年	862,369,762.12	789,361,816.64		862,369,762.12
重庆·嘉禧	2024 年	2026 年	680,980,219.87	597,110,394.29		680,980,219.87
重庆·嘉樾	2024 年	2026 年	449,579,088.34	710,385,757.03	170,547.02	449,408,541.32
重庆·山晓二期	2019 年	2023 年-2026 年	121,360,115.38	112,692,108.18	100,920,959.84	20,439,155.54
重庆·望江云启	2025 年	2028 年	1,879,314,936.00	1,773,041,489.47		1,879,314,936.00
鄂州·红莲半岛1#地块	2020 年	待定	82,152,660.16	82,115,396.00	82,115,396.00	37,264.16
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·红莲半岛5#地块	待定	待定	80,941,903.89	80,941,903.89	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	
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·阅山湖	待定	待定	777,182,871.44	775,521,066.72	353,560,448.86	423,622,422.58
佛山·缦云	2023 年	2025 年-2026 年	3,900,469,200.79	3,698,376,149.66		3,900,469,200.79
福州·智造e谷	2025 年	2026 年	284,999,098.38	248,723,378.08		284,999,098.38
福州·灏云	2024 年	2027 年	3,606,776,557.84	3,477,597,087.02		3,606,776,557.84
福州·建发领墅	2016 年	待定	1,081,861,408.19	1,074,002,761.40	237,513,327.28	844,348,080.91
福州·瑞云	2024 年	2026 年	1,770,719,637.54	1,715,595,036.01		1,770,719,637.54

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
福州·紫宸	2024 年	2026 年	3,145,475,845.33	3,001,148,463.46		3,145,475,845.33
广州·悦璞园	2021 年	待定	1,454,923,257.80	1,454,838,693.27	695,543,440.39	759,379,817.41
贵阳·聚合地块	2026 年	2028-2029 年	967,338,467.22	943,740,171.19		967,338,467.22
贵州·贵阳缦云	2024 年	2026 年	553,068,976.10	436,578,191.41		553,068,976.10
桂林·春天颂二期	2025 年	2026 年	209,763,318.71	189,882,616.78	35,192,777.68	174,570,541.03
杭州·宸云	2025 年	2027 年	1,466,963,898.77	1,386,459,567.13		1,466,963,898.77
杭州·朗云	2023 年	2026 年	8,026,748,815.15	7,800,786,362.29		8,026,748,815.15
杭州·栖湖云庄	2025 年	2028 年	3,933,257,896.18	3,726,963,714.40		3,933,257,896.18
杭州·拾光云之城	2025 年	2028 年	2,409,696,842.48	2,144,482,963.20		2,409,696,842.48
杭州·云城之上	2024 年	2027 年	4,605,540,468.72	4,265,902,040.46		4,605,540,468.72
杭州·云湖之城	2024 年	2026 年-2027 年	12,299,076,223.11	11,103,238,135.89		12,299,076,223.11
杭州·云栖上宸	2024 年	2026 年	2,779,921,550.14	2,508,114,427.62		2,779,921,550.14
杭州·云启钱湾	2024 年	2027 年	2,928,310,859.06	2,654,378,089.97		2,928,310,859.06
杭州·云启钱湾望潮	2025 年	2028 年	2,289,254,451.26	2,094,572,967.99		2,289,254,451.26
杭州·云启玉渚	2025 年	2027 年	1,337,613,976.04	1,195,819,561.59		1,337,613,976.04
杭州·云涌之江	2024 年	2026 年	4,046,423,658.06	3,734,061,846.96		4,046,423,658.06
淮安·天玺湾	2021 年-2022 年	2024 年-2026 年	1,647,659,200.55	1,493,097,940.52	437,332,819.12	1,210,326,381.43
黄石·和玺	2021 年-2025 年	2023 年-2029 年	621,780,014.02	531,804,949.08	86,310,406.24	535,469,607.78
济南·雍泉府	2023 年	2026 年	391,622,510.88	1,724,562,686.81		391,622,510.88
建阳·麓园二期	未开工	2028 年	162,272,108.34			162,272,108.34
江门·蓬江玖云府	2021 年	2023 年-2026 年	578,192,617.45	522,194,926.24	134,509,120.10	443,683,497.35
江西·朗云	2023 年	2025 年-2027 年	600,857,352.98	540,322,938.31		600,857,352.98
江阴·珺和府二期	未开工	待定	1,482,647,886.41	1,476,128,552.27	717,015,202.64	765,632,683.77
江阴·天敌湾	2021 年	2024 年-2029 年	646,800,768.13	1,446,220,631.58	316,114,923.05	330,685,845.08
连江·江与城花园	2018 年	2021 年-2026 年	292,793,589.37	292,793,589.37	216,435,747.26	76,357,842.11
柳州·嘉悦里一期	2025 年	2026 年-2027 年	398,472,099.93	262,796,992.12		398,472,099.93
柳州·山水间二期	待定	待定	232,273,003.86	232,273,003.86		232,273,003.86
龙岩·养云	2024 年	2026 年	723,259,093.83	656,806,927.05		723,259,093.83
南昌·九龙和悦	2023 年	2026 年	440,299,388.89	425,019,865.70	140,002,275.53	300,297,113.36
南昌·时代天阶（商业）	2021 年	待定	427,972,712.09	427,806,288.11	427,806,288.11	166,423.98
南昌·四季光年	2021 年	待定	372,829,700.43	366,750,170.44	209,180,835.66	163,648,864.77
南昌·悦玺府	待定	待定	647,812,537.54	647,792,990.86	394,465,040.03	253,347,497.51
南昌·悦玺台	2021 年	2027 年	236,501,440.44	195,929,161.91	183,495,032.46	53,006,407.98
南昌·朝阳观云	2025 年	2027 年	1,403,091,837.21	1,231,699,991.46		1,403,091,837.21

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
南昌·九龙观唐	2023 年-2024 年	2026 年-2027 年	1,662,610,009.30	3,187,685,286.32		1,662,610,009.30
南昌·控规 D08-02 地块	未开工	待定	814,427,261.97	789,071,925.89		814,427,261.97
南京·嘉和华府	2023 年	2026 年	1,276,839,389.57	3,774,919,946.26	1,078,567.45	1,275,760,822.12
南京·雨花新澍	2025 年	2027 年	3,067,329,396.92	2,943,278,963.93		3,067,329,396.92
南平·建阳麓园	2026 年	2027 年	193,244,672.87	790,709.43		193,244,672.87
宁波·璟云	2026 年	2028 年	698,066,844.73			698,066,844.73
宁波·朗云	2023 年	2026 年	2,580,147,777.69	2,474,661,656.22	123,311,255.05	2,456,836,522.64
宁波·瑞云	2025 年	2027 年	1,088,498,092.89	964,199,829.60		1,088,498,092.89
宁波·鄞州区 ZCB-02-05-059 地块	未开工	待定	654,212,400.00			654,212,400.00
宁德·瑞宸	2025 年	2027 年	1,089,523,872.24	974,014,112.22		1,089,523,872.24
莆田·嘉和府	2024 年	2026 年	1,001,213,791.89	908,133,015.54		1,001,213,791.89
莆田·嘉悦府	2025 年	2026 年	388,456,820.58	370,916,592.25		388,456,820.58
莆田·望湖	2025 年	2027 年	893,607,576.77	839,151,320.95		893,607,576.77
莆田·玉湖兰溪	2024 年	2026 年	894,077,938.60	836,914,176.24		894,077,938.60
莆田·观湖	2025 年	2027 年	392,364,270.36	321,176,222.59		392,364,270.36
莆田·瑞溪	2026 年	2028 年	716,640,731.49	600,712,400.81		716,640,731.49
莆田·御湖	2025 年	2027 年	753,260,820.67	659,272,577.63		753,260,820.67
泉州·安溪央玺二期	2023 年	2026 年	290,383,881.28	796,473,840.78		290,383,881.28
泉州·海阅	2025 年	2027 年	898,154,149.51	825,544,451.27		898,154,149.51
泉州·缙湖	2025 年	2027 年	923,718,379.00	751,363,241.79		923,718,379.00
泉州·鲤悦	2025 年	2027 年	1,238,792,539.44	1,110,797,436.17		1,238,792,539.44
泉州·石狮宸启东方	2025 年	2026 年	656,008,696.15	560,380,106.96		656,008,696.15
厦门·环岛新澍	2025 年	2027 年	2,918,488,607.41	2,866,222,960.86	660,836,200.95	2,257,652,406.46
厦门·集美侨英地块	2026 年	2029 年	688,000,000.00			688,000,000.00
厦门·嘉悦里 A10 地块	2025 年	2027 年	1,370,535,465.10	1,193,885,103.34		1,370,535,465.10
厦门·嘉悦里 A4 地块	2024 年	2026 年	2,512,074,127.06	2,405,269,045.16	301,217,207.60	2,210,856,919.46
厦门·嘉悦里 A5 地块	2026 年	2028 年	1,368,000,000.00			1,368,000,000.00
厦门·嘉悦里 A9 地块	2025 年	2026 年	1,494,509,768.21	1,356,725,017.75		1,494,509,768.21
厦门·臻华府	2024 年	2026 年	1,922,323,517.04	1,916,538,445.31	817,787,142.99	1,104,536,374.05
厦门·智造 e 谷	2025 年	2027 年	224,314,925.02	154,229,905.61		224,314,925.02
厦门·宸启瑞湖	2024 年	2027 年	3,812,226,539.81	3,674,687,331.43		3,812,226,539.81
厦门·宸启瑞湖二期	2025 年	2028 年	3,116,619,558.20	2,782,591,417.35		3,116,619,558.20
厦门·观雲	2025 年	2027 年	2,671,957,760.81	2,526,756,594.75		2,671,957,760.81
厦门·湖里区村里社地块	未开工	待定	2,099,451,070.25	2,099,282,355.09	161,649,223.09	1,937,801,847.16

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
厦门·鲤悦	2024 年-2025 年	2026 年-2027 年	4,004,820,384.53	3,834,102,563.44	107,859,381.55	3,896,961,002.98
厦门·璞云	2025 年	2027 年	801,096,107.49	792,897,897.97	82,002,287.55	719,093,819.94
厦门·上下湖北 D15	未开工	待定	1,328,800,728.24	1,328,800,728.24		1,328,800,728.24
厦门·上下湖北 D16	未开工	待定	1,916,783,018.74	1,916,783,018.74		1,916,783,018.74
厦门·书香五缘	2025 年	2027 年	6,449,129,479.28	6,274,427,541.74		6,449,129,479.28
厦门·书香云锦	2025 年	2027 年	1,259,862,438.69	1,177,982,388.50	91,184,159.32	1,168,678,279.37
厦门·湾墅阅海	2024 年	2026 年	1,899,110,103.25	1,800,856,207.56	25,737,604.61	1,873,372,498.64
厦门·望湖	2025 年	2027 年	1,731,455,251.25	1,661,982,250.03		1,731,455,251.25
厦门·五缘鲤	2024 年	2026 年	5,775,905,582.50	5,614,938,487.05		5,775,905,582.50
上海·金海雲墅	2025 年	2027 年	2,174,036,654.45	2,059,281,867.39		2,174,036,654.45
上海·时光新澍	2025 年	2028 年	2,635,903,251.08	2,472,916,052.60		2,635,903,251.08
上海·海宸	2025 年	2027 年-2028 年	10,121,068,879.52	9,705,006,040.46		10,121,068,879.52
上海·海阅首府	2024 年	2026 年	3,571,485,888.81	3,392,423,323.96		3,571,485,888.81
上海·虹口区山寿里地块项目	未开工	待定	3,707,784,313.87	3,705,060,329.63		3,707,784,313.87
上海·朗玥	2024 年	2026 年	3,754,195,025.27	3,388,935,222.95		3,754,195,025.27
上海·瑞湖	2025 年	2027 年	1,761,999,455.15	1,575,803,131.70		1,761,999,455.15
上海·云湖玥	2025 年	2027 年	2,681,503,136.44	2,394,591,661.54		2,681,503,136.44
深圳·红山新澍	2025 年	2027 年	1,398,489,077.74	1,318,604,181.96	71,635,579.87	1,326,853,497.87
石狮·装备制造产业园一期	2025 年	2027 年	116,974,060.34	87,696,672.79		116,974,060.34
苏州·璟园	2025 年	2027 年	1,555,486,892.05	1,403,914,188.41		1,555,486,892.05
宿迁·文瀚府	2021 年	2027 年	901,284,798.31	878,728,804.45	483,806,951.45	417,477,846.86
宿迁·誉璟湾	2024 年	2027 年	1,487,146,999.01	1,354,006,290.79	586,196,078.64	900,950,920.37
台州·养云	2023 年	2026 年	1,526,710,460.70	1,473,575,810.10	41,738,389.16	1,484,972,071.54
天津·梅江和悦二期	2023 年	2026 年	1,115,308,328.39	1,072,284,640.29		1,115,308,328.39
温州·缙云	2023 年	2026 年	2,729,434,817.58	2,591,036,984.38		2,729,434,817.58
温州·望江	2025 年	2027 年	1,412,749,622.05	1,256,728,751.68		1,412,749,622.05
无锡·观云	2025 年	2027 年	1,110,612,582.72	1,000,312,617.89		1,110,612,582.72
无锡·玺云	2023 年	2025 年-2027 年	1,245,169,331.65	1,157,279,695.77	35,315,775.84	1,209,853,555.81
武汉·光合新澍	2026 年	2027 年	352,389,391.85	281,355,592.11		352,389,391.85
武汉·璞玥	2024 年	2026 年	1,577,111,878.62	1,436,267,874.54		1,577,111,878.62
武汉·望湖	2024 年	2027 年	1,481,290,239.45	1,361,588,294.08		1,481,290,239.45
悉尼·首府三期	2023 年	2026 年	195,608,073.29	194,531,203.90		195,608,073.29
悉尼·西南地块	待定	待定	1,241,848,531.58	1,229,565,265.64		1,241,848,531.58
悉尼·中央公园	待定	待定	389,766,981.49	384,010,071.04		389,766,981.49
永泰·世外梧桐	未开工	待定	483,288,911.99	482,921,037.75	81,230,247.42	402,058,664.57

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
张家港·云湖上二期	2025 年	2027-2028 年	1,083,162,893.62	1,029,298,276.01	169,252,476.47	913,910,417.15
漳州·桃李春风	待定	待定	145,388,272.87	140,679,641.94		145,388,272.87
漳州·瑞云	2025 年	2027 年-2028 年	1,389,611,208.96	1,254,160,330.02		1,389,611,208.96
漳州·天瑞	2026 年	2027 年	964,516,157.42	776,412,372.95		964,516,157.42
漳州·漳浦浦瑞	2025 年	2027 年-2028 年	430,180,417.68	315,818,417.99		430,180,417.68
株洲·央著	2023 年-2025 年	2025 年-2028 年	1,134,992,993.69	1,055,244,369.78		1,134,992,993.69
其他			145,748,861.52	10,318,154,653.53	35,017,337.75	110,731,523.77
合计			236,863,183,000.52	236,652,144,215.51	9,161,227,657.14	227,701,955,343.38

(7) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
蚌埠·磐龙院	2023 年-2025 年	141,653,290.29		57,890,578.42	83,762,711.87	10,733,207.11
北京·观堂府一期	2025 年	757,892,105.40	962,219.33	160,055,159.55	598,799,165.18	
北京·璟院	2024 年	71,649,031.55	7,909,788.60	11,729,987.55	67,828,832.60	
北京·珺和府	2024 年	98,905,113.85		6,822,345.03	92,082,768.82	
北京·望京养云	2024 年	103,147,891.77		3,137,958.51	100,009,933.26	
长沙·建发央著	2019 年-2022 年	115,779,996.11		1,616,773.02	114,163,223.09	2,469,507.55
长沙·养云	2024 年	115,940,174.66		11,105,977.13	104,834,197.53	
成都·观唐映月	2024 年	110,710,588.58		5,115,344.56	105,595,244.02	
成都·建发金沙里	2012 年	93,319,931.89	24,601,897.00		117,921,828.89	
成都·麓岭汇	2016 年-2024 年	56,901,697.79	19,669.88		56,921,367.67	5,027,559.41
成都·天府养云	2024 年	81,196,321.53		11,870,371.78	69,325,949.75	
成都·央玺	2023 年	299,024,813.96		7,509,458.13	291,515,355.83	
重庆·黛山璟悦一期	2023 年	223,234,906.23			223,234,906.23	105,155,675.57
重庆·龙洲湾 1 号三期	2021 年-2023 年	91,775,198.60			91,775,198.60	38,909,821.34
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	67,933,569.53		3,116,700.00	64,816,869.53	38,050,997.94
重庆·山晓二期	2023 年-2025 年	183,308,455.96		52,425,226.66	130,883,229.30	68,589,968.96
重庆·山晓一期	2022 年	129,257,182.07		960,000.00	128,297,182.07	42,644,657.59
重庆·和玺	2023 年	108,135,075.94		3,631,080.66	104,503,995.28	
东莞·缦云	2025 年	766,809,831.75		221,799,688.42	545,010,143.33	
鄂州·红莲半岛 1#地块	2023 年	173,580,829.73		7,543,618.14	166,037,211.59	89,632,160.73
佛山·三堂锦园	2024 年-2025 年	781,369,790.46	3,065,860.74	133,633,232.49	650,802,418.71	168,621,755.80
佛山·天峯	2026 年		1,397,683,627.65	769,773,215.22	627,910,412.43	120,922,938.18
福州·君樾府	2023 年	66,709,813.24		3,853,119.19	62,856,694.05	20,000,815.27

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
福州·臻品公馆	2023 年	104,344,826.25		509,587.50	103,835,238.75	
福州·臻榕府	2023 年	236,271,376.71		3,740,445.33	232,530,931.38	15,975,358.83
广州·建发央玺	2021 年	137,445,325.65		5,196,546.72	132,248,778.93	25,449,313.62
广州·明珠湾玺	2024 年	1,107,013,807.67		156,736,802.13	950,277,005.54	342,692,464.72
贵阳·书香府	2024 年	248,012,474.32	1,971,235.70	116,443,963.31	133,539,746.71	
杭州·北秀观云	2022 年	87,150,000.00		5,100,000.00	82,050,000.00	28,687,278.07
杭州·春来雅庭	2023 年	178,508,422.04		9,435,808.86	169,072,613.18	47,477,069.10
杭州·檀境里	2023 年	1,047,484,366.87		301,822,268.79	745,662,098.08	305,992,225.45
杭州·云锦天章	2020 年	81,400,000.00		1,760,000.00	79,640,000.00	44,806,896.95
杭州·臻和雅颂	2024 年	72,013,222.10		300,000.00	71,713,222.10	35,154,380.28
杭州·缦云	2024 年	129,602,191.15	13,832,068.87	20,854,831.01	122,579,429.01	
杭州·璞云	2026 年		2,470,137,679.38	2,416,451,678.41	53,686,000.97	
杭州·桐庐悦庐	2023 年	87,474,865.53		22,601,457.41	64,873,408.12	
杭州·云启之江一期	2025 年	143,544,296.82	2,711,765.28	1,099,338.26	145,156,723.84	
合肥·滨语听湖	2024 年	169,301,556.27		14,710,583.68	154,590,972.59	43,245,151.64
合肥·珺和府	2023 年-2024 年	258,564,561.17		5,320,555.67	253,244,005.50	56,845,376.33
淮安·天玺湾	2023 年-2025 年	1,562,129,671.40		368,373,652.98	1,193,756,018.42	201,054,723.72
黄石·和玺	2023 年-2027 年	446,881,829.14		243,225,314.25	203,656,514.89	7,316,308.27
嘉兴·桐乡缦云	2025 年	523,541,192.41		198,835,971.72	324,705,220.69	
江门·蓬江玖云府	2023 年-2026 年	191,036,668.06		29,334,707.79	161,701,960.27	37,617,893.65
江西·朗云	2025 年	299,708,410.96		149,255,061.31	150,453,349.65	
江阴·珺和府	2024 年	192,710,311.96		66,646,205.20	126,064,106.76	54,558,249.90
江阴·天敬湾	2024 年-2026 年	1,607,856,077.73	865,178,897.17	477,058,542.69	1,995,976,432.21	487,637,125.90
晋江·世茂云城一期	2021 年	72,471,383.15		9,119,194.82	63,352,188.33	3,605,794.71
连江·江与城花园	2021 年-2026 年	536,510,186.55	596,823.05	8,778,381.08	528,328,628.52	89,356,465.19
柳州·山水间一期	2022 年	544,250,333.31		46,302,533.71	497,947,799.60	
龙岩·缦云	2025 年	727,458,672.69		30,592,806.32	696,865,866.37	
龙岩·云著	2023 年-2024 年	82,316,045.63		17,465,660.13	64,850,385.50	12,801,658.00
龙岩·漳平文著	2023 年	164,441,420.89		34,379,573.03	130,061,847.86	15,248,680.98
南昌·藏珑大境	2023 年-2024 年	183,545,704.63		46,737,881.57	136,807,823.06	55,502,871.43
南昌·藏珑府	2024 年-2025 年	495,405,336.53		331,707,210.04	163,698,126.49	64,398,269.97
南昌·九龙和悦	2025 年	87,076,993.54		28,934,735.32	58,142,258.22	6,170,626.53
南京·都会江来府	2023 年	92,389,890.09		3,158,834.09	89,231,056.00	19,875,173.70
南京·嘉和华府	2026 年		2,597,477,256.37	2,096,197,263.88	501,279,992.49	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
南京·云启雅庭二期	2023 年	615,229,720.77		314,746,383.19	300,483,337.58	179,417,824.29
南京·云启雅庭一期	2022 年	322,210,807.74		243,960,209.29	78,250,598.45	46,002,575.92
南京·云樾观山府	2024 年	133,287,388.99		24,656,631.40	108,630,757.59	53,596,209.25
南京·缦云	2025 年	1,128,644,807.37		410,077,615.49	718,567,191.88	153,048,885.59
南京·璞云	2025 年	895,760,163.57		115,224,118.49	780,536,045.08	61,066,592.84
南宁·联发臻境二期	2022 年-2023 年	354,217,693.55		52,042,877.86	302,174,815.69	120,566,248.99
南宁·北大珑廷	2021 年-2023 年	70,217,742.53		10,360,033.16	59,857,709.37	
南宁·建发央玺	2022 年	122,578,639.98	197,306.75	25,821,952.56	96,953,994.17	18,181,476.10
南通·观云府	2025 年	615,805,753.08		99,773,186.17	516,032,566.91	
宁波·春江悦	2024 年	256,912,639.38		19,277,271.07	237,635,368.31	7,933,936.98
宁波·缦云	2024 年	70,226,342.82		12,866,344.82	57,359,998.00	
莆田·文献首府	2023 年	414,084,127.75		27,046,116.48	387,038,011.27	33,586,717.43
莆田·和鸣兰溪	2023 年	57,872,327.39			57,872,327.39	
莆田·文著	2023 年	128,671,319.32		67,450,074.90	61,221,244.42	5,118,868.29
泉州·安溪央玺二期	2026 年		561,169,143.63	443,919,796.21	117,249,347.42	
泉州·朗云	2025 年	175,097,497.75	321,495.02	14,512,912.18	160,906,080.59	5,718,788.41
泉州·鲤城禧院	2023 年	76,033,208.92		3,618,952.71	72,414,256.21	
泉州·璞玥云山	2025 年	79,725,635.41		26,548,152.16	53,177,483.25	
泉州·璞云	2025 年	224,303,497.00		122,286,485.26	102,017,011.74	
厦门·嘉悦里	2026 年		2,144,920,000.00	1,961,590,135.36	183,329,864.64	
厦门·悦鹭湾	2024 年	222,173,553.63		102,879,912.38	119,293,641.25	43,991,431.80
厦门·臻华府	2024 年	496,229,502.38		148,991,668.98	347,237,833.40	181,221,340.45
厦门·臻樾	2024 年	98,309,089.23		16,951,592.68	81,357,496.55	24,877,754.43
厦门·中央公园	2021 年	53,413,247.60			53,413,247.60	32,812,755.80
厦门·湖畔九境	2024 年	123,430,908.63		32,966,819.04	90,464,089.59	
厦门·缦玥长滩	2024 年	138,143,621.93		5,151,793.28	132,991,828.65	38,890,948.01
厦门·五缘灝月	2024 年	125,356,646.06		15,745,284.72	109,611,361.34	
厦门·五缘樾月	2023 年	510,475,206.61		91,940,282.59	418,534,924.02	115,720,692.41
厦门·五缘湾海	2025 年	110,216,721.32		47,456,955.71	62,759,765.61	
厦门·钟宅北苑二期	2025 年	492,486,297.75		8,370,233.01	484,116,064.74	
上海·光合臻园	2024 年	127,632,987.76		18,912,941.65	108,720,046.11	12,558,355.22
上海·公园首府	2016 年	430,565,485.20	4,240,907.67	5,152,667.32	429,653,725.55	141,625,715.88
上海·古美华庭	2024 年	95,332,350.00			95,332,350.00	
上海·璟院	2024 年	119,866,704.16	90,469.10	4,086,026.42	115,871,146.84	
上海·苏河望	2023 年	342,309,058.06			342,309,058.06	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
绍兴·棠颂和鸣	2024 年	795,490,020.41		77,411,150.51	718,078,869.90	177,694,356.60
深圳·天境雅居	2024 年	291,931,077.39			291,931,077.39	168,289,605.11
深圳·悦尚居	2024 年	88,135,564.07		13,695,265.97	74,440,298.10	5,626,292.27
深圳·璟悦轩	2021 年	62,573,801.68			62,573,801.68	
苏州·朗云	2025 年	1,908,303,315.66		320,999,971.91	1,587,303,343.75	154,818,855.32
苏州·缦月华庭	2025 年	80,816,880.61		1,319,050.44	79,497,830.17	
苏州·缦云澜庭	2025 年	109,732,764.02	518,707.29	12,421,562.40	97,829,908.91	1,277,252.71
苏州·檀府	2025 年-2026 年	1,135,010,956.41	574,801,171.50	1,359,597,460.17	350,214,667.74	17,560,168.86
宿迁·文瀚府	2023 年-2026 年	1,808,850,227.29		192,346,146.79	1,616,504,080.50	334,494,003.34
宿迁·誉璟湾	2024 年-2027 年	361,742,317.48		87,819,999.34	273,922,318.14	128,123,041.15
台州·缦云	2025 年	535,114,574.97		172,109,138.75	363,005,436.22	
台州·璞云	2025 年	215,369,553.43		112,558,593.29	102,810,960.14	
太仓·朗月	2025 年	294,764,608.69	4,867,375.57	88,750,189.33	210,881,794.93	
天津·梅江和悦一期	2025 年	275,619,725.79		71,226,894.21	204,392,831.58	5,536,659.95
温州·文澜府邸	2024 年	209,125,827.07	50,000.00	36,260,028.35	172,915,798.72	34,714,660.43
无锡·静学和鸣	2023 年	90,504,135.96		19,495,882.29	71,008,253.67	1,460,066.37
无锡·青江悦府	2025 年	108,511,238.70	70,626.90	13,891,942.24	94,689,923.36	5,375,163.10
无锡·玺云	2025 年	251,567,983.13		153,920,843.14	97,647,139.99	1,541,405.66
武汉·九都国际二期	2014 年-2015 年	52,151,924.12			52,151,924.12	28,276,215.46
武汉·璞悦府	2023 年	60,112,407.61		7,011,930.54	53,100,477.07	29,002,958.58
武汉·云璟一期	2022 年	62,130,418.98		4,429,736.68	57,700,682.30	28,218,557.04
武汉·朗玥	2025 年	73,500,264.72	2,728,547.67	1,499,634.42	74,729,177.97	
悉尼·首府二期	2025 年	330,655,523.02		10,418,828.14	320,236,694.88	
益阳·央著	2023 年-2024 年	367,478,068.67		160,330,652.96	207,147,415.71	33,125,692.63
张家港·御璟湾	2021 年-2023 年	49,850,980.25	633.09	-842,749.93	50,694,363.27	
张家港·云湖上一期	2025 年	152,347,975.07		33,677,627.16	118,670,347.91	
漳州·和園	2025 年	1,244,358,967.52		12,905,107.28	1,231,453,860.24	731,918,931.52
漳州·联发君领壹号二期	2023 年	213,600,841.61		117,975,783.03	95,625,058.58	31,658,497.82
漳州·联发君领壹号一期	2022 年	53,252,122.21		3,055,972.83	50,196,149.38	13,659,029.45
漳州·桃李春风A-I 区	2014 年-2022 年	409,047,865.37		11,790,710.65	397,257,154.72	231,301,355.94
漳州·桃李春风浅山	2023 年	288,394,408.96		10,302,027.16	278,092,381.80	92,328,439.59
漳州·桃李春风云境	2023 年	126,537,783.28		25,977,245.46	100,560,537.82	37,320,512.14
漳州·桃李春风云麓	2023 年	104,850,752.53		33,454,856.40	71,395,896.13	15,091,147.46
漳州·智车 e 谷	2025 年	295,402,474.86		10,557,422.63	284,845,052.23	16,328,032.89

