

公司代码：600153

公司简称：建发股份

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配方案

经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年度本公司实现归属于母公司股东的净利润 2,945,806,792.22 元（以下简称“归母净利润”）。

鉴于：

（1）公司在 2024 年第二次临时股东大会通过的《关于交易完成后增强股东回报规划的议案》中，对 2024 年度和 2025 年度的利润分配作出了进一步的安排：每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表归属于上市公司股东可供分配利润的 30%，且每年每股分红不低于 0.7 元。

（2）公司于 2025 年 1 月 20 日实施了 2024 年度的中期分红，每 10 股派发了现金红利 4 元（含税）。

综合考虑上述现金分红安排、2024 年度的中期分红实施情况以及本公司业务可持续发展等因素，公司 2024 年度利润分配方案如下：

1. 本次利润分配方案（不含 2024 年度中期分红）

公司本次拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本 2,947,095,201 股，以此计算合计拟派发现金红利 884,128,560.30 元（含税）。

2. 2024 年度利润分配方案（包含 2024 年度中期分红）

2024 年度公司的现金分红（包括上述 2024 年中期已分配的现金红利）总方案为每 10 股派发现金红利 7 元（含税），现金红利总额为 2,062,966,640.70 元，剩余未分配利润结转至 2025 年度。本公司 2024 年度不进行资本公积金转增及送股。

2024 年度拟派发的现金红利占归母净利润的比例为 70.03%，相比去年现金红利占剔除收购美凯龙确认的重组收益后的归母净利润的比例增长 11.32 个百分点。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

上述利润分配方案尚需提交本公司股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第五次会议、第九届董事会2023年第二十二次临时会议、第九届董事会第八次会议、第九届董事会2024年第七次临时会议审议，目前公司配股项目融资方案为：以配股股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每10股配售3.5股的比例向全体A股股东配售，拟募集资金总额不超过49.80亿元（具体规模视发行时市场情况而定），募集资金全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款。

公司于2024年11月2日召开第九届董事会2024年第十七次临时会议，会议审议通过了《关于公司终止向原股东配售股份的事项并撤回申请文件的议案》。鉴于内外部环境的变化，结合公司内部实际情况及发展规划等因素，经相关各方充分讨论、审慎研究后，公司决定终止本次向原股东配售股份事项并撤回申请文件。

目录

第一节 释义 5

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.....15

第四节 公司治理.....98

第五节 环境与社会责任的.....127

第六节 重要事项.....135

第七节 股份变动及股东情况.....155

第八节 优先股相关情况.....164

第九节 债券相关情况.....165

第十节 财务报告.....200

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
建发股份、本公司、公司	指	厦门建发股份有限公司
建发集团	指	厦门建发集团有限公司，系建发股份控股股东
六大专业集团	指	建发钢铁集团、建发浆纸集团、建发农产品集团、建发消费品集团、建发矿产集团和建发能化集团
建发浆纸集团	指	公司下属六大专业集团之一，经营单位包括厦门建发浆纸集团有限公司
建发钢铁集团	指	公司下属六大专业集团之一，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）有限公司等
建发农产品集团	指	公司下属六大专业集团之一，经营单位包括厦门建发物产有限公司
建发矿产集团	指	公司下属六大专业集团之一，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、厦门建发有色资源有限公司等
建发能化集团	指	公司下属六大专业集团之一，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等
建发消费品集团	指	公司下属六大专业集团之一，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公司、厦门建发国际酒业集团有限公司、厦门建发汽车有限公司等
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。
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
建发合诚	指	建发合诚工程咨询股份有限公司（股票代码：603909.SH），系建发房产控股子公司
远通纸业	指	远通纸业（山东）有限公司，系建发股份控股子公司
祥光铜业	指	阳谷祥光铜业有限公司，系建发股份控股子公司
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）
阳光纸业	指	中国阳光纸业控股有限公司（股票代码：2002.HK）
天津金晨	指	天津金晨房地产开发有限责任公司

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	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
公司章程	指	厦门建发股份有限公司章程

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	江桂芝	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	jgz@chinaacnd.com	lqhuang@chinaacnd.com

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	建发股份	600153	厦门建发

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26
	签字会计师姓名	陈芳、陈丽红、黄茹萍
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的财务顾问主办人姓名	封自强、吴小琛、马锐、唐俊、杨枭
	持续督导的期间	2023 年 6 月 26 日至 2024 年 12 月 31 日

七、 近三年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	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	701,296,097,235.55	763,678,154,781.68	-8.17	832,829,657,447.71
归属于上市公司股东的净利润	2,945,806,792.22	13,103,998,394.49	-77.52	6,275,036,710.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,904,771,399.65	2,406,503,227.13	-20.85	3,696,798,887.21
经营活动产生的现金流量净额	11,213,142,418.33	29,394,967,795.55	-61.85	15,475,808,282.94
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末 增减(%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	71,985,901,723.05	69,510,983,326.64	3.56	58,482,008,815.95
总资产	767,867,229,964.89	820,851,868,858.69	-6.45	664,937,670,646.45

本期“归属于上市公司股东的净利润”下降主要原因说明：

2023 年第三季度，公司及下属子公司联发集团收购美凯龙 29.95%股份取得控制权，由于合并对价小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，确认重组收益 96.19 亿元，其中归属于上市公司股东的重组收益为 95.22 亿元，导致公司 2023 年度表观净利润较高，2024 年净利润不可与之直接计算同比变动。剔除上述重组收益后，公司 2023 年“归属于上市公司股东的净利润”为 35.82 亿元，2024 年可比口径同比减少 6.36 亿元，同比下降 17.75%。

2. 公司财务数据分板块情况

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙自 2023 年 8 月末纳入公司合并报表范围。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	2024 年				2023 年					增减比例（%）			
	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部（9-12 月）	重组收益	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计
营业收入	50,893,592	18,458,439	777,579	70,129,610	59,336,648	16,645,031	386,137		76,367,815	-14.23	10.89	不适用	-8.17
营业成本	49,770,602	15,909,052	330,213	66,009,867	58,129,112	14,729,009	182,654		73,040,774	-14.38	8.01	不适用	-9.63
利润总额	476,422	1,016,440	-368,967	1,123,895	513,546	801,548	-197,756	961,874	2,079,212	-7.23	26.81	不适用	-45.95
净利润	352,359	554,869	-325,277	581,952	391,912	529,049	-197,879	961,874	1,684,956	-10.09	4.88	不适用	-65.46
归属于上市公司股东的净利润	350,572	34,289	-90,281	294,581	395,346	19,121	-56,307	952,239	1,310,400	-11.33	79.33	不适用	-77.52
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润	201,818	40,250	-51,590	190,477	250,538	22,759	-32,647		240,650	-19.45	76.85	不适用	-20.85

注 1：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

注 2：公司于 2023 年 8 月末将美凯龙纳入合并报表范围，故公司家居商场运营业务分部利润表本期数为 2024 年 1-12 月金额，上年同期数为 2023 年 9-12 月金额，两者无可比性，上表同比数相应列示为“不适用”。

2023 年第三季度，公司及下属子公司联发集团收购美凯龙 29.95%股份取得控制权，由于合并对价小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，确认重组收益 96.19 亿元，其中归属于上市公司股东的重组收益为 95.22 亿元，导致公司 2023 年度表观净利润较高，2024 年净利润不可与之直

接计算同比变动。**剔除上述重组收益后，公司 2023 年“归属于上市公司股东的净利润”为 35.82 亿元，2024 年可比口径同比减少 6.36 亿元，同比下降 17.75%。**具体情况如下：

1. 供应链运营业务分部

2024 年，供应链运营业务实现营业收入 5,089.36 亿元，同比下降 14.23%；实现归属于母公司所有者的净利润 35.06 亿元，同比减少 4.47 亿元，同比下降 11.33%。归母净利润下降主要是由于 2023 年公司下属子公司取得联营企业阳光纸业 14.34% 股权，因投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，产生的收益计入营业外收入，为 2023 年度贡献归母净利润约 3 亿元，本年度无此事项。

2. 房地产业务分部

2024 年，房地产业务分部实现营业收入 1,845.84 亿元，同比增长 10.09%；实现归母净利润 3.43 亿元，同比增加 1.52 亿元，同比增幅 79.33%。

其中：

（1）子公司建发房产根据谨慎性原则计提 37.09 亿元存货跌价准备，实现“归母净利润”41.81 亿元，为公司房地产业务分部贡献“归母净利润”20.21 亿元，同比减少 0.29 亿元；

（2）子公司联发集团根据谨慎性原则计提 20.92 亿元存货跌价准备，房地产业务实现“归母净利润”为-18.25 亿元，为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为-17.72 亿元，同比减亏 0.86 亿元；

（3）本公司出售天津金晨房地产开发有限责任公司股权，取得投资收益 0.94 亿元。

3. 美凯龙经营损益

（1）2024 年度，美凯龙商场租赁及运营业务的营业利润超 4 亿元；美凯龙根据谨慎性原则计提资产减值准备和信用减值准备、调整投资性房地产项目带来的公允价值下降，以及由于停止部分回报率不及预期项目等原因产生的营业外支出，以上四项合计金额为 33.90 亿元，实现“归母净利润”为-30.46 亿元。美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”为-9.03 亿元。

（2）美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”同比减少 3.4 亿元，主要是由于公司 2024 年度合并美凯龙全年的利润表，2023 年度仅合并美凯龙 9-12 月的利润表，由于合并期间的差异导致 2024 年度美凯龙归属于建发股份母公司所有者的净亏损有所增加所致。

单位：万元 币种：人民币

本期发生额	2024 年				2023 年				增减比例（%）			
	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计
总资产	12,432,060	52,557,724	11,796,939	76,786,723	12,591,262	57,206,147	12,287,778	82,085,187	-1.26	-8.13	-3.99	-6.45
总负债	8,799,307	38,472,877	6,698,758	53,970,942	9,087,976	43,680,060	6,853,246	59,621,282	-3.18	-11.92	-2.25	-9.48
净资产	3,632,753	14,084,847	5,098,181	22,815,781	3,503,286	13,526,087	5,434,532	22,463,905	3.70	4.13	-6.19	1.57
归属于上市公司股东的净资产	3,104,672	2,672,508	1,421,410	7,198,590	3,027,514	2,392,306	1,531,279	6,951,098	2.55	11.71	-7.17	3.56

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	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益（元 / 股）	0.82	4.29	-80.89	1.92
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.46	0.65	-29.23	1.06
加权平均净资产收益率（%）	4.22	24.85	减少20.63个百分点	12.62
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.37	3.79	减少1.42个百分点	6.98

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本报告期归属于上市公司股东的净利润包含报告期归属于永续债持有人的税后利息 574,276,236.56 元，扣除后本报告期归属于上市公司股东的净利润为 2,371,530,555.66 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；计算 2023 年度的基本每股收益和加权平均净资产收益率时，2023 年度的“归属上市公司股东的净利润”中包含公司收购美凯龙控制权而产生的重组收益 95.22 亿元。

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	131,337,299,273.15	187,677,212,456.02	183,121,711,293.67	199,159,874,212.71
归属于上市公司股东的净利润	603,889,906.92	594,950,566.38	859,363,685.35	887,602,633.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	281,703,398.60	565,984,140.43	472,306,921.46	584,776,939.16

经营活动产生的现金流量净额	-46,515,017,949.59	24,402,538,559.77	7,999,770,898.55	25,325,850,909.60

季度数据与已披露定期报告数据差异说明
☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	220,499,569.18		-57,922,827.12	1,782,253,306.47
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	985,005,847.31	政府补助的具体信息，详见附注十一、政府补助。	899,423,337.96	854,895,806.32
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	886,707,615.78	主要系公司所持有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。报告期内公司持有的期货合约公允价值变动损益及处置损益大幅增加，该损益作为非经常性损益。对应的现货库存，已按会计政策计提存货跌价准备，作为经常性损益。	360,522,342.67	435,495,678.26
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	243,249,355.33	主要系地产子公司向因合作开发项目而成立的联营企业收取的资金占用费。	302,769,302.35	194,891,060.88
委托他人投资或管理资产的损益				7,767,465.27

对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	131,362,107.37		3,017,314.22	19,850,655.86
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			9,916,344,458.91	259,922,856.35
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-3,310,562.26	
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	-3,322,744.10		-302,950.00	3,043,461.34
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-3,035,560,256.58		-622,983,609.66	-154,461,719.33
交易价格显失公允的交易产生的收益			-30,424,254.78	551,991,345.32
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				208,488.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	143,359,485.55		-13,234,783.59	216,817,753.49

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-22,016,250.00		-13,080,000.00	
减：所得税影响额	-93,848,664.70		396,759,812.49	889,525,441.52
少数股东权益影响额（税后）	-1,397,901,998.03		-353,437,211.15	704,912,893.84
合计	1,041,035,392.57		10,697,495,167.36	2,578,237,823.73

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
☐适用 ☒不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,828,823,333.48	1,234,484,047.22	-1,594,339,286.26	248,582,503.73
应收款项融资	435,705,749.51	938,751,416.46	503,045,666.95	-310,899,973.08
其他权益工具投资	1,757,631,048.71	1,230,891,718.94	-526,739,329.77	14,430,931.14
其他非流动金融资产	916,585,719.92	1,263,997,371.51	347,411,651.59	-64,872,102.29
衍生工具净额	201,318,903.25	-554,556,750.19	-755,875,653.44	630,695,713.21
被套期项目净额	-234,680,177.37	8,484,706,966.08	8,719,387,143.45	-15,988,745.10
投资性房地产	113,360,275,022.52	112,716,939,597.15	-643,335,425.37	-3,035,560,256.58
合计	119,265,659,600.02	125,315,214,367.17	6,049,554,767.15	-2,533,611,928.97

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024 年，地缘政治冲突加剧，全球经济增长放缓且分化加剧。面对错综复杂的外部形势，公司党委和董事会带领全体干部员工，聚焦核心主业，稳步推动高质量发展，各项工作初显成效。供应链运营业务在做好经营风险管控的同时，加快推进海外布局和市场开拓，海外业务规模同比

增长约 12%，核心品类经营总货量继续保持增长；地产业务不断精进产品力和服务力，合同销售金额第四季度筑底回升，子公司建发房产全年销售金额位列全国第 7 名，较上年提升 1 名。

（一）2024 年度主要经营成果

2024 年，公司营业收入达到 7,012.96 亿元，同比下降 8.17%；实现净利润 58.20 亿元，同比下降 65.46%；实现归属于母公司所有者的净利润（以下简称“归母净利润”）29.46 亿元，表观数据同比下降 77.52%，剔除美凯龙重组收益因素后可比口径同比下降 17.75%。截至 2024 年末，公司总资产达到 7,678.67 亿元，净资产达到 2,281.58 亿元，归属于母公司所有者的净资产达到 719.86 亿元。

单位：亿元

项目	归属于上市公司股东的净利润			
	（归母净利润）			
	2024年	2023年	增减金额	增减比例 （%）
供应链运营业务分部（A）	35.06	39.53	-4.47	-11.33
房地产业务分部（B）	3.43	1.91	1.52	79.33
其中：建发房产贡献给房地产业务分部	20.21	20.50	-0.29	-1.41
联发集团贡献给房地产业务分部	-17.72	-18.58	0.86	-4.63
出售天津金晨股权投资收益	0.94	/	0.94	/
小计（C=A+B）	38.49	41.45	-2.96	-7.14
美凯龙相关收益（D）	-9.03	89.59	-98.62	/
其中：重组收益		95.22	-95.22	-100.00
经营损益（E）	-9.03	-5.63	-3.4	/
合计1（F=C+D）	29.46	131.04	-101.58	-77.52
合计2（F=C+E）	29.46	35.82	-6.36	-17.75

注 1：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

注 2：上表增减金额以亿元为单位计算得出，增减比例以万元为单位计算得出。

1. 关于利润基数中重组收益的说明

2023 年第三季度，公司及下属子公司联发集团收购美凯龙 29.95%股份取得控制权，由于合并对价小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，确认重组收益 96.19 亿元，其中归属于上市公司股东的重组收益为 95.22 亿元，导致公司 2023 年度表观净利润较高，2024 年净利润不可与之直接计算同比变动。

2. 供应链运营业务分部

2024 年，供应链运营业务实现营业收入 5,089.36 亿元，同比下降 14.23%；实现归属于母公司所有者的净利润 35.06 亿元，同比减少 4.47 亿元，同比下降 11.33%。归母净利润下降主要是由于 2023 年公司下属子公司取得联营企业阳光纸业 14.34% 股权，因投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，产生的收益计入营业外收入，为 2023 年度贡献归母净利润约 3 亿元，本年度无此事项。

3. 房地产业务分部

2024 年，房地产业务分部实现营业收入 1,845.84 亿元，同比增长 10.09%；实现归母净利润 3.43 亿元，同比增加 1.52 亿元，同比增幅 79.33%。其中：

（1）子公司建发房产根据谨慎性原则计提 37.09 亿元存货跌价准备，实现“归母净利润” 41.81 亿元，为公司房地产业务分部贡献“归母净利润” 20.21 亿元，同比减少 0.29 亿元；

（2）子公司联发集团根据谨慎性原则计提 20.92 亿元存货跌价准备，房地产业务实现“归母净利润”为-18.25 亿元，为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为-17.72 亿元，同比减亏 0.86 亿元；

（3）本公司出售天津金晨房地产开发有限责任公司股权，取得投资收益 0.94 亿元。

4. 美凯龙经营损益

（1）2024 年度，美凯龙商场租赁及运营业务的营业利润超 4 亿元；美凯龙根据谨慎性原则计提资产减值准备和信用减值准备、调整投资性房地产项目带来的公允价值下降，以及由于停止部分回报率不及预期项目等原因产生的营业外支出，以上四项合计金额为 33.90 亿元，实现“归母净利润”为-30.46 亿元。美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”为-9.03 亿元。

（2）美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”同比减少 3.4 亿元，主要是由于公司 2024 年度合并美凯龙全年的利润表，2023 年度仅合并美凯龙 9-12 月的利润表，由于合并期间的差异导致 2024 年度美凯龙归属于建发股份母公司所有者的净亏损有所增加所致。

（二）2024 年度重点工作及成效

1. 供应链运营业务

公司供应链运营业务保持战略定力，集中优势资源做强核心主业，加快国际市场布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，加强风险防控与合规监管，多个核心品类实现了经营货量的增长和市场占有率的提升，稳固了行业龙头地位。主要工作成效如下：

（1）坚持专业化发展，LIFT 服务再精进

坚持专业化经营，经营货量持续增长。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超 2.2 亿吨，同比增速近 8%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：钢材经营货量超 7,000 万吨，同比增长超 15%；农产品经营货量超 3,500 万吨，同比增长超 8.5%；纸浆、纸张合计经营货量超 1,500 万吨，同比增长超 10%。

加强资源获取力，深化大客户合作。建发钢铁集团与主要国有上市及大型民营钢厂合作货量增幅超 20%，与国际矿山等主要铁矿供应商合作货量增幅超 48%，其中向国际矿山直采合作货量增幅超 27%；建发浆纸集团与国内外纸浆供应商合作货量增长近 15%；建发农产品集团与大型国际粮商合作货量占比提升 9 个百分点。

深耕实体产业，提升产业服务力。建发钢铁集团梧州不锈钢产业项目，形成从铬矿、铬铁、镍铁到不锈钢及不锈钢加工全产业链运营服务。建发矿产集团依托铜冶炼平台，年内新增签约合作 12 家优质上游原材料供应商，进一步提升了在铜产业链的服务能力。

（2）加快国际化征程，全球化布局再迈进

公司积极融入国内国际双循环相互促进的新发展格局，加快推进海外业务布局，提升全球化运营能力。

国内方面：公司持续深耕华东、华南市场，拓展东北和中西部区域业务规模。2024 年，公司向中西部供应商采购、对中西部客户销售的经营规模均达 2,000 亿元，其中采购金额同比增长约 15%。

国际方面：公司加快供应链业务海外布局，积极推进海外业务本土化运营。截至 2024 年末，公司已有超 50 个海外公司和办事处。

公司海外业务规模超过 100 亿美元，同比增长约 12%。业务地区结构方面，与东南亚联盟成员国家的业务规模同比提升约 30%；与 RCEP 成员国家的业务规模同比提升约 28%；与亚太经合组织国家的业务规模同比提升约 17%；与“一带一路”沿线国家的业务规模同比提升 17%。

（注：本段所述海外业务指销售目的地为非中国地区的业务。）

（3）深化数智化应用，生态圈建设再升级

公司持续完善数智化风控体系，推进业务、财务、风控一体化的管理系统，助力业务运营提质增效；上线“海外综合服务平台”和 BI 海外业务分析看板，丰富“ERP 国际版”功能，提升海外业务管理能力。公司旗下产业互联网平台引入 AI 大模型，推出多项 AI 智能服务，为产业链客户提供更高效、智能的服务，推进产业互联网新生态的构建。

（4）强化金融赋能，期现结合力再夯实

公司持续拓展境内外金融资源，为业务“走出去”提供金融支持。公司充分运用金融衍生品工具提升盈利能力，通过优化开仓时点、建立跨市结构等方式增厚期现业务利润，运用期货风险监控平台，多环节实时监控和管理敞口价格波动、金融衍生品交易和合规性风险。公司年内新增获批锰硅、硅铁、棉纱等多个期货交割库，进一步提升了供应链服务能力。

（5）锻造物流硬实力，海外物流节点再拓展

公司年内新增境外物流供应商 112 家，新增海外合作仓储网点 141 个，重点布局非洲和东南亚等区域的物流资源，累计海外合作仓储网点已超 300 个，覆盖全球 30 余个国家和地区；参股 4 家综合物流公司，布局泰国等境外地区物流基础设施。

(6) 发力消费品赛道，业务出海再提速

公司聚焦轻纺、泛食品、汽车、家电等板块，并赋能优质国产消费品出海。2024 年，公司消费品业务的营业收入约 430 亿元，同比增速超 10%；出口规模超过 15 亿美元，同比增长超 9%，其中汽车出口及转口规模超 5.3 亿美元，同比增长超 76%。家电业务持续突破，全年家电业务营业收入超 21 亿元，同比增长约 19%。

2. 房地产业务

(1) 行业筑底趋势回暖，高效去化排名稳进

2024 年，受市场环境影响，公司房地产业务分部合计实现合同销售金额 1,564.60 亿元（全口径）【注：已剔除部分建发房产与联发集团合作项目的重复数据】，同比下降 31.82%；全口径销售回款约 1,548.34 亿元，回款比例 98.96%；回款比例多年来保持高位。其中，子公司建发房产实现合同销售金额 1,335.08 亿元（全口径），同比下降 29.41%，权益销售金额约 1,033.87 亿元，同比减少 25.14%；子公司联发集团实现合同销售金额 262.24 亿元（全口径），同比下降 35.00%，权益销售金额约 155.65 亿元，同比下降 13.69%。

得益于 9 月末政府部门发布的宏观政策和房地产行业政策，公司第四季度销售情况大幅回暖，权益销售金额同比增长约 13%，相较于第三季度环比增长约 186%。

公司在一、二线城市的全口径销售金额占比达到 82.69%，全口径销售额超 30 亿元的城市数量达到 15 个。其中，建发房产的“杭州璞云”“杭州朗云”项目实现首开即罄；杭州“云湖之城”项目实现八开八罄，为 2024 年度浙江省单盘三冠王，单项目全年销售金额达 88 亿元。2024 年度，建发房产在全国 44 个城市的销售规模位列业内前 10 名，且在杭州、厦门、福州等城市的销售规模位列行业前三。根据克而瑞研究中心发布的“2024 年中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，建发房产位列全国第 7 名，较上年提升 1 名。

(2) 坚守稳健投资策略，土储结构持续优化

在投资拓储方面，公司坚持“以收定支”并加强现金流统筹管理，扎实做好地块价值梳理、风险排查、客群定位，积极把握优质土地的市场机会，审慎拓展土地储备，确保公司健康发展。

公司聚焦高能级城市的优质地段，年内以多元化方式获取优质土地 26 宗，全口径拿地金额合计 635 亿元，其中一、二线城市拿地金额占比接近 97%，新增地块的全口径货值 1,157.31 亿元，重点布局上海、杭州、厦门、成都等核心城市。截至 2024 年末，公司在一、二线城市的

全口径土地储备（未售口径）货值占比约 80%，较上年末提高约 6 个百分点，有效增强了土储安全边际，土储结构不断优化。

（3）塑造行业标杆品质，精进服务口碑提升

公司聚焦产品创新与品质升级，以“好产品+好服务”塑造行业口碑和客户口碑，强化差异化和领先性竞争优势。

建发房产持续推进“新中式产品”的迭代升级，成功打造了多个灯塔项目，丰富了产品原型库；全新研发的“海派东方”产品在上海落地，进一步拓宽了产品线，巩固了建发产品的领先性与差异性。2024 年，建发房产总体客户满意度达 94 分，位列赛惟库内行业第一。联发集团以新青年客户需求为基点完善了产品体系，同时搭建了产品体系数智化平台，为不断提升产品力打下良好基础。

物业服务方面，建发房产和联发集团坚持以客户为中心，持续精进服务品质，为业主打造安全、舒适、绿色、智慧的生活空间。2024 年，建发物业服务满意度达 94 分，位列赛惟库内行业第二。良好的物业服务品质和口碑助力公司品牌在各城市落地深耕。截至 2024 年末，建发物业和联发物业在管项目数量达 733 个，在管项目面积达 9,981.86 万平方米，较上年末增加 1,671.80 万平方米。

2024 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。

	建发国际集团		联发集团	
	2024 年	同比增减	2024 年	同比增减
合同销售金额（备注 1）	1,334.73	-29.33%	262.24	-35.00%
权益销售金额（备注 2）	1,033.58	-25.08%	155.65	-13.69%
合同销售面积（备注 1）	642.79	-28.48%	138.90	-11.70%
权益销售面积（备注 2）	504.78	-24.26%	95.60	5.34%
账面结算收入	1,386.47	5.99%	332.08	26.63%
账面结算面积	702.32	-17.59%	155.99	-20.33%
报告期内拿地金额（全口径）	556.25	-52.42%	139.64	-7.58%
报告期内拿地金额（权益口径）	447.36	-47.42%	72.05	-31.06%
新增计容建筑面积	252.25	-67.15%	46.30	-56.74%
其中：权益建筑面积	197.40	-65.54%	23.31	-70.08%
新开工面积（权益口径）	499.08	-24.12%	57.41	3.46%
竣工面积（权益口径）	826.26	-18.63%	156.44	-35.44%
	建发国际集团		联发集团	

	2024 年末	较上年末 增减	2024 年末	较上年末 增减
期末在建项目建筑面积（权益口径）	1,263.70	-21.22%	203.74	-33.50%
期末土地储备面积（全口径）	1,243.12	-19.88%	589.66	-13.43%
期末土地储备面积（权益口径）（备注 3）	967.30	-19.73%	453.92	-11.54%
期末土地储备面积对应的货值（全口径）（备注 5）	2,210.26	-17.15%	759.67	-11.69%
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）（备注 5）	1,718.71	-15.49%	509.05	-12.83%
期末已售未结金额（并表口径）（备注 4）	1,809.59	-13.30%	179.51	-51.73%
期末已售未结面积（并表口径）（备注 4）	722.65	-15.79%	80.82	-42.32%

【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科目的“权益口径”的计算方式为：并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入。】

【备注 3：期末土地储备包含待开发的和已开发的所有尚未出售的项目建筑面积，但不包含公司开发的一级土地。】

【备注 4：并表口径指的是：并表项目全额计入，非并表项目不计入。】

【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）

2024 年，美凯龙正式发布“3+星生态”战略，打造家居、家电、家装互为融合的一站式全生态消费场景，与海尔智家、海信、美的等头部品牌深化合作；在北京、上海、浙江等地打造并开业 9 家高端生活电器馆一潮电荟；落成首批 16 家 M+ 高端家装设计中心，总面积已超 70 万平方米，完成规划出租率 81.3%；新业态（含汽车、餐饮等）经营面积为 91 万平方米，同比提升 28.6 万平方米；商户全年实现“以旧换新”订单数 72.4 万单，销售额 66.9 亿元。

二、报告期内公司所处行业情况

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

（一）供应链运营业务

1. 行业及商业模式概要

供应链是以客户需求为导向，以提高质量和效率为目标，以整合资源为手段，实现产品设计、采购、生产、销售、服务等全过程高效协同的组织形态。供应链运营服务是基于现代信息技术对供应链中的物流、商流、信息流和资金流进行设计、规划、控制和优化，将单一、分散的订单管理、采购执行、报关退税、物流管理、资金融通、数据管理、贸易商务、结算等进行一体化整合的服务。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的市场机遇源于其能较好地整合采购、销售、物流、资金等业务环节，有效匹配上下游企业供需诉求，实现系统性地降本

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，便于其制定生产计划，及时完成产品销售，缓解库存压力，从而提升上游客商的生产经营效率。

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，稳定向下游客商及时供应原材料和产品，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，以追求更稳定的原材料供应和产成品分销渠道、更高效的货物和资金周转、更安全的物流仓储等等。制造业企业需要实力雄厚的供应链运营商提供稳定可靠的、因“需”制宜的供应链综合服务。

2. 行业发展概况和趋势

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

随着全球产业链上下游协作程度的加深，一个产品可由不同国家、不同地区的成百上千家生产企业联合完成，交易的频次和周期也更加复杂，各行业企业需要一批具有专业化、海外服务能力的供应链运营服务企业，为其提供涵盖系统集成、运输、仓储、清关、尾程派送在内的全流程、

端到端、自主可控的跨境供应链解决方案，以满足其全球化的供应链运营需求，增强其在国际产业链中的竞争力。

随着我国建设自由贸易区、提出“一带一路”倡议、签署 RCEP 协议，逐步构建国内国际双循环的新发展格局。在此背景下，中国企业纷纷“走出去”，加大对海外市场的开拓力度，自 2015 年“一带一路”倡议以来，我国对沿线国家贸易和投资持续增长，2024 全年我国对“一带一路”沿线国家进出口总额达 22.07 万亿元，比上年同期增长 6.4%，占我国进出口总值的比重首次超过 50%。借鉴日本发展经验，其本土企业海外扩张离不开五大综合商社（三菱商事株式会社、伊藤忠商事株式会社、三井物产株式会社、住友商事株式会社、日本丸红株式会社）的同步全球拓展，为其在物流、资金流、信息流、商务流等方面提供有力支持。中国企业的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，能为中国企业的海外事业提供高效、安全且自主可控的解决方案。因此，中国企业的“走出去”加速供应链行业企业进行国际化布局，为国内供应链行业带来发展新机遇。

（2）作为国家高度重视的战略性产业，供应链行业发展前景广阔

近年来，国家不断提高对产业链供应链的安全与稳定的重视度，在诸多政策扶持的基础上将供应链行业发展提升至国家战略层面。2022 年 4 月，中共中央、国务院出台了《加快建设全国统一大市场的意见》，提出推动第三方物流产业科技和商业模式创新，培育一批具有全球影响力的数字化平台企业和供应链企业，以促进全社会物流降本增效。同年，中共中央政治局会议明确提出要“提升产业链供应链韧性和安全水平”，在党的二十大工作报告中更是将“着力提升产业链供应链韧性和安全水平”作为推动高质量发展的重要内容。2024 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我国供应链企业将会有更为广阔的发展空间。

（3）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、参与者众多，但

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持续推进、生产企业的兼并重组，大宗商品采购分销及综合服务将逐步向高效、专业的大企业集中。头部供应链运营企业有望利用其规模效应在采购价格、分销渠道、物流资源、资金成本、风险控制等多方面的竞争优势赢得更高的市场份额，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的行业地位，进而实现业务的良性互利循环。

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

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

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

（4）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。其中，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的智能化升级，如需求预测、库存管理和物流调度等。头部企业有望依托历史业务数据、存量客户资源、丰富的应用场景和深厚的运营经验，率先实现构建起“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。

（二）房地产业务

2024 年，房地产行业在复杂多变的环境中持续调整，中央加强政策预期管理，提出“止跌回稳”的清晰定调，持续推出一系列宽松的财政、货币等刺激政策，以及一系列稳楼市、促消费的政策，市场在第四季度开始呈现出止跌回稳的态势，但市场回稳的基础尚未牢固，预计仍将在震

荡中逐步调整企稳。国家统计局数据显示，2024 年全年，商品房销售面积 97,385 万平方米，同比下降 12.9%，销售额 96,750 亿元，下降 17.1%；全国房地产开发投资 100,280 亿元，同比下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%；房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，同比下降 12.7%。

在行业竞争格局方面，行业集中度持续提升，行业分化趋势加剧。根据克而瑞研究中心统计数据，在销售方面，2024 年百强房企实现销售操盘金额 38,840 亿元，同比下降 28%，全口径千亿房企数量再减 5 家至 11 家，TOP30 房企商品房销售额占比高达 83%，其中 TOP10 房企占比 52%。在新增货值方面，2024 年 TOP10 房企新增货值占百强货值比例为 62%，较上年末增加 9 个百分点，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。

2025 年《政府工作报告》提出，“适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的‘好房子’”。这也是“好房子”首次出现在全国两会政府工作报告中，其体现了中国房地产行业正朝着满足人民群众高品质居住需求的方向发展，从注重住房的数量向注重质量和居住体验转变。随着房地产市场政策逐步放开，客户对于居住空间、社区环境和配套服务提出更高要求，房地产行业将进入新的“品质时代”。在此背景下，行业发展和人民对美好生活的向往息息相关，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。

（三）家居商场运营业务

2024 年全年社会消费品零售总额同比增长 3.5%，其中，商品零售同比增长 3.2%，家具类同比增长 3.6%，家用电器和音像器材类同比增长 12.3%，建筑及装潢材料类同比下降 2.0%。房地产对国民经济具有重要影响，虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础，同时也会带动房地产相关投资消费。此外，存量房市场的红利已经逐渐显现。尽管我国人均住房面积不小，部分住宅功能和结构有待改善，居民的改善性住房需求仍然存在较大市场空间，这也为家居家具消费带来重要推动力。

长期来看，居民收入水平的增长、高品质需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的持续建设、存量房翻新需求的持续增长等因素，都将为家居装饰及家具行业带来持续稳步的发展。美凯龙将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

（一）供应链运营业务

作为中国领先、全球布局的供应链运营服务商，建发股份针对产业链上下游客户核心诉求，

搭建了集资源整合、物流规划、库存管理、风险控制、线上交易、成本优化、供应链金融、信息咨询等服务于一体的“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，营收规模在 A 股公司中连续多年位于领先阵营，并将“成为国际领先的供应链运营商”作为企业愿景。



	钢铁集团	- 冶金原料：铁矿、废钢、焦煤、焦炭等 - 钢材产品：工业钢、建筑钢、钢坯等 - 建筑用材：水泥、玻璃等
	浆纸集团	林产品、纸浆、纸张、生活用纸、纸制品
	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：光伏、储能、氢能、风能、锂电池材料、电芯、锂电行业制造设备 - 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、农化产品、橡胶、PVC烧碱、纯碱
	新兴事业部	融资租赁、融资担保、船舶贸易



主要业务支撑体系有：

1. 可定制、强复制性的“LIFT”供应链综合服务体系

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。建发股份始终坚持以客户需求为导向，持续推动供应链服务创新。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，降低业务运营风险，提升运营效率，优化供应链运营模式。公司从供应链出发，走进客户价值链，帮助客户实现运营模式再造，依靠服务创造价值。

供应链综合服务：以纸浆、纸张产业链为例：

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

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

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



公司在浆纸、农产品、钢铁等行业中深耕多年，并已在规模、专业等方面形成优势。基于成熟的“LIFT”供应链服务体系，公司可以将供应链运营服务以及价值链解决方案在其他行业持续复制，满足更多行业客户的需求。同时，公司致力于服务现代化产业体系建设，构建更加安全、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：

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

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

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

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

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

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

2. 多品类、全球化布局的国内国际双循环体系

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

通过实施全球化、多品类的发展战略，能够满足制造业企业多元化的商品采销需求，有利于增强客户黏性；同时公司不断提升业务规模，并通过规模效应助力客户降本增效、分享增值收益，从而实现规模和效益的良性循环。另一方面，全球化、多品类的业务布局，能够提升业务发展的抗风险能力和增长速度，有利于平滑周期性，避免单一市场、单一产业链、单一品种占比过高带来的系统性风险。

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

3. 数智化、多应用场景的供应链服务体系

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

深耕产业互联网平台，构建共享共赢的产业链生态圈：公司积极打造共享共赢的产业链生态圈，持续升级“建发云钢”、“纸源网”、“浆易通”、“农 E 点”、“建发物流控制塔”等产业互联网平台，为客户提供一站式供应链服务，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，助力产业链客商协同与发展。

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

运用先进的数智化技术，助力业务运营提质增效：公司引入 AI 人工智能、RPA、大数据等技术，推出“容 E 录”、“容 E 审”等智能问答、自动录单及审批工具，提升供应链运营自动化与智能化水平，赋能业务运营提质增效。

公司数智化成果案例视频：

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

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

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

依托初步成型的数字生态圈，公司能够充分利用各环节数据进行数据开发和分析，为公司经

营决策提供有力支持。目前，公司自行研发的“智汇罗盘”供应链大数据分析平台，已形成涵盖经营情况分析、客户风险评价、商品价格趋势分析、履约异常分析等上百个分析模型，为业务经营提供事前评估、事中监管和事后分析的大数据支撑，助力公司运营提质增效。

4. 专业化、分级化、流程化的风险管控体系

在多品类布局的基础上，公司推行专业化经营战略，成立“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”。



(二) 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、苏州、南京、成都等高能级城市。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“2024 年中国房地产企业销售榜”，按全口径销

售金额计算，子公司建发房产位列全国第 7 名。子公司联发集团连续 18 年荣膺“中国房地产百强企业”，并荣获“2024 年房地产开发企业综合实力”第 23 位、“2024 年房地产开发企业产品力”第 17 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 73 个商业项目，包括商业、写字楼、主题街区等，管理面积超 243 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。



（三）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。美凯龙在一、二线城市核心地区通过自营业务模式构建行业进入壁垒，

稳固其市场领导地位，通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行有效的渗透。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。

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，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势。

截至 2024 年末，美凯龙经营了 77 家自营商场和 257 家委管商场；通过战略合作经营 7 家家居商场；以特许经营方式授权 33 个特许经营家居建材项目。美凯龙业务总计覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 202 个城市，总经营面积 20,325,659 平方米。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

（一）供应链运营业务

1. 规模制胜：全球化、多品类的资源整合能力和品牌影响力

在大宗商品供应链运营行业，公司营收规模在 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 12 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、轻纺、汽车、酒类等业务领域拥有了良好的品牌影响力。公司运营效率与质量持续改善，规模与效益形成良性循环。

2024 年，公司位居《福布斯》“全球企业 2000 强”第 555 位（较上年提升 85 名）；2021 年至 2024 年，公司连续四年荣登“中国上市公司品牌价值榜 TOP100”，品牌价值位列第 54 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，不断挖掘供应链运营环节潜在的增值机会。



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 and 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》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

随着市场环境的快速变化和数智化技术的高速发展，以数智化、智能化为核心特征的新一代供应链体系正在加速形成。公司坚定围绕“科技赋能”战略，持续加码数字技术应用投入，通过持续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、点价业务为多行业客户提供灵活有效的价格风险管理，帮助客户平抑现货商品价格周期波动，稳定主营业务收益，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、苏州、南京、成都等高能级城市，形成一、二线城市强有力的互补优势。

2024 年，公司以多元化方式获取优质土地 26 宗，全口径拿地金额合计约 635 亿元，其中一、二线城市拿地金额占比近 97%，重点在上海、厦门、杭州、武汉等地获取多个优质项目。截至 2024 年末，公司在一、二线城市的权益口径土地储备（未售口径）货值占比约 79%，较上年末提约 6 个百分点，有效增强了土储安全边际，土储结构不断优化。

2. 高品质住宅，成长新赛道

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

公司房地产业务充分发挥住宅产品户型研发、风格设计等方面的优势，开发出独特、优质的产品，现已形成良好的客户口碑。根据克而瑞研究中心发布的“2024 年中国房地产企业销售榜”，按全口径销售金额计算，子公司建发房产位列全国第 7 名。子公司联发集团连续 18 年荣膺“中国

房地产百强企业”，并荣获“2024 年房地产开发企业综合实力”第 23 位、“2024 年房地产开发企业产品力”第 17 位。

➤ 建发房产

子公司建发房产致力于成为“新中式生活匠造者”，提出“建设东方，发献大美”的新中式产品主张，通过“儒门、道园、唐风、华纹”专属匠造理念，融合新技术、新材料、新工艺，打造出有时代特色的“王府中式、禅境中式、盛世唐风、风雅宋韵、诗意东方、海派东方”等不同风格的新中式产品。

建发房产新中式产品：



王府中式



盛世唐风



禅境中式



风雅宋韵



诗意东方



海派东方

更多产品介绍：http://www.cndrealty.com/chinese_style.html

➤ 联发集团

子公司联发集团始终坚持以客户为中心，精研现代人文，深度洞察新青年客群在文化审美、情绪价值、产品功用、健康智慧等生活场景的需求，打造悦系、嘉和系两大产品系以及高端定制产品。其中，悦系产品以世界文化遗产鼓浪屿“历史国际社区”多元建筑为蓝本，全国首创 New Amoy Deco 产品风格。嘉和系产品集萃城市顶级资源，致力于打造繁华璀璨和人文底蕴兼备的都心奢居范本，其中联发·嘉和华府荣获“2024 年房地产开发企业典型项目”。在高端定制领域方面，联发精工匠造 69 席独栋别墅——和園项目，以园中造园理念，铸亚洲传世院落。近年来，联发秉持匠心精神不断创新产品设计与施工工艺，用心筑造，实现“所见即所得”的实景交付，同时通过打造多功能公共空间及配套运营服务，与业主携手共建更有品质、更有文化、更有烟火气的人文社区。

联发集团代表产品：



厦门 联发 | 嘉悦里



上海 联发 | 金海汀雲台



重庆 联发 | 观音桥

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

3. 综合实力强劲驱动可持续发展

房地产行业加速洗牌、整合，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. 美凯龙经营全国性的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌

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。全国性布局网络的口碑效应、中高端市场定位的成功实现、以及线上线下营销和服务创新升级，使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。同时，美凯龙强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系，对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

2. 经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力补位布局

自营商场确保实现美凯龙在战略区域的布局并提供稳健的租金收入。美凯龙超八成的自营商场分布于国内一、二线城市的优质地段，具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。由于商场内

经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积、具备家居消费挖掘潜力的商业环境和良好的地理位置条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。

委管商场及特许经营家居建材项目以低投入实现在下沉市场的有效布局。凭借公司颇具知名度的品牌、成熟的管理体系及服务流程、深厚的行业关系及庞大的商户资源，美凯龙以轻资产模式，即委管商场与特许经营家居建材项目，在三线及以下城市布局商场版图。

3. 不断优化完善商场内的品类及业态布局

由于国人对美好生活的需要日益增长，美凯龙于 2021 年落地全国首个智能电器生活馆。通过打造与传统家电卖场所不同的，差异化、套系化、场景化、高端化为标签的智能电器生活馆，美凯龙成功切入高端电器市场，已成为行业公认的“中国高端电器第一流通渠道”。美凯龙持续优化商场内的品类布局，于 2022 年将品类战略升级为十大主题馆战略，将品类拓展至顶地空间，即瓷砖、地板、吊顶等品类，实现十大品类的全面覆盖。

美凯龙在商场内引入高频消费业态，根据商场体量、位置等因素，利用家居品牌联名、连锁餐饮、地域合作等多种形式，打造符合“红星美凯龙”空间的多功能餐饮产品组合，满足消费者在场内进行较长时间的家居消费时的餐饮需求，优化消费者的整体消费体验，同时，辐射商场周边的餐饮消费需求。

美凯龙将消费者在商场内的家居消费向前延伸至设计环节，通过引入设计工作室，落地 M+ 高端设计中心，打造又一个优质流量入口。通过十大品类主题馆的协同运营，为 M+ 高端设计中心提供强大的材料库和场域流量，帮助设计师与商场内全品类搭建合作桥梁，并以全渠道流量资源赋能 M+ 高端设计中心，全面提升设计师面向市场的获客能力。同时，M+ 高端设计中心的落地会为商场内的商户及商品带来消费增量，进而对商场的出租率以及租金水平的提升起到助推作用。

公司以全国场域资源积极探索“人车家”新生活方式场域运营，强化车企对家居卖场渠道的认知，推动头部品牌、主流品牌进驻商场，并引入汽车改造、新能源充换电等服务，实现多业态融合的大家居一站式消费生态的打造。

4. 强大的创新能力及数字化运营能力，率先推行家居消费新零售模式

美凯龙与阿里巴巴共同探索家居新零售领域的布局，率先推行家居消费新零售模式。美凯龙对全国范围内的商场进行数字化升级，建立线上“天猫同城站”，并自建新零售线上产品运营及服务能力，赋能商户的同时也为消费者带来更好的家居购物体验。

美凯龙在夯实商场数字化运营、巩固“天猫同城站”发展的同时，积极探索更多触达消费者的线上新零售渠道。美凯龙重点运营升级第二流量阵地抖音，推动商场构建抖音运营矩阵，通过抖音本地生活业务，引导消费者线上领券线下到店核销，获得更多的精准流量和客资至线下。

美凯龙通过复用线上运营能力及资源、基于短视频及直播种草形成的流量池，进一步加强线上留资线下转化的能力，形成新的品宣阵地、建立新的流量渠道、打造新的获客方式，从而进一步

步赋能场内经销商。此外，公司与小红书、微信视频号、高德地图、大众点评等线上平台达成合作，积极完善线上线下一体化的生态，实现全域引流。

五、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	701,296,097,235.55	763,678,154,781.68	-8.17
营业成本	660,098,669,654.19	730,407,743,284.05	-9.63
税金及附加	3,408,289,566.67	1,738,038,035.29	96.10
销售费用	11,696,426,372.97	11,840,607,639.55	-1.22
管理费用	2,757,691,091.39	2,154,560,078.31	27.99
财务费用	4,400,217,373.34	1,971,548,290.69	123.19
研发费用	285,439,130.67	236,507,022.17	20.69
投资收益	1,840,674,577.87	735,128,926.83	150.39
公允价值变动收益	-2,923,926,498.98	-835,458,839.45	不适用
资产减值损失	-6,290,680,512.30	-3,895,784,763.18	不适用
资产处置收益	184,811,941.07	28,590,890.78	546.40
营业外收入	588,733,377.67	10,323,897,302.13	-94.30
经营活动产生的现金流量净额	11,213,142,418.33	29,394,967,795.55	-61.85
投资活动产生的现金流量净额	5,675,760,073.46	-735,080,946.01	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-17,390,430,981.19	-31,411,542,510.09	不适用

- 1. 营业收入变动原因说明：主要是由于报告期供应链业务受市场及大宗商品价格影响，营业规模有所下降。
- 2. 营业成本变动原因说明：主要是由于报告期供应链业务受市场及大宗商品价格影响，营业规模有所下降。
- 3. 销售费用变动原因说明：主要是由于报告期广告宣传费及品牌使用费较上年同期减少所致。
- 4. 管理费用变动原因说明：主要是由于本报告期公司合并美凯龙全年利润表，上年同期仅合并9-12月利润表所致。
- 5. 财务费用变动原因说明：主要是由于本报告期公司合并美凯龙全年利润表，上年同期仅合并9-12月利润表所致。
- 6. 研发费用变动原因说明：主要是由于报告期公司研发投入增加，研发费用相应增加。

7. 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务销售回款减少以及供应链业务使用票据结算的采购业务减少所致。
8. 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期公司支付的联营企业股权投资款较上年同期减少，以及收回理财产品金额较上年同期增加所致。
9. 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是由于报告期公司取得借款、发行债券金额增加所致。
10. 税金及附加变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务土地增值税金额增加，以及本报告期公司合并美凯龙全年利润表，上年同期仅合并 9-12 月利润表所致。
11. 投资收益变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务联营企业投资收益较上年同期增加，以及本期公司处置天津金晨股权取得投资收益所致。
12. 公允价值变动收益变动原因说明：主要是由于报告期投资性房地产公允价值下降所致。
13. 资产减值损失变动原因说明：主要是由于报告期房地产业务计提存货跌价准备较上年同期增加所致。
14. 资产处置收益变动原因说明：主要是由于报告期子公司美凯龙处置使用权资产获得收益所致。
15. 营业外收入变动原因说明：主要是由于上年同期公司收购美凯龙控制权，收购价款小于其可辨认净资产公允价值产生收益，本报告期无此事项。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
☐ 适用 ☒ 不适用

2、 收入和成本分析

☒ 适用 ☐ 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：亿元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
供应链运营业务	5,089.36	4,977.06	2.21%	-14.23%	-14.38%	增加 0.17 个百分点
房地产业务	1,845.84	1,590.91	13.81%	10.89%	8.01%	增加 2.30 个百分点
家居商场运营业务	77.76	33.02	57.53%	不适用	不适用	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
冶金原材料	2,559.72	2,520.64	1.53%	-18.69%	-18.04%	减少 0.78 个百分点
农林产品	1,596.34	1,573.85	1.41%	-9.94%	-10.16%	增加 0.24 个百分点
住宅地产	1,683.60	1,477.32	12.25%	9.80%	6.87%	增加 2.41 个百分点
美凯龙自营家居商场租金及管理费	53.60	18.39	65.69%	不适用	不适用	不适用
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
境内	5,841.65	5,450.73	6.69	-7.86	-9.66	增加 1.86 个百分点
境外	1,171.31	1,150.25	1.80	-9.69	-9.48	减少 0.23 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

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。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4). 成本分析表

单位：亿元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
供应链运营业务	冶金原材料、农林产品、轻纺产品、能源化工产品、机电产品、汽车、食品、物流等	4,977.06	75.40	5,812.91	79.58	-14.38	
房地产业务	土地成本、勘察设计费、建筑安装费、基础设施费、景观	1,590.91	24.10	1,472.90	20.17	8.01	

	工程费、开发前期和后期成本等						
家居商场运营业务	租赁及管理成本，项目咨询服务成本，商业咨询费及招商佣金成本等	33.02	0.50	18.27	0.25	不适用	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

☒适用 ☐不适用

前五名客户销售额 2,991,808.32 万元，占年度销售总额 4.27%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 206,227.51 万元，占年度销售总额 0.29%。

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

☐适用 ☒不适用

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名供应商采购额 5,621,805.89 万元，占年度采购总额 8.52%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0。

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

☐适用 ☒不适用

3、费用

☒适用 ☐不适用

相关情况详见上文“第三节管理层讨论与分析 五、报告期内主要经营情况（一）主营业务分析利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元

本期费用化研发投入	285,439,130.67
本期资本化研发投入	6,689,633.31
研发投入合计	292,128,763.98

研发投入总额占营业收入比例（%）	0.04%
研发投入资本化的比重（%）	2.29%

(2). 研发人员情况表

☐适用 ☒不适用

(3). 情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用 ☒不适用

5、 现金流

☒适用 ☐不适用

相关情况详见上文“第三节管理层讨论与分析 五、报告期内主要经营情况（一）主营业务分析利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	1,234,484,047.22	0.16	2,828,823,333.48	0.34	-56.36	主要是由于报告期公司持有的以公允价值计量的理财产品余额减少所致。
衍生金融资产	711,324,950.73	0.09	464,767,715.13	0.06	53.05	主要是由于报告期供应链运营业务用于套期保值的期货浮盈增加所致。
应收票据	193,545,065.84	0.03	16,329,901.27	0.00	1,085.22	主要是由于报告期供应链业务使用商业承兑汇票结算的销售业务增加所致。
应收款项融资	938,751,416.46	0.12	435,705,749.51	0.05	115.46	主要是由于报告期末供应链业务使用银行承兑汇票结算的销售业务增加所致。
预付款项	23,796,772,466.38	3.10	37,283,045,546.86	4.54	-36.17	主要是由于报告期末房地产业务预付地价款余额减少，以及供应链业务预付货款余额减少所致。
持有待售资产			780,127,864.10	0.10	-100.00	主要是由于上年末正在出售的天津金晨股权已于本期完成，持有待售资产相应减少。
债权投资	37,977,038.33	0.00	73,473,848.50	0.01	-48.31	主要是由于报告期末公司供应链大额定期存单转为一年内到期的非流动资产所致。
其他非流动金融资产	1,263,997,371.51	0.16	916,585,719.92	0.11	37.90	主要是由于报告期股权投资增加所致。
在建工程	612,082,143.89	0.08	179,278,858.20	0.02	241.41	主要是由于报告期供应链板块多金属复杂金银矿扩建项目及房地产板块厦门海峡交流中心酒店项目等投入增加所致。
使用权资产	2,474,245,592.30	0.32	3,824,749,787.54	0.47	-35.31	主要是由于报告期子公司美凯龙租赁协议终止所致。

无形资产	2,805,482,211.02	0.37	1,739,404,490.42	0.21	61.29	主要是由于报告期公司收购祥光铜业控制权，其土地使用权和专利权纳入合并范围所致。
长期待摊费用	700,395,791.13	0.09	1,207,622,773.80	0.15	-42.00	主要是由于报告期子公司联发集团处置鼎悦体育100%股权，以及子公司美凯龙因租赁协议终止等原因，相关固定资产改良支出减少所致。
衍生金融负债	1,265,881,700.92	0.16	263,448,811.88	0.03	380.50	主要是由于报告期公司收购祥光铜业控制权，祥光铜业其他股东拥有在一定期间内向公司出售所持股份的权利，公司将该选择权确认为负债。
持有待售负债			831,121,978.21	0.10	-100.00	主要是由于上年末正在出售的天津金晨股权已于本期完成，持有待售负债相应减少。
租赁负债	2,262,691,597.82	0.29	3,552,417,918.81	0.43	-36.31	主要是由于报告期子公司美凯龙租赁协议终止所致。
长期应付款	1,227,488,638.60	0.16	632,652,982.35	0.08	94.02	主要是由于报告期房地产业务应付融资租赁款增加，以及供应链业务因收购祥光铜业，重组负债增加所致。

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,194,756,602.82	10,194,756,602.82	保证金、冻结等	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等
应收票据	198,671,612.63	188,738,032.00	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	已背书或贴现但尚未到期的应收票据
应收款项融资	1,058,898.19	1,058,898.19	质押	质押开具应付票据
应收账款（说明2）			质押	未来的收益权质押借款
存货	55,612,173,284.20	54,749,368,826.73	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押
其他流动资产	22,105,745.21	22,105,745.21	保证金	存出担保保证金
债权投资	30,790,833.33	30,790,833.33	质押	大额存单质押借款
长期股权投资	756,016,527.24	756,016,527.24	质押	质押借款
投资性房地产（说明1）	87,953,538,050.00	87,953,538,050.00	抵押	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
固定资产	3,642,326,022.90	3,084,668,060.08	抵押	抵押借款
无形资产	269,040,368.40	201,852,678.94	抵押	抵押借款
其他权益工具投资	96,037,400.00	96,037,400.00	质押	质押借款
一年内到期非流动资产	75,587,777.85	75,587,777.85	质押	大额存单质押借款
合计	158,852,103,122.77	157,354,519,432.39		

说明1：哈尔滨西客站商场、金山杭州湾商场、北京东四环商场、南京名都商场、南京浦口商场、宁波红星美凯龙商场、重庆欧丽洛雅商场、上海金桥商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东商场、郑州红星商场1号馆、中山世博商场、济南红星商场、北京西四环商场、武汉世博商场、杭州古墩商场、上海宝山商场、厦门红星商管，在借款期间的营业收入被用于借款质押；无锡红星商场、新伟置业商场在借款期间的营业收入被用于资产支持证券（CMBS）质押；呼和浩特商场在借款期间的营业收入被用于融资租赁借款质押；北京北四环商场在借款期间的营业收入被用于债券质押。

说明 2：子公司联发集团以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保，取得的长期借款期末余额为 75,488,699.72 元；子公司联发集团以持有的子公司及关联企业股权收益权作为担保，取得的长期借款期末余额为 422,971,674.67 元、其他非流动负债的期末余额为 200,493,150.68 元。

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

(1) 拟建项目

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			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)	
以下为建发房产拟建项目：								
1	福州	山外山	住宅	拟建	118, 533. 00	53, 654. 00	44, 933. 30	65. 0%
以下为建发国际集团拟建项目：								
1	厦门	书香五缘	住宅、商业	拟建	42, 170. 96	131, 000. 00	168, 826. 76	100. 0%
2	贵阳	聚合地块	住宅、商业	拟建	136, 750. 00	300, 846. 00	292, 637. 00	100. 0%
3	福州	山海大观二区	商业	拟建	69, 982. 00	104, 973. 00	148, 683. 01	65. 0%
4	厦门	观云	住宅	拟建	24, 175. 22	60, 400. 00	81, 999. 00	70. 0%
5	厦门	上下湖北地块	住宅、商业	拟建	56, 910. 59	149, 020. 00	191, 040. 28	100. 0%
6	厦门	侨英 5 号地块	住宅、商业	拟建	16, 170. 96	40, 539. 99	53, 578. 10	100. 0%
7	成都	青羊区 158 亩地块	住宅	拟建	105, 636. 38	190, 145. 47	227, 344. 73	100. 0%
8	上海	普陀区桃浦 H3-2 地块	住宅、商业	拟建	29, 895. 54	38, 993. 77	47, 707. 51	29. 0%
9	武汉	望湖	住宅	拟建	39, 526. 60	84, 664. 70	71, 427. 50	100. 0%

序号	城市	项目/地块	项目类别	项目状态	拟建项目			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)	
以下为联发集团拟建项目：								
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	商住	拟建	137,073.00	252,600.00	240,250.28	100.0%
3	南昌	悦玺府	住宅	拟建	48,507.00	109,816.60	143,200.70	50.0%
4	厦门	集美 A9 地块	住宅	拟建	25,257.13	58,089.99	72,696.09	100.0%
5	上海	新天地	商住	拟建	27,053.00	76,027.08	58,700.00	49.0%

(2) 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)	权益比例
以下为建发房产在建或竣工项目：						
1	南平	玺院	住宅、商业	竣工	11,282.21	22.5%
2	上海	公园首府	住宅、商业	竣工	19,469.00	100.0%
3	杭州	紫璋台	住宅	竣工	38,739.60	49.0%
4	成都	浅水湾	住宅	竣工	41,638.86	70.0%
5	福州	山外山	商业	竣工	53,746.74	65.0%
6	成都	麓岭汇	住宅、商业	竣工	65,388.68	100.0%
7	福州	汇成新时代大厦	商业	在建	83,234.86	47.6%
8	其他				21,105.19	
以下为建发国际集团在建或竣工项目：						
1	厦门	五缘樾月	住宅、商业	竣工	15,619.04	73.0%
2	厦门	五缘海悦	住宅、商业	在建	10,131.60	34.3%
3	龙岩	云著	住宅	竣工	17,673.73	100.0%
4	龙岩	建发首院	住宅、商业	竣工	11,251.83	100.0%
5	龙岩	文璟	住宅、商业	竣工	12,045.68	100.0%
6	龙岩	漳平文著	住宅、商业	竣工	46,637.64	50.0%
7	漳州	西湖观澜	住宅、商业	竣工	16,201.24	50.0%
8	漳州	朗云	住宅、商业	在建	31,316.95	80.0%
9	漳州	西湖望月	住宅、商业	在建	19,596.69	80.0%
10	龙岩	缦云	住宅、商业	在建	64,715.93	100.0%
11	珠海	建发悦玺	住宅、商业	竣工	18,362.43	100.0%
12	江门	蓬江玖云府	住宅、商业	在建	122,143.72	51.0%
13	东莞	缦云	住宅	在建	40,810.84	70.0%
14	广州	建发央玺	住宅、商业	竣工	23,886.66	64.0%
15	广州	明珠湾玺	住宅、商业	竣工	60,462.04	100.0%
16	佛山	和玺园	住宅、商业	竣工	13,521.63	83.5%
17	佛山	三堂锦园	住宅、商业	在建	84,992.04	67.0%
18	长沙	建发央著	住宅、商业	竣工	34,982.07	100.0%
19	长沙	和著	住宅、商业	在建	131,165.05	49.0%
20	长沙	玖洲和玺	住宅、商业	在建	90,028.48	90.0%

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)	权益比例
21	长沙	江山悦	住宅、商业	竣工	30,645.37	49.0%
22	长沙	玖洲观澜	住宅、商业	竣工	19,652.04	100.0%
23	长沙	养云	住宅、商业	竣工	30,103.51	100.0%
24	长沙	缦云	住宅、商业	在建	40,810.40	100.0%
25	株洲	央著	住宅、商业	在建	552,619.22	100.0%
26	益阳	央著	住宅、商业	在建	127,879.38	100.0%
27	长沙	松雅院	住宅、商业	竣工	67,950.42	49.0%
28	厦门	云启东方	住宅、商业	在建	24,496.32	33.0%
29	漳州	璞云	住宅、商业	在建	26,153.41	60.2%
30	龙岩	观唐映月	住宅、商业	在建	21,147.51	100.0%
31	佛山	天峯	住宅	在建	35,847.40	100.0%
32	佛山	缦云	住宅	在建	98,449.93	100.0%
33	厦门	五缘鲤	住宅、商业	在建	66,588.36	85.0%
34	龙岩	养云	住宅、商业	在建	69,386.55	70.0%
35	莆田	文著	住宅、商业	竣工	31,374.05	80.0%
36	莆田	观澜云著	住宅、商业	竣工	20,429.77	40.0%
37	莆田	棠颂和府	住宅、商业	在建	54,247.02	49.0%
38	莆田	兰溪云悦	住宅、商业	竣工	10,781.04	35.2%
39	南安	南安璞云	住宅	在建	66,157.86	80.0%
40	南安	南安朗云	住宅	在建	21,212.91	80.0%
41	南安	璞玥云山	住宅	在建	14,969.14	80.0%
42	南昌	大悦城	住宅、商业	在建	109,339.39	49.0%
43	南昌	朝阳九里	住宅、商业	在建	62,814.62	49.0%
44	南昌	祥云悦府	住宅、商业	竣工	30,880.86	49.0%
45	南昌	九龙观唐	住宅、商业	在建	253,032.36	100.0%
46	南昌	朗云	住宅、商业	在建	143,097.28	100.0%
47	南宁	建发央玺	住宅、商业	竣工	37,609.07	100.0%
48	南宁	五象印月	住宅、商业	竣工	13,131.40	100.0%
49	南宁	北大珑廷	住宅、商业	竣工	27,861.36	60.0%
50	贵阳	建发央著	住宅、商业	竣工	51,762.91	100.0%
51	贵阳	建发和玺	住宅、商业	竣工	45,582.58	100.0%