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
漳州·智能制造产业园三期	2025 年	63,956,952.38			63,956,952.38	
漳州·璞云	2025 年	90,881,316.24		16,811,203.24	74,070,113.00	
漳州·西湖观澜	2023 年	77,962,474.35			77,962,474.35	
珠海·建发悦玺	2022 年-2023 年	399,036,016.19		24,882,564.83	374,153,451.36	98,335,982.96
株洲·央著	2023 年-2028 年	440,776,359.94		119,181,716.14	321,594,643.80	56,600,124.70
其他		8,025,702,049.98	2,046,130,350.58	5,804,727,260.54	4,267,105,140.02	822,574,164.98
合计		47,368,070,246.37	12,726,255,523.79	22,378,134,307.30	37,716,191,462.86	7,290,416,714.51

其他说明：
☐适用 ☒不适用

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
处置联营公司厦门华联电子股份有限公司股权	338, 315, 530. 93	18, 878, 330. 93	319, 437, 200. 00	319, 932, 200. 00	495, 000. 00	2026 年
合计	338, 315, 530. 93	18, 878, 330. 93	319, 437, 200. 00	319, 932, 200. 00	495, 000. 00	/

其他说明：
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。

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	31, 965, 166. 78	518, 543, 493. 15
一年内到期的长期应收款	4, 097, 420, 979. 15	3, 845, 922, 556. 38
一年内到期的其他非流动资产	1, 229, 747, 286. 28	1, 226, 148, 199. 93
减值准备	-519, 070, 197. 43	-519, 034, 206. 57
合计	4, 840, 063, 234. 78	5, 071, 580, 042. 89

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	22,333,111,858.10	20,004,441,559.66
存出担保保证金	22,145,052.05	22,112,693.15
委托贷款及资金拆借	397,200,280.69	393,678,077.26
被套期项目	1,429,798,623.60	2,947,218,884.29
合同取得成本	1,633,960,816.24	1,065,236,625.05
标准仓单及其他	1,787,483,190.72	365,511,628.56
合计	27,603,699,821.40	24,798,199,467.97

说明：期末委托贷款及资金拆借余额 1,206,489,468.06 元，计提贷款损失准备

809,289,187.37 元，净额 397,200,280.69 元。

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

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	39,151,371.78		39,151,371.78	557,302,698.25		557,302,698.25
一年内到期的债权投资	-31,965,166.78		-31,965,166.78	-518,543,493.15		-518,543,493.15
合计	7,186,205.00		7,186,205.00	38,759,205.10		38,759,205.10

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

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

(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	8,486,359,178.21	80,408,641.02	8,405,950,537.19	7,288,279,825.20	85,687,437.25	7,202,592,387.95	

其中：未实现 融资收益	-892,537,667.88		-892,537,667.88	-821,016,589.99		-821,016,589.99	
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务	225,372,252.52		225,372,252.52	224,383,451.85		224,383,451.85	
保证金	126,263,367.20	69,816,503.37	56,446,863.83	135,453,334.20	69,825,693.34	65,627,640.86	
项目贷款	82,152,416.64	73,659,083.56	8,493,333.08	82,152,416.64	73,659,083.56	8,493,333.08	
小计	8,920,147,214.57	223,884,227.95	8,696,262,986.62	7,730,269,027.89	229,172,214.15	7,501,096,813.74	
一年内到期的长期 应收款	4,097,420,979.15		4,097,420,979.15	3,845,922,556.38		3,845,922,556.38	
合计	4,822,726,235.42	223,884,227.95	4,598,842,007.47	3,884,346,471.51	229,172,214.15	3,655,174,257.36	/

说明：分期收款提供劳务主要为建发房地产集团有限公司（简称“建发房产”）下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司（简称“禾山公司”）土地一级开发项目所发生的成本支出。

(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

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)	
2026年1月1日余额	1, 805, 593. 42		227, 366, 620. 73	229, 172, 214. 15
2026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	470, 303. 11			470, 303. 11
本期转回			5, 758, 289. 31	5, 758, 289. 31

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	2, 275, 896. 53		221, 608, 331. 42	223, 884, 227. 95

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

(3) 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

(4) 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

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）	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	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	3,981,467.77										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	6,569,692.07				-252,257.04						6,317,435.03	
成都东泰商城有限公司	588,635,761.84				10,813,333.43						599,449,095.27	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	45,316,311.52	25,560,384.39			-6,648,150.50			4,000,000.00			34,668,161.02	25,560,384.39
上海名艺商业企业发展有限公司	91,415,330.38				5,928,825.50						97,344,155.88	
芜湖明辉商业管理有限公司	25,086,596.61				1,185,755.02						26,272,351.63	
小计	761,005,160.57	25,560,384.39			11,027,506.41			4,000,000.00			768,032,666.98	25,560,384.39
二、联营企业												
厦门联发天地园区开发有限公司	14,950,523.16										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）	48,457,724.63			9,421,250.67							39,036,473.96	
南京联锦悦房地产开发有限公司	75,934,454.95										75,934,454.95	
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	26,616,935.47			16,582,512.00				9,808,741.19			225,682.28	

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	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		
厦门蓝城联发投资管理 有限公司	1,521,753.71										1,521,753.71	
厦门金联保房地产开发 有限公司	299,091,914.78										299,091,914.78	
厦门保联椿莲房地产开 发有限公司	324,521,991.62										324,521,991.62	
厦门海耀地产有限公司	40,248,033.54										40,248,033.54	
厦门悦琴海联建设发展 有限公司	77,397,321.33							20,000,000.00			57,397,321.33	
厦门好柿发生商业运营 管理有限公司	299,386.03										299,386.03	
厦门闽西南弘盛科创基 金合伙企业（有限合伙）	144,929,849.17			15,776,000.00							129,153,849.17	
厦门利盛中泰房地产有 限公司	85,926,226.36				-12,121.56						85,914,104.80	
莆田联福城房地产有限 公司	65,123,267.87										65,123,267.87	
莆田联悦盛置业有限公司	41,570,640.38										41,570,640.38	
莆田中嘉置业有限公司	346,852,238.16										346,852,238.16	
南昌万湖房地产开发有 限公司	2,303,284.29										2,303,284.29	
赣州航城置业有限公司	48,151,249.06										48,151,249.06	
南昌建美房地产有限公 司	19,054,214.09										19,054,214.09	
赣州碧联房地产开发有 限公司	124,373,445.12										124,373,445.12	
南昌联碧旅置业有限公 司	40,353,712.75										40,353,712.75	
南昌联高置业有限公司	500,885,475.31										500,885,475.31	
重庆融联盛房地产开发 有限公司	212,917,140.22										212,917,140.22	
重庆金江联房地产开发 有限公司	288,382,447.98										288,382,447.98	

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	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		
杭州铎容房地产开发有限公司	218,903,890.76										218,903,890.76	
徐州市和锦置业有限公司	365,461,946.69										365,461,946.69	
南京新劲联资产管理有限公司	73,687,031.71										73,687,031.71	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	22,110,038.81										22,110,038.81	
南昌贸联地产有限公司	226,029,961.69				30,014,558.17						256,044,519.86	
南京金宸房地产开发有限公司	317,732,629.41				-2,077,260.74						315,655,368.67	
东山闽西南文旅发展有限公司	14,219,260.30										14,219,260.30	
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	10,144,391.17										10,144,391.17	
上海屿发房地产开发有限公司	539,870,150.27				-8,361.56						539,861,788.71	
城智联（上海）房地产开发有限公司	2,706,358,081.51				-8,197,883.80						2,698,160,197.71	
厦门联嘉升工程管理有限公司	511,251.91										511,251.91	
厦门黄金之盾运营管理有限公司	588,293.16										588,293.16	
厦门联合金投资有限责任公司	5,129,533.96										5,129,533.96	
厦门辉煌装修工程有限公司	26,828,140.88										26,828,140.88	
厦门兆特置业有限公司	34,068,539.11				-7,698.35						34,060,840.76	
温州兆发恒企业管理有限公司	110,015,714.66				39,208,245.33						149,223,959.99	
温州兆顺企业管理有限公司	15,276,576.53										15,276,576.53	
台州兆裕恒企业管理有限公司	503,010,615.51				-3,233,921.80						499,776,693.71	

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	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		
义乌兆华企业管理有限 公司	215,210,878.76				-9,875,151.47						205,335,727.29	
龙岩利荣房地产开发有 限公司	163,648,844.74				-36,392.81						163,612,451.93	
连江融建房地产开发有 限公司	90,258,094.08				-1,119.48						90,256,974.60	
厦门益武地置业有限公 司	246,971,065.69				-1,650,378.26						245,320,687.43	
武夷山嘉恒房地产有限 公司	41,191,341.48				-99,280.65						41,092,060.83	
南京嘉阳房地产开发有 限公司	45,862,709.95				40,615.38						45,903,325.33	
宁德嘉行房地产开发有 限公司	58,354,106.11				69,220.36						58,423,326.47	
长沙芙茂置业有限公司	837,023,193.97				392,697.85						837,415,891.82	
无锡嘉合置业有限公司	58,209,459.81				100,758.76						58,310,218.57	
中交（长沙）置业有限公 司	82,658,918.02				-1,107,749.05						81,551,168.97	
长沙源茂置业有限公司	274,507,154.34			245,000,000.00	-7,915,743.22			21,591,411.12			0.00	
长沙兆泽房地产有限公 司	574,222,525.07				705,828.74						574,928,353.81	
上海铎伽房地产开发有 限公司	1,015,380,583.56				-984,039.66						1,014,396,543.90	
桐庐兆银建设发展有限 公司	1,194,690.77				34,484.12						1,229,174.89	
杭州铎裕企业管理有限 公司	2,873,189,114.44				-72,048.64						2,873,117,065.80	
厦门益润投资有限公司	1,245,951,797.30				692,740,589.26						1,938,692,386.56	
莆田和汇兴装修工程有 限公司	18,286,967.88				-8,180.77						18,278,787.11	
成都兆悦欣房地产开发 有限公司	230,992,425.03				1,865,725.31						232,858,150.34	
莆田兆隼置业有限公司	248,184,430.77				38,845.01						248,223,275.78	
泉州兆京置业有限公司	39,571,466.87				156,300.93						39,727,767.80	

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	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		
九江利阳房地产有限公 司	5,587,957.06				-34,375.62						5,553,581.44	
莆田中利建筑装修工程 有限公司	55,038,673.10				1,034,968.98						56,073,642.08	
杭州锦祥房地产有限公 司	16,891,320.85				55,237.35						16,946,558.20	
杭州星汀商务咨询有限 公司	22,424,456.46				-674,830.93						21,749,625.53	
盐城兆瑞房地产开发有 限公司	1,488,290.52				-1,488,290.52						0.00	
南京德建置业有限公司	281,472,311.91			264,600,000.00	-292,969.65						16,579,342.26	
苏州合赢房地产开发有 限公司	432,866,041.57				-1,245,098.10						431,620,943.47	
南昌悦佰企业管理有限 公司	915,012,473.14				8,330,778.51						923,343,251.65	
莆田中玺投资有限公司	1,123,457,699.54				-8,521,357.70						1,114,936,341.84	
厦门润岳房地产开发有 限公司	719,925,478.74				6,576,354.45						726,501,833.19	
福州市鸿腾房地产开发 有限公司	194,945,198.98				-432,003.35						194,513,195.63	
南京兆凯房地产开发有 限公司	44,358,145.71				247,420.20						44,605,565.91	
南京品悦汇装修工程有 限公司	34,584,318.94				34,154.20						34,618,473.14	
厦门悦兆投资有限公司	12,478,507.45				-3,634,392.82						8,844,114.63	
无锡建源房地产开发有 限公司	46,842,681.31				14,061.03						46,856,742.34	
北京兆兴建城房地产开 发有限公司	848,620,523.06				57,359.84						848,677,882.90	
宁德乾行房地产开发有 限公司	84,033,582.52				2,059,316.25						86,092,898.77	
上海盛兆荟房地产开发 有限公司	1,801,609,561.84				30,765,054.13						1,832,374,615.97	
厦门宏佑房地产开发有 限公司	712,951,176.02				-2,270,449.35						710,680,726.67	

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	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		
长沙展图房地产开发有 限公司	760,745,030.68				-101,809.94						760,643,220.74	
上海浦锋房地产开发有 限公司	1,757,847,440.21				-1,128,953.76						1,756,718,486.45	
上海浦骁房地产开发有 限公司	560,877,622.16				-50,185.58						560,827,436.58	
J - Bridge Investment Co., Ltd.	25,511,658.89										25,511,658.89	
徐州天晟和置业有限公司	438,391,494.36				173,610,932.88						612,002,427.24	
福州中瀚置业有限公司	107,942,222.96				-2,718,766.45						105,223,456.51	
苏州恒至嘉房地产开发 有限公司	198,794,840.96				-1,854,615.54						196,940,225.42	
张家港市和玺物业服务 有限公司	390,635.93				-40,015.07						350,620.86	
福州新投怡家园物业管 理有限公司	2,633,180.85				208,882.60						2,842,063.45	
南平兆恒武夷房地产开 发有限公司	22,105,586.36				-148,046.15						21,957,540.21	
上海众承房地产开发有 限公司	51,898,250.07				666,941.39						52,565,191.46	
杭州致烁投资有限公司	20,986,899.51				57,864.98						21,044,764.49	
杭州绿城凤起置业有限 公司	130,244,584.58				-774,642.38						129,469,942.20	
福建厦门高铁综合开发 有限公司	4,160,684.65				883.91						4,161,568.56	
南京荟宏置业有限公司	289,965,696.34			284,200,000.00	4,091.26						5,769,787.60	
合肥兆胜房地产开发有 限公司	866,346,010.54				12,751,842.78						879,097,853.32	
成都兆和玥房地产开发 有限公司	182,340,721.85				1,921,153.76						184,261,875.61	
上海锦兆利置业有限公 司	275,908,556.11				264,477.20						276,173,033.31	
厦门谐醴置业有限公司	89,536,033.10				-1,642,333.25						87,893,699.85	

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	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		
厦门海景颐豪酒店有限公司	2,449,541.24				-9,235.10						2,440,306.14	
泉州中澄房地产开发有限公司	222,013,776.13				-2,402,735.26						219,611,040.87	
福州榕琚投资有限公司	129,343,293.63				-5,941,936.07						123,401,357.56	
上海润兆茂置业有限公司	267,429,678.78				-52,581.62						267,377,097.16	
北京兆兴房地产开发有限公司	2,862,291,178.95				4,072,292.85						2,866,363,471.80	
杭州鑫建辉置业有限公司	769,346,466.76				7,190,596.97						776,537,063.73	
海尔消费金融有限公司	823,564,450.55				46,006,086.21		-46,524,813.67				823,045,723.09	
山东银座家居有限公司	389,498,790.00	16,946,987.06			-1,815,678.49						387,683,111.51	16,946,987.06
亚细亚新材料科技股份有限公司	39,500,000.00	190,035,834.74									39,500,000.00	190,035,834.74
武汉市正凯物流有限公司	49,372,418.03	13,070,641.61			736,439.21						50,108,857.24	13,070,641.61
上海天合智能科技股份有限公司	85,397,350.58										85,397,350.58	
Sunsea parking Inc	35,466,806.77	50,624,143.65									35,466,806.77	50,624,143.65
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	17,070,348.58										17,070,348.58	
浙江中广电器集团股份有限公司	19,000,000.00	81,008,834.59									19,000,000.00	81,008,834.59
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30										58,103,361.30	
北京比邻弘科科技有限公司	2,618,089.86										2,618,089.86	
深圳华生大家居集团有限公司	2,145,897.25										2,145,897.25	
上海美凯龙物业管理服务有限公司	96,557,003.76			48,000,000.00	16,781,857.48						65,338,861.24	
上海丽浩环保科技有限公司	253,913.32				-253,913.32						0.00	

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	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		
浮富能源控股（海南）有限公司	20,842,164.36				1,857,697.05						22,699,861.41	
CERES AGRO LIMITED	3,625,734.06				969,006.58						4,594,740.64	
和易通（厦门）科技有限公司	4,670,201.32										4,670,201.32	
迁安恒茂新材料有限公司	66,513,865.23				2,199,782.62						68,713,647.85	
中国阳光纸业控股有限公司	736,166,953.21				13,517,973.81						749,684,927.02	
厦门现代码头有限公司	171,613,818.89				6,218,405.18		189,455.68				178,021,679.75	
厦门鑫五发供应链管理有限公司	81,210,106.31										81,210,106.31	
厦门同顺供应链管理有限公司	15,108,515.14				2,933,533.04			5,592,754.01			12,449,294.17	
厦门新吉悦国际贸易有限公司	50,163,778.00				-49,160,970.27						1,002,807.73	
NEUWHITE PAPER PULP SDN. BHD.	11,965,720.56		37,179,487.18		-605,248.52						48,539,959.22	
侨益物流股份有限公司	53,517,916.81				-100,679.37	-144,079.72	83,107.57	800,000.00			52,556,265.29	
HISEA GLOBAL SCM LIMITED	3,108,166.28		3,312,952.60								6,421,118.88	
北海源发生物科技有限公司	10,366,676.21				-447,286.67						9,919,389.54	
临猗县源泰热能有限公司	131,869,403.12				6,512,154.54						138,381,557.66	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	162,350,312.49				-4,147,803.08	-2,873,743.16					155,328,766.25	
佑盾（福建）护理用品有限公司	7,504,402.58				-2,372,436.58						5,131,966.00	
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	6,137,383.25										6,137,383.25	
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	85,782,452.14				-696,562.18						85,085,889.96	
广西琳发进出口贸易有限公司	5,000,000.00				-817,454.04						4,182,545.96	

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	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		
普洛斯建发（厦门）股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	372,677,606.81			5,716,311.73	-314,098.66			1,512,113.42			365,135,083.00	
厦门建发利福德股权投资 合伙企业（有限合伙）	547,468,210.50		20,000,000.00	38,571,062.49	16,520,644.83			16,520,644.83			528,897,148.01	
广西融合生物能源科技 有限公司	57,548,919.61				-867,136.91						56,681,782.70	
张家港恒运仓储有限公 司	16,555,316.91				2,095.41						16,557,412.32	
商舟航空物流有限公司	431,693,521.28				6,136,732.81						437,830,254.09	
思可源（重庆）控股有 限公司	200,353,114.32				-2,487,556.69						197,865,557.63	
时代智慧科技（福建）有 限公司	11,814,164.25				-3,458,078.06						8,356,086.19	
厦门锦岳祥实业有限公 司	3,195,697.45				-787,111.68						2,408,585.77	
BOYUAN METAL (THAILAND) CO.,LTD.	21,261,974.28										21,261,974.28	
上海兴通链发航运有限 责任公司	62,370,893.01		49,000,000.00		269,477.38						111,640,370.39	
璞发（上海）电子商务有 限公司	6,583,321.24										6,583,321.24	
宜宾五粮液基金管理有 限公司	23,173,667.00										23,173,667.00	
福建超弦织造有限公司	5,055,324.86				39,495.65						5,094,820.51	
厦门翔盛达国际贸易有 限公司	2,387,569.32				132,705.36			126,000.00			2,394,274.68	
杭州建美场景科技有限 公司	3,696,606.79			2,529,204.20	-1,204,624.56		37,221.97					
建威驰通（成都）信息 科技有限公司	1,640,387.74				-1,104,516.55						535,871.19	
辛宜实业（上海）有限公 司	5,568,477.57				-5,040.00						5,563,437.57	
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	6,948,754.04										6,948,754.04	

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	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		
上海卓跃达国际物流有限公司	29,767,916.03				1,838,682.78						31,606,598.81	
上海臻酷供应链科技有限公司	11,934,462.38				15,300.00						11,949,762.38	
厦门启承耀发投资合伙企业（有限合伙）	2,530,500.00		4,026,800.00								6,557,300.00	
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.	15,930,339.38				-11,430,219.76						4,500,119.62	
YIFAN CENTURY CO., LTD.	15,917,827.60				7,995,596.48						23,913,424.08	
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	43,755,761.72				-96,000.00						43,659,761.72	
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD	11,664,671.13		5,883,878.25		3,020,609.41						20,569,158.79	
LIFT YIFAN SHIPPING (SINGAPORE) PTE. LTD.	3,887,373.96				45,468.00						3,932,841.96	
SAIL CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT GROUP (THAILAND) CO., LTD.	3,602,620.83				7,356.93						3,609,977.76	
山东汇科能源发展有限责任公司	15,913,499.50										15,913,499.50	
厦门汉发供应链管理有限公司	81,920,749.03				7,485,012.76						89,405,761.79	
厦门翔启供应链管理有限公司	2,153,223.64										2,153,223.64	
上海建名实业有限公司	4,091,098.08				44,480.00						4,135,578.08	
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	14,451,270.08										14,451,270.08	
武汉光谷自贸光电科技有限公司	16,437,827.20										16,437,827.20	
厦门建泰硅业有限公司	2,967,500.84										2,967,500.84	
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	10,736,759.91				5,166,199.70						15,902,959.61	

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	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		
华金国际矿业（海南）有限公司			12,000,000.00								12,000,000.00	
贴膜酷酷（厦门）科技有限公司					-96,390.49					920,411.15	824,020.66	
海南垦发供应链管理有限公司			45,000,000.00		-12,890.35						44,987,109.65	
常熟市吴越供应链有限公司			490,000.00								490,000.00	
常熟市吴越新能源有限公司			1,470,000.00								1,470,000.00	
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司			123,852,500.00								123,852,500.00	
武汉兆发房地产有限公司			100,004,004.43		-5,482,201.93						94,521,802.50	
成都招辉房地产开发有限公司			735,024,063.51		-8,868,132.75						726,155,930.76	
杭州滨鉴企业管理有限公司			739,926,000.00		-3,952,706.02						735,973,293.98	
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司										113,758,272.05	113,758,272.05	
MARVELLOUS SHIPPING CO., LIMITED					1,474,827.30			1,474,827.30				
VANTAGE BRIGHT SHIPPING CO., LIMITED			7,352,412.74	7,352,412.74	1,056,770.04			1,056,770.04				
神玉岛文化旅游控股股份有限公司		101,973,938.78										101,973,938.78
广东三维家信息科技有限公司		128,954,014.49										128,954,014.49
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
苏州市苏品宅配文化有限公司		9,809,648.72										9,809,648.72

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	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		
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
小计	39,088,491,459.23	721,611,593.45	1,884,522,098.71	937,748,753.83	992,945,232.34	-3,017,822.88	-46,215,028.45	78,483,261.91		114,678,683.20	41,015,172,606.41	721,611,593.45
合计	39,849,496,619.80	747,171,977.84	1,884,522,098.71	937,748,753.83	1,003,972,738.75	-3,017,822.88	-46,215,028.45	82,483,261.91		114,678,683.20	41,783,205,273.39	747,171,977.84

(2) 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

期末，长期股权投资不存在减值迹象，无需新增计提减值准备。

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

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					
慕思健康睡眠股份有 限公司	29,357,047.72				11,489,507.13		17,867,540.59	1,130,857.00		18,571,191.41	
济南财金复星惟实股 权投资基金合伙企业 （有限合伙）	169,167,272.97		1,489,690.10				167,677,582.87	2,515,542.57		47,797,418.44	
Aibbe Inc.	43,445,134.00				10,067,416.00		33,377,718.00			142,222,282.00	
Black Sesame International Holding Limited	73,064,505.97				33,998,817.10		39,065,688.87			65,725,328.47	
Weride Inc	43,058,809.97				15,082,642.37		27,976,167.60			25,144,042.52	
北京停简单信息技术 有限公司	3,303,264.82						3,303,264.82			78,496,735.18	
箭牌家居集团股份有 限公司	36,515,643.46				11,650,425.14		24,865,218.32	164,670.32		35,834,781.68	
深圳市建筑装饰（集 团）有限公司	4,966,140.00						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）	39,534,181.27		37,087,726.81		1,822,915.38		623,539.08	45,110.65	458,968.39		
深圳市安思疆科技有 限公司	29,790,725.00				1,614,400.00		28,176,325.00			6,423,675.00	
深圳市欧瑞博科技股 份有限公司	14,604,720.00				2,875,792.00		11,728,928.00			20,471,072.00	
浙江喜尔康智能家居 股份有限公司										29,100,000.00	
斑斓信息科技（上 海）有限公司	14,265,951.92						14,265,951.92			294,259.81	

深圳市比克动力电池有限公司	298,519,505.96						298,519,505.96			116,643,858.80	
其他	7,710,289.01				1,303,429.74		6,406,859.27			3,816,139.58	
合计	807,303,192.07		38,577,416.91		89,905,344.86		678,820,430.30	3,856,180.54	458,968.39	618,074,644.89	/

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。2026 年 6 月 30 日，其他权益工具投资中有 298, 519, 505. 96 元用于质押借款，有 17, 832, 780. 59 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
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）		1,236,963.17	
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）		11,513,879.47	
合计		12,750,842.64	/

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	106,282,895.28	48,886,643.87
权益工具投资	1,140,422,791.70	931,347,679.95
小计	1,246,705,686.98	980,234,323.82
一年内到期的其他非流动金融资产		
合计	1,246,705,686.98	980,234,323.82

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	79,893,946,727.10	88,177,706.74	10,556,469,128.35	90,538,593,562.19
二、本期变动				
加：外购	26,043,927.96		449,103,001.24	475,146,929.20
存货转入				
在建工程转入	413,268,429.50			413,268,429.50
无形资产转入				
固定资产转入	73,023,862.07			73,023,862.07
企业合并增加				
减：处置	10,799,451.02			10,799,451.02
其他转出	404,000,000.00		413,268,429.50	817,268,429.50
公允价值变动	-547,984,953.99		-24,659,160.40	-572,644,114.39
三、期末余额	79,443,498,541.62	88,177,706.74	10,567,644,539.69	90,099,320,788.05

(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	379,000,000.00	尚在办理中
成都蜀西路商场	258,000,000.00	尚在办理中
厦门海峡交流中心酒店	177,059,300.00	尚在办理中
厦门华美文创园	168,515,100.00	尚在办理中

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南昌君悦朝阳大商业	74,396,700.00	尚在办理中
武汉九都府商铺	51,868,500.00	尚在办理中
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	尚在办理中
南昌联发广场地下车位	35,548,900.00	尚在办理中
重庆西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	31,150,900.00	尚在办理中
厦门湖里大道13号附属楼	18,698,300.00	正在办理中
南宁尚筑5~10号楼商铺	17,389,000.00	尚在办理中
武汉九都国际写字楼7号楼	15,586,400.00	尚在办理中
厦门湖滨二里底商	9,770,900.00	尚在办理中
重庆瞰青二期高层农贸市场	4,085,800.00	尚在办理中
重庆公园里商铺	2,076,100.00	尚在办理中
重庆欣悦一期商业、二期商业	1,774,900.00	尚在办理中
重庆龙洲湾一期C组团商业、D组团商业	1,291,900.00	尚在办理中

(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	486,292,291.57	出租		-30,648,284.05	
投资性房地产-土地使用权	无形资产		出租			
合计	/	486,292,291.57	/	/	/	/

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	9,670,097,473.50	9,927,125,608.57
固定资产清理		
合计	9,670,097,473.50	9,927,125,608.57

固定资产

(1) 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	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
2.本期增加金额	167,040,103.99	48,701,441.17	62,064,768.54	17,972,300.37		1,753,956.05	297,532,570.12
(1) 购置	20,880,569.83	17,470,650.03	59,151,107.30	17,336,971.22		1,753,956.05	116,593,254.43
(2) 在建工程转入	138,008,999.63	31,230,791.14		635,329.15			169,875,119.92
(3) 企业合并增加							
(4) 投资性房地产转入							
(5) 其他增加	8,150,534.53		2,913,661.24				11,064,195.77
3.本期减少金额	93,077,999.56	10,145,385.21	109,526,749.57	27,513,171.53		1,276,282.41	241,539,588.28
(1) 处置或报废	4,093,839.20	9,755,952.48	109,516,811.83	25,961,199.96		1,276,282.41	150,604,085.88
(2) 其他减少	88,984,160.36	389,432.73	9,937.74	1,551,971.57			90,935,502.40
4.期末余额	9,578,538,169.16	2,409,332,180.32	359,218,455.73	745,227,120.53	39,804,068.68	248,147,911.87	13,380,267,906.29
二、累计折旧							
1.期初余额	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
2.本期增加金额	201,359,866.42	122,580,571.77	29,132,558.84	34,358,950.64	2,031,269.61	7,772,466.53	397,235,683.81

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
(1) 计提	201,359,866.42	122,580,571.77	29,132,558.84	34,358,950.64	2,031,269.61	7,772,466.53	397,235,683.81
(2) 其他增加							
3.本期减少金额	7,842,970.35	7,339,903.90	43,555,324.43	24,419,353.58		942,496.76	84,100,049.02
(1) 处置或报废	1,650,127.70	7,339,903.90	43,555,324.43	23,277,966.95		942,496.76	76,765,819.74
(2) 其他减少	6,192,842.65			1,141,386.63			7,334,229.28
4.期末余额	1,626,084,105.34	853,192,248.15	158,116,855.33	590,223,047.93	27,050,447.90	65,367,663.54	3,320,034,368.19
三、减值准备							
1.期初余额	355,969,858.85					34,280,723.63	390,250,582.48
2.本期增加金额							
3.本期减少金额	100,148.77					14,369.11	114,517.88
4.期末余额	355,869,710.08					34,266,354.52	390,136,064.60
四、账面价值							
1.期末账面价值	7,596,584,353.74	1,556,139,932.17	201,101,600.40	155,004,072.60	12,753,620.78	148,513,893.81	9,670,097,473.50
2.期初账面价值	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) 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	324,581,037.39	23,725,174.01	43,566,685.77	257,289,177.61	
机器设备	18,992,283.66	2,592,161.03		16,400,122.63	
运输设备	162,904.81			162,904.81	
办公及其他设备	6,543,008.17	60,304.04		6,482,704.13	

(3) 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	14,078,090.84

(4) 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	1,154,748,996.68	说明 1
杭州古墩商场	109,695,153.43	说明 2
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	47,833,618.98	尚在办理
厦门华美 B1 办公楼	34,792,266.33	尚在办理
青岛有色公司办公楼及 1 号、2 号、3 号厂房	32,307,922.26	尚在办理
武汉九都国际办公室	19,159,441.74	尚在办理
长泰新亭片区 C3 餐厅（8#）	16,419,802.88	尚在办理
南昌君领朝阳幼儿园	10,492,956.07	尚在办理
桂林旭景 50 号楼 2~4 层办公室、体育馆	6,408,098.78	尚在办理
牡丹江绥芬河市旗苑街 15 号、65 号、67 号房产	2,193,003.06	尚在办理
重庆欣悦夹层地下室	2,191,431.35	尚在办理
南昌江岸汇景幼儿园	2,296,368.72	尚在办理
桂林联达山与城体育场	1,560,470.75	尚在办理
阳谷祥光铜业磁絮凝南侧道路、厂房	190,418.98	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 1,154,748,996.68 元的商场物业在
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，美凯龙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的账面价值为 109,695,153.43 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。

(5) 固定资产的减值测试情况

☐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	1,667,589,444.18	1,518,438,793.97
工程物资		
合计	1,667,589,444.18	1,518,438,793.97

在建工程

(2) 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	1,017,505,816.92		1,017,505,816.92	902,206,943.66		902,206,943.66
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	409,124,194.60		409,124,194.60	321,351,815.14		321,351,815.14
精制磷酸及磷酸铁前驱体项目一期	176,702,015.48		176,702,015.48	58,512,499.03		58,512,499.03
泰国天然橡胶加工厂	4,925,822.56		4,925,822.56	91,719,926.70		91,719,926.70
泰国边框厂厂房	1,529,969.18		1,529,969.18	80,540,913.23		80,540,913.23
其他项目	63,911,683.12	6,110,057.68	57,801,625.44	70,216,753.89	6,110,057.68	64,106,696.21
合计	1,673,699,501.86	6,110,057.68	1,667,589,444.18	1,524,548,851.65	6,110,057.68	1,518,438,793.97

(3) 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	902,206,943.66	116,236,994.26	938,121.00		1,017,505,816.92	47.86	47.86	30,115,192.09	16,327,324.65	2.70	自筹资金 及借款
精制磷酸及磷酸铁 前驱体项目一期	1,678,450,000.00	58,512,499.03	118,189,516.45			176,702,015.48	25.00	25.00	849,095.97	849,095.97	2.75	自筹资金 及借款
厦门海峡交流中心 酒店 A2 地块	410,000,000.00	321,351,815.14	87,772,379.46			409,124,194.60	99.79	100.00	20,049,481.55			自筹资金 及借款
合计	6,508,450,000.00	1,282,071,257.83	322,198,890.17	938,121.00		1,603,332,027.00	/	/	51,013,769.61	17,176,420.62	/	/

(4) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(5) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□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

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

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

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.期初余额	3,849,299,500.90	101,481,434.92	3,819,263.51	109,073,875.16	4,063,674,074.49
2.本期增加金额	54,899,016.93	2,005,735.68			56,904,752.61
(1)企业合并增加					
(2)新增租赁	54,899,016.93	2,005,735.68			56,904,752.61
3.本期减少金额	66,894,984.95	382,840.25		3,381,401.86	70,659,227.06
4.期末余额	3,837,303,532.88	103,104,330.35	3,819,263.51	105,692,473.30	4,049,919,600.04
二、累计折旧					
1.期初余额	985,409,884.46	9,604,595.38	2,307,417.49	30,298,298.61	1,027,620,195.94
2.本期增加金额	251,088,963.70	2,866,317.96	375,227.15	34,291,546.00	288,622,054.81
3.本期减少金额	34,067,639.77	24,618.36			34,092,258.13
4.期末余额	1,202,431,208.39	12,446,294.98	2,682,644.64	64,589,844.61	1,282,149,992.62
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	2,634,872,324.49	90,658,035.37	1,136,618.87	41,102,628.69	2,767,769,607.42
2.期初账面价值	2,863,889,616.44	91,876,839.54	1,511,846.02	78,775,576.55	3,036,053,878.55

(2) 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	2,567,416,686.49	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
2.本期增加金额		25,023,365.85	828,773.58			7,979,496.87		33,831,636.30
(1)购置		24,619,083.02	828,773.58					25,447,856.60
(2)内部研发								
(3)企业合并增加								
(4)其他增加		404,282.83				7,979,496.87		8,383,779.70
3.本期减少金额	3,112,116.30	19,679,854.45				4,318,210.62		27,110,181.37
(1)处置		19,273,654.45				4,318,210.62		23,591,865.07
(2)其他减少	3,112,116.30	406,200.00						3,518,316.30
4.期末余额	2,564,304,570.19	639,265,673.11	12,740,207.79	17,729,276.85	2,084,607.00	648,276,789.05	20,127,678.59	3,904,528,802.58
二、累计摊销								
1.期初余额	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
2.本期增加金额	38,130,235.12	39,130,149.95	34,532.25	2,118,197.16	465,021.53	40,561,972.43	1,050,139.74	121,490,248.18
(1) 计提	38,130,235.12	39,130,149.95	34,532.25	2,118,197.16	465,021.53	40,561,972.43	1,050,139.74	121,490,248.18
(2) 其他增加								

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		16,246,364.76				4,262,864.72		20,509,229.48
(1)处置		16,208,344.76				4,262,864.72		20,471,209.48
(2)其他减少		38,020.00						38,020.00
4.期末余额	363,521,284.06	380,576,823.39	6,902,546.04	17,190,484.02	1,738,423.37	156,495,977.31	9,451,257.66	935,876,795.85
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
3.本期减少金额								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	2,200,783,286.13	258,688,849.72	5,837,661.75	538,792.83	346,183.63	491,780,811.74	10,676,420.93	2,968,652,006.73
2.期初账面价值	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) 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	
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

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	
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
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
建发商业保理（海南）有限公司		2,998,320.90				2,998,320.90
合计	1,280,391,759.68	2,998,320.90				1,283,390,080.58

(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
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	147,476,966.06					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

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

(6) 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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。

(7) 商誉减值测试的影响

根据减值测试的结果，本期无新增应计提减值准备的商誉。

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	533,532,787.63	15,883,719.06	70,123,535.59	155,119.00	479,137,852.10
其他长期待摊费用	118,640,822.51	34,661,888.95	36,662,755.83	147,141.77	116,492,813.86
合计	652,173,610.14	50,545,608.01	106,786,291.42	302,260.77	595,630,665.96

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	3,417,916,456.09	845,557,148.14	3,160,960,919.68	782,780,658.75
信用减值准备	6,585,112,864.46	1,598,268,636.92	6,368,278,314.55	1,534,217,534.32
内部交易未实现利润	341,139,933.16	84,661,694.75	370,840,927.04	92,072,993.19
可抵扣亏损	16,917,248,842.00	4,206,777,080.88	12,900,813,996.55	3,208,852,880.12
预收售房款	22,533,809,137.24	5,633,452,284.31	16,752,759,862.68	4,103,947,551.17
应付职工薪酬	2,775,607,934.76	693,901,983.69	2,263,777,236.70	565,683,779.01
预提成本费用计税差异	3,320,699,927.76	821,948,926.97	3,398,006,336.32	802,478,042.66
存货计税差异	2,308,140,088.61	569,207,394.44	2,181,161,885.05	537,462,843.55
广告及业务宣传费超支	524,955,683.01	130,695,144.14	534,665,712.59	133,179,593.78
预计负债	339,329,218.96	84,845,002.94	582,768,911.90	144,226,603.45
未到期责任准备金和担保赔偿准备	65,217,512.48	16,304,378.12	87,212,884.86	21,803,221.23
金融工具公允价值变动	4,563,893,677.27	1,134,673,610.46	5,808,180,334.03	1,404,507,639.90
固定资产及投资性房地产计税差异	49,885,110.99	12,471,277.76	49,846,681.00	12,461,670.26
递延收益	694,264,989.84	173,607,953.45	723,833,603.85	180,914,804.40
股权激励				
租赁负债	978,024,597.72	240,286,868.41	1,447,354,311.51	347,781,902.44
其他	258,425,978.86	64,606,494.73	51,182,440.40	12,795,610.10
合计	65,673,671,953.21	16,311,265,880.11	56,681,644,358.71	13,885,167,328.33

(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	3,470,186,591.03	844,074,724.31	3,770,936,535.55	918,205,871.18

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
金融工具公允价值变动	6,435,466,310.27	1,585,134,026.12	8,396,700,432.28	2,043,120,727.56
预缴税金	9,021,821,698.34	2,240,575,424.58	8,411,595,774.10	2,079,462,845.75
固定资产及投资性房地产计税差异	39,021,331,979.49	9,753,520,415.14	39,436,477,034.22	9,855,329,579.95
预提成本费用计税差异	11,994,442,830.36	1,227,111,527.43	4,057,681,031.43	1,014,420,257.86
合同取得成本	3,145,458,165.22	786,364,541.30	2,305,781,861.20	566,304,695.62
存货计税差异	1,772,632,076.39	443,158,019.09	1,742,837,758.40	435,721,829.96
内部交易未实现利润	1,954,368,035.26	488,861,983.66	1,834,719,074.82	458,949,743.55
使用权资产	1,315,415,501.63	325,396,389.33	1,430,531,971.96	341,689,813.91
其他	224,973,542.16	25,762,068.09	175,327,749.20	16,082,774.92
合计	78,356,096,730.15	17,719,959,119.05	71,562,589,223.16	17,729,288,140.26

(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	5,275,300,000.34	11,035,965,879.77	5,250,225,596.72	8,634,941,731.61
递延所得税负债	5,275,300,000.34	12,444,659,118.71	5,250,225,596.72	12,479,062,543.54

(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	31,748,048,467.71	32,324,249,072.66
可抵扣亏损	43,759,610,128.04	43,241,320,696.03
合计	75,507,658,595.75	75,565,569,768.69

(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
2026 年	3,380,505,258.97	3,522,683,676.04	
2027 年	5,787,631,394.71	6,067,830,996.69	

年份	期末金额	期初金额	备注
2028 年	6,634,814,622.66	6,698,462,911.67	
2029 年	9,958,557,994.09	10,114,530,186.99	
2030 年	16,110,936,189.53	16,687,195,829.20	
2031 年	1,740,542,176.59	25,257,173.04	
2032 年	3,850,545.58	3,850,545.58	
2033 年	25,140,677.24	25,140,677.24	
2034 年	50,882,108.03	50,882,108.03	
2035 年	45,486,591.55	45,486,591.55	
2036 年	21,262,569.09		
合计	43,759,610,128.04	43,241,320,696.03	/

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	2,640,896,784.87	1,012,681,581.94	1,628,215,202.93	2,373,029,015.92	1,012,681,581.94	1,360,347,433.98
委托贷款及资金拆借	1,447,857,286.28	529,283,626.93	918,573,659.35	1,453,393,199.93	529,338,986.07	924,054,213.86
土地整理相关收益权	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18	1,835,867,940.18	
合同取得成本	1,511,408,524.09		1,511,408,524.09	1,130,266,845.70		1,130,266,845.70
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
合同资产	38,673,866.52	4,615,175.30	34,058,691.22	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
持有待置换的产权				28,160,672.17		28,160,672.17
小计	7,826,255,143.60	3,382,448,324.35	4,443,806,819.25	7,453,940,080.77	3,505,593,958.15	3,948,346,122.62
一年内到期的其他非流动资产	-1,229,747,286.28	-519,070,197.43	-710,677,088.85	-1,226,148,199.93	-519,034,206.57	-707,113,993.36
合计	6,596,507,857.32	2,863,378,126.92	3,733,129,730.40	6,227,791,880.84	2,986,559,751.58	3,241,232,129.26

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。

补偿性资产相关信息
☐适用 ☒不适用

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			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	25,745,105,445.91	25,745,105,445.91	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	1,047,119.00	1,017,994.55	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
应收账款	264,624,036.40	16,404,942.75	质押	质押借款
应收账款	600,000.00	600,000.00	质押	已背书但尚未到期的应收供应链票据
存货	19,142,017,493.52	17,942,019,602.47	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押
在建工程	43,832,307.24	43,832,307.24	抵押	抵押借款
其他流动资产	22,145,052.05	22,145,052.05	保证金	存出担保保证金
长期股权投资	144,513,256.88	144,513,256.88	质押	质押借款
投资性房地产	68,089,663,800.00	68,089,663,800.00	抵押等	借款、CMBS、融资租赁抵押及其他情况等
固定资产	3,698,618,226.80	3,041,383,583.23	抵押	抵押借款
无形资产	1,217,532,734.51	1,129,032,460.05	抵押	抵押借款
其他权益工具投资	316,352,286.55	316,352,286.55	冻结、质押	股权冻结、质押借款
合计	118,686,051,758.86	116,492,070,731.68	/	/

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	47,446,932,331.31	11,708,863,156.50
信用借款	13,081,901,610.27	1,567,058,571.73
保证借款	4,541,578,367.19	4,903,877,735.79
抵押借款	400,227,044.97	1,151,785,656.08
质押抵押及保证借款	390,057,681.66	913,128,444.70
票据贴现、保理等其他融资	233,214,993.46	52,182,123.12
合计	66,093,912,028.86	20,296,895,687.92

短期借款分类的说明：

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。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□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	231,042,799.97	358,524,648.78
期权合约	2,175,623.42	10,953,105.47
远期外汇合约	4,530,131.29	4,220,853.16
卖出期权负债	280,692,492.17	284,642,992.09
套期工具	215,394,420.98	5,291,201,552.52
合计	733,835,467.83	5,949,543,152.02

其他说明：

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。

截至 2026 年 6 月 30 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 280,692,492.17 元。

35、 应付票据

√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	14,621,700.60	
银行承兑汇票	76,365,039,954.38	34,942,884,389.30
合计	76,379,661,654.98	34,942,884,389.30

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	38,453,675,094.25	35,927,766,755.98
应付开发成本款	25,808,719,965.38	35,869,654,765.02
应付工程款	1,046,698,890.66	1,752,350,646.95
应付工程物资或广告款	167,479,327.54	237,512,568.16
应付费用及其他款项	2,143,892,181.33	1,227,398,855.71
合计	67,620,465,459.16	75,014,683,591.82

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

期末无账龄超过 1 年的重要应付账款

37、 预收款项

(4) 预收账款项列示

√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	568,695,788.39	687,453,046.90
合计	568,695,788.39	687,453,046.90

(5) 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(6) 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	166,437,486,686.94	128,935,802,127.74
预收商品款	26,256,606,746.12	19,632,114,665.41
预收工程款	88,469,230.91	110,343,560.93
预收物业管理费	1,031,027,789.88	888,973,713.75
预收品牌咨询委托管理服务费用	208,679,439.95	234,002,519.31
预收商业服务费用	222,671,396.89	281,448,699.67
安置房补价款	111,309,127.77	24,289,398.86
其他	370,081,880.38	261,539,163.28
合计	194,726,332,298.84	150,368,513,848.95

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(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	37,501,684,559.20	销售回款增长，对应项目尚未交付
合计	37,501,684,559.20	/

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	2,076,364,002.68	1,745,377,217.11	2025-2026 年	71.31
北京·海晏	8,928,799,345.32	4,940,589,441.03	2027 年	72.91
长沙·观云	1,713,164,218.67	1,635,687,079.79	2026 年	99.41
成都·海耀	2,767,257,169.16		2028 年	45.32
成都·缦云	761,236,519.08	721,149,600.78	2025 年-2026 年	82.78
成都·璞云	1,884,376,230.48	1,679,886,310.18	2026 年	89.23
成都·书香云锦	5,237,903,587.58	4,828,899,718.47	2026 年	82.71
成都·源启金沙	1,222,665,212.27	884,442,913.13	2027 年-2028 年	53.43
重庆·望江云启	1,414,293,927.69	464,107,064.84	2028 年	43.91
重庆·嘉和府二期	628,436,051.70	172,745,967.18	2027 年	65.89
重庆·嘉和府一期	932,864,165.12	848,750,456.69	2026 年	90.89
重庆·嘉禧	678,676,530.10	645,128,764.44	2026 年	79.91
重庆·嘉樾	616,444,568.03	900,238,386.15	2026 年	96.98
佛山·缦云	2,872,810,212.91	2,436,759,239.16	2026 年	58.34
福州·灏云	2,623,216,075.02	2,181,612,064.87	2027 年	64.87
福州·瑞云	1,780,587,510.69	1,627,168,620.93	2027 年	95.88
福州·紫宸	3,311,886,777.20	2,904,402,630.06	2026 年	81.15
杭州·宸云	1,229,869,327.27	463,572,550.49	2027 年	72.34
杭州·朗云	8,782,163,594.21	8,679,328,305.46	2026 年	99.96
杭州·栖湖云庄	2,205,828,263.67		2028 年	68.18
杭州·拾光云之城	632,249,284.05	77,638,021.21	2028 年	17.45
杭州·云城之上	5,186,571,251.38	4,686,057,414.20	2027 年	91.34
杭州·云湖之城	12,936,956,973.59	12,742,015,244.81	2026 年-2027 年	82.60
杭州·云栖上宸	3,230,996,205.34	3,187,267,262.44	2026 年	98.46
杭州·云启钱湾	4,131,366,224.94	3,884,649,705.40	2027 年	98.45
杭州·云启钱湾望潮	1,276,335,809.94	184,372,376.29	2028 年	47.66
杭州·云启玉渚	976,628,841.01	177,690,120.71	2027 年	82.50
杭州·云涌之江	4,893,273,690.22	4,821,940,842.68	2026 年	99.99
南昌·朝阳观云	1,019,699,702.51	368,999,562.48	2027 年	58.18
南昌·九龙观唐	689,071,005.74	2,390,022,214.43	2026 年-2027 年	60.43
南京·嘉和华府	1,989,385,991.39	3,979,673,004.36	2026 年	95.00
南京·雨花新澍	2,131,365,592.07	336,423,517.28	2027 年	43.80
宁波·朗云	2,240,890,372.62	1,807,898,570.99	2026 年	87.82
宁波·瑞云	1,437,624,546.17	127,805,498.15	2027 年	96.10

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
宁德·瑞宸	516,732,542.29	265,812,247.55	2027 年	36.96
莆田·御湖	1,081,142,985.69	734,265,311.74	2027 年	97.45
莆田·嘉和府	1,219,929,358.36	1,148,910,061.35	2026 年	100.00
莆田·望湖	1,384,552,103.11	814,730,382.58	2027 年	97.99
莆田·玉湖兰溪	1,081,220,403.49	966,310,350.89	2026 年	94.16
泉州·缙湖	1,388,964,525.00	389,470,163.10	2027 年	92.77
泉州·鲤悦	744,452,561.66	103,285,577.52	2027 年	47.85
泉州·石狮宸启东方	1,032,336,675.83	669,217,861.95	2026 年	98.28
厦门·宸启瑞湖	2,551,180,058.32	1,211,218,916.10	2027 年	58.62
厦门·宸启瑞湖二期	543,912,000.87		2028 年	30.54
厦门·观雲	1,775,337,325.21	1,087,063,350.80	2027 年	60.84
厦门·鲤悦	4,364,912,216.05	3,088,484,029.06	2026 年-2027 年	98.07
厦门·书香五缘	1,898,694,256.22	751,427,790.81	2027 年	31.71
厦门·湾墅阅海	1,383,411,481.02	943,081,984.99	2026 年	70.80
厦门·望湖	939,254,950.14	170,052,660.33	2027 年	50.69
厦门·五缘鲤	5,225,630,201.27	4,348,782,980.72	2026 年	88.24
厦门·嘉悦里 A4 地块	1,701,696,562.48	963,593,598.21	2026 年	67.90
厦门·嘉悦里 A6 地块	2,085,600,113.72	1,979,121,565.80	2026 年	89.20
厦门·嘉悦里 A9 地块	1,258,402,454.96	490,011,520.25	2026 年	75.70
上海·海宸	5,305,685,193.85	2,148,020,895.76	2027 年-2028 年	31.31
上海·海阅首府	3,558,739,149.75	3,044,952,175.61	2026 年	67.62
上海·朗玥	4,038,744,358.58	3,350,680,854.52	2026 年	67.06
上海·瑞湖	909,159,870.46		2027 年	28.85
上海·金海雲墅	1,778,151,161.72	185,836,338.50	2027 年	56.00
苏州·璟园	758,333,080.15	20,638,371.62	2027 年	41.46
台州·养云	1,343,274,549.23	1,240,698,230.67	2026 年	84.82
温州·缦云	3,698,646,062.83	3,644,016,808.58	2026 年	99.26
无锡·观云	1,588,641,721.55	535,810,062.27	2027 年	72.99
无锡·玺云	748,832,478.02	565,073,876.63	2025 年-2027 年	71.94
武汉·璞玥	1,957,320,520.60	1,933,828,146.42	2026 年	94.04
武汉·望湖	2,369,386,340.83	2,278,833,717.20	2027 年	91.32
漳州·瑞云	901,240,591.81	247,505,751.15	2027 年-2028 年	56.47
合计	155,574,776,634.89	115,853,035,268.87		

39、应付职工薪酬

(4) 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	4,786,595,439.82	4,713,348,945.68	5,548,332,295.03	3,951,612,090.47
二、离职后福利-设定提存计划	12,194,361.55	399,852,194.95	400,888,756.44	11,157,800.06
三、辞退福利	5,360,882.79	123,944,433.33	124,879,956.83	4,425,359.29
合计	4,804,150,684.16	5,237,145,573.96	6,074,101,008.30	3,967,195,249.82