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)	权益比例
52	贵阳	缦云	住宅、商业	在建	135,156.53	100.0%
53	贵阳	书香府	住宅、商业	在建	190,060.70	100.0%
54	成都	央玺	住宅	竣工	72,574.14	100.0%
55	成都	央著	住宅、商业	竣工	21,291.13	100.0%
56	成都	天府养云	住宅、商业	竣工	22,443.97	100.0%
57	成都	和鸣	住宅、商业	竣工	38,497.18	49.0%
58	成都	观唐映月	住宅	竣工	59,231.98	100.0%
59	成都	玺宸和著	住宅	在建	15,945.28	33.0%
60	成都	缦云	住宅	在建	44,672.26	51.0%
61	重庆	和玺	住宅、商业	竣工	43,517.00	100.0%
62	重庆	云著	住宅	在建	113,690.52	33.0%
63	重庆	书香府	住宅	在建	44,361.74	100.0%
64	成都	璞云	住宅	在建	72,552.63	80.0%
65	成都	书香云锦	住宅	在建	110,442.94	100.0%
66	泉州	央玺二期	住宅、商业	在建	77,460.31	65.0%
67	晋江	和悦	住宅、商业	在建	32,277.47	100.0%
68	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	在建	44,453.98	45.0%
69	柳州	央玺	住宅、商业	在建	18,644.54	100.0%
70	合肥	珺和府	住宅、商业	竣工	13,001.41	60.0%
71	合肥	翡翠云璟	住宅、商业	在建	94,126.42	49.0%
72	六安	玖熙府	住宅	竣工	16,222.70	65.0%
73	蚌埠	磐龙院	住宅	在建	45,109.01	100.0%
74	北京	珺和府	住宅、商业	竣工	14,066.75	100.0%
75	北京	文源府	住宅、商业	在建	15,325.07	50.0%
76	北京	望京养云	住宅、商业	竣工	11,555.43	100.0%
77	北京	观云	住宅、商业	在建	15,699.20	70.0%
78	北京	观堂府	住宅	在建	150,318.42	100.0%
79	南京	兰亭和颂	住宅	竣工	40,190.59	40.0%
80	南京	缦云	住宅	在建	36,818.14	100.0%
81	南京	璞云府	住宅	在建	57,989.34	90.0%
82	徐州	和玺	住宅	竣工	11,826.99	100.0%

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)	权益比例
83	徐州	天瑞	住宅	在建	23,915.36	49.0%
84	宿迁	文瀚府	住宅	在建	165,475.62	100.0%
85	宿迁	誉璟湾	住宅	在建	212,067.42	100.0%
86	苏州	和萃	住宅	竣工	57,414.74	33.3%
87	张家港	云湖上	住宅	在建	118,778.19	100.0%
88	苏州	缦月华庭	住宅	在建	10,505.42	100.0%
89	太仓	朗月	住宅	在建	42,419.77	70.0%
90	苏州	缦云澜庭	住宅	在建	35,164.80	100.0%
91	苏州	朗云	住宅	在建	99,880.74	90.0%
92	苏州	檀府	住宅	在建	75,249.20	70.0%
93	苏州	禧宸	住宅	在建	46,291.53	49.0%
94	宜兴	和玺	住宅、商业	竣工	39,740.18	60.0%
95	无锡	上院	住宅	竣工	18,524.52	100.0%
96	无锡	静学和鸣	住宅	竣工	19,212.99	100.0%
97	无锡	和著	住宅、商业	竣工	41,561.64	33.0%
98	无锡	青江悦府	住宅、商业	在建	19,264.86	100.0%
99	无锡	玺云	住宅	在建	67,370.56	100.0%
100	江阴	天敌湾	住宅	在建	226,133.27	51.0%
101	江阴	珺和府	住宅、商业	在建	211,964.34	38.0%
102	黄石	和玺	住宅、商业	在建	326,857.85	100.0%
103	武汉	玺悦	住宅、商业	竣工	19,316.60	51.0%
104	武汉	璞玥	住宅、商业	在建	26,376.55	100.0%
105	济南	玖熙府	住宅	竣工	18,894.03	100.0%
106	济南	天玺	住宅	竣工	15,084.67	100.0%
107	盐城	珺和府	住宅	在建	116,699.71	49.0%
108	淮安	天玺湾	住宅、商业	在建	330,553.30	80.0%
109	济南	雍泉府	住宅、商业	在建	170,138.37	80.0%
110	南通	御珑湾	住宅	竣工	15,157.78	100.0%
111	南通	鸿璟园	住宅、商业	竣工	39,212.43	88.0%
112	上海	和玺	住宅	竣工	17,577.15	100.0%
113	上海	缦云	住宅	竣工	33,153.11	49.0%

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)	权益比例
114	上海	缦玥	住宅	竣工	12,910.22	49.0%
115	上海	观唐府	住宅	在建	89,742.98	100.0%
116	上海	熙和府	住宅	竣工	18,959.92	100.0%
117	上海	苏河望	住宅	竣工	28,681.78	51.0%
118	上海	泗水和鸣	住宅、商业	竣工	32,851.84	49.0%
119	上海	古美华庭	住宅	竣工	24,979.63	51.0%
120	上海	印象青城	住宅、商业	在建	311,705.73	49.0%
121	上海	璟院	住宅	竣工	36,044.00	100.0%
122	上海	青云上	住宅	在建	42,980.92	50.0%
123	上海	朗玥	住宅	在建	154,215.73	100.0%
124	上海	海阅首府	住宅	在建	59,137.99	100.0%
125	南通	观云府	住宅	在建	67,507.42	100.0%
126	上海	璟玥府	住宅	在建	37,756.78	49.0%
127	福州	君兰和鸣	住宅、商业	竣工	12,817.60	49.0%
128	福州	江与城花园（山海大观）	住宅	竣工	152,870.02	65.0%
129	武夷山	文澜府	住宅、商业	竣工	13,660.00	75.0%
130	南平	叁里云庐	住宅、商业	在建	32,365.85	70.0%
131	宁德	天行泱著	住宅、商业	竣工	13,196.24	50.0%
132	宁德	建发天行玺院	住宅、商业	竣工	23,574.68	55.0%
133	宁德	书香府邸	住宅、商业	竣工	15,493.72	100.0%
134	宁德	天行时代	住宅、商业	在建	33,890.64	51.0%
135	宁德	望潮府	住宅、商业	竣工	17,612.71	51.0%
136	杭州	桐庐悦庐	住宅	竣工	11,054.65	100.0%
137	绍兴	棠颂和鸣	住宅、商业	竣工	26,018.11	51.0%
138	义乌	江映月	住宅、商业	在建	66,469.65	33.0%
139	杭州	缦云	住宅、商业	竣工	12,958.14	100.0%
140	杭州	东新天泱雅筑	住宅、商业	竣工	17,882.14	17.0%
141	杭州	云启之江	住宅、商业	在建	14,094.53	51.0%
142	嘉兴	桐乡缦云	住宅	在建	55,861.80	75.0%
143	杭州	云栖上宸	住宅	在建	67,753.96	100.0%

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)	权益比例
144	杭州	云城之上	住宅、商业	在建	182,806.85	55.0%
145	杭州	云涌之江一期	住宅	在建	10,999.55	51.0%
146	杭州	云涌之江二期	住宅	在建	83,301.31	51.0%
147	杭州	云湖之城	住宅、商业	在建	257,014.92	80.0%
148	宁波	春江悦	住宅、商业	竣工	14,319.27	80.0%
149	温州	翰林九境	住宅、商业	在建	296,434.27	33.0%
150	温州	文澜府邸	住宅、商业	竣工	15,819.43	65.0%
151	台州	玖珑和玺二期	住宅、商业	竣工	45,083.01	47.8%
152	丽水	养云	住宅、商业	在建	21,667.05	100.0%
153	宁波	朗云	住宅	在建	48,846.64	100.0%
154	台州	缙云	住宅、商业	在建	74,730.22	49.0%
155	台州	养云	住宅、商业	在建	38,469.43	100.0%
156	台州	璞云	住宅、商业	在建	35,135.90	100.0%
157	福州	紫宸	住宅、商业	在建	74,575.68	100.0%
158	福州	悦湖	住宅	在建	35,916.64	33.0%
159	福州	瑞云	住宅、商业	在建	23,567.54	80.0%
160	福州	灏云	住宅、商业	在建	97,799.84	48.0%
161	乐清	缙云	住宅、商业	在建	21,711.88	60.0%
162	厦门	鲤悦二期	住宅、商业	在建	67,354.97	100.0%
163	厦门	湾墅阅海	住宅	在建	91,078.86	100.0%
164	厦门	宸启瑞湖	住宅、商业	在建	98,429.36	70.0%
165	长沙	观云	住宅、商业	在建	113,894.11	55.0%
166	杭州	云启钱湾	住宅、商业	在建	106,413.66	60.0%
167	其他				376,516.53	
以下为联发集团在建或竣工项目：						
1	桂林	乾景	商住	竣工	18,333.72	100.0%
2	桂林	春天颂	住宅	在建	48,336.97	50.0%
3	江门	悦澜山	商住	竣工	11,623.81	100.0%
4	柳州	山水间	住宅	在建	194,646.88	100.0%
5	柳州	君悦兰亭	住宅	竣工	21,596.33	100.0%
6	南宁	青溪府	商住	竣工	30,569.62	51.0%

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)	权益比例
7	南宁	西棠春晓	住宅	竣工	22,715.07	100.0%
8	南宁	臻境	住宅	竣工	59,326.98	100.0%
9	广州	悦璞园	住宅	在建	139,161.20	100.0%
10	深圳	臻著雅居	住宅	在建	17,234.69	100.0%
11	鄂州	红墅东方	住宅	在建	939,341.00	100.0%
12	赣州	君悦华府	住宅	竣工	19,048.72	100.0%
13	赣州	保利康桥	商住	竣工	12,961.00	49.0%
14	合肥	君悦风华	住宅	竣工	23,431.32	100.0%
15	合肥	滨语听湖	住宅	竣工	41,402.22	51.0%
16	九江	联发新旅君悦江山	住宅	竣工	12,102.57	51.0%
17	九江	君悦湖	商住	竣工	18,748.58	100.0%
18	南昌	时代天阶（住宅+综合体）	综合	在建	115,775.00	80.0%
19	南昌	君悦首府	商住	竣工	32,006.08	26.5%
20	南昌	新力合园	商住	竣工	17,856.32	21.0%
21	南昌	藏珑大境	商住	竣工	28,114.64	50.0%
22	南昌	藏珑府	商住	竣工	63,965.52	50.0%
23	南昌	云玺台	住宅	竣工	12,185.22	51.0%
24	南昌	时代天骄	住宅	竣工	10,685.04	100.0%
25	南昌	悦玺台	商住	在建	75,029.06	50.1%
26	南昌	四季光年	商住	在建	50,310.36	50.0%
27	武汉	璞悦府	商住	竣工	41,045.33	100.0%
28	武汉	云璟	住宅	在建	138,301.60	100.0%
29	武汉	悦文华	住宅	竣工	74,066.34	100.0%
30	福州	君樾府	住宅	竣工	18,143.52	100.0%
31	莆田	君领天玺	住宅	竣工	30,195.58	100.0%
32	莆田	玉湖天境	住宅	竣工	10,548.76	45.0%
33	泉州	晋江云城	住宅	竣工	58,409.48	31.0%
34	厦门	中央公园	住宅	竣工	12,864.77	25.0%
35	厦门	禹洲璟阅城	住宅	竣工	23,825.48	49.0%
36	厦门	君领学府	住宅	竣工	10,877.40	100.0%

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)	权益比例
37	厦门	臻荣府	住宅	竣工	30,101.21	49.0%
38	厦门	臻华府	住宅	在建	105,124.70	49.0%
39	漳州	桃李春风	住宅	竣工	74,617.00	40.0%
40	漳州	君领壹号	住宅	竣工	75,459.53	100.0%
41	漳州	君领首府	住宅	竣工	12,108.11	100.0%
42	漳州	君樾西湖	住宅	竣工	22,171.55	100.0%
43	杭州	檀境里	住宅	竣工	80,453.18	51.0%
44	上海	光合臻园	住宅	竣工	12,510.70	51.0%
45	南京	云启	住宅	竣工	77,291.95	100.0%
46	南京	玖樾印象	住宅	竣工	33,982.01	33.0%
47	南京	云樾观山府	住宅	竣工	14,362.66	50.0%
48	苏州	棠颂	住宅	竣工	11,737.37	100.0%
49	徐州	水沐玖悦府	商住	在建	94,380.85	33.0%
50	徐州	翠屏风华	商住	竣工	20,198.66	34.0%
51	镇江	悦山园	住宅	在建	82,712.90	34.0%
52	重庆	黛山璟悦	住宅	在建	287,159.74	100.0%
53	重庆	君领首府	住宅	竣工	99,485.00	50.0%
54	重庆	君领西城	住宅	竣工	20,433.80	100.0%
55	重庆	龙洲湾1号	商住	竣工	92,072.55	100.0%
56	重庆	玺悦	住宅	竣工	40,502.59	100.0%
57	重庆	南山山晓	住宅	在建	74,340.81	80.0%
58	重庆	西城首府	商住	竣工	49,858.63	100.0%
59	重庆	欣悦	住宅	竣工	20,693.67	100.0%
60	厦门	悦鹭湾	商住	竣工	30,893.19	51.0%
61	漳州	和園	住宅	在建	22,081.37	100.0%
62	重庆	嘉禧	住宅	在建	35,355.21	100.0%
63	重庆	嘉樾	商住	在建	54,354.73	100.0%
64	重庆	嘉和府	住宅	在建	116,469.24	100.0%
65	厦门	天琴海	商住	竣工	18,959.26	20.0%
66	厦门	学仕里	商住	竣工	16,082.88	20.0%
67	厦门	嘉悦里	商住	在建	143,149.30	100.0%

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)	权益比例
68	莆田	兰溪云悦	商住	竣工	10,781.04	30.0%
69	莆田	玉湖兰溪	商住	在建	44,453.98	46.0%
70	南昌	九龙和悦	商住	在建	65,145.12	100.0%
71	南昌	悦上鹭鸣	商住	在建	59,215.54	49.0%
72	深圳	东莞缦云	商住	在建	40,810.84	30.0%
73	武汉	悦榕华	商住	在建	19,168.65	100.0%
74	上海	青云上	住宅	在建	42,980.92	50.0%
75	上海	金海汀雲台	住宅	在建	44,444.48	49.0%
76	南京	嘉和华府	住宅	在建	78,233.38	51.0%
77	天津	梅江和悦	商住	在建	98,082.94	51.0%
78	其他				267,517.62	

说明 1：上表中“权益比例”为联发集团直接或间接拥有项目的股权比例、建发房产（不含建发国际集团）直接或间接拥有项目的股权比例和建发房产子公司建发国际集团直接或间接拥有项目的股权比例。

说明 2：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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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)	项目 权益 占比
以下为建发房产项目：												
1	成都	麓岭汇	住宅、商业	竣工项目	143,246.84	300,909.64	530,473.79	0.00	530,473.79	317,113.81	10,813.72	100.0%
2	福州	汇成新时代大厦	商业	在建项目	13,874.00	79,081.00	115,022.26	115,022.26	0.00	189,951.00	34,802.00	47.6%
以下为建发国际集团项目：												
1	厦门	叁里云庐	住宅、商业	竣工项目	45,008.85	126,000.00	182,880.87	0.00	182,880.87	426,246.00	20,822.51	85.0%
2	厦门	缦云	住宅、商业	竣工项目	18,038.42	107,539.99	147,593.78	0.00	147,593.78	483,619.74	19,710.60	100.0%
3	厦门	缦玥长滩	住宅、商业	竣工项目	47,220.00	278,540.00	396,193.87	0.00	396,193.87	646,488.00	36,527.09	85.0%
4	厦门	文澜春晓	住宅、商业	竣工项目	35,857.55	91,141.00	131,940.07	0.00	131,940.07	272,759.00	14,890.01	100.0%
5	厦门	湖畔九境	住宅、商业	竣工项目	36,196.10	88,700.00	125,192.18	0.00	125,192.18	495,018.67	24,186.06	71.7%
6	厦门	壹里	住宅、商业	竣工项目	15,961.97	72,420.00	99,859.29	0.00	99,859.29	419,499.29	17,241.25	56.4%
7	厦门	湖滨里	住宅	在建项目	17,332.52	130,220.00	199,420.00	199,420.00	0.00	670,288.00	37,135.66	49.0%
8	厦门	书香泊月	住宅、商业	竣工项目	21,672.72	53,330.00	77,987.05	0.00	77,987.05	145,923.59	9,445.48	90.0%
9	厦门	璟云	住宅	竣工项目	18,103.60	41,640.00	60,898.98	0.00	60,898.98	145,322.63	14,454.40	41.7%
10	厦门	五缘灝月	住宅	竣工项目	20,541.81	61,600.00	84,303.57	0.00	84,303.57	319,175.10	18,222.73	39.9%
11	厦门	嘉富酒店公寓	商业	在建项目	12,925.65	64,600.00	85,598.79	85,598.79	0.00	80,836.00	14,650.80	100.0%

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)	项目 权益 占比
12	厦门	五缘湾海	住宅、商业	在建项目	14,396.78	44,597.94	65,425.31	65,425.31	0.00	274,425.00	13,398.79	70.0%
13	厦门	五缘海悦	住宅、商业	在建项目	43,983.91	87,999.80	124,655.10	124,655.10	0.00	537,476.00	29,112.35	34.3%
14	厦门	湖畔润璟	住宅、商业	竣工项目	19,114.00	57,000.00	77,529.74	0.00	77,529.74	316,649.00	18,452.15	49.0%
15	龙岩	云著	住宅	竣工项目	110,233.00	206,658.00	274,226.75	0.00	274,226.75	289,903.83	15,169.30	100.0%
16	漳州	养云	住宅、商业	竣工项目	28,660.00	74,510.00	97,325.17	0.00	97,325.17	126,644.57	9,575.36	40.0%
17	漳州	缦云	住宅、商业	竣工项目	69,003.00	179,408.00	239,236.79	0.00	239,236.79	220,246.00	25,156.63	34.0%
18	漳州	西湖泊月	住宅、商业	竣工项目	44,739.00	89,854.00	117,622.80	0.00	117,622.80	91,401.25	15,879.12	80.0%
19	漳州	朗云	住宅、商业	在建项目	75,466.00	181,117.00	233,417.00	233,417.00	0.00	191,408.91	37,124.50	80.0%
20	漳州	西湖望月	住宅、商业	在建项目	34,477.00	93,086.99	121,879.52	121,879.52	0.00	91,880.51	18,653.60	80.0%
21	龙岩	缦云	住宅、商业	在建项目	45,014.00	99,029.89	128,198.09	128,198.09	0.00	156,912.17	26,037.17	100.0%
22	龙岩	央玺	住宅	竣工项目	36,165.00	72,330.00	100,883.95	0.00	100,883.95	81,780.00	16,276.33	75.0%
23	漳州	云玺	住宅、商业	竣工项目	37,128.67	103,959.99	132,011.94	0.00	132,011.94	77,898.00	8,916.63	39.0%
24	江门	蓬江玖云府	住宅、商业	在建项目	67,937.00	170,519.98	238,557.25	68,379.55	170,177.70	209,662.06	20,966.21	51.0%
25	东莞	缦云	住宅	在建项目	17,710.12	56,141.05	79,416.25	79,416.25	0.00	226,733.00	28,409.06	70.0%
26	广州	明珠湾玺	住宅、商业	竣工项目	19,797.00	89,087.00	160,801.72	0.00	160,801.72	343,425.00	37,775.65	100.0%
27	佛山	三堂锦园	住宅、商业	在建项目	69,432.01	148,801.80	211,507.00	50,284.00	161,223.00	355,646.00	38,164.68	67.0%
28	长沙	和著	住宅、商业	在建项目	121,874.66	236,401.79	282,480.78	55,468.58	227,012.20	323,892.00	24,359.69	49.0%
29	长沙	玖洲和玺	住宅、商业	在建项目	143,250.00	297,960.00	326,820.29	70,042.88	256,777.41	320,073.00	22,560.00	90.0%
30	长沙	玖洲观澜	住宅、商业	竣工项目	64,999.00	210,998.00	260,651.43	0.00	260,651.43	232,222.00	26,391.99	100.0%

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)	项目 权益 占比
31	长沙	养云	住宅、商业	竣工项目	40,621.88	182,311.36	229,159.27	0.00	229,159.27	306,811.00	42,940.35	100.0%
32	长沙	缦云	住宅、商业	在建项目	38,558.80	154,234.92	193,825.69	193,825.69	0.00	294,751.02	43,616.08	100.0%
33	株洲	央著	住宅、商业	在建项目	318,848.02	854,384.83	767,726.09	273,762.86	493,963.23	722,756.16	49,984.18	100.0%
34	益阳	央著	住宅、商业	在建项目	144,073.66	335,423.05	449,198.00	97,872.00	351,326.00	268,400.47	38,105.32	100.0%
35	厦门	云启东方	住宅、商业	在建项目	8,913.05	27,999.99	40,774.49	40,774.49	0.00	179,069.00	77,113.27	33.0%
36	厦门	鲤悦	住宅、商业	新开工项目	17,900.00	57,400.00	82,324.69	82,324.69	0.00	193,460.00	139,061.42	100.0%
37	漳州	璞云	住宅、商业	在建项目	32,029.54	80,072.99	102,777.44	102,777.44	0.00	90,928.00	13,446.70	60.2%
38	龙岩	观唐映月	住宅、商业	新开工项目	37,114.00	74,227.99	99,122.67	99,122.67	0.00	71,941.30	40,851.26	100.0%
39	漳州	长泰区 2020P04 商业 地块	商业	竣工项目	5,025.00	4,519.48	5,331.73	0.00	5,331.73	6,256.56	2,014.57	60.0%
40	佛山	天峯	住宅	在建项目	14,867.29	44,601.71	62,223.80	62,223.80	0.00	160,538.26	26,342.70	100.0%
41	佛山	缦云	住宅	在建项目	43,636.00	109,090.00	148,110.81	148,110.81	0.00	438,029.00	191,554.00	100.0%
42	厦门	五缘鲤	住宅、商业	新开工项目	33,702.67	105,000.00	144,260.00	144,260.00	0.00	667,262.00	409,966.13	85.0%
43	龙岩	养云	住宅、商业	新开工项目	20,315.00	59,550.00	76,707.52	76,707.52	0.00	86,391.80	50,360.64	70.0%
44	莆田	观澜云著	住宅、商业	竣工项目	20,962.00	90,138.00	123,159.47	0.00	123,159.47	173,751.00	7,080.45	40.0%
45	莆田	书香府	住宅、商业	竣工项目	71,209.66	307,103.21	410,633.99	0.00	410,633.99	328,369.88	28,136.05	51.0%
46	莆田	棠颂和府	住宅、商业	在建项目	69,288.58	280,166.61	354,763.50	133,540.32	221,223.18	413,627.00	53,543.79	49.0%
47	莆田	玖华府	住宅、商业	竣工项目	25,446.96	76,340.88	99,434.84	0.00	99,434.84	91,062.00	7,270.50	51.0%
48	莆田	缦云	住宅、商业	竣工项目	20,348.82	56,976.29	74,439.64	0.00	74,439.64	74,536.79	7,866.23	51.0%

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)	项目 权益 占比
49	莆田	璞云	住宅、商业	在建项目	31,373.67	97,257.98	123,630.30	123,630.30	0.00	162,594.97	25,274.92	80.0%
50	莆田	兰溪云悦	住宅、商业	竣工项目	12,881.67	47,661.41	62,061.44	0.00	62,061.44	53,768.26	12,540.43	35.2%
51	泉州	和著	住宅、商业	竣工项目	100,471.00	264,238.24	353,334.67	0.00	353,334.67	298,023.00	19,199.42	89.9%
52	泉州	养云	住宅	竣工项目	42,535.23	119,098.64	156,469.94	0.00	156,469.94	154,895.00	23,207.94	70.0%
53	泉州	湾海	住宅、商业	在建项目	25,162.00	60,388.66	84,452.44	84,452.44	0.00	93,822.73	19,760.88	100.0%
54	泉州	石狮璞玥东方	住宅、商业	在建项目	32,722.00	85,077.20	109,949.11	109,949.11	0.00	81,056.85	19,220.94	70.0%
55	泉州	南安缦云	住宅	竣工项目	59,629.00	130,128.00	174,246.50	0.00	174,246.50	123,902.00	19,886.57	51.0%
56	南安	南安璞云	住宅	在建项目	38,649.00	92,756.87	124,226.14	124,226.14	0.00	97,342.33	21,180.93	80.0%
57	南安	南安朗云	住宅	在建项目	21,684.00	54,209.89	71,902.97	71,902.97	0.00	57,161.61	11,009.38	80.0%
58	南安	璞玥云山	住宅	在建项目	15,627.00	37,504.00	48,555.31	48,555.31	0.00	40,533.66	9,732.41	80.0%
59	泉州	安溪央玺	住宅、商业	在建项目	55,653.93	104,384.90	138,510.96	138,510.96	0.00	124,410.00	21,755.01	51.0%
60	上饶	央著	住宅	竣工项目	73,804.00	158,412.00	207,318.39	0.00	207,318.39	141,566.19	8,010.84	100.0%
61	上饶	楮溪府	住宅	竣工项目	40,097.00	92,223.10	121,857.96	0.00	121,857.96	72,091.10	4,300.30	37.0%
62	南昌	大悦城	住宅、商业	在建项目	42,886.52	238,174.00	328,529.06	328,529.06	0.00	148,014.00	22,947.00	49.0%
63	南昌	朝阳九里	住宅、商业	在建项目	20,153.33	120,919.98	152,295.86	85,934.13	66,361.73	131,297.00	25,138.00	49.0%
64	南昌	养云	住宅、商业	竣工项目	44,761.00	98,474.20	101,022.21	0.00	101,022.21	160,924.00	18,462.73	80.0%
65	南昌	缦云	住宅、商业	竣工项目	58,896.00	129,571.00	132,986.09	0.00	132,986.09	224,350.00	31,387.28	70.0%
66	九江	八里府	住宅	竣工项目	60,134.00	108,242.00	139,536.15	0.00	139,536.15	120,806.26	6,387.02	70.6%
67	九江	南湖印	住宅、商业	竣工项目	23,260.42	37,206.67	50,814.04	0.00	50,814.04	39,923.99	3,301.59	49.0%

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)	项目 权益 占比
68	南昌	九龙观唐	住宅、商业	新开工项目	262,003.60	334,879.80	483,209.19	262,044.20	0.00	722,487.00	144,557.39	100.0%
69	南昌	朗云	住宅、商业	在建项目	91,000.00	186,864.02	272,447.51	179,501.06	0.00	226,900.00	32,848.69	100.0%
70	南宁	玺院三期地块	住宅、商业	在建项目	6,107.08	30,535.40	38,405.94	38,405.94	0.00	24,151.49	10,397.39	51.0%
71	南宁	和悦	住宅	竣工项目	18,987.13	56,961.40	82,572.74	0.00	82,572.74	102,623.39	13,323.63	100.0%
72	南宁	养云	住宅、商业	竣工项目	25,786.73	77,360.20	106,709.00	0.00	106,709.00	110,737.52	10,147.17	100.0%
73	南宁	缦云	住宅、商业	在建项目	13,748.81	23,372.97	32,592.77	32,592.77	0.00	48,931.03	10,190.89	100.0%
74	贵阳	缦云	住宅、商业	新开工项目	69,906.73	160,140.45	206,449.60	206,449.60	0.00	151,369.00	22,361.43	100.0%
75	贵阳	书香府	住宅、商业	在建项目	116,890.00	335,757.23	471,034.97	471,034.97	0.00	308,815.00	54,457.34	100.0%
76	成都	央玺	住宅	竣工项目	87,262.42	236,454.41	407,950.09	0.00	407,950.09	728,552.24	13,046.17	100.0%
77	成都	天府养云	住宅、商业	竣工项目	54,763.00	82,145.00	121,943.52	0.00	121,943.52	226,221.00	23,085.85	100.0%
78	成都	和鸣	住宅、商业	竣工项目	51,963.99	114,300.00	181,245.98	0.00	181,245.98	285,577.00	18,774.59	49.0%
79	成都	观唐映月	住宅	竣工项目	104,001.42	207,900.00	340,814.48	0.00	340,814.48	577,151.00	38,683.64	100.0%
80	成都	玺宸和著	住宅	在建项目	28,786.75	57,573.50	83,568.52	83,568.52	0.00	121,908.00	21,733.46	33.0%
81	成都	缦云	住宅	在建项目	39,202.19	78,404.00	116,815.14	116,815.14	0.00	188,890.04	22,726.59	51.0%
82	重庆	缦云	住宅	在建项目	12,205.00	34,174.00	43,597.69	43,597.69	0.00	79,210.06	20,675.79	70.0%
83	重庆	云著	住宅	在建项目	85,065.00	102,079.00	149,042.43	0.00	70,194.46	196,005.00	21,579.03	33.0%
84	重庆	书香府	住宅	在建项目	40,625.00	64,343.00	88,437.97	51,837.25	36,600.72	110,674.00	16,769.59	100.0%
85	成都	璞云	住宅	在建项目	44,424.53	88,800.00	130,195.41	130,195.41	0.00	217,258.91	70,349.88	80.0%
86	成都	望江云启	住宅	新开工项目	9,510.00	19,020.00	29,112.26	29,112.26	0.00	61,432.00	21,180.45	80.0%

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)	项目 权益 占比
87	成都	书香云锦	住宅	新开工项目	71,367.00	164,146.10	233,837.95	233,837.95	0.00	496,554.78	163,003.73	100.0%
88	泉州	央玺二期	住宅、商业	在建项目	57,857.65	86,417.38	114,927.83	114,927.83	0.00	102,817.35	19,924.28	65.0%
89	晋江	和悦	住宅、商业	在建项目	22,562.00	58,661.18	80,706.93	80,706.93	0.00	89,472.48	16,725.35	100.0%
90	莆田	玉湖兰溪	住宅、商业	新开工项目	18,681.13	74,724.52	99,422.59	99,422.59	0.00	103,449.49	21,523.73	45.0%
91	柳州	央玺	住宅、商业	新开工项目	32,972.74	65,945.00	85,576.00	85,576.00	0.00	59,732.20	35,001.79	100.0%
92	石狮	观唐府	住宅、商业	新开工项目	45,252.00	117,655.00	155,675.13	155,675.13	0.00	118,962.00	23,795.14	100.0%
93	合肥	珺和府	住宅、商业	竣工项目	67,640.00	169,100.00	232,432.56	0.00	232,432.56	331,304.32	18,671.62	60.0%
94	合肥	翡翠云璟	住宅、商业	在建项目	122,437.00	235,848.00	382,814.87	382,814.87	0.00	495,210.00	79,616.84	49.0%
95	六安	玖熙府	住宅	竣工项目	102,660.00	164,256.00	224,463.14	0.00	224,463.14	187,218.64	14,777.84	65.0%
96	蚌埠	磐龙院	住宅	在建项目	151,293.85	222,190.00	326,731.88	30,777.38	295,954.50	278,457.28	19,534.42	100.0%
97	北京	珺和府	住宅、商业	竣工项目	25,642.10	71,797.87	115,865.30	0.00	115,865.30	393,218.92	26,960.95	100.0%
98	北京	文源府	住宅、商业	在建项目	32,830.72	90,830.70	149,748.06	149,748.06	0.00	460,323.91	30,592.04	50.0%
99	北京	望京养云	住宅、商业	竣工项目	23,472.00	70,415.00	105,822.14	0.00	105,822.14	399,267.00	10,316.14	100.0%
100	北京	璟院	住宅	竣工项目	32,689.63	71,917.00	107,706.95	0.00	107,706.95	466,562.00	29,668.42	100.0%
101	北京	观云	住宅、商业	在建项目	31,562.00	56,811.61	85,510.61	68,959.47	16,551.14	269,286.44	41,647.06	70.0%
102	北京	观堂府	住宅	在建项目	107,180.67	219,486.93	321,605.45	321,605.45	0.00	877,837.00	90,789.98	100.0%
103	南京	金鼎湾	住宅	竣工项目	19,400.10	46,560.30	64,273.40	0.00	64,273.40	221,873.00	14,461.87	49.0%
104	南京	兰亭和颂	住宅	竣工项目	32,753.97	85,160.32	112,471.36	0.00	112,471.36	289,717.28	32,885.64	40.0%
105	南京	缦云	住宅	在建项目	29,830.00	67,274.90	91,814.87	91,814.87	0.00	363,083.23	39,429.01	100.0%

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)	项目 权益 占比
106	南京	璞云府	住宅	在建项目	36,575.88	102,407.46	145,561.82	145,561.82	0.00	467,830.95	48,381.23	90.0%
107	徐州	和玺	住宅	竣工项目	35,053.20	98,149.00	131,877.00	0.00	131,877.00	193,158.97	17,928.26	100.0%
108	徐州	天瑞	住宅	在建项目	65,615.40	120,076.18	166,509.73	166,509.73	0.00	297,780.00	21,044.00	49.0%
109	宿迁	文瀚府	住宅	在建项目	91,245.00	200,739.00	272,310.19	124,647.19	147,663.00	592,264.05	47,382.14	100.0%
110	宿迁	誉璟湾	住宅	在建项目	109,347.00	270,479.14	378,396.88	175,538.00	202,858.88	488,099.99	40,804.16	100.0%
111	苏州	和萃	住宅	竣工项目	67,474.70	121,454.46	171,944.95	0.00	171,944.95	328,915.00	31,585.78	33.3%
112	张家港	云湖上	住宅	在建项目	89,755.79	151,563.00	219,155.00	219,155.00	0.00	291,425.79	80,918.43	100.0%
113	苏州	缦月华庭	住宅	在建项目	23,486.66	46,966.90	67,514.52	67,514.52	0.00	220,843.00	20,672.65	100.0%
114	苏州	青云上	住宅	在建项目	25,451.45	38,153.13	58,282.57	58,282.57	0.00	127,426.89	18,115.84	60.0%
115	太仓	朗月	住宅	在建项目	61,290.20	110,314.72	160,576.41	160,576.41	0.00	284,002.00	38,228.48	70.0%
116	苏州	缦云澜庭	住宅	在建项目	51,813.90	128,669.85	179,588.76	179,588.76	0.00	525,051.64	42,740.27	100.0%
117	苏州	朗云	住宅	在建项目	48,693.80	116,845.75	164,658.97	164,658.97	0.00	495,059.33	57,167.03	90.0%
118	苏州	檀府	住宅	在建项目	92,114.00	110,608.82	168,747.68	168,747.68	0.00	264,674.56	46,148.67	70.0%
119	苏州	禧宸	住宅	新开工项目	22,121.50	39,808.66	58,421.16	58,421.16	0.00	149,978.00	43,651.58	49.0%
120	无锡	和著	住宅、商业	竣工项目	22,846.40	50,262.10	68,257.00	0.00	68,257.00	101,600.44	14,414.54	33.0%
121	无锡	青江悦府	住宅、商业	在建项目	46,865.50	60,888.00	93,076.00	93,076.00	0.00	147,229.58	25,917.88	100.0%
122	无锡	玺云	住宅	在建项目	55,005.60	93,509.50	0.00	0.00	0.00	311,224.00	35,529.29	100.0%
123	江阴	天敌湾	住宅	在建项目	203,868.92	225,042.50	370,291.31	107,704.47	248,646.88	671,287.98	51,074.93	51.0%

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)	项目 权益 占比
124	江阴	珺和府	住宅、商业	在建项目	181,930.00	218,316.00	127,777.98	0.00	127,777.98	425,861.21	30,688.51	38.0%
125	黄石	和玺	住宅、商业	在建项目	149,686.00	417,515.99	452,158.76	157,012.23	183,415.22	348,301.99	31,513.85	100.0%
126	武汉	朗玥	住宅	在建项目	23,749.60	78,059.78	99,448.02	99,448.02	0.00	237,208.00	27,211.87	100.0%
127	武汉	璞玥	住宅、商业	新开工项目	22,574.02	60,300.00	83,470.43	83,470.43	0.00	187,157.00	118,307.20	100.0%
128	济南	玖熙府	住宅	竣工项目	44,359.00	125,280.27	168,795.27	0.00	168,795.27	199,458.00	19,148.07	100.0%
129	济南	天玺	住宅	竣工项目	74,358.00	149,818.08	200,225.05	0.00	200,225.05	183,895.00	20,757.15	100.0%
130	盐城	珺和府	住宅	在建项目	72,422.00	144,844.00	200,642.72	113,919.71	86,723.01	209,698.28	17,229.57	49.0%
131	淮安	天玺湾	住宅、商业	在建项目	189,035.00	378,017.32	553,347.40	195,048.78	263,590.95	753,988.19	58,036.52	80.0%
132	济南	雍泉府	住宅、商业	新开工项目	57,345.00	141,745.56	193,726.44	193,726.44	0.00	221,308.40	81,699.25	80.0%
133	上海	缦云	住宅	竣工项目	61,326.30	73,591.56	114,912.70	0.00	114,912.70	410,860.00	36,553.57	49.0%
134	上海	缦玥	住宅	竣工项目	19,673.60	24,287.27	37,729.70	0.00	37,729.70	134,943.48	12,939.32	49.0%
135	上海	观唐府	住宅	在建项目	92,416.10	166,349.00	244,527.56	69,123.96	175,403.60	408,708.00	47,652.07	100.0%
136	上海	熙和府	住宅	竣工项目	41,077.00	82,154.00	115,941.70	0.00	115,941.70	323,658.49	13,232.25	100.0%
137	上海	古美华庭	住宅	竣工项目	26,278.00	52,556.20	81,997.40	0.00	81,997.40	350,689.00	20,629.87	51.0%
138	上海	印象青城	住宅、商业	在建项目	155,931.30	387,107.75	436,717.70	436,717.70	0.00	1,321,224.60	110,523.78	49.0%
139	上海	璟院	住宅	竣工项目	49,069.30	90,536.10	138,340.70	0.00	138,340.70	669,696.06	45,855.53	100.0%
140	上海	青云上	住宅	在建项目	23,555.90	47,111.80	70,778.00	70,778.00	0.00	209,502.80	27,092.53	50.0%
141	上海	朗玥	住宅	新开工项目	100,432.00	180,777.60	262,582.53	262,582.53	0.00	448,734.00	178,487.84	100.0%
142	上海	海阅首府	住宅	新开工项目	22,881.10	57,202.80	88,619.00	88,619.00	0.00	384,209.00	52,126.60	100.0%

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)	项目 权益 占比
143	南通	观云府	住宅	新开工项目	34,515.00	62,000.00	90,383.00	90,383.00	0.00	127,951.00	53,242.03	100.0%
144	上海	璟玥府	住宅	新开工项目	26,637.32	53,682.64	83,745.35	83,745.35	0.00	205,750.00	137,147.65	49.0%
145	福州	缦云	住宅、商业	竣工项目	21,512.00	38,165.00	47,552.44	0.00	47,552.44	103,182.00	11,824.00	100.0%
146	福州	朗云一区	住宅	竣工项目	9,315.00	16,767.00	23,032.54	0.00	23,032.54	70,211.02	7,157.34	80.0%
147	福州	朗云二区	住宅	竣工项目	6,823.00	17,740.00	22,677.25	0.00	22,677.25	72,046.05	7,280.85	80.0%
148	福州	玺云	住宅、商业	竣工项目	41,041.00	123,123.00	155,830.18	0.00	155,830.18	402,362.00	33,294.58	100.0%
149	福州	璞云	住宅、商业	在建项目	23,732.00	71,653.18	94,456.86	94,456.86	0.00	293,675.00	21,931.98	100.0%
150	南平	叁里云庐	住宅、商业	在建项目	138,652.00	241,898.65	325,340.41	83,616.91	241,723.50	271,862.84	24,292.14	70.0%
151	宁德	时代璟城	住宅、商业	竣工项目	72,319.00	166,334.00	212,017.68	0.00	212,017.68	184,254.36	16,188.66	50.0%
152	福安	和玺	住宅、商业	竣工项目	34,815.71	97,484.00	120,102.98	0.00	120,102.98	78,587.30	14,821.74	60.0%
153	宁德	天行时代	住宅、商业	在建项目	51,817.00	111,090.00	256,733.58	53,420.41	104,682.69	118,716.61	24,854.51	51.0%
154	宁德	望潮府	住宅、商业	竣工项目	68,716.62	137,432.40	182,744.64	0.00	182,744.64	129,162.43	17,070.61	51.0%
155	绍兴	棠颂和鸣	住宅、商业	竣工项目	100,462.00	105,485.00	183,745.56	0.00	183,745.56	381,333.00	35,237.82	51.0%
156	义乌	江映月	住宅、商业	在建项目	130,697.00	133,311.00	257,224.00	257,224.00	0.00	562,554.00	62,107.46	33.0%
157	杭州	缦云	住宅、商业	竣工项目	41,624.00	91,573.00	131,622.80	0.00	131,622.80	299,550.00	19,295.15	100.0%
158	杭州	东新天泱雅筑	住宅、商业	竣工项目	14,580.00	40,824.00	60,124.00	0.00	60,124.00	163,450.00	22,197.00	17.0%
159	杭州	江华玺云	住宅	竣工项目	40,366.00	87,677.05	113,013.39	0.00	113,013.39	495,493.00	28,034.02	50.8%
160	杭州	云启之江	住宅、商业	在建项目	280,318.00	779,853.30	1,097,977.80	1,097,977.80	0.00	2,043,066.80	131,404.47	51.0%
161	杭州	江月望云	住宅	竣工项目	49,433.00	120,087.53	156,087.10	0.00	156,087.10	570,026.00	41,233.62	48.0%

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)	项目 权益 占比
162	杭州	萃栖云庐	住宅	在建项目	57,429.00	86,143.50	137,276.92	137,276.92	0.00	269,596.00	38,716.71	34.0%
163	杭州	云熙	住宅	在建项目	57,175.00	102,915.00	154,915.00	154,915.00	0.00	302,021.52	33,176.07	70.0%
164	杭州	璞云	住宅	在建项目	25,088.00	62,720.00	85,020.00	85,020.00	0.00	282,136.00	24,263.42	100.0%
165	杭州	朗云	住宅	在建项目	70,843.00	191,276.00	251,237.00	251,237.00	0.00	829,654.00	382,571.37	69.8%
166	嘉兴	桐乡缦云	住宅	在建项目	41,160.00	94,668.76	132,963.00	132,963.00	0.00	184,512.15	30,438.54	75.0%
167	杭州	云栖上宸	住宅	新开工项目	40,548.00	102,357.00	166,243.40	166,243.40	0.00	312,185.19	210,834.74	100.0%
168	杭州	云城之上	住宅、商业	新开工项目	76,069.00	206,025.15	290,441.90	231,035.90	0.00	593,378.30	378,993.75	55.0%
169	杭州	云涌之江一期	住宅	新开工项目	27,925.00	61,435.00	88,059.00	88,059.00	0.00	187,638.26	134,710.53	51.0%
170	杭州	云涌之江二期	住宅	新开工项目	40,489.00	89,075.80	131,363.80	131,363.80	0.00	279,889.85	187,614.94	51.0%
171	杭州	云湖之城	住宅、商业	新开工项目	244,418.00	461,949.80	671,519.80	562,112.80	0.00	1,358,787.00	932,687.11	80.0%
172	宁波	缦云	住宅、商业	竣工项目	51,846.00	128,124.97	172,360.50	0.00	172,360.50	458,377.00	46,217.74	80.0%
173	宁波	璞云	住宅、商业	在建项目	20,017.00	50,041.00	72,585.93	72,585.93	0.00	163,872.06	18,041.00	70.0%
174	温州	翰林九境	住宅、商业	在建项目	104,207.00	293,863.74	427,908.70	427,908.70	0.00	896,407.14	103,561.56	33.0%
175	温州	文澜府邸	住宅、商业	竣工项目	27,351.00	76,856.00	109,321.14	0.00	109,321.14	213,032.01	15,067.46	65.0%
176	台州	玖珑和玺二期	住宅、商业	竣工项目	51,804.00	124,330.00	168,161.22	0.00	168,161.22	382,793.95	21,680.19	47.8%
177	丽水	养云	住宅、商业	在建项目	28,688.00	60,244.80	86,470.96	86,470.96	0.00	156,492.45	27,375.60	100.0%
178	宁波	朗云	住宅	在建项目	35,980.00	80,947.21	113,161.21	113,161.21	0.00	290,866.00	45,256.94	100.0%
179	台州	缦云	住宅、商业	在建项目	80,546.00	168,014.00	227,963.00	227,963.00	0.00	296,373.87	48,379.05	49.0%
180	台州	养云	住宅、商业	在建项目	27,156.00	59,743.00	80,660.00	80,660.00	0.00	189,178.00	80,059.87	100.0%

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)	项目 权益 占比
181	台州	璞云	住宅、商业	在建项目	38,527.00	92,117.00	126,969.00	126,969.00	0.00	173,933.00	33,258.46	100.0%
182	福州	紫宸	住宅、商业	新开工项目	24,660.00	61,649.90	86,733.28	86,733.28	0.00	357,515.50	195,688.78	100.0%
183	福州	悦湖	住宅	在建项目	26,796.00	66,989.30	87,963.62	87,963.62	0.00	112,746.54	17,248.47	33.0%
184	福州	臻园	住宅	在建项目	5,586.00	7,820.39	11,658.33	11,658.33	0.00	26,113.12	4,878.75	100.0%
185	福州	瑞云	住宅、商业	新开工项目	22,273.00	44,545.98	60,005.84	60,005.84	0.00	195,614.32	90,972.50	80.0%
186	福州	灏云	住宅、商业	新开工项目	33,883.00	101,649.00	145,899.37	145,899.37	0.00	418,754.00	280,233.93	48.0%
187	宁德	云熙	住宅、商业	在建项目	26,285.00	60,455.50	79,223.29	79,223.29	0.00	81,904.86	24,285.10	50.1%
188	乐清	缦云	住宅、商业	新开工项目	72,305.00	130,149.00	205,649.00	205,649.00	0.00	290,482.00	50,871.98	60.0%
189	厦门	鲤悦二期	住宅、商业	新开工项目	20,707.46	62,099.98	89,565.11	89,565.11	0.00	207,867.04	136,639.63	100.0%
190	厦门	湾墅阅海	住宅	新开工项目	42,495.09	60,500.00	97,457.08	97,457.08	0.00	233,523.98	156,688.81	100.0%
191	厦门	宸启瑞湖	住宅、商业	新开工项目	31,584.42	70,000.00	107,644.68	107,644.68	0.00	429,144.14	320,485.14	70.0%
192	长沙	观云	住宅、商业	新开工项目	35,366.03	93,447.07	120,238.51	120,238.51	0.00	159,069.52	104,037.14	55.0%
193	杭州	云启钱湾	住宅、商业	新开工项目	97,188.00	95,074.82	257,946.88	192,159.88	0.00	345,388.94	217,435.76	60.0%
以下为联发集团项目：												
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	329,491.98	217.00	49.0%
2	厦门	中央公园	住宅商业	竣工项目	38,853.96	116,000.00	157,132.47	0.00	157,132.47	341,920.39	519.02	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	292,412.96	1,146.15	100.0%
4	厦门	时代天境	住宅商业	竣工项目	13,150.00	53,449.00	71,061.51	0.00	71,061.51	112,608.13	3,961.24	70.0%
5	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	191,958.70	8,924.70	100.0%

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)	项目 权益 占比
6	厦门	臻华府	住宅商业	在建项目	46,550.83	100,780.00	142,933.97	93,116.00	49,817.97	321,760.68	19,987.38	49.0%
7	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	186,171.46	4,986.65	49.0%
8	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	134,888.24	7,682.39	51.0%
9	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	164,214.13	6,438.61	33.0%
10	厦门	锦上	住宅	竣工项目	15,203.32	42,600.00	61,207.78	0.00	61,207.78	128,773.20	10,687.65	30.0%
11	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	86,940.90	3,375.63	60.0%
12	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	617,792.65	45,146.59	20.0%
13	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	501,213.37	24,022.16	20.0%
14	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	136,991.15	7,159.40	100.0%
15	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	89,364.94	2,934.73	100.0%
16	福州	臻品	住宅	竣工项目	5,557.00	12,225.00	15,902.75	0.00	15,902.75	32,705.68	911.27	100.0%
17	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	150,284.00	11,527.52	40.0%
18	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	123,736.10	930.48	100.0%
19	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	209,945.53	7,757.55	100.0%
20	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	132,490.43	1,607.50	100.0%
21	漳州	和園	住宅	在建项目	12,056.87	48,227.99	60,714.68	60,714.68		105,426.99	11,588.37	100.0%
22	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	302,794.71	1,016.17	100.0%
23	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	45,676.64	29.23	100.0%
24	莆田	世茂云图	住宅商业	竣工项目	20,012.02	56,033.66	72,540.23	0.00	72,540.23	40,354.38	340.25	51.0%

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)	项目 权益 占比
25	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	298,418.87	15,741.98	49.0%
26	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	84,520.09	7,129.12	45.0%
27	莆田	君领绶溪	住宅商业	竣工项目	41,581.11	116,426.96	139,160.75	0.00	139,160.75	128,557.20	1.00	100.0%
28	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	111,769.78	5,415.66	34.0%
29	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	98,761.42	6,016.05	49.0%
30	莆田	悦溪公馆	住宅	竣工项目	23,554.49	62,284.19	80,305.11	0.00	80,305.11	64,253.58	7,737.08	26.0%
31	莆田	兰溪云悦	住宅商业	竣工项目	12,881.67	47,661.41	62,061.44	0.00	62,061.44	53,768.26	12,540.43	30.0%
32	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		67,962.05	12,523.71	100.0%
33	莆田	玉湖兰溪	住宅商业	在建项目	18,681.13	74,724.52	99,422.59	99,422.59	0.00	103,449.49	21,523.73	46.0%
34	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	100,565.42	63,599.09	55.0%
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	176,435.08	2,563.08	31.0%
36	泉州	都会之光	住宅商业	竣工项目	22,747.64	56,869.00	75,971.14	0.00	75,971.14	54,990.27	2,018.98	50.0%
37	南昌	时代天阶	住宅商业	在建项目	38,248.00	173,059.00	236,677.33	184,269.33	52,408.00	148,362.28	8,580.27	80.0%
38	南昌	时代天骄	住宅商业	竣工项目	24,042.14	72,119.38	90,169.34	0.00	90,169.34	84,284.46	814.87	100.0%
39	南昌	君悦首府	住宅商业	竣工项目	120,578.00	265,271.46	331,701.82	0.00	331,701.82	346,466.27	9,832.12	26.5%
40	南昌	西岸春风	住宅商业	竣工项目	32,640.00	81,600.00	101,560.81	0.00	101,560.81	94,956.83	1,692.49	51.0%
41	南昌	云玺台	住宅商业	竣工项目	65,976.00	118,756.86	158,402.19	0.00	158,402.19	119,239.11	3,709.04	51.0%
42	南昌	时代天悦	住宅商业	竣工项目	50,908.00	91,634.40	122,282.49	0.00	122,282.49	96,478.19	1,216.56	100.0%
43	南昌	悦玺台	住宅商业	在建项目	52,488.26	115,474.17	155,602.25	113,849.25	41,753.00	122,475.39	12,656.12	50.1%

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)	项目 权益 占比
44	南昌	藏珑府	住宅	竣工项目	74,845.33	134,721.60	180,960.82	0.00	180,960.82	198,692.11	14,545.40	50.0%
45	南昌	藏珑大境	住宅	竣工项目	75,138.00	135,248.40	182,133.17	0.00	182,133.17	201,694.18	7,592.98	50.0%
46	南昌	四季光年	住宅	在建项目	31,012.00	80,631.00	106,728.51	80,631.33	26,097.18	73,134.68	4,175.22	50.0%
47	南昌	悦禧府	住宅商业	竣工项目	25,020.82	62,552.06	84,250.82	0.00	84,250.82	76,021.27	9,140.28	100.0%
48	赣州	保利康桥	住宅商业	竣工项目	57,580.25	169,284.56	171,027.63	0.00	171,027.63	105,798.05	1,477.39	49.0%
49	新余	状元府西地块	住宅商业	竣工项目	48,193.75	109,934.26	139,751.45	0.00	139,751.45	94,888.52	3,407.83	51.0%
50	新余	状元府东地块	住宅商业	竣工项目	46,145.40	77,620.02	97,402.58	0.00	97,402.58	60,157.32	2,097.59	51.0%
51	九江	浔阳府	住宅商业	竣工项目	117,623.61	294,059.02	320,774.36	0.00	320,774.36	207,182.80	3,550.72	50.0%
52	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	152,105.27	3,055.60	100.0%
53	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	376,252.26	16,953.61	51.0%
54	南昌	悦上鹭鸣	住宅商业	在建项目	38,314.72	95,786.80	128,325.65	128,325.65		121,867.20	12,789.45	49.0%
55	南昌	九龙和悦	住宅商业	在建项目	40,759.59	79,888.79	112,420.57	112,420.57	0.00	87,239.50	10,708.52	100.0%
56	武汉	云璟	住宅项目	在建项目	97,041.59	203,781.00	280,149.97	83,093.55	197,056.42	213,864.19	1,518.73	100.0%
57	武汉	璞悦府	住宅项目	竣工项目	47,846.69	124,401.00	173,451.10	0.00	173,451.10	145,903.05	4,075.27	100.0%
58	武汉	悦文华	住宅项目	竣工项目	35,778.00	71,555.74	100,281.83	0.00	100,281.83	89,741.70	13,530.86	100.0%
59	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	319,517.18	8,266.37	100.0%
60	武汉	悦榕华	住宅	在建项目	9,800.00	29,400.00	40,310.74	40,310.74		60,423.43	7,925.73	100.0%
61	南宁	臻境	住宅	竣工项目	172,759.45	259,800.00	310,673.52	0.00	310,673.52	257,030.65	9,422.09	100.0%

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)	项目 权益 占比
62	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	196,061.99	1,718.87	100.0%
63	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	313,149.30	8,761.89	100.0%
64	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	237,923.86	19,557.77	100.0%
65	深圳	臻著雅居	住宅	在建项目	8,973.71	44,860.00	64,954.28	64,954.28		176,309.06	9,228.92	100.0%
66	广州	悦璞园	住宅	在建项目	42,038.18	126,115.00	180,711.77	0.00		174,847.06	814.57	100.0%
67	深圳	东莞缦云	住宅商业	在建项目	17,710.12	56,141.05	79,416.25	79,416.25	0.00	226,733.00	28,409.06	30.0%
68	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	86,111.42	430.87	100.0%
69	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	105,741.11	1,510.49	100.0%
70	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	112,225.74	7,944.01	50.0%
71	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	34,597.34	648.84	45.0%
72	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	132,053.81	506.59	100.0%
73	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	29,736.51	326.84	100.0%
74	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	72,079.82	1,242.89	100.0%
75	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	43,686.60	336.25	100.0%
76	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	157,849.62	3,929.45	100.0%
77	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	55,571.04	2,259.90	100.0%
78	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	21,881.17	7,467.81	100.0%
79	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	129,503.25	563.92	100.0%
80	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	322,095.98	2,638.80	100.0%

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)	项目 权益 占比
81	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	198,628.00	116.76	100.0%
82	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	92,711.46	34.50	100.0%
83	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	395,631.45	1,204.90	50.0%
84	重庆	南山山晓	住宅项目	在建项目	138,100.00	88,966.00	128,891.73	53,068.48	75,823.25	170,363.23	9,127.60	80.0%
85	重庆	玺悦	住宅项目	竣工项目	60,058.00	120,115.00	170,307.30		170,307.30	152,467.80	665.77	100.0%
86	重庆	黛山璟悦	住宅项目	在建项目	38,882.76	311,366.00	447,021.28	324,879.28	122,142.00	220,530.42	26,644.62	100.0%
87	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	152,455.41	23.37	60.0%
88	天津	禹洲悦府	住宅项目	竣工项目	42,384.45	76,292.26	73,903.10	0.00	73,903.10	77,634.62	86.31	51.0%
89	天津	静湖壹号	住宅项目	竣工项目	116,271.30	127,886.50	198,386.50	0.00	198,386.50	291,012.38	2,767.31	100.0%
90	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	261,384.09	2,562.29	100.0%
91	天津	梅江和悦	商住	在建项目	42,783.10	86,645.02	127,937.39	127,937.39		233,226.06	90,589.23	51.0%
92	西安	悦春山	住宅项目	竣工项目	10,188.00	42,364.43	43,306.03	0.00	43,306.03	43,964.26	7,587.28	100.0%
93	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	114,635.53	14.43	100.0%
94	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	140,163.97	354.65	100.0%
95	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	352,865.13	229.91	100.0%
96	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	256,899.52	6,667.42	100.0%
97	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	266,397.69	9,565.02	51.0%
98	杭州	春来雅庭	住宅	竣工项目	53,756.00	112,887.60	116,634.88		116,634.88	386,179.37	4,133.75	34.0%
99	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	265,669.47	11,209.47	51.0%

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)	项目 权益 占比
100	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	149,780.82	13,190.18	34.1%
101	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	272,058.96	21,996.80	51.0%
102	上海	青云上	住宅	在建项目	23,555.90	47,111.80	70,778.00	70,778.00	0.00	209,502.80	27,092.53	50.0%
103	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		317,984.21	245,149.41	49.0%
104	南京	云启	住宅	竣工项目	78,312.52	172,288.00	227,665.44	0.00	227,665.44	325,399.35	8,130.36	100.0%
105	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	246,970.68	5,825.88	33.0%
106	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	182,506.57	4,284.02	25.0%
107	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	451,038.01	20,407.06	50.0%
108	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	209,138.76	4,867.02	34.0%
109	南京	嘉和华府	住宅	在建项目	60,001.63	125,524.41	171,339.26	171,339.26		385,782.04	160,717.94	51.0%
110	苏州	棠颂	住宅	竣工项目	69,388.95	140,124.24	181,083.55		127,324.86	240,571.58	6,722.49	100.0%
111	徐州	水沐玖悦府	住宅	在建项目	79,221.00	163,987.00	231,717.00	231,717.00		225,182.55	25,079.40	33.0%
112	徐州	翠屏风华	住宅	竣工项目	34,547.50	72,550.00	111,361.74	0.00	111,361.74	115,612.87	7,397.07	34.0%
113	镇江	悦山园	住宅	在建项目	71,324.00	117,684.70	159,689.30	0.00	67,829.83	90,787.65	1,113.46	34.0%
114	悉尼	悉尼首府	住宅	在建项目	12,898.00	34,511.00	57,321.40	57,321.40	0.00	97,500.00	14,108.03	60.0%
115	厦门	嘉悦里	商住	在建项目	57,905.26	168,580.00	236,707.41	100,769.48	0.00	200,574.30	174,888.04	100.0%
116	重庆	嘉和府	住宅	在建项目	44,583.00	100,141.35	129,623.94	129,623.94	0.00	171,682.94	112,488.27	100.0%
117	重庆	嘉樾	住宅	在建项目	21,473.00	56,366.62	79,328.49	79,328.49	0.00	84,586.94	42,733.52	100.0%
118	重庆	嘉禧	商住	在建项目	16,595.00	53,651.85	69,551.08	69,551.08	0.00	78,240.17	46,372.37	100.0%

说明：上表中“项目权益占比”为联发集团直接或间接拥有项目的股权比例、建发房产（不含建发国际集团）直接或间接拥有项目的股权比例和建发房产子公司建发国际集团直接或间接拥有项目的股权比例。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

省份	报告期内可供出售面积(平方米)	报告期内已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额(万元)	报告期末待结转面积(平方米)
福建省	5,361,299.83	2,162,494.23	3,795,071.10	6,724,054.72	2,629,688.11
江苏省	3,555,887.87	1,148,559.19	926,263.69	1,636,010.75	983,274.18
浙江省	2,974,527.29	1,265,471.66	583,093.51	2,256,107.23	1,895,607.31
湖南省	1,650,339.77	406,277.89	557,855.55	591,024.35	327,287.45
上海市	1,349,093.17	320,745.69	281,613.73	1,416,891.74	281,719.44
江西省	1,275,127.95	468,095.43	741,933.71	898,720.75	261,792.76
四川省	1,118,841.95	323,798.95	471,744.44	1,048,602.00	254,090.15
湖北省	879,310.51	310,113.57	176,048.11	131,989.51	191,835.36
贵州省	876,507.33	161,307.61	10,526.89	7,420.64	308,741.53
广东省	864,593.55	298,267.50	237,462.71	699,116.89	250,844.26
重庆市	729,573.21	170,356.60	48,048.01	52,378.86	144,278.66
广西省	558,935.79	261,248.33	251,193.01	164,284.39	140,525.53
北京市	395,159.97	184,944.29	217,891.12	1,280,337.90	174,023.83
安徽省	362,485.78	172,559.70	192,513.95	237,928.39	213,576.15
山东省	344,305.21	140,188.14	154,309.94	128,615.05	114,297.86
天津市	64,504.75	29,830.78	6,758.09	10,109.40	24,342.20
陕西省	31,171.05	22,448.05	23,598.90	30,272.65	5,988.80
澳洲	3,284.00	1,366.00	0.00	0.00	28,552.00
总计	22,394,948.98	7,848,073.60	8,675,926.46	17,313,865.22	8,230,465.56

4、报告期内房地产出租情况（不含美凯龙旗下项目）

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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	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(%)
以下为建发房产项目：								
1	龙海	美一城	商业	61,990.46	2,410.40	100%	是	7.4%