(5) 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	4,690,292,324.57	4,106,478,467.42	4,957,367,307.46	3,839,403,484.53
二、职工福利费	1,876,211.62	129,666,205.16	129,725,940.45	1,816,476.33
三、社会保险费	4,851,591.97	193,205,478.66	193,201,010.87	4,856,059.76
其中：医疗保险费	4,606,197.61	170,529,399.73	170,528,943.63	4,606,653.71
工伤保险费	197,673.75	12,810,761.92	12,807,474.06	200,961.61
生育保险费	47,720.61	9,865,317.01	9,864,593.18	48,444.44
四、住房公积金	6,954,701.88	220,916,449.12	221,933,788.41	5,937,362.59
五、工会经费和职工教育经费	82,620,609.78	63,082,345.32	46,104,247.84	99,598,707.26
合计	4,786,595,439.82	4,713,348,945.68	5,548,332,295.03	3,951,612,090.47

(6) 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
1、基本养老保险	11,860,310.28	334,661,413.09	335,684,255.83	10,837,467.54
2、失业保险费	277,426.36	11,214,020.56	11,240,330.28	251,116.64
3、企业年金缴费	56,624.91	53,976,761.30	53,964,170.33	69,215.88
合计	12,194,361.55	399,852,194.95	400,888,756.44	11,157,800.06

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	4,145,943,664.73	3,950,177,771.56
增值税	791,167,145.22	1,404,711,235.13
土地增值税	215,292,292.16	287,575,861.28
个人所得税	81,959,406.79	54,617,647.28
城市维护建设税	13,449,885.32	23,531,769.70
印花税	128,679,232.06	160,749,539.63
房产税	135,995,109.18	161,044,260.01
教育费附加	6,227,181.99	11,586,443.03
地方教育附加	3,912,679.10	7,124,659.59
消费税	4,283,262.60	4,331,607.84
其他税种	24,799,874.25	78,070,579.87
合计	5,551,709,733.40	6,143,521,374.92

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	1,027,975,681.96	270,644,799.89
其他应付款	58,578,624,673.27	61,302,164,336.35
合计	59,606,600,355.23	61,572,809,136.24

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√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	818,966,276.50	96,541,223.74
划分为权益工具的永续债股利	209,009,405.46	174,103,576.15

项目	期末余额	期初余额
其中：永续债股利	209,009,405.46	174,103,576.15
合计	1,027,975,681.96	270,644,799.89

(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	42,387,984,777.60	44,831,843,634.84
预提税费及费用	9,754,538,298.16	9,715,103,791.93
押金及保证金	4,434,249,560.11	4,373,293,779.45
代收代付款	881,502,732.58	1,103,079,791.68
限制性股票回购义务	424,926,040.71	442,313,490.73
股权收购款	244,025,772.96	309,703,711.64
其他	451,397,491.15	526,826,136.08
合计	58,578,624,673.27	61,302,164,336.35

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
厦门市农业发展投资有限公司	1,801,776,048.00	资金往来暂未支付
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,729,610,234.67	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	1,482,393,942.03	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	851,089,041.34	资金往来暂未支付
上海屿发房地产开发有限公司	750,457,050.00	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	649,600,043.74	资金往来暂未支付
厦门宏佑房地产开发有限公司	630,314,881.45	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

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	485,100,000.00	资金往来暂未支付
上海盛兆荟房地产开发有限公司	465,500,000.00	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
合肥兆胜房地产开发有限公司	454,720,000.00	资金往来暂未支付
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	369,804,936.17	资金往来暂未支付
泉州城建地产集团有限责任公司	347,900,000.00	资金往来暂未支付
徐州市和锦置业有限公司	343,646,130.00	资金往来暂未支付
金地（集团）股份有限公司	337,987,064.20	资金往来暂未支付
莆田中嘉置业有限公司	331,583,000.00	资金往来暂未支付
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	292,382,607.68	资金往来暂未支付
上海锦兆利置业有限公司	290,080,000.00	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
南昌国展地产有限公司	268,962,492.78	资金往来暂未支付
无锡顺之禾置业有限公司	268,077,854.83	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
山西众答暄企业管理咨询有限公司	258,407,570.64	资金往来暂未支付
重庆金江联房地产开发有限公司	251,430,991.97	资金往来暂未支付
重庆融联盛房地产开发有限公司	220,844,384.52	资金往来暂未支付
福建雄旺房地产开发有限公司	211,229,857.34	资金往来暂未支付
杭州铎旭置业有限公司	201,966,179.18	资金往来暂未支付
合计	23,035,964,563.18	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

42、持有待售负债

☐适用 ☒不适用

43、一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
----	------	------

一年内到期的长期借款	11,944,296,977.98	14,378,728,008.56
一年内到期的应付债券	2,779,465,600.36	4,746,852,900.45
一年内到期的长期应付款	133,883,154.36	230,542,112.98
一年内到期的预计负债	21,778,688.50	18,499,643.52
一年内到期的租赁负债	692,478,707.93	818,004,217.67
一年内到期的其他非流动负债	3,665,493,013.03	3,696,716,912.68
合计	19,237,396,142.16	23,889,343,795.86

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	43,917,926.41	82,073,658.35
抵押借款	1,406,346,930.02	1,280,084,217.85
保证借款	4,908,585,797.57	8,073,422,129.84
信用借款	1,288,527,879.42	501,136,036.89
质押抵押借款	997,903,424.93	852,032,869.98
抵押保证借款	1,978,292,503.87	2,337,318,963.34
质押保证借款		1,887,043.07
质押抵押保证借款	1,320,722,515.76	1,250,773,089.24
合计	11,944,296,977.98	14,378,728,008.56

(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
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	2019-07-05	7 年	1,000,000,000.00	142,874,666.67		2,940,000.00				145,814,666.67	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	2019-08-07	7 年	500,000,000.00	25,414,680.56		511,249.98				25,925,930.54	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	2019/08/29	7 年	1,000,000,000.00	80,605,000.00		900,000.00				81,505,000.00	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	2021/02/26	5 年	420,000,000.00	10,371,083.33				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	500,095,160.06		7,000,000.02	130,019.68			507,225,179.76	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	2021/03/24	5 年	510,000,000.00	529,414,959.70		5,461,533.33	11,506.97	534,888,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100	2021/04/14	5 年	500,000,000.00	516,760,720.68		6,458,333.33	30,945.99	523,250,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100	2021/04/30	5 年	1,000,000,000.00	1,030,859,855.38		15,466,666.67	73,477.95	1,046,400,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100	2021/05/26	5 年	300,000,000.00	308,144,851.41		5,325,000.00	30,148.59	313,500,000.00			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	442,064,735.03		10,999,999.98	94,084.16			453,158,819.17	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	2020/06/19	7 年	700,000,000.00		30,391,151.55	622,500.00	106,576.49	720,000.00		30,400,228.04	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	2022/02/21	5 年	500,000,000.00		519,205,851.43	11,200,000.02	104,381.26	22,400,000.00		508,110,232.71	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	399,893,300.73		7,696,219.18	283,505.47			407,873,025.38	否
应付债券——一年内到期的利息					760,353,886.90	451,619,305.62	237,613,658.90		830,134,333.33		619,452,518.09	否
合计				7,770,000,000.00	4,746,852,900.45	549,597,002.98	74,581,502.51	864,646.56	2,451,529,083.33	0.00	2,779,465,600.36	/

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	116,500,792.26	192,906,461.33
重组负债	17,382,362.10	37,635,651.65
合计	133,883,154.36	230,542,112.98

(4) 一年内到期的预计负债

项目	期末余额	期初余额
客户关爱基金	21,778,688.50	18,499,643.52
合计	21,778,688.50	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	3,520,883,433.75	3,559,459,335.36
提前采购20年物业服务收取的折扣	71,568,123.06	72,540,623.85
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	68,386,456.21	59,811,203.29
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	4,655,000.01	4,491,666.67
国寿投资-拓尊资产支持计划		414,083.51
合计	3,665,493,013.03	3,696,716,912.68

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	17,662,654,933.01	14,050,253,240.76
被套期项目	1,168,566,190.13	1,089,501,237.26
未到期责任准备金	28,009,773.22	28,009,773.22
担保赔偿准备金	82,234,738.06	74,630,396.18
已背书未终止确认的应收票据	1,047,119.00	16,245,405.11
短期应付债券	4,134,502,603.32	100,243,994.41
产品质量保证-优改基金	77,653,294.03	73,561,664.51
其他	9,068,810.20	16,878,907.35
合计	23,163,737,460.97	15,449,324,618.80

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。

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	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 2026 年度第一期超短期融资券	100	2026/1/13	210 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,403,055.56	-113,888.89		1,008,289,166.67	否
厦门建发股份有限公司 2026 年度第二期超短期融资券	100	2026/1/15	181 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,442,777.78	-11,602.21		1,008,431,175.57	否
厦门建发股份有限公司 2026 年度第三期超短期融资券	100	2026/1/19	271 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,421,666.67	-29,889.30		1,008,391,777.37	否
厦门建发股份有限公司 2026 年度第四期超短期融资券	100	2026/1/21	121 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	6,016,438.36		1,006,016,438.36		否
厦门建发股份有限公司 2026 年度第五期超短期融资券	100	2026/1/22	211 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,222,222.22	-70,497.63		1,008,151,724.59	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	100,243,994.41		919,626.33	75,138.38		101,238,759.12	否
合计	/	/	/	5,100,000,000.00	100,243,994.41	5,000,000,000.00	40,425,786.92	-150,739.65	1,006,016,438.36	4,134,502,603.32	/

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	54,012,636,048.60	55,793,487,917.64
质押抵押保证借款	9,803,926,847.40	9,952,002,379.88
质押抵押借款	7,523,500,256.59	7,246,646,286.34
信用借款	6,400,106,629.27	6,738,360,419.59
抵押借款	6,231,648,183.01	6,260,825,164.02
抵押保证借款	5,796,176,366.26	7,626,880,709.74
质押借款	97,437,926.41	140,533,658.35
质押保证借款		1,286,907,043.07
小计	89,865,432,257.54	95,045,643,578.63
一年内到期的长期借款	-11,944,296,977.98	-14,378,728,008.56
合计	77,921,135,279.56	80,666,915,570.07

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及合作方；质押抵押借款的抵押物为存货及投资性房地产，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；抵押借款的抵押物为存货、固定资产、无形资产及投资性房地产；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；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。

其他说明

□适用 √不适用

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	20,435,667,077.49	20,314,678,198.09
中期票据	27,416,798,953.70	26,222,896,366.21
非公开定向债务融资工具	507,225,179.76	510,466,243.39

小计	48,359,691,210.95	47,048,040,807.69
一年内到期的应付债券	-2,779,465,600.36	-4,746,852,900.45
合计	45,580,225,610.59	42,301,187,907.24

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 2,291,951,786.16 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	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（第一期）（品种一）	100	2.40	2019-07-05	7 年	1,000,000,000.00	142,874,666.67		2,940,000.00			145,814,666.67	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	2.35	2019-08-07	7 年	500,000,000.00	25,414,680.56		511,249.98			25,925,930.54	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	2.25	2019-08-29	7 年	1,000,000,000.00	80,605,000.00		900,000.00			81,505,000.00	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	30,391,151.55		622,500.00	106,576.49	720,000.00	30,400,228.04	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	3.40	2021-02-26	5 年	420,000,000.00	10,371,083.33				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	2.80	2021-12-22	5 年	500,000,000.00	500,095,160.06		7,000,000.02	130,019.68		507,225,179.76	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	529,414,959.70		5,461,533.33	11,506.97	534,888,000.00		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	516,760,720.68		6,458,333.33	30,945.99	523,250,000.00		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	1,030,859,855.38		15,466,666.67	73,477.95	1,046,400,000.00		否

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	期末余额	是否违约
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	308,144,851.41		5,325,000.00	30,148.59	313,500,000.00		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	442,064,735.03		10,999,999.98	94,084.16		453,158,819.17	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	709,463,084.92		15,220,500.00	80,948.38		724,764,533.30	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	416,542,191.58		9,000,000.00	83,835.44	18,000,000.00	407,626,027.02	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	519,205,851.43		11,200,000.02	104,381.26	22,400,000.00	508,110,232.71	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	517,154,761.10		11,500,000.02	104,188.88	23,000,000.00	505,758,950.00	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	1,030,083,232.22		22,099,999.98	155,107.82	44,200,000.00	1,008,138,340.02	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	1,229,611,047.71		25,920,000.00	184,898.16	51,840,000.00	1,203,875,945.87	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	1,022,822,522.20		22,249,999.98	154,045.15	44,500,000.00	1,000,726,567.33	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	1,035,357,357.77		22,249,999.98	197,359.54	44,500,000.00	1,013,304,717.29	否

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	期末余额	是否违约
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	1,031,133,104.63		21,250,000.02	196,450.52	42,500,000.00	1,010,079,555.17	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	1,027,909,146.18		20,599,999.98	146,788.32	41,200,000.00	1,007,455,934.48	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	816,241,442.14		16,120,000.02	155,425.89	32,240,000.00	800,276,868.05	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）	100	4.08	2023-11-22	10 年	900,000,000.00	903,361,416.49		18,360,000.00	128,997.22		921,850,413.71	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	670,920,862.50		12,629,500.02	165,786.91		683,716,149.43	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	1,032,202,905.30		17,200,000.02	327,443.97	34,400,000.00	1,015,330,349.29	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	1,024,084,207.52		14,749,999.98	324,422.75	29,500,000.00	1,009,658,630.25	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	869,550,796.78		10,320,000.00	178,770.74		880,049,567.52	否

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	期末余额	是否违约
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	604,591,637.51		7,590,000.00	114,746.14		612,296,383.65	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	201,699,215.98		2,850,000.00	22,332.17		204,571,548.15	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	596,260,716.04		8,181,250.02	122,673.70		604,564,639.76	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	1,000,192,529.74		12,850,000.02	316,641.87		1,013,359,171.63	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	2025-01-14	8 年	200,000,000.00	205,558,485.31		3,000,000.00	36,793.67	6,000,000.00	202,595,278.98	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	2025-01-14	6 年	1,200,000,000.00	1,228,370,753.68		15,300,000.00	379,068.51	30,600,000.00	1,213,449,822.19	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	2025-02-19	6 年	700,000,000.00	716,078,160.16		9,730,000.02	220,567.70	19,460,000.00	706,568,727.88	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	100	2.80	2025-05-08	6 年	1,200,000,000.00	1,220,048,232.66		16,800,000.00	375,753.40	33,600,000.00	1,203,623,986.06	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	2025-06-06	6 年	1,600,000,000.00	1,622,528,640.13		21,840,000.00	499,967.98	43,680,000.00	1,601,188,608.11	否

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	期末余额	是否违约
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	2025-06-20	6 年	590,000,000.00	597,537,880.28		7,669,999.98	119,745.21	15,340,000.00	589,987,625.47	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	2025-07-10	6 年	1,750,000,000.00	1,770,624,116.86		23,625,000.00	354,569.46		1,794,603,686.32	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	2025-07-25	6 年	1,000,000,000.00	1,010,151,199.63		13,500,000.00	311,351.58		1,023,962,551.21	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	2025-08-29	6 年	1,000,000,000.00	1,007,738,832.64		13,900,000.02	310,428.17		1,021,949,260.83	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	2025-10-23	6 年	1,150,000,000.00	1,154,134,845.33		16,099,999.98	355,487.26		1,170,590,332.57	否
建发房地产集团有限公司 2026 年度第一期中期票据	100	2.80	2026-01-16	6 年	950,000,000.00		950,000,000.00	12,043,888.91	-3,433,783.93		958,610,104.98	否
建发房地产集团有限公司 2026 年度第二期中期票据	100	2.65	2025-04-27	5 年	1,010,000,000.00		1,010,000,000.00	7,169,166.67	63,284.92		1,017,232,451.59	否
建发房地产集团有限公司 2026 年度第三期中期票据	100	2.50	2025-06-04	5 年	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00		-2,419,155.56		1,297,580,844.44	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	2.75	2022-08-24	6 年	500,000,000.00	505,063,097.51		6,818,493.15	-44,352.40		511,837,238.26	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	1,016,737,676.89		12,149,315.06	1,030,078.86	24,500,000.00	1,005,417,070.81	否

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	期末余额	是否违约
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	518,256,285.67		4,936,438.36	207,275.97	523,400,000.00		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	920,163,766.54		17,108,219.18	220,508.80		937,492,494.52	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	2.80	2023-04-27	6 年	500,000,000.00	513,166,835.60	500,000,000.00	8,909,589.04	358,448.27	520,000,000.00	502,434,872.91	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	2024-11-19	8 年	500,000,000.00	501,233,013.72		7,314,383.56	117,667.32		508,665,064.60	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	2024-10-23	9 年	1,000,000,000.00	1,004,738,636.25		14,777,534.25	235,727.32		1,019,751,897.82	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	399,893,300.73		7,696,219.18	283,505.47		407,873,025.38	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	898,874,536.07		12,719,589.04	628,663.60		912,222,788.71	否
联发集团有限公司2025 年度第二期中期票据	100	2.50	2025-05-07	5 年	500,000,000.00	506,350,847.26		6,198,630.14	348,265.97	12,500,000.00	500,397,743.37	否
联发集团有限公司2022 年度第二期中期票据	100	2.75	2022-08-08	6 年	750,000,000.00	55,596,712.33		750,034.25			56,346,746.58	否

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	期末余额	是否违约
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	855,254,609.59		5,034,575.34	546,815.07	860,836,000.00		否
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	1,002,787,088.12		19,091,780.82	711,244.73		1,022,590,113.67	否
联发集团有限公司2024 年度第一期中期票据	100	3.39	2024-01-17	6 年	1,000,000,000.00	1,030,485,302.61		16,810,684.93	711,609.15	33,900,000.00	1,014,107,596.69	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	1,172,093,827.82		16,823,082.19	817,844.83	33,925,000.00	1,155,809,754.84	否
联发集团有限公司2024 年度第二期中期票据	100	3.04	2024-03-21	6 年	450,000,000.00	459,865,681.33		6,783,780.82	299,543.79	13,680,000.00	453,269,005.94	否
联发集团有限公司2025 年度第一期中期票据	100	2.80	2025-01-22	6 年	400,000,000.00	409,238,867.67		5,553,972.60	278,720.72	11,200,000.00	403,871,560.99	否
联发集团有限公司2025 年度第三期中期票据	100	2.59	2025-08-07	6 年	850,000,000.00	855,449,078.00		10,917,027.40	586,648.44		866,952,753.84	否
联发集团有限公司2025 年度第五期绿色中期票据	100	2.60	2025-12-31	6 年	250,000,000.00		250,000,000.00	3,134,246.58	-959,095.90		252,175,150.68	否
联发集团有限公司2026 年度第二期中期票据	100	2.56	2026-04-27	6 年	700,000,000.00		700,000,000.00	3,142,136.99	-2,980,858.52		700,161,278.47	否
联发集团有限公司2021 年度第一期中期票据	100	2.38	2021-09-01	7 年	900,000,000.00	905,928,220.76		10,621,972.60	700,790.22		917,250,983.58	否
联发集团有限公司2022 年度第一期中期票据	100	2.40	2022-02-23	7 年	500,000,000.00	30,613,479.45		357,041.10	0.00	720,000.00	30,250,520.55	否
联发集团有限公司2023 年度第二期中期票据	100	2.65	2023-02-27	7 年	820,000,000.00	853,759,204.56		7,587,342.47	587,787.22	736,836,000.00	125,098,334.25	否

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	期末余额	是否违约
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	250,111,533.73		3,272,876.71	171,240.75		253,555,651.19	否
联发集团有限公司2026 年度第一期中期票据	100	2.64	2026-04-16	7 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	5,424,657.53	-4,217,578.76		1,001,207,078.77	否
联发集团有限公司2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)	100	2.75	2026-03-13	7 年	615,000,000.00		615,000,000.00	4,911,575.34	-1,833,093.78		618,078,481.56	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	1,082,668,089.76		14,460,164.38	493,849.52		1,097,622,103.66	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	891,555,074.93		12,004,515.07	204,679.87		903,764,269.87	否
小计					56,585,000,000.00	47,048,040,807.69	6,325,000,000.00	763,814,467.03	422,019.56	5,777,586,083.33	48,359,691,210.95	否
一年内到期的应付债券					-5,040,000,000.00	-4,746,852,900.45					-2,779,465,600.36	否
合计	/	/	/	/	51,545,000,000.00	42,301,187,907.24	6,325,000,000.00	763,814,467.03	422,019.56	5,777,586,083.33	45,580,225,610.59	/

(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	4,150,083,566.12	4,563,080,389.11
未确认融资费用	-760,315,738.58	-852,402,417.59
小计	3,389,767,827.54	3,710,677,971.52
一年内到期的租赁负债	-692,478,707.93	-818,004,217.67
合计	2,697,289,119.61	2,892,673,753.85

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	2,147,419,626.15	2,366,919,281.65
专项应付款		
一年内到期的长期应付款项	-133,883,154.36	-230,542,112.98
合计	2,013,536,471.79	2,136,377,168.67

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	14,548,150.84	15,672,539.50
重组负债	838,230,658.30	921,099,854.84
合作方往来款项	369,576,141.47	440,966,282.02
应付融资租赁款	925,064,675.54	989,180,605.29
小计	2,147,419,626.15	2,366,919,281.65
一年内到期的长期应付款	-133,883,154.36	-230,542,112.98
合计	2,013,536,471.79	2,136,377,168.67

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。

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	482,222,409.19	496,465,410.57	说明 1
未决诉讼	123,282,879.85	129,856,422.26	详见附注十六、2 或有事项
对外提供担保	124,697,753.04	126,941,510.74	说明 2
员工安置费用	4,769,250.93	15,073,033.16	
待执行的亏损合同	20,865,230.05	20,865,230.05	说明 3
小计	755,837,523.06	789,201,606.78	
一年内到期的预计负债	-21,778,688.50	-18,499,643.52	
合计	734,058,834.56	770,701,963.26	/

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	338,210,830.29	174,085.43	1,983,055.82	336,401,859.90	
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	说明
合计	357,920,430.29	174,085.43	1,983,055.82	356,111,459.90	/

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	3,520,883,433.75	3,559,459,335.36
国寿投资-拓尊资产支持计划	2,565,569,244.01	2,568,322,680.83
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	2,404,655,000.01	3,004,491,666.67
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	1,650,590,560.47	1,550,198,775.74
提前采购20年物业服务收取的折扣	669,422,118.19	705,692,430.13
预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用	329,003,462.93	341,503,881.50
小计	11,140,123,819.36	11,729,668,770.23
一年内到期的其他非流动负债	-3,665,493,013.03	-3,696,716,912.68

合计	7,474,630,806.33	8,032,951,857.55
----	------------------	------------------

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，以美凯龙位于上海真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号的家居商场资产抵押及其租金收益权质押，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 36.41 亿元，其中优先级为 36.40 亿元，次级为 0.01 亿元，发行日期为 2024 年 1 月 25 日，预期到期日为 2041 年 11 月 26 日。2026 年进入该资产支持专项计划首个回售行权期，持有优先级资产支持证券的投资者可选择在回售登记期内申报将所持有的优先级资产支持证券于回售行权日进行全部或部分回售。

说明 2：子公司美凯龙于 2025 年 5 月 16 日发行“国寿投资-拓尊资产支持计划”。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 3：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 4：子公司美凯龙于 2025 年 10 月 29 日发行家居商场资产支持证券“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”。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（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系子公司美凯龙基于委托管理合同确认的合同负债。

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	289,953.8551						289,953.8551

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	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
23 建发 Y2	2023/11/15	100	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 Y1	2024/3/5	100	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y2	2024/5/21	100	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y3	2024/6/18	100	22,500,000.00	2,250,000,000.00	5+N
24 建发 Y4	2024/7/15	100	6,000,000.00	600,000,000.00	3+N
24 建发 Y5	2024/7/12	100	9,000,000.00	900,000,000.00	5+N
24 建发 MTN002	2024/11/15	100	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN001	2025/4/29	100	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
25 建发 MTN002	2025/6/10	100	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN003	2025/8/6	100	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN004	2025/11/17	100	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
26 建发 MTN001	2026/3/17	100	6,000,000.00	600,000,000.00	3+N
锦里 36 号信托计划	2022/5/30	100	9,510,000.00	951,000,000.00	5+N
合计			173,010,000	17,301,000,000.00	

(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
23 建发 Y1	10,000,000.00	998,053,207.55				7,840.75	10,000,000.00	998,045,366.80
23 建发 Y2	10,000,000.00	998,056,603.78					10,000,000.00	998,056,603.78
24 建发 Y1	15,000,000.00	1,496,964,768.14				413.94	15,000,000.00	1,496,964,354.20
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				5,519.14	6,000,000.00	598,826,405.39
24 建发 Y5	9,000,000.00	898,247,886.79				8,278.71	9,000,000.00	898,239,608.08
23 建发 MTN001	10,000,000.00	995,561,539.52			10,000,000.00	995,561,539.52		
24 建发 MTN002	15,000,000.00	1,497,002,264.15				5,313.16	15,000,000.00	1,496,996,950.99
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		27,169.81			15,000,000.00	1,496,943,169.81
25 建发 MTN004	15,000,000.00	1,496,916,000.00					15,000,000.00	1,496,916,000.00
26 建发 MTN001			6,000,000.00	598,766,400.00			6,000,000.00	598,766,400.00

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		
合计	181,010,000.00	18,064,075,288.80	6,000,000.00	598,793,569.81	14,000,000.00	1,395,588,905.22	173,010,000.00	17,267,279,953.39

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）	4,085,308,609.49	35,233,329.64	10,141,907.70	4,110,400,031.43
其他资本公积	163,675,179.18	18,179,120.30	33,181,173.32	148,673,126.16
合计	4,248,983,788.67	53,412,449.94	43,323,081.02	4,259,073,157.59

说明 1：资本溢价本期增加 35,233,329.64 元，包括：

（1）本公司下属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，增加资本溢价 381,012.69 元。

（2）本公司下属子公司中利集团使用破产管理人账户偿债股票偿还债务，增加资本溢价 3,882,749.06 元。

（3）本公司购买子公司建发国际、成都兆泽晟房地产开发有限公司少数股权，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，增加资本溢价 30,905,602.47 元。

（4）本公司下属子公司建发物业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，增加资本溢价 63,965.42 元。

说明 2：资本溢价本期减少 10,141,907.70 元，包括：

（1）本公司偿还永续债，冲减资本溢价 4,411,094.78 元。

（2）本公司下属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，减少资本溢价 637,130.86 元。

（3）本公司集团内部股权转让，本公司享有厦门兆慧网络科技有限公司的权益比例发生变化，减少资本溢价 5,093,682.06 元。

说明 3：其他资本公积本期增加 18,179,120.30 元，包括：

（1）本公司下属子公司建发国际、建发物业发行限制性股票，在本期确认股份支付费用，增加其他资本公积 17,906,557.05 元。

（2）本公司对联营企业的其他所有者权益变动，增加其他资本公积 272,563.25 元。

说明 4：其他资本公积本期减少 33,181,173.32 元，包括：

（1）本公司下属子公司建发国际 2023 年限制性股票激励计划第 3 批次未能满足业绩考核目标，无法达成解除限售条件而作废失效，冲回限制性股票股份支付费用，减少其他资本公积 19,304,338.39 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 13,876,834.93 元。

56、库存股

□适用 √不适用

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	-214,269,619.18	3,409,742.18		-9,563,131.93	-16,117,714.88	74,336,473.80	-45,245,884.81	-139,933,145.38
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	-214,269,619.18	3,409,742.18		-9,563,131.93	-16,117,714.88	74,336,473.80	-45,245,884.81	-139,933,145.38
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	789,211,466.34	-555,850,387.41			824,202.42	-569,871,792.33	13,197,202.50	219,339,674.01
其中：权益法 下可转损益的 其他综合收益	-6,736,973.62	-3,017,822.88				-3,017,822.88		-9,754,796.50

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	
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		3,520,503.44			824,202.42	539,260.20	2,157,040.82	539,260.20
外币财务 报表折算差额	253,092,309.33	-545,891,517.25				-557,454,756.47	11,563,239.22	-304,362,447.14
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	-10,461,550.72				-9,938,473.18	-523,077.54	532,917,657.45
其他综合收益 合计	574,941,847.16	-552,440,645.23		-9,563,131.93	-15,293,512.46	-495,535,318.53	-32,048,682.31	79,406,528.63

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	1,450,713.34	23,346,809.15	22,663,391.03	2,134,131.46
合计	1,450,713.34	23,346,809.15	22,663,391.03	2,134,131.46

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
风险补助	19,267,603.20			19,267,603.20

61、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	34,006,732,688.44	47,004,903,740.63
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	34,006,732,688.44	47,004,903,740.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	988,909,561.37	-10,814,732,169.18
股东其他投入和减少资本	3,816,451.34	461,582,142.88
其他综合收益结转留存收益	-2,835,468.62	-28,785,363.90
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		

项目	本期	上年度
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,029,676,985.70	2,062,966,640.69
应付其他权益工具持有者的股利	325,991,478.53	553,269,021.30
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	32,640,954,768.30	34,006,732,688.44

说明 1：股东其他投入和减少资本主要系：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 134,048.58 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 3,950,499.92 元。

说明 2：根据本公司 2025 年 5 月 6 日召开的 2024 年年度股东大会决议以及 2026 年 1 月 23 日召开的第十届董事会 2026 年第二次临时会议决议，本公司以 2025 年 12 月 31 日总股本 2,899,538,551 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），共计派发现金红利 579,907,710.20 元，上述现金红利已于 2026 年 2 月派发完毕。

根据本公司 2026 年 5 月 18 日召开的 2025 年年度股东大会决议，本公司以 2025 年 12 月 31 日总股本 2,899,538,551 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），共计派发现金红利 1,449,769,275.50 元，上述现金红利已于 2026 年 6 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	300,563,484,035.61	288,790,392,606.62	312,229,059,914.88	300,303,398,080.21
其他业务	3,220,644,164.02	2,163,320,734.63	3,091,513,528.78	1,734,881,653.37
合计	303,784,128,199.63	290,953,713,341.25	315,320,573,443.66	302,038,279,733.58

(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		房地产业务		家居商场运营业务		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	200,804,719,974.73	195,810,310,813.48	25,335,897,851.41	21,806,323,804.13	3,094,685,324.34	1,103,075,948.51	229,235,303,150.48	218,719,710,566.12
境外公司	74,537,939,690.96	72,223,583,946.99	10,885,358.19	10,418,828.14			74,548,825,049.15	72,234,002,775.13
按收入确认时间分类								
在某一时点履约	274,880,161,932.75	267,677,582,420.06	21,901,169,714.90	19,408,814,856.81	21,335,918.76	11,056,492.22	296,802,667,566.41	287,097,453,769.09
在某一时段内履约	462,497,732.94	356,312,340.41	3,445,613,494.70	2,407,927,775.46	3,073,349,405.58	1,092,019,456.29	6,981,460,633.22	3,856,259,572.16
合计	275,342,659,665.69	268,033,894,760.47	25,346,783,209.60	21,816,742,632.27	3,094,685,324.34	1,103,075,948.51	303,784,128,199.63	290,953,713,341.25

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为1,841.40亿元，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

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	115,835,479.03	129,531,063.93
教育费附加	52,117,640.83	63,610,301.32
地方教育附加	35,136,178.32	35,946,434.11
土地增值税	34,932,708.56	126,871,035.03
房产税	224,533,880.89	237,227,719.69
城镇土地使用税	46,005,598.96	50,161,677.04
印花税	285,298,130.12	315,211,508.93
消费税	30,922,309.26	21,136,208.72
其他税种	41,845,828.14	50,025,363.53
合计	866,627,754.11	1,029,721,312.30

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	2,547,502,633.55	2,355,371,644.50
广告宣传费	663,296,408.98	599,991,821.25
业务费	349,668,400.96	268,316,184.71
办公费	353,241,261.64	427,208,346.71
代理手续费	859,739,857.30	756,464,552.48
资产摊销及折旧费	264,477,991.27	259,435,209.06
保险费	117,507,141.06	128,065,158.17
交通费	40,851,398.20	43,566,499.88
中介服务费	71,392,197.78	50,713,757.78
其他	287,856,190.36	194,340,570.32
合计	5,555,533,481.10	5,083,473,744.86

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	434,833,973.12	443,464,453.90
办公费	80,109,305.51	98,438,797.01
业务费	8,240,015.15	13,520,315.02
中介服务费	38,129,578.95	73,992,353.33
资产摊销及折旧费	133,133,388.18	120,246,056.77
交通费	6,452,558.28	6,051,915.01
保险费	1,187,553.81	342,276.10
股份支付	-1,576,411.54	187,698,641.29
其他	36,687,302.94	40,917,428.72
合计	737,197,264.40	984,672,237.15

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	83,201,527.04	83,926,392.36
资产摊销及折旧费	20,050,692.83	22,063,591.92
材料费	20,460,519.03	27,914,960.78
软件开发费	8,587,431.41	2,357,963.42
其他	22,272,534.04	15,632,475.71
合计	154,572,704.35	151,895,384.19

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	4,299,277,443.79	4,372,136,962.11
其中：租赁负债利息支出	56,043,157.71	57,205,735.63
利息资本化	-1,497,851,474.05	-1,481,765,002.41
利息费用	2,801,425,969.74	2,890,371,959.70
利息收入	-1,046,593,704.01	-1,187,477,131.71
利息净支出	1,754,832,265.73	1,702,894,827.99
汇兑损益	111,844,357.47	-378,504,005.96
手续费及其他	383,606,667.35	478,214,192.49
合计	2,250,283,290.55	1,802,605,014.52

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	338,543,058.33	578,441,774.29
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	1,873,055.82	5,165,970.49
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	110,000.00	7,200.00
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	336,560,002.51	573,268,603.80
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	18,009,722.70	22,483,239.31
其中：个税扣缴税款手续费	11,931,155.76	11,314,938.50
增值税抵减免	5,882,958.05	11,030,993.29
其他	195,608.89	137,307.52
合计	356,552,781.03	600,925,013.60

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	968,655,289.26	386,207,872.21
处置长期股权投资产生的投资收益	314,297,490.37	33,487,458.06
交易性金融资产在持有期间的投资收益	19,280,930.76	20,518,968.05
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	3,856,180.54	3,564,468.50
债权投资在持有期间取得的利息收入	392,166.68	1,518,388.91
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	115,877,113.77	50,988,764.15
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	12,158,816.37	620,616.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-21,575,690.25	-360,230.35
衍生金融工具投资收益	-1,106,773,315.89	325,148,346.14

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	2,827,142.68	14,842,754.19
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	228,500.00	2,108,946.09
应收款项融资终止确认收益	-130,932,774.38	-144,233,764.14
其他	126,947,810.05	76,358,854.67
合计	305,239,659.96	770,771,442.49

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	129,446,327.85	-14,201,401.28
衍生金融工具	217,889,679.91	-33,665,842.36
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-572,644,114.39	-2,304,608,272.06
其他非流动金融资产	-4,728,748.59	-57,850,296.16
合计	-230,036,855.22	-2,410,325,811.86

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	1,006,183.69	8,442,595.09
应收账款坏账损失	-631,297,316.76	-609,914,066.89
其他应收款坏账损失	6,998,983.95	-13,894,087.15
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	5,320,247.35	-29,888,028.68
财务担保相关减值损失		
一年内到期的非流动资产减值损失	-35,990.86	359,805.12

项目	本期发生额	上期发生额
其他流动资产减值损失	-35,577.82	3,612,801.31
其他非流动资产减值损失	91,350.00	1,780,636.59
合计	-617,952,120.45	-639,500,344.61

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、合同资产减值损失	-40,406,784.66	-59,893,084.13
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,027,756,719.30	-926,353,485.24
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-1,068,163,503.96	-986,246,569.37

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）	5,843,656.58	37,117,253.69
使用权资产处置利得	1,651,730.93	584,267.89
合计	7,495,387.51	37,701,521.58

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外收入

√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	102,663,072.04	112,188,203.49	102,663,072.04
罚款收入	4,922,274.98	5,272,004.26	4,922,274.98
非流动资产毁损报废利得	135,198.44	109,113.00	135,198.44
无需支付的款项	10,226,645.52	8,788,055.17	10,226,645.52
投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值产生的收益		4,146,910.53	
其他	39,213,286.94	34,891,565.00	39,213,286.94
合计	157,160,477.92	165,395,851.45	157,160,477.92

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
对外捐赠	15,420,000.00	424,636.00	15,420,000.00
违约金、赔偿金	34,846,757.93	121,654,588.20	34,846,757.93
罚款及滞纳金支出	63,697,144.35	14,568,732.74	63,697,144.35
非流动资产毁损报废损失	4,359,319.09	1,317,487.17	4,359,319.09
盘亏损失	38,139.17		38,139.17
其他	57,368,904.25	12,308,195.75	57,368,904.25
合计	175,730,264.79	150,273,639.86	175,730,264.79

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	3,095,288,345.53	2,343,756,242.00
递延所得税费用	-2,434,197,182.85	-1,279,191,454.87
合计	661,091,162.68	1,064,564,787.13

(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	2,000,765,925.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	500,191,501.45
子公司适用不同税率的影响	-28,338,266.87
调整以前期间所得税的影响	-63,288,589.64
非应税收入的影响	-46,723,929.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	92,024,540.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-394,012,915.95
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	727,326,285.97
研发费用加计扣除	-9,473,553.79
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	163,088,136.30
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-203,208,592.72
可抵扣的其他权益工具分配	-76,493,452.71
所得税费用	661,091,162.68

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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、贷款保证金及信用证保证金等受限的货币资金	3,120,058,812.81	3,869,976,691.81
利息收入	415,073,008.59	1,170,609,653.29
收到的政府补助	293,793,168.20	489,106,579.46
赔偿金、违约金收入	114,602,310.07	127,679,193.79
收到其他单位保证金或押金	16,063,945,634.26	23,357,745,932.18
收存出担保保证金和存入担保保证金	354,069,242.44	113,685,252.21
收往来款、代收代付款	4,493,159,639.18	7,812,625,029.16

收代建费	560,732,165.80	1,246,417,030.86
其他	3,882,005.43	2,939,926.30
合计	25,419,315,986.78	38,190,785,289.06

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、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	6,113,152,505.76	6,667,890,086.98
支付付现的期间费用	4,252,834,902.36	4,272,964,724.96
银行手续费及额度占用费	378,090,001.90	478,921,213.92
支付赔偿金、违约金、滞纳金、罚款支出	79,178,688.99	121,336,324.91
支付其他单位押金及保证金	14,353,958,989.64	23,096,562,477.03
支付存出担保保证金	354,325,279.76	160,737,468.31
付代建款	560,822,625.55	1,336,439,084.65
付往来款、代收代付款	3,867,695,193.55	8,809,994,937.90
其他	37,633,813.22	12,591,409.17
合计	29,997,692,000.73	44,957,437,727.83

(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
收回金融资产投资款	5,976,894,103.23	3,970,744,989.07
收回股权投资款	1,585,735,486.10	638,710,130.52
合计	7,562,629,589.33	4,609,455,119.59

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
支付金融资产投资款	18,516,091,945.10	10,430,584,250.29
支付股权投资款	2,031,552,201.63	1,681,429,950.92
合计	20,547,644,146.73	12,112,014,201.21

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
资金往来及利息收入	4,236,445,749.57	4,233,051,017.92
收回投资相关受限资金	25,572,215.84	45,393,687.99
收回理财产品	646,137.00	215,408,011.22
非同一控制下企业合并支付的现金净额（负数）		200,521,172.47
合计	4,262,664,102.41	4,694,373,889.60

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
关联方资金往来	1,286,921,794.76	6,852,641,188.06
非关联方资金往来	585,110,989.62	2,358,053,208.25
处置子公司收到的现金净额（负数）	27,702,898.96	
支付投资相关受限资金	15,059,301.75	161,526,784.42
购买理财产品	215,906.14	79,242,696.59
购买债权		9,786,771,912.12
合计	1,915,010,891.23	19,238,235,789.44

(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
收到非关联单位资金拆入款	1,742,352,065.56	5,518,402,883.30
收到关联单位资金拆入款	890,785,456.30	145,125,000.00
收回保证金	911,000.00	
收回存放于管理人账户的偿债资金	6,274,309.54	695,864,846.40
合计	2,640,322,831.40	6,359,392,729.70

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	341,891,392.58	400,791,523.12

支付少数股东股权收购款	175,670,373.70	5,672,884,191.57
偿还非关联单位资金拆入款	5,821,137,706.36	11,716,548,914.08
偿还关联单位资金拆入款	695,295,545.55	201,538,790.00
融资费用	21,719,336.77	17,751,513.26
偿还永续债	3,550,000,000.00	2,328,173,000.00
回购限制性股票款		267,743,939.50
合计	10,605,714,354.96	20,605,431,871.53

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	20,296,895,687.92	123,958,398,053.48	168,177,810.44	78,329,559,522.98		66,093,912,028.86
应付股利	270,644,799.89		3,689,244,745.33	2,927,163,863.26	4,750,000.00	1,027,975,681.96
其他应付款	2,083,964,922.22	34,519,483.78	220,716,845.25	961,094,783.72	13,427,967.46	1,364,678,500.07
其他流动负债	100,243,994.41	4,998,925,000.01	41,350,047.26	1,006,016,438.36		4,134,502,603.32
一年内到期的非流动负债	23,889,343,795.86		10,664,032,173.36	14,718,299,472.33	691,027,166.29	19,144,049,330.60
长期借款	80,666,915,570.07	10,874,875,351.84	441,821,978.84	5,924,628,051.53	8,137,849,569.66	77,921,135,279.56
应付债券	42,301,187,907.24	6,314,297,884.20	16,991,573.29	2,516,000,000.00	536,251,754.14	45,580,225,610.59
租赁负债	2,892,673,753.85		45,737,649.17	134,100,959.05	107,021,324.36	2,697,289,119.61
长期应付款	794,302,576.47		19,979,950.85	5,578,779.81		808,703,747.51
其他非流动负债	8,032,951,857.55	120,000,000.00		600,000,000.00	1,005,178,509.28	6,547,773,348.27
合计	181,329,124,865.48	146,301,015,773.31	15,308,052,773.79	107,122,441,871.04	10,495,506,291.19	225,320,245,250.35

(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	1,339,674,763.19	553,808,693.35
加：资产减值准备	1,068,163,503.96	986,246,569.37
信用减值损失	617,952,120.45	639,500,344.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	397,235,683.81	407,815,971.53
使用权资产摊销	288,622,054.81	276,156,254.88

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	121,490,248.18	108,077,533.75
长期待摊费用摊销	106,786,291.42	97,488,143.59
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）	-7,495,387.51	-37,701,521.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,224,120.65	1,208,374.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	230,036,855.22	2,410,325,811.86
财务费用（收益以“-”号填列）	2,293,705,054.15	2,511,867,953.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-436,172,434.32	-915,005,206.63
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,407,905,907.81	-1,224,592,290.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	116,153,594.56	-433,380,352.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-22,368,317,558.31	-38,088,884,419.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-52,614,035,378.43	-40,128,072,763.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	77,892,294,876.29	90,516,542,436.19
其他	-1,576,411.54	187,698,641.29
经营活动产生的现金流量净额	6,640,836,088.77	17,869,100,174.87
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	111,259,327,693.06	96,836,313,184.01
减：现金的期初余额	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07
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	28,809,831,198.80	11,205,839,993.94

(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

项目	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	48,380,000.00
其中：建发商业保理（海南）有限公司	48,380,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	96.09
其中：建发商业保理（海南）有限公司	96.09
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	
取得子公司支付的现金净额	48,379,903.91

(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

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,705,000.00
其中：贴膜酷酷（厦门）科技有限公司	1,705,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	28,624,668.19
其中：贴膜酷酷（厦门）科技有限公司	921,769.23
杭州兆升房地产有限公司	19,899,685.95
上海甄多采商贸有限公司	7,668,090.50
上海甄多采装科工程设计有限公司	61.64
上海甄多采智装建筑工程有限公司	2,571.65
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	132,489.22
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
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	27,702,898.96
处置子公司收到的现金净额	783,230.77

(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	111,259,327,693.06	82,449,496,494.26
其中：库存现金	3,204,294.18	3,810,726.43
可随时用于支付的银行存款	108,530,123,512.12	79,533,636,809.23
可随时用于支付的其他货币资金	2,725,999,886.76	2,912,048,958.60
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	111,259,327,693.06	82,449,496,494.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(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	345,757,057.23	1,250,899,522.08	监管受限资金、司法冻结等
其他货币资金	25,399,348,388.68	8,910,021,515.19	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	25,745,105,445.91	10,160,921,037.27	/

(7) 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2026年6月30日，公司无属于供应商融资安排的金融负债余额。

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			7,928,387,069.78
其中：美元	892,141,004.88	6.8109	6,076,283,170.15
港币	1,442,044,952.92	0.8686	1,252,488,143.86
欧元	36,472,409.25	7.7671	283,284,849.92
日元	66,496,502.08	0.0420	2,795,845.43
英镑	44,962.24	9.0145	405,312.10
加拿大元	32,270.56	4.7847	154,404.95
卢布	35,894,704.02	0.0883	3,168,307.43
林吉特	3,248,151.54	1.6734	5,435,509.12
塔卡	161,839,561.45	0.0582	9,421,328.23
越南盾	793,516,262.68	0.0003	204,933.51
阿联酋迪拉姆	1,199,801.64	1.8511	2,220,908.96
澳元	6,648,523.18	4.6804	31,117,747.88
巴西雷亚尔	52,873,879.91	1.3142	69,486,852.98
瑞士法郎	1,448,579.12	8.4228	12,201,092.17
埃塞俄比亚比尔	4,596,083.65	0.0431	197,881.44
印尼卢比	138,801,064,199.48	0.0004	52,883,205.46
韩元	2,120,587.06	0.0044	9,336.86
哈萨克斯坦坚戈	402,476,460.34	0.0140	5,628,254.97
老挝基普	13,074,243,092.41	0.0003	4,287,044.31
墨西哥比索	798,755.98	0.3897	311,260.22
奈拉	1,447,091,755.76	0.0049	7,108,519.89
秘鲁新索尔	83,021.98	1.9970	165,798.10
菲律宾比索	633,694,522.70	0.1110	70,340,092.02
巴基斯坦卢比	334,643,497.18	0.0244	8,170,615.47
沙特里亚尔	368,322.42	1.8104	666,803.80
泰铢	21,564,856.07	0.2042	4,404,496.56
新加坡元	4,503,489.78	5.2605	23,690,608.01
南非兰特	3,280,246.38	0.4144	1,359,349.55
土耳其里拉	540,998.22	0.1458	78,877.54
罗马尼亚列伊	281,029.46	1.4821	416,518.89
应收账款			11,335,596,299.03
其中：美元	1,480,464,556.60	6.8109	10,083,296,048.52
港币	30,696,172.84	0.8686	26,661,160.92
加拿大元	338,602.11	4.7847	1,620,109.53

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
林吉特	23,075,769.47	1.6734	38,615,364.38
欧元	76,513,113.41	7.7671	594,285,003.14
越南盾	971,948,629,055.99	0.0003	251,015,452.94
阿联酋迪拉姆	303,122.09	1.8511	561,098.22
澳元	2,482,316.22	4.6804	11,618,232.85
巴西雷亚尔	16,783,940.20	1.3142	22,057,454.21
菲律宾比索	30,127,282.79	0.1110	3,344,128.39
卢布	4,075,361.01	0.0883	359,718.71
奈拉	213,735,287.89	0.0049	1,049,927.58
日元	7,191,700.08	0.0421	302,375.03
泰铢	325,972,614.45	0.2042	66,578,012.60
印尼卢比	612,268,954,855.64	0.0004	233,274,471.80
英镑	106,244.41	9.0145	957,740.21
其他应收款			1,733,216,114.36
其中：美元	208,612,209.63	6.8109	1,420,836,898.55
港币	120,754,160.38	0.8686	104,881,026.00
加拿大元	5,356.41	4.7847	25,628.82
林吉特	491,102.66	1.6734	821,819.10
欧元	1,373,778.02	7.7671	10,670,271.25
越南盾	16,362,613,264.15	0.0003	4,225,808.50
埃塞俄比亚比尔	2,212,461.18	0.0431	95,256.10
澳元	20,116,323.68	4.6804	94,152,441.35
巴西雷亚尔	2,239,725.00	1.3142	2,943,446.60
菲律宾比索	954,395.50	0.1110	105,937.90
老挝基普	524,668,587.98	0.0003	172,038.83
卢布	293,803,922.91	0.0883	25,933,105.66
墨西哥比索	562,708.30	0.3897	219,276.87
奈拉	6,772,458,670.92	0.0049	33,268,213.28
日元	59,016,788.44	0.0421	2,481,360.87
塔卡	3,685,320.03	0.0582	214,537.22
泰铢	37,320,215.49	0.2042	7,622,437.18
土耳其里拉	1,028.15	0.1458	149.90
新加坡元	7,177.49	5.2605	37,757.19
印尼卢比	63,281,130,839.90	0.0004	24,110,110.85
阿联酋迪拉姆	7,876.42	1.8511	14,579.75

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
巴基斯坦卢比	899,999.92	0.0244	21,974.29
韩元	58,696,726.75	0.0044	258,439.34
南非兰特	249,994.65	0.4144	103,598.96
长期应收款			3,234,490,054.31
其中：美元	474,899,066.84	6.8109	3,234,490,054.31
应付账款			9,058,042,567.50
其中：美元	1,285,989,273.37	6.8109	8,758,744,342.59
港币	444.99	0.8686	386.50
欧元	17,103,763.41	7.7671	132,846,640.77
日元	168,870,033.54	0.0420	7,100,140.56
英镑	224,258.59	9.0145	2,021,579.06
加拿大元	1,347.93	4.7847	6,449.46
新加坡元	2,282.85	5.2605	12,008.92
瑞士法郎	27,180.36	8.4228	228,934.72
林吉特	7,633.83	1.6734	12,774.57
澳元	16,506,772.64	4.6804	77,258,298.66
阿联酋迪拉姆	1,485,875.34	1.8511	2,750,449.51
巴西雷亚尔	5,922,405.76	1.3142	7,783,225.65
卢布	110,141,960.40	0.0955	10,519,264.33
罗马尼亚列伊	0.21	1.4821	0.31
泰铢	242,766,355.48	0.2042	49,572,889.80
土耳其里拉	241,810.19	0.1458	35,255.93
印尼卢比	22,656,903,963.25	0.0004	8,632,280.41
越南盾	2,004,616,728.33	0.0003	517,645.75
其他应付款			825,675,999.86
其中：美元	2,727,612.59	6.8109	18,577,496.59
港币	505,161,709.63	0.8686	438,758,202.90
欧元	879,790.08	7.7671	6,833,417.53
澳元	76,249,279.72	4.6804	356,877,128.80
卢布	30,599,999.98	0.0883	2,700,961.32
泰铢	9,366,075.96	0.2042	1,912,966.60
土耳其里拉	108,546.77	0.1458	15,826.12
短期借款			19,369,405,296.39
其中：美元	2,772,542,650.92	6.8109	18,883,510,741.15
欧元	5,059,492.55	7.7671	39,297,584.59

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
泰铢	52,280,549.62	0.2042	10,677,998.51
港币	501,892,777.78	0.8686	435,918,972.14
应付职工薪酬			3,124,315.50
其中：美元	266,922.53	6.8109	1,817,982.66
日元	20,966.00	0.0420	881.52
加拿大元	589.51	4.7847	2,820.63
南非兰特	74,643.32	0.4144	30,932.54
泰铢	2,460,280.82	0.2042	502,498.06
越南盾	2,164,008,000.00	0.0003	558,876.71
韩元	8,896,660.00	0.0044	39,171.64
港币	9,410.00	0.8686	8,173.06
澳元	34,821.53	4.6804	162,978.69
一年内到期的非流动负债			408,332,511.40
其中：澳元	87,243,079.95	4.6804	408,332,511.40

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐适用 ☒不适用

(3) 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

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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

83、 租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

项 目	本期金额
本期计入当期损益的简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	140,463,154.80

项 目	本期金额
租赁负债的利息费用	47,379,096.33
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	156,297,886.07
与租赁相关的总现金流出	474,892,661.81
售后租回交易产生的相关损益	19,979,950.85

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐适用 ☒不适用

售后租回交易及判断依据

☐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

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可 变租赁付款额相关的收入
租赁收入	2,559,196,599.62	
合计	2,559,196,599.62	

作为出租人的融资租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额 的可变租赁付款额的 相关收入
与融资租赁相关的当期损益		317,384,713.73	
合计		317,384,713.73	

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	83,201,527.04	86,432,102.13
资产摊销及折旧费	20,050,692.83	22,063,591.92
材料费	20,460,519.03	27,914,960.78
软件开发费	8,587,431.41	2,357,963.42
其他	52,927,740.90	34,719,864.99
合计	185,227,911.21	173,488,483.24
其中：费用化研发支出	154,572,704.35	151,895,384.19
资本化研发支出	30,655,206.86	21,593,099.05

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	17,951,961.32				35,430,610.85
其他	26,024,687.13	12,703,245.54				38,727,932.67
合计	43,503,336.66	30,655,206.86				74,158,543.52

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
建发保理	2026/3/4	53,380,000.00	100	购买	2026/3/4	控制权转移	159,129.56	25,757.70	188,540.14

其他说明：

建发商业保理（海南）有限公司简称“建发保理”。

(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	建发保理
--现金	53,380,000.00
--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	53,380,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	50,381,679.10
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	2,998,320.90

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

	建发保理	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	50,381,679.10	50,381,679.10
流动资产	50,381,679.10	50,381,679.10
非流动资产		
负债：		
流动负债		
非流动负债		
净资产	50,381,679.10	50,381,679.10
减：少数股东权益		
取得的净资产	50,381,679.10	50,381,679.10

(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
贴膜酷酷（厦门）科技有限公司	2026/3/16	1,705,000.00	31	股权转让	签订股权转让协议，并收到股权转让款	278,362.72	20	920,411.15	920,411.15		参考评估值	

其他说明：
☐适用 ☒不适用

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	23
建发房产下属子公司	1
美凯龙下属子公司	7
小计	31

（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	6
建发房产下属子公司	7
美凯龙下属子公司	7
小计	20