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	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 (%)
2	厦门	湾悦城	商业	116,671.57	9,435.18	100%	是	8.6%
3	厦门	悦享中心	商业	89,906.65	4,904.91	100%	是	6.2%
4	南平	悦城中心	商业	109,206.20	2,225.37	100%	是	5.7%
5	成都	鹭洲里	商业	108,919.50	6,321.74	100%	是	5.0%
6	厦门	禾山幼儿园	商业	2,875.84	55.45	100%	是	61.4%
7	漳州	半山御园地下 商业	商业	6,943.70	98.70	75%	是	2.7%
8	杭州	杭州紫璋台	公寓	65,823.16	322.38	49%	是	0.2%
以下为建发国际集团项目：								
1	南宁	南宁商业	商业	29,765.92	3,499.69	88%	是	8.4%
2	上海	芳汇广场	商业	17,415.42	2,670.87	55%	是	4.1%
3	上海	星汇广场	商业	35,093.33	2,537.21	100%	是	3.4%
4	合肥	华润大厦办公 室	商业	777.76	62.44	100%	是	4.9%
5	莆田	磐龙府	商业	7,425.37	96.56	100%	是	1.8%
6	苏州	苏州独墅湾	商业	4,773.19	207.57	100%	是	1.4%
7	福州	福州养云	公寓	2,647.27	97.13	100%	是	2.7%
8	成都	成都央著	商业	2,828.23	121.77	100%	是	0.9%
9	上海	上海金玥湾	商业	1,837.90	7.50	51%	是	1.5%
以下为联发集团项目：								
1	厦门	湖里工业园	厂房	119,383.17	3,960.10	100%	是	11.9%
2	厦门	杏林工业园	厂房	55,042.83	392.53	100%	是	4.4%
3	厦门	黄金工业园	厂房	168,684.24	3,381.42	100%	是	6.3%
4	厦门	五缘幼儿园	教育地产	3,297.05	63.94	100%	是	5.2%
5	厦门	湖里写字楼	写字楼	56,024.67	2,440.06	100%	是	7.9%
6	厦门	湖里颐豪酒店 等	酒店	31,449.44	1,196.26	100%	是	12.5%
7	厦门	华美文创园	文创园	47,951.55	3,302.94	100%	是	9.8%
8	厦门	文创口岸	文创园	34,470.32	2,096.25	100%	是	8.0%
9	厦门	海峡文创园	文创园	19,948.78	1,175.70	100%	是	13.7%
10	厦门	联发欣悦里	商场	26,303.35	1,760.07	70%	是	7.1%
11	厦门	安联厂房	改造项目	4,779.69	282.60	100%	是	10.0%
12	厦门	尔寓	青年公寓	34,742.47	3,004.23	100%	是	9.6%

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	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 (%)
13	厦门	同安尔寓	青年公寓	11,257.61	640.38	100%	是	18.0%
14	厦门	悦10空间	文创园	19,523.59	892.50	100%	是	5.8%
15	杭州	杭州尔寓	青年公寓	10,160.44	578.96	100%	是	2.2%
16	南京	联发云启	青年公寓	8,611.20	229.80	100%	是	2.2%
17	合肥	翡翠店	青年公寓	7,874.00	203.19	100%	是	2.4%
18	南昌	联发广场	写字楼	42,058.37	2,474.45	100%	是	3.5%
19	南昌	君悦朝阳大商业	商铺	10,913.62	441.57	100%	是	5.3%
20	南宁	联发尚筑	商铺	2,910.87	89.39	100%	是	5.2%
21	桂林	联达广场	商场	57,419.00	975.51	100%	是	4.4%
22	桂林	乾景广场	商业	30,647.01	276.31	100%	是	1.5%
23	重庆	瞰青	商场	3,904.39	154.74	100%	是	6.8%
24	重庆	嘉园	幼儿园	860.19	9.34	100%	是	2.6%
25	重庆	龙洲湾1号	商业	6,674.18	34.56	100%	是	0.9%
26	重庆	西城首府	商业	7,112.38	96.92	100%	是	2.2%
27	重庆	公园里	商业	529.64	0.00	100%	是	0.0%
28	重庆	欣悦	商业	778.99	4.40	100%	是	2.2%
29	武汉	九都府	商铺	4,532.23	115.88	100%	是	1.8%
30	武汉	九都国际	写字楼	1,624.08	99.52	100%	是	5.9%
31	扬州	君悦华府	商铺	7,994.47	199.72	100%	是	3.5%
32	天津	第五街	商业	283.40	11.66	100%	是	7.3%
33	天津	滨海琴墅	商业	472.69	4.95	100%	是	2.6%
34	天津	欣悦学府	商业	1,322.88	7.73	100%	是	1.5%
35	天津	红郡	商业	882.44	0.00	60%	是	0.0%
36	天津	锦里	商业	1,462.25	0.00	100%	是	0.0%

说明：上表中“项目权益占比”为联发集团直接或间接拥有项目的股权比例、建发房产（不含建发国际集团）直接或间接拥有项目的股权比例和建发房产子公司建发国际集团直接或间接拥有项目的股权比例。

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

房地产子公司 期末融资总额	房地产子公司 整体平均融资成本(%)	房地产子公司 利息资本化金额
11,789,737.26	3.30-4.25	325,026.11

6、其他说明

☐适用 ☒不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内投资额	1,958,054,857.86
上年同期投资额	7,907,624,286.38
投资额增减变动数	-5,949,569,428.52
投资额增减幅度(%)	-75.24

主要投资情况如下:

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(%)
建威驰通(成都)信息科技有限公司	汽车租赁	4,900,000.00	49.00
厦门锦岳祥实业有限公司	供应链运营	2,010,000.00	40.00
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	铝加工	201,143.00	40.00
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	物流运输	10,659,840.00	20.00
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.	物流仓储	17,755,244.16	25.00
YIFAN CENTURY CO., LTD.	物流仓储	11,872,326.18	25.00
厦门同顺供应链管理有限公司	供应链运营	2,407,300.00	40.00
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	供应链运营	40,000,000.00	40.00
CERES AGRO LIMITED	供应链运营	968,464.71	49.00
思可源(重庆)新能源科技有限公司	新能源制造	140,332,080.00	49.00
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	供应链运营	8,000,000.00	40.00
宜宾五粮液基金管理有限公司	投资管理	20,000,000.00	20.00
上海懿酪供应链科技有限公司	供应链运营	3,060,000.00	34.00
迁安恒茂新材料有限公司	包装物生产	12,250,000.00	35.00
临猗县源泰热能有限公司	纸制品生产	108,215,719.00	40.00

佑盾（福建）护理用品有限公司	纸制品生产	5,100,000.00	40.00
厦门翔启供应链管理有限公司	供应链运营	2,000,000.00	40.00
厦门翔盛达国际贸易有限公司	供应链运营	2,000,000.00	40.00
武汉光谷自贸光电科技有限公司	供应链运营	16,000,000.00	40.00
杭州建美场景科技有限公司	咨询服务	2,550,000.00	51.00
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	船舶航运	14,465,300.42	40.00
厦门建泰硅业有限公司	供应链运营	5,000,000.00	25.00
厦门兆祥城市建设投资有限公司	城市建设与运营	2,000,000.00	50.00
南京灏盛置业有限公司	房地产开发	40,000,000.00	40.00
上海锦兆利置业有限公司	房地产开发	290,080,000.00	49.00
厦门诸醴置业有限公司	房地产开发	205,174,074.60	33.00
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	商业综合体管理服务	846,000.00	60.00
东山闽西南文旅发展有限公司	文化旅游	4,944,000.00	30.00
上海屿发房地产开发有限公司	房地产开发	578,957,050.00	49.00
厦门黄金之厝运营管理有限公司	物业管理	680,000.00	34.00
厦门联合金投资有限责任公司（含厦门联嘉升工程管理有限公司）	工程管理	5,626,315.79	51.00

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

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	1,211,634,680.81	166,078,068.43			1,907,609.58	231,302,993.77	-107,469,352.59	1,040,848,012.46
其他非流动金融资产	692,585,719.92	-101,727,935.57			506,651,420.00	59,422,123.59	131,595,352.58	1,169,682,433.34
其他权益工具投资	1,757,631,048.71		-170,867,895.67			355,871,434.10		1,230,891,718.94
合计	3,661,851,449.44	64,350,132.86	-170,867,895.67		508,559,029.58	646,596,551.46	24,125,999.99	3,441,422,164.74

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	33,855,183.10	-4,011,741.35				293,542.05	29,843,441.75	交易性金融资产

股票	002010	传化智联	199,999,994.80	自有资金	93,807,104.16	-2,842,639.52			90,964,464.64	18,665,428.80		交易性金融资产
股票	688184	帕瓦股份	49,751,207.96	自有资金	22,393,809.06	-6,616,875.75				316,459.11	15,776,933.31	交易性金融资产
股票	GEM. SIX	格林美（GDR）	139,454,553.07	自有资金	88,782,395.26	52,693,871.80			141,476,267.06	-20,695,662.24		交易性金融资产
股票	SZ002251	步步高	883,976.06	自有资金				883,976.06	883,976.06	308,146.36		交易性金融资产
股票	SH603363	傲农生物	1,023,633.52	自有资金		-28,121.80		1,023,633.52			995,511.72	交易性金融资产
股票	600885	宏发股份	239,994,280.23	自有资金	861,841,292.16	130,336,345.92				13,688,434.42	992,177,638.08	交易性金融资产
股票	300313	ST 天山	5,501,076.92	自有资金	3,485,544.48	-1,431,056.88					2,054,487.60	交易性金融资产

股票	02533	黑芝麻智能	12,493,744.08	自有资金	144,790,525.11		9,971,709.86				156,971,709.86	其他权益工具投资
股票	001323	慕思股份	130,500,000.00	自有资金	274,500,000.00		11,570,652.02		193,312,381.40	10,035,711.76	115,426,368.00	其他权益工具投资
股票	WRD	WeRidelInc.	20,200,471.65	自有资金	107,769,953.61		26,819,317.00				102,519,317.00	其他权益工具投资
股票	001322	箭牌家居	54,106,600.00	自有资金	48,824,749.88		-27,395,427.78			542,965.79	33,304,572.22	其他权益工具投资
股票	832570	蓝海科技	44,151,221.29	自有资金	2,746,828.04		-452,420.23				2,625,644.45	其他权益工具投资
股票	301227	森鹰窗业	8,138,130.00	自有资金	14,671,940.01				14,726,063.50			其他权益工具投资
合计	/	/	956,198,885.43	/	1,697,469,324.87	168,099,782.42	20,513,830.87	1,907,609.58	441,363,152.66	23,155,026.05	1,451,695,623.99	/

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	43,406,602.15
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	100,000,000.00	21,780,121.24
上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	50,000,000.00	37,608,791.97
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	6,694,870.02
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000,000.00	20,737,425.96
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	197,755,956.52
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	100,000,000.00	53,719,586.52
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,375,000.00	30,363,822.94
芜湖高和美凯龙畅星投资中心（有限合伙）7900 万元财产份额-类 REITs/中原信托基金	79,000,000.00	81,112,438.36
太仓市钟鼎六号股权投资合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	45,833,968.25
苏州厚玖股权投资合伙企业（有限合伙）	35,000,000.00	35,000,000.00
海南省重点产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	20,000,000.00
厦门建发利福德股权投资合伙企业（有限合伙）	556,613,034.56	544,448,268.91
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	434,465,131.28	435,365,751.99
厦门金旦股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00
中科东岚私募基金管理（苏州）有限公司	1,900,000.00	1,900,000.00
Cameleer II L.P.	70,660,692.06	142,146,021.05

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、万元人民币

衍生品投资类型	外汇币种	期初账面价值	报告期内购入 金额	报告期内售出 金额	期末账面价值	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	125,365	308,909	310,148	124,126	3.91
外汇远期合约	欧元	474	3,860	3,282	1,052	0.03
外汇远期合约	澳大利亚元	273	4,423	2,947	1,748	0.03
外汇远期合约	泰铢	0	14,461	11,975	2,486	0.00
外汇远期合约	日元	254,676	446,451	330,139	370,988	0.08
外汇期权合约	美元	66,988	120,080	152,788	34,280	1.08
外汇期权合约	欧元	0	324	324	0	
商品期货合约		2,105,672	19,739,666	19,017,560	2,827,778	12.39
商品期权合约		78,336	709,498	709,313	78,521	0.34
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 61,470.70 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）	公司第九届董事会 2023 年第三十三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 2023 年 12 月 6 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2023-122”“临 2023-123”号公告。
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	公司 2023 年第五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 2023 年 12 月 22 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2023-130”号公告。

(2). 报告期内以投机为目的的衍生品投资

☐适用 ☒不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

√适用 □不适用

2023 年，公司实施了重大资产重组暨收购美凯龙控制权事项，公司及控股子公司联发集团合计收购美凯龙 29.95%的股份，美凯龙及其控股子公司纳入公司合并报表范围。重组完成后，公司积极推进业务协同及并购整合工作，充分发挥公司与美凯龙的协同效应，在保持美凯龙符合上市公司独立性要求的基础上，参与制定业务发展战略，助力提升美凯龙的管理水平和运营效率。2024 年度公司重大资产重组整合进展良好，与前期计划相符，不存在重大整合风险。

独立董事意见

我们认为，公司管理层结合美凯龙的特点，发挥公司与美凯龙的协同效应，在保持美凯龙符合上市公司独立性要求的基础上，参与制定业务发展战略，并助力其提升管理水平和运营效率。

(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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例（直接）	持股比例（间接）	总资产	净资产	归母净资产	营业收入	营业利润	净利润	归母净利润
建发房产	房地产业	20	64.65		4,339.86	1,197.74	397.38	1,495.79	111.30	71.11	41.81
联发集团	房地产业	21	95.00		1,004.12	298.52	94.30	361.34	-12.85	-18.65	-20.10
美凯龙	家居商场运营	44	23.95	6	1,179.75	509.82	479.40	78.21	-34.85	-32.53	-30.46
建发（上海）有限公司	供应链运营	3	97.50	2.5	327.08	48.56	44.95	1,496.67	7.03	6.37	5.94

注：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”；“归母净资产”指的是子公司合并资产负债表中的“归属于母公司所有者的净资产”。

2、业绩波动较大的子公司情况

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	本年归母净利润	上年归母净利润	净利润增减	增减比例（%）
建发（上海）有限公司	供应链运营	5.94	9.27	-3.33	-35.91

建发（上海）有限公司归母净利润同比减少的主要原因是：因宏观环境、商品价格以及市场需求等原因，本报告期毛利率略有下降所致。

（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“平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划”“联发-财通新三板资产管理计划”“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）”“上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）”“天津信美企业管理合伙企业（有限合伙）”。上述结构化主体对本公司不产生重要影响。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

1. 供应链运营业务

供应链运营服务作为一个新的业态，已经成为全球经济和社会发展的重要组成部分。随着国家层面对供应链行业发展的重视，行业将从政策扶持、营商环境等诸多方面迎来新的发展春天，重点产业的供应链竞争力将进入世界前列。

目前国内供应链运营商数量众多，大致分为央企、地方国企和大量中小规模的民营企业，部分由贸易商转型而来，部分由物流企业转型而来，行业集中度较低。

产业集中度的提升将带动供应链服务行业集中度的提升，随着供给侧结构性改革的持续推进、生产企业的兼并重组，大宗商品采购分销及综合服务将逐步向高效、专业的大企业集中，头部供应链企业有望依托其竞争优势赢得更高的市场份额。根据国际经验，宏观经济波动、生产企业兼并重组等因素会推动供应链运营行业集中度提升。大宗商品供应链服务业务将向资金实力雄厚、一体化完善、多品类布局、综合服务能力强的大企业集中，龙头企业的经营规模和市场占有率将极具成长性。

2. 房地产业务

从行业发展来看，房地产行业将是国民经济长期的支柱性产业，对拉动经济增长具有重要的作用。从全国政策层面来看，中央明确继续坚持“房住不炒”定位，出台“集中供地”等政策落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，因此房地产调控政策将保持一定的连续性和稳定性，地方政府将因城施策，双向调控，遏制房价过快上涨的同时防范市场急剧降温。在当前的行业环境下，中小房地产企业生存困难加剧，行业将不断整合，部分兼具规模、资

金和运营优势的企业竞争优势将可能持续增强，“马太效应”是行业未来发展趋势。

3. 家居商场运营业务

房地产对国民经济具有重要影响，虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础。根据亿欧智库发布的《2024 中国家居行业观察报告》预测，家居行业未来五年年复合增长率约 2.8%，至 2028 年市场规模将达 5.17 万亿元。各地“以旧换新”政策持续出台，激活庞大的存量市场，许多城市的补贴范围从家电领域扩展到住宅升级和厨卫改造产品、智能家居产品、适老化改造产品等，为家居企业带来新的机遇。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

1. 供应链运营业务

公司坚持“成为国际领先的供应链运营商”的战略愿景，致力于打造“中国式商社、全球化建发”，加快国际化布局，实现“买全球、卖全球”；加快从供应链向产业链延伸，提高差异化竞争力和市场占有率，在巩固现有核心业务的基础上，寻找新的业务增长点，进一步提升公司的长期盈利能力。

(1) 专业化：公司坚持专业化发展，及时调整业务组合、聚焦核心品类，在集中力量和资源支持钢材、浆纸、农产品等优势业务，巩固市场占有率的同时，培育消费品和能化等有发展前景的业务，实现业务规模的可持续增长。公司适时调整各专业集团的组织架构，优化管控模式，夯实管理基础，推动供应链业务不断深入产业链，提升专业化水平。

(2) 国际化：公司将加快国际化业务布局，强化全球性资源获取和渠道布局能力，继续深耕东南亚、中亚、拉美、非洲等重点区域市场，加强海外本土化运营能力，塑造多元稳健的全球供应链体系，不断提高公司国际化业务规模和占比。

(3) 数智化：深度融合 AI 及数智技术，实现业务流程、风险管理、智能决策、产业互联网等方面的全链路智能化升级，增强协同与业务粘性，提升业务效率、降低业务风险，推动产业生态系统构建。

(4) 深化物流和投资支持：持续加强国内外物流资源的整合力度，加大对重点区域或关键节点的物流资源投资，构建具有竞争力的全球物流网络。加大对海外稀缺资源的投资布局，绑定下游关键商权，提升产业链话语权，实现服务能力提升和业务模式转型升级。

2. 房地产业务

公司将坚持以客户为中心，夯实“产品力+服务力”的打造，保持产品在行业中的差异化和领先性，不断提升客户美誉度；紧跟市场捕捉机会窗口，推进库存变现、规模提升，聚集在核心城市的品牌落地与深耕；构建房地产全产业链的协同发展优势，互相赋能、提升品牌，推进价值协同发展。

(1) 坚持创新，提升产品核心竞争力：公司将坚持新中式产品定力，不断推进产品创新，运用新材料、新工艺，推进“王府”、“禅境”、“唐风”和“宋韵”等产品的迭代升级，以及“海派东方”等新产品的创新开发，推动形成建发特有的标识性、差异化产品；并通过标准化复制，逐步推进城市深耕，提升行业口碑和客户口碑，构筑竞争优势。

(2) 用心服务，打造高品质生活空间：公司将持续贯彻“以客户为中心”的核心理念，打造“天天好”的服务品质和“周周有”特色物业服务，通过标准化服务流程、个性化服务方案和智能化服务手段，持续提升客户体验与满意度，构建与业主间长期信任的客户关系。

(3) 精益管理，提升存货资产健康度：公司将聚焦高能级城市的优质地块，扎实开展地块价值梳理、风险排查以及客群定位工作，并抓住市场窗口期，审慎投资，确保公司的健康发展；重视滞销库存和持有型资产的去化，坚持价格逻辑，加快库存去化，加快回笼资金，提升资产的流动性和健康度，实现有质量的发展。

(4) 多元协同，实现整体价值协同发展：除房地产开发业务外，公司业务还贯穿了物业、代建、商业、工程、城市更新等房地产产业链板块，各业务板块具备各自竞争优势。公司将强化各业务板块协同能力，发挥全产业链优势，构建“投资+运营+服务”全链条解决方案的能力，实现价值最大化。

(5) 数智驱动，提升管理效率和效益：公司将进一步加快数字化平台的系统建设，在资源配置、流程优化和内控建设等方面建立规则，推动精细化管理；推进数字化平台的系统建设和分析应用，用数字指导和改善经营，提升管理预警控制能力，支持决策、提升效率；加快智能化建设，加强 AI 在各业务环节的应用，加强数字赋能，提升平台数智化水平。

3. 家居商场运营业务（美凯龙）

美凯龙将聚焦主业，积极开拓市场，提升经营管理水平，强化成本控制，提升经营效率和盈利能力。

(1) 深化“3+星生态”战略的践行，顺应一站式消费需求趋势，打破家电、家居、家装边界，在强化家居主赛道护城河的同时，拓展新品类、新业态，提升电器品类和 M+高端家装设计中心的经营面积，加快引入汽车、餐饮等业态，提升商场出租率。

(2) 提升专业化经营管理能力，全面提升招商、营销和运营的专业化水平。招商方面，提升品牌和经销商的筛选能力，建立最适合各区域的品牌结构和导购团队，提升商场的经营质量；营销方面，提升投产比，优本增效，赋能商场经营；运营方面，加强对经销商和导购团队的管理，帮助经销商更好的服务消费者。

(3) 数智化赋能。利用 AI 和数智技术，全面提升美凯龙在经营决策、业务流程、企划营销、客户服务方面的智能化水平。从而提升效率，降低风险，赋能经营管理工作。

(4) 强化财务管理和金融赋能。加强预算管理及成本控制的执行，并强化财务风险防控。调整并优化负债结构及流动性，拓展融资渠道，降低融资成本，实现可持续的高质量发展。

(三) 经营计划

√ 适用 □ 不适用

2025 年，公司董事会将指导各业务板块聚焦主业，资源共享，打造产业生态圈，协同发展。

2025 年经营预算目标：力争实现营业收入 6,500 亿元，预计成本费用（营业成本+税金及附加+销售费用+管理费用+研发费用+财务费用）共计 6,375 亿元。

工作总方针：应变经营，决战收官；守正创新，谋篇布局。

1. 供应链运营业务

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

（2）加快融入国际国内双循环。供应链运营业务深耕国内市场，进一步开发中西部地区资源及市场；加快国际化业务网络的布局，加大国际化业务人才的引进和培养；加强对海外稀缺资源、稀缺产能、关键物流节点的投资布局，打通上下游渠道提升全球价值链的前后整合能力。

（3）加快数智化转型，构建产业生态系统。推进公司供应链运营业务在线平台建设，加强与上游供应商和下游客户系统互通互联，助推产业生态系统构建，通过数智化创造差异化竞争优势；加大对人工智能等新技术的研究和应用，提升业务运营效率和决策准确性。

（4）深化金融赋能，提升盈利能力。拓展并优化金融资源，运用各类金融工具为公司核心业务赋能，提高业务竞争力和盈利水平；持续扩大海外平台的金融资源，培育海外投资、结算中心。

（5）加快物流布局，加强资源整合。加快以海外仓为核心节点的物流网络建设，提升国际化的供应链物流服务能力。加强物流资源的整合运营，并加快物流信息化建设，提升物流管理精度，实现价值转化和降本增效。

（6）提升风控管理，强化合规经营。供应链运营业务进一步加强业务风险的识别，提升风险预警和跟踪排查的能力，通过数智化工具智能化、多层次管控业务风险。

2. 房地产业务

（1）市场销售：加速去化，规模与质量并重。在存量项目上，加速去化进程，精准施策，确保库存稳价稳利润，提高项目周转速度，加快现金回收。努力扩大销售规模，提升销售质量，聚焦核心城市推进深耕，提高市场占有率，打造在重点区域的竞争优势。

（2）土地拓展：聚焦布局，提升多元投资能力。加强对行业政策、市场情况的研判与分析，集中优势资源，布局重要城市，确保投资项目的优质性和发展潜力。积极拓展优质项目信息获取渠道，不断提升在多元化投资领域的能力，为可持续发展奠定坚实的土地资源基础。

（3）产品创新：加大研发投入，引领产品升级。继续加大研发投入、打造灯塔项目，推进产品的迭代升级，推进滞重库存的老盘新做等。通过产品创新，保持产品的领先性与差异性，提升客户口碑。

(4) 技术创新：引入前沿技术，升级客户体验。积极引入前沿新技术，关注智能建筑、绿色建筑的应用，将先进技术融入产品设计与生产环节，不断提高产品的科技含量，为客户带来更具差异化的产品体验，满足客户日益增长的高品质生活需求。

(5) 供应链创新：加快平台建设，整合资源提效。加快集采平台与建造体系的建设步伐，降低成本，提高运营效率。加强深化与大数据智能平台的合作，实现资源的高效整合与利用。

3. 家居商场运营业务（美凯龙）

(1) 优化商场内品类布局，加大与电器头部企业的战略合作，升级扩容现有智能电器生活馆。2025 年计划完成 10 家以上的 2.0 电器馆改造，计划用 2-3 年的时间，将电器品类经营面积占比提升至 15%。

(2) 持续推进 M+高端家装设计中心的招商，打造国内最大的设计运营中心。2025 年计划完成 100 家 M+高端设计中心样板店打造，推动全国家装设计总面积达成 120 万方，实现占比 8%，计划用 2-3 年的时间，将 M+高端家装设计中心经营面积占比提升至 15%。

(3) 积极探索“人车家”新生活方式场域运营，计划全年新增 5-8 家汽车集合项目商场，计划用 3 年时间，将汽车业态经营面积占比提升至 5%。

(4) 将“红星美凯龙”打造为大家居一站式“以旧换新”线下主渠道，力争 2025 年“以旧换新”销售额超过 100 亿元（商户销售额），增幅超过 50%。

(5) 数智化赋能业务，打造美凯龙“一盘货”系统，提供从设计、施工、交付、维护等一体化服务体验。

(四) 可能面对的风险

√ 适用 □ 不适用

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商。

1. 供应链运营业务面临的主要风险

(1) 价格风险

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

主要应对措施：

针对大宗商品的价格风险，公司根据不同的商品和业务模式采取相应的管理方案：对于上下家客户锁定的业务，通过选择优质客户、收取保证金和跌价追补的方式进行管控，并对履约异常业务及时进行处置止损；对于非上下家客户锁定的业务，进行单边敞口量控制，善用浮动定价和指数定价的结算方式，同时对单边敞口价格风险进行合理的期货套保或期权保护；同时，公司密切关注相关商品市场价格和外界形势变化，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，由总部统一控制信用额度审批。公司通过内外部信息渠道获取行业变化及客商信息，动态跟踪并及时调整客商授信策略和管控方案。

此外，公司还借助出口信用险、国内信用险等多种措施，严控信用风险。

（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。公司汇率管理小组和资金部在对冲风险原则下审慎地运用衍生金融工具，规避汇率波动风险。近年来，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，行业集中度不断提升，新兴的经营业态开始出现，公司面临的行业竞争不断加剧。

主要应对措施：

公司在供应链运营行业深耕多年，已经积累了渠道优势和品牌优势，建立了多品类的供应链服务业务矩阵，形成了规模化和专业化的竞争优势。作为行业内龙头企业，公司积极响应国家政策，加速布局“一带一路”和其他国际市场，探索新模式和新业务领域，持续扩大业务版图和市场空间。此外，公司加强信息化建设，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。国家根据房地产行业发展状况，通过对土地供给、财税政策、住宅供应结构、住房贷款等方面的政策调整，引导房地产市场的稳定发展。行业受国家宏观调控政策影响较大。

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

（2）市场竞争风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，政策调控的不确定性进一步加剧了行业竞争风险。未来房地产行业集中度的不断提升，行业发展格局进一步分化，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：公司将继续做好房地产项目布局，深耕重点区域，强化品牌建设与销售能力，提高库存商品销售转化效率。同时，公司将持续研发特色产品，强化品牌特色，因地制宜打造重点布局城市的标杆项目，发挥“房地产+”等房地产相关商业服务价值，加强差异化竞争优势，提高公司的市场竞争能力和抗风险能力，实现可持续发展。

（3）管理风险

房地产项目开发具有前期投入资金大、开发周期长、合作方多等行业特征，地产公司在项目开发周期、项目销售进度、工程质量等方面存在较大的管理压力。

主要应对措施：公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，不断细化内部管控，从投资决策、成本控制、过程监控、责任考核等多方面入手，加强财务管理和工程管控，提升对子公司的项目管理质量，降低经营风险。保障项目质量的基础上，公司进一步优化开发运营流程，缩短开发运营周期，同时加快库存去化，加强现金流管理，提升开发运营效率，保障公司安全稳

健增长。

(4) 市场需求风险

尽管政策推动市场止跌回稳，但整体需求恢复仍较为缓慢，且市场分化明显。三四线城市库存压力大，消费者购房信心和预期有待进一步提升，可能影响公司项目销售进度和价格。

主要应对措施：公司加强市场调研，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，根据市场需求调整户型、面积、产品档次等，开发更具吸引力的产品。根据不同城市的特点和需求，制定灵活定价策略及差异化的去库存策略，提高去库存效果。通过线上线下多种渠道，加强营销推广，提高品牌知名度和市场影响力，吸引更多潜在客户。

3. 家居商场运营行业面临的主要风险

(1) 宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的风险

宏观经济增速放缓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。

房地产虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础。各地“以旧换新”政策持续出台，激活庞大的存量市场，许多城市的补贴范围从家电领域扩展到住宅升级和厨卫改造产品、智能家居产品、适老化改造产品等，为家居企业带来新的机遇。

随着居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程，将会继续推进国民对家居装饰及家具的消费需求；新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长也将为行业带来持续的发展空间。

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，通过稳健扩张商场网络、精细化运营，巩固市场领导地位，同时提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的稳定性，从而更好应对和抵御宏观经济和行业波动的风险。

(2) 其他风险

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

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

(五) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

☒适用 ☐不适用

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

目前，公司为上海证券交易所“上证公司治理指数”样本股、融资融券标的股、沪港通标的股、MSCI 指数体系成份股、富时全球股票指数系列成分股、标普新兴市场全球基准指数成分股。

1. 股东与股东大会

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

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

2. 控股股东与上市公司

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

3. 董事与董事会

公司董事会共有董事 9 名，其中独立董事 3 名。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、战略与可持续发展委员会、风险控制委员会和投资决策委员会，委员均由董事担任，审计委员会的主任委员由具有专业会计资格的独立董事担任。

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

4. 监事与监事会

公司监事会共有 3 名监事，其中一名是职工监事。公司监事能够严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》等有关规定和要求，认真履行职责，对公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，对公司财务状况进行检查监督，对相关重大事项发表独立意见。

5. 利益相关者

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

6. 信息披露及内幕知情人登记管理

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

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

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

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

1. 资产独立情况

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

2. 人员独立情况

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

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

3. 机构独立情况

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

4. 财务独立情况

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

5. 业务经营独立情况

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

- （1）公司拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东及其控制的其他企业；
- （2）公司及控股子公司拥有从事各自业务经营所需的相应资质；
- （3）公司拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的独立完整的业务体系；
- （4）公司能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力，不存在构成对控股股东重大依赖的关联交易。

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

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的 查询索引	决议刊登的 披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 6 日	http://www.sse.com.cn/	2024 年 5 月 7 日	会议审议通过了《公司 2023 年度董事会工作报告》等 11 项议案，具体内容详见公司披露的“临 2024-029”号公告《2023 年年度股东大会决议公告》
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 9 月 6 日	http://www.sse.com.cn/	2024 年 9 月 10 日	会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》等 6 项议案，具体内容详见公司披露的“临 2024-048”号公告

				《2024 年第一次临时股东大会决议公告》
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 12 月 27 日	http://www.sse.com.cn/	2024 年 12 月 28 日	会议审议通过了《关于为商舟物流提供担保额度预计暨关联交易的议案》等 9 项议案，具体内容详见公司披露的“临 2024-069”号公告《2024 年第二次临时股东大会决议公告》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明
☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
林茂	董事长	男	56	2024/8/19	2025/5/23	907,080	641,080	-266,000	股权激励限售股回购注销	434	否
郑永达	副董事长	男	53	2024/8/19	2025/5/23	913,840	647,840	-266,000	股权激励限售股回购注销	0	是
黄文洲	董事	男	60	1998/6/6	2025/5/23	225,621	225,621	0		0	是
叶衍榴	董事	女	52	2016/5/24	2025/5/23	649,760	451,760	-198,000	股权激励限售股回购注销	0	是
邹少荣	董事	男	48	2022/5/23	2025/5/23	13,518	13,518	0		0	是
陈东旭	董事、副总经理	男	54	2013/5/23	2025/5/23	813,840	564,840	-249,000	股权激励限售股回购注销	504	否
林涛	独立董事	男	53	2019/5/24	2025/5/23	0	0	0		20	否
陈守德	独立董事	男	48	2019/5/24	2025/5/23	0	0	0		20	否
吴育辉	独立董事	男	46	2022/5/23	2025/5/23	0	0	0		20	否
林芳	监事会主席	女	55	2016/5/24	2025/5/23	0	0	0		0	是
李玉鹏	监事	男	35	2022/5/23	2025/5/23	0	0	0		0	是
王曦	职工监事	男	27	2022/5/10	2025/5/23	0	0	0		27.37	否

程东方	总经理	男	46	2024/8/19	2025/5/23	759,200	510,200	-249,000	股权激励限售 股回购注销	299	否
王志兵	副总经理	男	56	2024/8/19	2025/5/23	901,347	662,547	-238,800	股权激励限售 股回购注销、 二级市场增持	577	否
江桂芝	副总经理、 董事会秘书	女	53	2016/7/18	2025/5/23	910,000	661,000	-249,000	股权激励限售 股回购注销	387	否
许加纳	副总经理	男	46	2022/1/13	2025/5/23	750,000	501,000	-249,000	股权激励限售 股回购注销	367	否
吕荣典	副总经理	男	47	2022/4/27	2025/5/23	758,800	509,800	-249,000	股权激励限售 股回购注销	552	否
魏卓	财务总监	女	45	2022/4/27	2025/5/23	400,000	266,500	-133,500	股权激励限售 股回购注销	227	否
合计	/	/	/	/	/	8,003,006	5,655,706	-2,347,300	/	3,434.37	/

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

注 2：上表所述郑永达的任期起始日期为其担任副董事长的起始日期，其担任董事的起始日期为 2010 年 5 月 21 日。

注 3：上表所述陈东旭的任期起始日期为其担任副总经理的起始日期，其担任董事的起始日期为 2020 年 8 月 4 日。

注 4：上表所述江桂芝的任期起始日期为其担任董事会秘书的起始日期，其担任副总经理的起始日期为 2017 年 1 月 12 日。

注 5：公司副总经理陈东旭、王志兵、吕荣典税前报酬总额同比增长，主要系其分别分管的建发矿产集团、建发消费品集团、建发农产品集团 2024 年度净利润增长所致。

姓名	主要工作经历
林茂	任本公司党委副书记、董事长，曾任本公司董事会秘书、副总经理、总经理等职。
郑永达	任本公司党委书记、副董事长，建发集团党委副书记、董事、总经理，曾任厦门建发纸业有限公司总经理，本公司党委副书记、常务副总经理、总经理、董事长等职。
黄文洲	任本公司董事，建发集团党委书记、董事长，曾任本公司总经理、董事长，建发集团党委副书记、总经理等职。
叶衍榴	任本公司董事，建发集团副总经理，曾任本公司监事会主席，建发集团法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问等职。
邹少荣	任本公司董事，建发集团副总经理，曾任建发集团法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问、投资总监、董事会秘书等职。

陈东旭	任本公司党委委员、董事、副总经理，建发矿产集团总经理，曾任厦门建发汽车有限公司总经理，建发集团董事等职。
林涛	任本公司独立董事，厦门大学会计系教授，厦门大学管理会计研究中心成员。
陈守德	任本公司独立董事，厦门大学管理学院会计系副教授。
吴育辉	任本公司独立董事，厦门大学管理学院副院长，财务学系主任。
林芳	任本公司监事会主席，曾任本公司监事，建发集团审计部总经理、董事会秘书、审计总监、纪委副书记等职。
李玉鹏	任本公司监事，建发集团法务总监等职。曾任建发集团法律事务部副总经理、总经理等职。
王曦	任本公司职工监事、风控稽查部职员。
程东方	任本公司总经理，建发钢铁集团总经理，曾任厦门建发纸业有限公司总经理，本公司总经理助理、副总经理等职。
王志兵	任本公司党委委员、副总经理，建发消费品集团总经理，曾任本公司贸易管理部总经理、贸易管理总监等职。
江桂芝	任本公司党委委员、副总经理、董事会秘书，建发新兴事业部总经理，曾任本公司财务部总经理、财务总监等职。
许加纳	任本公司党委委员、副总经理，建发能化集团总经理，曾任本公司财务部总经理、财务总监等职。
吕荣典	任本公司副总经理，建发农产品集团总经理，曾任厦门建发物产有限公司总经理，本公司总经理助理等职。
魏卓	任本公司财务总监，曾任建发物流集团有限公司财务总监、厦门建发纸业有限公司财务总监、本公司财务部总经理等职。

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄文洲	厦门建发集团有限公司	董事长	2017 年 3 月	至今
黄文洲	厦门建发集团有限公司	党委书记	2018 年 1 月	至今
郑永达	厦门建发集团有限公司	党委副书记	2022 年 2 月	至今
郑永达	厦门建发集团有限公司	总经理	2022 年 2 月	至今
郑永达	厦门建发集团有限公司	董事	2022 年 6 月	至今
叶衍榴	厦门建发集团有限公司	副总经理	2011 年 12 月	至今
陈东旭	厦门建发集团有限公司	董事	2019 年 2 月	2024 年 4 月
林芳	厦门建发集团有限公司	审计总监	2010 年 2 月	2025 年 2 月
林芳	厦门建发集团有限公司	纪委副书记	2018 年 2 月	2025 年 2 月
邹少荣	厦门建发集团有限公司	投资总监	2020 年 3 月	2023 年 7 月
邹少荣	厦门建发集团有限公司	董事会秘书	2020 年 2 月	2023 年 10 月
邹少荣	厦门建发集团有限公司	总法律顾问	2019 年 2 月	2024 年 1 月
邹少荣	厦门建发集团有限公司	副总经理	2023 年 7 月	至今
李玉鹏	厦门建发集团有限公司	法律部总经理	2021 年 2 月	2024 年 3 月
李玉鹏	厦门建发集团有限公司	法务总监	2024 年 3 月	2025 年 2 月

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林茂	厦门现代码头有限公司	董事	2020 年 8 月	至今
林茂	四川永丰浆纸股份有限公司	董事	2016 年 3 月	至今
林茂	厦门上市公司协会	副会长	2023 年 3 月	至今
郑永达	厦门航空有限公司	董事	2023 年 12 月	至今
郑永达	商舟航空物流有限公司	董事	2021 年 9 月	至今
郑永达	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022 年 4 月	至今
郑永达	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2022 年 9 月	至今
郑永达	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
郑永达	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
郑永达	厦门建发会展控股有限公司	董事	2022 年 4 月	至今

郑永达	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	至今
郑永达	厦门会展集团股份有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
郑永达	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2020 年 9 月	至今
郑永达	厦门仁爱医疗基金会	理事	2020 年 2 月	至今
郑永达	厦门紫金铜冠投资发展有限公司	董事	2021 年 1 月	2023 年 6 月
郑永达	Monterrico Metals Limited	董事	2021 年 3 月	2023 年 6 月
郑永达	厦门建发健康集团有限公司	董事	2024 年 4 月	至今
黄文洲	厦门国际银行股份有限公司	董事	2016 年 4 月	至今
黄文洲	厦门航空有限公司	董事	2015 年 9 月	至今
黄文洲	君龙人寿保险有限公司	董事	2017 年 11 月	2023 年 11 月
黄文洲	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014 年 12 月	至今
黄文洲	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2002 年 11 月	至今
黄文洲	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2015 年 7 月	至今
黄文洲	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2018 年 11 月	至今
黄文洲	厦门建发会展控股有限公司	董事	2015 年 12 月	至今
黄文洲	厦门会展集团股份有限公司	董事	2013 年 3 月	至今
黄文洲	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	至今
黄文洲	厦门弘爱医院	理事	2018 年 8 月	至今
黄文洲	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事长	2015 年 10 月	至今
叶衍榴	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2014 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2017 年 3 月	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2017 年 11 月	2023 年 11 月
叶衍榴	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2018 年 3 月	至今
叶衍榴	武夷山大红袍山庄开发有限公司	董事	2015 年 6 月	至今
叶衍榴	厦门建发城服发展股份有限公司	董事长	2018 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发文创体育投资有限公司	执行董事, 经理	2022 年 6 月	至今
叶衍榴	厦门建发会展控股有限公司	董事	2021 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	董事	2015 年 7 月	至今
叶衍榴	上海兆御投资发展有限公司	执行董事, 总经理	2021 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2015 年 11 月	至今
叶衍榴	厦门建发星光时尚文创有限公司	董事长	2016 年 4 月	至今
叶衍榴	福建嘉悦投资发展有限公司	执行董事, 总经理	2021 年 8 月	至今

叶衍榴	厦门华益工贸有限公司	董事长, 经理	2021 年 6 月	至今
叶衍榴	建发集团（香港）有限公司	董事	2018 年 4 月	至今
叶衍榴	建发集团国际发展有限公司	董事	2018 年 4 月	至今
叶衍榴	建发集团国际控股有限公司	董事	2018 年 4 月	至今
叶衍榴	君龙人寿保险有限公司	监事	2017 年 11 月	2023 年 11 月
叶衍榴	厦门仁爱医疗基金会	理事	2013 年 12 月	至今
叶衍榴	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事	2015 年 10 月	至今
叶衍榴	天津金晨房地产开发有限责任公司	执行董事, 总经理	2024 年 1 月	至今
邹少荣	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022 年 4 月	至今
邹少荣	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2019 年 11 月	至今
邹少荣	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
邹少荣	武夷山大红袍山庄开发有限公司	总经理, 董事	2020 年 5 月	至今
邹少荣	厦门华侨电子企业有限公司	董事长	2022 年 9 月	至今
邹少荣	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	监事	2020 年 1 月	至今
邹少荣	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2021 年 8 月	至今
邹少荣	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2020 年 11 月	至今
邹少荣	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2020 年 4 月	至今
邹少荣	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023 年 4 月	至今
邹少荣	厦门会展集团股份有限公司	董事	2020 年 6 月	至今
邹少荣	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2020 年 10 月	至今
邹少荣	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020 年 5 月	至今
邹少荣	宁夏建发实业发展有限责任公司	董事	2022 年 10 月	至今
邹少荣	厦门华益工贸有限公司	董事	2022 年 10 月	至今
邹少荣	建发集团（香港）有限公司	董事	2022 年 8 月	至今
邹少荣	建发集团国际发展有限公司	董事	2022 年 8 月	至今
邹少荣	建发集团国际控股有限公司	董事	2022 年 8 月	至今
邹少荣	厦门仁爱医疗基金会	监事	2019 年 1 月	2024 年 2 月
邹少荣	厦门建发新鑫荣投资有限公司	董事	2024 年 5 月	至今
林涛	浙江开创电气股份有限公司	独立董事	2020 年 11 月	至今
林涛	中泰证券（上海）资产管理有限公司	独立董事	2020 年 6 月	至今
林涛	福建火炬电子科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今
林涛	中乔体育股份有限公司	独立董事	2021 年 11 月	2024 年 9 月

林涛	厦门大学	教授	2009 年 8 月	至今
陈守德	厦门大学	副教授	2003 年 9 月	至今
陈守德	厦门日上集团股份有限公司	独立董事	2018 年 10 月	2024 年 6 月
陈守德	厦门合兴包装印刷股份有限公司	独立董事	2019 年 2 月	2025 年 2 月
陈守德	瑞达期货股份有限公司	独立董事	2019 年 1 月	2024 年 4 月
陈守德	兴业皮革科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今
吴育辉	厦门大学	管理学院副院长	2024 年 7 月	至今
吴育辉	厦门大学	管理学院财务学系主任	2018 年 10 月	至今
吴育辉	青岛征和工业股份有限公司	独立董事	2019 年 11 月	至今
吴育辉	世纪证券有限责任公司	独立董事	2019 年 7 月	2024 年 11 月
吴育辉	深圳硅基仿生科技股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	2024 年 1 月
吴育辉	宁德时代新能源科技股份有限公司	独立董事	2023 年 8 月	至今
林芳	厦门法拉电子股份有限公司	监事	2002 年 4 月	2025 年 3 月
林芳	厦门航空有限公司	监事	2015 年 9 月	2025 年 3 月
林芳	中国内部审计协会第七届理事会	理事	2018 年 9 月	至今
林芳	厦门市内部审计协会第四届理事会	副会长	2020 年 11 月	至今
林芳	厦门市法拉发展有限公司	监事	2023 年 4 月	2025 年 3 月
林芳	厦门建发金融投资有限公司	监事	2015 年 10 月	至今
林芳	上海兆御投资发展有限公司	监事	2021 年 11 月	至今
林芳	厦门华侨电子企业有限公司	监事	2015 年 4 月	2025 年 3 月
王志兵	中电建国际贸易服务（福建）有限公司	董事	2019 年 3 月	至今
王志兵	商舟航空物流有限公司	董事长	2021 年 9 月	至今
江桂芝	厦门现代码头有限公司	董事	2022 年 5 月	至今
许加纳	商舟航空物流有限公司	董事	2021 年 9 月	至今
程东方	四川永丰浆纸股份有限公司	董事	2022 年 4 月	至今
程东方	泸州永丰浆纸有限责任公司	董事	2018 年 1 月	至今
程东方	建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	董事	2023 年 12 月	至今
魏卓	四川永丰浆纸股份有限公司	监事	2022 年 6 月	至今
吕荣典	思可源（重庆）新能源科技有限公司	董事	2024 年 8 月	至今

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司独立董事的薪酬或津贴由公司股东大会决定；公司董事长林茂的报酬方案由公司薪酬与考核委员会拟定后报公司董事会

	审议，董事会审议通过后提交公司股东大会决定；高级管理人员的报酬方案由公司薪酬与考核委员会拟定后报公司董事会审议决定。公司董事郑永达、黄文洲、叶衍榴、邹少荣以及监事林芳、李玉鹏均不在公司领取报酬，董事陈东旭以及职工监事王曦根据其在公司担任的具体职务领取薪酬，不再额外领取董事及监事薪酬。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	公司第九届董事会薪酬与考核委员会 2024 年第一次会议审议了《关于董事、监事 2024 年度及 2025 年度薪酬的议案》《关于公司 2024 年度高级管理人员薪酬考核结果的议案》，并同意提交董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员的报酬依据为公司 2024 年度薪酬考核实施方案；董事及监事的报酬依据为公司 2024 年年度股东大会审议的《关于董事、监事 2024 年度及 2025 年度薪酬的议案》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本节“四、董事、监事和高级管理人员的情况（一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	3434.37 万元

(四) 公司董事、监事、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
林茂	董事长	选举	工作调整
郑永达	董事长	离任	工作调整
郑永达	副董事长	选举	工作调整
黄文洲	副董事长	离任	工作调整
林茂	总经理	离任	工作调整
程东方	总经理	聘任	工作调整
程东方	副总经理	离任	工作调整

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会 2024 年第一次临时会议	2024 年 1 月 5 日	审议通过公司对外捐赠的事项。
第九届董事会 2024 年临时会议	2024 年 1 月 31 日	审议通过公司对外捐赠的事项。
第九届董事会 2024 年第二次临时会议	2024 年 2 月 2 日	审议通过公司对外捐赠的事项。
第九届董事会 2024 年第三次临时会议	2024 年 2 月 6 日	审议通过《关于签署股份转让协议之补充协议（五）的议案》，详情请参见公司于 2024 年 2 月 8 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-002”号公告。
第九届董事会 2024 年第四次临时会议	2024 年 2 月 7 日	审议通过关于控股子公司建发房产公开发行公司债券的事项。
第九届董事会 2024 年第五次临时会议	2024 年 3 月 4 日	审议通过关于控股子公司联发集团公开发行公司债券的事项。
第九届董事会 2024 年第六次临时会议	2024 年 3 月 25 日	审议通过公司调整组织架构的事项。
第九届董事会第八次会议	2024 年 4 月 12 日	审议通过《公司 2023 年度董事会工作报告》《<公司 2023 年年度报告>及其摘要》等 23 项议案，详情请参见公司于 2024 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-004”号至“临 2024-013”号公告。
第九届董事会 2024 年第七次临时会议	2024 年 4 月 22 日	审议通过《关于调整公司向原股东配售股份方案部分内容的议案》《关于公司向原股东配售股份预案（二次修订稿）的议案》等 5 项议案，详情请参见公司于 2024 年 4 月 23 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-014”号至“临 2024-018”号公告。
第九届董事会第九次会议	2024 年 4 月 28 日	审议通过《公司 2024 年第一季度报告》《关于 2022 年限制性股票激励计划首次授予第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》等 3 项议案，详情请参见公司于 2024 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-022”号至“临 2024-026”号公告。
第九届董事会 2024 年第八次临时会议	2024 年 5 月 22 日	审议通过关于控股子公司建发房产和联发集团申请注册中期票据的事项。

第九届董事会 2024 年第九次临时会议	2024 年 6 月 4 日	审议通过《关于 2022 年限制性股票激励计划预留授予部分第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》，详情请参见公司于 2024 年 6 月 5 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-034”号公告。
第九届董事会 2024 年第十次临时会议	2024 年 7 月 10 日	审议通过《公司关于董事长、高级管理人员 2024 年度的薪酬考核实施方案》。
第九届董事会 2024 年第十一次临时会议	2024 年 7 月 11 日	审议通过《关于变更注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》，详情请参见公司于 2024 年 7 月 12 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-039”号公告。
第九届董事会 2024 年第十二次临时会议	2024 年 8 月 19 日	审议通过《关于聘任公司总经理的议案》《关于选举第九届董事会董事长的议案》，详情请参见公司于 2024 年 8 月 20 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-040”号公告。
第九届董事会 2024 年第十三次临时会议	2024 年 8 月 21 日	审议通过《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》《关于公司公开发行公司债券方案的议案》等 8 项议案，详情请参见公司于 2024 年 8 月 22 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-041”号至“临 2024-045”号公告。
第九届董事会第十次会议	2024 年 8 月 30 日	审议通过《〈公司 2024 年半年度报告〉及其摘要》《关于计提资产减值准备的议案》等 3 项议案，详情请参见公司于 2024 年 8 月 31 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-046”号至“临 2024-047”号公告。
第九届董事会 2024 年第十四次临时会议	2024 年 9 月 29 日	审议通过公司对外投资的事项。
第九届董事会 2024 年第十五次临时会议	2024 年 10 月 21 日	审议通过公司对外投资的事项。
第九届董事会 2024 年第十六次临时会议	2024 年 10 月 23 日	审议通过公司对外捐赠的事项。
第九届董事会第十一次会议	2024 年 10 月 30 日	审议通过《公司 2024 年第三季度报告》的议案。
第九届董事会 2024 年第十七次临时会议	2024 年 11 月 2 日	审议通过《关于公司终止向原股东配售股份的事项并撤回申请文件的议案》，详情请参见公司于 2024 年 11 月 4 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-051”号公告。
第九届董事会 2024 年第十八次临时会议	2024 年 11 月 8 日	审议通过公司对外投资的事项。
第九届董事会 2024 年第十九次临时会议	2024 年 11 月 25 日	审议通过《关于正式参与中利集团重整投资项目的议案》。

第九届董事会 2024 年第二十次临时会议	2024 年 12 月 11 日	审议通过《关于为商舟物流提供担保额度预计暨关联交易的议案》《关于为子公司和参股公司提供担保额度预计的议案》等 9 项议案，详情请参见公司于 2024 年 12 月 12 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-055”号至“临 2024-064”号公告。
第九届董事会 2024 年第二十一 次临时会议	2024 年 12 月 17 日	审议通过《关于收购建发房产 10%股权和增强股东回报规划的议案》，详情请参见公司于 2024 年 12 月 18 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-066”号公告。
第九届董事会 2024 年第二十二次临时会议	2024 年 12 月 30 日	审议通过《关于向控股子公司建发房产提供借款的议案》，详情请参见公司于 2025 年 1 月 1 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2025-001”号公告。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
林茂	否	27	27	24	0	0	否	3
郑永达	否	27	27	24	0	0	否	3
黄文洲	否	27	27	24	0	0	否	3
叶衍榴	否	27	27	24	0	0	否	3
邹少荣	否	27	27	24	0	0	否	3
陈东旭	否	27	27	24	0	0	否	3
林涛	是	27	27	26	0	0	否	3
陈守德	是	27	27	24	0	0	否	3
吴育辉	是	27	27	24	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	27
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	24
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈守德、吴育辉、黄文洲

提名委员会	吴育辉、林涛、黄文洲
薪酬与考核委员会	林涛、陈守德、黄文洲
战略与可持续发展委员会	林茂、郑永达、黄文洲、叶衍榴
风险控制委员会	林茂、郑永达、黄文洲、叶衍榴、邹少荣、陈东旭
投资决策委员会	林茂、郑永达、黄文洲、叶衍榴、邹少荣、陈东旭

(二) 报告期内审计委员会召开 7 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月 29 日	审计委员会 2024 年第一次临时会议，审议通过公司预编的 2023 年度财务会计报表。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 4 月 3 日	审计委员会 2024 年第二次临时会议，审议通过经年审会计师出具初步审计意见后的 2023 年度财务会计报表。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 4 月 11 日	审计委员会 2024 年第一次会议，审议通过《公司 2023 年年度报告》《关于计提资产减值准备的议案》等 7 个议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 4 月 28 日	审计委员会 2024 年第二次会议，审议通过《公司 2024 年第一季度报告》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 8 月 30 日	审计委员会 2024 年第三次会议，审议通过《公司 2023 年半年度报告》《关于计提资产减值准备的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 10 月 30 日	审计委员会 2024 年第四次会议，审议通过《公司 2024 年第三季度报告》。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 12 月 20 日	审计委员会 2024 年第三次临时会议，审议通过公司 2024 年度的审计范围、审计策略和审计安排。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《审计委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(三) 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 8 月 16 日	提名委员会 2024 年第一次会议，审议通过《关于聘任公司总经理的议案》。	提名委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《提名委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(四) 报告期内薪酬与考核委员会委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 4 月 12 日	薪酬与考核委员会 2024 年第一次会议，审议通过《关于董事、监事 2023 年度及 2024 年度薪酬的议案》《关于公司高级管理人员 2023 年度薪酬考核结果的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 4 月 28 日	薪酬与考核委员会 2024 年第二次会议，审议通过《关于 2022 年限制性股票激励计划首次授予第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 6 月 4 日	薪酬与考核委员会 2024 年第三次会议，审议通过《关于 2022 年限制性股票激励计划预留授予部分第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无
2024 年 7 月 5 日	薪酬与考核委员会 2024 年第四次会议，审议通过《公司关于董事长、高级管理人员 2024 年度的薪酬考核实施方案》。	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(五) 报告期内战略与可持续发展委员会委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024 年 4 月 12 日	战略与可持续发展委员会 2024 年第一次会议，审议通过《公司 2023 年度可持续发展报告》。	战略与可持续发展委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《战略与可持续发展委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，审议通过所有议题。	无

(六) 报告期内风险控制委员会委员会召开 42 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024 年 1 月	审议通过客商授信额度调整方案、钢坯转口业务、散货船融资租赁业务、光伏组件内贸业务、新设立化工品自管仓等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 2 月	审议通过 2024 年第一季度铁矿、玉米、高粱、油脂油料、饲料原料、纸浆等商品管控方案、客商授信额度调整方案、铝棒年度采购协议，设备进口等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 3 月	审议通过物流合作商最高存货限额申请、客商授信额度调整方案、物流类客户应收账款管理方案等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 4 月	审议通过 2024 年第二季度铁矿、纸浆、农产品、木材、冻肉等商品管控方案、自管仓设立、合作仓库控货额度调整、船舶融资租赁等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 5 月	审议通过客商授信额度调整、大客户营运资源调整、金矿进口业务、焦煤进口业务等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员	无

		会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	
2024 年 6 月	审议通过客商授信额度申请、铜冶炼厂营运资源规则调整、大客户营运资源调整、钢材转口业务、散货船融资租赁等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 7 月	审议通过 2024 年第三季度铁矿、纸浆、农产品、木材、冻肉、橡胶等商品管控方案，客商授信额度调整、铝锭内贸、铜精矿进口、油品转口等重大业务项目，物流合作商最高存货限额调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 8 月	审议通过客商授信额度调整方案、油品转口业务、钢材转口业务、铝土矿采购长协等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 9 月	审议通过客商授信额度调整方案、钢坯转口业务、焦煤进口业务、新设立钢材自管仓等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 10 月	审议通过 2024 第四季度纸浆、农产品、煤炭、塑料原料、冻肉、橡胶、铁矿、铜矿等商品管控方案，客商授信额度申请等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 11 月	审议通过客商授信额度调整、客商营运资源调整、散货船融资租赁、物流合作商最高存货限额调整等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 12 月	审议通过客商授信额度调整、物流合作商最高控货额度、光伏组件转口业务、车辆内贸业务等重大项目。	风险控制委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《风险控制委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无

(七) 报告期内投资决策委员会委员会召开 42 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月	审议通过新设厦门兆金公司、建发物产合资项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 2 月	审议通过上海物资合资项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 3 月	审议通过建发融资租赁股权调整及增资项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 4 月	审议通过新设青岛平台公司、远通纸业固定资产投资等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 5 月	审议通过建益达合资项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 6 月	审议通过建发美酒汇增资参股项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 7 月	审议通过高科公司合资项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投	无

		资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	
2024 年 8 月	审议通过上海物资下属控股子公司设备采购事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 9 月	审议通过建益达合资项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 10 月	审议通过建发物产股权收购项目等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 11 月	审议通过生活资材处置资产事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无
2024 年 12 月	审议通过建发物产合资项目、境外平台公司增资等事项。	第九届董事会投资决策委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会议事规则》《投资决策委员会工作细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议题。	无

(八) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	209
主要子公司在职员工的数量	47,213
在职员工的数量合计	47,422
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	9,104
财务人员	2,757
行政人员	1,940
管理人员	1,587
业务人员	32,034
合计	47,422
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	2,225
本科	18,888
大专	12,560
其他	13,749
合计	47,422

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

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

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

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、现金分红政策的制订、调整情况

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

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

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

2、目前公司执行的现金分红政策主要内容

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

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

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

3、2023 年度利润分配方案执行情况

2023 年 5 月 22 日，公司召开的 2023 年年度股东大会审议通过了 2023 年度利润分配方案：以 2023 年 12 月 31 日的总股本 3,004,071,338 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7 元（含税），共计派发现金红利 2,102,849,936.60 元，剩余未分配利润结转至 2024 年度。本公司 2023 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

公司于 2024 年 5 月 14 日披露 2023 年年度权益分派实施公告，以实施权益分派的股权登记日前的公司总股本 3,004,071,338 股为基数，每股派发现金红利 0.7 元（含税），共计派发现金红利 2,102,849,936.60 元，上述现金红利已于 2024 年 5 月 21 日发放。

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

4、2024 年度利润分配方案

经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024 年度本公司实现归母净利润 2,945,806,792.22 元。

鉴于：

（1）公司在 2024 年第二次临时股东大会通过的《关于交易完成后增强股东回报规划的议案》中，对 2024 年度和 2025 年度的利润分配作出了进一步的安排：每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表归属于上市公司股东的可供分配利润的 30%，且每年每股分红不低于 0.7 元。

（2）公司于 2025 年 1 月 20 日实施了 2024 年度的中期分红，每 10 股派发了现金红利 4 元（含税）。

综合考虑上述现金分红安排、2024 年度的中期分红实施情况以及本公司业务可持续发展等因素，公司 2024 年度利润分配方案如下：

1. 本次利润分配方案（不含 2024 年度中期分红）

公司本次拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元（含税）。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本 2,947,095,201 股，以此计算合计拟派发现金红利 884,128,560.30 元（含税）。

2. 2024 年度利润分配方案（包含 2024 年度中期分红）

2024 年度公司的现金分红（包括上述 2024 年中期已分配的现金红利）总方案为每 10 股派发现金红利 7 元（含税），现金红利总额为 2,062,966,640.70 元，剩余未分配利润结转至 2025 年度。本公司 2024 年度不进行资本公积金转增及送股。

2024 年度拟派发的现金红利占归母净利润的比例为 70.03%，相比去年现金红利占剔除收购美凯龙确认的重组收益后的归母净利润的比例增长 11.32 个百分点。

如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	7
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	2,062,966,640.70
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	2,945,806,792.22
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	70.03
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	2,062,966,640.70
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	70.03

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	6,569,953,401.30
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0.00
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额 (3)=(1)+(2)	6,569,953,401.30
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	7,441,613,965.88
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	88.29
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	2,945,806,792.22
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	5,433,575,714.71

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2024 年 4 月 28 日，公司第九届董事会第九次会议及第九届监事会第九次会议，审议通过了《关于 2022 年限制性股票激励计划首次授予部分第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》。2022 年激励计划首次授予部分第一个解除限售期解除限售的限制性股票上市流通日为 2024 年 5 月 23 日。	详情请参见公司于 2024 年 4 月 30 日、2024 年 5 月 21 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-024”号和“临 2024-031”号公告。
2024 年 6 月 4 日，公司第九届董事 2024 年第九次临时会议和第九届监事会 2024 年第二次临时会议，审议通过了《关于 2022 年限制性股票激励计划预留授予部分第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》。2022 年激励计划预留授予部分第一个解除限售期解除限售的限制性股票上市流通日为 2024 年 6 月 17 日。	详情请参见公司于 2024 年 6 月 5 日、2024 年 6 月 13 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-034”号和“临 2024-035”号公告。
鉴于公司 2020 年限制性股票激励计划（以下简称“2020 年激励计划”）中 3 名激励对象已离职或即将离职、1 名激励对象已退休，2022 年限制性股票激励计划（以下简称“2022 年激励计划”）中首次授予部分 8 名激励对象已离职、1 名激励对象已退休，以及预留授予部分 5 名激励对象已离职或即将离职，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格；同时，2020 年激励计划第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2022 年激励计划首次授予及预留授予的第二个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标。公司将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 5,697.6137 万股限制性股票进行回购注销处理。 2020 年激励计划已获授但尚未解除限售的限制性股票共计 938.8212 万股，离职和业绩考核不达标激励对象的回购价格为 5.43 元/股，退休激励对象回购价格为 5.43 元/股加银行同期存款利息之和，回购价款合计为 50,977,991.16 元（未包含应加上的银行同期存款利息）；2022 年激励计划已获授但尚未解除限售的限制性股票共计 4,758.7925 万股，离职和业绩考核不达标激励对象的回购价格为 5.63 元/股，退休激励对象回购价格为 5.63 元/股加银行同期存款利息之和，回购价款合计为 267,920,017.75 元（未包含应加上的银行同期存款利息）。	详情请参见公司于 2024 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-025”号公告。
上述回购注已于 2024 年 7 月 10 日完成。	详情请参见公司于 2024 年 7 月 6 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-037”号公告。