说明：上海甄多采商贸有限公司、上海甄多采装科工程设计有限公司、上海甄多采智装建筑工程有限公司共 3 家主体本期因破产清算丧失控制权；成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司项目原合作协议到期，公司本期与合作方确定了新的合作协议与合作模式，公司不再对其经营管理实施控制并保留重大影响，持有的股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；Glenfor Investment Holding Limited 引入外部投资者，外部投资者认缴注册资本后，本公司持股比例变为 40%，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		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	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	71.91	28.09	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	5	投资设立
厦门建发汽车有限公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发物产有限公司	厦门	106,000.00	厦门	贸易	95	5	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

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	
长江汽车产业供应链有限公司	武汉	100,000.00	武汉	贸易	51		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	5	投资设立
恒裕通有限公司	香港	6,834.82	香港	贸易	100		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		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	5	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		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	5	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	5	投资设立
厦门建发铝业有限公司	厦门	2,000.00	厦门	贸易	95	5	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	5	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		投资设立
C&D（USA）INC.	芝加哥	20	芝加哥	贸易	100		投资设立
厦门星原投资有限公司	厦门	30,000.00	厦门	投资	100		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		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	5	投资设立
厦门建发化工有限公司	厦门	8,000.00	厦门	贸易	95	5	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	10	投资设立
厦门建发高科有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	投资设立

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	
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	5	投资设立
厦门建益达有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	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	5	投资设立
厦门建发通讯有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发能源有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	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	5	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	5	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	5	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	5	投资设立
厦门建发通商有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建宇实业有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	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		投资设立
厦门建发轻工有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	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	40	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		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

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	
常熟光晟新能源有限公司	常熟	5,000.00	常熟	贸易	95	5	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	5	投资设立
厦门建发能化有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	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	5	投资设立
厦门建发金服控股有限公司	厦门	5,000	厦门	咨询服务	95	5	投资设立
厦门建发矿产有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95	5	投资设立
建发（海南）国际控股有限公司	三亚	20,000.00	厦门	贸易	95	5	投资设立
厦门建发物产农业有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	100		投资设立
建发商业保理（海南）有限公司	海南	5,000.00	海南	商业保理	100		非同一控制下企业合并

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	43,578.25	-157,845.55	8,132,850.04
联发集团	5.00	-3,049.43	-12,799.46	1,766,988.21
美凯龙	70.35	3,983.55		1,785,289.49

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

说明 1：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。

说明 2：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	35,681,332.22	5,280,873.00	40,962,205.22	23,519,349.38	6,768,949.69	30,288,299.07	34,333,515.33	4,896,353.05	39,229,868.38	21,672,378.02	6,650,945.98	28,323,324.00
联发集团	8,549,529.50	1,758,492.68	10,308,022.18	4,451,949.18	3,895,056.34	8,347,005.52	8,348,590.38	1,776,587.06	10,125,177.44	4,410,161.65	3,842,152.05	8,252,313.70
美凯龙	643,115.37	8,146,231.16	8,789,346.53	3,055,347.04	3,249,585.62	6,304,932.66	643,680.64	8,223,400.43	8,867,081.07	2,949,782.99	3,412,143.25	6,361,926.24

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	1,814,812.69	73,021.95	69,913.93	1,827,964.53	3,487,407.34	182,879.06	181,276.98	1,223,881.44
联发集团	730,681.29	-45,020.07	-46,486.53	589,914.11	1,020,054.18	-62,078.01	-63,786.94	-31,717.64
美凯龙	309,468.53	5,415.56	-2,101.62	88,293.33	333,707.62	-213,440.31	-232,061.30	20,188.79

(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、54。

(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

其他说明

☐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) 重要联营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的合营企业或联营企业

☐适用 ☒不适用

(3) 重要合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	768,032,666.98	761,005,160.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	11,027,506.41	18,084,312.50
--其他综合收益		

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
--综合收益总额	11, 027, 506. 41	18, 084, 312. 50
联营企业:		
投资账面价值合计	41, 015, 172, 606. 41	39, 088, 491, 459. 23
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	992, 945, 232. 34	389, 094, 252. 78
--其他综合收益	-3, 017, 822. 88	-154, 249. 02
--综合收益总额	989, 927, 409. 46	388, 940, 003. 76

(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 342, 927, 726. 69 元, 本期未确认的损失份额增加 5, 848, 364. 70 元, 本期末累积未确认的损失份额为 348, 776, 091. 39 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	338,072,424.81	140,000.00		1,873,055.82		336,339,368.99	与资产相关
递延收益	138,405.48	34,085.43		110,000.00		62,490.91	与收益相关
合计	338,210,830.29	174,085.43		1,983,055.82		336,401,859.90	

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	1,873,055.82	5,165,970.49
与收益相关	336,670,002.51	573,275,803.80
合计	338,543,058.33	578,441,774.29

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定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。前瞻性信息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。

(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对预计现金需求。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 2026 年 6 月 30 日，本公司金融负债到期期限如下（单位：万元）：

项目名称	期末数			
	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	6,609,391.20			6,609,391.20
衍生金融负债	73,383.55			73,383.55
应付票据	7,637,966.17			7,637,966.17
应付账款	6,762,046.55			6,762,046.55
其他应付款	5,960,660.04			5,960,660.04
一年内到期的非流动负债	1,923,739.61			1,923,739.61
其他流动负债	2,316,373.75			2,316,373.75
长期借款		7,032,053.14	760,060.39	7,792,113.53
应付债券		2,814,817.84	1,743,204.72	4,558,022.56
租赁负债		128,820.84	140,908.07	269,728.91
长期应付款		124,596.84	76,756.80	201,353.64
其他非流动负债		711,831.04	35,632.04	747,463.08
合计	31,283,560.87	10,812,119.70	2,756,562.02	44,852,242.59

(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规避外汇风险的目的。

(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的远期结售汇业务，规避经营活动中的汇率波动风险	对商品购销收付汇进行套期，根据收付汇金额的一定比例持有外汇合约	买卖与商品购销收付汇金额、时期高度相关的远期结售汇	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，锁定商品外汇风险，以实现预期目标	购买远期结售汇合约对冲汇率波动存在的风险

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	1,799,359,045.96	3,620,916,924.15	被套期项目与套期工具的相关性	-1,347,860,442.38
商品价格风险-衍生金融负债	280,692,492.17			
商品价格风险-库存商品	21,699,100,475.17			
商品价格风险-其他流动资产	1,429,798,623.60			
商品价格风险-其他流动负债	1,168,566,190.13			
套期类别				
公允价值套期-衍生金融资产	1,799,359,045.96	3,620,916,924.15	被套期项目与套期工具的相关性	-1,347,860,442.38
公允价值套期-衍生金融负债	280,692,492.17			
公允价值套期-库存商品	21,699,100,475.17			
公允价值套期-其他流动资产	1,429,798,623.60			
公允价值套期-其他流动负债	1,168,566,190.13			

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	-888,883,635.98
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	19,197,318,775.83	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	582,489.00	未终止确认	
贴现	应收款项融资	33,037,330,907.07	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	277,259,389.11	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	0.00	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
保理	应收账款	770,000.00	未终止确认	
背书	应收账款	600,000.00	未终止确认	
合计	/	52,513,861,561.01	/	/

(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	52,511,444,442.01	-152,508,464.61
合计	/	52,511,444,442.01	-152,508,464.61

(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

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	2026年6月30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	1,770,127,610.45	-	316,967,634.38	2,087,095,244.83
债务工具投资			316,967,634.38	316,967,634.38
权益工具投资	1,770,127,610.45			1,770,127,610.45
（二）衍生金融资产	2,275,585,166.51	14,313,654.07		2,289,898,820.58
（三）应收款项融资		664,035,299.57		664,035,299.57
应收票据		664,035,299.57		664,035,299.57
（四）存货		21,699,100,475.17	-	21,699,100,475.17
被套期项目		21,699,100,475.17	-	21,699,100,475.17
（五）其他流动资产		1,429,798,623.60	-	1,429,798,623.60
被套期项目		1,429,798,623.60	-	1,429,798,623.60
（六）其他权益工具投资	110,398,154.46	3,150,773.34	565,271,502.50	678,820,430.30
（七）其他非流动金融资产			1,246,705,686.98	1,246,705,686.98
债务工具投资			106,282,895.28	106,282,895.28
权益工具投资			1,140,422,791.70	1,140,422,791.70
（八）投资性房地产			90,099,320,788.05	90,099,320,788.05
以公允价值计量的投资性房地产			90,099,320,788.05	90,099,320,788.05
持续以公允价值计量的资产总额	4,156,110,931.42	23,810,398,825.75	92,228,265,611.91	120,194,775,369.08
（一）衍生金融负债	513,910,915.56	4,530,131.29	215,394,420.98	733,835,467.83
（二）其他流动负债		1,168,566,190.13	-	1,168,566,190.13
被套期项目		1,168,566,190.13		1,168,566,190.13
持续以公允价值计量的负债总额	513,910,915.56	1,173,096,321.42	215,394,420.98	1,902,401,657.96
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			50,381,679.10	50,381,679.10
非持续以公允价值计量的资产总额			50,381,679.10	50,381,679.10
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				

项 目	2026 年 6 月 30 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 负债总额				

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 2026 年 6 月 30 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	90.00	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
成都东泰商城有限公司	成都东泰	本公司合营企业
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
福州榕珺投资有限公司（含福州榕禄房地产有限公司）	福州榕珺	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
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
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
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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
厦门黄金之盾运营管理有限公司	厦门黄金之盾	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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	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
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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
中国阳光纸业控股有限公司子公司	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
重庆美凯龙龙舟物业管理服务有限公司（含重庆美凯龙玉马物业管理服务有限公司、重庆美凯龙名都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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
时代智慧科技（福建）有限公司	时代智慧	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
海南垦发供应链管理有限公司	海南垦发	本公司联营企业
广西融合生物能源科技有限公司	广西融合生物	本公司联营企业
贴膜酷酷（厦门）科技有限公司	贴膜酷酷	本公司联营企业
泉州铮锋文化传播有限公司	泉州铮锋	本公司联营企业
杭州兆升房地产有限公司	杭州兆升	本公司联营企业
成都兆瑞宏房地产开发有限公司	成都兆瑞宏	本公司联营企业
广西琳发进出口贸易有限公司	广西琳发	本公司联营企业
华金国际矿业（海南）有限公司	华金国际矿业	本公司联营企业
杭州兆晟房地产有限公司	杭州兆晟	本公司联营企业
杭州滨鉴企业管理有限公司	杭州滨鉴	本公司联营企业
GLENFOR INVESTMENT HOLDING LIMITED	GLENFOR	本公司联营企业
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	成都金牛	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-Bridge Investment 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

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
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
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
厦门会展集团股份有限公司及其子公司	会展集团	控股股东控制的法人
厦门建发文旅集团股份有限公司及其子公司	建发文旅集团	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
同顺供应链	供应链运营业务	841,903.71			18,884.25
鑫金发	供应链运营业务	267,648.53			1,217,013.00
珠海鑫建邦	供应链运营业务	65,092.96			24,313.43
新吉悦	供应链运营业务	42,322.67			191,117.31
中国阳光纸业	供应链运营业务	33,255.95			24,370.08
上海美凯龙	家居商场运营业务	31,405.44			32,205.21
侨益物流	供应链运营业务	26,866.50			23,818.48

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
BOYUAN METAL	供应链运营业务	21,348.42			15,602.36
厦门翔启	供应链运营业务	15,093.79			17,992.20
CERES AGRO	供应链运营业务	14,875.70			20,770.79
上海卓跃达	供应链运营业务	13,801.65			14,240.10
海南垦发	供应链运营业务	6,634.00			
建信小额贷款	房地产业务	5,119.91			13,620.88
超弦织造	供应链运营业务	4,843.91			2,192.29
广西融合生物	供应链运营业务	4,473.13			
永丰浆纸	供应链运营业务	2,605.99			12,773.66
辉煌装修	房地产业务	2,330.58			1,192.68
建发文旅集团	其他业务	2,163.83			1,712.85
厦门航空	其他业务	1,968.94			1,930.60
厦门国际银行	家居商场运营业务	1,307.93			1,452.14
浮富能源	供应链运营业务	835.81			
迁安恒茂	供应链运营业务	749.23			368.60
建发城服	房地产业务	632.34			2,573.70
和易通	房地产业务	605.29			
商舟物流	供应链运营业务	424.18			
成都东泰	家居商场运营业务	330.65			321.40
现代码头	供应链运营业务	235.77			205.21
建发文旅集团	房地产业务	228.33			0.40
集友银行	家居商场运营业务	183.33			
山东银座	家居商场运营业务	181.79			183.19
澳门国际银行	家居商场运营业务	175.94			
杭州建美	家居商场运营业务	129.47			273.58
建发集团	房地产业务	127.33			
汉发供应链	供应链运营业务	64.73			
张家港和玺	房地产业务	62.62			
上海燊酩	供应链运营业务	52.55			441.08
源泰	供应链运营业务	51.77			5,985.68
上海璞发	供应链运营业务	51.58			84.33
会展集团	房地产业务	35.74			24.49

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
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	34.04			33.43
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	20.45			21.01
建发文旅集团	家居商场运营业务	20.09			
贴膜酷酷	供应链运营业务	17.03			
山东汇科	供应链运营业务	12.61			997.13
阳光海天停车	家居商场运营业务	10.69			
LIFT YIFAN	供应链运营业务	8.62			
建发集团	家居商场运营业务	7.73			
泉州铮锋	房地产业务	2.88			
时代智慧	供应链运营业务	0.28			
建泰硅业	供应链运营业务				14,552.70
武汉光谷	供应链运营业务				1,790.87
鑫五发	供应链运营业务				1,379.59
厦门翔盛达	供应链运营业务				512.01
建发医疗健康	房地产业务				300
和易通	供应链运营业务				49.31
会展集团	其他业务				17.10
锦岳祥	供应链运营业务				4.50
辛宜实业	供应链运营业务				3.75
厦门华亿传媒	其他业务				2.74
建发城服	供应链运营业务				0.85

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
源泰	供应链运营业务	26,985.64	28,320.23
新吉悦	供应链运营业务	15,195.65	38,409.59
汉发供应链	供应链运营业务	9,900.23	15,499.47
建禾油脂	供应链运营业务	7,975.30	1,361.51
同顺供应链	供应链运营业务	4,622.56	38,200.97
中国阳光纸业	供应链运营业务	3,591.13	11,765.23
迁安恒茂	供应链运营业务	3,019.36	4,585.47

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
BOYUAN METAL	供应链运营业务	2,256.26	266.84
SAIL CONSTRUCTION	供应链运营业务	1,992.62	
上海美凯龙	家居商场运营业务	1,833.05	2,845.71
北京兆兴	房地产业务	1,628.07	28.02
浮富能源	供应链运营业务	1,537.09	
厦门益润投资	房地产业务	1,280.52	40.14
上海璞发	供应链运营业务	1,278.36	888.73
新疆新昇	供应链运营业务	1,268.39	1,543.04
杭州兆升	供应链运营业务	1,175.94	
厦门谐醴	房地产业务	959.63	4.60
北京兆兴	供应链运营业务	884.71	3.39
鑫金发	供应链运营业务	872.26	19,486.83
建发医疗健康	房地产业务	806.57	605.61
建发集团	房地产业务	800.59	588.62
厦门宏佑房地产	房地产业务	794.39	3,513.22
厦门航空	供应链运营业务	661.55	469.74
上海盛兆荟	房地产业务	638.11	463.22
合肥建润	房地产业务	556.15	767.38
上海屿发	房地产业务	554.35	729.46
建发医疗健康	供应链运营业务	519.66	900.59
杭州兆升	房地产业务	499.91	
上海建名	供应链运营业务	494.28	216.57
南昌悦佰	房地产业务	429.71	55.42
建发文旅集团	房地产业务	421.89	138.32
武汉兆发	供应链运营业务	403.54	
武汉兆发	房地产业务	358.13	
建发文旅集团	供应链运营业务	336.50	269.19
珠海鑫建邦	供应链运营业务	332.85	1.25
建发城服	房地产业务	297.93	808.23
徐州天晟和	房地产业务	280.41	125.76
厦门国际银行	房地产业务	253.35	198.01
南京灏盛	房地产业务	234.44	3.49
宁德乾行	房地产业务	218.28	132.91

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州铎容	房地产业务	196.07	9.71
武汉光谷	供应链运营业务	169.82	5,099.71
温州兆发恒	房地产业务	167.92	54.97
厦门悦兆	房地产业务	160.32	1,087.17
法拉电子	房地产业务	156.97	
台州兆裕恒	房地产业务	145.54	8.30
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	143.29	238.60
福州榕珺	房地产业务	138.74	
义乌兆华	房地产业务	136.41	
盐城建悦	房地产业务	132.75	9.66
上海浦锋	房地产业务	130.79	0.81
厦门润岳	房地产业务	126.76	59.87
侨益物流	供应链运营业务	122.10	641.00
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	115.82	124.92
成都润兆欣	房地产业务	111.84	0.66
厦门翔启	供应链运营业务	94.16	118.24
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	89.90	88.60
厦门悦琴海联	房地产业务	78.54	73.13
上海美凯龙	供应链运营业务	74.97	97.11
无锡兆融	房地产业务	74.67	
天津金晨	房地产业务	74.10	
上海润兆茂	房地产业务	66.88	29.43
厦门益武地	房地产业务	66.83	0.01
重庆铁渝兆华	房地产业务	66.20	
徐州和锦	房地产业务	65.34	113.81
厦门保联椿莲	房地产业务	59.68	127.50
厦门宏佑房地产	供应链运营业务	57.24	
厦门翔盛达	供应链运营业务	56.52	1,132.63
泉州中澄	房地产业务	56.16	
北京兆城	房地产业务	48.36	53.93
建发城服	供应链运营业务	46.16	64.19
建发集团	供应链运营业务	44.66	
上海兆御	房地产业务	42.94	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州合赢	房地产业务	41.30	163.04
广西融合生物	供应链运营业务	40.87	
上海浦骁	房地产业务	40.23	
建发新兴产业	房地产业务	37.59	14.47
厦门联嘉升	房地产业务	37.23	
建泰硅业	供应链运营业务	34.89	9,452.26
南京金宸	房地产业务	32.35	131.37
成都东泰	家居商场运营业务	30.13	26.72
贴膜酷酷	供应链运营业务	29.52	
福州中瀚置业	房地产业务	29.08	4.08
杭州锦祥	房地产业务	28.90	
思可源	供应链运营业务	26.97	12.22
厦门荣虹	房地产业务	25.47	
杭州建美	家居商场运营业务	23.10	0.70
软件学院	房地产业务	23.06	110.64
厦门黄金之厝	房地产业务	22.02	
会展集团	供应链运营业务	19.16	22.28
锦岳祥	供应链运营业务	17.71	47.40
福州兆瑞	房地产业务	17.32	41.18
佑盾	供应链运营业务	17.28	55.73
温州兆顺	房地产业务	17.12	148.17
商舟物流	供应链运营业务	15.20	0.74
长沙兆泽	房地产业务	14.50	
上海众承	房地产业务	14.21	
中交长沙	房地产业务	13.45	26.43
深圳华生大	家居商场运营业务	13.21	2.65
会展集团	房地产业务	12.60	0.69
上海铎铷	房地产业务	11.42	
成都兆瑞宏	房地产业务	11.19	
福州榕珺	供应链运营业务	11.00	
南平兆恒武夷	房地产业务	9.73	
上海卓跃达	供应链运营业务	8.78	18.25
九江利阳	房地产业务	8.58	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆美凯龙	供应链运营业务	7.46	6.21
建发新兴产业	供应链运营业务	6.84	0.29
杭州伟量	供应链运营业务	6.69	4.18
南京兆凯	房地产业务	6.35	
南京嘉阳	房地产业务	5.64	
广西琳发	供应链运营业务	5.60	
上海燊酩	供应链运营业务	4.82	69.35
和易通	供应链运营业务	4.81	6.67
上海盛兆荟	供应链运营业务	4.77	
辉煌装修	供应链运营业务	4.73	7.00
济南天桥区美凯龙	供应链运营业务	4.71	4.38
南昌美升	供应链运营业务	3.98	4.00
南京名都美凯龙	供应链运营业务	3.63	2.77
君龙人寿	房地产业务	3.48	
君龙人寿	供应链运营业务	3.22	4.88
天津滨海永升美凯龙	供应链运营业务	3.22	3.67
现代码头	供应链运营业务	3.09	1.03
昆明广福美凯龙	供应链运营业务	3.07	
成都永升美凯龙	供应链运营业务	3.03	4.40
南京永升美凯龙	供应链运营业务	3.00	2.93
超级智慧家	家居商场运营业务	2.92	3.25
建信小额贷款	房地产业务	2.81	3.36
莆田中玺	房地产业务	2.74	241.62
山东银座	家居商场运营业务	2.56	8.30
中山美凯龙	供应链运营业务	2.56	1.10
南昌悦佰	供应链运营业务	2.52	
武汉易美	供应链运营业务	2.40	2.49
厦门悦兆	供应链运营业务	2.37	
西宁美升	供应链运营业务	2.36	
乌鲁木齐美凯龙	供应链运营业务	2.32	3.26
无锡锡山永升	供应链运营业务	2.32	1.82
CERES AGRO	供应链运营业务	2.32	
长沙美阳	供应链运营业务	2.31	2.28

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉汉阳四新	供应链运营业务	2.22	1.77
常州永升美凯龙	供应链运营业务	2.16	1.92
合肥美河	供应链运营业务	1.98	2.58
哈尔滨美凯龙	供应链运营业务	1.90	1.39
兰州美升	供应链运营业务	1.76	
LIFT YIFAN	供应链运营业务	1.65	
淄博美凯龙	供应链运营业务	1.62	0.87
成都东泰	供应链运营业务	1.52	3.30
烟台美凯龙	供应链运营业务	1.35	1.43
宁德乾行	供应链运营业务	1.31	27.26
南京美凯龙	供应链运营业务	1.29	0.94
无锡经开区星永升	供应链运营业务	1.24	2.56
杭州古墩	供应链运营业务	1.23	1.23
芜湖明辉商业	供应链运营业务	1.08	21.04
宁波鄞州美庆	供应链运营业务	1.07	1.46
西安红星佳鑫	供应链运营业务	1.05	
成都兆瑞宏	供应链运营业务	0.84	
建信小额贷款	供应链运营业务	0.64	0.71
厦门国际银行	供应链运营业务	0.61	
上海天合	家居商场运营业务	0.53	0.64
合肥建润	供应链运营业务	0.43	
华金国际矿业	供应链运营业务	0.40	
上海威来适	家居商场运营业务	0.32	0.97
软件学院	供应链运营业务	0.28	0.83
国际信托	供应链运营业务	0.26	0.26
厦门兆特	房地产业务	0.25	0.22
南平武夷云谷建发	供应链运营业务	0.23	
山东汇科	供应链运营业务	0.20	3.39
成都兆和玥	供应链运营业务	0.16	0.25
盐城建悦	供应链运营业务	0.11	
南昌贸联地产	房地产业务	0.06	443.03
厦门兆祥城市建设	供应链运营业务	0.05	
厦门联嘉升	供应链运营业务	0.03	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
厦门兆祥城市建设	房地产业务		2,835.00
无锡嘉合	房地产业务		1,304.85
莆田中嘉	房地产业务		487.79
苏州恒至嘉	房地产业务		288.71
鑫五发	供应链运营业务		148.93
HT&CD BUSINESS	供应链运营业务		133.99
华联电子	供应链运营业务		63.49
长沙展图	房地产业务		59.37
北海源发	供应链运营业务		46.37
建发集团	其他业务		46.32
厦门海耀	其他业务		27.40
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务		23.35
辉煌装修	房地产业务		19.34
软件学院	其他业务		12.96
上海浦锋	供应链运营业务		12.07
建发文旅集团	其他业务		9.60
上海锦兆利	供应链运营业务		9.35
上海浦骁	供应链运营业务		5.61
成都兆和玥	房地产业务		5.27
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
瑞达源发	房地产业务		1.78
长春美凯龙	供应链运营业务		1.35
国际信托	房地产业务		1.11
厦门谐醴	供应链运营业务		0.85
厦船重工	供应链运营业务		0.80
新吉悦	房地产业务		0.50
瑞达源发	供应链运营业务		0.33
和易通	房地产业务		0.26
会展集团	其他业务		0.20
厦门华亿传媒	房地产业务		0.03
长春美凯龙	供应链运营业务		1.35

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
建发文旅集团	房屋建筑物	373.22	
君龙人寿	房屋建筑物	205.24	577.99
阳光海天停车	房屋建筑物	95.24	
辉煌装修	房屋建筑物	90.38	90.38
厦门荣虹	房屋建筑物	68.46	95.31
建发医疗健康	房屋建筑物	35.34	35.62
超级智慧家	房屋建筑物	33.38	33.37
上海威来适	房屋建筑物	18.56	37.12
上海天合	房屋建筑物	17.97	19.09
厦门保联椿莲	房屋建筑物	13.77	58.05
厦门金联保	房屋建筑物	8.89	35.45
莆田中嘉	房屋建筑物	7.20	
莆田联悦	房屋建筑物	1.52	34.72
杭州建美	房屋建筑物	1.28	2.34
东山闽西南文旅	房屋建筑物	0.04	
上海屿发	房屋建筑物		102.81

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
南京金宸	房屋建筑物		14.68
南京联锦悦	房屋建筑物		2.13

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	75.77		3,421.33	277.79				3,826.94	111.28	
上海兆御	房屋建筑物	325.50		1,718.38	48.90		59.18		2,274.24	123.06	

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：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
建发房产	南昌悦佰	40,477.43			否
建发房产	温州兆发恒	30,732.74			否
建发房产	泉州中澄	29,395.10			否
建发房产	武汉兆发	27,000.00			否
建发房产	义乌兆华	23,740.16			否
建发房产	厦门益润投资	16,963.80			否
厦门建发浆纸集团有限公司	迁安恒茂	16,145.81			否
联发集团	软件学院	14,400.21			否
厦门建发物产有限公司	同顺供应链	11,850.48			否
本公司	同顺供应链	1,921.74			否
厦门建发浆纸集团有限公司	源泰	13,627.54			否
建发房产	盐城建悦	8,494.15			否
联发集团	徐州和锦	4,455.00			否
厦门建发供应链物流科技有限公司	上海兴通链发	3,087.00			否
厦门建发原材料贸易有限公司	瑞达源发	666.40			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	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	552,500.00			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	起始日	到期日	说明
-----	------	------	--------	-----	-----	----

拆入						
北京兆兴	16,640.00					
合肥建润	15,190.00					
福州榕珺	2,914.03					
长沙芙茂	283.45	2,303.00				
长沙楚茂	0.84	21,560.00	2,767.18			
厦门益润投资		13,185.22				
厦门润岳		2,373.49				
南昌悦佰			514.19			