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

（三）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

（四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

详见公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（网址 <http://www.sse.com.cn>）披露《厦门建发股份有限公司 2024 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

公司的主业为供应链运营和房地产业务，因业务性质不同、经营模式不同，公司对两大主业分别采取了不同的管控体系。基于各自的经营模式特点，公司在供应链业务和房地产业务中分别制订了《财务管理制度》《资金管理制度》《内部稽核管理规定》《内部控制管理手册》等一整套管理制度，并在母公司层面制订了《重大信息内部报告制度》。各子公司的职能管理部门均能有效发挥各自的管理作用，总部的管理部门则对其进行指导和监督。此外，母公司通过向子公司委派董事、监事、管理人员，对子公司的主要经营活动进行决策和监督，能够有效的对子公司进行管控。

2023 年，公司实施了重大资产重组暨收购美凯龙控制权事项，公司及控股子公司联发集团合计收购美凯龙 29.95%的股份，将美凯龙纳入公司合并报表范围。重组完成后，公司董事会积极推进业务协同及并购整合工作，充分发挥公司与美凯龙的协同效应，在保持美凯龙符合上市公司独立性要求的基础上，参与制定业务发展战略，助力美凯龙优化负债结构、降低融资成本，并逐步提升美凯龙的管理水平和运营效率。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（网址 <http://www.sse.com.cn>）披露《厦门建发股份有限公司 2024 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是
内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不涉及

十六、其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	15,090

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司控股的下属子公司远通纸业、祥光铜业被列为环境保护部门公布的重点排污单位。远通纸业、祥光铜业的经营活动和经营成果对建发股份不构成重大影响，其环境信息如下：

1、排污信息

√适用 □不适用

远通纸业：

远通纸业现有 2 个废水排放口，污水排放口 DW001 是废水主要排放口，公司所有生产废水、初期雨水和生活污水全部通过污水处理站预处理，预处理后通过管道排入城市污水处理厂进一步处理后达标排放。废水执行《污水综合排放标准》，废水主要排放口按规范安装了污染源在线自

动监测设备并与生态环境部门联网。DW002 是脱硫废水排放口，脱硫废水处理后全部回用，不外排；公司现有 5 个雨水排放口。

远通纸业现有废气排放口 13 个，其中主要排放口 1 个，一般排放口 12 个。1 个废气主要排放口是 7 号锅炉废气排放口，锅炉废气执行《山东省火电厂大气污染物排放标准》。一般排放口 12 个，分别是天然气锅炉、污水处理站废气和热电站灰库、石灰石粉仓等排放口。1 个废气主要排放口按照规范安装了污染源在线自动监测设备并与生态环境部门联网；依据生态环境管理部门污染源自动监控系统数据和企业自行监测数据，2024 年度废水和废气均实现达标排放。主要污染物排放情况如下：

2024 年污染源在线监测数据信息表

类别	监测项目	排放方式	日均排放浓度	许可排放浓度	超标情况	排放量 (单位：吨)	许可年排放量 (单位：吨)
废水	化学需氧量 (COD)	间接排放，预处理后排入城市污水处理厂	135mg/L	500mg/L	无	475.5	3700
废水	氨氮 (NH3-N)	间接排放，预处理后排入城市污水处理厂	1.52mg/L	45mg/L	无	3.99	333
废气	SO2	处理后达标排放	11.8mg/m³	35mg/m³	无	15.5	122.76
废气	NOX	处理后达标排放	42.1mg/m³	50mg/m³	无	49.7	175.36
废气	颗粒物	处理后达标排放	1.41mg/m³	5mg/m³	无	1.35	17.54

上述污染物排放情况已在“重点排污单位自动监控与基础数据库系统”“全国排污许可证管理信息平台”和“枣庄市环境监测监控系统”上公布，在线监控设施委托有资质的第三方运维。

祥光铜业：

祥光铜业现有废水排放口 2 个，分别是车间排放口 DW002 和总排口 DW008；公司接触物料的废水、被车间烟尘和酸污染场地的冲洗水、下雨初期收集水等含重金属废水统一在厂区废酸废水站进行处理达标后，经 DW002 车间排放口由管道输送至炉渣缓冷场，作为炉渣冷却用水，不外排；厂区循环冷却水排水通过 DW008 总排口排放，外排水执行《流域水污染物综合排放标准第 4 部分：海河流域》和《铜、镍、钴工业污染物排放标准》等要求，DW008 总排口按国家有关规范要求安装了污染源在线自动监测设施，并与生态环境部门联网；公司现有雨水排放口 4 个。

祥光铜业现有废气排放口 38 个，包括主要排放口 6 个、一般排放口 32 个。废气主要排放口包括：环境集烟排气筒、制酸尾气排气筒、回转式阳极炉排气筒、竖炉保温炉排气筒、固定式阳极炉排气筒、稀贵冶炼炉排气筒；一般排放口包括：精矿干燥排气筒、冰铜干燥排气筒、电解酸雾排气筒、卡尔多炉环集排气筒、顶吹炉环集排气筒等。根据相关规范要求，公司环境集烟排气筒、

制酸尾气排气筒、回转式阳极炉排气筒和固定式阳极炉排气筒均安装了污染源在线自动监测设施，并与各级生态环境部门联网。废气执行《铜、镍、钴工业污染物排放标准》及其修改单、《区域性大气污染物综合排放标准》（DB37/2376-2019）、《工业炉窑大气污染物排放标准》（DB37/2375-2019）等要求。

依据生态环境管理部门污染源自动监控系统数据和企业自行监测数据，2024 年外排废水和废气均实现达标排放。主要污染物排放情况如下：

2024 年污染源在线监测数据信息表

类别	监测项目	排放方式	日均排放浓度 (mg/l)	许可排放浓度 (mg/l)	超标情况	实际排放量 (单位：吨)	许可年排放量 (单位：吨)
废水	化 学 需 氧 量 (COD)	直接排放	14.7	60	无	32.7	106.63
废水	氨氮 (NH ₃ -N)	直接排放	0.163	8	无	0.323	14.75

类别	监测项目	排放方式	日均排放浓度 (mg/m ³)	许可排放浓度 (mg/m ³)	超标情况	实际排放量 (单位：吨)	许可年排放量 (单位：吨)
废气	环集排气筒 SO ₂	处理后达标排放	15.9	100	无	15.8	300
废气	环集排气筒 NO _x	处理后达标排放	4.22	100	无	4.57	300
废气	环集排气筒颗粒物	处理后达标排放	2.3	10	无	2.32	24
废气	制酸尾气排气筒 SO ₂	处理后达标排放	33.6	100	无	55.4	320
废气	制酸尾气排气筒 NO _x	处理后达标排放	25.1	100	无	41.5	320
废气	制酸尾气排气筒颗粒物	处理后达标排放	0.96	10	无	1.88	32
废气	回转式阳极炉排气筒 SO ₂	处理后达标排放	14.1	100	无	2.26	40
废气	回转式阳极炉排气筒 NO _x	处理后达标排放	3.03	100	无	0.937	40
废气	回转式阳极炉排气筒颗粒物	处理后达标排放	1.33	10	无	0.377	4

上述污染物排放情况已在“全国排污许可证管理信息平台”和“聊城市环境监测监控系统”上公布，在线监控设施委托有资质的第三方运维。

2、 防治污染设施的建设和运行情况

√适用 □不适用

远通纸业：

远通纸业注重节能减排和发展循环经济，积极贯彻国家环境保护和节能减排政策，公司以“发展循环经济，打造绿色纸业”为理念，大力发展循环经济，全面实施清洁生产，减少污染物排放，实现环境与经济协调发展。

公司主动落实污染治理责任，保证治污设施正常运行，严格按照排污许可的规定要求排放污染物，及时上报排污许可证执行报告。

公司不断实施环保治理基础设施建设，2024 年实施了热电站锅炉低负荷运行技改、污水处理厂 2 号厌氧塔检修、污水厂建设洗车台和配套设施、热电站移动门禁监控系统等环保工程，实际完成投资 102.6 万元。

祥光铜业：

祥光铜业注重节能减排和发展循环经济，积极贯彻国家环境保护和节能减排政策，公司大力发展循环经济，全面实施清洁生产，减少污染物排放，实现环境与经济协调发展。2024 年，开展了第五轮清洁生产审核；通过本轮清洁生产审核，以科学管理、改进控制和技术工艺改造为主要着手点，节约原辅材料、改进生产工艺、合理利用能源，减少了污染物排放量，提高了生产效率，达到环境效益和经济效益双赢的目的。

公司主动落实污染治理责任，保证治污设施正常运行，严格按照排污许可的规定要求确保污染物达标排放，并及时上报排污许可证执行报告。

3、 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

√适用 □不适用

远通纸业：

2024 年，公司排污许可证按要求进行了变更。2024 年 3 月 22 日，公司变更废水全盐量限值。

祥光铜业：

2024 年，公司对排污许可证开展重新申请，变更法定代表人信息、增加噪声排污许可等信息，排污许可证经聊城市生态环境局审批通过，于 2024 年 10 月 21 日核发。

4、 突发环境事件应急预案

√适用 □不适用

远通纸业：

2023 年 6 月，远通纸业修订了突发环境事件应急预案并报枣庄市生态环境局薛城分局备案，备案编号：370403-2023-13-M，根据《企业事业单位突发环境事件应急预案备案管理办法（试行）》的规定，远通纸业的应急预案属有效期内。

祥光铜业：

2024 年，根据公司人员变动情况，及时修订完善了祥光铜业突发环境事件应急预案。

5、 环境自行监测方案

☒ 适用 ☐ 不适用

远通纸业：

远通纸业按照生态环境管理部门要求编制《自行监测方案》，按照《自行监测方案》定期对各污染因子进行监测，及时通过“全国污染源监测数据管理与共享系统”公开监测结果。

祥光铜业：

祥光铜业按照生态环境管理部门要求，组织编制了 2024 年度公司《自行监测方案》；按照《自行监测方案》，定期对各污染因子进行监测，及时通过“全国污染源监测数据管理与共享系统”公开监测结果。

6、 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、 其他应当公开的环境信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、 因环境问题受到行政处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 参照重点排污单位披露其他环境信息

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 未披露其他环境信息的原因

☒ 适用 ☐ 不适用

公司严格执行国家有关环境保护与资源节约的规定，并积极向员工及社会传播绿色文明理念。报告期内，除上述公司控股的下属子公司远通纸业和祥光铜业外，公司及合并报表范围内的子公司均不属于对环境有较大影响的单位。

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

建发股份作为一家全球化布局的公司，在国内国际双循环战略背景下，始终坚持以“专业共进 生生不息”的品牌理念，将可持续发展理念融入企业经营，致力于实现经济效益、社会效益与环境效益的有机统一，以更高效的方式履行企业社会责任，推动社会价值的持续创造。公司制定并严格执行《环境保护政策》等政策制度，在减少污染物排放、水资源保护以及生物多样性保护等方面对公司及旗下子公司的运营活动提出了规范要求。公司持续推进环境管理体系建设，旗下生产型企业目前均已通过 ISO14001 环境管理体系认证。同时，公司通过研发创新绿色低碳产品、推进价值链的低碳发展、推广应用清洁能源、投资绿色低碳环保产业、积极践行绿色低碳行动等一系列措施，在降低自身运营产生的温室气体排放的同时赋能传统行业的低碳转型，推动产业链的绿色发展。

具体情况详见公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站(网址 <http://www.sse.com.cn>)披露的《建发股份 2024 年度可持续发展报告》。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	研发创新绿色低碳产品、推进价值链的低碳发展、推广应用清洁低碳能源、促进资源绿色循环利用、投资绿色低碳环保产业、积极践行绿色低碳行动。

具体说明

√适用 □不适用

1. 研发创新绿色低碳产品

针对传统纺织面料生产过程中的温室气体排放问题，公司积极探索和运用再生涤纶、再生棉、植物纤维、可降解生物基材料、负碳材料等绿色材料，致力于为服装纺织产品提供可持续发展解决方案。

公司将 SORONA（索罗娜）面料、CELYS（赛丽丝®）、PRIMALOFTBIO（可降解人造纤维）等环保材料应用于产品设计中，通过绿色材料、绿色印染和绿色工艺融合实践绿色环保设计理念。此外，公司针对不同市场需求和认证标准，通过产品回收、产销监管链、社会与环境实践、化学品限制四个维度严格筛选供应商，并提供 GRS、GOTS、OEKO-TEX、BCI、RCS 等多种认证支持，支持传统纺织产业的可持续发展。

2. 推进价值链的低碳发展

公司凭借着自身创新性的“LIFT 供应链服务”体系，开发了领先的浆纸产业互联网平台，核心产品包括“浆易通”和“纸源网”。通过人工智能、区块链、云计算和大数据等技术，公司推出了以资讯、储运、金融和风控等为核心的数智化整体解决方案，实现了线上线下场景与资源的高效联动，解决了传统浆纸行业中成本高昂、储运困难以及资金短缺等问题，通过为客户提供全方位、高品质和定制化的供应链服务，推动了上下游产业的转型升级，实现降本增效。

公司“浆易通”、“纸源网”产品接入 DeepSeek 大模型，依托 DeepSeek 的技术优势，推出多项 AI 智能服务，公司协助浆纸行业客户提升决策效率、优化采购流程、突破信息壁垒，为浆纸产业链注入智能化动力，共同构建高效、智能的产业互联新生态。

2024 年，公司浆纸产业互联网平台入选福建省数据管理局发布的“2024 年数据要素应用优秀案例”及第三届中国国际软件发展大会 CIO 高峰论坛的《2024 年十大央企数字化标杆案例集》，入选第十一届产业数字化大会“中国产业数字化百强榜”、“2024 第七届数字化转型与创新评选榜单”，并获得数字化创新典范案例奖。

3. 推广应用清洁低碳能源

公司投建的建发物流产业园位于中国（上海）自由贸易试验区内。一期项目——1MW 分布式屋顶光伏采用了“自发自用，余电上网”的消纳模式，所发电力将优先满足建发物流（上海）有限公司物流中心日常使用，消纳比例接近 100%。一期项目经 380V 低压接入配电室 400V 配电系统后，预计年均发电量可以达到 111 万度，每年可节约标煤使用 136 吨，减少温室气体排放约 596tCO₂e。二期项目采用了 BAPV 的光伏组件铺设方式，实现光伏系统与建筑屋顶的完美结合。二期项目投产后，预计年均发电量可达到 189 万度，相当于每年可节约标煤使用 232 吨，减少温室气体排放约 1,014tCO₂e。

4. 促进资源绿色循环利用

公司积极向钢铁产业链上下游延伸，开展废钢回收加工业务，助力合作钢厂提高废钢利用效率，推动钢铁行业绿色低碳发展。公司围绕主流合作钢厂，在全国多地规划并建设了多个集仓储、加工、配送和结算于一体的废钢产业基地，并已成为包钢、首钢、鞍本钢等多家核心钢铁企业的重要战略合作伙伴。公司投资运营的本溪废钢基地、包头废钢基地、唐山废钢基地、天津废钢基地等百万吨级全国废钢铁加工配送示范基地均已具备工信部“废钢铁加工行业准入条件”资质，可辐射满足供应基地百公里范围内钢铁企业废钢铁需求。2024 年，公司全年废钢合同申报量超 100 万吨。

5. 投资绿色低碳环保产业

公司旗下建发新兴能源投资的“厦门国家会计学院光伏电站及充电桩一体化项目”于 2024 年正式并网运营。该项目的光伏电站由 586 块 580W/片高效单晶硅电池组件及 3 台 125KW 逆变器构成，采用 380V 低压接入学院配电系统；充电桩部分配备 4 个双枪充电桩，可同时为 8 部电动汽车提供充电服务。光伏电站采用“自发自用，余电上网”的并网模式，设计寿命 25 年。该项目投产后预计年均发电量可达 38 万度，每年可节约标准煤约 47 吨，减少排放二氧化碳约 204tCO₂e。

6. 积极践行绿色低碳行动

公司旗下建发物业通过物业管理系统（PMS）下发节能改造专项工单，对各项目的节能措施进行全过程跟踪，确保方案高效落地。2024 年，建发物业共下发 248 项节能改造工单，任务完成率达 96%，并将节能指标纳入事业部季度考核，以强化能效管理，推动节能降耗目标的实现。此外，建发物业集团针对在管项目的地库星空顶实施节能改造，通过调压变压器与感应装置优化照明系统，节能改造措施共覆盖 12 个项目的 435 个点位，每个点位节能率约 30%，在确保照明品质的同时，可有效降低能耗。

具体情况详见公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站(网址 <http://www.sse.com.cn>)披露的《建发股份 2024 年度可持续发展报告》。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒ 适用 ☐ 不适用

公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（网址 <http://www.sse.com.cn>）披露的《建发股份 2024 年度可持续发展报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	4,074.79	

具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

具体情况详见公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站(网址 <http://www.sse.com.cn>)披露的《建发股份 2024 年度可持续发展报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

具体情况详见公司于 2025 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站(网址 <http://www.sse.com.cn>)披露的《建发股份 2024 年度可持续发展报告》。

第六节 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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	建发股份	“1、本公司将严格遵守法律法规以及上市公司的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护上市公司全体股东利益。2、本公司承诺不利用上市公司持股 5%以上主要股东的地位，损害上市公司及其他股东的合法利益。3、上述承诺于本公司作为上市公司持股 5%以上主要股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而	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

			给上市公司造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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	2023 年 5 月 5 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。”						
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	公司作为美凯龙控股股东期间	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	建发集团	“1、本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。2、本公司承诺不利用美凯龙间接控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。3、上述承诺于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。”	2023 年 6 月 1 日	是	建发股份作为美凯龙控股股东期间	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	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	2023 年 6 月 1 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			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；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。”						
与重大资产重组相关的承诺	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至本次交易完成前，若国家及证券监管部门作出关于上市公司填补被摊薄即期回报措施的其他新的监管规定的，且本承诺不能满足国家及证券监管部门的该等规定时，本公司将按照国家及证券监管部门的最新规定出具补充承诺。3、本公司承诺切实履行上市公司制定的有关填补被摊薄即期回报措施以及本承诺，若违反本承诺或拒不履行本承诺而给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担相应的补偿责任。”	2023 年 6 月 1 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

与重大资产重组相关的承诺	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
与重大资产重组相关的承诺	其他	建发股份	“本次交易完成后，在本公司作为美凯龙控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系美凯龙的控股股东之日止。”	2023 年 6 月 1 日	是	自承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	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	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

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

			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	正常履行	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
与再融资相关的承诺	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	2023 年 8 月	否	长期有效	是	不适用	不适用

			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”						

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、违规担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。

A. 关于流动负债和非流动负债的划分

因执行解释 17 号关于流动负债和非流动负债的划分的相关规定，对本公司 2023 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目无重大影响。

B: 关于供应商融资安排的披露

公司财务报表附注七、80 之“供应商融资安排”已按解释 17 号的要求披露 2024 年度与供应商融资安排的相关信息。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对公司报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

(四) 审批程序及其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	850
境内会计师事务所审计年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈芳、陈丽红、黄茹萍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	陈芳（3）、陈丽红（1）、黄茹萍（1）

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

注：以上为不含税价。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 5 月 6 日召开了 2023 年年度股东大会，会议审议通过了《关于聘任公司 2024 年度审计机构的议案》，同意聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告和内部控制的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

八、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

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

十、上市公司及其董事、监事、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 2024 年 4 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

因公司存在个别业务会计核算不规范以及个别子公司合同用印审批不规范等事项，厦门证监局于 2024 年 4 月 10 日对公司采取出具警示函的行政监管措施，对相关责任人员采取监管谈话的行政监管措施。具体内容详见 2024 年 4 月 13 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、完善相关制度、信息系统升级、强化使用智能印控系统、组织培训和学习等方式进行了积极整改，进一步健全了公司内部控制的完整性及有效性、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，相关人员已经根据要求接受监管谈话。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，不断提高财务核算规范性水平，完善内部控制，提升财务信息披露质量，杜绝此类事件再次发生，维护公司及全体股东的利益。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿等情况。

十二、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

公司第九届董事会 2023 年第三十三次临时会议于 2023 年 12 月 5 日召开，审议通过了《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》：预计公司 2024 年度将与厦门建发集团有限公司及其子公司、厦门航空有限公司、四川永丰浆纸股份有限公司等关联人共发生 43 亿元日常关联交易。该议案于 2023 年 12 月经公司股东大会审议通过。	详情请参见公司于 2023 年 12 月 6 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2023-120”号公告。
公司第九届董事会 2023 年第三十三次临时会议于 2023 年 12 月 5 日召开，审议通过了《关于 2024 年度与金融机构发生关联交易预计的议案》：预计公司及控股子公司 2024 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 83 亿元、144 亿元；与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各不超过 45 亿元。该议案于 2023 年 12 月经公司股东大会审议通过。	详情请参见公司于 2023 年 12 月 6 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2023-121”号公告。
公司第九届董事会 2024 年第二十次临时会议于 2024 年 12 月 11 日召开，审议通过了《关于 2025 年度日常关联交易额度预计的议案》：预计公司 2025 年度将与厦门建发集团有限公司及其子公司、厦门航空有限公司、四川永丰浆纸股份有限公司等关联人共发生 47.2 亿元日常关联交易。该议案于 2024 年 12 月经公司股东大会审议通过。	详情请参见公司于 2024 年 12 月 12 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-059”号公告。
公司第九届董事会 2024 年第二十次临时会议于 2024 年 12 月 11 日召开，审议通过了《关于 2025 年度与金融机构发生关联交易额度预计的议案》：预计公司及控股子公司 2025 年度与厦门国际银行股份有限公司发生存款、贷款业务的任意时点最高余额各不超过 94 亿元、172 亿元。该议案于 2024 年 12 月经公司股东大会审议通过。	详情请参见公司于 2024 年 12 月 12 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-060”号公告。

（1）报告期内，公司日常关联交易实际进展情况如下：

a. 采购商品、接受劳务情况

关联交易对象	2024 年发生额 (万元)	2024 年预计总额 (万元)
四川永丰浆纸股份有限公司及其子公司	89,397.63	200,000.00
建发集团及其子公司	35,938.17	40,000.00
厦门现代码头有限公司、厦门航空有限公司及其他关联方	5,318.04	40,000.00
小计	130,653.84	280,000.00

b. 出售商品、提供劳务情况

关联交易对象	2024 年发生额 (万元)	2024 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	13,849.17	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	1,282.25	40,000.00

小计	15,131.42	150,000.00

(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大会审批的最高余额；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大会审批的最高余额。

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

事项概述	查询索引
公司第九届董事会 2024 年第二十一临时会议于 2024 年 12 月 17 日召开，审议通过了《关于收购建发房产 10%股权暨关联交易的议案》，公司拟收购建发集团持有的建发房产 10%股权，收购价格为建发房产 10%股权对应评估值 30.66 亿元。本次交易完成后，公司将持有建发房产 64.654%的股权。该议案于 2024 年 12 月经公司股东大会审议通过。	详情请参见公司于 2024 年 12 月 18 日在上海证券交易所网站（网址 http://www.sse.com.cn/ ）披露的“临 2024-066”号公告。

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				182,714,935.51	-2,320,921.30	180,394,014.21
合计					182,714,935.51	-2,320,921.30	180,394,014.21
关联债权债务对公司的影响		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

☐适用 ☒不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
建发股份	公司本部	厦门同顺供应链管理有限公司	3.93	2023年12月1日	2024年8月26日	2025年6月25日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
建发股份	公司本部	迁安恒茂新材料有限公司	0.89	2023年9月25日	2023年10月20日	2030年10月19日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
建发房产	控股子公司	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	5.72	2023年10月26日	2023年10月31日	2028年11月2日	连带责任担保	无	否	否		无	否	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5日	2023年12月7日	2025年12月31日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
建发房产	控股子公司	厦门润岳房地产开发有限公司	0.32	2022年11月21日	2022年11月30日	2027年12月29日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
建发房产	控股子公司	厦门润岳房地产开发有限公司	0.52	2023年3月28日	2023年3月30日	2025年2月28日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无

建发房 产	控股子 公司	厦门兆析房地产 开发有限公司	0.27	2022年 11月15 日	2022年 11月17 日	2027年 11月17 日	连带责 任担保	无	否	否		招商局蛇口工业区控股 股份有限公司同比例担 保，其余股东分别按照 各自的股权比例对公司 提供反担保	否	无
建发房 产	控股子 公司	南昌嘉悦房地产 开发有限公司	2.59	2023年6 月21日	2023年6 月21日	2031年6 月12日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	温州兆瓯房地产 有限公司	5.52	2021年9 月18日	2021年9 月30日	2026年8 月21日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	盐城兆瑞房地产 开发有限公司	1.40	2021年 12月28 日	2022年1 月11日	2026年 12月20 日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	义乌兆盈房地产 有限公司	3.53	2021年 12月22 日	2021年 12月30 日	2027年5 月17日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	莆田中玺投资有 限公司	2.00	2023年9 月20日	2023年9 月25日	2026年9 月20日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	莆田联兆润置业 有限公司	1.19	2024年7 月31日	2024年 11月4日	2027年 10月15 日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	福州中瀚置业有 限公司	0.31	2023年 11月30 日	2024年1 月2日	2026年 11月30 日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	南京灏盛置业有 限公司	1.84	2022年 11月22 日	2022年 11月25 日	2025年 11月21 日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	北京兆城房地产 开发有限公司	0.60	2023年9 月15日	2023年9 月18日	2026年3 月31日	连带责 任担保	无	否	否		无	否	无
建发房 产	控股子 公司	厦门宏佑房地产 开发有限公司	0.39	2023年9 月20日	2023年9 月21日	2026年3 月31日	连带责 任担保	无	否	否		中交房地产集团有限公 司同比例担保，其余股	否	无

												东分别按照各自的股权比例对公司提供反担保		
建发房产	控股子公司	合肥兆胜房地产开发有限公司	0.64	2023年12月20日	2023年12月22日	2026年2月28日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
建发房产	控股子公司	宁德乾行房地产开发有限公司	0.27	2023年7月18日	2023年7月20日	2026年2月25日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
联发集团	控股子公司	徐州市和锦置业有限公司	2.31	2024年3月10日	2024年3月14日	2027年3月13日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
联发集团	控股子公司	杭州铎旭置业有限公司	0.46	2022年11月30日	2022年11月30日	2025年11月3日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
联发集团	控股子公司	南昌国展地产有限公司	2.31	2023年12月30日	2024年1月26日	2027年1月26日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
联发集团	控股子公司	上海屿发房地产开发有限公司	6.86	2024年8月28日	2024年8月28日	2027年8月27日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
联发集团	控股子公司	厦门软件职业技术学院	0.90	2024年12月17日	2024年12月26日	2034年12月26日	连带责任担保	无	否	否		无	否	无
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							19.96							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							46.47							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,594.48							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,640.95							
担保总额占公司净资产的比例（%）							227.95							
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）	1,216.41
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	424.54
上述三项担保金额合计（C+D+E） （注：若一个担保事项同时出现上述两项或三项情形，仅计算一次）	1,640.95

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	158.11	0	0

其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 单项委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 委托理财减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金		1,440	4,755

说明：逾期未收回 4,755 万元的委托贷款系美凯龙与河南中亨建设开发有限公司于 2018 年 11 月签订委托贷款合同产生，借款到期日为 2020 年 8 月 24 日，以河南德润置业有限公司的土地作为抵押，该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

经公司第九届董事会第五次会议、第九届董事会2023年第二十二次临时会议、第九届董事会第八次会议、第九届董事会2024年第七次临时会议审议，目前公司配股项目融资方案为：以配股股权登记日收市后的股份总数为基数，按照每10股配售3.5股的比例向全体A股股东配售，拟募集资金总额不超过49.80亿元（具体规模视发行时市场情况而定），募集资金全部用于供应链运营业务补充流动资金及偿还银行借款。

公司于2024年11月2日召开第九届董事会2024年第十七次临时会议，会议审议通过了《关于公司终止向原股东配售股份的事项并撤回申请文件的议案》。鉴于内外部环境的变化，结合公司内部实际情况及发展规划等因素，经相关各方充分讨论、审慎研究后，公司决定终止本次向原股东配售股份事项并撤回申请文件。

第七节 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	150,690,712	5.02				-103,134,062	-103,134,062	47,556,650	1.61
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	150,690,712	5.02				-103,134,062	-103,134,062	47,556,650	1.61
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	150,690,712	5.02				-103,134,062	-103,134,062	47,556,650	1.61
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

二、无限售条件 流通股份	2,853,380,626	94.98				46,157,925	46,157,925	2,899,538,551	98.39
1、人民币普通 股	2,853,380,626	94.98				46,157,925	46,157,925	2,899,538,551	98.39
2、境内上市的 外资股									
3、境外上市的 外资股									
4、其他									
三、股份总数	3,004,071,338	100.00				-56,976,137	-56,976,137	2,947,095,201	100.00

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

1. 2024年4月28日，公司第九届董事会第九次会议和第九届监事会第九次会议审议通过《关于2022年限制性股票激励计划首次授予部分第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》。2022年激励计划首次授予部分第一个解除限售期解除限售的限制性股票37,194,927股于2024年5月23日上市流通。
2. 2024年6月4日，公司第九届董事会2024年第九次临时会议和第九届监事会2024年第二次临时会议审议通过《关于2022年限制性股票激励计划预留授予部分第一个解除限售期的解除限售条件已成就的议案》。2022年激励计划预留授予部分第一个解除限售期解除限售的限制性股票8,962,998股于2024年6月17日上市流通。
3. 公司第九届董事会第九次会议于2024年4月28日审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，鉴于公司2020年激励计划中3名激励对象已离职或即将离职、1名激励对象已退休，2022年激励计划中首次授予部分8名激励对象已离职、1名激励对象已退休，以及预留授予部分5名激励对象已离职或即将离职，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格；同时，2020年激励计划第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2022年激励计划首次授予及预留授予的第二个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标。公司已于2024年7月10日将上述激励对象已获授但尚未解除限售的5,697.6137万股限制性股票进行回购注销处理，公司总股本由3,004,071,338股变更为2,947,095,201股。

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

√适用 □不适用

具体详见第二节公司简介和主要财务指标 七、主要会计数据和财务指标

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年回购注销股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
2020 年限制性股票激励计划激励对象（合并）	9,388,212		9,388,212		0	股权激励限售	公司 2020 年激励计划中 3 名激励对象已离职或即将离职、1 名激励对象已退休，2020 年激励计划第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2024 年 7 月 10 日公司根据相关规定将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 938.82 万股限制性股票进行回购注销处理。
2022 年限制性股票激励计划首次授予对象（合并）	113,701,900	37,194,927			38,190,046	股权激励限售	2024 年 5 月 23 日
			38,316,927				公司 2022 年激励计划中首次授予部分 8 名激励对象已离职、1 名激励对象已退休，2022 年激励计划首次授予部分的第二个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2024 年 7 月 10 日公司根据相关规定将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 3,831.69 万股限制性股票进行回购注销处理。
2022 年限制性股票激励计划预留授	27,600,600	8,962,998			9,366,604	股权激励限售	2024 年 6 月 17 日
			9,270,998				公司 2022 年激励计划中预留授予部分 5 名激励对象已离职或即将离职，2022 年激励计划预留授予部分的第二个

予对象（合 并）							解除限售期公司层面业绩未达到考核目标，2024 年 7 月 10 日公司根据相关规定将上述激励对象已获授但尚未解除限售的 927.10 万股限制性股票进行回购注销处理。
合计	150,690,712	46,157,925	56,976,137	0	47,556,650	/	/

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☒适用 ☐不适用

报告期内公司发行债券情况详见本报告第九节“公司债券相关内容”。

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☒适用 ☐不适用

1、公司普通股股份总数及股东结构变动情况，请参见第七节一、（一）股份变动情况表。

2、报告期内，公司资产和负债结构无重大变动。

(三)现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	74,664
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,400

(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	46.03	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	-35,723,988	65,665,122	2.23	0	未知		其他
基本养老保险基金一零零三组合	5,271,000	65,605,042	2.23	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	8,705,233	44,341,460	1.50	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	-159,241	33,654,245	1.14	0	未知		其他
全国社保基金四零三组合	2,112,000	31,943,563	1.08	0	未知		其他
中国建设银行股份有限公司－华泰柏瑞中证红利低 波动交易型开放式指数证券投资基金	31,338,900	31,338,900	1.06	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放 式指数证券投资基金	16,737,087	24,881,704	0.84	0	未知		其他
中国石油天然气集团公司企业年金计划－中国工商 银行股份有限公司	8,898,140	22,262,320	0.76	0	未知		其他
华夏基金－中央汇金资产管理有限责任公司－华夏 基金－汇金资管单一资产管理计划	6,151,677	21,281,225	0.72	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
香港中央结算有限公司	65,665,122	人民币普通股	65,665,122
基本养老保险基金一零零三组合	65,605,042	人民币普通股	65,605,042
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	44,341,460	人民币普通股	44,341,460
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	33,654,245	人民币普通股	33,654,245
全国社保基金四零三组合	31,943,563	人民币普通股	31,943,563
中国建设银行股份有限公司－华泰柏瑞中证红利低波动交易型开放式指数证券投资基金	31,338,900	人民币普通股	31,338,900
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	24,881,704	人民币普通股	24,881,704
中国石油天然气集团公司企业年金计划－中国工商银行股份有限公司	22,262,320	人民币普通股	22,262,320
华夏基金－中央汇金资产管理有限责任公司－华夏基金－汇金资管单一资产管理计划	21,281,225	人民币普通股	21,281,225

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

单位：股

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								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
基本养老保险基金一零零三组合	60,334,042	2.01	211,000	0.01	65,605,042	2.23	0	0.00
全国社保基金四零三组合	29,831,563	0.99	27,600	0.00	31,943,563	1.08	0	0.00
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资	8,144,617	0.27	2,433,600	0.08	24,881,704	0.84	0	0.00

基金								

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
公司前十名有限售条件股东持有限售股数量合计为 2,040,000 股，持有人均为公司股权激励计划的激励对象。公司股权激励对象持有的限售股，在满足股权激励计划的解锁条件后，自股权激励计划首次授予限制性股票登记之日起 24 个月、36 个月、48 个月分期解除限售。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

☒适用 ☐不适用

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

2、自然人

☐适用 ☒不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

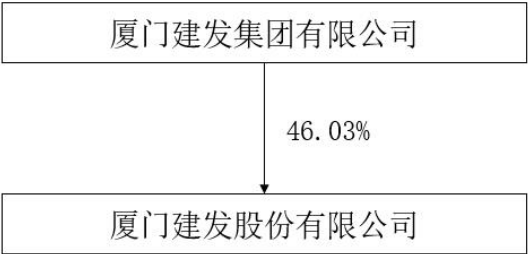
☐适用 ☒不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

☒适用 ☐不适用

名称	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

2、 自然人

☐适用 ☒不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

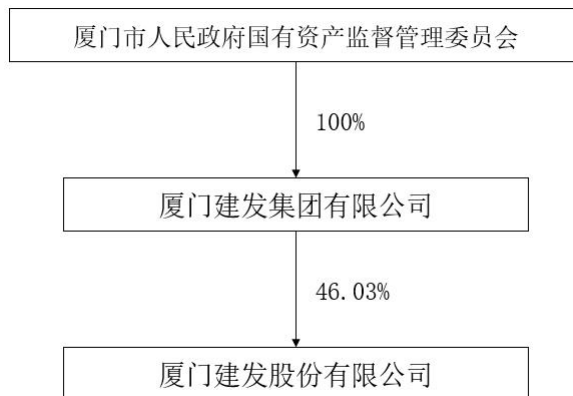
☐适用 ☒不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☐适用 ☒不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（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 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, 国泰君安证券股份有限公司, 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可续期公	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	上交所	中国国际金融股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中信建	中国国际金融股份	面向专业机构投资者	竞价交易	否

司债券(第四期)(品种一)									随本金的兑付一起支付。		投证券股份有 限公司	有限公司			
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行“一带一路”永续期公司债券(第三期)	24 建 发 Y3	241137.SH	2024 年 6 月 17 日	2024 年 6 月 20 日	2029 年 6 月 20 日	2029 年 6 月 20 日	22.50	2.94	在发行人不行使递延支付利息权的情况下, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上 交 所	国泰君安证券 股份有限公司	国泰 君安 证券 股份 有限 公司	面向专 业机构 投资者	竞价 交易	否
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)	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	中信建投证券 股份有限公司, 国泰君安 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
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	24 建 发 Y1	240650.SH	2024 年 3 月 4 日	2024 年 3 月 6 日	2027 年 3 月 6 日	2027 年 3 月 6 日	15.00	3.06	在发行人不行使递延支付利息权的情况下, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上 交 所	中国国际金融 股份有限公 司, 国泰君安 证券股份有 限公司, 中信 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 2023 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)	23 建 发 Y2	240217.SH	2023 年 11 月 13 日	2023 年 11 月 15 日	2026 年 11 月 15 日	2026 年 11 月 15 日	10.00	4.03	在发行人不行使递延支付利息权的情况下, 每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上 交 所	中信建投证券 股份有限公司, 中泰证券 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
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公	23 建	115755.SH	2023 年 8	2023 年 8	2026 年 8 月 11 日	2026 年 8	10.00	3.87	在发行人不行使递延支付利息权的情况下, 每年付息一	上 交 所	国泰君安证券 股份有限公 司, 平安证券	国泰 君安 证券	面向专 业机构 投资者	竞价	否

开发行永续期公司债券(第一期)	发Y1		月9日	月11日		月11日			次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。		股份有限公司,中泰证券股份有限公司	股份有限公司		交易	
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第四期)	22建发Y4	137601.SH	2022年8月4日	2022年8月8日	2025年8月8日	2025年8月8日	10.00	3.5	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上交所	中信证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司	中信证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第三期)	22建发Y3	185929.SH	2022年6月17日	2022年6月21日	2025年6月21日	2025年6月21日	10.00	3.97	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上交所	中国国际金融股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	23建发债02	2380346.IB	2023年11月21日	2023年11月23日	2028年11月23日	2033年11月23日	9.00	4.08	按年付息,到期还本	银行间	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	23建发债01	2380158.IB	2023年4月25日	2023年4月27日	2028年4月27日	2033年4月27日	10.00	4.12	按年付息,到期还本	银行间	兴业证券股份有限公司	兴业证券股份有限公司	面向专业机构投资者	竞价交易	否
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	22建发债02	2280289.IB	2022年6月23日	2022年6月27日	2027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	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 建发债 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

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	公司已于 2024 年 1 月 13 日完成支付“22 建发 01”在 2023 年 1 月 13 日至 2024 年 1 月 13 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	公司已于 2024 年 4 月 21 日完成支付“22 建发 Y1”在 2023 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 21 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	公司已于 2024 年 5 月 30 日完成支付“22 建发 Y2”在 2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 30 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第三期)	公司已于 2024 年 6 月 21 日完成支付“22 建发 Y3”在 2023 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 21 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第四期)	公司已于 2024 年 8 月 8 日完成支付“22 建发 Y4”在 2023 年 8 月 8 日至 2024 年 8 月 8 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	公司已于 2024 年 8 月 11 日完成支付“23 建发 Y1”在 2023 年 8 月 11 日至 2024 年 8 月 11 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年面向	公司已于 2024 年 11 月 15 日完成支付“23 建发 Y2”在 2023 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 15 日期间利息，不

专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	公司已于 2024 年 11 月 23 日完成支付“23 建房债 02”在 2023 年 11 月 23 日至 2024 年 11 月 23 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2024 年 4 月 27 日完成支付“23 建房债 01”在 2023 年 4 月 27 日至 2023 年 4 月 27 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2024 年 6 月 27 日完成支付“22 建房债 02”在 2023 年 6 月 27 日至 2024 年 6 月 27 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2024 年 4 月 28 日完成支付“22 建房债 01”在 2023 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 28 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号/厦门火炬高新区软件园创新大厦 A 区 14 楼 a 单元 19 室	杜宝娟	杜宝娟 黄茹萍	0592-2218833
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 栋环球金融中心办公楼 17-18 层		刘兵舰	010-58785345
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层		刘献荣 张超	010-85679696 010-85172818
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层		陈江	010-65051156

中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座		邓小强	010-60833504
国泰君安证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号		武振宇	021-50873521
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼		王怡多	010-56052004
兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼		张振华	021-38565792
福建天衡联合律师事务所	福建省厦门市思明区厦禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-18 层		黄臻臻	0592-5883666
中国银行股份有限公司厦门市分行	福建省厦门市思明区湖滨北路 40 号中银大厦		林江元	0592-5361882

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(二) 公司债券募集资金情况

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、 基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
240650.SH	24 建发 Y1	是	可续期公司债	15.00	0	0
241016.SH	24 建发 Y2	是	可续期公司债	15.00	0	0
241137.SH	24 建发 Y3	是	可续期公司债、一带一路专项公司债	22.50	0	0
241265.SH	24 建发 Y4	是	可续期公司债	6.00	0	0
241266.SH	24 建发 Y5	是	可续期公司债	9.00	0	0

2、 募集资金用途变更调整情况

□ 适用 √ 不适用

3、 募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
240650.SH	24 建发 Y1	15.00	0	15.00	0	0	0
241016.SH	24 建发 Y2	15.00	0	5.00	10.00	0	0
241137.SH	24 建发 Y3	22.50	0	0	22.50	0	0
241265.SH	24 建发 Y4	6.00	0	6.00	0	0	0
241266.SH	24 建发 Y5	9.00	0	9.00	0	0	0

(2). 募集资金用于特定项目

□ 适用 √ 不适用

(3). 临时补流

√ 适用 □ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序
240650.SH	24 建发 Y1	14.97	临时补流资金用途：临时补流资金主要用于支付公司日常经营支出，主要涉及供应链运营业务采购支出。

			开始和归还时间：临时补流资金自 2024 年 3 月 7 日至 2024 年 3 月 11 日陆续支取，且在 2024 年 5 月 27 日前全部归还。 履行的程序：根据公司财务管理制度在临时补流资金使用时，履行自各经营单位至股份公司资金部总经理或副总经理审批的内部调拨程序以及自经营单位申请人经营单位总经理、物管部、财务部和资金部审批的对外付款程序。

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
240650.SH	24 建发 Y1	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期的公司债券本金（其中 14.97 亿元用于临时补流并按时归还）	是	是	是
241016.SH	24 建发 Y2	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期的公司债券（22 建发 Y2）本金	是	是	是
241137.SH	24 建发 Y3	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于南非、几内亚、莫桑比克、苏丹、刚果（金）、加纳、加蓬、尼日利亚、津巴布韦、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）矿产品及农产品采购业务，主要包括铬、镍、铝、锰、铁、锆、钛等矿产品及含油子仁及果实、粕类等农产品采购。	是	是	是
241265.SH	24 建发 Y4	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于补流	是	是	是
241266.SH	24 建发 Y5	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于补流	是	是	是

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况
☐适用 ☒不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分
☐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	185929.SH
债券简称	22 建发 Y3
债券余额	10.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	137601.SH
债券简称	22 建发 Y4
债券余额	10.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	115755.SH
债券简称	23 建发 Y1
债券余额	10.00
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用

强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（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

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 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

单位：亿元 币种：人民币

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 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

单位：亿元 币种：人民币

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 号）及财政部《关于

	印发的通知》（财会〔2019〕2号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

单位：亿元 币种：人民币

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 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

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
续期情况	不适用
利率跳升情况	不适用
利息递延情况	不适用
强制付息情况	不适用
是否仍计入权益及相关会计处理	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）及财政部《关于印发的通知》（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

单位：亿元 币种：人民币

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 号）及财政部《关于印发的通知》（财会〔2019〕2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。
其他事项	无

4、公司为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

5、公司为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

6、公司为一带一路公司债券发行人

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	241137.SH
债券简称	24 建发 Y3
债券余额	22.50
一带一路建设项目进展情况及经济效益	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、苏丹、刚果（金）、加纳、加蓬、尼日利亚、津巴布韦、塞拉利昂、尼日尔、多哥、肯尼亚等非洲“一带一路”沿线国家（地区）矿产品与农产品采购业务的营运资金支出，主要包括铬、镍、铝、锰、铁、锆、钛等矿产品及含油子仁及果实、粕类等农产品采购，该一带一路项目对发行人业务产生了良好的经济效益。
其他事项	24 建发 Y3

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

(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

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 94.81 亿元和 61.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-35.32%。

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		6.17		6.17	10.07%
银行贷款		1.58	53.36	54.94	89.95%
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		0.14	0.07	0.21	0.34%
合计		7.89	53.43	61.33	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 5 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 1 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 1,568.09 亿元和 1,581.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.82%。

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		62.92	410.11	473.03	29.92%

银行贷款		244.38	674.34	918.71	58.11%
非银行金融机构贷款		3.73	14.32	18.05	1.14%
其他有息债务		28.88	142.32	171.21	10.83%
合计		339.91	1,241.09	1,581.00	—

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 169.08 亿元，企业债券余额 40.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 257.43 亿元，且共有 81.20 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

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 17.72 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：元 币种：人民币				
负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
衍生金融负债	1,265,881,700.92	263,448,811.88	380.50	主要是由于报告期公司收购祥光铜业控制权，祥光铜业其他股东拥有在一定期间内向公司出售所持股份的权利，公司将该选择权确认为负债。
持有待售负债		831,121,978.21	-100	主要是由于上年末正在出售的天津金晨股权已于本期完成，持有待售负债相应减少。
租赁负债	2,262,691,597.82	3,552,417,918.81	-36.31	主要是由于报告期子公司美凯龙支付租金以及租赁协议终止所致。
长期应付款	1,227,488,638.60	632,652,982.35	94.02	主要是由于报告期房地产业务应付融资租赁款增加，以及供应链业务因收购祥光铜业，重组负债增加所致。

(4). 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

(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 2025 年度第三期超短期融资券	25 建发 SCP003	012580182. IB	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 15 日	2025 年 5 月 15 日	10.00	1.77	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 年度第一期超短期融资券	25 建发 SCP001	012580138. IB	2025 年 1 月 10 日	2025 年 1 月 13 日	2025 年 8 月 8 日	20.00	1.63	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	25 建发 SCP002	012580154. IB	2025 年 1 月 13 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 7 月 13 日	10.00	1.75	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否

厦门建发股份有限公司 2024 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据次级	24 建发 1 号 ABN001 次	082482166. IB	2024 年 11 月 20 日	2024 年 11 月 22 日	2025 年 5 月 21 日	1.22	-	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 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据优先级	24 建发 1 号 ABN001 优先	082482165. IB	2024 年 11 月 20 日	2024 年 11 月 22 日	2025 年 5 月 21 日	14.12	2.41	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	24 建发 MTN002	否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期应收账款定向资产支持票据次级	24 厦门建发 ABN001 次	082482169. IB	2024 年 11 月 13 日	2024 年 11 月 15 日	2025 年 4 月 28 日	1.24	-	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 年度第一期应收账款	24 厦门建发 ABN001 优先	082482168. IB	2024 年 11 月 13 日	2024 年 11 月 15 日	2025 年 4 月 28 日	14.28	2.20	在发行人不行使递延支付利息权的情况下,每年付	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否

定向资产支持票据优先级								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。				
厦门建发股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	24 建发 SCP004	012483364. IB	2024 年 10 月 21 日	2024 年 10 月 22 日	2025 年 4 月 18 日	1.00	2.12	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 建发 MTN001	102381216. IB	2023 年 5 月 22 日	2023 年 5 月 24 日	2026 年 5 月 24 日	10.00	4.30	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN003 次	082280672. IB	2022 年 7 月 5 日	2022 年 7 月 7 日	2025 年 7 月 7 日	0.01	-	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
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN003 优先	082280671. IB	2022 年 7 月 5 日	2022 年 7 月 7 日	2025 年 7 月 7 日	10.00	3.80	在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否

								一起支付。				
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN002 次	082280535. IB	2022 年 5 月 17 日	2022 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	0.01	-	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
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN002 优先	082280534. IB	2022 年 5 月 17 日	2022 年 5 月 19 日	2025 年 5 月 19 日	10.00	3.70	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 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(品种一)	25 建发地产 MTN001A	102580257. IB	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 15 日	2031 年 1 月 15 日	12.00	2.55	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 建发地产 MTN003	102485398. IB	2024 年 12 月 12 日	2024 年 12 月 13 日	2030 年 12 月 13 日	10.00	2.57	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否

建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 建发地产 MTN001	102380513. IB	2023 年 3 月 13 日	2023 年 3 月 15 日	2030 年 3 月 15 日	10.00	4.45	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
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 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	10.000	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 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司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22 建发地产 MTN001B(并购)	102280206. IB	2022 年 1 月 24 日	2022 年 1 月 26 日	2029 年 1 月 26 日	4.000	4.50	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 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 2021 年度第五期中期票据	21 建发地产 MTN005	102103045. IB	2021 年 11 月 18 日	2021 年 11 月 22 日	2026 年 11 月 22 日	4.40	5.00	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团	21 建发地	102101000. IB	2021 年 5	2021 年 5	2026 年 5	3.00	4.50	按年付息,到期还	银行间	面向专	竞价交	否

有限公司 2021 年度第四期中期票据	产 MTN004		月 26 日	月 28 日	月 28 日			本	债券市场	机构投资者	易	
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 建发地产 MTN003	102100928. IB	2021 年 4 月 30 日	2021 年 5 月 6 日	2026 年 5 月 6 日	10.00	4.64	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 建发地产 MTN002	102100696. IB	2021 年 4 月 14 日	2021 年 4 月 16 日	2026 年 4 月 16 日	5.00	4.65	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 2021 年度第一期中期票据	21 建发地产 MTN001	102100566. IB	2021 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 26 日	2026 年 3 月 26 日	5.10	4.88	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
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN001	032100255. IB	2021 年 2 月 26 日	2021 年 3 月 2 日	2026 年 3 月 2 日	0.10	3.10	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 2020 年度第五期中期票据	20 建发地产 MTN005	102001941. IB	2020 年 10 月 19 日	2020 年 10 月 21 日	2025 年 10 月 21 日	7.00	4.46	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 2020 年度第四期定向债务融资工具	20 建发地产 PPN004	032000867. IB	2020 年 10 月 13 日	2020 年 10 月 14 日	2025 年 10 月 14 日	3.00	4.70	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 2020 年度第四期中期票据	20 建发地产 MTN004	102001712. IB	2020 年 9 月 1 日	2020 年 9 月 3 日	2025 年 9 月 3 日	7.00	4.49	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否

建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 建发地产 MTN003	102001450. IB	2020 年 7 月 29 日	2020 年 7 月 30 日	2025 年 7 月 30 日	8.00	4.30	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 年度第五期中期票据	22 建发地产 MTN005	102200182. IB	2022 年 7 月 15 日	2022 年 7 月 18 日	2028 年 7 月 18 日	10.00	3.60	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 建发地产 MTN002	102001194. IB	2020 年 6 月 15 日	2020 年 6 月 17 日	2025 年 6 月 17 日	5.00	4.19	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 建发地产 MTN004	102281279. IB	2022 年 6 月 14 日	2022 年 6 月 16 日	2028 年 6 月 16 日	6.50	3.49	按年付息,到期还本	银行间债券市场	面向专业机构投资者	竞价交易	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 建发地产 MTN001	102001046. IB	2020 年 5 月 20 日	2020 年 5 月 22 日	2025 年 5 月 22 日	10.00	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
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
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	每年付息,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	每年付息,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	24 联发集	102481436. IB	2024 年 4	2024 年 4	2030 年 4	11.50	2.95	每年付息,到期还	银行间	面向专	竞价交	否

司 2024 年度第三期中期票据	MTN003		月 10 日	月 12 日	月 12 日			本	债 券 市 场	业 机 构 投 资 者	易	
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	每年付息,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	每年付息,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	每年付息,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	每年付息,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	8.20	4.98	每年付息,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	8.20	4.98	每年付息,到期还本	银 行 间 债 券 市 场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 联发集 MTN002	102281663. IB	2022 年 8 月 8 日	2022 年 8 月 10 日	2028 年 8 月 10 日	7.50	3.60	每年付息,到期还本	银 行 间 债 券 市 场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 联发集 MTN001	102280357. IB	2022 年 2 月 23 日	2022 年 2 月 25 日	2029 年 2 月 25 日	0.30	2.40	每年付息,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	2.38	每年付息,到期还本	银 行 间 债 券 市 场	面 向 专 业 机 构 投 资 者	竞 价 交 易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
厦门建发股份有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	公司已于 2024 年 07 月 19 日完成支付“24 建发 SCP003”在 2024 年 03 月 22 日至 2024 年 07 月 19 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	公司已于 2024 年 10 月 15 日完成支付“24 建发 SCP002”在 2024 年 03 月 19 日至 2024 年 10 月 15 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	公司已于 2024 年 09 月 13 日完成支付“24 建发 SCP001”在 2024 年 03 月 18 日至 2024 年 09 月 13 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据优先级	公司已于 2024 年 05 月 25 日完成支付“23 厦门建发 1ABN001 优先”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 25 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据次级	公司已于 2024 年 05 月 25 日完成支付“23 厦门建发 1ABN001 次”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 25 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期应收账款定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 05 月 23 日完成支付“23 厦门建发 ABN001 优先”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 23 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期应收账款定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 05 月 23 日完成支付“23 厦门建发 ABN001 次”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 23 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 24 日完成支付“23 建发 MTN001”在 2023 年 05 月 24 日至 2024 年 05 月 24 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资	公司已于 2024 年 07 月 07 日完成支付“22 光穗建发 ABN003 次”在 2023 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 07 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

产支持票据次级	
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 07 月 07 日完成支付“22 光穗建发 ABN003 优先”在 2023 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 07 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 03 月 17 日完成支付“22 光穗建发 ABN001 优先”在 2023 年 03 月 17 日至 2024 年 03 月 17 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 12 月 17 日完成支付“21 建发 MTN002”在 2023 年 12 月 17 日至 2024 年 12 月 17 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 09 月 09 日完成支付“21 建发 MTN001”在 2023 年 09 月 09 日至 2024 年 09 月 09 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 05 月 19 日完成支付“22 光穗建发 ABN002 次”在 2023 年 05 月 19 日至 2024 年 05 月 19 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 05 月 19 日完成支付“22 光穗建发 ABN002 优先”在 2023 年 05 月 19 日至 2024 年 05 月 19 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 03 月 17 日完成支付“22 光穗建发 ABN001 次”在 2023 年 03 月 17 日至 2024 年 03 月 17 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 03 月 15 日完成支付“23 建发地产 MTN001”在 2023 年 03 月 15 日至 2024 年 03 月 15 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	公司已于 2024 年 03 月 29 日完成支付“22 建发地产 MTN003B”在 2023 年 03 月 29 日至 2024 年 03 月 29 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种二)	公司已于 2024 年 02 月 23 日完成支付“22 建发地产 MTN002B(并购)”在 2023 年 02 月 23 日至 2024 年 02 月 23 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	公司已于 2024 年 01 月 26 日完成支付“22 建发地产 MTN001B(并购)”在 2023 年 01 月 26 日至 2024 年 01 月 26 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年	公司已于 2024 年 11 月 22 日完成支付“21 建发地产 MTN005”在 2023 年 11 月 22 日至 2024 年 11 月 22 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。

度第五期中期票据	
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 28 日完成支付“21 建发地产 MTN004”在 2023 年 05 月 28 日至 2024 年 05 月 28 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 06 日完成支付“21 建发地产 MTN003”在 2023 年 05 月 06 日至 2024 年 05 月 06 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 04 月 16 日完成支付“21 建发地产 MTN002”在 2023 年 04 月 16 日至 2024 年 04 月 16 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 03 月 26 日完成支付“21 建发地产 MTN001”在 2023 年 03 月 26 日至 2024 年 03 月 26 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 03 月 02 日完成支付“21 建发地产 PPN001”在 2023 年 03 月 02 日至 2024 年 03 月 02 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	公司已于 2024 年 10 月 21 日完成支付“20 建发地产 MTN005”在 2023 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 21 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 10 月 14 日完成支付“20 建发地产 PPN004”在 2023 年 10 月 14 日至 2024 年 10 月 14 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 09 月 03 日完成支付“20 建发地产 MTN004”在 2023 年 09 月 03 日至 2024 年 09 月 03 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 07 月 30 日完成支付“20 建发地产 MTN003”在 2023 年 07 月 30 日至 2024 年 07 月 30 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	公司已于 2024 年 07 月 18 日完成支付“22 建发地产 MTN005”在 2023 年 07 月 18 日至 2024 年 07 月 18 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 06 月 17 日完成支付“20 建发地产 MTN002”在 2023 年 06 月 17 日至 2024 年 06 月 17 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 06 月 16 日完成支付“22 建发地产 MTN004”在 2023 年 06 月 16 日至 2024 年 06 月 16 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 22 日完成支付“20 建发地产 MTN001”在 2023 年 05 月 22 日至 2024 年 05 月 22 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)	公司已于 2024 年 03 月 29 日完成支付“22 建发地产 MTN003A”在 2023 年 03 月 29 日至 2024 年 03 月 29 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种一)	公司已于 2024 年 02 月 23 日完成支付“22 建发地产 MTN002A(并购)”在 2023 年 02 月 23 日至 2024 年 02 月 23 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	公司已于 2024 年 01 月 26 日完成支付“22 建发地产 MTN001A(并购)”在 2023 年 01 月 26 日至 2024 年 01 月 26 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 12 月 24 日完成支付“21 建发地产 PPN003”在 2024 年 12 月 24 日至 2024 年 12 月 24 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 06 月 03 日完成支付“21 建发地产 PPN002”在 2023 年 06 月 01 日至 2024 年 06 月 03 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	公司已于 2024 年 12 月 25 日完成支付“24 联发集 SCP002”在 2024 年 6 月 28 日至 2024 年 12 月 25 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	公司已于 2024 年 7 月 10 日完成支付“24 联发集 SCP001”在 2024 年 1 月 12 日至 2024 年 7 月 10 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	公司已于 2024 年 4 月 26 日完成支付“23 联发集 SCP005”在 2023 年 4 月 26 日至 2024 年 4 月 26 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	公司已于 2024 年 7 月 9 日完成支付“23 联发集 SCP004”在 2023 年 7 月 9 日至 2024 年 7 月 9 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 12 月 19 日完成支付“23 联发集 MTN004”在 2023 年 12 月 19 日至 2024 年 12 月 19 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 11 月 21 日完成支付“23 联发集 MTN003”在 2023 年 11 月 21 日至 2024 年 11 月 21 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 3 月 1 日完成支付“23 联发集 MTN002”在 2023 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 1 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 2 月 16 日完成支付“23 联发集 MTN001”在 2023 年 2 月 16 日至 2024 年 2 月 16 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 8 月 10 日完成支付“22 联发集 MTN002”在 2023 年 8 月 10 日至 2024 年 8 月 10 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 2 月 25 日完成支付“22 联发集 MTN001”在 2023 年 2 月 25 日至 2024 年 2 月 25 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第二	公司已于 2024 年 9 月 24 日完成支付“21 联发集 MTN002”在 2023 年 9 月 24 日至 2024 年 9 月 24 日期间利息和

期中票据	本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第一期中票据	公司已于 2024 年 9 月 3 日完成支付“21 联发集 MTN001”在 2023 年 9 月 3 日至 2024 年 9 月 3 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区阜成门外大街 22 号 厦门火炬高新区软件园创新大厦 A 区 14 楼 a 单元 19 室	杜宝娟	杜宝娟 黄茹萍	0592-2218833
天衡联合律师事务所	厦门市夏禾路 666 号海翼大厦 A 栋 16-18 楼		黄臻臻	0592-5883666
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层		刘献荣 曹梦茹 赵兮	010-85679696 010-85172818
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 栋环球金融中心办公楼 17-18 层		刘兵舰	010-58785345
兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号兴业大厦 15 楼		余歌 刘庆波	0592-5312181 010-59886666-103019
光大证券股份有限公司	上海市南京西路 1266 号恒隆广场 1 座 51 层		马天	18154598271
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号		曹翔	010-63639308
招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 2016		蓝婧琦	0592-5159201

	号招商银行深圳分行大厦			
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区闹市口大街 1 号院 1 号楼		付禹彬	010-67594029
中国银行股份有限公司	北京市复兴门内大街 1 号		程派豪	010-66594835
中国银行股份有限公司厦门市分行	福建省厦门市思明区湖滨北路 40 号中银大厦		林江元	0592-5361882
中国建设银行股份有限公司厦门市分行	福建省厦门市思明区鹭江道 98 号建设银行大厦		林晓添	0592-2156431
兴业银行股份有限公司厦门分行	福建省厦门市思明区湖滨北路 78 号兴业大厦		吴光煌	0592-5312891
华夏银行股份有限公司厦门分行	福建省厦门市思明区领事馆路 16 号		朱昀	0592-2978794
中信银行股份有限公司厦门分行	福建省厦门市思明区湖滨南路 334 号二轻大厦		项文	0592-2385079
上海浦东发展银行股份有限公司厦门分行	厦门市思明区厦禾路 666 号之一		陈元根	0592-2971356
招商证券股份有限公司	上海市浦东新区博航路 68 号招商局上海中心		徐似锦	021-23519153
平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层		邓柏林	15116991169
中国农业银行股份有限公司	北京市建国门内大街 69 号		安立伟	010-85109045
厦门银行股份有限公司	福建省厦门市思明区湖滨北路 101 号		汤少桦	0592-5315309
中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号		胡志刚	010-56367826
平安证券股份有限公司	北京市丰台区金泽西路 4 号院 1 号楼丽泽平安金融中心 B 座 25 层		祝绪明	010-56800382
兴业证券股份有限公司	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6		张光晶、张振华	021-38565436