关联方	拆借金额	本期收到还款	本期收到利息	起始日	到期日	说明
拆出						
杭州兆晟	29,440.11	89,468.29				
成都兆瑞宏	29,106.00	79,380.00				
武汉兆发	9,122.00	48,622.00				
软件学院	8,350.00					
上海城智联	2,450.00					
南京灏盛		1,200.00				
九江利阳		381.99				
台州兆裕恒		12,434.50	1,218.29			
无锡兆融		693.00				
福州兆瑞		320.00				
南京德建		55.21				
杭州兆升		13,210.56				
杭州鑫建辉		1,752.00				
杭州滨鉴		73,992.60				
苏州恒至嘉		7,350.00				

(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

(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	建禾油脂	204,349,684.55	10,217,484.23		
应收账款	上海璞发	133,190,882.28	6,659,544.11		
应收账款	源泰	79,361,474.30	3,968,073.72	4,963,774.87	248,188.74
应收账款	迁安恒茂	20,706,416.98	1,035,320.85		
应收账款	新吉悦	20,234,077.42	1,011,703.87	1,856,741.84	92,870.19
应收账款	BOYUAN METAL	15,740,160.01	787,008.00		
应收账款	SAIL CONSTRUCTION	12,432,080.72	621,604.04	400,270.91	20,013.55
应收账款	西安红星佳鑫	8,528,982.08	6,713,948.70	7,695,591.06	5,434,581.28
应收账款	厦门宏佑房地产	7,862,705.23	399,045.29	7,721,798.30	397,673.15
应收账款	上海美凯龙	6,935,651.31	314,873.16	4,621,356.34	209,856.92
应收账款	厦门悦兆	6,430,035.07	353,131.44	20,731,855.27	241,011.56
应收账款	同顺供应链	6,347,641.72	317,382.09	12,903,433.38	645,171.67
应收账款	义乌兆华	5,979,655.04	316,243.71	5,300,472.70	282,284.58
应收账款	盐城建悦	5,691,040.06	315,345.65	4,549,071.41	255,758.43
应收账款	建发城服	5,546,548.68	927,410.93	5,351,845.78	814,392.61
应收账款	温州兆发恒	4,755,554.65	145,679.55	1,847,406.28	92,370.31
应收账款	南昌贸联地产	4,621,997.04	231,099.85	5,321,671.00	266,083.55
应收账款	上海盛兆荟	4,588,582.62	229,451.14	640,483.73	32,046.20
应收账款	北京兆兴	4,492,256.19	224,612.83	14,119,907.32	705,995.38
应收账款	武汉兆发	4,443,173.62	222,158.67	3,823,496.32	191,174.82
应收账款	厦门谐醴	4,376,134.73	225,118.64	4,557,359.46	231,962.01
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	莆田中玺	3,867,313.03	177,340.38	728,933.27	49,117.37
应收账款	上海屿发	3,717,174.89	192,145.61	2,574,339.13	135,003.82
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	徐州天晟和	3,204,107.34	92,339.78	512,050.00	25,602.50

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	南京灏盛	3,042,813.78	168,720.03	990,214.47	70,137.43
应收账款	福州榕琚	2,989,067.79	149,453.39	1,770,545.45	88,527.27
应收账款	杭州铎裕	2,758,455.23	161,616.73	4,008,262.66	200,413.13
应收账款	莆田中嘉	2,552,383.83	127,619.19	2,476,025.35	123,801.27
应收账款	杭州铎容	2,509,601.55	131,271.21	230,642.15	17,323.24
应收账款	厦门保联椿莲	2,470,652.43	221,820.86	3,890,663.31	292,821.40
应收账款	上海铎铷	1,992,400.00	10,000.00	1,048,900.00	57,445.00
应收账款	台州兆裕恒	1,941,395.16	105,481.01	819,326.28	69,891.32
应收账款	合肥建润	1,875,980.80	93,454.92	9,450,694.99	472,534.75
应收账款	厦门荣虹	1,820,717.48	106,532.92	2,085,392.81	119,766.69
应收账款	美凯龙商业管理	1,803,680.42	555,671.14	1,803,680.42	555,671.14
应收账款	泉州中澄	1,762,313.99	88,115.70	1,639,777.44	81,988.88
应收账款	法拉电子	1,710,967.92	85,548.40		
应收账款	武汉兆悦城	1,662,108.94	87,385.47	2,976,154.64	234,485.08
应收账款	宁德乾行	1,416,764.51	80,831.17	513,725.60	35,461.06
应收账款	建发文旅集团	1,366,788.30	59,108.35	1,088,416.07	201,269.06
应收账款	建发医疗健康	1,305,801.46	61,144.10	73,618.07	5,157.40
应收账款	南平武夷云谷建发	1,291,006.57	64,550.33	1,296,983.04	896.40
应收账款	建发集团	1,206,581.20	673,048.23	970,220.23	667,522.43
应收账款	侨益物流	1,034,392.48		1,089,478.79	54,473.94
应收账款	厦门益润投资	994,979.55	62,585.38	1,118,674.74	67,682.69
应收账款	厦门润岳	837,640.65	47,481.30	2,475,589.22	144,571.27
应收账款	北京兆城	773,722.10	46,572.52	6,407,014.49	453,178.94
应收账款	无锡兆融	763,845.76	39,135.33	461,423.13	23,071.16
应收账款	重庆金江联	697,384.86	353,969.92	697,384.86	353,969.92
应收账款	厦门航空	632,437.26	31,621.86	1,961,764.03	112,300.20
应收账款	中国阳光纸业	614,943.42	30,747.17		
应收账款	南昌悦佰	590,053.46	31,497.13	119,387.86	7,963.84
应收账款	福州兆瑞	589,700.00	37,950.00	740,600.00	41,630.00
应收账款	南平兆恒武夷	575,038.93	5,303.74		
应收账款	杭州锦祥	508,787.63	76,047.09	240,783.32	79,905.50
应收账款	成都润兆欣	505,492.93	28,169.26	626,892.19	34,239.22

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	软件学院	457,759.29	23,522.86	349,823.09	18,126.05
应收账款	上海浦锋	439,788.40	21,989.42	9,200.00	460
应收账款	成都兆瑞宏	285,393.18	14,269.66		
应收账款	厦门金联保	281,041.92	42,597.43	408,015.79	48,946.12
应收账款	成都兆和玥	262,934.75	13,146.74	270,984.72	13,549.23
应收账款	南昌联碧旅	259,567.17	29,089.72	35,803.02	17,901.51
应收账款	长沙兆泽	247,304.40	23,544.69	1,255,388.88	119,681.88
应收账款	会展集团	223,749.08	20,520.38	18,907.88	15,795.68
应收账款	上海浦骁	222,975.30	11,148.77		
应收账款	福州中瀚置业	222,898.44	11,144.92	1,733.10	86.66
应收账款	杭州兆升	199,000.00	9,950.00		
应收账款	成都东泰	146,148.00	6,628.65	19,152.00	932.61
应收账款	鑫金发	145,020.00	7,251.00		
应收账款	芜湖明辉商业	142,211.00	6,988.05		
应收账款	上海威来适	130,416.00	5,868.72		
应收账款	商舟物流	124,020.00	6,201.00		
应收账款	厦门黄金之厝	120,000.00	6,000.00		
应收账款	重庆铁渝兆华	113,358.22	6,593.65	1,577,123.00	103,348.18
应收账款	上海润兆茂	103,183.92	5,159.20	43,540.64	2,177.03
应收账款	九江利阳	98,335.28	8,880.09	88,800.88	8,403.37
应收账款	徐州和锦	90,891.58	4,544.58	293,221.01	14,661.05
应收账款	苏州合赢	86,760.00			
应收账款	重庆美凯龙	84,330.00	4,216.50	93,749.00	4,687.45
应收账款	中交长沙	80,867.00	4,535.05	836,723.55	49,635.42
应收账款	苏州屿秀	75,810.78	37,905.39	75,810.78	37,905.39
应收账款	杭州伟量	75,580.00	3,779.00		
应收账款	泉州兆京	66,951.31	4,495.72	89,301.05	5,309.21
应收账款	厦门悦琴海联	66,685.47	3,334.27	67,899.94	3,395.00
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	张家港和玺	50,190.80	2,509.54	19,386.00	969.30
应收账款	宁德嘉行	46,510.94	4,651.09	52,833.84	4,967.24
应收账款	厦门兆特	45,360.00	4,536.00	45,360.00	4,536.00

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
应收账款	南昌美升	44,980.00	2,249.00		
应收账款	尤溪闽西南	39,613.00	3,961.30	39,613.00	3,961.30
应收账款	昆明广福美凯龙	34,680.00	1,734.00	28,000.00	1,400.00
应收账款	成都永升美凯龙	34,226.00	1,711.30		
应收账款	南京永升美凯龙	33,890.00	1,694.50		
应收账款	南京名都美凯龙	33,370.00	1,668.50		
应收账款	珠海鑫建邦	31,591.00	1,579.55		
应收账款	武汉市正凯物流	30,650.00	1,379.25	10,560.00	475.20
应收账款	上海天合	30,634.16	1,378.54		
应收账款	武汉易美	27,150.00	1,357.50		
应收账款	济南天桥区美凯龙	26,620.00	1,331.00	26,620.00	1,331.00
应收账款	乌鲁木齐美凯龙	26,160.00	1,308.00		
应收账款	武汉汉阳四新	25,100.00	1,255.00		
应收账款	建信小额贷款	24,767.81	1,258.99	528,767.24	26,490.86
应收账款	超级智慧家	24,678.08	6,076.51	5,200.03	234
应收账款	CERES AGRO	24,576.00	1,228.80		
应收账款	合肥美河	22,420.00	1,121.00	13,580.00	679
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00
应收账款	哈尔滨美凯龙	21,525.00	1,076.25	20,040.00	1,002.00
应收账款	华联电子	20,000.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00
应收账款	龙岩利荣	20,000.00	1,000.00	64,213.53	3,210.68
应收账款	兰州美升	19,834.00	991.70	20,150.00	1,007.50
应收账款	南京金宸	19,803.52		230,991.63	11,707.49
应收账款	建发新兴产业	19,791.90	989.60	10,100.00	911.60
应收账款	天津滨海永升美凯龙	18,825.00	941.25		
应收账款	莆田联悦	16,096.67	804.83		
应收账款	常州永升美凯龙	15,765.00	788.25	9,810.00	490.50
应收账款	烟台美凯龙	15,200.00	760		
应收账款	南京美凯龙	14,592.00	729.60	14,136.00	706.80
应收账款	淄博美凯龙	14,450.00	722.50	15,860.00	793
应收账款	无锡经开区星永升	14,050.00	702.50		

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	杭州古墩	13,905.00	695.25		
应收账款	中山美凯龙	13,680.00	684		
应收账款	上海焱酷	13,485.00	674.25		
应收账款	宁波鄞州美庆	12,144.00	607.20		
应收账款	无锡锡山永升	12,090.00	604.50	26,160.00	1,308.00
应收账款	厦门翔启	9,750.00	487.50		
应收账款	温州兆顺	9,400.00	2,820.00	151,300.00	9,915.00
应收账款	新疆新昇	8,972.00	448.60		
应收账款	联发天地园区	8,400.00	2,520.00	8,400.00	2,520.00
应收账款	南京兆凯	7,842.06	392.10		
应收账款	锦岳祥	7,617.42	380.87	4,387.54	219.38
应收账款	思可源	7,362.02	368.10	7,362.02	368.10
应收账款	君龙人寿	6,384.73	319.24	23,940.00	1,197.00
应收账款	南京嘉阳	6,322.90	316.15	6,322.90	316.15
应收账款	国际信托	2,940.00	147		
应收账款	贴膜酷酷	1,090.00	54.50		
应收账款	新投怡家园	100	5	8,515.00	425.75
应收账款	厦门海耀	0.02			
应收账款	上海锦兆利			114,773.00	5,738.65
应收账款	莆田兆隼			1,432,678.76	88,162.39
应收账款	山东银座			11,760.00	529.20
应收账款	南京联锦悦			9,440.00	472
应收账款	杭州星汀			199,389.28	11,130.35
应收账款	厦门兆祥城市建设			489	24.45
应收账款	潍坊美凯龙			15,920.00	796
应收账款	武汉光谷			15,150.26	757.51
应收账款	佑盾			203,623.19	10,181.16
其他应收款	杭州兆升	3,186,469,487.68	3,186,469.49		
其他应收款	上海城智联	2,039,674,256.33	2,039,674.26	1,972,023,049.62	1,972,023.05
其他应收款	武汉兆发	648,312,717.37	648,312.72	1,031,735,702.49	1,031,735.70
其他应收款	温州兆发恒	507,282,955.25	507,282.96	501,639,350.11	501,639.35
其他应收款	杭州鑫建辉	342,947,792.72	342,947.79	342,947,792.72	342,947.79

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	杭州兆晟	294,401,122.38	294,401.12		
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	199,292,587.78	199,292.59
其他应收款	温州兆顺	196,350,000.00	196,350.00	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	福州兆瑞	153,488,450.37	153,488.45	156,356,161.29	156,356.16
其他应收款	无锡兆融	150,278,525.85	150,278.53	160,579,456.24	160,579.46
其他应收款	厦门谐醴	149,358,929.29	149,358.93	143,556,556.99	143,556.56
其他应收款	上海名艺	142,600,000.00	7,130,000.00	146,600,000.00	7,330,000.00
其他应收款	南京灏盛	141,430,409.84	141,430.41	171,571,328.34	171,571.33
其他应收款	杭州滨鉴	114,049,973.25	114,049.97		
其他应收款	中交长沙	107,862,304.11	107,862.30	107,800,000.00	107,800.00
其他应收款	成都兆瑞宏	107,109,954.24	107,109.95		
其他应收款	武汉兆悦城	106,400,761.40	106,400.76	113,481,867.28	113,481.87
其他应收款	紫金铜冠	105,595,263.79	105,595.26	105,595,263.79	105,595.26
其他应收款	盐城建悦	97,914,524.07	97,914.52	92,085,020.00	92,085.02
其他应收款	重庆铁渝兆华	91,692,945.94	91,692.95	100,981,981.78	100,981.98
其他应收款	软件学院	90,840,975.37	90,840.98	7,297,891.17	7,297.89
其他应收款	福州中瀚置业	89,787,715.70	89,787.72	88,133,062.05	88,133.06
其他应收款	上海盛兆荟	83,970,886.13	83,970.89	90,028,497.21	90,028.50
其他应收款	苏州鑫城发	83,183,842.76	83,183.84	81,307,011.97	81,307.01
其他应收款	南京兆凯	77,002,631.00	77,002.63	77,002,631.00	77,002.63
其他应收款	安徽璟德	76,093,838.77	76,093.84	76,093,838.77	76,093.84
其他应收款	苏州恒至嘉	67,694,539.53	67,694.54	141,196,539.53	141,196.54
其他应收款	厦门益润投资	67,297,803.34	67,297.80	111,350.00	111.35
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	61,239,506.11	61,239.51
其他应收款	上海美凯龙	44,540,271.22	2,801,277.70	2,698,914.44	439,831.98
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	厦门宏佑房地产	27,060,560.29	27,060.56	4,713.00	4.71
其他应收款	芜湖明辉商业	23,310,000.00	1,160,110.00	24,132,315.10	1,201,715.76
其他应收款	徐州天晟和	18,787,514.00	18,787.51	4,288,225.00	4,288.23

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	上海锦兆利	17,157,597.93	17,157.60	24,507,597.93	24,507.60
其他应收款	建信小额贷款	16,420,572.81	16,320.57	16,046,219.90	16,046.22
其他应收款	北京兆兴	14,850,557.60	14,850.56	153,530,225.92	153,530.23
其他应收款	南京新劲联	13,158,662.10	13,158.66	6,002,559.00	6,002.56
其他应收款	南昌悦佰	12,737,659.75	12,737.66	12,832,659.75	12,832.66
其他应收款	泉州中澄	11,998,996.78	11,999.00	9,537,555.39	9,537.56
其他应收款	张家港恒运	11,800,000.00	11,800.00	11,800,000.00	11,800.00
其他应收款	厦门悦兆	11,460,000.00	11,460.00	10,200,000.00	10,200.00
其他应收款	义乌兆华	11,136,354.23	11,136.35	489.21	0.49
其他应收款	宁德乾行	10,197,852.21	10,197.85	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	武夷山嘉恒	9,028,991.66	9,028.99	8,818,708.33	8,818.71
其他应收款	北京兆城	8,041,987.25	8,041.99	1,970,851.54	1,970.85
其他应收款	上海铎铷	7,864,900.00	7,864.90	7,864,900	7,864.90
其他应收款	深圳红星美	7,679,942.33	7,679,942.33	7,693,015.15	2,584,083.79
其他应收款	莆田中玺	6,837,373.87	6,837.37	8,423,775.04	8,423.78
其他应收款	厦门益武地	4,598,595.43	4,598.60	6,758,595.43	6,758.60
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	成都兆和玥	3,601,959.69	3,601.96		
其他应收款	美凯龙商业管理	3,550,000.00	3,350,200.00	3,550,000	277245
其他应收款	厦门联嘉升	2,980,601.83	2,980.60	380,601.83	380.60
其他应收款	福州榕珺	2,830,570.01	2,830.57	6,268,307.55	6,268.31
其他应收款	武汉市正凯物流	2,044,734.91	148,652.23	386,617.95	27,565.86
其他应收款	上海兆御	1,113,772.35	1,113.77	1,113,772.35	1,113.77
其他应收款	商舟物流	1,110,000.00	1,110.00	890,000.00	890.00
其他应收款	厦门航空	1,095,000.00	1,095.00	827,000.00	812
其他应收款	建发城服	856,987.26	846.99	194,689.87	134.69
其他应收款	汇禾物业	848,480.22	848.48	818,237.04	818.24
其他应收款	长沙兆泽	784,000.00	784		
其他应收款	J-B co., Ltd	609,566.18	701.82	4,932,955.79	4,932.96
其他应收款	上海燊酩	573,541.59	573.54	573,541.59	573.54
其他应收款	杭州凤起	561,585.67	561.59		
其他应收款	九江利阳	515,631.96	515.63	4,335,524.35	4,335.52

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	龙岩利荣	492,797.95	492.80	492,797.95	492.80
其他应收款	厦门国际银行	395,600.00	395.60	495,968.00	495.97
其他应收款	会展集团	316,005.00	316.01	387,379.89	387.38
其他应收款	上海卓跃达	276,189.75	276.19		
其他应收款	天津金晨	270,000.00			
其他应收款	杭州锦祥	178,720.00	178.72	178720	178.72
其他应收款	建发文旅集团	161,270.00	161.27	337,270.00	337.27
其他应收款	建发医疗健康	152,302.64	152.30	132,302.64	132.30
其他应收款	莆田中利	146,458.02	146.46	146,458.02	146.46
其他应收款	南昌贸联地产	139,014.77	139.01	7,074,741.88	7,074.74
其他应收款	山东汇科	116,599.79	116.60		
其他应收款	GLENFOR	110,080.08	110.08		
其他应收款	莆田联悦	105,598.22	105.60		
其他应收款	法拉电子	100,000.00	100	100000	100
其他应收款	厦门保联椿莲	81,000.00	81	81,000.00	81
其他应收款	新投怡家园	76,286.35	76.29		
其他应收款	厦门润岳	53,102.95	53.10		
其他应收款	东山闽西南文旅	50,169.48	50.17		
其他应收款	宁德嘉行	50,000.00	50	50,000	50
其他应收款	侨益物流	45,206.85			
其他应收款	杭州建美	36,890.00	2,106.42		
其他应收款	宁夏建兴	30,000.00	30	30,000.00	30
其他应收款	上海悦信达	24,000.00	24	24,000.00	24
其他应收款	尤溪闽西南	22,156.04	22.16		
其他应收款	长沙楚茂	19,975.50	19.98	19,975.50	19.98
其他应收款	建发集团	15,538.50	15.54	1,808,264.63	1,808.26
其他应收款	南京嘉阳	12,142.05	12.14	12,142.05	12.14
其他应收款	莆田中嘉	6,000.00	6	6,000.00	6
其他应收款	阳光海天停车	6,000.00	6	6,000.00	6
其他应收款	华金国际矿业	4,350.00	4.35		
其他应收款	香港建发集团	4,342.75	4.34		
其他应收款	张家港和玺	3,694.40	3.69	3,844.01	3.84

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	上海屿发			21,421,546.59	21,421.55
其他应收款	南京德建			309,252,110.13	309,252.11
其他应收款	台州兆裕恒			134,731,765.74	134,731.77
其他应收款	南平兆恒武夷			10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	马洋溪水务			1,561,935.41	1,561.94
其他应收款	辉煌装修			815,572.82	815.57
其他应收款	成都润兆欣			12,844.24	12.84
其他应收款	源泰			2,744,226.22	2,744.23
其他应收款	建泰硅业			100,000.00	100
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	
预付款项	厦门翔启	272,232,879.29			
预付款项	同顺供应链	224,103,394.43		31,022,300.80	
预付款项	广西融合生物	35,891,280.35			
预付款项	中国阳光纸业	20,171,366.03		12,804,556.60	
预付款项	CERES AGRO	18,541,286.87			
预付款项	超弦织造	12,540,508.72		28,563,363.51	
预付款项	上海卓跃达	9,235,892.55		2,888,718.96	
预付款项	辉煌装修	6,608,260.34			
预付款项	武汉光谷	6,582,717.80		7,582,717.80	
预付款项	侨益物流	1,547,607.48		560,953.90	
预付款项	厦门翔盛达	1,416,825.97		841,672.53	
预付款项	上海美凯龙	1,171,197.58		2,437,060.78	
预付款项	商舟物流	647,595.06			
预付款项	阳光海天停车	343,577.40			
预付款项	建发文旅集团	260,609.56		40,661.56	
预付款项	南京德建	250,000.00		250,000.00	
预付款项	新吉悦	232,901.94			
预付款项	迁安恒茂	229,554.91			
预付款项	会展集团	188,283.00		3,840.00	
预付款项	建信小额贷款	75,000.00			
预付款项	华联电子	68,155.29		68,155.29	

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	源泰	22,552.72		38,119.12	
预付款项	建发城服	10,032.11			
预付款项	建发医疗健康	3,124.73		3,124.73	
预付款项	亚细亚新材料	1,926.48			
预付款项	永丰浆纸			201,197.23	
预付款项	CERES AGRO			26,118,867.70	
预付款项	上海建名			13,772,974.42	
预付款项	鑫金发			114,726,932.07	
合同资产	西安红星佳鑫	60,615,382.53	11,089,836.83	59,251,571.51	5,855,250.05
合同资产	厦门悦兆	7,437,594.10	519,141.15	7,437,594.10	160,876.12
合同资产	建发城服	5,451,468.38	606,886.24	5,478,645.28	483,348.02
合同资产	建发医疗健康	493,782.21	24,689.12	689,882.18	4,480.44
合同资产	上海润兆茂	469,387.60	23,469.38		
合同资产	上海盛兆荟	216,949.83	10,847.49	571,555.12	28,577.76
合同资产	厦门益润投资	190,499.18	9,524.96	219,600.00	10,980.00
合同资产	武汉兆发	162,818.61	8,140.93	226,514.79	11,325.74
合同资产	南平武夷云谷建发	79,793.77	3,989.69	79,793.77	
合同资产	厦门谐醴	78,287.66	7,828.77	176,963.14	17,696.31
合同资产	北京兆兴	54,001.98	2,700.10		
合同资产	建发集团	3,102.01	155.10	1,016.47	50.82
合同资产	建发文旅集团	2,990.78	149.54		
合同资产	徐州天晟和	81.20	4.06		
长期应收款	源泰	32,093,229.71		63,310,112.72	
长期应收款	佑盾	5,644,588.13		8,354,863.36	
长期应收款	西安红星佳鑫	25,000.00	250	25,000.00	250
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	573,084,385.45	272,636,303.66
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙			9,800,000.00	
货币资金	厦门国际银行	1,768,998,322.85		1,338,311,601.41	
货币资金	澳门国际银行	10,111,299.80		79,992.82	
货币资金	集友银行	379,430.59		50,317,315.18	
应收款项融资	新吉悦	11,188,355.38			

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
应收款项融资	源泰	2,368,850.13			
应收款项融资	迁安恒茂	1,000,000.00		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	2,629,730,506.67	2,443,679,976.00
其他应付款	杭州铎裕	2,199,975,497.61	2,199,939,141.46
其他应付款	厦门益润投资	1,765,453,734.71	1,813,517,935.49
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	杭州兆晟	894,682,926.80	
其他应付款	长沙芙茂	853,923,580.29	874,119,041.34
其他应付款	北京兆城	772,309,960.00	772,309,960.00
其他应付款	上海屿发	750,457,050.00	750,457,050.00
其他应付款	上海铎铷	715,890,000.00	715,890,000.00
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	673,334,929.13	685,181,782.43
其他应付款	合肥建润	658,810,832.65	484,120,000.00
其他应付款	厦门宏佑房地产	643,566,049.50	600,544,478.93
其他应付款	上海盛兆荟	563,500,000.00	563,500,000.00
其他应付款	长沙兆泽	559,935,979.00	559,670,979.00
其他应付款	徐州天晟和	534,100,000.00	519,600,711.00
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	上海润兆茂	498,220,000.00	493,636,800.00
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	343,646,130.00	376,646,130.00
其他应付款	上海锦兆利	339,080,000.00	339,080,000.00
其他应付款	莆田中嘉	331,583,000.00	331,583,000.00
其他应付款	杭州鑫建辉	317,288,913.78	299,768,913.78
其他应付款	厦门保联椿莲	292,382,607.68	304,382,607.68

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	南昌悦佰	283,973,919.64	284,939,838.80
其他应付款	厦门金联保	283,800,000.00	283,800,000.00
其他应付款	南昌贸联地产	269,101,507.55	308,301,507.55
其他应付款	重庆金江联	251,430,991.97	251,430,991.97
其他应付款	厦门益武地	232,203,097.47	232,203,097.47
其他应付款	重庆融联盛	220,844,384.52	220,844,384.52
其他应付款	杭州铎容	201,966,179.18	201,966,179.18
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	182,212,514.89	186,218,504.95
其他应付款	温州兆顺	179,478,585.00	179,478,585.00
其他应付款	成都兆和玥	170,821,595.70	165,545,582.76
其他应付款	福州榕珺	165,316,200.00	155,775,900.00
其他应付款	成都东泰	163,403,271.08	155,183,688.47
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	156,000,000.00
其他应付款	成都润兆欣	144,298,282.89	142,653,904.14
其他应付款	福州中瀚置业	99,000,000.00	99,000,000.00
其他应付款	南京金宸	92,661,452.40	76,161,452.40
其他应付款	连江融建	89,365,250.00	89,376,880.91
其他应付款	莆田兆隼	72,588,400.00	72,588,400.00
其他应付款	泉州中澄	68,827,311.00	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	53,533,819.70
其他应付款	莆田联福城	46,869,731.44	46,869,731.44
其他应付款	无锡嘉合	41,440,116.64	34,769,242.43
其他应付款	南京联锦悦	39,723,843.75	39,723,843.75
其他应付款	莆田联悦	36,140,000.00	36,034,401.78
其他应付款	南京品悦汇	35,280,000.00	35,280,000.00
其他应付款	厦门悦琴海联	33,400,000.00	23,748,540.90
其他应付款	厦门兆特	32,707,331.25	32,707,331.25
其他应付款	南昌联碧旅	31,159,387.66	31,159,387.66
其他应付款	泉州兆京	30,870,000.00	30,877,864.80
其他应付款	上海鑫诚安	28,126,832.06	38,374,494.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	义乌兆华	26,304,787.80	15,146,712.78
其他应付款	厦门荣虹	25,107,088.10	10,407,088.10
其他应付款	盐城建悦	24,432,141.72	13,490,000.00
其他应付款	香港建发集团	23,809,778.29	
其他应付款	利盛中泰	22,300,000.00	22,300,000.00
其他应付款	赣州航城	19,600,000.00	19,600,000.00
其他应付款	苏州鑫城发	19,314,000.00	12,591,380.47
其他应付款	南京新劲联	18,957,281.06	18,957,281.06
其他应付款	南京德建	18,139,607.84	591,439,607.84
其他应付款	厦门海耀	17,950,300.00	4,685,720.84
其他应付款	杭州凤起	16,617,656.21	16,056,070.54
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	V ALLIANCE	13,567,272.13	14,108,838.33
其他应付款	源泰	10,711,749.24	10,500,000.00
其他应付款	福州兆瑞	10,700,947.00	10,700,947.00
其他应付款	厦门联嘉升	10,170,856.30	10,120,000.00
其他应付款	厦门悦兆	10,046,405.53	8,786,405.53
其他应付款	杭州星汀	8,433,219.70	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	厦门兆祥城市建设	6,133,500.00	6,133,500.00
其他应付款	西安红星佳鑫	6,006,123.98	6,765,336.37
其他应付款	厦门蓝联欣	2,940,000.00	2,940,000.00
其他应付款	南京荟宏	2,309,094.59	286,509,094.59
其他应付款	温州兆发恒	2,071,704.29	2,071,704.29
其他应付款	厦门国际银行	1,845,386.62	551,062.84
其他应付款	成都金牛	1,697,006.97	
其他应付款	佑盾	1,649,377.38	1,961,178.95
其他应付款	美凯龙商业管理	1,328,570.63	1,677,825.01
其他应付款	建发城服	1,070,723.25	152,173.53
其他应付款	同顺供应链	993,227.00	
其他应付款	君龙人寿	970,451.16	973,273.74
其他应付款	建信小额贷款	942,695.70	
其他应付款	厦门翔盛达	841,672.53	841,672.53

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	建发医疗健康	669,652.95	669,952.95
其他应付款	BOYUAN METAL	661,711.63	
其他应付款	超级智慧家	631,625.17	634,525.17
其他应付款	辉煌装修	499,475.02	410,646.99
其他应付款	厦门蓝城	450,000.00	450,000.00
其他应付款	芜湖明辉商业	390,095.07	327,712.57
其他应付款	上海天合	347,133.26	341,158.48
其他应付款	山东银座	328,950.00	
其他应付款	上海树家	273,223.86	273,223.86
其他应付款	上海美凯龙	270,000.00	200,000.00
其他应付款	武汉市正凯物流	216,750.00	685,100.00
其他应付款	天津金晨	204,502.20	204,502.20
其他应付款	广西融合生物	162,500.00	
其他应付款	贴膜酷酷	141,768.00	
其他应付款	汇禾物业	102,177.03	
其他应付款	建泰硅业	71,937.77	71,937.77
其他应付款	上海卓跃达	53,204.17	37,365.10
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	深圳华生大	40,000.00	80,000.00
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	厦门航空	19,006.00	3,786.00
其他应付款	武汉兆悦城	17,852.54	17,852.54
其他应付款	亚细亚新材料	12,120.60	10,000.00
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	上海燊酩	10,000.00	10,000.00
其他应付款	建发文旅集团	9,114.64	962,410.92
其他应付款	桐庐兆银	8,000.00	8,000.00
其他应付款	张家港和玺	5,347.10	193,606.57

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	会展集团	5,000.00	5,000.00
其他应付款	LIFT YIFAN	4,128.79	
其他应付款	侨益物流	911.61	292,014.42
其他应付款	和易通	660.00	660.00
其他应付款	长沙楚茂		243,271,791.78
其他应付款	阳光海天停车		30,000,000.00
其他应付款	深圳红星美		13,072.82
其他应付款	杭州建美		5,482.49
其他应付款	中国阳光纸业		39,306.47
其他应付款	迁安恒茂		100,000.00
合同负债	华联电子	191,959,320.00	95,979,660.00
合同负债	同顺供应链	10,020,227.45	186,114.72
合同负债	鑫五发	8,711,527.19	8,711,527.19
合同负债	辛宜实业	5,800,325.01	5,800,325.01
合同负债	上海建名	1,788,527.85	5,788,985.06
合同负债	厦门联嘉升	1,687,453.87	1,687,453.87
合同负债	上海璞发	993,637.83	29,479,986.59
合同负债	芜湖明辉商业	859,433.96	
合同负债	锦岳祥	838,256.27	2,512,694.00
合同负债	建发医疗健康	771,334.68	1,964,683.88
合同负债	厦门翔启	332,235.00	1,398,090.00
合同负债	广西融合生物	251,985.79	
合同负债	深圳华生大	103,773.58	235,849.06
合同负债	会展集团	88,575.11	83,858.13
合同负债	侨益物流	80,653.55	170,970.69
合同负债	武汉市正凯物流	65,262.34	
合同负债	源泰	59,087.43	24,698,799.80
合同负债	厦门益润投资	51,449.99	
合同负债	佑盾	38,483.36	
合同负债	苏品宅配	31,000.00	31,000.00
合同负债	建发文旅集团	21,783.32	255,904.36
合同负债	建发城服	21,420.00	62,558.41
合同负债	上海树家	21,210.25	21,210.23

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	迁安恒茂	6,116.15	6,702,650.74
合同负债	君龙人寿	4,614.00	7,605.00
合同负债	华金国际矿业	4,350.00	
合同负债	新吉悦	2,846.25	2,846.25
合同负债	厦门航空	1,000.00	
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	鑫金发		342,101,973.34
合同负债	汉发供应链		900,000.00
合同负债	建禾油脂		592,299.24
合同负债	厦门悦兆		113,445.01
合同负债	新疆新昇		29,508,170.62
合同负债	建发集团		28,448.93
合同负债	BOYUAN METAL		300,800.11
合同负债	福州中瀚置业		80,472.72
合同负债	宁德乾行		26,460.18
合同负债	浮富能源		42,783,849.95
合同负债	上海美凯龙		77,459.00
合同负债	武汉光谷		2,731,948.32
应付账款	同顺供应链	8,083,185,085.42	4,650,932,977.72
应付账款	鑫金发	3,600,359,922.61	2,293,238,074.39
应付账款	珠海鑫建邦	990,014,785.22	446,652,180.00
应付账款	新吉悦	131,067,653.53	130,896,798.24
应付账款	侨益物流	95,683,513.10	78,849,877.43
应付账款	杭州鑫建辉	68,037,849.92	26,353,893.09
应付账款	海南垦发	64,069,294.61	
应付账款	建发城服	32,635,251.31	44,420,175.30
应付账款	辉煌装修	24,047,043.62	31,201,207.29
应付账款	鑫五发	9,543,384.63	9,543,384.63
应付账款	上海鑫诚安	6,476,484.98	6,476,484.98
应付账款	CERES AGRO	6,446,960.04	
应付账款	厦门翔启	5,452,847.80	715,902.05

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海璞发	5,211,199.12	272,762.34
应付账款	建信小额贷款	4,473,944.41	5,495,837.17
应付账款	和易通	4,337,012.59	193,000.00
应付账款	上海美凯龙	4,208,090.08	705,174.00
应付账款	中国阳光纸业	4,125,768.60	5,171.63
应付账款	上海卓跃达	3,256,867.47	988,140.95
应付账款	LIFT YIFAN	2,686,783.28	37,956.78
应付账款	锦岳祥	2,096,587.64	2,043,331.53
应付账款	建发集团	1,981,075.69	464,546.06
应付账款	建发文旅集团	1,131,362.36	489,164.02
应付账款	BOYUAN METAL	786,994.86	2,579,407.87
应付账款	上海焱酩	701,715.13	597,262.88
应付账款	浙江中广电器	472,418.99	159,246.30
应付账款	长沙楚茂	455,727.42	
应付账款	张家港和玺	347,612.05	
应付账款	上海建名	194,243.90	127,156.64
应付账款	大域信息科	126,211.90	126,211.90
应付账款	辛宜实业	114,218.39	722,271.52
应付账款	成都东泰	33,306.00	33,306.00
应付账款	阳光海天停车	28,000.00	
应付账款	会展集团	21,343.17	402,227.56
应付账款	广西融合生物	14,033.27	
应付账款	建发医疗健康	4,404.00	63,562.06
应付账款	厦门黄金之厝	469.60	1,650.06
应付账款	CERES AGRO		5,849,041.50
应付账款	杭州建美		2,304,218.24
应付账款	亚细亚新材料		194.12
应付账款	超弦织造		389,494.00
应付账款	建泰硅业		254,557.66
预收款项	建发文旅集团	874,999.95	
预收款项	君龙人寿	684,145.67	
预收款项	阳光海天停车	649,214.37	
预收款项	建发医疗健康	52,632.54	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	上海天合	42,861.64	51,951.93
预收款项	上海树家	39,651.20	511,263.61
预收款项	超级智慧家	14,211.51	2,397.61
预收款项	亚细亚新材料	2,812.50	2,812.50
长期应付款	芜湖红星美凯龙		9,800,000.00
应付票据	同顺供应链	2,515,159,274.81	292,120,587.47
应付票据	鑫金发	690,151,293.37	87,281,771.53
应付票据	厦门翔启	436,240,800.90	
应付票据	新吉悦	310,302,321.97	330,050,020.56
应付票据	中国阳光纸业	48,500,000.00	25,000,000.00
应付票据	珠海鑫建邦	26,447,744.89	325,817,750.00
应付票据	超弦织造	3,156,176.91	
应付票据	海南垦发	2,475,105.00	
应付票据	上海建名		30,001,020.00
短期借款	厦门国际银行	1,441,027,840.37	1,567,918,163.28
短期借款	集友银行	448,255,667.18	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	438,387,406.31	50,726,383.00
一年内到期的非流动负债	澳门国际银行	87,500,000.00	10,145,276.60
一年内到期的非流动负债	集友银行	83,973,750.00	9,736,421.95

(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							402,000.00	1,503,936.13
业务人员								
合计							402,000.00	1,503,936.13

说明 1：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 2：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。

(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	803,635,771.85

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	-1,576,411.54	
合计	-1,576,411.54	

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)	2026年6月30日未支付余额(亿元)	备注
上海市静安区 N070402 单元 081a-08 地块	72.89	61.65	预计于 2026 年支付
深圳市前海自贸区桂湾 T201-0233 地块	35.25	31.96	预计于 2026 年支付
厦门市湖里区蔡塘 D06 地块	26.27	13.14	预计于 2026 年支付
厦门集美区 2026JP01 号地块	13.68	6.84	预计于 2026 年支付
南京市雨花区璞云西地块 2026G25	11.00	8.80	预计于 2026 年支付
福州市台江区 2026-14 号亚峰地块	9.00	7.47	预计于 2026 年支付
福州市台江区 2026-13 号鳌峰地块二	8.95	7.34	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

项目地块	项目总价 (亿元)	2026 年 6 月 30 日未支付余额 (亿元)	备注
无锡市新吴区锅炉厂 B 地块	7.12	5.70	预计于 2026 年支付
厦门集美区 J2026P01 号地块	6.88	3.44	预计于 2026 年支付
宁波市鄞州区甬储出 2026-019 号地块	6.54	5.23	预计于 2026 年支付
福州市闽侯县 2026-01 号地块	3.96	1.98	预计于 2026 年支付
苏州市高新区苏地 2026-WG-Z14 号地块	3.94	3.15	预计于 2026 年支付
南宁市西乡塘区 GC2026-007 号地块	3.12	1.56	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
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
柳州鱼峰区 P(2026)3 号炮团路以南 H 地块 (二期)	0.87	0.43	预计于 2026 年支付
合计	221.51	162.56	

(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)	2025 年末未付余款 (亿元)	截止 2026 年 6 月 30 日履行情况
杭州蒋村 XH030203-01 地块	34.36	17.17	已支付完毕
杭州未科地块	33.30	16.65	已支付完毕
厦门市湖里区村里社地块 (2025P16)	20.38	7.19	已支付完毕
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.20	尚未支付完毕
南昌西湖区朝阳观云东 67 亩地块	7.88	3.94	已支付完毕
成都·青羊区 0Y08(070102):2024-057 地块	5.14	2.57	已支付完毕
南平市建阳区 JY2025001 人民广场北侧地块	3.00	1.20	尚未支付完毕
武汉 P(2025)180 号地块	2.81	1.41	已支付完毕
福州宗地 2025-67 号福兴经济开发区 E2 地块	0.94	0.47	尚未支付完毕
合计	115.91	52.80	

(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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺 (亿元)	6.93	7.14
对外投资承诺 (亿元)	0.43	0.69
合计	7.36	7.83

(4) 截至 2026 年 6 月 30 日, 本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 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 2026 年 6 月 30 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.65 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 2026 年 6 月 30 日，本公司及下属子公司作为被告产生的预计负债为 1.23 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 2026 年 6 月 30 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十四、5（4）。

②截至 2026 年 6 月 30 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 28.1 亿元。

③截至 2026 年 6 月 30 日，本公司子公司中利集团及其子公司对其已处置的子公司提供担保余额为 6.80 亿元。

④截至 2026 年 6 月 30 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 2026 年 6 月 30 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 210.6 亿元，其中建发房产为人民币 125.77 亿元，联发集团为人民币 84.83 亿元。

⑤截至 2026 年 6 月 30 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

A. 本公司及子公司对供应链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	603,625.36
建发（北京）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	233,138.93
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	18,132.00
建发（天津）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	144,837.37
建发（广州）有限公司及其子公司	人民币	700,000.00	656,626.08
建发（成都）有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	504,649.27
建发（武汉）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	359,082.79
建发（青岛）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	140,469.27
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	4,280.00
建发（西安）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	151,731.30
建发（海南）有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	284,794.92
建发（海南）国际控股有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	59,286.10
建发（重庆）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	131,132.21
建发（杭州）实业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	44,777.82
建发（南京）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	5,111.28
南京建发清洁能源有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	2,373.12
建发（南宁）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	278,240.55
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	1,500.00
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	944,301.17
浆纸集团-上期所期货交割仓	人民币	60,000.00	5,475.20
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	62,956.04
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	69,120.54
厦门建发钢铁集团有限公司及其子公司	人民币	2,000,000.00	1,544,033.63
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	180,000.00	140,533.89
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	143,405.91
厦门建发新兴能源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	76,033.57
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	210,000.00	59,353.95
建发仓储-上期所期货交割仓	人民币	360,000.00	46,126.63
建发物流-郑商所期货交割仓	人民币	120,000.00	25,906.62

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发仓储-郑商所期货交割仓	人民币	150,000.00	120.04
建发物流-广期所期货交割仓	人民币	260,000.00	87,928.98
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	370,932.79
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	14,952.45
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	41,839.59
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	29,739.81
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	182,099.78
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	34,789.28
厦门建发有色资源有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	52,542.80
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	75,457.56
营口建发盛海磷化工有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	8,436.42
阳谷祥光铜业有限公司及其子公司	人民币	430,000.00	168,092.79
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	3,629.66
天津建发能源发展有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	5,997.91
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	193,818.52
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	2,600,000.00	2,498,682.72
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	10,000.00
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	30,430.76
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	10,455.44
厦门建发融资租赁有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	29,656.78
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	41,828.32
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	12,984.50
厦门建发消费品有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	676.45
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	24,750.00
关税保证保险—太平洋保险	人民币	117,000.00	78,454.00
关税保证保险—中银保险	人民币	115,000.00	47,865.88
关税保证保险—阳光保险	人民币	60,000.00	28,606.81
关税保证保险—人保财险	人民币	50,000.00	233.64
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	

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
人民币合计	人民币	19,492,000.00	10,826,039.20
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	200,000.00	154,311.87
建发（美国）有限公司及其子公司	美元	10,000.00	211.15
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	21,678.00
建发（新加坡）商事有限公司及其子公司	美元	300,000.00	219,280.32
恒裕通有限公司及其子公司	美元	150,000.00	94,142.73
越南天源贸易有限公司及其子公司	美元	50,000.00	2,565.66
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及其子公司	美元	10,000.00	579.48
建发（印尼）国际贸易有限公司及其子公司	美元	10,000.00	303.58
泰国嘉拓有限公司及其子公司	美元	20,000.00	114.50
澳大利亚建发有限公司及其子公司	美元	20,000.00	
建发中东有限公司及其子公司	美元	10,000.00	
昌富利（马来西亚）有限公司及其子公司	美元	10,000.00	
菲律宾有限公司及其子公司	美元	5,000.00	
建发金属韩国株式会社及其子公司	美元	5,000.00	
美元合计	美元	861,000.00	493,187.29

B. 本公司及子公司对房地产业务子公司、家居商场运营业务子公司提供担保情况

被担保公司	币种	建发股份担保 限额	期末建发股份 实际担保金额	子公司对其子 公司担保限额	期末子公司实 际担保金额
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	500,000.00		6,000,000.00	3,752,271.41
联发集团有限公司及其子公司	人民币	2,800,000.00	2,035,682.47	3,200,000.00	1,874,454.45
红星美凯龙及其子公司	人民币	1,500,000.00	1,034,324.90	2,700,000.00	1,403,296.02
人民币合计	人民币	4,800,000.00	3,070,007.37	11,900,000.00	7,030,021.88

（3）开出保函、信用证

截至 2026 年 6 月 30 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 89.42 亿元、美元 2.56 亿元、欧元 147.15 万元、港币 8.52 亿元、澳元 34.29 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 226.18 亿元、美元 30.21 亿元、欧元 0.74 亿元、日元 136.67 亿元、瑞士法郎 5.8 万元、澳大利亚元 1869.59 万元、印度尼西亚卢比 211.27 亿元。

(2) 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

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司无其他需要披露的重要承诺事项及或有事项。

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

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

(1) 发行债券、中期票据和超短期融资券

截至 2026 年 8 月 28 日，本公司已发行 2026 年面向专业投资者公开发行乡村振兴可续期公司债券（第一期），发行金额为 15.00 亿元；已发行 2026 年面向专业投资者公开发行乡村振兴可续期公司债券（第二期），发行金额为 15.00 亿元；

截至 2026 年 8 月 28 日，子公司建发房产已发行建发房地产集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行金额为 6.95 亿元。

(2) 截至 2026 年 8 月 28 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

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1) 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。

(2) 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	27,534,265.98	2,534,678.32	309,468.53		30,378,412.83
营业成本	26,803,389.49	2,181,674.26	110,307.59		29,095,371.34
营业利润	148,746.97	32,882.76	20,303.84		201,933.57
利润总额	151,001.39	29,381.70	19,693.50		200,076.59
净利润	104,312.55	24,239.12	5,415.81		133,967.48

其中：归属于母 公司所有者的净 利润	113,686.04	-16,198.88	1,403.80		98,890.96
资产总额	25,521,105.43	50,290,219.73	8,789,346.53		84,600,671.69
负债总额	22,040,902.72	38,341,283.46	6,304,932.66		66,687,118.84
所有者权益合计	3,480,202.71	11,948,936.27	2,484,413.87		17,913,552.85
其中：归属于母 公司所有者权益	3,119,404.25	2,057,152.65	699,076.05		5,875,632.95

(3) 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

(4) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☒适用 ☐不适用

截至 2026 年 6 月 30 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

(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）	374,528,013.76	1,198,980,301.94
其中：1 年以内	374,528,013.76	1,198,980,301.94
1 至 2 年	66,523.48	23,650.00
2 至 3 年	1,698,610.14	1,698,610.14
3 至 4 年	97,301.61	97,301.60
4 至 5 年		4,122.26
5 年以上	1,251,521.77	1,257,876.70
合计	377,641,970.76	1,202,061,862.64

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	377,641,970.76	100.00	1,861,118.41	0.49	375,780,852.35	1,202,061,862.64	100.00	1,875,269.95	0.16	1,200,186,592.69
其中：										
组合 1：应收合并范围内关联方款项	373,633,805.14	98.94			373,633,805.14	1,197,910,369.93	99.65			1,197,910,369.93
组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项	4,008,165.62	1.06	1,861,118.41	46.43	2,147,047.21	4,151,492.71	0.35	1,875,269.95	45.17	2,276,222.76
合计	377,641,970.76	/	1,861,118.41	/	375,780,852.35	1,202,061,862.64	/	1,875,269.95	/	1,200,186,592.69

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	894,208.62	44,710.44	5.00
1 至 2 年	66,523.48	6,652.35	10.00
2 至 3 年	1,698,610.14	509,583.04	30.00
3 至 4 年	97,301.61	48,650.81	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	1,251,521.77	1,251,521.77	100.00
合计	4,008,165.62	1,861,118.41	46.43

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

(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						
按组合计提坏账准备	1,875,269.95	-14,151.54				1,861,118.41
合计	1,875,269.95	-14,151.54				1,861,118.41

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

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

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 375,233,494.16 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 99.36%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 498,540.89 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	106,256,122.44	83,436,678.00
其他应收款	45,097,943,037.63	36,741,190,035.88
合计	45,204,199,160.07	36,824,626,713.88

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

(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

(1) 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
联发集团有限公司	22,819,444.44	
合计	106,256,122.44	83,436,678.00

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐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

(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

(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）	34,870,365,366.07	26,910,693,077.84
其中：1年以内	34,870,365,366.07	26,910,693,077.84
1至2年	10,114,871,868.59	9,720,884,174.46
2至3年	20,609,408.39	11,810,000.00
3至4年	4,032,816.50	11,155,833.78
4至5年	6,802,444.64	4,100,338.03
5年以上	128,611,910.39	129,848,764.27
坏账准备	-47,350,776.95	-47,302,152.50
合计	45,097,943,037.63	36,741,190,035.88

(2) 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	45,139,515,909.43	36,778,307,068.38
保证金及押金	4,811,799.21	10,185,120.00
代收代付款	966,105.94	
坏账准备	-47,350,776.95	-47,302,152.50

合计	45,097,943,037.63	36,741,190,035.88
----	-------------------	-------------------

(3) 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)	
2026年1月1日余额	166,950.58		47,135,201.92	47,302,152.50
2026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	48,624.45			48,624.45
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	215,575.03		47,135,201.92	47,350,776.95

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

(4) 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

(5) 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

(6) 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	12,734,277,496.33	28.21	往来款	1 年以内 6,146,976,369.49; 1 至 2 年 6,587,301,126.84	
厦门建益达有限公司	9,209,038,626.23	20.40	往来款	1 年以内	
阳谷建发有色金属有限责任公司	3,604,357,540.19	7.98	往来款	1 年以内 82,632,324.70; 1 至 2 年 3,521,725,215.49	
联发集团有限公司	2,133,894,999.99	4.73	往来款	1 年以内	
C&D (SINGAPORE) BUSINESS PTE. LTD.	1,682,910,425.18	3.72	往来款	1 年以内	
合计	29,364,479,087.92	65.04	/	/	

其他说明：

□适用 √不适用

(7) 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：

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	29,093,284,482.06		29,093,284,482.06	27,039,904,482.06		27,039,904,482.06
对联营、合营企业投资	1,824,525,140.40		1,824,525,140.40	1,838,590,222.62		1,838,590,222.62
合计	30,917,809,622.46		30,917,809,622.46	28,878,494,704.68		28,878,494,704.68

(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		2,000,000,000.00				3,620,765,137.76	
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		
C & D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	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	
C&D (SINGAPORE) BUSINESS PTE. LTD.	704,471,800.00						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	
HANG YUE TONG COMPANY LIMITED	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	
厦门利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	
南京建发清洁能源有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发有色资源有限公司	190,000,000.00						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	979,331,300.00						979,331,300.00	
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	
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	

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		
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	
厦门建发物产农业有限公司	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	
建发商业保理（海南）有限公司			53,380,000.00				53,380,000.00	
合计	27,039,904,482.06		2,053,380,000.00				29,093,284,482.06	

(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）	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	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												

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	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		
二、联营企业												
厦门现代码头有限公司	166,269,205.54				6,218,405.18		189,455.68				172,677,066.40	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	162,350,312.49				-4,147,803.08	-2,873,743.16					155,328,766.25	
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	6,137,383.25										6,137,383.25	
张家港恒运仓储有限公司	16,555,316.91				2,095.41						16,557,412.32	
商舟航空物流有限公司	431,693,521.28				6,136,732.81						437,830,254.09	
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	372,677,606.81			5,716,311.73	-314,098.66			1,512,113.42			365,135,083.00	
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	547,468,210.50		20,000,000.00	38,571,062.49	16,520,644.83			16,520,644.83			528,897,148.01	
厦门汉发供应链管理有限公司	81,920,749.03				7,485,012.76						89,405,761.79	
侨益物流股份有限公司	53,517,916.81				-100,679.37	-144,079.72	83,107.57	800,000.00			52,556,265.29	
小计	1,838,590,222.62		20,000,000.00	44,287,374.22	31,800,309.88	-3,017,822.88	272,563.25	18,832,758.25			1,824,525,140.40	
合计	1,838,590,222.62		20,000,000.00	44,287,374.22	31,800,309.88	-3,017,822.88	272,563.25	18,832,758.25			1,824,525,140.40	

(3) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

√适用 ☐不适用

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	50,317,903.87	39,403,809.52	4,177,187,216.08	4,142,976,862.58
其他业务	321,504,870.14	6,017,953.98	432,631,612.62	5,961,798.80
合计	371,822,774.01	45,421,763.50	4,609,818,828.70	4,148,938,661.38

(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	862,029,777.77	1,094,688,594.40
权益法核算的长期股权投资收益	31,800,309.88	12,351,537.09
处置长期股权投资产生的投资收益	233,427,361.77	
处置交易性金融资产取得的投资收益	883,641.85	1,013,148.73
债务重组收益		-3,632,754.69
衍生金融工具投资收益		-12,162.60
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	225,902.91	190,734.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,611,744.14	-360,230.35
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	228,500.00	2,108,946.09
合计	1,125,983,750.04	1,106,347,813.16

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	324,580,942.78	
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	336,670,002.51	政府补助的具体信息，详见第八节 十一、政府补助。
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	-617,209,583.73	主要系公司所持用于套期保值的期货合约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。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	125,018,155.83	
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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	93,185,734.52	
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	12,158,816.37	
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	-2,376,184.31	
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	-572,644,114.39	

项目	金额	说明
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	-15,785,971.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,227,093.68	
减：所得税影响额	-105,502,299.49	
少数股东权益影响额（税后）	-120,004,220.34	
合计	-87,668,588.35	

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	1.68	0.25	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.89	0.28	

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

法定代表人：林茂

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用