	楼			
上海市锦天城(深圳)律师事 务所	深圳市福田中心区福华三路 卓越世纪中心 1 号楼 23 层		张健	0755-82816698

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户 运作情况（如有）	募集资金违规使用 的整改情况（如 有）	是否与募集说明书 承诺的用途、使用 计划及其他约定一 致
厦门建发股份有限公司 2024 年度 1 号第一期应收账款定向 资产支持商业票据次级	1.22	1.22	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2024 年度 1 号第一期应收账款定向 资产支持商业票据优先级	14.12	14.12	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	15.00	15.00	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期应收账款定向资产 支持票据次级	1.24	1.24	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期应收账款定向资产 支持票据优先级	14.28	14.28	0	正常	无	是
厦门建发股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	1.00	1.00	0	正常	无	是

厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光 穗定向资产支持票据次级	0.01	0.01	0	正常	无	是
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光 穗定向资产支持票据优先级	10.00	10.00	0	正常	无	是
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光 穗定向资产支持票据次级	0.01	0.01	0	正常	无	是
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光 穗定向资产支持票据优先级	10.00	10.00	0	正常	无	是
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光 穗定向资产支持票据次级	0.01	0.01	0	正常	无	是
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光 穗定向资产支持票据优先级	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品 种二)	5.00	5.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	10.000	10.000	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并	5.00	5.00	0	正常	无	是

购) (品种二)						
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据 (并 购) (品种二)	4.000	4.000	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	4.40	4.40	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	3.00	3.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	5.00	5.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	5.10	5.10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融 资工具	0.10	0.10	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	7.00	7.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融 资工具	3.00	3.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	7.00	7.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	8.00	8.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司	5.00	5.00	0	正常	无	是

2020 年度第二期中期票据						
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	6.50	6.50	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据 (品种一)	9.60	9.60	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据 (并购) (品种一)	10.30	10.30	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据 (并购) (品种一)	6.00	6.00	0	正常	无	是
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	5.00	5.00	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度 第四期中期票据	9.00	9.00	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度 第三期中期票据	11.50	11.50	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度 第二期中期票据	4.50	4.50	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2024 年度 第一期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度 第四期中期票据	4.00	4.00	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度 第三期中期票据	10.00	10.00	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2023 年度 第二期中期票据	8.20	8.20	0	正常	无	是

联发集团有限公司 2023 年度 第一期中期票据	8.20	8.20	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2022 年度 第二期中期票据	7.50	7.50	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2022 年度 第一期中期票据	5.00	5.00	0	正常	无	是
联发集团有限公司 2021 年度 第一期中期票据	9.00	9.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益
☐适用 ☒不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19.05	24.07	-20.85	
流动比率	1.45	1.38	5.57	
速动比率	0.63	0.57	10.82	
资产负债率 (%)	70.29	72.63	下降 2.35 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.12	0.16	-25.00	
利息保障倍数	1.84	2.98	-38.26	本公司上年取得美凯龙控制权，确认重组收益 96.19 亿元，本年无此事项，因而净利润下降；本年增加美凯龙利息支出；综合影响导致利息保障倍数下降。
现金利息保障倍数	2.99	5.17	-42.17	受房地产市场环境影响，子公司联发集团经营现金净流量下降。
EBITDA 利息保障倍数	2.03	3.07	-33.88	本公司上年取得美凯龙控制权，确认重组收益 96.19 亿元，本年无此事项，因而净利润下降；本年增加美凯龙利息支出；综合影响导致 EBITDA 利息保障倍数下降。
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

第十节 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

2024 年 12 月 31 日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	95,867,382,866.64	98,346,466,548.72
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,234,484,047.22	2,828,823,333.48
衍生金融资产	七、3	711,324,950.73	464,767,715.13
应收票据	七、4	193,545,065.84	16,329,901.27
应收账款	七、5	19,108,844,294.52	20,923,213,066.44
应收款项融资	七、7	938,751,416.46	435,705,749.51
预付款项	七、8	23,796,772,466.38	37,283,045,546.86
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	79,819,700,050.60	71,218,735,267.93
其中：应收利息	七、9	173,082.42	35,998,839.62
应收股利	七、9	129,766,627.92	150,748,172.06
买入返售金融资产			
存货	七、10	327,632,486,320.09	370,185,746,353.37
其中：数据资源			
合同资产	七、6	1,429,713,949.62	2,014,270,212.54
持有待售资产	七、11		780,127,864.10
一年内到期的非流动资产	七、12	4,208,075,860.51	3,662,122,107.39
其他流动资产	七、13	22,574,114,269.71	21,639,090,003.42
流动资产合计		577,515,195,558.32	629,798,443,670.16
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	七、14	37,977,038.33	73,473,848.50
其他债权投资			
长期应收款	七、16	4,320,465,264.46	5,635,556,503.32
长期股权投资	七、17	37,055,566,716.33	35,496,842,754.54
其他权益工具投资	七、18	1,230,891,718.94	1,757,631,048.71
其他非流动金融资产	七、19	1,263,997,371.51	916,585,719.92
投资性房地产	七、20	112,716,939,597.15	113,360,275,022.52
固定资产	七、21	9,787,379,088.34	8,289,774,758.36
在建工程	七、22	612,082,143.89	179,278,858.20

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	2,474,245,592.30	3,824,749,787.54
无形资产	七、26	2,805,482,211.02	1,739,404,490.42
其中：数据资源			
开发支出		11,499,778.15	15,598,554.29
其中：数据资源			
商誉	七、27	1,260,446,853.10	1,021,573,016.65
长期待摊费用	七、28	700,395,791.13	1,207,622,773.80
递延所得税资产	七、29	11,205,445,773.07	11,891,790,893.47
其他非流动资产	七、30	4,869,219,468.85	5,643,267,158.29
非流动资产合计		190,352,034,406.57	191,053,425,188.53
资产总计		767,867,229,964.89	820,851,868,858.69
流动负债：			
短期借款	七、32	10,566,040,569.34	9,612,814,045.66
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	1,265,881,700.92	263,448,811.88
应付票据	七、35	33,014,901,239.71	33,362,118,601.96
应付账款	七、36	58,100,551,705.26	59,695,942,150.15
预收款项	七、37	794,119,316.00	948,324,833.81
合同负债	七、38	181,251,704,064.80	236,957,728,521.90
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	4,636,356,922.54	4,458,804,765.18
应交税费	七、40	7,119,003,502.49	8,238,217,236.88
其他应付款	七、41	58,965,627,420.10	55,044,580,667.49
其中：应付利息		0.00	
应付股利	七、41	174,363,249.31	261,683,976.85
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债	七、42		831,121,978.21
一年内到期的非流动负债	七、43	23,429,585,875.01	23,369,038,012.31
其他流动负债	七、44	17,833,096,400.77	24,265,366,497.30
流动负债合计		396,976,868,716.94	457,047,506,122.73
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	68,865,581,270.63	63,231,889,953.58
应付债券	七、46	40,981,150,445.06	41,360,828,202.63
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	2,262,691,597.82	3,552,417,918.81
长期应付款	七、48	1,227,488,638.60	632,652,982.35
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	508,802,347.78	413,919,561.62

递延收益	七、51	320,234,997.09	364,686,009.79
递延所得税负债	七、29	16,191,446,891.01	15,620,096,892.57
其他非流动负债	七、52	12,375,154,110.60	13,988,824,515.41
非流动负债合计		142,732,550,298.59	139,165,316,036.76
负债合计		539,709,419,015.53	596,212,822,159.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,947,095,201.00	3,004,071,338.00
其他权益工具	七、54	15,394,351,937.20	13,058,758,300.92
其中：优先股			
永续债	七、54	15,394,351,937.20	13,058,758,300.92
资本公积	七、55	4,556,827,135.61	4,629,125,057.90
减：库存股	七、56	267,743,939.50	846,511,066.16
其他综合收益	七、57	739,168,187.48	749,314,019.14
专项储备	七、58	3,357,095.37	907,124.82
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	47,004,903,740.63	47,307,376,186.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		71,985,901,723.05	69,510,983,326.64
少数股东权益		156,171,909,226.31	155,128,063,372.56
所有者权益（或股东权益）合计		228,157,810,949.36	224,639,046,699.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		767,867,229,964.89	820,851,868,858.69

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

2024 年 12 月 31 日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		4,914,499,712.65	12,217,898,658.29
交易性金融资产		39,776,933.31	1,143,258,243.22
衍生金融资产		1,004,600.47	11,145,392.56
应收票据			
应收账款	十九、1	355,724,131.12	1,181,291,458.89
应收款项融资			
预付款项		20,026,959.82	12,667,449.05
其他应收款	十九、2	29,299,933,700.74	15,545,280,507.51
其中：应收利息			
应收股利		130,936,678.00	121,436,678.00
存货		7,581,418.08	24,124,501.35
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			100,029,561.18
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产		2,697,725.14	12,785,317.01
流动资产合计		34,641,245,181.33	30,248,481,089.06
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	30,474,700,344.50	26,035,599,732.24
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		137,583,968.25	153,252,406.96
投资性房地产		317,598,073.50	332,713,993.36
固定资产		11,013,168.60	11,180,581.83
在建工程		582,449.73	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		18,265,052.16	24,506,021.38
无形资产		96,670,157.87	100,380,783.14
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		7,590,192.97	9,576,714.92
递延所得税资产		151,871,651.44	183,589,943.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		31,215,875,059.02	26,850,800,177.20
资产总计		65,857,120,240.35	57,099,281,266.26
流动负债：			
短期借款			1,000,739.73
交易性金融负债			
衍生金融负债			4,730,991.34
应付票据		381,289,272.86	1,102,948,841.65
应付账款		693,461,532.37	148,908,511.70
预收款项			
合同负债		462,780,088.81	359,471,507.12
应付职工薪酬		297,983,372.88	255,974,299.77
应交税费		8,430,540.39	49,243,629.98
其他应付款		24,312,112,205.82	21,692,529,279.68
其中：应付利息		0.00	
应付股利		121,653,249.31	120,809,345.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		823,333,053.32	166,930,011.98
其他流动负债		162,519,679.60	1,231,059,390.30
流动负债合计		27,141,909,746.05	25,012,797,203.25
非流动负债：			
长期借款		5,336,368,599.21	2,615,402,855.00
应付债券			499,654,197.08
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		6,843,014.20	13,076,170.71

长期应付款		5,004,000,000.00	5,004,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,347,211,613.41	8,132,133,222.79
负债合计		37,489,121,359.46	33,144,930,426.04
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,947,095,201.00	3,004,071,338.00
其他权益工具		15,394,351,937.20	13,058,758,300.92
其中：优先股			
永续债		15,394,351,937.20	13,058,758,300.92
资本公积		3,348,887,474.95	3,788,316,850.45
减：库存股		267,743,939.50	846,511,066.16
其他综合收益		9,246,977.53	8,809,280.70
专项储备			
盈余公积		1,502,585,515.00	1,502,585,515.00
未分配利润		5,433,575,714.71	3,438,320,621.31
所有者权益（或股东权益）合计		28,367,998,880.89	23,954,350,840.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		65,857,120,240.35	57,099,281,266.26

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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	七、62	701,296,097,235.55	763,678,154,781.68
其中：营业收入	七、62	701,296,097,235.55	763,678,154,781.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、62	682,646,733,189.23	748,349,004,350.06
其中：营业成本	七、62	660,098,669,654.19	730,407,743,284.05
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、63	3,408,289,566.67	1,738,038,035.29
销售费用	七、64	11,696,426,372.97	11,840,607,639.55
管理费用	七、65	2,757,691,091.39	2,154,560,078.31
研发费用	七、66	285,439,130.67	236,507,022.17

财务费用	七、67	4,400,217,373.34	1,971,548,290.69
其中：利息费用	七、67	6,252,813,786.53	3,942,716,336.12
利息收入	七、67	2,595,147,518.72	2,746,454,809.26
加：其他收益	七、68	1,025,147,140.24	945,386,662.61
投资收益（损失以“－”号填列）	七、69	1,840,674,577.87	735,128,926.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、69	1,216,550,175.08	223,693,124.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	七、69	-38,894,552.41	-80,404,396.88
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、71	-2,923,926,498.98	-835,458,839.45
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-1,377,058,906.64	-1,417,274,427.21
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、73	-6,290,680,512.30	-3,895,784,763.18
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、74	184,811,941.07	28,590,890.78
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		11,108,331,787.58	10,889,738,882.00
加：营业外收入	七、75	588,733,377.67	10,323,897,302.13
减：营业外支出	七、76	458,111,852.97	421,516,772.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		11,238,953,312.28	20,792,119,411.84
减：所得税费用	七、77	5,419,434,594.72	3,942,562,588.28
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,819,518,717.56	16,849,556,823.56
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		5,819,518,717.56	16,849,556,823.56
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		2,945,806,792.22	13,103,998,394.49
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		2,873,711,925.34	3,745,558,429.07
六、其他综合收益的税后净额	七、57	-176,371,286.96	86,585,123.73
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、57	-23,959,732.26	131,137,653.94
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	七、57	-38,169,458.30	-29,983,676.27
（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	-38,169,458.30	-29,983,676.27
（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	14,209,726.04	161,121,330.21
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	七、57	-3,167,084.49	1,537,230.83
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额	七、57	13,701,527.96	127,107,693.87
（7）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		3,675,282.57	32,476,405.51
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-152,411,554.70	-44,552,530.21
七、综合收益总额		5,643,147,430.60	16,936,141,947.29
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		2,921,847,059.96	13,235,136,048.43
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,721,300,370.64	3,701,005,898.86
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.82	4.29
（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

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十九、4	6,414,001,281.07	15,174,552,527.98
减：营业成本	十九、4	5,340,246,858.27	14,259,919,538.45
税金及附加		14,425,917.31	7,802,990.19
销售费用		120,456,792.21	208,596,273.97
管理费用		374,094,342.74	369,458,715.63
研发费用		1,865,908.02	
财务费用		413,642,964.65	268,171,781.64
其中：利息费用		580,354,391.93	500,258,525.17
利息收入		180,628,961.16	230,864,238.33
加：其他收益		295,579,938.45	286,680,504.16

投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	3,968,410,290.99	1,633,477,146.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		77,343,882.31	172,210,821.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-3,261,427.14	-3,167,411.14
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-25,021,651.61	-30,567,964.82
信用减值损失（损失以“－”号填列）		62,976,501.27	-61,102,244.36
资产减值损失（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-5,497.59	118,864.27
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		4,451,208,079.38	1,889,209,534.16
加：营业外收入		31,466,882.62	9,758,652.55
减：营业外支出		769,186.53	43,649.29
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,481,905,775.47	1,898,924,537.42
减：所得税费用		25,798,600.16	111,863.01
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		4,456,107,175.31	1,898,812,674.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		4,456,107,175.31	1,898,812,674.41
（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		437,696.83	14,573,393.31
（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		437,696.83	14,573,393.31
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		437,696.83	1,479,275.03
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. 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			13,094,118.28
六、综合收益总额		4,456,544,872.14	1,913,386,067.72
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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		643,668,605,255.07	808,489,189,311.01
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		4,810,740,177.53	3,700,684,163.38
收到其他与经营活动有关的现金	七、79	40,273,877,787.95	117,971,019,668.46
经营活动现金流入小计		688,753,223,220.55	930,160,893,142.85
购买商品、接受劳务支付的现金		605,240,846,650.01	747,264,585,628.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			

支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		10,736,953,236.70	8,917,361,620.64
支付的各项税费		15,967,881,755.00	16,747,624,997.70
支付其他与经营活动有关的现金	七、79	45,594,399,160.51	127,836,353,100.00
经营活动现金流出小计		677,540,080,802.22	900,765,925,347.30
经营活动产生的现金流量净额		11,213,142,418.33	29,394,967,795.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		40,625,663,590.66	28,872,678,838.43
取得投资收益收到的现金		1,496,204,490.60	1,599,566,760.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		228,977,279.91	236,273,052.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		94,783,538.46	182,942,560.02
收到其他与投资活动有关的现金	七、79	11,767,037,296.43	30,664,493,674.98
投资活动现金流入小计		54,212,666,196.06	61,555,954,887.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,054,405,075.36	2,731,587,800.49
投资支付的现金		38,344,834,932.00	34,195,643,073.16
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,274,680,487.67	4,278,016,405.61
支付其他与投资活动有关的现金	七、79	6,862,985,627.57	21,085,788,553.82
投资活动现金流出小计		48,536,906,122.60	62,291,035,833.08
投资活动产生的现金流量净额		5,675,760,073.46	-735,080,946.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,213,810,452.76	15,295,249,042.42
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		11,733,017,733.29	12,303,639,231.09
取得借款收到的现金		193,396,968,455.06	180,765,819,108.23
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79	22,907,191,318.70	37,305,256,490.66
筹资活动现金流入小计		236,517,970,226.52	233,366,324,641.31
偿还债务支付的现金		185,503,553,416.25	193,672,318,296.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,150,379,891.66	13,362,419,894.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,278,403,948.58	2,464,772,238.09
支付其他与筹资活动有关的现金	七、79	55,254,467,899.80	57,743,128,960.45
筹资活动现金流出小计		253,908,401,207.71	264,777,867,151.40

筹资活动产生的现金流量净额		-17,390,430,981.19	-31,411,542,510.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		197,018,499.72	-70,508,191.16
五、现金及现金等价物净增加额	七、80	-304,509,989.68	-2,822,163,851.71
加：期初现金及现金等价物余额	七、80	85,934,983,179.75	88,757,147,031.46
六、期末现金及现金等价物余额	七、80	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		8,279,538,655.40	15,822,307,267.06
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		87,957,212,606.52	167,234,346,417.89
经营活动现金流入小计		96,236,751,261.92	183,056,653,684.95
购买商品、接受劳务支付的现金		6,355,467,948.50	15,172,587,895.71
支付给职工及为职工支付的现金		170,744,098.90	173,686,565.87
支付的各项税费		63,586,282.97	16,062,298.54
支付其他与经营活动有关的现金		86,444,037,799.03	161,233,401,982.02
经营活动现金流出小计		93,033,836,129.40	176,595,738,742.14
经营活动产生的现金流量净额		3,202,915,132.52	6,460,914,942.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,634,899,273.04	4,843,359,875.36
取得投资收益收到的现金		3,954,740,777.52	1,492,699,617.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,585,341.94	148,656.31
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		20,401,800,000.00	646,000,000.00
投资活动现金流入小计		27,997,025,392.50	6,982,208,148.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,284,828.76	9,948,641.09
投资支付的现金		2,764,960,757.99	13,549,039,720.12
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		34,205,742,228.23	659,425,033.11
投资活动现金流出小计		36,990,987,814.98	14,218,413,394.32
投资活动产生的现金流量净额		-8,993,962,422.48	-7,236,205,245.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,235,662,126.63	2,991,609,811.33
取得借款收到的现金		29,751,886,736.37	27,901,691,692.55
收到其他与筹资活动有关的现金		5,996,250,000.00	4,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		43,983,798,863.00	35,393,301,503.88
偿还债务支付的现金		27,960,597,883.77	24,103,171,493.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,209,905,052.78	3,415,936,104.80
支付其他与筹资活动有关的现金		12,330,782,334.21	7,135,208,055.70
筹资活动现金流出小计		43,501,285,270.76	34,654,315,653.85
筹资活动产生的现金流量净额		482,513,592.24	738,985,850.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,767,739.02	31,906,142.54
五、现金及现金等价物净增加额		-5,304,765,958.70	-4,398,309.99
加：期初现金及现金等价物余额		10,168,051,983.74	10,172,450,293.73
六、期末现金及现金等价物余额		4,863,286,025.04	10,168,051,983.74

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
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利 润	其他			小计
		优先 股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		4,629,125,057.90	846,511,066.16	749,314,019.14	907,124.82	1,588,674,762.06	19,267,603.20	47,307,376,186.76		69,510,983,326.64	155,128,063,372.56	224,639,046,699.20
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		4,629,125,057.90	846,511,066.16	749,314,019.14	907,124.82	1,588,674,762.06	19,267,603.20	47,307,376,186.76		69,510,983,326.64	155,128,063,372.56	224,639,046,699.20
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-72,297,922.29	-578,767,126.66	-10,145,831.66	2,449,970.55			-302,472,446.13		2,474,918,396.41	1,043,845,853.75	3,518,764,250.16
(一) 综合收益总额							-23,959,732.26				2,945,806,792.22		2,921,847,059.96	2,721,300,370.64	5,643,147,430.60
(二) 所有者投入和减少 资本	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-77,116,025.56	-578,767,126.66		51,409.30			-773,613,255.84		2,006,706,753.84	1,507,800,966.40	3,514,507,720.24
1. 所有者投入的普通股	-56,976,137.00				54,975,913.82	-578,767,126.66							576,766,903.48	7,797,796,221.76	8,374,563,125.24
2. 其他权益工具持有者投 入资本			2,335,593,636.28		-99,931,509.65								2,235,662,126.63	-4,570,000,000.00	-2,334,337,873.37
3. 股份支付计入所有者权 益的金额					-214,998,804.00								-214,998,804	188,497,039.47	-26,501,764.53
4. 其他					182,838,374.27			51,409.30			-773,613,255.84		-590,723,472.27	-1,908,492,294.83	-2,499,215,767.10
(三) 利润分配											-2,460,852,081.91		-2,460,852,081.91	-3,186,589,724.67	-5,647,441,806.58
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的 分配											-2,460,852,081.91		-2,460,852,081.91	-3,186,589,724.67	-5,647,441,806.58
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结 转							13,813,900.60				-13,813,900.60				

1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益							13,813,900.60					-13,813,900.60			
6. 其他															
（五）专项储备							2,398,561.25					2,398,561.25	1,334,740.07	3,733,301.32	
1. 本期提取							21,857,867.98					21,857,867.98	160,695,114.33	182,552,982.31	
2. 本期使用							-19,459,306.73					-19,459,306.73	-159,360,374.26	-178,819,680.99	
（六）其他					4,818,103.27							4,818,103.27	-498.69	4,758,398.50	
四、本期期末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		4,556,827,135.61	267,743,939.50	739,168,187.48	3,357,095.37	1,588,674,762.06	19,267,603.20	47,004,903,740.63		71,985,901,723.05	156,171,909,226.31	228,157,810,949.36

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	3,005,171,030.00		12,688,824,195.36		4,430,155,534.73	901,610,087.64	618,176,365.20	786,273.53	1,588,674,762.06	19,267,603.20	37,030,336,940.51		58,479,782,616.95	106,864,139,544.53	165,343,922,161.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					29,891,500.00						-27,665,301.00		2,226,199.00	4,115,951.59	6,342,150.59
其他															
二、本年期初余额	3,005,171,030.00		12,688,824,195.36		4,460,047,034.73	901,610,087.64	618,176,365.20	786,273.53	1,588,674,762.06	19,267,603.20	37,002,671,639.51		58,482,008,815.95	106,868,255,496.12	165,350,264,312.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,099,692.00		369,934,105.56		169,078,023.17	-55,099,021.48	131,137,653.94	120,851.29			10,304,704,547.25		11,028,974,510.69	48,259,807,876.44	59,288,782,387.13
（一）综合收益总额							131,137,653.94				13,103,998,394.49		13,235,136,048.43	3,701,005,898.86	16,936,141,947.29
（二）所有者投入和减少资本	-1,099,692.00		369,934,105.56		169,225,666.12	-55,099,021.48					9,798,254.12		602,957,355.28	47,273,348,047.37	47,876,305,402.65
1. 所有者投入的普通股	-1,099,692.00				25,826,656.30	-55,099,021.48							79,825,985.78	9,666,388,142.07	9,746,214,127.85

2. 其他权益工具持有者投入资本			369,934,105.56		-4,794,200.00								365,139,905.56	-3,160,056,603.77	-2,794,916,698.21
3. 股份支付计入所有者权益的金额					226,320,321.51								226,320,321.51	303,649,362.68	529,969,684.19
4. 其他					-78,127,111.69						9,798,254.12		-68,328,857.57	40,463,367,146.39	40,395,038,288.82
（三）利润分配											-2,809,092,101.36		-2,809,092,101.36	-2,715,964,212.29	-5,525,056,313.65
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											-2,809,092,101.36		-2,809,092,101.36	-2,715,964,212.29	-5,525,056,313.65
4. 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								120,851.29					120,851.29	1,418,271.74	1,539,123.03
1. 本期提取								5,917,936.04					5,917,936.04	80,274,283.09	86,192,219.13
2. 本期使用								-5,797,084.75					-5,797,084.75	-78,856,011.35	-84,653,096.10
（六）其他					-147,642.95								-147,642.95	-129.24	-147,772.19
四、本期期末余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		4,629,125,057.90	846,511,066.16	749,314,019.14	907,124.82	1,588,674,762.06	19,267,603.20	47,307,376,186.76		69,510,983,326.64	155,128,063,372.56	224,639,046,699.20

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

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		3,788,316,850.45	846,511,066.16	8,809,280.70		1,502,585,515.00	3,438,320,621.31	23,954,350,840.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		3,788,316,850.45	846,511,066.16	8,809,280.70		1,502,585,515.00	3,438,320,621.31	23,954,350,840.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-439,429,375.50	-578,767,126.66	437,696.83			1,995,255,093.40	4,413,648,040.67
（一）综合收益总额							437,696.83			4,456,107,175.31	4,456,544,872.14
（二）所有者投入和减少资本	-56,976,137.00		2,335,593,636.28		-444,256,953.83	-578,767,126.66					2,413,127,672.11
1．所有者投入的普通股	-56,976,137.00				-37,450,100.21	-578,767,126.66					484,340,889.45
2．其他权益工具持有者投入资本			2,335,593,636.28		-99,931,509.65						2,235,662,126.63
3．股份支付计入所有者权益的金额					-306,875,343.97						-306,875,343.97
4．其他											
（三）利润分配										-2,460,852,081.91	-2,460,852,081.91
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-2,460,852,081.91	-2,460,852,081.91
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他					4,827,578.33					0.00	4,827,578.33
四、本期期末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00	5,433,575,714.71	28,367,998,880.89

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,005,171,030.00		12,688,824,195.36		3,695,701,503.75	901,610,087.64	-5,764,112.61		1,502,585,515.00	4,348,600,048.26	24,333,508,092.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,005,171,030.00		12,688,824,195.36		3,695,701,503.75	901,610,087.64	-5,764,112.61		1,502,585,515.00	4,348,600,048.26	24,333,508,092.12
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-1,099,692.00		369,934,105.56		92,615,346.70	-55,099,021.48	14,573,393.31			-910,279,426.95	-379,157,251.90
（一）综合收益总额							14,573,393.31			1,898,812,674.41	1,913,386,067.72
（二）所有者投入和减少资本	-1,099,692.00		369,934,105.56		92,760,534.16	-55,099,021.48					516,693,969.20
1．所有者投入的普通股	-1,099,692.00				25,826,656.30	-55,099,021.48					79,825,985.78
2．其他权益工具持有者投入资本			369,934,105.56		-4,794,200.00						365,139,905.56
3．股份支付计入所有者权益的金额					71,728,077.86						71,728,077.86
4．其他											
（三）利润分配										-2,809,092,101.36	-2,809,092,101.36
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-2,809,092,101.36	-2,809,092,101.36
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					-145,187.46						-145,187.46
四、本期期末余额	3,004,071,338.00		13,058,758,300.92		3,788,316,850.45	846,511,066.16	8,809,280.70		1,502,585,515.00	3,438,320,621.31	23,954,350,840.22

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 2024 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 2,947,095,201.00 元，总股本为 2,947,095,201 股，其中建发集团持有国有法人股 1,356,687,985 股，持股比例为 46.03%，为公司控股股东；社会公众股 1,542,850,566 股，持股比例为 52.36%；股权激励限售股 47,556,650 股，持股比例为 1.61%。

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九届董事会第十二次会议于 2025 年 4 月 11 日批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司正常营业周期为一年。

4、 记账本位币

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

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、7（5）。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注五、7（5）。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准和合并范围的确定

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

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

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

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余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且按权益法核算的,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

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

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

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中,应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的,在个别财务报表中,对丧失子公司控制权之前的各项交易,结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值,所得价款与处置长期股权投资

账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认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，以及按份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按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，以及按份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

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

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对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。

11、金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

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

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

(2) 金融资产的分类与计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

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

（5）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 银行承兑汇票

应收票据组合 2 商业承兑汇票及财务公司承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收供应链和房地产业务客户款项

应收账款组合 3 应收工程施工业务款项

应收账款组合 4 应收工程咨询业务款项

应收账款组合 5 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项

应收账款组合 6 应收家居商场运营业务其他客户款项

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 未到期质保金

合同资产组合 2 工程建筑施工及设计服务业务

合同资产组合 3 工程咨询业务

合同资产组合 4 项目前期品牌咨询委托管理费服务

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收融资租赁款项

长期应收款组合 2 应收分期收款销售商品款项

长期应收款组合 3 应收分期收款提供劳务款项

长期应收款组合 4 应收保证金

长期应收款组合 5 应收项目贷款

长期应收款组合 6 应收其他款项

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

B. 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

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

③信用风险显著增加

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得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、39。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

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

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☐适用 ☒不适用

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

存货的分类

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。

发出存货的计价方法

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

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

存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

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。

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐适用 ☒不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

②可收回金额。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

列报

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

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

19、长期股权投资

√适用 □不适用

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

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注五、27。

20、投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

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

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

21、固定资产

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

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	0-10%	10.00-1.80%

机器设备	年限平均法	3-24	0-10%	33.33-7.50%
交通工具	年限平均法	4-10	0-10%	25.00-9.00%
电子及办公设备	年限平均法	3-10	0-10%	33.33-9.00%
固定资产改良支出	年限平均法	受益年限		
其他	年限平均法	5-10	0-10%	20.00-9.00%

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

22、在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

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

23、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

24、生物资产

☐适用 ☒不适用

25、油气资产

☐适用 ☒不适用

26、无形资产

(1). 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2). 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。

(3). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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。

(4). 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。

(5). 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。

(4). 具体方法

①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

②房地产销售合同

本公司房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

③与委托经营管理商场相关收入

A. 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

本公司按照有关合同或协议约定，受开发商允许依托自身的无形资产品牌向委托经营管理商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。本公司在提供相关咨询委托管理服务时间段内按履约进度确认收入。

B. 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

委托经营管理商场开业后，本公司在合同有效期内按合同约定允许委托经营管理商场持续性使用本公司无形资产品牌名称，并向委托经营管理商场提供持续性的委托经营管理服务（包括布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等），委托经营管理商场在合同有效期内持续使用本公司无形资产品牌名称，相关的委托经营管理服务在合同有效期内持续发生。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供管理服务期间确认收入。

C. 招商佣金收入

招商佣金收入系本公司为委托经营管理商场提供招商咨询服务而产生的收入。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供招商服务期间确认收入。

D. 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、31。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本公司作为融资租赁的生产商或经销商时，在租赁期开始日，本公司按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本，收入和销售成本的差额作为销售损益。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A. 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B. 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A. 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注五、34 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、11 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注五、11 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

☐适用 ☒不适用

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

☐适用 ☒不适用

39、其他重要的会计政策和会计估计

☒适用 ☐不适用

(1). 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(2). 回购公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

(3). 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). 套期会计

(1) 套期的分类

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

①公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

②现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

③境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。境外经营净投资套期中的被套期风险是指境外经营的记账本位币与母公司的记账本位币之间的折算差额。

(2) 套期工具和被套期项目

套期工具，是指本公司为进行套期而指定的，其公允价值或现金流量变动预期可抵消被套期项目的公允价值或现金流量变动的金融工具，包括：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的衍生工具，但签出期权除外。只有在对购入期权（包括嵌入在混合合同中的购入期权）进行套期时，签出期权才可以作为套期工具。嵌入在混合合同中但未分拆的衍生工具不能作为单独的套期工具。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的非衍生金融资产或非衍生金融负债，但指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益、且其自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益的金融负债除外。

自身权益工具不属于金融资产或金融负债，不能作为套期工具。

被套期项目，是指使本公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本公司将下列单个项目、项目组合或其组成部分指定为被套期项目：

①已确认资产或负债。

②尚未确认的确定承诺。确定承诺，是指在未来某特定日期或期间，以约定价格交换特定数量资源、具有法律约束力的协议。

③极可能发生的预期交易。预期交易，是指尚未承诺但预期会发生的交易。

④境外经营净投资。

上述项目组成部分是指小于项目整体公允价值或现金流量变动的部分，本公司将下列项目组成部分或其组合被指定为被套期项目：

①项目整体公允价值或现金流量变动中仅由某一个或多个特定风险引起的公允价值或现金流量变动部分（风险成分）。根据在特定市场环境下的评估，该风险成分应当能够单独识别并可靠计量。风险成分也包括被套期项目公允价值或现金流量的变动仅高于或仅低于特定价格或其他变量的部分。

②一项或多项选定的合同现金流量。

③项目名义金额的组成部分，即项目整体金额或数量的特定部分，其可以是项目整体的一定比例部分，也可以是项目整体的某一层级部分。若某一层级部分包含提前还款权，且该提前还款权的公允价值受被套期风险变化影响的，不得将该层级指定为公允价值套期的被套期项目，但在计量被套期项目的公允价值时已包含该提前还款权影响的情况除外。

（3）套期关系评估

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本公司对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本公司终止运用套期会计。

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本公司对套期关系进行再平衡。

（4）确认和计量

满足运用套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

①公允价值套期

套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果是对指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失计入其他综合收益。被套期项目因套期风险敞口形成利得或损失，计入当期损益，同时调整未以公

允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。如果被套期项目是指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分），因套期风险敞口形成利得或损失，计入其他综合收益，其账面价值已按公允价值计量，不需要调整。

就与按摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，计入当期损益。该摊销日可以自调整日开始，并不得晚于被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，按照同样的方式对累积已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产（或其组成部分）的账面价值。

被套期项目为尚未确认的确定承诺（或其组成部分）的，其在套期关系指定后因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时，应当调整该资产或负债的初始确认金额，以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

②现金流量套期

套期工具利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，确认为其他综合收益，属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），计入当期损益。现金流量套期储备的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：①套期工具自套期开始的累计利得或损失。②被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

如果被套期的预期交易随后确认为非金融资产或非金融负债，或非金融资产或非金融负债的预期交易形成适用公允价值套期会计的确定承诺时则原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。其余现金流量套期在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，如预期销售发生时，将其他综合收益中确认的现金流量套期储备转出，计入当期损益。

③境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益。套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。处置境外经营时，上述在其他综合收益中反映的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

(6). 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。

(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

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。

A. 关于流动负债和非流动负债的划分

因执行解释 17 号关于流动负债和非流动负债的划分的相关规定，对本公司 2023 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目无重大影响。

B: 关于供应商融资安排的披露

公司财务报表附注七、80 之“供应商融资安排”已按解释 17 号的要求披露 2024 年度与供应商融资安排的相关信息。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对公司报告期内财务报表无重大影响。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 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%
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

根据财税[2020]31 号《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。本公司子公司建发（海南）有限公司等公司 2024 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企

业减按 15%的税率征收企业所得税。本公司子公司南宁捷冠汽车有限公司等公司 2024 年度适用该优惠政策。

本公司子公司上海红星美凯龙建筑设计有限公司于 2022 年 12 月取得《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202231004738，有效期 3 年，2024 年度适用 15%的税率征收企业所得税。

根据财政部、税务总局公告 2023 年第 6 号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本公司子公司厦门建发拍卖行有限公司等公司 2024 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局公告 2021 年第 40 号《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》，自 2022 年 3 月 1 日起，对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。本公司之子公司阳谷建发铜业有限公司 2024 年度适用该优惠政策。

根据《财政部 国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》，企业从事规定的国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本公司之子公司厦门建发清源新能源有限公司等公司 2024 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	6,322,638.64	27,221,704.71
银行存款	84,875,551,768.60	85,452,653,457.68
其他货币资金	10,985,508,459.40	12,866,591,386.33
合计	95,867,382,866.64	98,346,466,548.72
其中：存放在境外的款项总额	7,776,023,377.39	3,646,928,488.99

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 9,725,961,429.67 元、银行存款中的受限资金 468,795,173.15 元以及银行存款中三个月以上到期的定期存款 42,153,073.75 元，以上款项合计 10,236,909,676.57 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 2024 年 12 月 31 日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结或有潜在收回风险的其他货币资金款项。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,234,484,047.22	2,828,823,333.48	/
其中：			
权益工具投资	1,040,848,012.46	1,211,634,680.81	/
债务工具投资	193,636,034.76	1,617,188,652.67	/
合计	1,234,484,047.22	2,828,823,333.48	/

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	134,759,631.96	153,258,061.49
远期外汇合约	61,952,502.31	51,647,043.35
期权合约	311,811.22	46,062.50
套期工具	514,301,005.24	259,816,547.79
合计	711,324,950.73	464,767,715.13

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
商业承兑汇票	4,521,558.25	16,329,901.27
财务公司承兑汇票	189,023,507.59	
合计	193,545,065.84	16,329,901.27

(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	终止确认金额	未终止确认金额
商业承兑汇票		167,550.00
财务公司承兑汇票	979,840,071.03	198,504,062.63
合计	979,840,071.03	198,671,612.63

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	203,731,648.25	100.00	10,186,582.41	5.00	193,545,065.84	17,189,369.75	100.00	859,468.48	5.00	16,329,901.27
其中：										
组合 2：商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	203,731,648.25	100.00	10,186,582.41	5.00	193,545,065.84	17,189,369.75	100.00	859,468.48	5.00	16,329,901.27
合计	203,731,648.25	/	10,186,582.41	/	193,545,065.84	17,189,369.75	/	859,468.48	/	16,329,901.27

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	859,468.48	9,327,113.93				10,186,582.41

务公司承 兑汇票						
合计	859,468.48	9,327,113.93				10,186,582.41

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		
其中：1 年以内分项		
	18,476,127,290.33	20,376,965,146.33
1 年以内小计	18,476,127,290.33	20,376,965,146.33
1 至 2 年	1,444,855,228.60	1,309,410,634.81
2 至 3 年	718,434,309.09	724,585,822.80
3 年以上	1,828,538,230.86	2,082,012,647.16
小计	22,467,955,058.88	24,492,974,251.10
坏账准备	-3,359,110,764.36	-3,569,761,184.66
合计	19,108,844,294.52	20,923,213,066.44

(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	1,039,894,039.30	4.63	1,024,787,284.73	98.55	15,106,754.57	1,280,013,465.77	5.23	1,276,262,318.40	99.71	3,751,147.37

其中：										
	1,039,894,039.30	4.63	1,024,787,284.73	98.55	15,106,754.57	1,280,013,465.77	5.23	1,276,262,318.40	99.71	3,751,147.37
按组合计提坏账准备	21,428,061,019.58	95.37	2,334,323,479.63	10.89	19,093,737,539.95	23,212,960,785.33	94.77	2,293,498,866.26	9.88	20,919,461,919.07
其中：										
组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项	19,045,120,499.29	84.77	1,197,284,616.89	6.29	17,847,835,882.40	20,187,444,091.15	82.42	1,152,532,200.49	5.71	19,034,911,890.66
组合 3：应收工程施工业务款项	111,252,446.20	0.49	20,831,075.40	18.72	90,421,370.80	114,080,202.17	0.47	22,116,489.86	19.39	91,963,712.31
组合 4：应收工程咨询类业务款项	924,349,448.19	4.11	353,606,685.01	38.25	570,742,763.18	910,239,820.61	3.71	319,409,918.45	35.09	590,829,902.16
组合 5：应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项	388,655,770.46	1.73	341,724,661.64	87.92	46,931,108.82	607,488,636.37	2.48	417,024,931.18	68.65	190,463,705.19
组合 6：应收家居商场运营业务其他客户款项	958,682,855.44	4.27	420,876,440.69	43.90	537,806,414.75	1,393,708,035.03	5.69	382,415,326.28	27.44	1,011,292,708.75
合计	22,467,955,058.88	/	3,359,110,764.36	/	19,108,844,294.52	24,492,974,251.10	/	3,569,761,184.66	/	20,923,213,066.44

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

①按组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	17,669,444,433.04	883,472,221.65	5.00	19,264,768,412.83	963,095,818.89	5.00
1 至 2 年	957,503,975.70	95,750,397.95	10.00	629,803,892.62	62,980,389.26	10.00
2 至 3 年	206,999,066.40	62,099,720.00	30.00	181,602,337.54	54,480,701.28	30.00
3 至 4 年	86,678,601.09	43,339,300.81	50.00	70,958,490.60	35,479,245.39	50.00
4 至 5 年	59,357,232.98	47,485,786.40	80.00	19,074,559.44	15,259,647.54	80.00
5 年以上	65,137,190.08	65,137,190.08	100.00	21,236,398.12	21,236,398.13	100.00
合计	19,045,120,499.29	1,197,284,616.89	6.29	20,187,444,091.15	1,152,532,200.49	5.71

说明：账龄 4 年以上的应收供应链和房地产业务客户款项期末余额较期初余额增加，主要系合同资产转为应收账款账龄连续计算所致。

②按组合 3：应收工程施工业务款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
0 至 6 个月	51,986,087.09			51,685,508.46		
6 至 12 个月	7,533,139.87	376,656.95	5.00	12,277,158.30	613,857.92	5.00
1 至 2 年	18,875,595.87	1,887,559.60	10.00	16,647,411.37	1,664,741.14	10.00
2 至 3 年	12,600,667.33	2,520,133.47	20.00	9,330,380.32	1,866,076.06	20.00
3 至 4 年	2,656,702.92	797,010.88	30.00	6,350,875.85	1,905,262.76	30.00
4 至 5 年	4,701,077.25	2,350,538.63	50.00	3,444,631.80	1,722,315.91	50.00
5 年以上	12,899,175.87	12,899,175.87	100.00	14,344,236.07	14,344,236.07	100.00
合计	111,252,446.20	20,831,075.40	18.72	114,080,202.17	22,116,489.86	19.39

③按组合 4: 按应收工程咨询类业务款项, 计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	238, 116, 285. 01	11, 905, 814. 10	5. 00	251, 973, 686. 09	12, 598, 684. 31	5. 00
1 至 2 年	146, 381, 000. 72	14, 638, 100. 13	10. 00	185, 995, 965. 68	18, 599, 596. 56	10. 00
2 至 3 年	148, 414, 258. 02	29, 682, 851. 60	20. 00	115, 567, 073. 31	23, 113, 414. 65	20. 00
3 至 4 年	92, 837, 955. 05	27, 851, 386. 53	30. 00	83, 067, 225. 16	24, 920, 167. 54	30. 00
4 至 5 年	58, 142, 833. 50	29, 071, 416. 76	50. 00	66, 915, 630. 00	33, 457, 815. 02	50. 00
5 年以上	240, 457, 115. 89	240, 457, 115. 89	100. 00	206, 720, 240. 37	206, 720, 240. 37	100. 00
合计	924, 349, 448. 19	353, 606, 685. 01	38. 25	910, 239, 820. 61	319, 409, 918. 45	35. 09

④按组合 5: 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项, 计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11, 500, 000. 00	3, 545, 450. 00	30. 83	27, 681, 818. 19	5, 293, 732. 50	19. 12
1 至 2 年	20, 900, 000. 00	9, 653, 710. 00	46. 19	8, 500, 000. 00	2, 460, 452. 50	28. 95
2 至 3 年	4, 000, 000. 00	2, 294, 800. 00	57. 37	51, 216, 666. 67	18, 839, 538. 67	36. 78
3 至 4 年	16, 266, 666. 67	10, 267, 520. 00	63. 12	87, 075, 568. 18	37, 671, 503. 06	43. 26
4 至 5 年	68, 642, 234. 84	54, 014, 574. 59	78. 69	136, 747, 916. 66	88, 741, 876. 78	64. 89
5 至 6 年	56, 823, 809. 52	51, 425, 547. 62	90. 50	117, 366, 666. 67	85, 117, 827. 67	72. 52
6 年以上	210, 523, 059. 43	210, 523, 059. 43	100. 00	178, 900, 000. 00	178, 900, 000. 00	100. 00
合计	388, 655, 770. 46	341, 724, 661. 64	87. 92	607, 488, 636. 37	417, 024, 931. 18	68. 65

⑤按组合 6: 应收家居商场运营业务其他客户款项

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	450,413,849.3	59,784,934.18	13.27	643,745,873.94	54,994,210.73	8.54
1 年以上	508,269,006.14	361,091,506.51	71.04	749,962,161.09	327,421,115.55	43.66
合计	958,682,855.44	420,876,440.69	43.90	1,393,708,035.03	382,415,326.28	27.44

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注五、13。

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	1,276,262,318.40	661,964,487.02	51,946,067.33	874,413,125.24	12,919,671.88	1,024,787,284.73
按组合计提坏账准备	2,293,498,866.26	-32,104,563.75	270,000.00	25,258,615.52	98,457,792.64	2,334,323,479.63
合计	3,569,761,184.66	629,859,923.27	52,216,067.33	899,671,740.76	111,377,464.52	3,359,110,764.36

说明：本期其他变动主要系将已取得无条件收款权的应收代建业务款项由合同资产转入应收账款。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	899,671,740.76

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：

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 2,647,752,824.59 元，其中应收账款期末余额合计 2,532,008,873.01 元，合同资产期末余额合计 115,743,951.58 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 10.64%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 201,132,484.89 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	643,130.19	45,120.11	598,010.08	259,272.11	12,963.61	246,308.50
工程建筑施工及设计服务业务	1,455,083,766.17	455,998,458.53	999,085,307.64	1,949,629,030.62	497,328,436.73	1,452,300,593.89
工程咨询类业务	299,380,310.75	41,006,670.19	258,373,640.56	242,733,215.56	35,188,696.38	207,544,519.18
项目前期品牌咨询委托管理费服务	659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34	837,372,628.01	483,193,837.04	354,178,790.97
合计	2,414,170,243.54	984,456,293.92	1,429,713,949.62	3,029,994,146.30	1,015,723,933.76	2,014,270,212.54

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
工程建筑施工及设计服务业务	-453,215,286.25	项目状态的进一步变动
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-182,521,799.63	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-635,737,085.88	/

(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	743,567,422.79	30.80	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95	709,995,823.93	23.43	685,404,751.71	96.54	24,591,072.22
按组合 计提坏 账准备	1,670,602,820.75	69.20	264,998,722.08	15.86	1,405,604,098.67	2,319,998,322.37	76.57	330,319,182.05	14.24	1,989,679,140.32
合计	2,414,170,243.54	/	984,456,293.92	/	1,429,713,949.62	3,029,994,146.30	/	1,015,723,933.76	/	2,014,270,212.54

按单项计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回 或转回	本期转销/ 核销	其他变动		
未到期的质保金	12,963.61	32,156.50				45,120.11	
工程建筑施工及设计服务业务	497,328,436.73	63,428,365.80	6,856,607.00		-97,901,737.00	455,998,458.53	
工程咨询类业务	35,188,696.38	5,817,973.81				41,006,670.19	
项目前期品牌咨询委托管理费服务	483,193,837.04	114,448,481.36	800,000.00	109,436,273.31		487,406,045.09	
合计	1,015,723,933.76	183,726,977.47	7,656,607.00	109,436,273.31	-97,901,737.00	984,456,293.92	/

说明：本期合同资产减值准备其他变动-97,901,737.00元，系将已取得无条件收款权的应收代建业务款项由合同资产转入应收账款。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的合同资产	109,436,273.31

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	938,751,416.46	435,705,749.51
合计	938,751,416.46	435,705,749.51

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末已质押金额
应收票据	1,058,898.19
合计	1,058,898.19

(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	42,954,030,154.95	
合计	42,954,030,154.95	

(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	22,892,050,813.83	96.20	36,633,180,472.61	98.26
1 至 2 年	702,877,592.27	2.95	518,707,288.99	1.39
2 至 3 年	140,539,044.43	0.59	71,927,677.92	0.19
3 年以上	61,305,015.85	0.26	59,230,107.34	0.16
合计	23,796,772,466.38	100.00	37,283,045,546.86	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 2,635,114,158.43 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 11.07%。

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	173,082.42	35,998,839.62
应收股利	129,766,627.92	150,748,172.06
其他应收款	79,689,760,340.26	71,031,988,256.25
合计	79,819,700,050.60	71,218,735,267.93

其他说明：
□适用 √不适用

应收利息

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	173,082.42	35,998,839.62
减：坏账准备		
合计	173,082.42	35,998,839.62

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：
□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
宁波中金祺兴股权投资中心(有限合伙)	12,150,209.66	
长沙楚茂企业管理有限公司		9,800,000.00
桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	86,600,580.71
杭州臻禄投资有限公司		15,750,000.00
无锡建源房地产开发有限公司	15,837.55	7,597,591.35
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
合计	129,766,627.92	150,748,172.06

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
	23,679,611,510.16	28,694,749,153.40
1 年以内小计	23,679,611,510.16	28,694,749,153.40

1 至 2 年	21,716,319,713.81	23,158,977,987.29
2 至 3 年	18,090,547,036.62	13,877,173,365.44
3 至 4 年	12,101,631,408.96	4,626,644,199.32
4 至 5 年	4,392,610,494.03	1,022,945,794.04
5 年以上	1,832,212,084.03	1,698,679,565.53
小计	81,812,932,247.61	73,079,170,065.02
坏账准备	-2,123,171,907.35	-2,047,181,808.77
合计	79,689,760,340.26	71,031,988,256.25

(14). 按款项性质分类情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	69,304,195,387.23	64,113,497,469.67
保证金及押金	9,875,228,910.97	6,752,438,029.12
土地熟化投资资金	102,720,000.00	112,220,000.00
应收出口退税	546,151,478.60	306,710,667.13
代收代付款	617,647,672.64	706,442,358.53
涉诉款项	1,023,811,225.42	972,785,863.02
其他	343,177,572.75	115,075,677.55
小计	81,812,932,247.61	73,079,170,065.02
坏账准备	-2,123,171,907.35	-2,047,181,808.77
合计	79,689,760,340.26	71,031,988,256.25

(15). 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	542,774,845.30	244,004,450.02	1,260,402,513.45	2,047,181,808.77
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-4,901,188.23	4,901,188.23		
--转入第三阶段	-30,446,997.89	-136,384,871.80	166,831,869.69	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	61,268,075.10	-9,197,254.56	250,797,249.69	302,868,070.23
本期转回		67,408,350.72	4,247,689.33	71,656,040.05
本期转销				
本期核销	10,915,454.79	10,141,462.00	144,857,938.41	165,914,855.20
其他变动	10,659,686.45		33,237.15	10,692,923.60
2024年12月31日余额	568,438,965.94	25,773,699.17	1,528,959,242.24	2,123,171,907.35

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

(16). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	165,914,855.20

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
福州汇成佰悦投资有限公司	5,892,913,047.52	7.20	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内： 1,480,819,184.84 元； 1-2 年： 1,364,121,901.33 元； 2-3 年： 2,031,460,461.35 元； 3-4 年： 1,016,511,500.00 元	5,892,913.05
杭州之江未来城开发建设有限公司	3,369,629,550.00	4.12	应收合作方 经营往来款 项	1 年以内： 2,846,165,000.00 元 1-2 年：523,464,550.00 元	3,369,629.55
北京市土地储备中心	3,006,000,000.00	3.67	拍地保证金 及押金	1 年以内	
珠海华发实业股份有限公司	1,576,771,000.00	1.93	应收合作方 经营往来款 项	1-2 年：720,300,000.00 元 2-3 年：856,471,000.00 元	1,576,771.00

重庆泽悦实业有限公司	1, 507, 822, 034. 00	1. 84	应收合作方经营往来款项	1 年以内	1, 507, 822. 03
合计	15, 353, 135, 631. 52	18. 76	/	/	12, 347, 135. 63

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

10、存货

(1). 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	253,996,061,749.95	4,714,629,338.78	249,281,432,411.17	311,162,871,038.57	4,607,144,576.20	306,555,726,462.37
开发产品	48,281,045,035.63	5,223,082,433.02	43,057,962,602.61	35,783,799,767.14	2,187,007,050.88	33,596,792,716.26
库存商品	29,725,486,350.64	509,896,091.97	29,215,590,258.67	27,606,667,417.52	560,391,433.00	27,046,275,984.52
其中：被套期项目	8,954,377,800.22		8,954,377,800.22	516,156,492.77		516,156,492.77
原材料	2,224,230,936.55	6,838,579.49	2,217,392,357.06	1,203,655,689.65		1,203,655,689.65
发出商品	341,537,531.98		341,537,531.98	237,545,037.04		237,545,037.04
在产品	3,337,540,576.00		3,337,540,576.00	1,442,474,024.45		1,442,474,024.45
消耗性生物资产	4,246,697.46		4,246,697.46	4,246,697.46		4,246,697.46
周转材料	44,682,023.57		44,682,023.57	38,539,140.00		38,539,140.00
合同履约成本	132,101,861.57		132,101,861.57	60,490,601.62		60,490,601.62
合计	338,086,932,763.35	10,454,446,443.26	327,632,486,320.09	377,540,289,413.45	7,354,543,060.08	370,185,746,353.37

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	4,607,144,576.20	3,669,257,774.94			3,561,773,012.36	4,714,629,338.78
开发产品	2,187,007,050.88	2,131,851,027.70	3,561,773,012.36	2,657,548,657.92		5,223,082,433.02
库存商品	560,391,433.00	310,650,231.68	1,393,580.13	362,539,152.84		509,896,091.97
原材料		2,851,107.51	17,718,174.56	13,730,702.58		6,838,579.49
在产品			12,089,861.00	12,089,861.00		

合计	7,354,543,060.08	6,114,610,141.83	3,592,974,628.05	3,045,908,374.34	3,561,773,012.36	10,454,446,443.26

说明 1：本期开发成本跌价准备其他减少 3, 561, 773, 012. 36 元，开发产品跌价准备其他增加 3, 561, 773, 012. 36 元，系将完工项目由开发成本转入开发产品。

说明 2：本期库存商品跌价准备其他增加 1, 393, 580. 13 元，原材料跌价准备其他增加 17, 718, 174. 56 元，在产品跌价准备其他增加 12, 089, 861. 00 元，系非同一控制下企业合并取得子公司增加。

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 2024 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 8, 192, 213, 908. 74 元，借款费用的计算标准和依据见附注五、23。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
北京·观堂府	2023 年	2026 年-2027 年	6, 283, 406, 301. 33	5, 631, 462, 263. 63		6, 283, 406, 301. 33
北京·观云	2023 年	2026 年	2, 206, 077, 708. 80	1, 838, 756, 524. 01		2, 206, 077, 708. 80
长沙·观云	2024 年	2027 年	1, 072, 266, 101. 51			1, 072, 266, 101. 51
长沙·玖洲和玺	2021 年	2023 年-2026 年	277, 264, 016. 48	1, 206, 951, 505. 91		277, 264, 016. 48
长沙·缦云	2023 年	2025 年	2, 231, 369, 224. 49	1, 834, 462, 352. 50		2, 231, 369, 224. 49
长沙·养云	2022 年	2024 年-2025 年	1, 296, 790, 170. 66	2, 212, 131, 995. 90		1, 296, 790, 170. 66
成都·缦云	2023 年	2025 年	1, 449, 324, 405. 20	1, 243, 854, 774. 96		1, 449, 324, 405. 20
成都·璞云	2023 年	2026 年	1, 545, 950, 237. 37	1, 258, 794, 895. 55	30, 162, 299. 83	1, 515, 787, 937. 54
成都·书香云锦	2024 年	2026 年	3, 813, 169, 464. 38	3, 274, 228, 308. 28		3, 813, 169, 464. 38
成都·望江云启	2023 年	2026 年	500, 411, 548. 39	393, 101, 360. 75		500, 411, 548. 39
重庆·黛山璟悦	2021 年	2023 年-2026 年	283, 362, 160. 40	437, 335, 281. 42	55, 954, 749. 53	227, 407, 410. 87
重庆·嘉和府一期	2024 年	2026 年	603, 438, 942. 87			603, 438, 942. 87

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
重庆•嘉和府二期	2024 年	2026 年	497,794,189.53			497,794,189.53
重庆•嘉禧	2024 年	2026 年	451,223,670.04			451,223,670.04
重庆•嘉樾	2024 年	2026 年	431,732,082.65			431,732,082.65
重庆•缦云	2023 年	2025 年	576,427,084.60	479,412,147.08		576,427,084.60
重庆•山晓二期	2019 年	2023 年-2025 年	133,690,219.37	511,984,813.30	15,898,746.58	117,791,472.79
重庆•书香府	2022 年	2024 年-2025 年	501,421,077.12	723,447,405.67	72,730,084.72	428,690,992.40
东莞•缦云	2023 年	2025 年	1,819,428,496.95	1,596,614,368.85		1,819,428,496.95
鄂州•红莲半岛 1#地块	2020 年	2023 年-待定	80,907,314.23	76,276,937.28		80,907,314.23
鄂州•红莲半岛 5#地块	待定	待定	80,892,398.94	80,677,108.00		80,892,398.94
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•红莲半岛 10#地块	待定	待定	138,036,742.15	138,036,742.15		138,036,742.15
鄂州•红莲半岛 11#地块	待定	待定	106,880,041.22	106,880,041.22		106,880,041.22
鄂州•红莲半岛 12#地块	待定	待定	107,357,681.41	107,357,681.41		107,357,681.41
鄂州•阅山湖	待定	待定	773,925,074.44	768,729,088.87	205,655,910.08	568,269,164.36
佛山•缦云	2023 年	2026 年	3,239,820,588.14	2,818,650,568.71		3,239,820,588.14
佛山•三堂锦园	2021 年	2024 年-2025 年	990,619,534.60	2,551,063,721.00	267,982,915.10	722,636,619.50
佛山•天峯	2023 年	2026 年	1,305,759,148.57	1,037,326,890.18		1,305,759,148.57
福州•灏云	2024 年	2027 年	3,029,561,678.41			3,029,561,678.41
福州•建发领墅	2016 年	待定	1,070,916,773.64	1,046,882,583.86		1,070,916,773.64
福州•璞云	2023 年	2025 年	2,516,483,651.93	2,250,629,785.42		2,516,483,651.93
福州•瑞云	2024 年	2027 年	1,506,230,261.57			1,506,230,261.57
福州•臻园	2023 年	2025 年	207,544,248.12	168,420,681.13		207,544,248.12
福州•紫宸	2024 年	2025 年	2,710,519,106.65	2,375,000,000.00		2,710,519,106.65
广州•悦璞园	2021 年	2025 年	1,340,760,346.73	1,215,905,312.72	77,156,882.17	1,263,603,464.56
贵阳•聚合地块	待定	待定	940,760,735.19	900,623,925.14		940,760,735.19
贵阳•书香府	2020 年	2026 年	2,134,533,230.54	1,649,357,379.54		2,134,533,230.54
贵州•贵阳缦云	2024 年	2025 年	760,276,003.47	543,360,038.91		760,276,003.47
桂林•春天颂二期	待定	待定	155,615,443.15	159,269,978.18		155,615,443.15
杭州•萃栖云庐	2023 年	2025 年	2,296,122,481.27	1,920,556,392.42		2,296,122,481.27
杭州•朗云	2023 年	2027 年	6,996,573,698.08			6,996,573,698.08
杭州•璞云	2023 年	2026 年	2,392,356,770.07	2,096,429,631.31		2,392,356,770.07
杭州•云城之上	2024 年	2027 年	3,814,071,789.86			3,814,071,789.86
杭州•云湖之城	2024 年	2028 年	9,372,623,095.62			9,372,623,095.62
杭州•云栖上宸	2024 年	2027 年	2,081,281,607.42			2,081,281,607.42
杭州•云启钱湾	2024 年	2027 年	2,268,559,197.83			2,268,559,197.83
杭州•云启之江一期	2023 年	2025 年	6,901,088,843.72	6,097,150,236.45		6,901,088,843.72
杭州•云启之江二期	2023 年	2025 年	6,294,626,241.37	5,653,636,850.16		6,294,626,241.37
杭州•云熙	2023 年	2025 年	2,578,093,064.27	2,242,763,749.55		2,578,093,064.27
杭州•云涌之江	2024 年	2027 年	3,251,497,419.14			3,251,497,419.14
淮安•天玺湾	2021 年	2023 年-2026 年	2,561,090,250.81	3,259,932,588.01	214,573,462.74	2,346,516,788.07
黄石•和玺	2021 年	2023 年-2027 年	1,136,417,211.93	1,499,148,662.76	20,290,433.92	1,116,126,778.01

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
济南•天玺	2021 年	2023 年-2025 年	564,249,959.68	430,344,818.42	72,427,502.61	491,822,457.07
济南•雍泉府	2023 年	2026 年	1,264,093,598.91	880,383,014.20		1,264,093,598.91
嘉兴•桐乡缦云	2023 年	2025 年	1,314,317,529.75	1,079,064,871.18		1,314,317,529.75
建阳•君玥里	2023 年	2025 年	557,244,031.46	420,652,570.38		557,244,031.46
江门•蓬江玖云府	2021 年	2023 年-2026 年	939,365,741.51	892,972,229.86	70,712,211.16	868,653,530.35
江西•朗云	2023 年	2025 年-2026 年	1,598,247,678.66	1,324,888,077.74		1,598,247,678.66
江阴•瑯和府	2021 年	2024 年-2027 年	1,473,531,133.09	2,615,433,630.57	516,619,769.48	956,911,363.61
江阴•天敌湾	2021 年	2024 年-2026 年	1,309,533,435.33	5,015,680,827.80	503,976,379.15	805,557,056.18
丽水•养云	2023 年	2025 年	1,337,547,122.12	1,133,750,448.33		1,337,547,122.12
连江•江与城花园	2018 年	2021 年-2026 年	291,199,772.31	283,275,066.96	68,201,363.76	222,998,408.55
柳州•山水间二期	待定	待定	232,273,003.86	232,121,726.63		232,273,003.86
柳州•央玺	2024 年	2025 年	388,175,577.90	230,500,000.00		388,175,577.90
龙岩•观唐映月	2023 年	2026 年	482,777,081.31			482,777,081.31
龙岩•缦云	2023 年	2026 年	1,160,918,069.73	950,466,892.88		1,160,918,069.73
龙岩•养云	待定	待定	525,961,916.87			525,961,916.87
南昌•藏珑府	2021 年	2024 年-2025 年	83,596,192.64	1,842,932,488.10	760,346.69	82,835,845.95
南昌•九龙观唐	2023 年	2026 年	2,292,928,978.81	2,120,631,309.43		2,292,928,978.81
南昌•九龙和悦	2023 年	2025 年	650,663,333.80	526,079,091.24	57,154,834.75	593,508,499.05
南昌•时代天阶	2021 年	2025 年	609,636,568.52	504,402,872.95	37,347,696.80	572,288,871.72
南昌•四季光年	2021 年	2023 年-2025 年	377,801,794.35	533,251,843.06	89,132,140.74	288,669,653.61
南昌•悦玺府	待定	待定	647,651,563.79	646,879,477.06		647,651,563.79
南昌•悦玺台	2021 年	2024 年-2025 年	575,615,973.86	952,207,604.12	104,903,353.32	470,712,620.54
南京•嘉和华府	2023 年	2025 年	3,290,134,115.29	1,444,947,198.78		3,290,134,115.29
南京•缦云	2023 年	2025 年	2,908,415,830.76	2,587,421,644.12		2,908,415,830.76
南京•璞云	2023 年	2026 年	3,506,332,701.62	3,166,746,943.08	171,492,874.74	3,334,839,826.88
南宁•缦云	2023 年	2025 年	418,621,681.80	347,909,838.53		418,621,681.80
南宁•玺院三期	2023 年	2025 年	168,605,997.13	83,311,860.31		168,605,997.13
南通•观云府	2023 年	2026 年	810,911,600.01	598,001,962.49		810,911,600.01
宁波•朗云	2023 年	2026 年	2,108,686,738.00	1,731,334,327.12		2,108,686,738.00
宁波•璞云	2023 年	2025 年	1,433,667,727.51	1,201,517,222.94		1,433,667,727.51
宁德•云熙	2023 年	2025 年	742,294,498.85	504,586,643.70		742,294,498.85
莆田•嘉和府	2024 年	2026 年	686,782,576.63			686,782,576.63
莆田•璞云	2023 年	2025 年	1,468,118,136.00	1,231,181,027.92		1,468,118,136.00
莆田•玉湖宸悦	2023 年	2025 年	741,168,465.43	543,362,997.08	8,867,909.72	732,300,555.71
莆田•玉湖兰溪	2024 年	2026 年	666,973,038.92	540,696,062.50		666,973,038.92
莆田•云悦	2023 年	2025 年	467,063,304.11	345,325,962.75		467,063,304.11
泉州•安溪央玺	2023 年	2026 年	637,751,690.25	463,419,442.86		637,751,690.25
泉州•安溪央玺二期	2023 年	2025 年	1,067,623,592.07	807,947,267.10		1,067,623,592.07
泉州•观唐府	2024 年	2026 年	774,885,386.59	471,000,550.00		774,885,386.59
泉州•和悦	2023 年	2025 年	648,224,857.28	505,582,061.12		648,224,857.28
泉州•朗云	2023 年	2025 年	426,392,199.12	319,616,064.92		426,392,199.12
泉州•璞玥东方	2023 年	2025 年	628,171,655.42	442,594,830.47		628,171,655.42
泉州•璞玥云山	2023 年	2025 年	293,898,779.11	208,960,712.14		293,898,779.11
泉州•璞云	2023 年	2025 年	658,082,361.16	477,156,125.20		658,082,361.16

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
泉州•湾海	2023 年	2025 年	694,837,428.92	546,886,694.26		694,837,428.92
厦门•2024P05 地块	待定	待定	5,770,000,000.00			5,770,000,000.00
厦门•J2024P01 地块	待定	待定	690,000,000.00			690,000,000.00
厦门•宸启瑞湖	2024 年	2027 年	3,186,743,891.60			3,186,743,891.60
厦门•观云	待定	待定	2,212,493,349.49			2,212,493,349.49
厦门•嘉悦里 A4 地块	2024 年	2027 年	1,977,548,196.15			1,977,548,196.15
厦门•嘉悦里 A6 地块	2024 年	2025 年	1,780,257,288.17		11,526,336.43	1,768,730,951.74
厦门•嘉悦里 A9 地块	待定	待定	1,040,511,361.06			1,040,511,361.06
厦门•鲤悦	2024 年	2026 年-2027 年	2,726,120,599.88		124,668,811.03	2,601,451,788.85
厦门•书香五缘	待定	待定	5,936,051,173.30			5,936,051,173.30
厦门•湾墅阅海	2024 年	2026 年	1,564,183,773.73			1,564,183,773.73
厦门•五缘鲤	2024 年	2026 年	5,379,962,843.56	4,840,536,511.76		5,379,962,843.56
厦门•五缘湾海	2023 年	2025 年	2,382,185,997.91	2,345,398,719.91		2,382,185,997.91
厦门•壹里	2022 年	2025 年	4,010,253,206.86	3,617,135,602.81		4,010,253,206.86
厦门•臻华府	2021 年	2024 年-2025 年	1,991,209,494.91	3,203,318,717.57	413,110,726.78	1,578,098,768.13
上海•观唐府	2022 年	2024 年-2025 年	1,245,152,499.98	3,125,665,054.15		1,245,152,499.98
上海•海阅首府	2024 年	2027 年	2,990,581,190.01	2,563,000,000.00		2,990,581,190.01
上海•璟院	2023 年	2025 年	6,659,199,317.22	6,031,187,519.99		6,659,199,317.22
上海•朗玥	2024 年	2027 年	2,881,954,192.40			2,881,954,192.40
上海•青云上	2023 年	2025 年	1,713,694,734.06	1,490,747,335.80		1,713,694,734.06
深圳•联发臻著雅居	2022 年	2025 年	1,535,623,977.04	1,382,249,388.76		1,535,623,977.04
苏州•朗云	2023 年	2025 年	3,985,052,133.18	3,542,546,129.17		3,985,052,133.18
苏州•缦月华庭	2023 年	2025 年	2,140,121,420.06	1,833,946,434.72		2,140,121,420.06
苏州•缦云澜庭	2022 年	2025 年	4,798,960,811.43	4,223,520,370.34		4,798,960,811.43
苏州•青云上	2023 年	2025 年	1,114,184,380.81	893,913,472.09		1,114,184,380.81
苏州•檀府	2023 年	2025 年	1,865,455,008.63	1,521,268,187.34		1,865,455,008.63
宿迁•文瀚府	2021 年	2023 年-2026 年	1,918,648,360.86	1,755,849,931.15	262,278,865.67	1,656,369,495.19
宿迁•誉璟湾	2021 年-2024 年	2024 年-2027 年	1,166,383,756.65	3,108,418,941.57	542,372,513.55	624,011,243.10
台州•缦云	2023 年	2025 年	2,226,484,948.84	1,786,775,427.81		2,226,484,948.84
台州•璞云	2023 年	2026 年	1,214,602,370.36	927,432,386.99		1,214,602,370.36
台州•养云	2023 年	2026 年	1,312,289,015.33	1,051,903,810.51		1,312,289,015.33
太仓•朗月	2023 年	2025 年	2,209,905,354.65	1,711,681,092.72		2,209,905,354.65
天津•梅江和悦	2023 年	2025 年	1,117,581,267.86	924,161,952.93		1,117,581,267.86
天津•梅江和悦二期	2023 年	2026 年	865,558,848.37			865,558,848.37
温州•缦云	2023 年	2026 年	2,151,332,110.97	1,641,565,781.04		2,151,332,110.97
无锡•青江悦府	2023 年	2025 年	1,227,780,328.93	1,008,476,203.74	10,202,822.20	1,217,577,506.73
无锡•玺云	2023 年	2026 年	2,231,795,662.27	1,929,572,095.84		2,231,795,662.27
武汉•朗玥	2023 年	2025 年	1,961,923,811.69	1,689,431,420.97		1,961,923,811.69
武汉•璞玥	2024 年	2026 年	1,198,222,265.58			1,198,222,265.58
武汉•望湖	2024 年	2027 年	1,088,804,990.10			1,088,804,990.10
武汉•悦榕华	2023 年	2025 年	555,599,647.57	430,611,477.90	32,825,626.30	522,774,021.27
武汉•云璟二期	2020 年	2023 年-2025 年	612,910,820.91	568,398,621.15	325,396,681.33	287,514,139.58
悉尼•首府二期	2021 年	2025 年	263,391,454.02	243,855,465.40		263,391,454.02
悉尼•首府三期	2023 年	2026 年	279,998,568.29	136,552,152.09		279,998,568.29

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
悉尼·西南地块	待定	待定	1,155,735,574.62	1,250,885,997.25		1,155,735,574.62
悉尼·中央公园	待定	待定	364,031,030.30	383,294,994.91		364,031,030.30
益阳·央著	2022 年	2023 年-2025 年	1,086,207,266.84	718,558,274.31	50,276,021.59	1,035,931,245.25
永泰·世外梧桐	2018 年	2019 年-2025 年	438,217,106.10	414,486,735.28	74,843,160.44	363,373,945.66
张家港·云湖上	2023 年	2025 年-2026 年	2,116,225,696.23	877,770,442.57	32,091,794.84	2,084,133,901.39
漳州·和園	2022 年	2025 年	1,005,628,573.05	857,142,173.83	128,140,322.55	877,488,250.50
漳州·朗云	2023 年	2025 年	1,517,012,678.55	1,163,240,160.66		1,517,012,678.55
漳州·縵云	2022 年	2025 年	2,096,774,222.29	1,822,697,691.01		2,096,774,222.29
漳州·璞云	2024 年	2025 年	581,032,033.68	475,973,042.13		581,032,033.68
漳州·桃李春风	待定	待定	135,205,091.14	134,786,731.79		135,205,091.14
漳州·西湖望月	2023 年	2026 年	733,066,214.24	586,024,368.10		733,066,214.24
漳州·智车 e 谷	2024 年	2025 年	200,274,948.04	25,300,000.00		200,274,948.04
漳州·智能制造产业园二期	2023 年	2024 年-2025 年	75,108,215.89	35,196,266.75		75,108,215.89
漳州·智能制造产业园三期	2023 年	2025 年	56,701,882.56	23,057,460.70		56,701,882.56
株洲·央著	2020 年-2023 年	2023 年-2028 年	1,826,870,111.65	2,423,286,830.53	34,619,380.27	1,792,250,731.38
其他			159,960,469.67	135,624,045,776.50	10,274,408.21	149,686,061.46
合计			253,996,061,749.95	311,162,871,038.57	4,714,629,338.78	249,281,432,411.17

(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-2024 年	69,392,634.82	805,635,900.95	78,205,917.15	796,822,618.62	
北京·珺和府	2024 年		3,673,596,409.10	3,511,488,490.47	162,107,918.63	
北京·望京养云	2024 年		3,622,078,611.83	3,418,249,321.66	203,829,290.17	
长沙·建发央著	2019 年-2022 年	125,570,639.16	3,270,501.50	9,401,490.11	119,439,650.55	4,181,505.46
长沙·玖洲观澜	2024 年		2,166,027,868.17	2,091,502,164.23	74,525,703.94	
长沙·玖洲和玺	2023 年-2026 年		929,687,489.43	854,913,883.26	74,773,606.17	
长沙·养云	2024 年		1,390,039,289.78	1,309,032,043.65	81,007,246.13	
成都·观唐映月	2024 年		5,402,310,763.90	5,274,252,968.44	128,057,795.46	
成都·建发金沙里	2012 年	8,771,069.51	80,811,196.66	14,565,831.95	75,016,434.22	
成都·麓岭汇	2016 年-2024 年	117,282,331.77	570,852,502.33	614,442,945.23	73,691,888.87	1,771,342.11
成都·天府养云	2024 年		2,121,165,513.05	2,002,019,563.44	119,145,949.61	
成都·央玺	2023 年	374,876,984.00	9,950,523.25	80,081,521.67	304,745,985.58	
成都·央著	2023 年	134,296,686.78	40,106.44	71,002,377.07	63,334,416.15	
重庆·黛山璟悦	2023 年	814,102,164.10	23,012,227.59	33,317,211.83	803,797,179.86	80,221,068.53
重庆·和玺	2023 年	127,283,286.27	790,942.86	3,140,458.15	124,933,770.98	
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	76,051,332.08		3,471,924.92	72,579,407.16	600,922.42
重庆·龙洲湾 1 号三期	2021 年-2023 年	96,949,168.10		1,804,817.83	95,144,350.27	24,788,617.04
重庆·山晓一期	2022 年	168,662,781.68	35,393,550.15	55,451,751.33	148,604,580.50	52,286,690.54
重庆·山晓二期	2023 年-2024 年	79,246,357.28	605,280,438.15	160,633,464.95	523,893,330.48	102,942,394.26

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
鄂州·红莲半岛 1#地块	2023 年	403,975,465.44	28,149,914.94	12,538,839.74	419,586,540.64	131,978.60
佛山·和玺园	2023 年	383,942,996.29		287,839,022.43	96,103,973.86	20,984,694.77
佛山·三堂锦园	2024 年-2025 年		2,145,749,122.24	145,980,288.08	1,999,768,834.16	292,689,833.87
福州·君樾府	2023 年-2024 年	436,453,686.69	858,960,439.40	980,099,236.01	315,314,890.08	70,296,094.34
福州·臻品公馆	2023 年-2024 年	159,307,651.92	3,207,287.17	37,898,056.40	124,616,882.69	
福州·臻榕府	2023 年	365,409,897.36	1,451,802.23	126,404,395.26	240,457,304.33	
广州·建发央玺	2021 年	705,399,060.11		430,449,539.73	274,949,520.38	5,501,452.21
广州·明珠湾玺	2024 年		2,761,904,431.57	1,325,372,846.83	1,436,531,584.74	292,337,188.59
贵阳·建发和玺	2023 年	99,456,966.91	2,163,804.06	49,920,473.85	51,700,297.12	7,901,112.94
桂林·春天颂一期	2023 年-2024 年	50,889,880.68	372,542,883.72	279,051,977.90	144,380,786.50	
桂林·联发乾景	2018 年	116,428,169.94		3,820,454.15	112,607,715.79	
杭州·北秀观云	2022 年	95,550,000.00		3,300,000.00	92,250,000.00	
杭州·藏珑大境	2021 年	65,120,000.00		3,520,000.00	61,600,000.00	11,343,208.59
杭州·春来雅庭	2023 年	250,696,775.04		36,836,165.95	213,860,609.09	10,855,964.73
杭州·缦云	2024 年		2,656,617,658.25	2,266,707,213.02	389,910,445.23	6,001,961.87
杭州·檀境里	2023 年	2,173,174,977.91	7,553,868.02	639,107,270.31	1,541,621,575.62	332,692,615.21
杭州·桐庐悦庐	2023 年	269,701,958.47	95,351,686.33	183,300,043.49	181,753,601.31	
杭州·云锦天章	2020 年	87,560,000.00		3,960,000.00	83,600,000.00	
杭州·臻和雅颂	2024 年		2,668,323,906.89	1,698,739,929.13	969,583,977.76	21,194,392.74
合肥·滨语听湖	2024 年		4,217,275,859.15	1,309,555,681.49	2,907,720,177.66	65,157,795.40
合肥·珺和府	2023 年-2024 年		682,350,167.27	152,137,099.74	530,213,067.53	
淮安·天玺湾	2023 年-2025 年	647,694,657.93	1,049,988,571.30	726,026,547.42	971,656,681.81	22,004,691.45
黄石·和玺	2023 年-2027 年	108,582,270.08	793,754,424.92	736,865,352.54	165,471,342.46	
济南·玖熙府	2024 年		1,694,110,727.51	1,609,803,373.33	84,307,354.18	36,526,100.04
建阳·望玥里	2023 年	124,982,571.61		67,127,447.66	57,855,123.95	
江门·蓬江玖云府	2023 年-2026 年	65,390,927.38	575,272,900.32	63,289,974.61	577,373,853.09	115,186,721.24
江阴·珺和府	2024 年		1,314,018,290.11	752,262,153.43	561,756,136.68	167,896,787.04
江阴·天敌湾	2024 年-2026 年		4,248,010,602.55	2,184,806,188.08	2,063,204,414.47	152,093,006.03
晋江·世茂云城一期	2021 年	81,276,769.75	94,247.70	2,044,128.58	79,326,888.87	2,122,430.02
晋江·世茂云城二期	2023 年	62,279,801.77		10,628,382.48	51,651,419.29	
九江·君悦湖	2021 年	75,636,717.52		19,328,389.66	56,308,327.86	6,362,201.15
连江·江与城花园（山海大观）	2021 年-2026 年	571,236,347.56	4,311,547.06	24,977,167.56	550,570,727.06	108,407,602.27
柳州·山水间一期	2022 年	571,272,683.48		22,638,708.16	548,633,975.32	
六安·玖熙府	2023 年-2024 年	14,718,538.69	761,089,567.28	631,816,005.27	143,992,100.70	20,036,417.61
龙岩·和鸣	2023 年-2024 年	131,424,553.89	5,642,795.54	82,883,888.79	54,183,460.64	15,523,979.22
龙岩·云著	2023 年-2024 年	12,764,938.12	1,479,293,598.24	1,339,040,226.62	153,018,309.74	26,224,588.21
龙岩·漳平文著	2023 年	476,604,992.58		189,536,713.74	287,068,278.84	10,893,644.84
南昌·藏珑大境	2023 年-2024 年	160,504,302.16	375,227,044.18	193,227,505.61	342,503,840.73	34,015,352.61
南昌·藏珑府	2024 年-2025 年		1,902,053,345.46	1,124,989,049.82	777,064,295.64	5,341,542.19

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
南昌•四季光年	2023 年-2025 年	13,576,920.80	161,935,470.73	117,765,611.45	57,746,780.08	12,858,187.53
南昌•云玺台	2022 年-2023 年	82,158,106.52		15,933,553.93	66,224,552.59	1,913,269.55
南京•都会江来府	2023 年-2024 年	1,421,075,442.86	820,530,439.47	2,059,673,545.25	181,932,337.08	10,828,670.76
南京•和章府	2023 年	247,572,564.95		158,433,475.94	89,139,089.01	13,215,477.79
南京•和著府	2023 年	128,773,714.25	6,024,647.54	73,834,881.19	60,963,480.60	7,403,063.39
南京•云启雅庭一期	2022 年	435,953,953.21	1,367,157.89	37,475,470.19	399,845,640.91	94,681,828.68
南京•云启雅庭二期	2023 年	999,238,962.44	12,086,447.20	102,226,512.02	909,098,897.62	158,362,100.74
南京•云樾观山府	2023 年-2024 年	2,129,347,417.74	2,789,893,030.51	4,657,751,474.90	261,488,973.35	5,488,991.36
南宁•北大珑廷	2021 年-2023 年	230,367,174.01	88,317.03	132,942,990.33	97,512,500.71	
南宁•和鸣	2023 年	172,025,199.27		115,044,680.16	56,980,519.11	9,756,185.81
南宁•建发央玺	2022 年	159,704,853.92		26,052,362.29	133,652,491.63	23,071,478.41
南宁•联发臻境一期	2021 年	86,600,167.71	3,154,589.59	26,728,349.85	63,026,407.45	6,010,525.00
南宁•联发臻境二期	2022 年-2023 年	483,064,669.57	9,735,340.02	43,365,873.01	449,434,136.58	60,024,897.69
南宁•青溪府	2019 年-2020 年	50,414,944.89			50,414,944.89	18,841,195.31
南通•鸿璟园	2023 年	717,170,669.60		422,765,937.70	294,404,731.90	55,731,239.03
南通•御珑湾	2023 年	337,827,718.51		188,632,102.23	149,195,616.28	24,186,735.18
宁波•春江悦	2024 年		4,677,958,372.05	4,305,699,798.39	372,258,573.66	38,629,563.52
宁波•缦云	2024 年		4,270,093,731.17	4,179,050,684.74	91,043,046.43	
莆田•和鸣兰溪	2023 年	62,030,639.86		3,973,497.05	58,057,142.81	
莆田•文献首府	2023 年-2024 年	443,983,700.09	1,652,765,360.00	1,660,495,264.17	436,253,795.92	5,494,298.03
莆田•文著	2023 年	442,737,646.54		182,461,868.47	260,275,778.07	26,369,017.72
泉州•和著	2024 年		2,735,854,598.92	2,617,852,731.38	118,001,867.54	
泉州•鲤城禧院	2023 年	96,326,721.20		21,548,426.41	74,778,294.79	
厦门•湖畔九境	2024 年		4,391,213,093.87	4,187,168,766.81	204,044,327.06	
厦门•君领学府	2023 年	179,061,329.02	6,591,331.64	102,480,061.11	83,172,599.55	19,867,210.67
厦门•缦羽长滩	2024 年		5,777,126,332.05	5,581,965,757.94	195,160,574.11	56,913,130.77
厦门•叁里云庐	2024 年		3,758,637,113.48	3,704,397,918.83	54,239,194.65	16,366,422.88
厦门•书香泊月	2024 年		1,333,510,924.47	1,091,126,882.04	242,384,042.43	75,296,917.42
厦门•五缘灏月	2024 年		2,875,648,830.18	2,748,960,471.49	126,688,358.69	
厦门•五缘樾月	2023 年	591,777,323.83		211,970,319.75	379,807,004.08	34,615,713.76
厦门•悦鹭湾	2024 年		1,421,423,597.68	416,035,610.39	1,005,387,987.29	97,977,852.60
厦门•臻华府	2024 年		1,537,636,936.40	294,067,040.06	1,243,569,896.34	211,870,314.13
厦门•臻樾	2024 年		924,267,811.30		924,267,811.30	34,260,730.42
厦门•中央公园	2021 年	60,115,697.88		2,625,853.52	57,489,844.36	16,724,612.49
上海•公园首府	2016 年	431,914,728.55	6,637,141.28	2,073,517.83	436,478,352.00	118,505,265.92
上海•古美华庭	2024 年		3,302,537,654.15	3,207,089,625.74	95,448,028.41	13,799,113.82
上海•观唐府	2024 年-2025 年		2,345,019,911.25	2,116,868,433.35	228,151,477.90	
上海•光合臻园	2024 年		2,732,134,672.80	2,572,592,648.85	159,542,023.95	
上海•苏河望	2023 年	458,204,442.47	2,588,573.25	17,032,705.59	443,760,310.13	
上海•新江湾	2011 年-2016 年	75,032,486.01		4,579,238.87	70,453,247.14	
绍兴•棠颂和鸣	2024 年		3,353,846,095.97	2,302,198,637.58	1,051,647,458.39	51,185,229.76

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
深圳·璟悦轩	2021 年	73,213,342.96		10,639,541.28	62,573,801.68	
深圳·天境雅居	2024 年		3,586,495,004.91	3,286,648,489.55	299,846,515.36	16,244,515.14
深圳·悦尚居	2024 年		2,174,370,110.63	1,540,147,843.79	634,222,266.84	
宿迁·文瀚府	2023 年-2026 年	1,476,733,242.98		439,491,964.48	1,037,241,278.50	54,786,716.22
宿迁·誉璟湾	2024 年-2027 年		2,181,672,521.63	1,443,953,713.15	737,718,808.48	314,417,300.09
台州·玖珑和玺	2023 年	128,237,717.33	14,315,816.08	90,851,172.81	51,702,360.60	
温州·文澜府邸	2024 年		1,824,312,326.09	1,327,304,529.12	497,007,796.97	34,826,973.70
无锡·静学和鸣	2023 年	616,872,817.87	27,564,220.18	454,792,738.84	189,644,299.21	11,986,169.67
武汉·九都国际二期	2014 年-2015 年	79,327,658.13	18,217,339.05	18,217,339.05	79,327,658.13	15,475,465.39
武汉·璞悦府	2023 年	548,107,521.10		421,488,508.04	126,619,013.06	28,305,504.86
武汉·悦文华	2024 年		929,681,110.43		929,681,110.43	345,716,344.59
武汉·云璟一期	2022 年	103,899,841.55		20,435,154.87	83,464,686.68	23,563,566.71
武汉·云璟二期一标	2023 年	288,311,446.00	13,550,828.24	179,145,504.98	122,716,769.26	45,662,825.18
武夷山·文澜府	2023 年	243,718,946.01		156,545,031.00	87,173,915.01	
西安·悦春山	2024 年		445,844,643.02	296,920,371.62	148,924,271.40	4,630,417.81
霞浦·望潮府	2024 年		1,137,755,071.54	1,024,624,916.97	113,130,154.57	
徐州·翠屏风华	2024 年		1,215,460,640.20	908,016,030.29	307,444,609.91	43,108,707.03
徐州·和玺	2024 年		1,708,341,046.61	1,652,864,929.38	55,476,117.23	27,668,390.98
宜兴·和玺	2023 年-2024 年	953,565,990.31	797,342,578.81	785,460,331.37	965,448,237.75	208,267,167.42
益阳·央著	2023 年	140,763,100.38		85,459,461.74	55,303,638.64	
张家港·御璟湾	2021 年-2023 年	215,092,630.44		135,369,905.15	79,722,725.29	
漳州·君樾西湖北区	2023 年	357,436,084.29	14,567,526.09	120,036,229.95	251,967,380.43	21,871,626.38
漳州·君樾西湖南区	2024 年		475,964,058.84	382,907,255.39	93,056,803.45	11,878,839.85
漳州·联发君领壹号一期	2022 年	57,112,909.81	1,811,816.80	3,637,734.40	55,286,992.21	
漳州·联发君领壹号二期	2023 年	564,492,325.93		150,329,540.39	414,162,785.54	18,592,724.03
漳州·桃李春风 A-I 区	2015 年-2022 年	428,066,481.92	24,623,715.92	45,751,507.06	406,938,690.78	115,844,518.79
漳州·桃李春风浅山	2023 年	343,893,617.21	4,340,257.99	40,476,641.68	307,757,233.52	51,428,241.63
漳州·桃李春风云境	2023 年	232,262,507.27	5,403,738.77	100,027,325.13	137,638,920.91	9,883,137.69
漳州·桃李春风云麓	2023 年	326,771,818.74		194,443,931.07	132,327,887.67	
漳州·西湖观澜	2023 年	97,038,164.75		5,174,278.13	91,863,886.62	
漳州·西湖泊月	2024 年		838,848,603.41	775,906,732.43	62,941,870.98	
珠海·建发悦玺	2022 年-2023 年	399,988,804.94	9,900,344.40	18,132,564.93	391,756,584.41	52,518,078.19
株洲·央著	2023 年-2028 年	216,797,275.52	919,262,486.44	749,148,445.57	386,911,316.39	7,665,298.40
其他		6,396,115,331.17	47,934,946,643.46	50,939,968,902.87	3,391,093,071.76	311,974,764.99
合计		35,783,799,767.14	169,359,314,299.98	156,862,069,031.49	48,281,045,035.63	5,223,082,433.02

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	期初余额
天津金晨股权转让		780,127,864.10

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	75,587,777.85	
一年内到期的长期应收款	3,061,110,747.99	2,557,307,803.62
一年内到期的其他非流动资产	1,318,894,414.49	1,151,566,710.88
减值准备	-247,517,079.82	-46,752,407.11
合计	4,208,075,860.51	3,662,122,107.39

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	19,908,957,571.27	18,503,053,550.89
存出担保保证金	22,105,745.21	23,083,728.77
委托贷款及资金拆借	746,896,749.51	1,150,976,157.27
被套期项目	749,371,114.09	558,233,563.75
合同取得成本	1,145,645,933.35	1,389,493,996.32
再融资中介机构费用及其他	1,137,156.28	14,249,006.42
合计	22,574,114,269.71	21,639,090,003.42

其他说明：

期末委托贷款及资金拆借余额 1,314,096,232.17 元，计提贷款损失准备 567,199,482.66 元，净额 746,896,749.51 元。

14、债权投资

(1). 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

期限大于一年 的发放贷款						
资产支持证券						
大额定期存单	113,564,816.18		113,564,816.18	73,473,848.50		73,473,848.50
一年内到期的 债权投资	-75,587,777.85		-75,587,777.85			
合计	37,977,038.33		37,977,038.33	73,473,848.50		73,473,848.50

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	5,908,734,922.96	44,817,744.57	5,863,917,178.39	4,399,994,543.68	37,323,337.58	4,362,671,206.10	
其中：未实现融资收益	-662,962,334.68		-662,962,334.68	-401,185,947.14		-401,185,947.14	
分期收款提供劳务	1,266,361,466.78		1,266,361,466.78	3,488,805,292.95		3,488,805,292.95	
保证金	165,750,134.20	32,133,750.14	133,616,384.06	146,550,134.20	8,402,529.58	138,147,604.62	
项目贷款	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22	205,293,134.62	2,052,931.35	203,240,203.27	
小计	7,459,716,203.96	78,140,191.51	7,381,576,012.45	8,240,643,105.45	47,778,798.51	8,192,864,306.94	
一年内到期的长期应收款	-3,061,110,747.99		-3,061,110,747.99	-2,557,307,803.62		-2,557,307,803.62	
合计	4,398,605,455.97	78,140,191.51	4,320,465,264.46	5,683,335,301.83	47,778,798.51	5,635,556,503.32	/

说明：分期收款提供劳务主要为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

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
2024年1月1日余额	2,166,477.75	9,014,199.32	36,598,121.44	47,778,798.51
2024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	-644,185.52	-8,587,129.11	43,418,725.03	34,187,410.40
本期转回				
本期转销				
本期核销			3,826,017.40	3,826,017.40
其他变动				
2024年12月31日余额	1,522,292.23	427,070.21	76,190,829.07	78,140,191.51

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况
☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	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											
建发骐骥新能源科技（福建）有 限责任公司	4,509,664.88			-191,319.48						4,318,345.40	
厦门兆祥城市建设投资有限公司		2,000,000.00		5,638,126.64						7,638,126.64	
成都东泰商城有限公司	749,820,079.90			14,467,526.73						764,287,606.63	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公 司	130,781,317.20			-51,410,253.32			4,000,000.00			75,371,063.88	
上海名艺商业企业发展有限公司	113,712,766.88			6,844,078.14			1,700,000.00			118,856,845.02	
芜湖明辉商业管理有限公司	29,231,567.45			1,343,347.90						30,574,915.35	
小计	1,028,055,396.31	2,000,000.00		-23,308,493.39			5,700,000.00			1,001,046,902.92	
二、联营企业											
四川永丰浆纸股份有限公司	660,168,176.67			85,893,969.84						746,062,146.51	
厦门现代码头有限公司	174,529,502.56			10,259,295.32		80,273.87	12,267,400.00			172,601,671.75	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	175,462,047.12			-5,277,348.74	437,696.83					170,622,395.21	
中电建国际贸易服务（福建）有限 公司	5,928,033.22									5,928,033.22	
张家港恒运仓储有限公司	16,109,472.17			319,466.49						16,428,938.66	
商舟航空物流有限公司	396,749,924.27			12,699,350.37						409,449,274.64	
普洛斯建发（厦门）股权投资基金 合伙企业（有限合伙）	507,627,601.68		65,534,868.72	-35,622.88			6,691,358.09			435,365,751.99	
厦门建发利福德股权投资合伙企 业（有限合伙）	592,125,515.59		4,478,057.71	-33,575,715.96			9,623,473.01			544,448,268.91	
厦门汉发供应链管理有限公司	84,114,157.33			2,139,963.60			3,552,982.09			82,701,138.84	
侨益物流股份有限公司	45,760,327.33			4,920,524.27		4,747,304.46	3,700,000.00			51,728,156.06	

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

时代智慧科技（福建）有限公司	11,569,731.63			-303,919.02						11,265,812.61	
建威驰通（成都）信息科技有限公司		4,900,000.00		-157,265.89						4,742,734.11	
厦门鑫五发供应链管理有限公司	80,023,167.92			628,194.34						80,651,362.26	
厦门锦岳祥实业有限公司	2,053,794.19	2,010,000.00		-82,853.37						3,980,940.82	
辛宜实业（上海）有限公司	8,431,471.89			-2,576,287.74						5,855,184.15	
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	26,730,506.29	201,143.00		-664,253.44	-5,112,110.24					21,155,285.61	
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.		10,659,840.00		20,608.75						10,680,448.75	
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.		17,755,244.16		663,575.08						18,418,819.24	
YIFAN CENTURY CO., LTD.		11,872,326.18		256,565.82						12,128,892.00	
上海卓跃达国际物流有限公司	24,551,918.46			975,332.21						25,527,250.67	
厦门同顺供应链管理有限公司	14,269,415.89	2,407,300.00		5,481,309.69			9,011,787.23			13,146,238.35	
广东高顺现代农业科技有限公司	4,977,456.62		5,176,124.80	198,668.18						0.00	
北海源发生物科技有限公司	9,633,601.52			1,121,920.16						10,755,521.68	
厦门建禾油脂有限公司	1,029,119.70			-1,029,119.70						0.00	
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	42,401,943.27	40,000,000.00		2,620,325.79						85,022,269.06	
广西鑫凯隆新能源科技有限公司	55,409,264.67			-991,839.11						54,417,425.56	
厦门锦粮源贸易有限公司	4,915,039.73			16,579.18						4,931,618.91	
CERES AGRO LIMITED		968,464.71		371,215.01	15,140.93					1,354,820.65	
思可源（重庆）新能源科技有限公司		140,332,080.00		-4,224,619.77						136,107,460.23	
珠海鑫建邦供应链服务有限公司		8,000,000.00		356,147.33						8,356,147.33	
山东汇科能源发展有限责任公司	19,354,216.00			-2,111,866.49						17,242,349.51	
和易通（厦门）信息科技有限公司	5,103,596.32			-585,730.32						4,517,866.00	
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	40,009,962.07			1,289,938.17						41,299,900.24	
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	1,675,000.00									1,675,000.00	
宜宾五粮液基金管理有限公司	2,232,660.21	20,000,000.00		277,242.45						22,509,902.66	
上海建名实业有限公司	3,929,361.85			26,996.64						3,956,358.49	
上海臻酷供应链科技有限公司		3,060,000.00		385,916.55						3,445,916.55	
迁安恒茂新材料有限公司	27,999,999.38	12,250,000.00		14,444.85						40,264,444.23	
厦门新吉悦国际贸易有限公司	80,002,081.08			-						80,002,081.08	
中国阳光纸业控股有限公司	646,930,939.50			40,639,604.50						687,570,544.00	
临猗县源泰热能有限公司		108,215,719.00		2,489,885.54						110,705,604.54	

佑盾（福建）护理用品有限公司		5,100,000.00		3,125,739.11						8,225,739.11	
璞发（上海）电子商务有限公司	6,266,377.37			155,991.74						6,422,369.11	
福建超弦织造有限公司	5,129,080.21			66,682.89			101,483.45			5,094,279.65	
厦门翔启供应链管理有限公司		2,000,000.00		107,923.97						2,107,923.97	
厦门翔盛达国际贸易有限公司		2,000,000.00		261,454.36						2,261,454.36	
武汉光谷自贸光电科技有限公司		16,000,000.00		218,568.08						16,218,568.08	
杭州建美场景科技有限公司		2,550,000.00		72,799.82						2,622,799.82	
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.		14,465,300.42		5,106.18						14,470,406.60	
厦门建泰硅业有限公司		5,000,000.00		-144,095.92						4,855,904.08	
厦门亚泰鑫贸易有限公司				-							294,000.00
厦门兆特置业有限公司	32,147,776.01			631,393.39						32,779,169.40	
温州兆发恒企业管理有限公司	621,043,166.73			-234,897,290.42						386,145,876.31	
温州兆顺企业管理有限公司	198,908,483.14			13,123,726.77						212,032,209.91	
台州兆裕恒企业管理有限公司	518,458,268.91			20,405,372.48						538,863,641.39	
义乌兆华企业管理有限公司	500,836,716.02			-168,478,381.97						332,358,334.05	
龙岩利荣房地产开发有限公司	162,779,366.98			97,663.65						162,877,030.63	
连江融建房地产开发有限公司	264,706,919.66			-54,080,219.36						210,626,700.30	
厦门益武地置业有限公司	250,149,102.70			158,546.04						250,307,648.74	
武夷山嘉恒房地产有限公司	59,778,007.81			-3,283,917.39						56,494,090.42	
南京嘉阳房地产开发有限公司	36,387,395.48			9,743,313.98						46,130,709.46	
宁德嘉行房地产开发有限公司	54,825,922.03			3,430,736.33						58,256,658.36	
长沙芙茂置业有限公司	920,817,488.19			-5,614,615.39						915,202,872.80	
无锡嘉合置业有限公司	851,226,663.30			-9,434,757.34			298,900,000.00			542,891,905.96	
中交（长沙）置业有限公司	181,491,452.68			-43,482,115.44						138,009,337.24	
长沙楚茂企业管理有限公司	252,196,178.56			3,034,934.81						255,231,113.37	
长沙兆泽房地产有限公司	798,658,694.94			-6,171,650.79			49,000,000.00			743,487,044.15	
上海铎铷房地产开发有限公司	1,034,201,196.79			-16,950,635.58						1,017,250,561.21	
桐庐兆银建设发展有限公司	713,459.67			336,486.30						1,049,945.97	
杭州铎裕企业管理有限公司	2,471,264,675.81			404,227,525.31						2,875,492,201.12	
厦门益润投资有限公司	1,204,751,901.33			9,896,719.90						1,214,648,621.23	
莆田和汇兴装修工程有限公司	8,120,760.07			9,907,989.37						18,028,749.44	
成都润兆欣房地产开发有限公司	430,591,966.06			186,175,586.88			53,900,000.00			562,867,552.94	
莆田兆隼置业有限公司	190,872,364.96			55,530,089.68						246,402,454.64	
九江利阳房地产有限公司				7,602,189.32						7,602,189.32	
泉州兆京置业有限公司	137,073,967.47		73,500,000.00	-10,213,088.25						53,360,879.22	

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

莆田中利建筑装饰工程有限公司	8,837,963.14			41,628,856.53						50,466,819.67	
杭州锦祥房地产有限公司	14,511,122.17			443,032.29						14,954,154.46	
杭州星汀商务咨询有限公司	64,836,213.99			-33,568,248.20						31,267,965.79	
苏州鑫城房地产开发有限公司				493,124.83						493,124.83	
盐城建悦房地产开发有限公司	132,450,192.97			-54,086,198.07						78,363,994.90	
南京德建置业有限公司	446,644,197.56			-123,999.08						446,520,198.48	
苏州合赢房地产开发有限公司	408,290,827.36			17,963,013.99						426,253,841.35	
南昌悦佰企业管理有限公司	936,166,787.60			-6,672,468.95						929,494,318.65	
莆田中玺投资有限公司	947,538,141.65			121,557,662.36						1,069,095,804.01	
厦门润岳房地产开发有限公司	578,178,043.93			137,249,908.12						715,427,952.05	
福州市鸿腾房地产开发有限公司	201,638,718.59			15,256,834.55						216,895,553.14	
南京兆凯房地产开发有限公司				39,811,900.58						39,811,900.58	
南京品悦汇装饰工程有限公司	255,461.52			30,653,292.77						30,908,754.29	
厦门悦兆投资有限公司				54,844,688.36						54,844,688.36	
无锡建源房地产开发有限公司	907,582.07			1,230,741.56			-44,654,085.98			46,792,409.61	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	447,374,750.25			-2,437,321.72						444,937,428.53	
宁德乾行房地产开发有限公司				84,143,114.48						84,143,114.48	
上海盛兆荟房地产开发有限公司	1,712,048,129.58			-56,143,926.46						1,655,904,203.12	
厦门宏佑房地产开发有限公司	378,608,831.74			-38,372,944.23						340,235,887.51	
长沙展图房地产开发有限公司	593,666,576.44			173,940,997.26						767,607,573.70	
上海浦锋房地产开发有限公司	1,449,680,413.66			293,985,358.96						1,743,665,772.62	
上海浦骁房地产开发有限公司	451,594,223.26			105,876,396.10						557,470,619.36	
J-Bridge Investment Co., Ltd.	29,268,201.04			-8,435.53	436,223.43		3,594,200.00			26,101,788.94	
徐州天晟和置业有限公司	459,901,392.93			-21,720,268.61						438,181,124.32	
南京灏盛置业有限公司		40,000,000.00		-40,000,000.00							
福州中瀚置业有限公司	100,481,015.20			-2,801,774.72						97,679,240.48	
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	245,014,378.47			-9,351,414.04						235,662,964.43	
张家港市和玺物业服务有限公司	795,069.60			242,173.59						1,037,243.19	
福州新投怡家园物业管理有限公司	484,170.85			1,472,715.07						1,956,885.92	
厦门利盛中泰房地产有限公司	86,168,215.98			-33,150.27						86,135,065.71	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	38,187,386.71			2,879,694.66						41,067,081.37	
上海众承房地产开发有限公司	371,847,498.01			-311,336,383.02						60,511,114.99	
杭州致烁投资有限公司	28,167,010.85		7,800,000.00	417,212.66						20,784,223.51	

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

杭州绿城凤起置业有限公司	39,214,268.39			27,011,781.28						66,226,049.67	
福建厦门高铁综合开发有限公司	19,488,203.82			-340,567.13						19,147,636.69	
南京荟宏置业有限公司	341,272,690.95			51,277.68						341,323,968.63	
合肥建润房地产开发有限公司	737,097,803.30			-11,186,843.83						725,910,959.47	
成都润和玥房地产开发有限公司	154,625,750.55			-6,306,999.13						148,318,751.42	
上海锦兆利置业有限公司		290,080,000.00		-8,372,962.08						281,707,037.92	
厦门谐醴置业有限公司		205,174,074.60		-86,385,433.80						118,788,640.80	
厦门华联电子股份有限公司	297,010,908.70			36,073,749.70	43,144.94	-9,973.75				333,117,829.59	
厦门辉煌装饰工程有限公司	26,095,024.26			2,153,076.46			2,750,000.00			25,498,100.72	
厦门联发天地园区开发有限公司	55,319,461.20		42,000,000.00	1,720,812.59						15,040,273.79	
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）	68,411,766.40		8,266,666.66	-6,425,513.22						53,719,586.52	
苏州屿秀房地产开发有限公司	62,589,922.45			553,280.10						63,143,202.55	
镇江扬启房地产开发有限公司	50,403,994.58			-1,475,529.91						48,928,464.67	
南京联锦悦房地产开发有限公司	104,955,063.63			-25,504,580.48						79,450,483.15	
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,366,186.62			-2,363.68						30,363,822.94	
厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,125,456.23			-24,177.83						7,101,278.40	
厦门市荣虹置业有限公司				8,551,161.14						8,551,161.14	
厦门金联保房地产开发有限公司	222,410,248.97			76,349,433.90						298,759,682.87	
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	306,433,430.69			16,995,504.15						323,428,934.84	
厦门海耀地产有限公司	433,066,858.83		415,000,000.00	168,569,273.27						186,636,132.10	
厦门悦琴海联建设发展有限公司	521,232,802.69			226,141,707.16			134,600,000.00			612,774,509.85	
同联科（福建）科技有限公司	1,749,953.73			-43,725.30						1,706,228.43	
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	114,431.58		1,344.46	-113,087.12						0.00	
厦门好柿发生商业运营管理有限公司		846,000.00		-261,750.95						584,249.05	
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	197,450,649.06		1,700,000.00	2,005,307.46						197,755,956.52	
莆田联福城房地产有限公司	58,507,540.74			7,078,368.97						65,585,909.71	
莆田联悦盛置业有限公司	39,727,113.38			1,888,030.55						41,615,143.93	
莆田中嘉置业有限公司	282,850,003.38			1,303,986.53						284,153,989.91	
南昌万湖房地产开发有限公司	2,327,493.28			-609.12						2,326,884.16	
赣州航城置业有限公司	47,961,861.26			-12,729,785.70						35,232,075.56	
南昌建美房地产有限公司	19,167,458.46			-23,676.39						19,143,782.07	
赣州碧联房地产开发有限公司	114,701,801.57			-444,757.39						114,257,044.18	
南昌联碧旅置业有限公司	30,280,382.42			188,155.65						30,468,538.07	

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

南昌联高置业有限公司	525,225,766.01			-5,336,099.36						519,889,666.65	
重庆融联盛房地产开发有限公司	212,887,730.71			-642.95						212,887,087.76	
重庆金江联房地产开发有限公司	281,759,251.03			4,988,214.11						286,747,465.14	
杭州铎容房地产开发有限公司	191,535,688.66			32,742,100.75						224,277,789.41	
徐州市和锦置业有限公司	553,009,680.82			-6,605,867.73						546,403,813.09	
广西盛世泰房地产开发有限公司	16,141,381.62		15,343,752.33	-797,629.29						0.00	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	21,485,500.75			299,440.85						21,784,941.60	
南昌贸联地产有限公司	236,304,892.57			-2,821,643.68						233,483,248.89	
长汀闽西南文旅发展有限公司	1,138,606.91			5,173.92			1,143,780.83			0.00	
南京金宸房地产开发有限公司	480,922,364.23			-357,023.28						480,565,340.95	
东山闽西南文旅发展有限公司	2,513,919.28	4,944,000.00		-139,824.45						7,318,094.83	
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	10,919,423.89			-509,541.29						10,409,882.60	
长泰马洋溪水务有限公司	62,871.83			-62,871.83						0.00	
上海屿发房地产开发有限公司		578,957,050.00		-9,035,889.21						569,921,160.79	
厦门联嘉升工程管理有限公司		526,315.79	17,407.56	-33,437.42						475,470.81	
厦门黄金之盾运营管理有限公司		680,000.00		39,783.73						719,783.73	
厦门联合金投资有限责任公司		5,100,000.00		-316,038.14						4,783,961.86	
海尔消费金融有限公司	592,638,577.52			115,112,163.91						707,750,741.43	
山东银座家居有限公司	451,919,662.10			-1,442,652.07						450,477,010.03	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	177,508,999.82			-2,284,714.03						175,224,285.79	
亚细亚新材料科技股份有限公司	247,036,592.38			-17,500,757.64						229,535,834.74	
广东三维家信息科技有限公司	110,666,656.51			1,903,355.53		16,327,532.83				128,897,544.87	
Sunsea parking Inc	93,468,390.82			-6,051,454.24	4,387,931.58					91,804,868.16	
武汉市正凯物流有限公司	105,811,227.19			6,747,261.99						112,558,489.18	
潍坊滨星置业有限公司	88,781,495.84			-530,391.06						88,251,104.78	
浙江中广电器集团股份有限公司	102,884,090.36			-2,217,889.93						100,666,200.43	
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30									58,103,361.30	
上海天合智能科技股份有限公司	88,947,437.43			-3,731,842.31						85,215,595.12	
苏州市苏品宅配文化有限公司	19,537,347.83			-4,626,082.69						14,911,265.14	
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	62,609,459.91		1,850,000.00	-1,837.03			42,835,863.38			17,921,759.50	
北京比邻弘科技有限公司	2,618,089.86									2,618,089.86	
上海墙尚环保科技有限公司	8,443,844.99			-8,443,844.99							
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	42,841,102.83		1,386,077.61	-24,384,676.64						17,070,348.58	
成都艾格家具有限公司	19,862,715.13			109,565.04						19,972,280.17	
江苏佰丽爱家居科技有限公司	44,188,307.83			-3,284,286.98						40,904,020.85	
晟葆（上海）智能科技有限公司	11,422,314.38		11,244,935.00	-177,379.38							
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	1,887,467.11			-1,887,467.11							
广州火数银花信息科技有限公司	4,232,171.31									4,232,171.31	

深圳华生大家居集团有限公司	7,201,716.95			483,830.30						7,685,547.25	
安咖家居用品（上海）有限公司	942,107.89			-447,945.00						494,162.89	
美尚（广州）化妆品股份有限公司	29,094,988.04			-6,261,328.95	19,579.46					22,853,238.55	
星派商业物业经营（广州）有限公司	1,606,035.33			-1,606,035.33						0.00	
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	57,053,116.50		56,784,184.77	-268,931.73						0.00	
上海美凯龙物业管理服务有限公司	89,484,354.24			21,116,367.01			25,291,580.83			85,309,140.42	
西安佳和兴家居有限责任公司	42,604,451.39			-3,859,220.68						38,745,230.71	
上海丽浩创意设计有限公司	776,789.88			-267,014.75						509,775.13	
小计	34,468,787,358.23	1,556,054,857.86	710,083,419.62	1,330,698,095.53	227,606.93	21,145,137.41	612,309,822.93			36,054,519,813.41	294,000.00
合计	35,496,842,754.54	1,558,054,857.86	710,083,419.62	1,307,389,602.14	227,606.93	21,145,137.41	618,009,822.93			37,055,566,716.33	294,000.00

(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。

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					
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）	284,154,802.92		99,357,696.89		51,972,638.25		132,824,467.78			20,912,868.56	
慕思健康睡眠股份有限公司	274,500,000.00		193,312,381.40	34,238,749.40			115,426,368.00	10,035,711.76	11,570,652.02		
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	176,076,513.74		12,417,117.62	10,307,137.08			173,966,533.20	3,852,253.59		50,402,962.73	
Aibbe Inc.	173,156,070.37				65,479,070.37		107,677,000.00			67,923,000.00	
Black Sesame International Holding Limited	144,790,525.11			12,181,184.75			156,971,709.86		9,971,709.86		
深圳远超智慧生活股份有限公司	121,563,400.00				20,344,400.00		101,219,000.00			30,781,000.00	
Weride Inc	107,769,953.61				5,250,636.61		102,519,317.00		26,819,317.00		
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48						81,857,108.48		57,108.48		
广东皇派定制家居集团股份有限公司	55,958,400.00				34,158,400.00		21,800,000.00			45,300,000.00	
箭牌家居集团股份有限公司	48,824,749.88				15,520,177.66		33,304,572.22	542,965.79		27,395,427.78	
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	48,282,650.00				27,949,850.00		20,332,800.00			25,167,200.00	
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	45,697,615.06				17,431,185.59		28,266,429.47			26,609,604.27	
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19						34,582,809.19			17,190.81	
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91						32,238,274.91		38,274.91		
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	25,368,223.00			11,597,377.00			36,965,600.00		7,865,600.00		
青岛易来智能科技股份有限公司	23,283,132.00		27,577,088.66	4,293,956.66					0.00		

上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	19,899,068.00				399,068.00		19,500,000.00			401,385.59	
良木道门窗集团有限公司	16,567,011.84				8,274,965.44		8,292,046.40			8,307,953.60	
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	14,671,940.01		14,726,063.50	54,123.49					405,618.21		
斑斓信息科技（上海）有限公司	14,237,423.57			28,528.35			14,265,951.92			294,259.81	
其他	14,151,377.02		8,481,086.03	4,318,891.79	1,107,452.27		8,881,730.51			1,341,268.47	
合计	1,757,631,048.71	0.00	355,871,434.10	77,019,948.52	247,887,844.19	0.00	1,230,891,718.94	14,430,931.14	56,728,280.48	304,854,121.62	/

说明：子公司美凯龙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。2024 年 12 月 31 日，子公司美凯龙将持有的价值为 96,037,400.00 元的其他权益工具投资用于质押担保以取得借款。

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币			
项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)		32,608,992.67	部分处置
慕思健康睡眠股份有限公司		21,831,902.62	部分处置
青岛易来智能科技股份有限公司	1,977,088.66		处置
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司		9,257,607.51	处置
其他	4,408,617.39		处置
合计	6,385,706.05	63,698,502.80	/

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	94,314,938.17	224,000,000.00
权益工具投资	1,169,682,433.34	692,585,719.92
小计	1,263,997,371.51	916,585,719.92
一年内到期的其他非流动金融资产		
合计	1,263,997,371.51	916,585,719.92

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	96,270,697,099.97	83,494,279.54	17,006,083,643.01	113,360,275,022.52
二、本期变动				
加：外购	427,537,247.09		1,930,705,128.52	2,358,242,375.61
存货转入	16,124,015.78			16,124,015.78
在建工程转入	3,890,827,598.65			3,890,827,598.65
无形资产转入		21,523,929.05		21,523,929.05
固定资产转入	92,644,775.52			92,644,775.52
其他增加	6,461,000.00			6,461,000.00
减：处置	4,861,401.14			4,861,401.14
其他转出	78,655,696.86	16,466,776.08	3,890,550,450.56	3,985,672,923.50
公允价值变动	-2,694,564,450.25	-1,207,845.04	-342,852,500.05	-3,038,624,795.34
三、期末余额	97,926,210,188.76	87,343,587.47	14,703,385,820.92	112,716,939,597.15

(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	515,000,000.00	尚在办理
太原全球家居广场	344,000,000.00	尚在办理
成都蜀西路商场	326,000,000.00	尚在办理
桂林乾景广场二期 65#~68#商铺	183,807,200.01	尚在办理
南京联发云启	106,804,700.00	尚在办理
南昌君悦朝阳大商业	83,767,700.00	尚在办理
武汉九都府商铺	66,159,000.00	尚在办理
南昌联发广场地下车位	57,508,900.00	尚在办理
重庆西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	43,586,200.00	尚在办理

重庆龙洲湾 1 号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	38,528,100.00	尚在办理
福州建发养云 19#楼	32,612,400.00	尚在办理
厦门华美文创园	21,926,608.21	尚在办理
南宁尚筑 5~10 号楼商铺	17,081,700.00	尚在办理
武汉九都国际写字楼 7 号楼	16,773,000.00	尚在办理
厦门湖里大道 13 号附属楼	7,006,193.06	尚在办理
重庆瞰青二期高层农贸市场	4,493,200.00	尚在办理
重庆欣悦一期商业、二期商业	1,985,500.00	尚在办理
重庆公园里商铺	1,903,200.00	尚在办理
重庆龙洲湾一期 C 组团商业、D 组团商业	1,632,700.00	尚在办理

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	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	728,014,193.15	出租	-21,769,654.72	
投资性房地产-土地使用权	无形资产	21,523,929.05	出租		8,782,125.85
合计	/	749,538,122.20	/	/	/

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	9,787,379,088.34	8,289,774,758.36
固定资产清理		
合计	9,787,379,088.34	8,289,774,758.36

其他说明：
□ 适用 √ 不适用

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	7,689,633,937.13	1,173,719,178.65	432,851,777.86	664,798,542.54	34,080,768.49	96,171,513.03	10,091,255,717.70
2. 本期增加金额	1,230,425,308.95	999,111,690.57	226,756,826.66	111,080,741.15	3,202,947.85	3,870,198.38	2,574,447,713.56
(1) 购置	57,166,598.27	77,304,277.01	206,579,643.54	86,983,825.75	3,167,038.93	3,767,779.94	434,969,163.44
(2) 在建工程转入	34,078,446.87	13,159,558.28		7,182,879.31			54,420,884.46
(3) 企业合并增加	1,113,259,409.29	903,012,215.20	20,161,263.00	15,696,115.51			2,052,129,003.00
(4) 投资性房地产转入	13,269,918.35						13,269,918.35
(5) 其他增加	12,650,936.17	5,635,640.08	15,920.12	1,217,920.58	35,908.92	102,418.44	19,658,744.31
3. 本期减少金额	186,179,545.17	51,471,757.12	233,906,112.25	74,332,280.87	285,544.43	951,925.97	547,127,165.81
(1) 处置或报废	21,272,631.54	50,049,483.46	231,950,499.21	72,873,747.48	285,544.43	943,377.07	377,375,283.19
(2) 其他减少	164,906,913.63	1,422,273.66	1,955,613.04	1,458,533.39		8,548.90	169,751,882.62
4. 期末余额	8,733,879,700.91	2,121,359,112.10	425,702,492.27	701,547,002.82	36,998,171.91	99,089,785.44	12,118,576,265.45
二、累计折旧							
1. 期初余额	818,761,465.54	318,888,526.97	151,025,190.66	447,561,675.56	19,634,582.14	43,624,554.18	1,799,495,995.05
2. 本期增加金额	322,724,924.21	180,625,435.72	69,014,964.87	112,587,261.71	2,693,876.36	7,557,806.07	695,204,268.94
(1) 计提	318,011,067.16	180,012,238.47	69,003,621.79	112,181,343.81	2,658,172.39	7,464,297.71	689,330,741.33
(2) 其他增加	4,713,857.05	613,197.25	11,343.08	405,917.90	35,703.97	93,508.36	5,873,527.61
3. 本期减少金额	28,545,412.82	9,748,909.20	66,164,341.75	60,246,196.97	285,544.43	497,646.00	165,488,051.17
(1) 处置或报废	7,522,612.65	9,477,791.33	64,647,284.39	59,482,195.37	285,544.43	489,102.73	141,904,530.90
(2) 其他减少	21,022,800.17	271,117.87	1,517,057.36	764,001.60		8,543.27	23,583,520.27
4. 期末余额	1,112,940,976.93	489,765,053.49	153,875,813.78	499,902,740.30	22,042,914.07	50,684,714.25	2,329,212,212.82
三、减值准备							
1. 期初余额	1,984,964.29						1,984,964.29

2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	1,984,964.29						1,984,964.29
四、账面价值							
1. 期末账面价值	7,618,953,759.69	1,631,594,058.61	271,826,678.49	201,644,262.52	14,955,257.84	48,405,071.19	9,787,379,088.34
2. 期初账面价值	6,868,887,507.30	854,830,651.68	281,826,587.20	217,236,866.98	14,446,186.35	52,546,958.85	8,289,774,758.36

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐ 适用 ☒ 不适用

(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	85,492,589.52	说明 1
杭州古墩商场	24,259,963.75	说明 2
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	50,182,465.07	尚在办理
西安保时捷 4S 店	42,661,455.53	尚在办理
华美 B1 办公楼	37,976,643.27	尚在办理
青岛有色公司办公楼及 1 号、2 号、3 号厂房	37,975,662.35	尚在办理
长泰新亭片区 C3 餐厅（8#）	17,083,416.98	尚在办理
沈阳宾驰 4S 店	14,687,790.68	尚在办理
沈阳保时捷 4S 店	14,164,042.25	尚在办理
君领朝阳幼儿园	11,639,959.45	尚在办理
桂林旭景 50 号楼 2~4 层办公室、体育馆	7,008,232.64	尚在办理
福州捷豹路虎 4S 店	6,292,194.51	尚在办理
南昌江岸汇景幼儿园	2,742,426.00	尚在办理
青口三菱 4S 店 201112	2,681,166.98	尚在办理
青口现代 4S 店 201112	2,681,166.98	尚在办理
欣悦夹层地下室	2,415,146.87	尚在办理
牡丹江绥芬河市旗苑街 15 号、65 号、67 号房产	2,357,685.24	尚在办理
桂林联达山与城体育场	1,678,489.55	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 85,492,589.52 元的商场物业，坐落在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。美凯龙根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，不持有该房产的产权证。

说明 2：期末，本公司子公司美凯龙通过受让方式持有账面价值为 24,259,963.75 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	612,082,143.89	179,278,858.20
合计	612,082,143.89	179,278,858.20

其他说明：

☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	259,338,732.06		259,338,732.06	5,066,175.77		5,066,175.77
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	250,169,698.58		250,169,698.58	119,390,248.43		119,390,248.43
泰国天然橡胶加工厂	52,315,228.80		52,315,228.80			
造纸车间技改项目	11,167,227.88		11,167,227.88	15,145,089.45		15,145,089.45
其他项目	39,091,256.57		39,091,256.57	39,677,344.55		39,677,344.55
合计	612,082,143.89		612,082,143.89	179,278,858.20		179,278,858.20

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源

多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	44,200,000,000.00	5,066,175.77	254,272,556.29			259,338,732.06	20.82	20.82				自筹资金
厦门海峡交流中心酒店A2 地块	658,500,000.00	119,390,248.43	130,779,450.15			250,169,698.58	37.99	37.99	20,049,481.55			自筹资金及借款
合计	507,850.00	124,456,424.20	385,052,006.44			509,508,430.64	/	/	20,049,481.55		/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用
在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

(4). 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

(5). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,420,335,775.21	240,000.00	31,198,107.85	4,451,773,883.06
2. 本期增加金额	446,407,147.24	100,404,651.61	3,702,116.19	550,513,915.04
3. 本期减少金额	2,229,990,799.52	11,262.36	31,198,108.27	2,261,200,170.15
4. 期末余额	2,636,752,122.93	100,633,389.25	3,702,115.77	2,741,087,627.95
二、累计折旧				
1. 期初余额	619,717,651.94	210,000.00	7,096,443.58	627,024,095.52
2. 本期增加金额	743,606,856.47	2,894,559.88	1,390,884.96	747,892,301.31
3. 本期减少金额	1,100,701,070.49		7,373,290.69	1,108,074,361.18
4. 期末余额	262,623,437.92	3,104,559.88	1,114,037.85	266,842,035.65
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,374,128,685.01	97,528,829.37	2,588,077.92	2,474,245,592.30
2. 期初账面价值	3,800,618,123.27	30,000.00	24,101,664.27	3,824,749,787.54

(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	1,676,919,526.69	437,354,586.40	11,911,434.21	17,729,276.85	1,912,900.00	49,685,926.43	20,127,678.59	2,215,641,329.17
2. 本期增加金额	608,472,652.46	130,931,657.16			171,707.00	519,501,862.92		1,259,077,879.54
(1) 购置	187,331,457.93	73,923,630.85						261,255,088.78
(2) 内部研发		10,788,409.45						10,788,409.45
(3) 企业合并增加	410,424,409.00	40,785,864.30			171,707.00	518,322,300.00		969,704,280.30
(4) 其他增加	10,716,785.53	5,433,752.56				1,179,562.92		17,330,101.01
3. 本期减少金额	25,704,583.28	4,958,201.75				469,853.90		31,132,638.93
(1) 处置		4,949,031.39				399,005.70		5,348,037.09
(2) 其他减少	25,704,583.28	9,170.36				70,848.20		25,784,601.84
4. 期末余额	2,259,687,595.87	563,328,041.81	11,911,434.21	17,729,276.85	2,084,607.00	568,717,935.45	20,127,678.59	3,443,586,569.78
二、累计摊销								
1. 期初余额	238,010,129.59	217,172,411.33	4,452,904.08	8,262,726.86	418,718.84	3,719,389.09	4,200,558.96	476,236,838.75
2. 本期增加金额	51,148,401.33	70,558,767.64	1,233,064.80	3,404,780.00	418,939.02	43,277,831.98	2,100,279.48	172,142,064.25
(1) 计提	50,682,454.13	70,501,213.75	1,233,064.80	3,404,780.00	418,939.02	43,277,831.98	2,100,279.48	171,618,563.16
(2) 其他增加	465,947.20	57,553.89						523,501.09
3. 本期减少金额	6,093,818.50	3,745,231.41				435,494.33		10,274,544.24
(1) 处置		3,740,310.47				399,005.70		4,139,316.17
(2) 其他减少	6,093,818.50	4,920.94				36,488.63		6,135,228.07

4. 期末余额	283,064,712.42	283,985,947.56	5,685,968.88	11,667,506.86	837,657.86	46,561,726.74	6,300,838.44	638,104,358.76
三、减值准备								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	1,976,622,883.45	279,342,094.25	6,225,465.33	6,061,769.99	1,246,949.14	522,156,208.71	13,826,840.15	2,805,482,211.02
2. 期初账面价值	1,438,909,397.10	220,182,175.07	7,458,530.13	9,466,549.99	1,494,181.16	45,966,537.34	15,927,119.63	1,739,404,490.42

(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

(1) 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	
建发合诚工程咨询股份有限公司	618,116,330.53					618,116,330.53
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04					153,270,598.04
洛阳泉舜物业服务服务有限公司	30,127,111.29					30,127,111.29
厦门豪亿物业管理有限公司	28,917,202.76					28,917,202.76
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
里隼（厦门）建筑设计有限公司	12,482,886.54					12,482,886.54
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42					6,679,128.42
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00					3,600,000.00
昆明东杰汽车销售服务有限公司	2,579,375.95					2,579,375.95
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08					1,701,711.08
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	1,585,049.93					1,585,049.93
泉州建发凯迪汽车有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00
厦门市佰睿健康产业有限公司	577,558.53					577,558.53
郑州国通纸业业有限公司	326,139.74					326,139.74
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	280,363.43					280,363.43
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37					276,684.37
桂林联发盛泰物业服务服务有限公司	162,240.26					162,240.26
天津金晨房地产开发有限责任公司	19,244.71			19,244.71		
福鼎通宝物业管理有限公司	12,480.01					12,480.01
深圳路特汽车销售服务有限公司	26,292,433.32					26,292,433.32
上海赫兹跳动科技有限公司	1,193,533.03					1,193,533.03
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
阳谷祥光铜业有限公司		238,873,836.45				238,873,836.45
合计	1,032,474,213.89	238,873,836.45		19,244.71		1,271,328,805.63

(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	
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42					6,679,128.42
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

天津金晨房地产开发有 限责任公司	19,244.71			19,244.71		
合计	10,901,197.24			19,244.71		10,881,952.53

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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。

厦门柒美社文创产业投资管理有限公司、厦门现代通商汽车服务有限公司、郑州国通纸业有
限公司、福建省船舶工业贸易有限公司和天津金晨房地产开发有限责任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。

☐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

(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	959,921,442.87	94,058,756.83	147,162,004.10	392,648,649.68	514,169,545.92
其他长期待摊费用	247,701,330.93	61,420,898.06	84,958,998.39	37,936,985.39	186,226,245.21
合计	1,207,622,773.80	155,479,654.89	232,121,002.49	430,585,635.07	700,395,791.13

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	3,428,052,287.46	847,055,100.74	3,808,241,836.78	920,502,606.94
信用减值准备	6,397,158,884.69	1,542,683,746.03	4,567,003,408.88	1,059,690,970.53
内部交易未实现利润	353,388,825.97	88,347,206.48	334,052,928.27	78,529,491.50
可抵扣亏损	15,933,219,037.23	3,894,061,493.97	11,638,862,960.47	2,879,839,917.97
预收售房款	20,750,996,120.30	5,187,582,449.29	28,132,218,457.17	7,033,054,614.38
应付职工薪酬	2,159,744,525.32	539,586,948.93	1,921,168,011.39	480,203,960.27
预提成本费用计税差异	3,569,276,445.13	878,084,659.95	2,362,520,291.83	581,490,155.94
存货计税差异	2,826,673,991.68	706,668,497.94	3,157,130,648.86	789,282,662.21
广告及业务宣传费超支	503,010,624.71	124,926,115.03	446,539,157.23	107,752,168.53
预计负债	463,642,449.05	115,522,811.97	373,664,118.72	93,163,733.90
未到期责任准备金和担保赔偿准备	54,180,275.92	13,545,068.98	44,253,803.24	11,063,450.81
金融工具公允价值变动	1,998,377,040.29	491,399,476.51	1,131,998,700.50	272,829,052.11
固定资产及投资性房地产计税差异	58,473,509.18	14,073,650.33	32,740,966.18	7,563,611.95
递延收益	810,593,413.60	202,464,404.97	1,164,434,147.15	290,924,588.35
股权激励	467,707,467.55	116,926,866.89	765,685,219.48	190,140,429.70
租赁负债	850,640,443.89	194,596,573.63	816,062,705.13	195,767,743.53

其他	72,699,034.53	18,420,326.47	60,772,113.51	14,995,780.84
合计	60,697,834,376.50	14,975,945,398.11	60,757,349,474.79	15,006,794,939.46

(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	4,927,603,095.41	1,222,638,139.33	3,995,753,709.95	983,185,152.72
金融工具公允价值变动	2,657,142,345.19	629,220,392.96	1,675,455,745.13	404,284,713.09
预缴税金	8,619,312,781.42	2,139,940,205.59	7,596,324,309.97	1,899,081,077.73
固定资产及投资性房地产计税差异	54,449,369,497.05	13,609,910,617.41	54,981,794,330.92	13,745,323,190.57
预提成本费用计税差异	8,275,581,449.16	817,910,426.60	4,896,933,747.36	473,518,831.75
合同取得成本	2,225,062,831.35	556,265,708.01	1,988,406,869.11	497,101,717.30
存货计税差异	1,928,617,338.38	482,480,683.67	1,479,628,240.10	369,907,060.05
内部交易未实现利润	1,191,934,464.10	298,039,087.74	548,571,698.93	137,205,295.63
使用权资产	824,216,619.02	187,130,759.17	832,030,921.91	196,704,831.31
其他	179,716,352.45	18,410,495.57	280,246,707.95	28,789,068.41
合计	85,278,556,773.53	19,961,946,516.05	78,275,146,281.33	18,735,100,938.56

(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	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	3,770,499,625.04	11,205,445,773.07	3,115,004,045.99	11,891,790,893.47
递延所得税负债	3,770,499,625.04	16,191,446,891.01	3,115,004,045.99	15,620,096,892.57

(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	11,108,006,320.27	6,103,387,145.01
可抵扣亏损	27,386,489,297.17	20,555,738,569.60
合计	38,494,495,617.44	26,659,125,714.61

(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

2024 年		1,685,480,034.00	
2025 年	2,210,920,093.10	2,460,814,027.07	
2026 年	3,165,447,036.37	3,725,760,968.99	
2027 年	5,269,234,494.39	5,857,457,634.01	
2028 年	6,942,506,225.18	6,826,225,905.53	
2029 年	9,798,381,448.13		
合计	27,386,489,297.17	20,555,738,569.60	/

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	2,229,904,525.96	291,822,462.65	1,938,082,063.31	3,351,714,208.65	238,488,613.90	3,113,225,594.75
委托贷款及资金拆借	1,570,459,414.49	255,160,710.60	1,315,298,703.89	1,484,501,662.56	55,622,946.29	1,428,878,716.27
土地整理相关收益权	1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68	1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68
合同取得成本	1,079,407,027.98		1,079,407,027.98	598,168,142.70		598,168,142.70
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	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00
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	11,017,570.00		11,017,570.00	11,017,570.00		11,017,570.00
小计	7,325,912,220.27	1,385,315,416.75	5,940,596,803.52	7,880,525,265.75	1,132,443,803.69	6,748,081,462.06
一年内到期的其他非流动资产	-1,318,894,414.49	-247,517,079.82	-1,071,377,334.67	-1,151,566,710.88	-46,752,407.11	-1,104,814,303.77
合计	6,007,017,805.78	1,137,798,336.93	4,869,219,468.85	6,728,958,554.87	1,085,691,396.58	5,643,267,158.29

其他说明：

说明：一年内到期的其他非流动资产系一年内到期的委托贷款及资金拆借。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,194,756,602.82	10,194,756,602.82	保证金、冻结等	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等	12,385,849,328.90	12,385,849,328.90	保证金、冻结等	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等
应收票据	198,671,612.63	188,738,032.00	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	已背书或贴现但尚未到期的应收票据	1,800,000.00	1,710,000.00	已背书但尚未到期的商业承兑汇票	已背书但尚未到期的商业承兑汇票
应收款项融资	1,058,898.19	1,058,898.19	质押	质押开具应付票据	10,071,541.11	10,071,541.11	质押	质押开具应付票据
应收账款(说明2)			质押	未来的收益权质押借款	1,182,252,532.09	1,182,195,772.70	质押	质押借款、未终止确认的应收账款资产证券化
存货	55,612,173,284.20	54,749,368,826.73	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押	54,079,644,449.00	53,513,015,835.64	抵押、质押	抵押借款、期货交易质押
其他流动资产	22,105,745.21	22,105,745.21	保证金	存出担保保证金	23,083,728.77	23,083,728.77	保证金	存出担保保证金
债权投资	30,790,833.33	30,790,833.33	质押	大额存单质押借款	73,319,111.14	73,319,111.14	质押	大额存单质押借款
长期股权投资	756,016,527.24	756,016,527.24	质押	质押借款	171,468,149.09	171,468,149.09	质押	质押借款
投资性房地产(说明1)	87,953,538,050.00	87,953,538,050.00	抵押	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押	92,096,880,634.54	92,096,880,634.54	抵押	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
固定资产	3,642,326,022.90	3,084,668,060.08	抵押	抵押借款	3,374,548,340.18	3,020,788,006.51	抵押	抵押借款
无形资产	269,040,368.40	201,852,678.94	抵押	抵押借款	224,258,210.45	184,615,789.03	抵押	抵押借款
其他权益工具投	96,037,400.00	96,037,400.00	质押	质押借款	504,034,988.53	504,034,988.53	质押	质押借款

资								
一年内到期非流动资产	75,587,777.85	75,587,777.85	质押	大额存单质押借款				
合计	158,852,103,122.77	157,354,519,432.39	/	/	164,127,211,013.80	163,167,032,885.96	/	/

说明 1：哈尔滨西客站商场、金山杭州湾商场、北京东四环商场，南京名都商场、南京浦口商场、宁波红星美凯龙商场、重庆欧丽洛雅商场，上海金桥商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东商场、郑州红星商场 1 号馆、中山世博商场、济南红星商场、北京西四环商场、武汉世博商场、杭州古墩商场、上海宝山商场、厦门红星商管，在相关借款期间的营业收入被用于借款质押；无锡红星商场、新伟置业商场在相关期间的营业收入被用于资产支持证券（CMBS）质押；呼和浩特商场在借款相关期间的营业收入被用于融资租赁借款质押；北京北四环商场在相关期间的营业收入被用于债券质押。

说明 2：子公司联发集团以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保，取得的长期借款期末余额为 75,488,699.72 元；子公司联发集团以持有的子公司及关联企业股权收益权作为担保，取得长期借款期末余额为 422,971,674.67 元、其他非流动负债余额为 200,493,150.68 元。

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
质押借款	473,231,877.23	134,098,702.99
抵押借款	1,497,279,721.04	1,201,237,499.97
保证借款	3,385,957,284.77	1,577,080,949.27
信用借款	276,676,144.10	4,694,176,117.33
质押及保证借款		1,422,551.61
抵押及质押借款	204,694,065.66	204,745,456.26
贸易借款	4,529,697,413.91	1,800,052,768.23
已贴现未终止确认的应收票据	198,504,062.63	
合计	10,566,040,569.34	9,612,814,045.66

短期借款分类的说明：

说明：期末，抵押借款的抵押物为投资性房地产、固定资产及无形资产；质押借款的质押物为商场租金收益权及其他权益工具投资；保证借款的保证人为本公司合并范围内公司；抵押及质押借款的抵押物为投资性房地产等物业资产，质押物为合并范围内公司股权或商场租金收益权。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□ 适用 √ 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

33、交易性金融负债

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

34、衍生金融负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
期货合约	109,791,421.90	122,593,237.43
远期外汇合约	43,817,971.81	10,699,510.11
卖出期权负债	757,998,708.99	
套期工具	354,273,598.22	130,156,064.34
合计	1,265,881,700.92	263,448,811.88

说明:本期本公司子公司阳谷建发有色金属有限责任公司(简称“阳谷有色”)非同一控制下企业合并阳谷祥光铜业有限公司(简称“祥光铜业”),取得祥光铜业 67%股权,祥光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向阳谷有色提出提前退出需求,阳谷有色因此确认衍生金融负债 1,320,291,506.37 元。

截至 2024 年 12 月 31 日,阳谷有色已完成部分回购,该项衍生金融负债期末剩余部分的公允价值为 757,998,708.99 元。

35、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	19,296,049.79	41,089,574.40
银行承兑汇票	32,995,605,189.92	33,321,029,027.56
合计	33,014,901,239.71	33,362,118,601.96

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	19,978,638,208.15	16,700,472,440.26
应付开发成本款	35,087,083,208.77	39,262,871,484.86
应付工程款	1,576,147,220.77	2,177,976,814.39
应付工程物资或广告款	416,105,547.34	811,743,073.17
应付费用及其他款项	1,042,577,520.23	742,878,337.47
合计	58,100,551,705.26	59,695,942,150.15

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

期末无账龄超过 1 年的重要应付账款

其他说明:

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√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	794,119,316.00	948,324,833.81

合计	794, 119, 316. 00	948, 324, 833. 81

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐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

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	160, 086, 580, 909. 04	211, 691, 565, 435. 74
预收商品款	18, 699, 300, 290. 48	23, 223, 556, 874. 40
预收工程款	150, 189, 033. 12	175, 128, 070. 42
预收物业管理费	623, 472, 428. 64	554, 800, 230. 80
预收品牌咨询委托管理服务费	252, 690, 859. 52	369, 634, 940. 09
预收商业服务费用	388, 135, 169. 25	632, 759, 662. 79
安置房补价款	852, 051, 107. 36	76, 913, 678. 23
其他	199, 284, 267. 39	233, 369, 629. 43
合计	181, 251, 704, 064. 80	236, 957, 728, 521. 90

(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	-51, 604, 984, 526. 70	项目交房确认收入
合计	-51, 604, 984, 526. 70	/

其他说明：

☒适用 ☐不适用

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%
蚌埠·磐龙院	531, 321, 742. 57	285, 685, 622. 84	2023 年-2024 年	83. 66
北京·观堂府	3, 800, 503, 304. 56		2026 年-2027 年	42. 59
北京·观云	2, 187, 292, 075. 99	367, 127, 238. 34	2026 年	78. 64
长沙·缦云	2, 458, 644, 906. 26	515, 907, 560. 70	2025 年	77. 84
长沙·养云	1, 422, 661, 589. 61	2, 425, 699, 617. 02	2024 年-2025 年	83. 46

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
成都·缦云	1,150,043,227.82	29,130,926.56	2025 年	76.97
成都·璞云	715,534,793.45		2026 年	38.83
成都·书香云锦	2,953,440,173.67		2026 年	50.31
成都·望江云启	661,061,944.09		2026 年	89.62
重庆·缦云	792,226,051.98	72,930,784.36	2025 年	90.41
东莞·缦云	888,496,495.88		2025 年	37.33
佛山·缦云	1,321,598,353.45		2026 年	27.45
佛山·三堂锦园	1,575,064,412.35	1,242,970,458.64	2024 年-2025 年	69.70
福州·璞云	3,348,486,481.40	2,055,039,710.13	2025 年	99.61
福州·瑞云	671,569,397.65		2027 年	55.23
福州·紫宸	639,739,809.77		2025 年	46.25
贵阳·书香府	2,128,528,991.06	1,266,368,090.00	2026 年	74.98
贵州·贵阳缦云	505,540,653.05		2025 年	37.80
杭州·萃栖云庐	2,748,666,021.99	1,586,428,655.41	2025 年	100.00
杭州·朗云	8,455,384,564.41		2027 年	99.88
杭州·璞云	2,744,007,616.26		2026 年	98.70
杭州·云城之上	734,844,880.29		2027 年	22.46
杭州·云湖之城	3,077,214,396.31		2028 年	54.65
杭州·云栖上宸	561,962,624.95		2027 年	42.07
杭州·云启之江一期	8,550,122,193.97	7,064,071,542.95	2025 年	95.96
杭州·云启之江二期	8,055,630,470.72	3,847,928,455.02	2025 年	98.60
杭州·云熙	2,958,834,098.69	2,336,760,408.70	2025 年	96.70
杭州·云涌之江	1,280,176,648.87		2027 年	41.03
杭州·臻和雅颂	1,017,905,293.84	2,685,275,400.93	2024 年	94.93
合肥·滨语听湖	2,506,306,427.90	3,667,417,591.15	2024 年-2025 年	80.19
济南·天玺	534,002,367.82	149,993,897.32	2023 年-2025 年	92.19
济南·雍泉府	564,707,841.70		2026 年	19.28
嘉兴·桐乡缦云	724,112,543.02		2025 年	47.36
江西·朗云	691,859,067.28	184,781,975.50	2025 年-2026 年	36.33
丽水·养云	889,533,410.35	204,901,441.01	2025 年	66.27
龙岩·观唐映月	544,127,194.65		2026 年	75.94
龙岩·缦云	693,402,610.67	152,186,067.41	2026 年	44.18
南昌·九龙观唐	1,391,307,253.88		2026 年	72.07
南京·嘉和华府	1,808,064,690.26		2025 年	79.77
南京·缦云	1,657,920,895.09	745,223,063.71	2025 年	49.27
南京·璞云	1,979,335,498.87	262,428,766.13	2026 年	48.39
南宁·缦云	510,736,962.26	336,188,920.07	2025 年	95.44
宁波·朗云	959,554,776.44		2026 年	42.81
宁波·璞云	1,651,497,130.09	1,535,607,853.62	2025 年	82.57
宁德·云熙	878,974,955.61	281,943,517.90	2025 年	100.00
莆田·璞云	1,613,167,059.84	431,966,083.63	2025 年	97.01
莆田·玉湖宸悦	648,790,509.63	100,710,932.06	2025 年	94.66
泉州·安溪央玺	1,294,898,039.49	714,009,719.83	2026 年	94.85
泉州·观唐府	968,743,649.70		2026 年	98.24
泉州·璞玥东方	954,241,878.70	311,174,952.98	2025 年	99.97

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
泉州·湾海	671,501,346.56		2025 年	93.47
厦门·嘉悦里 A6 地块	601,523,249.38		2025 年	63.86
厦门·鲤悦	1,089,503,152.01		2026 年-2027 年	56.19
厦门·五缘鲤	880,779,623.78		2026 年	51.38
厦门·五缘湾海	2,951,508,150.90	2,111,382,586.39	2025 年	85.48
厦门·壹里	4,585,635,877.61	4,378,874,286.94	2025 年	96.80
厦门·臻樾	792,730,159.30	520,034,003.50	2024 年	77.97
上海·观唐府	1,793,237,831.68	3,393,901,990.27	2024 年-2025 年	67.99
上海·璟院	7,504,014,952.41	7,297,935,239.11	2025 年	70.97
上海·朗玥	1,155,794,504.91		2027 年	31.60
上海·青云上	1,102,297,502.01	92,009,408.48	2025 年	41.44
深圳·联发臻著雅居	710,342,143.37	5,321,682.20	2025 年	46.17
深圳·悦尚居	603,480,701.75	2,166,848,690.98	2024 年	93.13
苏州·朗云	1,513,415,270.05	498,754,291.25	2025 年	32.19
苏州·缦月华庭	2,390,745,615.70	2,279,396,576.14	2025 年	82.01
苏州·缦云澜庭	5,742,852,213.61	5,467,965,651.79	2025 年	90.49
苏州·青云上	901,599,762.77	533,489,070.32	2025 年	100.00
苏州·檀府	1,397,173,653.66		2025 年	49.82
台州·缦云	1,588,932,017.55	340,895,117.98	2025 年	68.70
台州·璞云	937,964,115.82		2026 年	84.63
太仓·朗月	2,031,592,756.88	652,285,535.28	2025 年	69.89
天津·梅江和悦一期	650,111,933.95		2025 年	44.01
温州·缦云	2,221,742,953.17		2026 年	84.38
无锡·青江悦府	1,086,497,749.16	429,289,472.64	2025 年	78.95
无锡·玺云	1,055,678,368.08	198,227,783.57	2026 年	35.87
武汉·朗玥	2,597,206,951.56	1,824,867,194.80	2025 年	94.67
武汉·璞玥	1,601,837,123.16		2026 年	87.49
张家港·云湖上	865,293,873.10	113,088,182.05	2025 年-2026 年	73.92
漳州·朗云	1,761,687,967.14	376,265,740.71	2025 年	88.77
漳州·缦云	2,363,753,182.90	2,225,843,888.01	2025 年	96.06
漳州·西湖望月	704,530,773.17	155,970,183.27	2026 年	84.74
合计	147,256,753,455.26	69,922,505,829.60		

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,432,695,143.86	9,951,807,806.70	9,786,388,273.27	4,598,114,677.29
二、离职后福利-设定提存计划	11,834,353.67	757,969,595.55	758,824,769.94	10,979,179.28
三、辞退福利	14,275,267.65	168,746,274.02	155,758,475.70	27,263,065.97

合计	4,458,804,765.18	10,878,523,676.27	10,700,971,518.91	4,636,356,922.54

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,348,334,493.61	8,658,305,029.15	8,497,890,889.94	4,508,748,632.82
二、职工福利费	753,779.49	362,739,220.43	363,230,510.56	262,489.36
三、社会保险费	6,911,285.55	359,575,551.05	360,010,116.56	6,476,720.04
其中：医疗保险费	6,645,990.14	318,568,085.75	318,985,805.33	6,228,270.56
工伤保险费	215,166.83	25,053,612.53	25,058,120.33	210,659.03
生育保险费	50,128.58	15,953,852.77	15,966,190.90	37,790.45
四、住房公积金	8,842,485.01	442,121,669.52	442,200,306.60	8,763,847.93
五、工会经费和职工教育经费	67,853,100.20	129,066,336.55	123,056,449.61	73,862,987.14
合计	4,432,695,143.86	9,951,807,806.70	9,786,388,273.27	4,598,114,677.29

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	11,597,948.90	629,641,264.37	630,409,090.85	10,830,122.42
2、失业保险费	106,697.98	21,721,904.90	21,748,293.31	80,309.57
3、企业年金缴费	129,706.79	106,606,426.28	106,667,385.78	68,747.29
合计	11,834,353.67	757,969,595.55	758,824,769.94	10,979,179.28

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	5,301,606,169.18	6,335,721,332.39
增值税	1,250,733,483.50	1,381,079,669.07
土地增值税	143,956,225.28	24,311,874.64
个人所得税	44,590,281.91	80,617,144.63
城市维护建设税	21,178,170.45	29,345,246.84
印花税	163,506,990.62	152,753,869.57
房产税	118,516,902.81	129,425,766.28
教育费附加	9,912,971.07	13,940,555.26
地方教育附加	6,231,809.18	8,279,920.43
消费税	5,432,935.06	8,794,992.52
其他税种	53,337,563.43	73,946,865.25
合计	7,119,003,502.49	8,238,217,236.88

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
应付股利	174,363,249.31	261,683,976.85
其他应付款	58,791,264,170.79	54,782,896,690.64
合计	58,965,627,420.10	55,044,580,667.49

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(2). 应付利息

分类列示

□ 适用 √ 不适用

逾期的重要应付利息：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(3). 应付股利

分类列示

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	52,710,000.00	140,874,631.65
划分为权益工具的永续债股利	121,653,249.31	120,809,345.20
合计	174,363,249.31	261,683,976.85

(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	38,748,939,985.49	35,651,408,541.20
预提税费及费用	8,543,010,160.58	8,893,916,960.37
押金及保证金	4,840,669,589.94	5,068,362,274.92
代收代付款	1,470,100,958.94	1,645,384,422.84
限制性股票回购义务	1,352,483,031.42	2,115,810,211.59
股权收购款	2,513,200,262.65	287,641,427.92
其他	1,322,860,181.77	1,120,372,851.80
合计	58,791,264,170.79	54,782,896,690.64

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
上海浦锋房地产开发有限公司	1,650,418,000.00	资金往来暂未支付
招商局地产（厦门）有限公司	1,376,178,887.92	资金往来暂未支付
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,075,553,904.66	资金往来暂未支付
长沙芙茂置业有限公司	942,719,041.34	资金往来暂未支付
莆田中玺投资有限公司	852,600,000.00	资金往来暂未支付
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	723,730,000.00	资金往来暂未支付
苏州合赢房地产开发有限公司	652,000,000.00	资金往来暂未支付
厦门润岳房地产开发有限公司	624,753,977.57	资金往来暂未支付
南京德建置业有限公司	572,819,607.84	资金往来暂未支付
厦门悦琴房地产有限公司	569,400,000.00	资金往来暂未支付
无锡嘉合置业有限公司	526,540,116.64	资金往来暂未支付
上海浦骁房地产开发有限公司	525,280,000.00	资金往来暂未支付
长沙展图房地产开发有限公司	520,576,308.70	资金往来暂未支付
北京兆城房地产开发有限公司	468,564,210.15	资金往来暂未支付
成都兆悦欣房地产开发有限公司	434,500,966.67	资金往来暂未支付
南昌中天置业投资有限公司	385,974,789.42	资金往来暂未支付
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	366,379,344.64	资金往来暂未支付
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	345,000,000.00	资金往来暂未支付
金地（集团）股份有限公司	337,387,326.29	资金往来暂未支付
南京荟宏置业有限公司	286,509,094.59	资金往来暂未支付
厦门金联保房地产开发有限公司	283,800,000.00	资金往来暂未支付
南昌嘉悦房地产开发有限公司	279,134,492.70	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
无锡顺之禾置业有限公司	265,528,763.21	资金往来暂未支付
厦门市翔安区人民政府大嶝街道办事处	256,316,367.98	资金往来暂未支付
重庆金江联房地产开发有限公司	251,439,139.67	资金往来暂未支付
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	232,208,469.57	资金往来暂未支付
长沙源茂置业有限公司	215,912,560.11	资金往来暂未支付
深圳市鼎铭实业有限公司	215,900,322.69	资金往来暂未支付
合计	17,608,079,633.82	/

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

42、持有待售负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天津金晨股权转让		831,121,978.21
合计		831,121,978.21

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	14,243,875,191.68	16,860,245,943.77
一年内到期的应付债券	8,042,306,518.65	2,406,779,880.01
一年内到期的长期应付款	110,107,847.20	129,263,736.82
一年内到期的租赁负债	867,760,735.78	1,103,808,609.82
一年内到期的其他非流动负债	165,535,581.70	2,868,939,841.89
合计	23,429,585,875.01	23,369,038,012.31

其他说明：

(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	36,813,254.16	415,488,852.92
抵押借款	1,146,103,529.64	8,732,887,961.33
保证借款	6,800,622,524.04	5,735,251,939.09
信用借款	297,194,283.02	63,148,466.26
质押抵押借款	905,872,024.28	395,150,172.14
抵押保证借款	4,094,156,709.44	
质押保证借款	225,977,508.00	
质押抵押保证借款	737,135,359.10	1,518,318,552.03
合计	14,243,875,191.68	16,860,245,943.77

(2). 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	2022-1-12	3 年	500,000,000.00		499,654,197.08	17,000,000.00	380,516.95	17,000,000.00		500,034,714.03	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券	1000	2022-8-26	3 年	1,697,888,076.75		1,769,813,221.90	94,388,148.16	2,051,019.41	92,512,551.56	17,101,603.40	1,790,841,441.31	否
联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	100	2019-8-9	5 年	1,500,000,000.00	1,523,537,553.36		38,032,191.78	680,254.86	1,562,250,000.00			否
联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	100	2020-8-21	5 年	2,000,000,000.00		71,933,625.41	2,598,600.00	34,113.62	2,591,500.00		71,974,839.03	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100	2019-7-5	6 年	640,000,000.00		640,000,000.00	19,013,629.07				659,013,629.07	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100	2019-8-7	6 年	70,000,000.00		70,000,000.00	854,464.13				70,854,464.13	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100	2020-5-20	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,249,999.84	-147,484.91			1,024,102,514.93	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100	2020-6-15	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	12,220,833.15	-94,856.03			512,125,977.12	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100	2020-7-29	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00	14,524,444.62	-210,677.98			814,313,766.64	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100	2020-9-01	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00	10,563,972.37	-217,177.34			710,346,795.03	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	100	2020-10-13	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	3,133,333.35	-98,471.72			303,034,861.63	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100	2020-10-19	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00	6,330,722.37	-284,828.68			706,045,893.69	否
应付债券—一年内到期的利息					883,242,326.65						879,617,622.04	否
合计				10,407,888,076.75	2,406,779,880.01	7,051,401,044.39	242,910,338.84	2,092,408.18	1,674,354,051.56	17,101,603.40	8,042,306,518.65	/

说明 1：本期增加系应付债券一年内到期部分转入。

说明 2：其中“红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券”面值单位为美元，其余债券面值单位为元。

(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	70,597,593.32	123,416,669.15
重组负债	36,071,000.83	
其他	3,439,253.05	5,847,067.67
合计	110,107,847.20	129,263,736.82

(4). 一年内到期其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,724,444.44	16,520,694.44
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	4,491,666.67	4,491,666.67
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	79,320,652.17	
平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划	597,708.63	591,502.17
提前采购20年物业服务收取的折扣	72,907,959.11	73,277,155.04
联发集团项目公司股权收益权投资计划	493,150.68	
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划		2,225,615,294.77
德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划		4,758,236.94
红星美凯龙家居集团股份有限公司2021年度第一期债权融资计划		519,944,444.53
其他		23,740,847.33
合计	165,535,581.70	2,868,939,841.89

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	16,418,267,127.44	19,182,748,577.17
被套期项目	1,219,041,948.23	1,309,070,233.89
未到期责任准备金	34,143,880.52	32,714,401.64
担保赔偿准备金	61,114,319.24	50,077,082.69
已背书未终止确认的应收票据	167,550.00	1,800,000.00
资产支持证券		2,481,842,267.48
短期应付债券	100,361,575.34	1,207,113,934.43
合计	17,833,096,400.77	24,265,366,497.30

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
联发集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	100.00	2023-10-12	270 天	500,000,000.00	503,497,267.76		8,306,010.93		511,803,278.69		否
联发集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	100.00	2023-10-30	178 天	700,000,000.00	703,616,666.67		6,766,666.66		710,383,333.33		否
联发集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	100.00	2024-01-10	180 天	400,000,000.00		400,000,000.00	5,606,557.38		405,606,557.38		否
联发集团有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	100.00	2024-06-27	180 天	450,000,000.00		450,000,000.00	4,882,191.78		454,882,191.78		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	100.00	2024-03-15	179 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,083,287.67	596,666.67	1,011,679,954.34		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	100.00	2024-03-18	210 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	13,002,739.73	875,000.00	1,013,877,739.73		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	100.00	2024-03-21	119 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	7,303,013.70	297,500.00	1,007,600,513.70		否

厦 门 建 发 股 份 有 限 公 司 2024 年 度 第 四 期 超 短 期 融 资 券	100.00	2024- 10-21	178 天	100,000,000.00		100,000,000.00	406,575.34	-45,000.00		100,361,575.34	否
合 计	/	/	/	5,150,000,000.00	1,207,113,934.43	3,950,000,000.00	57,357,043.19	1,724,166.67	5,115,833,568.95	100,361,575.34	/

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
质押借款	104,213,254.16	490,888,852.92
抵押借款	8,420,271,928.54	26,252,734,036.03
保证借款	40,752,782,588.38	35,172,689,959.29
信用借款	6,539,806,534.99	3,759,931,421.46
质押抵押借款	9,288,957,899.53	5,637,343,508.71
抵押保证借款	11,403,434,633.84	
质押保证借款	642,397,508.00	
质押抵押保证借款	5,957,592,114.87	8,778,548,118.94
小计	83,109,456,462.31	80,092,135,897.35
一年内到期的长期借款	-14,243,875,191.68	-16,860,245,943.77
合计	68,865,581,270.63	63,231,889,953.58

其他说明：

√ 适用 □ 不适用

期末，质押借款的质押物为大额存单和租赁收益权；抵押借款的抵押物为固定资产、无形资产、存货和投资性房地产；保证借款的期末余额中，由本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为 34,350,404,949.19 元，由本公司合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为 5,929,928,817.72 元，由本公司合作方提供担保的借款金额为 222,448,821.47 元，由建发集团提供担保的借款金额为 250,000,000.00 元；质押保证借款的质押物为租赁收益权、长期股权投资和合作方持有的股票，担保人为关联企业；抵押保证借款的抵押物为固定资产、投资性房地产、存货、在建工程及无形资产，担保人为关联企业；质押抵押借款的抵押物为投资性房地产及存货，质押物为商场物业收益权、关联企业股权及合作方持有的股票；质押抵押保证借款的抵押物为投资性房地产，质押物为商场物业收益权和关联企业股权，担保人为关联企业。

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	22,891,953,144.49	22,884,003,335.28
中期票据	25,318,361,895.33	19,135,067,009.63
非公开定向债务融资工具	813,141,923.89	1,748,537,737.73
小计	49,023,456,963.71	43,767,608,082.64
一年内到期的应付债券	-8,042,306,518.65	-2,406,779,880.01
合计	40,981,150,445.06	41,360,828,202.63

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 3,756,049,381.93 元。

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	3.40%	2022-01-12	3 年	500,000,000.00	516,654,197.08		17,000,000.00	380,516.95	17,000,000.00		517,034,714.03	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券	1,000	5.20%	2022-08-26	3 年	1,697,888,076.75	1,786,369,655.91		94,388,148.16	5,936,309.16	92,512,551.56	26,393,290.00	1,820,574,851.67	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	100	4.20%	2019-07-05	7 年	1,000,000,000.00	1,015,405,971.89		29,596,666.65	427,361.46	902,000,000.00		143,430,000.00	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100	3.45%	2019-07-05	6 年	1,000,000,000.00	659,419,452.01		22,080,000.00	-405,822.94	22,080,000.00		659,013,629.07	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	100	4.09%	2019-08-07	7 年	500,000,000.00	508,465,511.53		13,974,166.68	168,933.02	495,450,000.00		27,158,611.23	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100	3.50%	2019-08-07	6 年	500,000,000.00	70,854,464.09		2,450,000.04		2,450,000.00		70,854,464.13	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	100	4.18%	2019-08-29	7 年	1,000,000,000.00	1,014,540,818.79		28,981,333.32	321,403.34	961,800,000.00		82,043,555.45	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100	3.88%	2020-05-20	5 年	1,000,000,000.00	1,023,476,803.24		38,799,999.96	625,711.73	38,800,000.00		1,024,102,514.93	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100	4.19%	2020-06-15	5 年	500,000,000.00	511,812,010.36		20,949,999.96	313,966.80	20,950,000.00		512,125,977.12	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	714,892,810.57		29,049,999.96	200,137.09	29,050,000.00		715,092,947.62	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100	4.30%	2020-07-29	5 年	800,000,000.00	813,812,853.59		34,400,000.04	500,913.01	34,400,000.00		814,313,766.64	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100	4.49%	2020-09-01	5 年	700,000,000.00	709,908,725.42		31,430,000.04	438,069.57	31,430,000.00		710,346,795.03	否

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融 资工具	100	4.70%	2020-10-13	5 年	300,000,000.00	302,878,719.02		14,100,000.00	156,142.61	14,100,000.00		303,034,861.63	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100	4.46%	2020-10-19	5 年	700,000,000.00	705,610,787.82		31,220,000.04	435,105.83	31,220,000.00		706,045,893.69	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融 资工具	100	4.38%	2021-02-26	5 年	420,000,000.00	434,945,364.52		3,379,900.00	435,735.48	428,396,000.00		10,365,000.00	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融 资工具	100	3.97%	2021-05-28	5 年	500,000,000.00	511,000,770.16		8,270,833.31	578,396.53	519,850,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融 资工具	100	3.98%	2021-12-22	5 年	500,000,000.00	499,712,884.03	390,000,000.00	19,684,376.42	244,801.81	409,900,000.00		499,742,062.26	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	4.88%	2021-03-24	5 年	510,000,000.00	528,642,658.06		24,888,000.00	208,289.27	24,888,000.00		528,850,947.33	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	515,983,018.06		23,250,000.00	253,851.50	23,250,000.00		516,236,869.56	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100	4.64%	2021-04-30	5 年	1,000,000,000.00	1,029,515,762.77		46,400,000.04	405,006.72	46,400,000.00		1,029,920,769.53	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100	4.50%	2021-05-26	5 年	300,000,000.00	307,747,557.93		13,500,000.00	120,969.95	13,500,000.00		307,868,527.88	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	100	5.00%	2021-11-18	5 年	440,000,000.00	441,814,540.02		21,999,999.96	174,011.69	22,000,000.00		441,988,551.67	否
建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开 发行公司债券（第一期）	100	4.38%	2021-07-09 至 2021-07-13	7 年	695,000,000.00	708,649,390.81		30,441,000.00	208,707.16	30,441,000.00		708,858,097.97	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据 （并购）（品种一）	100	3.48%	2022-01-24	6 年	600,000,000.00	618,612,989.06		20,880,000.00	236,670.99	20,880,000.00		618,849,660.05	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	415,964,341.14		18,000,000.00	156,431.49	18,000,000.00		416,120,772.63	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据 （并购）（品种一）	100	3.55%	2022-02-21	5 年	1,030,000,000.00	1,059,840,964.40		36,564,999.96	414,790.01	36,565,000.00		1,060,255,754.37	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据 （并购）（品种二）	100	4.48%	2022-02-21	5 年	500,000,000.00	518,422,218.82		22,400,000.04	194,837.48	22,400,000.00		518,617,056.34	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据 （品种一）	100	3.80%	2022-03-25	6 年	960,000,000.00	986,162,487.89		36,480,000.00	386,510.62	36,480,000.00		986,548,998.51	否

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据 (品种二)	100	4.60%	2022-03-25	7 年	500,000,000.00	516,370,378.99		23,000,000.04	194,066.60	23,000,000.00		516,564,445.63	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	1,028,746,322.59		44,199,999.96	289,885.40	44,200,000.00		1,029,036,207.95	否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开 发行公司债券 (第一期) (品种一)	100	3.40%	2022-06-02 至 2022-06-06	6 年	600,000,000.00	611,274,271.48		20,400,000.00	149,210.86	20,400,000.00		611,423,482.34	否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开 发行公司债券 (第一期) (品种二)	100	4.32%	2022-06-02 至 2022-06-06	7 年	1,200,000,000.00	1,228,328,080.75		51,840,000.00	346,172.23	51,840,000.00		1,228,674,252.98	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	1,021,740,034.52		44,499,999.96	287,746.81	44,500,000.00		1,022,027,781.29	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	100	3.49%	2022-06-14	6 年	650,000,000.00	661,813,465.51		22,685,000.04	431,237.70	22,685,000.00		662,244,703.25	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	100	3.60%	2022-07-15	6 年	1,000,000,000.00	1,015,193,483.47		36,000,000.00	662,045.74	36,000,000.00		1,015,855,529.21	否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开 发行住房租赁专项公司债券 (第一期)	100	3.59%	2022-07-14	6 年	370,000,000.00	375,694,645.39		13,283,000.04	183,670.58	13,283,000.00		375,878,316.01	否
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	4.45%	2023-03-15	7 年	1,000,000,000.00	1,034,363,499.09		44,499,999.96	364,948.74	44,500,000.00		1,034,728,447.79	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开 发行公司债券 (第一期) (品种二)	100	4.25%	2023-04-04 至 2023-04-06	7 年	1,000,000,000.00	1,030,307,432.54		42,500,000.04	637,587.56	42,500,000.00		1,030,945,020.14	否
2023 年第一期建发房地产集团 有限公司公司债券	100	4.12%	2023-04-25	10 年	1,000,000,000.00	1,026,967,127.88		41,199,999.96		41,200,000.00		1,026,967,127.84	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开 发行公司债券 (第二期) (品种二)	100	4.03%	2023-06-20 至 2023-06-26	7 年	800,000,000.00	815,471,280.26		32,240,000.04	289,518.80	32,240,000.00		815,760,799.10	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	902,640,720.54		36,720,000.00	550,299.40	36,720,000.00		903,191,019.94	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开 发行住房租赁专项公司债券 (第一期)	100	3.77%	2023-12-14 至 2023-12-15	6 年	670,000,000.00	670,174,509.01		25,259,000.04		25,259,000.00		670,174,509.05	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		1,000,000,000.00	32,393,333.33	-1,306,140.36			1,031,087,192.97	否

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

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		1,000,000,000.00	24,255,555.53	-1,379,325.07			1,022,876,230.46	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		860,000,000.00	9,804,000.00	-890,933.32			868,913,066.68	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发 行公司债券(第二期)(品种 一)	100	2.53%	2024-09-05	6 年	600,000,000.00		600,000,000.00	4,807,000.00	-609,150.14			604,197,849.86	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		200,000,000.00	1,805,000.00	-212,831.29			201,592,168.71	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发 行公司债券(第三期)(品种 一)	100	2.75%	2024-11-21	6 年	595,000,000.00		595,000,000.00	1,590,798.61	-706,709.52			595,884,089.09	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		1,000,000,000.00	1,285,000.00	-1,856,160.54			999,428,839.46	否
联发集团有限公司 2019 年面 向合格投资者公开发行公司 债券(第一期)品种二	100	4.15%	2019-08-09	5 年	1,500,000,000.00	1,523,537,553.36		38,032,191.78	680,254.86	1,562,250,000.00			否
联发集团有限公司 2020 年面 向专业投资者公开发行公司 债券(第一期)品种一	100	3.88%	2020-08-21	5 年	2,000,000,000.00	71,933,625.41		2,598,600.00	34,113.62	2,591,500.00		71,974,839.03	否
联发集团有限公司 2021 年度 第一期中期票据	100	3.75%	2021-09-01	7 年	900,000,000.00	910,055,156.28	610,000,000.00	29,637,616.44	-1,392,741.67	643,750,000.00		904,550,031.05	否
联发集团有限公司 2021 年度 第二期中期票据	100	3.79%	2021-09-24	6 年	430,000,000.00	433,885,695.09		11,876,717.81	534,587.10	446,297,000.00			否
联发集团有限公司 2022 年度 第一期中期票据	100	3.60%	2022-02-25	7 年	500,000,000.00	514,296,392.20		18,049,315.07	714,779.99	18,000,000.00		515,060,487.26	否
联发集团有限公司 2022 年度 第二期中期票据	100	3.60%	2022-08-10	6 年	750,000,000.00	758,690,052.32		27,073,972.60	1,054,305.53	27,000,000.00		759,818,330.45	否
联发集团有限公司 2022 年面 向专业投资者公开发行公司 债券(第一期)品种一	100	3.90%	2022-08-26	6 年	500,000,000.00	506,445,034.54		19,553,424.66	235,106.16	19,500,000.00		506,733,565.36	否
联发集团有限公司 2022 年面 向专业投资者公开发行公司 债券(第三期)品种一	100	4.20%	2022-11-01	6 年	1,080,000,000.00	1,086,514,611.55		45,484,273.97	496,046.04	45,360,000.00		1,087,134,931.56	否
联发集团有限公司 2023 年度 第一期中期票据	100	4.98%	2023-02-14	6 年	820,000,000.00	852,909,091.12		40,947,879.45	1,090,341.78	40,836,000.00		854,111,312.35	否
联发集团有限公司 2023 年度 第二期中期票据	100	4.98%	2023-02-27	7 年	820,000,000.00	851,417,592.10		40,947,879.45	1,088,435.08	40,836,000.00		852,617,906.63	否

厦门建发股份有限公司 2024 年年度报告

联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100	3.85%	2023-11-17	6 年	1,000,000,000.00	999,972,931.51		38,605,479.45	1,329,563.65	38,500,000.00		1,001,407,974.61	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	398,771,553.37		15,562,520.55	529,664.25	15,520,000.00		399,343,738.17	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	4.18%	2023-03-16	6 年	1,000,000,000.00	1,031,689,756.60		41,914,520.55	952,198.61	41,800,000.00		1,032,756,475.76	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	4.68%	2023-03-16	6 年	500,000,000.00	517,649,935.32		23,464,109.59	265,197.49	23,400,000.00		517,979,242.40	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	4.00%	2023-04-27	6 年	500,000,000.00	512,274,733.56		20,054,794.52	410,813.84	20,000,000.00		512,740,341.92	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	100	3.60%	2023-12-25	6 年	1,009,000,000.00	1,008,134,334.50		36,423,517.81	658,066.55	36,324,000.00		1,008,891,918.86	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	100	3.75%	2023-12-25	6 年	920,000,000.00	919,227,052.80		34,594,520.55	413,799.70	34,500,000.00		919,735,373.05	否
联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	100	3.39%	2024-01-22	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	32,321,095.89	-3,221,743.56			1,029,099,352.33	否
联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	100	3.04%	2024-03-25	6 年	450,000,000.00		450,000,000.00	10,681,643.84	-1,445,011.16			459,236,632.68	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		1,150,000,000.00	24,537,534.25	-4,043,362.20			1,170,494,172.05	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		900,000,000.00	1,616,301.37	-3,972,587.67			897,643,713.70	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2.98%	2024-10-31	9 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	5,551,780.82	-1,274,526.42			1,004,277,254.40	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	2.95%	2024-11-26	8 年	500,000,000.00		500,000,000.00	1,656,849.32	-654,209.32			501,002,640.00	否
小计					55,826,888,076.75	43,767,608,082.64	11,255,000,000.00	1,850,013,651.87	5,425,990.76	7,880,984,051.56	26,393,290.00	49,023,456,963.71	
一年内到期的应付债券					-5,400,000,000.00	-2,406,779,880.01						-8,042,306,518.65	
合计	/	/	/	/	50,426,888,076.75	41,360,828,202.63	11,255,000,000.00	1,850,013,651.87	5,425,990.76	7,880,984,051.56	26,393,290.00	40,981,150,445.06	/

(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	3,941,906,537.04	5,652,791,307.26
未确认融资费用	-811,454,203.44	-996,564,778.63
小计	3,130,452,333.60	4,656,226,528.63
一年内到期的租赁负债	-867,760,735.78	-1,103,808,609.82
合计	2,262,691,597.82	3,552,417,918.81

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	1,337,596,485.80	761,916,719.17
一年内到期的长期应付款项	-110,107,847.20	-129,263,736.82
合计	1,227,488,638.60	632,652,982.35

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公共维修基金	16,576,801.48	14,065,203.53
重组负债	336,497,911.95	104,040,469.82
合作方往来款项	472,935,771.06	510,347,775.02
应付融资租赁款	506,389,668.54	123,416,669.15
其他	5,196,332.77	10,046,601.65
小计	1,337,596,485.80	761,916,719.17
一年内到期的长期应付款	-110,107,847.20	-129,263,736.82
合计	1,227,488,638.60	632,652,982.35

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：重组负债主要系本年非同一控制下企业合并祥光铜业，该公司重组产生的未清偿债务。

说明 3：合作方往来款项系家居商场运营板块部分子公司的少数股东提供的借款，约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

☐适用 ☒不适用

50、预计负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
客户关爱基金	462,962,384.05	377,618,073.73	说明 1
待执行的亏损合同	16,340,499.68	16,340,499.68	说明 2
未决诉讼	26,187,503.05	16,688,358.21	详见附注十六、2 或有事项
产品质量保证	3,311,961.00	3,272,630.00	
合计	508,802,347.78	413,919,561.62	/

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：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	344,976,409.79	659,340.88	45,848,095.76	299,787,654.91	
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	说明
权益法下顺流交易产生的未实现内部交易损益		737,742.18		737,742.18	
合计	364,686,009.79	1,397,083.06	45,848,095.76	320,234,997.09	/

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
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	3,507,724,444.44	7,016,520,694.44
联发集团项目公司股权收益权投资计划	200,493,150.68	
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,004,491,666.67	3,004,491,666.67
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划		1,095,000,000.00
平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划	1,012,097,708.63	1,029,291,502.17
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	3,623,037,147.70	
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划		2,225,615,294.77
德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划		470,756,236.94
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年度第一期债权融资计划		519,944,444.53
预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用	414,245,184.95	455,412,793.79
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	778,600,389.23	851,877,544.27
停车场租赁/收益权对价		165,113,332.39
其他		23,740,847.33
小计	12,540,689,692.30	16,857,764,357.30
一年内到期的其他非流动负债	-165,535,581.70	-2,868,939,841.89
合计	12,375,154,110.60	13,988,824,515.41

说明 1：中保投-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 70.00 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，由建发集团和本公司提供担保。

说明 2：联发集团项目公司股权收益权投资计划投资本金 2.00 亿元，投资期限为不超过三年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息。

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：平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.45 亿元，其中优先级为 10.44 亿元，次级为 0.01 亿元，发行日期为 2022 年 9 月 2 日，最迟到期日为 2040 年 9 月 2 日。

说明 5：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。

说明 6：预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用子公司美凯龙基于委托管理合同确认的合同负债，管理层预计该合同负债对应的收入将在一年以后确认。

说明 7：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。

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	300,407.13				-5,697.61	-5,697.61	294,709.52

其他说明：

股本本期减少系本公司回购注销限制性股票 5,697.61 万股。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

√适用 □不适用

发行在外的金融工具	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
22 建发 Y3	2022 年 6 月 21 日	100.00	10,000,000	1,000,000,000.00	3+N

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
22 建发 Y4	2022 年 8 月 8 日	100.00	10,000,000	1,000,000,000.00	3+N
23 建发 Y1	2023 年 8 月 11 日	100.00	10,000,000	1,000,000,000.00	3+N
23 建发 Y2	2023 年 11 月 15 日	100.00	10,000,000	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 Y1	2024 年 3 月 5 日	100.00	15,000,000	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y2	2024 年 5 月 21 日	100.00	15,000,000	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y3	2024 年 6 月 18 日	100.00	22,500,000	2,250,000,000.00	5+N
24 建发 Y4	2024 年 7 月 15 日	100.00	6,000,000	600,000,000.00	3+N
24 建发 Y5	2024 年 7 月 12 日	100.00	9,000,000	900,000,000.00	5+N
23 建发 MTN001	2023 年 5 月 24 日	100.00	10,000,000	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 MTN002	2024 年 11 月 15 日	100.00	15,000,000	1,500,000,000.00	3+N
鑫吴 72 号信托计划	2021 年 12 月 24 日	100.00	8,200,000	820,000,000.00	5+N
锦里 36 号信托计划	2022 年 5 月 30 日	100.00	9,510,000	951,000,000.00	5+N
百瑞恒益 1092 号信托计划	2022 年 5 月 31 日	100.00	4,000,000	400,000,000.00	4.5+N
合计			154,210,000	15,421,000,000.00	

(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
22 建发 Y1	10,000,000	998,110,943.40			10,000,000	998,110,943.40		
22 建发 Y2	10,000,000	998,113,207.54			10,000,000	998,113,207.54		
22 建发 Y3	10,000,000	998,000,000.00					10,000,000	998,000,000.00
22 建发 Y4	10,000,000	998,079,999.24					10,000,000	998,079,999.24
23 建发 Y1	10,000,000	998,053,207.55					10,000,000	998,053,207.55
23 建发 Y2	10,000,000	998,056,603.78					10,000,000	998,056,603.78
24 建发 Y1			15,000,000.00	1,496,964,768.14			15,000,000.00	1,496,964,768.14
24 建发 Y2			15,000,000.00	1,496,915,094.34			15,000,000.00	1,496,915,094.34
24 建发 Y3			22,500,000.00	2,247,750,000.00			22,500,000.00	2,247,750,000.00
24 建发 Y4			6,000,000.00	598,831,924.53			6,000,000.00	598,831,924.53
24 建发 Y5			9,000,000.00	898,247,886.79			9,000,000.00	898,247,886.79
21 建发 MTN001	15,000,000	1,493,250,000.00			15,000,000	1,493,250,000.00		
21 建发 MTN002	10,000,000	995,500,000.00			10,000,000	995,500,000.00		
23 建发 MTN001	10,000,000	995,500,000.00					10,000,000	995,500,000.00
24 建发 MTN002			15,000,000.00	1,496,952,452.83			15,000,000.00	1,496,952,452.83
21 建发第一期 债权计划	15,000,000	1,415,094,339.41			15,000,000	1,415,094,339.41		

鑫吴 72 号信托计划	8,200,000	820,000,000.00					8,200,000	820,000,000.00
锦里 36 号信托计划	9,510,000	951,000,000.00					9,510,000	951,000,000.00
百瑞恒益 1092 号信托计划	4,000,000	400,000,000.00					4,000,000	400,000,000.00
合计	131,710,000	13,058,758,300.92	82,500,000.00	8,235,662,126.63	60,000,000.00	5,900,068,490.35	154,210,000.00	15,394,351,937.20

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

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。

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	3,974,329,365.41	613,199,075.31	468,990,389.54	4,118,538,051.18
其他资本公积	654,795,692.49	111,567,673.54	328,074,281.60	438,289,084.43
合计	4,629,125,057.90	724,766,748.85	797,064,671.14	4,556,827,135.61

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

说明 1：资本溢价本期增加 613,199,075.31 元，包括：

（1）本公司收购建发房产 10%的股权，按照新增持股比例计算应享有的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本溢价 244,890,795.38 元。

（2）本公司及下属子公司建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，增加资本溢价 316,897,785.73 元。

（3）本公司下属子公司在二级市场出售建发国际、建发物业管理集团有限公司（以下简称“建发物业”）股票，收到的对价与按照减少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 30,466,380.28 元。

（4）本公司集团内部股权转让，本公司享有厦门市泓壹盛房地产开发有限公司、杭州兆旭房地产有限公司、福州兆旭房地产开发有限公司、成都兆蓉晟房地产开发有限公司、南安市园区置业发展有限公司的权益比例发生变化，增加资本溢价 9,602,386.77 元。

（5）本公司及下属子公司购买子公司少数股权，支付的对价与按照增加持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，增加资本溢价 8,320,376.40 元。

（6）本公司下属子公司建发国际、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 1,219,908.63 元。

（7）本公司下属子公司建发国际发行的限制性股票部分在本期解除限售，本公司对其享有的净资产份额发生变化，增加资本溢价 1,022,493.60 元。

（8）本公司下属子公司在二级市场买入建发国际股票，按照增加持股比例计算应享有的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本溢价 778,948.52 元。

说明 2：资本溢价本期减少 468,990,389.54 元，包括：

（1）本公司回购限制性股票 5,697.61 万股，冲减资本溢价 261,921,871.91 元。

（2）本公司偿还永续债，冲减资本溢价 99,931,509.65 元。

（3）本公司下属子公司建发国际本期实施以股代息计划，本公司对其持股比例增加，享有的净资产份额发生变化，减少资本溢价 81,521,756.14 元。

(4) 本公司集团内部股权转让，本公司享有福州兆臻房地产开发有限公司的权益比例发生变化，减少资本溢价 19,789,711.99 元。

(5) 本公司下属子公司在二级市场买入建发国际、建发物业股票，按照增加持股比例计算应享有的净资产份额与支付的对价之间的差额，减少资本溢价 3,059,991.62 元。

(6) 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，减少资本溢价 2,765,548.23 元。

说明 3：其他资本公积本期增加 111,567,673.54 元，包括：

(1) 本公司及下属子公司建发国际、建发物业、建发合诚发行限制性股票，在本期确认股份支付费用，增加其他资本公积 101,898,981.73 元。

(2) 本公司及下属子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 9,668,691.81 元。

说明 4：其他资本公积本期减少 328,074,281.60 元，包括：

(1) 本公司及下属子公司建发国际发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，减少其他资本公积 316,897,785.73 元。

(2) 下属子公司美凯龙对子公司债务豁免对应少数股东享有部分减少资本公积 10,833,240.98 元。

(3) 下属子公司美凯龙处置部分联营企业部分股权，相应结转前期由于联营企业其他权益变动形成的资本公积 333,779.83 元。

(4) 下属子公司联发集团对联营企业的其他所有者权益变动，减少其他资本公积 9,475.06 元。

56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	846,511,066.16		578,767,126.66	267,743,939.50
合计	846,511,066.16		578,767,126.66	267,743,939.50

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

库存股本期减少系：

(1) 本公司回购注销限制性股票，减少库存股 318,898,008.91 元。

(2) 本公司发行的限制性股票部分在本期解除限售，减少库存股 259,869,117.75 元。

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	-29,983,676.27	-170,859,191.32		-46,123,207.35	-42,197,525.77	-24,355,557.70	-58,182,900.50	-54,339,233.97
其中：重新计量设定受益计划变动额								
其他权益工具投资公允价值变动	-29,983,676.27	-170,859,191.32		-46,123,207.35	-42,197,525.77	-24,355,557.70	-58,182,900.50	-54,339,233.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	779,297,695.41	-42,449,551.19	3,064,538.76		2,195,531.46	14,209,726.04	-61,919,347.45	793,507,421.45
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-4,618,760.72	227,606.93				-3,167,084.49	3,394,691.42	-7,785,845.21
其他债权投资公允价值变动								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	244,735,608.07	-51,459,283.97				13,701,527.96	-65,160,811.93	258,437,136.03
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	539,180,848.06	8,782,125.85	3,064,538.76		2,195,531.46	3,675,282.57	-153,226.94	542,856,130.63
其他综合收益合计	749,314,019.14	-213,308,742.51	3,064,538.76	-46,123,207.35	-40,001,994.31	-10,145,831.66	-120,102,247.95	739,168,187.48

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	907,124.82	21,909,277.28	19,459,306.73	3,357,095.37
合计	907,124.82	21,909,277.28	19,459,306.73	3,357,095.37

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
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

说明：一般风险准备系子公司厦门建发融资担保有限公司获得的市级风险准备。

61、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	47,307,376,186.76	37,030,336,940.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-27,665,301.00
调整后期初未分配利润	47,307,376,186.76	37,002,671,639.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,945,806,792.22	13,103,998,394.49
股东其他投入和减少资本	-773,613,255.84	9,798,254.12
其他综合收益结转留存收益	-13,813,900.60	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	1,929,620,420.70	2,318,221,111.40
应付其他权益工具持有者的股利	531,231,661.21	490,870,989.96
期末未分配利润	47,004,903,740.63	47,307,376,186.76

说明 1：股东其他投入和减少资本主要系：本公司子公司阳谷有色非同一控制企业合并祥光铜业，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

755,766,865.31 元；阳谷有色在本期已回购部分少数股权，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 17,846,390.53 元。

说明 2：根据本公司 2024 年 5 月 6 日召开的 2023 年年度股东大会决议，本公司以 2023 年 12 月 31 日总股本 3,004,071,338 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.00 元（含税），共计派发现金红利 2,102,849,936.00 元，上述现金红利已于 2024 年 5 月派发完毕。本期计入利润分配的现金股利已剔除对预计未来不可解锁限制性股票持有者分配的现金股利及回购股票的股利的影响。

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	695,079,101,175.05	656,921,994,889.98	757,951,237,097.42	727,463,839,408.40
其他业务	6,216,996,060.50	3,176,674,764.21	5,726,917,684.26	2,943,903,875.65
合计	701,296,097,235.55	660,098,669,654.19	763,678,154,781.68	730,407,743,284.05

(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		家具商场运营业务		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	391,804,574,348.41	382,680,543,536.85	184,584,388,635.52	159,090,522,880.43	7,775,788,700.02	3,302,125,541.26	584,164,751,683.95	545,073,191,958.54
境外	117,131,345,551.60	115,025,477,695.65					117,131,345,551.60	115,025,477,695.65
合计	508,935,919,900.01	497,706,021,232.50	184,584,388,635.52	159,090,522,880.43	7,775,788,700.02	3,302,125,541.26	701,296,097,235.55	660,098,669,654.19
按收入确认时间分类								
在某一时点履约	508,309,469,566.43	497,674,820,000.94	180,062,887,657.61	156,613,845,214.34	163,445,659.01	44,081,651.42	688,535,802,883.05	654,332,746,866.70
在某一时段内履约	626,450,333.58	31,201,231.56	4,521,500,977.91	2,476,677,666.09	7,612,343,041.01	3,258,043,889.84	12,760,294,352.50	5,765,922,787.49
合计	508,935,919,900.01	497,706,021,232.50	184,584,388,635.52	159,090,522,880.43	7,775,788,700.02	3,302,125,541.26	701,296,097,235.55	660,098,669,654.19

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

①销售商品业务：本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

②提供劳务业务：根据具体业务性质与合同规定，按照履约进度在合同期内确认收入或者在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

③建造合同业务：由于客户能够控制公司履约过程中在建的商品，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为 2,075.92 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	432,057,766.62	368,324,878.93
教育费附加	185,455,286.58	167,356,947.66
地方教育附加	130,727,848.60	107,205,092.52
土地增值税	1,280,729,969.64	13,260,654.17
房产税	457,373,177.48	219,340,833.49
城镇土地使用税	136,465,472.11	91,894,075.33
印花税	636,744,007.50	589,244,966.83
消费税	57,511,529.59	98,157,613.24
其他税种	91,224,508.55	83,252,973.12
合计	3,408,289,566.67	1,738,038,035.29

64、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,757,047,670.40	4,374,835,210.24

广告宣传费	1,737,434,427.41	2,056,913,976.60
业务费	533,475,997.21	735,723,001.33
办公费	950,097,785.21	779,077,931.16
代理手续费	2,157,515,260.07	2,186,912,418.04
资产摊销及折旧费	532,767,827.65	516,389,876.08
保险费	188,074,084.90	205,792,157.55
交通费	106,515,694.98	114,494,944.51
中介服务费	145,711,896.21	167,049,314.20
股份支付	52,779,826.18	99,218,237.43
品牌使用费	127,705,798.89	184,491,162.48
其他	407,300,103.86	419,709,409.93
合计	11,696,426,372.97	11,840,607,639.55

65、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,237,164,989.03	850,136,926.59
办公费	243,497,799.10	162,231,910.07
业务费	24,304,783.34	64,017,253.69
中介服务费	204,970,751.47	93,510,945.16
资产摊销及折旧费	209,558,163.67	196,906,706.95
信息开发及应用费	64,896,943.96	67,858,226.59
交通费	14,672,146.25	14,371,891.65
保险费	2,677,628.88	1,222,944.58
股份支付	677,433,373.81	671,879,941.47
其他	78,514,511.88	32,423,331.56
合计	2,757,691,091.39	2,154,560,078.31

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	166,085,761.45	149,066,283.35
资产摊销及折旧费	45,077,003.76	37,719,804.85
材料费	55,379,098.39	26,315,662.28
软件开发费	9,843,002.17	13,279,634.83
其他	9,054,264.90	10,125,636.86
合计	285,439,130.67	236,507,022.17

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	9,503,677,225.15	8,289,881,827.24
其中：租赁负债利息支出	143,835,588.83	33,629,619.22
利息资本化	-3,250,863,438.62	-4,347,165,491.12

利息费用	6,252,813,786.53	3,942,716,336.12
利息收入	-2,595,147,518.72	-2,746,454,809.26
汇兑损益	-48,325,696.76	158,181,917.04
手续费及其他	790,876,802.29	617,104,846.79
合计	4,400,217,373.34	1,971,548,290.69

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	988,766,726.02	902,939,296.33
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	1,648,080.59	2,201,178.79
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	44,200,015.17	3,442,706.67
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	942,918,630.26	897,295,410.87
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	36,380,414.22	42,447,366.28
其中：个税扣缴税款手续费	12,787,316.73	11,627,013.45
增值税抵减免	23,593,097.49	30,615,532.94
其他		204,819.89
合计	1,025,147,140.24	945,386,662.61

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	1,216,550,175.08	223,693,124.95
处置长期股权投资产生的投资收益	48,476,470.84	-89,452,093.16
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	14,430,931.14	20,572,093.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益	22,726,759.28	24,771,222.04
债权投资在持有期间取得的利息收入	3,059,500.04	2,271,111.13
处置交易性金融资产取得的投资收益	57,075,038.66	102,600,644.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-38,894,552.41	-80,404,396.88
衍生金融工具投资收益	568,233,933.52	420,145,859.01
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	36,901,743.35	50,705,793.84
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,846,137.14	5,853,533.63
应收款项融资终止确认收益	-310,899,973.08	-166,095,496.68
债务重组	-3,322,744.10	-302,950.00
其他	224,491,158.41	220,770,480.78
合计	1,840,674,577.87	735,128,926.83

说明：投资收益-其他系对联营企业及其股东的资金拆借利息，以及标准仓单业务相关收益。

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	168,780,705.79	-189,947,587.01
衍生金融工具	46,473,034.59	75,771,351.66
按公允价值计量的投资性房地产	-3,035,560,256.58	-622,983,609.66
其他非流动金融资产	-103,619,982.78	-98,298,994.44
合计	-2,923,926,498.98	-835,458,839.45

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	-9,327,113.93	5,662,547.02
应收账款坏账损失	-577,643,855.94	-803,312,338.84
其他应收款坏账损失	-231,212,030.18	-294,285,021.44
长期应收款坏账损失	-34,187,410.40	-21,524,439.00
贷款减值损失		6,298,507.85
其他流动资产减值损失	-251,216,931.45	-149,098,089.31
其他非流动资产减值损失	-273,471,564.74	-161,015,593.49
合计	-1,377,058,906.64	-1,417,274,427.21

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	-176,070,370.47	-299,575,834.77
二、存货跌价损失	-6,114,610,141.83	-3,303,208,928.41
三、其他非流动资产减值损失		-293,000,000.00
合计	-6,290,680,512.30	-3,895,784,763.18

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）	8,240,238.03	23,719,919.02
使用权资产处置利得	176,571,703.04	4,870,971.76
合计	184,811,941.07	28,590,890.78

75、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金收入	359,758,131.37	277,617,974.66	359,758,131.37
罚款收入	10,030,511.09	1,119,219.47	10,030,511.09
非流动资产毁损报废利得	555,771.00	341,825.62	555,771.00
无需支付的款项	188,875,855.46	78,520,405.10	188,875,855.46
投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值产生的收益		9,916,344,458.91	
其他	29,513,108.75	49,953,418.37	29,513,108.75
合计	588,733,377.67	10,323,897,302.13	588,733,377.67

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
捐赠支出	40,747,905.00	26,327,823.87	40,747,905.00
违约金、赔偿金	121,937,824.66	27,947,867.04	121,937,824.66
罚款及滞纳金支出	120,384,208.46	53,135,507.03	120,384,208.46
非流动资产毁损报废损失	13,344,613.73	1,030,892.59	13,344,613.73
其他	161,697,301.12	313,074,681.76	161,697,301.12
合计	458,111,852.97	421,516,772.29	458,111,852.97

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	4,195,122,019.27	4,879,340,928.75
递延所得税费用	1,224,312,575.45	-936,778,340.47
合计	5,419,434,594.72	3,942,562,588.28

(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	上期发生额
利润总额	11,238,953,312.28	20,792,119,411.84
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,809,738,328.07	5,198,029,852.96
子公司适用不同税率的影响	-31,467,280.09	-160,930,848.75
调整以前期间所得税的影响	-128,969,854.86	16,471,093.02
非应税收入的影响	-91,317,228.25	-2,443,980,674.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	143,225,646.93	144,682,293.33

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-692,849,997.09	-726,629,300.38
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	3,973,647,925.70	2,225,102,054.64
研发费用加计扣除	-12,414,656.24	-11,535,079.77
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	12,779,046.17	49,965,366.67
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-289,426,899.14	-21,304,645.51
可抵扣的其他权益工具分配	-273,510,436.48	-327,307,523.17
所得税费用	5,419,434,594.72	3,942,562,588.28

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
收回银行承兑汇票保证金、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	4,590,100,610.07	3,522,559,844.30
利息收入	1,365,644,875.56	1,556,030,871.78
收到的政府补助	956,004,125.94	1,243,171,782.83
赔偿金、违约金收入	355,940,038.88	247,492,442.79
收其他单位押金及保证金	24,757,400,265.95	103,778,330,617.97
收代建费	2,357,503,255.89	3,407,894,580.48
收往来款、代收代付款	5,829,525,589.75	4,185,431,162.48
其他	61,759,025.91	30,108,365.83
合计	40,273,877,787.95	117,971,019,668.46

支付的其他与经营活动有关的现金
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付银行承兑汇票保证金、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	3,177,678,027.45	5,668,401,391.48
支付付现的期间费用	10,217,214,151.11	8,482,087,275.50
银行手续费及额度占用费	766,393,972.70	614,351,333.66
支付赔偿金、违约金、滞纳金、罚款支出	152,864,825.08	115,133,740.13
支付其他单位押金及保证金	23,875,994,202.75	103,567,823,414.74
付代建费	2,197,107,873.90	3,119,377,038.48

付往来款、代收代付款	5,131,996,828.87	6,242,674,353.13
其他	75,149,278.65	26,504,552.88
合计	45,594,399,160.51	127,836,353,100.00

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回期货等衍生金融工具投资	25,868,851,603.60	22,963,525,708.48
收回理财产品等金融资产投资	13,698,952,333.09	5,741,106,020.46
合计	39,567,803,936.69	28,704,631,728.94

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付期货等衍生金融工具投资	25,110,288,289.68	21,424,961,661.45
支付理财产品等金融资产投资	11,420,051,883.76	7,485,381,297.40
支付合联营企业等股权投资	1,811,916,403.56	5,285,300,114.31
合计	38,342,256,577.00	34,195,643,073.16

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联单位资金往来款	9,368,565,663.47	26,592,099,255.53
收回非关联单位资金往来款	1,780,995,531.52	3,448,572,768.54
取得子公司支付的现金净额（负数）	241,800,000.00	299,005,749.93
收回投资相关受限资金	375,676,101.44	324,815,900.98
合计	11,767,037,296.43	30,664,493,674.98

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付关联单位资金往来款	4,811,999,174.30	15,450,621,536.95
支付非关联方资金往来款	1,478,829,558.86	5,107,142,397.87
处置子公司收到的现金净额（负数）	1,819,064.45	91,851,052.53
支付投资相关受限资金	570,337,829.96	436,173,566.47
合计	6,862,985,627.57	21,085,788,553.82

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联单位资金拆入款	9,276,621,307.14	5,456,466,260.27

收到非关联单位资金拆入款	13,621,777,066.57	29,876,973,282.32
收回信托业保障基金	8,792,944.99	11,699,603.87
收到资产支持证券款		1,960,117,344.20
合计	22,907,191,318.70	37,305,256,490.66

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	980,709,111.75	591,783,349.72
偿还关联单位资金拆入款	9,741,753,875.94	4,600,000,000.00
偿还非关联单位资金拆入款	23,265,551,620.91	45,116,473,661.18
偿还永续债	12,083,134,193.55	5,725,262,403.77
偿还资产支持证券款	6,572,317,344.20	1,360,877,617.30
回购限制性股票款	318,898,008.91	6,150,047.56
支付信托业保障基金		11,318,944.74
支付融资手续费	18,331,706.47	107,946,844.29
支付少数股东股权收购款	1,553,624,125.14	219,335,876.35
子公司注销或减资时归还给少数股东的投资款	720,147,912.93	
支付同一控制下企业合并对价		3,980,215.54
合计	55,254,467,899.80	57,743,128,960.45

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	9,612,814,045.66	129,292,543,493.42	3,021,975,683.45	131,359,590,482.06	1,702,171.13	10,566,040,569.34
应付股利	261,683,976.85		5,354,340,520.00	4,046,295,730.31	1,395,365,517.23	174,363,249.31
其他应付款	12,608,446,075.50	6,249,882,080.48		8,570,200,019.90	6,986,301,909.16	3,301,826,226.92
其他流动负债	3,195,210,321.87	3,950,000,000.00	361,575.34	7,045,210,321.87		100,361,575.34
一年内到期的非流动负债	23,369,038,012.31		28,086,400,961.22	27,462,732,938.02	563,120,160.50	23,429,585,875.01
长期借款	63,231,889,953.58	44,420,347,961.63	2,025,539,144.89	24,346,817,319.73	16,465,378,469.74	68,865,581,270.63
应付债券	41,360,828,202.63	11,255,000,000.00	1,249,952,065.07	4,893,084,933.75	7,991,544,888.89	40,981,150,445.06
租赁负债	3,552,417,918.81		650,592,988.78	286,785,680.33	1,653,533,629.44	2,262,691,597.82
长期应付款		500,000,000.00	1,697,593.32		70,597,593.32	431,100,000.00
其他非流动负债	13,988,824,515.41	3,629,077,000.00	426,807,883.53	5,096,997,288.34	572,558,000.00	12,375,154,110.60
合计	171,181,153,022.62	199,296,850,535.53	40,817,668,415.60	213,107,714,714.31	35,700,102,339.41	162,487,854,920.03

(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	5,819,518,717.56	16,849,556,823.56
加：资产减值准备	6,290,680,512.30	3,895,784,763.18
信用减值损失	1,377,058,906.64	1,417,274,427.21
固定资产折旧	689,330,741.33	449,222,780.50
使用权资产摊销	747,892,301.31	496,823,851.57
无形资产摊销	161,659,855.14	122,089,382.15
长期待摊费用摊销	232,121,002.49	188,852,705.25
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）	-184,811,941.07	-23,719,919.02
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	12,788,842.73	689,066.97
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	2,923,926,498.98	835,458,839.45
财务费用（收益以“－”号填列）	4,852,889,196.61	2,892,547,899.36
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,190,469,103.36	-981,931,770.39
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	811,217,351.66	848,553,343.66
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	413,095,223.79	-1,785,331,684.13
存货的减少（增加以“－”号填列）	45,851,190,871.98	700,067,339.80
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	10,729,882,341.89	1,864,049,270.27
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-68,055,042,101.62	10,770,226,946.17
其他	730,213,199.97	-9,145,246,270.01
经营活动产生的现金流量净额	11,213,142,418.33	29,394,967,795.55
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	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75
减：现金的期初余额	85,934,983,179.75	88,757,147,031.46
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	-304,509,989.68	-2,822,163,851.71

(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	1,988,291,846.28
其中：阳谷祥光铜业有限公司（含山东祥光集团青岛有色金属有限公司）	1,175,591,846.28
福州兆顺房地产开发有限公司	812,700,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,083,278,374.46
其中：阳谷祥光铜业有限公司（含山东祥光集团青岛有色金属有限公司）	28,778,374.46
福州兆顺房地产开发有限公司	1,054,500,000.00
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	127,867,015.85
加：负数净额重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	241,800,000.00
取得子公司支付的现金净额	1,274,680,487.67

(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	76,669,862.81
其中：天津金晨房地产开发有限责任公司	43,300,200.00
连云港建魄清洁能源科技有限公司	4,060,000.00
上海建隆尚达新材料科技有限公司	8,212,266.67
建发（广东）预制菜运营管理有限公司	10,454,600.00
泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	642,796.14
福建鼎悦体育发展有限公司	10,000,000.00
厦门联嘉升工程管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	20,682,005.65
其中：天津金晨房地产开发有限责任公司	301,890.54
连云港建魄清洁能源科技有限公司	952,904.70
上海建隆尚达新材料科技有限公司	7,642,752.37
建发（广东）预制菜运营管理有限公司	9,285,984.22
泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	2,408,294.59
福建鼎悦体育发展有限公司	36,613.23
厦门联嘉升工程管理有限公司	53,566.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	36,976,616.85
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	1,819,064.45
处置子公司收到的现金净额	94,783,538.46

(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	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75

其中：库存现金	6,322,638.64	27,221,704.71
可随时用于支付的银行存款	84,364,603,521.70	85,195,730,631.23
可随时用于支付的其他货币资金	1,259,547,029.73	712,030,843.81
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75

(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	本期金额	上期金额	理由
银行存款	510,948,246.90	257,224,716.99	定期存款、司法冻结等
其他货币资金	9,725,961,429.67	12,154,560,542.52	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等
合计	10,236,909,676.57	12,411,785,259.51	/

其他说明：

☒适用 ☐不适用

供应商融资安排

A：供应商融资安排的条款和条件

应付账款资产证券化。公司与金融机构签订协议，公司多个债权人将享有的应收账款债权转让给金融机构，金融机构作为原始权益人，以其对公司的债权为基础资产发起资产证券化业务，公司以后支付金融机构款项。

B：属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额

列报项目	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
其他流动负债-资产支持计划融资款		1,300,724,923.28

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无属于供应商融资安排的金融负债余额。

81、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

82、外币货币性项目

☒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			5,933,418,332.66

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：澳元	8,204,216.90	4.5070	36,976,405.57
菲律宾比索	231,695,818.83	0.1263	29,263,181.92
港币	1,322,971,584.54	0.9260	1,225,071,687.28
韩元	15,861,560.00	0.0049	77,721.64
加拿大元	292,965.14	5.0498	1,479,415.36
林吉特	2,200,177.43	1.6199	3,564,067.42
卢布	90,080,632.19	0.0661	5,954,329.79
兰特	5,409,226.14	0.3844	2,079,306.53
里拉	16,723.18	0.2051	3,429.92
雷亚尔	2,026,972.75	1.1635	2,358,382.79
美元	575,796,047.00	7.1884	4,139,052,304.25
欧元	24,930,067.16	7.5257	187,616,206.43
日元	2,802,096,534.75	0.0462	129,456,859.91
瑞士法郎	1,160,527.11	7.9977	9,281,547.67
塔卡	8,452,969.99	0.0604	510,559.39
泰铢	346,454,661.71	0.2126	73,656,261.08
新加坡币	1,543,278.69	5.3214	8,212,403.22
印尼盾	41,245,587,281.47	0.0005	20,622,793.64
英镑	92,768.35	9.0765	842,011.93
迪拉姆	2,461.23	1.9711	4,851.33
墨西哥比索	500,000.00	0.3498	174,900.00
尼日利亚奈拉	19,505,895.70	0.0048	93,628.30
巴基斯坦卢比	44,710,058.16	0.0262	1,171,403.52
越南盾	186,315,579,222.00	0.0003	55,894,673.77
应收账款			3,595,510,397.22
其中：加拿大元	857,927.55	5.0498	4,332,362.54
欧元	3,025,755.57	7.5257	22,770,928.69
港币	1,061,576.09	0.9260	983,019.46
印尼盾	19,918,565,143.38	0.0005	9,959,282.57
日元	21,909,170.07	0.0462	1,012,203.66
巴基斯坦卢比	60,048,047.02	0.0262	1,573,258.83
泰铢	197,362,856.23	0.2126	41,959,343.23
美元	480,628,241.81	7.1884	3,454,948,053.43
越南盾	193,239,815,999.21	0.0003	57,971,944.80
其他应收款			901,389,346.02

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：澳元	123,661.62	4.5070	557,342.92
塔卡	3,685,320.00	0.0604	222,593.33
加拿大元	9,391.80	5.0498	47,426.71
欧元	50,418.23	7.5257	379,432.47
英镑	2,329.05	9.0765	21,139.62
港币	247,587,211.37	0.9260	229,265,757.73
印尼盾	7,582,732,977.04	0.0005	3,791,366.49
日元	52,799,564.12	0.0462	2,439,339.86
韩元	40,000,000.00	0.0049	196,000.00
林吉特	5,200.00	1.6199	8,423.48
卢布	9,277,507.16	0.0661	613,243.22
泰铢	23,186,615.93	0.2126	4,929,474.55
美元	91,282,767.57	7.1884	656,177,046.40
越南盾	4,664,344,119.00	0.0003	1,399,303.24
尼日利亚奈拉	279,470,000.00	0.0048	1,341,456.00
短期借款			2,594,648,742.95
其中：港币	782,533,801.30	0.9260	724,626,300.00
美元	258,580,252.81	7.1884	1,858,778,289.30
日元	81,998,447.26	0.0462	3,788,328.26
欧元	990,715.20	7.5257	7,455,825.38
应付账款			6,652,703,370.85
其中：迪拉姆	614.3392	1.9711	1,210.92
澳元	7,367,397.0912	4.5070	33,204,858.69
瑞士法郎	51,997.8606	7.9977	415,863.29
欧元	14,792,343.2698	7.5257	111,322,737.75
英镑	242,168.1112	9.0765	2,198,038.86
港币	801,435.5103	0.9260	742,129.28
日元	241,049,792.8788	0.0462	11,136,500.43
林吉特	1,125,000.0031	1.6199	1,822,387.51
新加坡币	2,223.0691	5.3214	11,829.84
泰铢	102,750,673.8771	0.2126	21,844,793.27
美元	899,890,870.6780	7.1884	6,468,775,534.78
越南盾	4,091,620,760.3784	0.0003	1,227,486.23
其他应付款			737,517,854.24
其中：加拿大元	34,574.93	5.0498	174,596.48

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
瑞士法郎	1,048,295.32	7.9977	8,383,951.48
欧元	591,516.66	7.5257	4,451,576.93
港币	247,016,511.75	0.9260	228,737,289.88
印尼盾	3,451,925,595.34	0.0005	1,725,962.80
日元	2,148,128.43	0.0462	99,243.53
韩元	21,822,070.00	0.0049	106,928.14
林吉特	50,156.00	1.6199	81,247.70
卢布	2,596,968.00	0.0661	171,659.58
泰铢	3,606,982.11	0.2126	766,844.40
美元	68,047,913.90	7.1884	489,155,624.28
越南盾	12,204,640,764.51	0.0003	3,661,392.23
尼日利亚奈拉	160,000.00	0.0048	768.00
兰特	2,000.00	0.3844	768.80
应付职工薪酬			185,415.95
其中：港币	15,722.16	0.9260	14,558.72
韩元	9,986,046.94	0.0049	48,931.63
加拿大元	1,515.19	5.0498	7,651.41
日元	2,401,062.74	0.0462	110,929.10
澳元	742.20	4.5070	3,345.10
一年内到期的非流动负债			2,112,538,615.90
其中：澳元	64,453,304.23	4.5070	290,491,042.16
美元	253,265,657.40	7.1884	1,820,574,851.65
港币	1,590,412.61	0.9260	1,472,722.08
长期借款			17,284,687.01
其中：港币	18,665,968.69	0.9260	17,284,687.01

境外经营实体说明

本公司期末纳入合并范围的一级子公司中境外经营实体情况说明

子公司名称	主要经营地	记账本位币
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	港币
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	美元
恒裕通有限公司	香港	港币
建发（加拿大）有限公司	多伦多	加拿大元
C&D(USA) INC.	芝加哥	美元

83、租赁

(1) 作为承租人

☐适用 ☒不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

84、数据资源

☐适用 ☒不适用

85、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	171,319,949.61	125,756,610.96
资产摊销及折旧费	45,077,003.76	32,059,356.38
材料费	55,379,098.39	26,315,662.28
软件开发费	9,843,002.17	13,279,634.83
其他	10,509,710.05	44,482,376.05
合计	292,128,763.98	241,893,640.50
其中：费用化研发支出	285,439,130.67	236,507,022.17
资本化研发支出	6,689,633.31	5,386,618.33

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	
绿色建筑关键技术研究与设备开发	970,873.79					970,873.79
云智泛在综合管理平台	8,156,981.90			7,591,416.89		565,565.01
智慧垃圾屋信息化管理平台	2,064,381.94			2,064,381.94		
光伏电站监控运营管理系统	1,416,575.29	744,394.98				2,160,970.27
IBMS 智能建筑管理系统	2,344,714.85	2,223,671.09				4,568,385.94
化工商城平台	645,026.52	699,973.45		1,132,610.62		212,389.35
智慧工程监测管理系统		1,022,225.39				1,022,225.39
智慧农业综合管控平台		1,243,896.70				1,243,896.70
户用光伏运维管理系统及信息化改造支出		755,471.70				755,471.70
合计	15,598,554.29	6,689,633.31		10,788,409.45		11,499,778.15

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
祥光铜业（含青岛祥光）	2024 年 6 月 18 日	2,680,591,846.28	67.00	购买	2024 年 6 月 18 日	控制权转移	14,911,430,051.47	148,494,371.81	104,534,883.46
福州兆顺	2024 年 1 月 3 日	812,700,000.00	60.00	购买	2024 年 1 月 3 日	控制权转移	238,873,836.45	-19,780,596.69	-849,798,892.94

其他说明：

阳谷祥光铜业有限公司（简称“祥光铜业”）、山东祥光集团青岛有色金属有限公司（简称“青岛祥光”）、福州兆顺房地产开发有限公司（简称“福州兆顺”）。

(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	祥光铜业	福州兆顺
--现金	2,680,591,846.28	812,700,000.00
--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	2,680,591,846.28	812,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,441,718,009.83	812,700,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	238,873,836.45	

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

	祥光铜业		福州兆顺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	7,859,262,246.66	7,859,262,246.66	1,814,100,000.00	1,814,100,000.00
流动资产	4,542,753,536.13	4,542,753,536.13	1,814,100,000.00	1,814,100,000.00
非流动资产	3,316,508,710.53	3,316,508,710.53		
负债：	4,214,907,008.11	4,214,907,008.11	459,600,000.00	460,157,021.62
流动负债	3,581,762,790.13	3,581,762,790.13	459,600,000.00	460,157,021.62
非流动负债	633,144,217.98	633,144,217.98		
净资产	3,644,355,238.55	3,644,355,238.55	1,354,500,000.00	1,353,942,978.38

	祥光铜业		福州兆顺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益	1,202,637,228.72	1,202,637,228.72	541,800,000.00	541,510,348.76
取得的净资产	2,441,718,009.83	2,441,718,009.83	812,700,000.00	812,432,629.62

(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 时点的判断 依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例 (%)	丧失控制 权之日合 并财务报 表层面剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日合 并财务报 表层面剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日合并财 务报表层面 剩余股权公 允价值的确 定方法及主 要假设	与原子公司股 权投资相关 的其他综合收益 转入投资损益 或留存收益的 金额
天津金晨房地产开发 有限责任公司	2024 年 1 月 24 日	43,300,200.00	100.00	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	94,296,311.99						
连云港建魄清洁能源 科技有限公司	2024 年 1 月 8 日	4,060,000.00	100.00	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	1,481,823.78						
上海建隆尚达新材料 科技有限公司	2024 年 3 月 20 日	8,212,266.67	52.20	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	4,918,050.73						
建发（广东）预制菜运 营管理有限公司	2024 年 10 月 31 日	10,454,600.00	51.00	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	1,454,070.06						
泉州利龙置业有限公 司（含泉州利龙教育投 资有限公司）	2024 年 12 月 18 日	642,796.14	55.00	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	990,522.26						
厦门联嘉升工程管理 有限公司	2024 年 4 月 10 日		95.00	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	330,743.55	5.00		-17,407.56	-17,407.56	不适用	
福建鼎悦体育发展有 限公司	2024 年 6 月 17 日	10,000,000.00	100.00	股 权 转 让	股权转让协 议履行完毕	2,300,193.13						

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	101
建发房产下属子公司	22
联发集团下属子公司	7
美凯龙下属子公司	4
小计	134

（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	7
建发房产下属子公司	29
美凯龙下属子公司	5
小计	41

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	64.65		同一控制下企业合并
联发集团有限公司	厦门	210,000.00	厦门	房地产业	95.00		同一控制下企业合并
红星美凯龙家居集团股份有限公司	上海	435,473.27	上海	家居商场运营	23.95	6.00	非同一控制下企业合并
厦门建发钢铁集团有限公司	厦门	283,946.96	厦门	贸易	72.61	27.39	投资设立
厦门建发浆纸集团有限公司	厦门	50,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发汽车有限公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发物产有限公司	厦门	60,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发（上海）有限公司	上海	30,000.00	上海	贸易	97.50	2.50	投资设立
长江汽车产业供应链有限公司	武汉	100,000.00	武汉	贸易	51.00		投资设立
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	5,000.00	厦门	金融服务	95.00	5.00	投资设立
恒裕通有限公司	香港	6,834.82	香港	贸易	100.00		投资设立
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	30,249.25	香港	贸易	100.00		同一控制下企业合并
建发物流集团有限公司	厦门	50,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	13,060.78	新加坡	贸易	100.00		投资设立
厦门建发恒融供应链有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发供应链物流科技有限公司	厦门	100,000.00	厦门	物流服务	95.00	5.00	投资设立
厦门建发铝业有限公司	厦门	2,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发有色资源有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
阳谷建发铜业有限公司	阳谷	100,000.00	阳谷	铜冶炼	87.00		投资设立
C&D（USA）INC.	芝加哥	20.00	芝加哥	贸易	100.00		投资设立
厦门星原投资有限公司	厦门	30,000.00	厦门	投资	100.00		投资设立
厦门建发信息技术有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	100.00		投资设立
厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）	厦门	166,950.00	厦门	投资	40.01	0.06	投资设立
厦门建琰投资合伙企业（有限合伙）	厦门	166,950.00	厦门	投资	40.01	0.06	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	
厦门建穗叁号投资合伙企业(有限合伙)	厦门	166,950.00	厦门	投资	40.01	0.06	投资设立
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发化工有限公司	厦门	8,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
张家港保税区建发供应链有限公司	张家港	10,000.00	张家港	贸易	90.00	10.00	投资设立
厦门建发高科有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建益达有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发新兴能源有限公司	厦门	50,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通讯有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发能源有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
天津建发能源发展有限公司	天津	5,000.00	天津	贸易	95.00	5.00	投资设立
天津建发美锦能源有限公司	天津	10,000.00	天津	贸易	51.00		投资设立
南京建发清洁能源有限公司	南京	5,000.00	南京	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发清源新能源有限公司	厦门	5,000.00	厦门	新能源技术研发、制造、销售	80.00		投资设立
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发美酒汇酒业有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通商有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建宇实业有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发(加拿大)有限公司	多伦多	706.80	多伦多	贸易	100.00		投资设立
厦门建发轻工有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	30,000.00	厦门	贸易	60.00	40.00	投资设立
福建省船舶工业贸易有限公司	福州	5,000.00	福州	贸易	51.00		非同一控制下企业合并
厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	98.79	1.21	同一控制下企业合并
厦门建发融资担保有限公司	厦门	30,000.00	厦门	担保	98.51	1.49	投资设立
厦门建发融资租赁有限公司	厦门	130,000.00	厦门	融资租赁	93.04	6.96	投资设立
常熟光晟新能源有限公司	常熟	5,000.00	常熟	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发兆金供应链管理有限公司	厦门	5,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立

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	
厦门建发能化有限公司	厦门	10,000.00	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立

其他说明：
子公司 C&D（USA）INC. 注册资本的币种为美元。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
建发房产	35.346	510,905.99	279,815.32	9,509,011.12
联发集团	5.00	9,673.67	17,819.61	1,903,327.07
美凯龙	70.35	-234,995.91	3,136.31	3,676,771.54

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	38,450,768.25	4,947,843.65	43,398,611.90	24,769,130.74	6,652,116.25	31,421,246.99	41,049,212.85	5,056,829.61	46,106,042.46	27,535,058.15	7,247,153.90	34,782,212.05
联发集团	8,271,378.75	1,769,832.63	10,041,211.38	4,003,189.33	3,052,823.28	7,056,012.61	10,038,803.34	1,863,878.58	11,902,681.92	6,674,179.91	2,177,837.96	8,852,017.87
美凯龙	897,575.58	10,899,929.81	11,797,505.39	2,893,113.24	3,806,199.21	6,699,312.45	1,042,789.13	11,245,046.87	12,287,836.00	2,859,154.26	3,994,121.53	6,853,275.79

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
建发房产	14,957,927.79	711,127.51	710,714.82	1,004,421.73	13,868,756.75	704,450.27	706,700.27	1,374,812.95
联发集团	3,613,357.19	-186,454.47	-199,870.99	-170,904.52	2,882,320.74	10,823.23	17,342.72	524,100.17
美凯龙	782,126.59	-325,293.18	-337,652.32	21,637.38	386,136.51	-197,850.85	-208,032.73	50,025.76

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☒适用 ☐不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

☒适用 ☐不适用

本公司在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对所有者权益的影响金额详见附注七、55。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☐适用 ☒不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,001,046,902.92	1,028,055,396.31

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-23,308,493.39	-18,080,004.15
—其他综合收益		
—综合收益总额	-23,308,493.39	-18,080,004.15
联营企业：		
投资账面价值合计	36,054,519,813.41	34,468,787,358.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	1,330,698,095.53	343,129,303.90
—其他综合收益	227,606.93	2,028,434.07
—综合收益总额	1,330,925,702.46	345,157,737.97

(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

单位：元 币种：人民币

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 373,289,475.70 元，本期未确认的损失份额减少 19,544,435.38 元，本期末累积未确认的损失份额为 353,745,040.32 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	301,010,000.33	375,000.00		1,648,080.59		299,736,919.74	与资产相关
递延收益	43,966,409.46	284,340.88		44,200,015.17		50,735.17	与收益相关
合计	344,976,409.79	659,340.88		45,848,095.76		299,787,654.91	/

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	1,648,080.59	2,201,178.79
与收益相关	987,118,645.43	900,738,117.54
合计	988,766,726.02	902,939,296.33

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 2024 年 12 月 31 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	1,056,604.06			1,056,604.06
衍生金融负债	126,588.17			126,588.17
应付票据	3,301,490.12			3,301,490.12
应付账款	5,810,055.17			5,810,055.17
其他应付款	5,896,562.74			5,896,562.74
一年内到期的非流动负债	2,342,958.59			2,342,958.59
其他流动负债	19,578.73			19,578.73

项目名称	期末数			
	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
长期借款		6,034,501.43	852,056.70	6,886,558.13
应付债券		2,461,972.64	1,636,142.40	4,098,115.04
租赁负债		133,651.53	92,617.63	226,269.16
长期应付款		97,833.30	24,915.56	122,748.86
其他非流动负债		1,092,632.00	144,883.41	1,237,515.41
合计	18,553,837.58	9,820,590.90	2,750,615.70	31,125,044.18

(3) 市场风险

① 外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易依然存在外汇风险。

本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示详见附注七、82 外币货币性项目。

本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险，为此，本公司可能会以签署远期外汇合约的方式来达到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	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

			工具之间的 经济关系		
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	461,055,016.68	-688,126,593.26	被套期项目与套期工具的相关性	86,836,789.78
商品价格风险-衍生金融负债	354,273,598.22			
商品价格风险-库存商品	8,954,377,800.22			
商品价格风险-其他流动资产	749,371,114.09			
商品价格风险-其他流动负债	1,165,795,959.67			
外汇风险-衍生金融资产	53,245,988.56	-53,245,988.56	被套期项目与套期工具的相关性	-102,825,534.87
外汇风险-其他流动负债	53,245,988.56			
套期类别				
公允价值套期-衍生金融资产	514,301,005.24	-741,372,581.82	被套期项目与套期工具的相关性	-15,988,745.09
公允价值套期-衍生金融负债	354,273,598.22			
公允价值套期-库存商品	8,954,377,800.22			

公允价值套期-其他流动资产	749,371,114.09			
公允价值套期-其他流动负债	1,219,041,948.23			

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	614,706,968.11
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	36,166,803,758.54	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	771,758,367.74	未终止确认	
贴现	应收款项融资	30,403,277,528.63	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	3,057,954,662.59	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	6,041,983,577.20	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
合计	/	76,441,777,894.70	/	/

(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	75,290,530,748.35	-349,794,525.49
合计	/	75,290,530,748.35	-349,794,525.49

(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	期末公允价值			
	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	1,040,848,012.46		193,636,034.76	1,234,484,047.22
债务工具投资			193,636,034.76	193,636,034.76
权益工具投资	1,040,848,012.46			1,040,848,012.46
（二）衍生金融资产	596,126,459.86	115,198,490.87		711,324,950.73
（三）应收款项融资		938,751,416.46		938,751,416.46
应收票据		938,751,416.46		938,751,416.46
（四）存货		8,954,377,800.22		8,954,377,800.22
被套期项目		8,954,377,800.22		8,954,377,800.22
（五）其他流动资产		749,371,114.09		749,371,114.09
被套期项目		749,371,114.09		749,371,114.09
（六）其他权益工具 投资	569,312,864.33	2,625,644.45	658,953,210.16	1,230,891,718.94
（七）其他非流动金 融资产			1,263,997,371.51	1,263,997,371.51
债务工具投资			94,314,938.17	94,314,938.17
权益工具投资			1,169,682,433.34	1,169,682,433.34
（八）投资性房地产			112,716,939,597.15	112,716,939,597.15
以公允价值计量的投 资性房地产			112,716,939,597.15	112,716,939,597.15
持续以公允价值计量 的资产总额	2,206,287,336.65	10,760,324,466.09	114,833,526,213.58	127,800,138,016.32
（一）衍生金融负债	464,065,020.12	43,817,971.81	757,998,708.99	1,265,881,700.92
（二）其他流动负债		1,219,041,948.23		1,219,041,948.23
被套期项目		1,219,041,948.23		1,219,041,948.23

项 目	期末公允价值			
	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
持续以公允价值计量的 负债总额	464,065,020.12	1,262,859,920.04	757,998,708.99	2,484,923,649.15
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			9,673,362,246.66	9,673,362,246.66
非持续以公允价值计 量的资产总额			9,673,362,246.66	9,673,362,246.66
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			4,674,507,008.11	4,674,507,008.11
非持续以公允价值计 量的负债总额			4,674,507,008.11	4,674,507,008.11

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 2024 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐ 适用 ☒ 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐ 适用 ☒ 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐ 适用 ☒ 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
建发集团	厦门	综合性投资	90.00	46.03	46.03

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
成都东泰商城有限公司	成都东泰	本公司合营企业
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广州红星美凯龙	本公司合营企业
建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	建发骐骥新能源	本公司合营企业
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
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
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	芜湖红星美凯龙	本公司合营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
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
北京兆兴建城房地产开发有限公司及其子公司	北京兆城	本公司联营企业
常州常武物业管理有限公司	常州常武	本公司联营企业
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	超级智慧家	本公司联营企业
成都艾格家具有限公司	成都艾格	本公司联营企业
成都兆和明房地产开发有限公司	成都兆和明	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
晟葆（上海）智能科技有限公司	晟葆上海	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
福建超弦织造有限公司	超弦织造	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
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	本公司联营企业
福州中瀚置业有限公司	福州中瀚置业	本公司联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	本公司联营企业
赣州航城置业有限公司	赣州航城	本公司联营企业
广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	本公司联营企业
广州火数银花信息科技有限公司	广州火数银	本公司联营企业
广西鑫凯隆新能源科技有限公司	广西鑫凯隆	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
杭州致烁投资有限公司	杭州致烁	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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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）信息科技有限公司	和易通	本公司联营企业
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	本公司联营企业
建威驰通（成都）信息科技有限公司	建威驰通（成都）	本公司联营企业
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏佰丽爱	本公司联营企业
九江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
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
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
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
南京兆凯房地产开发有限公司	南京兆凯	本公司联营企业
南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	本公司联营企业
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	本公司联营企业
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒武夷	本公司联营企业
宁波鄞州美庆物业管理服务有限公司	宁波鄞州美庆	本公司联营企业
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
宁德乾行房地产开发有限公司	宁德乾行	本公司联营企业
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田和汇兴	本公司联营企业
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	本公司联营企业
莆田联悦盛置业有限公司	莆田联悦	本公司联营企业
莆田兆隼置业有限公司	莆田兆隼	本公司联营企业
莆田中嘉置业有限公司	莆田中嘉	本公司联营企业
莆田中利建筑装修工程有限公司	莆田中利	本公司联营企业
莆田中玺投资有限公司	莆田中玺	本公司联营企业
璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	本公司联营企业
迁安恒茂新材料有限公司	迁安恒茂	本公司联营企业
侨益物流股份有限公司及其子公司	侨益物流	本公司联营企业
泉州兆铭置业有限公司	泉州兆京	本公司联营企业
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	尤溪闽西南	本公司联营企业
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	厦门保联椿莲	本公司联营企业
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	本公司联营企业
厦门海耀地产有限公司	厦门海耀	本公司联营企业
厦门汉发供应链管理有限公司	汉发供应链	本公司联营企业
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门好柿发生	本公司联营企业
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门宏佑房地产	本公司联营企业
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	本公司联营企业
厦门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	建泰硅业	本公司联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司	厦门金联保	本公司联营企业
厦门锦粮源贸易有限公司	厦门锦粮源	本公司联营企业
厦门锦岳祥实业有限公司	锦岳祥	本公司联营企业
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	本公司联营企业
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	本公司联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	本公司联营企业
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门凤凰领客	本公司联营企业
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	本公司联营企业
厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门联嘉升	本公司联营企业
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
厦门润岳房地产开发有限公司	厦门润岳	本公司联营企业
厦门市荣虹置业有限公司(含厦门市荣联嘉置业有限公司)	厦门荣虹	本公司联营企业
厦门同顺供应链管理有限公司	同顺供应链	本公司联营企业
厦门现代码头有限公司	现代码头	本公司联营企业
厦门翔启供应链管理有限公司	厦门翔启	本公司联营企业
厦门谐體置业有限公司	厦门谐體	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(含厦门兆绮盛房地产开发有限公司)	厦门益润投资	本公司联营企业
厦门益武地置业有限公司(含厦门兆玥珑房地产开发有限公司)	厦门益武地	本公司联营企业
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	本公司联营企业
厦门悦琴海联建设发展有限公司(含厦门悦琴房地产有限公司)	厦门悦琴海联	本公司联营企业
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司)	厦门悦兆	本公司联营企业
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆特	本公司联营企业
厦门兆祥城市建设投资有限公司	厦门兆祥城市建设	本公司联营企业
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	本公司联营企业
山东国润供应链管理有限公司	山东国润	本公司联营企业
山东汇科能源发展有限责任公司	山东汇科	本公司联营企业
山东银座家居有限公司及其子公司	山东银座	本公司联营企业
商舟航空物流有限公司	商舟物流	本公司联营企业
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海铎铷	本公司联营企业
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海嘉展建筑	本公司联营企业
上海建名实业有限公司	上海建名	本公司联营企业
上海锦兆利置业有限公司	上海锦兆利	本公司联营企业
上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	本公司联营企业
上海丽浩创意设计有限公司	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有限公司)	上海美凯龙	本公司联营企业
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
上海智谛智能科技有限公司	上海智谛	本公司联营企业
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
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	深圳市朗乐	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
深圳华生大家居集团有限公司（含美时智能家居（深圳）有限公司）	深圳华生大	本公司联营企业
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	本公司联营企业
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	本公司联营企业
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州恒至嘉	本公司联营企业
苏州市苏品宅配文化有限公司	苏品宅配	本公司联营企业
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	本公司联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	本公司联营企业
台州兆裕房地产有限公司	台州兆裕恒	本公司联营企业
同联科（福建）科技有限公司	同联科	本公司联营企业
桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	本公司联营企业
温州兆瓯房地产有限公司	温州兆发恒	本公司联营企业
温州兆顺企业管理有限公司（含温州兆盛房地产有限公司）	温州兆顺	本公司联营企业
乌海市美旭物业管理服务有限公司	乌海市美旭	本公司联营企业
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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	本公司联营企业
新疆新昇供应链管理有限公司	新疆新昇	本公司联营企业
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	上海行远美宅	本公司联营企业
徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	本公司联营企业
徐州天晟和置业有限公司	徐州天晟和	本公司联营企业
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	亚细亚新材料	本公司联营企业
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有限公司	张家港和玺	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
长沙兆泽房地产有限公司	长沙兆泽	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
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	中船邮轮产	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
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
重庆美凯龙博览物业管理服务有限公司	重庆美凯龙	本公司联营企业
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
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
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
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
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
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

合营或联营企业名称	简称	与本企业关系
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
长春美凯龙物业管理服务有限责任公司	长春美凯龙	本公司联营企业
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
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
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
柳州美凯龙物业服务服务有限公司	柳州美凯龙	本公司联营企业
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
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
威海美凯龙物业管理服务有限公司	威海美凯龙	本公司联营企业
潍坊美凯龙物业服务服务有限公司	潍坊美凯龙	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
中国阳光纸业股份有限公司及其子公司	中国阳光纸业	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

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
厦门华侨电子企业有限公司	华侨电子	控股股东具有重大影响的法人
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	控股股东具有重大影响的法人
宁夏建兴环保科技有限公司	宁夏建兴	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际信托有限公司	国际信托	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	控股股东具有重大影响的法人
厦门航空有限公司	厦门航空	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿公关传播有限公司	厦门华亿公关	控股股东具有重大影响的法人
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
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
江苏中利集团股份有限公司	中利集团	本公司持有 20%股权的法人
常州船用电缆有限责任公司	常州船用电缆	中利集团控制的法人
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
J-Bridge Investment Co., Ltd.	J-B co., Ltd	控股股东控制的法人
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

其他关联方名称	简称	其他关联方与本企业关系
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	建发城服	控股股东控制的法人
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	厦门建发会展	控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	建发旅游集团	控股股东控制的法人
厦门建发文创体育投资有限公司	建发文创投资	控股股东控制的法人
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	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

(6). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易 额度（如适 用）	是否超过交易 额度（如适 用）	上期发生额
鑫金发	供应链运营业务	487, 104. 49			669. 35
永丰浆纸	供应链运营业务	89, 397. 63			117, 401. 73
新吉悦	供应链运营业务	79, 672. 62			
上海美凯龙	家居商场运营业务	63, 787. 05			16, 536. 09
中国阳光纸业	供应链运营业务	46, 095. 92			
侨益物流	供应链运营业务	43, 609. 55			50, 914. 48
建发城服	房地产业务	21, 616. 29			
瑞达源发	供应链运营业务	14, 768. 48			6, 974. 02
建信小额贷款	房地产业务	13, 100. 17			
辉煌装修	房地产业务	10, 201. 65			14, 243. 60
超弦织造	供应链运营业务	8, 249. 31			7, 783. 79
上海卓跃达	供应链运营业务	5, 818. 09			
BOYUAN METAL	供应链运营业务	4, 081. 49			480. 81
鑫五发	供应链运营业务	2, 924. 47			
源泰	供应链运营业务	2, 876. 73			
厦门航空	供应链运营业务	2, 702. 04			1, 507. 40

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
厦门翔启	供应链运营业务	3,389.36			
厦门航空	其他业务	1,322.77			1,210.61
厦门国际银行	家居商场运营业务	1,287.84			386.54
CERES AGRO	供应链运营业务	1,260.54			
建发旅游集团	其他业务	1,047.71			414.85
上海鑫诚安	家居商场运营业务	696.11			824.56
上海懿韶	供应链运营业务	629.64			
山东银座	家居商场运营业务	582.69			407.95
和易通	房地产业务	552.01			303.49
阳光海天停车	家居商场运营业务	466.90			
同顺供应链	供应链运营业务	353.24			
上海嘉展建筑	家居商场运营业务	278.41			113.57
浙江中广电器	房地产业务	266.11			163.93
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	221.06			137.81
上海建名	供应链运营业务	194.64			
张家港和玺	房地产业务	184.95			273.60
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	139.90			152.27
厦门建发会展	其他业务	119.20			51.35
建泰硅业	供应链运营业务	100.42			
成都东泰	家居商场运营业务	68.83			82.60
建发集团	房地产业务	47.49			2,180.74
辛宜实业	供应链运营业务	45.85			2,902.13
台州兆裕恒	房地产业务	43.61			
超级智慧家	房地产业务	32.84			
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	14.65			12.83
建发医疗健康	其他业务	7.31			24.55
汉发供应链	供应链运营业务	5.78			44,488.69
厦门华亿传媒	其他业务	5.39			14.38
上海天合	家居商场运营业务	2.66			
锦岳祥	供应链运营业务	0.61			91.44
长沙展图	房地产业务	0.26			
建发城服	其他业务				4,286.60

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
上海璞发	供应链运营业务				2,491.33
上海蓝漳	房地产业务				943.40
厦门蓝城	房地产业务				723.58
建发医疗健康	供应链运营业务				134.53
建发集团	其他业务				23.16
中船邮轮产	家居商场运营业务				6.43
建发旅游集团	供应链运营业务				5.59
辉煌装修	其他业务				2.79

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
同顺供应链	供应链运营业务	272,860.93	315,596.37
建禾油脂	供应链运营业务	122,576.47	184,899.90
新吉悦	供应链运营业务	102,326.59	
鑫金发	供应链运营业务	92,166.97	69,223.66
上海璞发	供应链运营业务	85,746.89	73,713.90
源泰	供应链运营业务	42,434.64	
汉发供应链	供应链运营业务	20,765.78	9,862.52
北海源发	供应链运营业务	16,224.96	27,355.91
瑞达源发	供应链运营业务	14,346.96	3,996.24
中国阳光纸业	供应链运营业务	13,001.79	
鑫五发	供应链运营业务	11,733.96	
厦门悦兆	房地产业务	9,878.19	7,573.65
上海美凯龙	家居商场运营业务	9,263.97	4,744.42
BOYUAN METAL	供应链运营业务	8,347.51	9,036.13
建发医疗健康	供应链运营业务	4,632.64	2,245.24
厦门翔启	供应链运营业务	3,422.80	
厦门宏佑房地产	房地产业务	3,261.34	992.71
新疆新昇	供应链运营业务	3,010.91	
建发城服	供应链运营业务	2,373.76	1,033.47
义乌兆华	房地产业务	2,080.20	558.86

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
建发集团	房地产业务	2,038.92	1,139.91
厦门悦琴海联	房地产业务	1,800.76	228.71
建发城服	房地产业务	1,645.97	4,013.62
上海盛兆荟	房地产业务	1,643.28	378.39
厦门保联椿莲	其他业务	1,504.73	807.44
建发医疗健康	房地产业务	1,356.98	1,523.60
杭州铎容	其他业务	1,082.30	1,588.54
建发旅游集团	房地产业务	897.98	64.35
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	862.88	336.25
莆田中玺	房地产业务	836.93	361.34
宁德乾行	房地产业务	772.86	394.50
徐州天晟和	房地产业务	677.05	665.50
南京金宸	房地产业务	652.70	
厦门海耀	其他业务	608.38	692.40
上海铎铷	房地产业务	597.17	1,418.45
君龙人寿	房地产业务	568.77	0.03
莆田中嘉	其他业务	565.28	13.70
厦门航空	供应链运营业务	555.27	415.29
无锡嘉合	房地产业务	533.24	441.33
合肥建润	房地产业务	532.18	533.11
徐州和锦	房地产业务	529.41	204.72
南京灏盛	房地产业务	516.81	722.87
上海锦兆利	房地产业务	510.63	
厦门润岳	房地产业务	508.72	139.94
南昌悦佰	房地产业务	436.46	2,374.89
福州兆瑞	房地产业务	428.95	267.68
厦门益润投资	房地产业务	418.64	562.41
建发集团	其他业务	409.20	
苏州合赢	房地产业务	407.45	
珠海鑫建邦	供应链运营业务	397.23	
辛宜实业	供应链运营业务	386.35	1,442.59
建发旅游集团	供应链运营业务	371.95	321.00
盐城建悦	房地产业务	355.33	446.99

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南昌国贸地产	房地产业务	337.05	
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务	330.36	89.26
软件学院	房地产业务	327.63	
莆田联悦	房地产业务	326.55	549.95
温州兆顺	房地产业务	316.04	0.89
厦门谐體	房地产业务	315.30	
杭州铎容	房地产业务	307.94	132.34
杭州星汀	房地产业务	302.55	180.17
杭州铎裕	房地产业务	294.66	139.40
厦门兆特	房地产业务	279.30	26.33
上海臻韶	供应链运营业务	277.67	
武汉兆悦城	房地产业务	258.95	265.83
上海浦锋	房地产业务	230.61	26.28
苏州恒至嘉	房地产业务	224.59	
温州兆发恒	房地产业务	214.96	246.66
重庆铁渝兆华	房地产业务	208.91	17.75
北京兆城	房地产业务	199.30	685.51
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	195.02	62.89
无锡兆融	房地产业务	186.92	98.32
中交长沙	房地产业务	185.15	
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	179.83	61.09
成都润兆欣	房地产业务	152.99	42.18
九江利阳	房地产业务	152.29	15.27
锦岳祥	供应链运营业务	150.18	35.35
厦门海耀	房地产业务	146.08	333.58
和易通	供应链运营业务	141.65	100.36
商舟物流	供应链运营业务	129.12	
长沙展图	房地产业务	126.98	351.59
莆田兆隼	房地产业务	125.28	146.70
福州中瀚置业	房地产业务	123.40	136.80
厦门荣虹	其他业务	115.85	471.70
建威驰通（成都）	供应链运营业务	110.80	
厦门锦粮源	供应链运营业务	105.51	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
建泰硅业	供应链运营业务	102.75	
南京联锦悦	其他业务	101.27	905.38
迁安恒茂	供应链运营业务	99.03	5.60
上海浦晓	房地产业务	94.74	113.83
上海美凯龙	供应链运营业务	87.99	
南京德建	房地产业务	80.13	804.16
成都东泰	家居商场运营业务	70.47	33.28
超级智慧家	家居商场运营业务	58.93	59.34
上海众承	房地产业务	54.00	238.24
南京兆凯	房地产业务	49.15	
厦门建发会展	供应链运营业务	48.64	67.41
厦门益武地	房地产业务	43.91	
上海建名	供应链运营业务	41.55	
上海屿发	房地产业务	38.45	
深圳华生大	家居商场运营业务	37.74	
上海卓跃达	供应链运营业务	36.04	
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	35.69	30.72
辉煌装修	供应链运营业务	31.83	37.27
建发新兴产业	房地产业务	29.52	104.79
侨益物流	供应链运营业务	28.14	
重庆美凯龙	供应链运营业务	24.71	
超弦织造	供应链运营业务	24.44	243.97
山东银座	家居商场运营业务	23.37	12.46
尤溪闽西南	其他业务	21.43	51.26
南京嘉阳	房地产业务	20.21	246.50
建信小额贷款	供应链运营业务	19.26	
长沙芙茂	房地产业务	17.30	
辉煌装修	房地产业务	16.40	0.99
现代码头	供应链运营业务	15.76	8.55
上海威来适	家居商场运营业务	15.65	4.49
建发旅游集团	其他业务	13.64	3.16
温州兆发恒	供应链运营业务	12.77	
乌鲁木齐美凯龙	供应链运营业务	11.55	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
君龙人寿	供应链运营业务	10.70	12.59
宁德嘉行	房地产业务	8.66	80.26
济南天桥区美凯龙	供应链运营业务	8.57	
成都永升美凯龙	供应链运营业务	7.78	
杭州伟量	供应链运营业务	7.52	
莆田中嘉	房地产业务	7.26	
南昌美升	供应链运营业务	7.26	
昆明广福美凯龙	供应链运营业务	7.21	
厦门保联椿莲	房地产业务	7.13	549.95
南京兆凯	供应链运营业务	6.88	0.24
南昌联高	房地产业务	6.78	20.28
武汉易美	供应链运营业务	6.32	
常州永升美凯龙	供应链运营业务	6.22	
张家港和玺	房地产业务	6.11	28.80
建信小额贷款	房地产业务	5.84	5.90
兰州美升	供应链运营业务	5.20	
南京名都美凯龙	供应链运营业务	5.18	
无锡经开区星永升	供应链运营业务	5.03	
无锡锡山永升	供应链运营业务	4.99	
西宁美升	供应链运营业务	4.94	
南京永升美凯龙	供应链运营业务	4.89	
上海天合	家居商场运营业务	4.87	0.56
淄博美凯龙	供应链运营业务	4.58	
成都东泰	供应链运营业务	4.50	
长春美凯龙	供应链运营业务	4.46	
长沙楚茂	房地产业务	4.23	
哈尔滨美凯龙	供应链运营业务	4.03	
联发天地园区	其他业务	3.89	7.75
中山美凯龙	供应链运营业务	3.77	
宁德乾行	供应链运营业务	3.73	3.04
杭州铎裕	供应链运营业务	3.69	
武汉汉阳四新	供应链运营业务	3.60	
天津滨海永升美凯龙	供应链运营业务	3.58	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
建发新兴产业	供应链运营业务	3.57	10.96
瑞达源发	房地产业务	3.54	5.96
合肥美河	供应链运营业务	3.47	
柳州美凯龙	供应链运营业务	3.45	
烟台美凯龙	供应链运营业务	3.09	
杭州古墩	供应链运营业务	2.40	
南京美凯龙	供应链运营业务	2.36	
长沙美阳	供应链运营业务	2.30	
威海美凯龙	供应链运营业务	2.26	
宁波鄞州美庆	供应链运营业务	2.16	
常州常武	供应链运营业务	2.07	
建发骐骥新能源	供应链运营业务	2.00	276.53
厦船重工	房地产业务	1.90	
潍坊美凯龙	供应链运营业务	1.40	
厦门悦兆	供应链运营业务	1.37	
厦门宏佑房地产	供应链运营业务	1.09	
上海树家	供应链运营业务	1.07	
香港建发集团	供应链运营业务	0.93	2.72
厦船重工	供应链运营业务	0.88	
成都兆和玥	供应链运营业务	0.82	
东山闽西南文旅	供应链运营业务	0.74	
乌海市美旭	供应链运营业务	0.74	
盐城建悦	供应链运营业务	0.61	
杭州建美	家居商场运营业务	0.50	
厦门华亿公关	房地产业务	0.47	
厦门国际银行	供应链运营业务	0.44	
国际信托	供应链运营业务	0.39	0.26
山东国润	供应链运营业务	0.37	
华侨电子	供应链运营业务	0.19	
厦门保联椿莲	供应链运营业务	0.12	
重庆铁渝兆华	供应链运营业务	0.07	
厦门兆祥城市建设	供应链运营业务	0.06	
南平兆恒武夷	供应链运营业务	0.02	0.14

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
莆田联悦	其他业务		1,762.75
厦门悦琴海联	其他业务		877.01
厦门国际银行	房地产业务		866.41
软件学院	其他业务		517.02
厦门金联保	其他业务		418.73
厦门金联保	房地产业务		284.57
阳光海天停车	家居商场运营业务		250.91
长沙兆泽	房地产业务		182.65
泉州兆京	房地产业务		174.25
上海兆御	房地产业务		129.22
台州兆裕恒	房地产业务		114.60
武夷山嘉恒	房地产业务		91.87
南平兆恒武夷	房地产业务		56.43
深圳市朗乐	家居商场运营业务		46.95
无锡建源	房地产业务		39.38
新投怡家园	房地产业务		35.00
杭州锦祥	房地产业务		23.11
龙岩利荣	房地产业务		19.53
软件学院	供应链运营业务		12.91
美凯龙商业管理	家居商场运营业务		6.99
武汉兆悦城	供应链运营业务		5.30
广州红星美凯龙	家居商场运营业务		4.87
莆田中玺	供应链运营业务		3.36
北京兆城	供应链运营业务		1.82
厦门润岳	供应链运营业务		1.68
晟葆上海	家居商场运营业务		0.78
宁夏建兴	供应链运营业务		0.76
福州兆瑞	供应链运营业务		0.48
和易通	房地产业务		0.26
安咖家居	家居商场运营业务		0.21
武夷山嘉恒	供应链运营业务		0.03

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 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

(8). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
阳光海天停车	房屋建筑物	4,521.77	
建发旅游集团	房屋建筑物	506.68	500.00
辉煌装修	房屋建筑物	309.68	86.73
超级智慧家	房屋建筑物	215.14	140.76
厦门荣虹	房屋建筑物	201.23	156.00
联发天地园区	房屋建筑物	153.75	154.29
上海屿发	房屋建筑物	103.02	
上海威来适	房屋建筑物	74.24	24.75
建发医疗健康	房屋建筑物	71.36	82.66
南京金宸	房屋建筑物	44.34	
上海天合	房屋建筑物	39.56	
建发集团	房屋建筑物	38.06	37.14
上海丽浩创	房屋建筑物	8.45	12.26
厦门保联椿莲	房屋建筑物	3.92	216.69
厦门金联保	房屋建筑物	3.92	19.93
厦门航空	房屋建筑物	2.89	
杭州建美	房屋建筑物	1.56	
东山闽西南文旅	房屋建筑物	0.35	
莆田联悦	房屋建筑物		100.34
侨益物流	交通工具		68.44

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
莆田中嘉	房屋建筑物		44.30
安咖家居	房屋建筑物		8.76

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	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	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
建发集团	房屋建筑物					6,660.07	8,362.92	327.96	678.36		17,139.84
上海兆御	房屋建筑物		59.18			4,643.74	2,835.15	310.31	43.82	10,020.19	559.44
建发医疗健康	房屋建筑物		15.48				170.39		2.29		151.91
厦门建发会展	房屋建筑物						48.43		1.28		
芜湖明辉商业	房屋建筑物	14.23	4.08								

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(9). 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	担保是否已经履行完毕
建发房产	厦门益润投资	74,173.64	否
联发集团	上海屿发	68,600.00	否
建发房产	温州兆发恒	55,231.11	否
本公司	同顺供应链	39,313.61	否
建发房产	义乌兆华	35,290.16	否
建发房产	南昌悦佰	25,883.76	否
联发集团	徐州和锦	23,100.00	否
联发集团	南昌贸联地产	23,084.78	否
建发房产	莆田中玺	20,041.00	否
建发房产	南京灏盛	18,400.00	否
建发房产	盐城建悦	13,950.30	否
联发集团	软件学院	9,000.00	否
本公司	迁安恒茂	8,928.69	否
建发房产	厦门润岳	8,454.82	否
建发房产	合肥建润	6,391.17	否
建发房产	北京兆城	6,006.63	否
联发集团	杭州铎容	4,564.87	否
建发房产	厦门宏佑房地产	3,920.00	否
建发房产	福州中瀚置业	3,104.97	否
建发房产	厦门悦兆	2,719.50	否
建发房产	宁德乾行	2,700.00	否

本公司作为被担保方
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	1,475,500.00	否
建发集团	联发集团	207,100.00	否
建发集团	禾山公司	25,000.00	否

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(10). 关联方资金拆借

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	本期还款	本期支付利息
拆入			
建发集团	938,625.00	938,625.00	43.15
长沙兆泽	70,667.61	76,360.52	
厦门益润投资	70,334.00		
厦门宏佑房地产	61,348.00		
合肥建润	32,095.00		
北京兆城	28,004.89		
成都兆和明	11,880.00		
莆田中玺	7,350.00		
温州兆顺	6,072.00		
苏州合赢	3,600.00		
厦门润岳	3,430.00		575.52
成都东泰	2,500.00		
香港建发集团	2,440.50	2,440.50	58.80
义乌兆华	2,297.18		
成都润兆欣	1,960.00	5,390.00	
长沙楚茂	1,960.00		
南京德建	1,862.00		
武汉兆悦城	769.86	11.77	
厦门兆祥城市建设	613.35		
泉州兆京	588.00		
上海浦锋	490.00	6,125.00	
长沙展图	294.00		
上海铎铷		4,655.00	
宁德嘉行		4,000.00	
上海浦骁		2,205.00	
南平兆恒武夷		2,025.00	
杭州铎裕		1,488.55	
南昌悦佰		1,470.00	1,237.45

关联方	拆借金额	本期还款	本期支付利息
拆入			
厦门兆特		1,188.00	
武夷山嘉恒		1,150.00	
长沙英茂		773.45	
广西鑫凯隆		400.00	

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						
上海屿发	119,564.41	57,895.71				
厦门谐體	60,696.34	91,773.75				
软件学院	37,628.03	39,197.19	549.90			
温州兆发恒	16,553.00	12,453.00				
徐州和锦	13,505.25	13,505.25				
台州兆裕恒	12,434.50					
盐城建悦	6,570.00	6,570.00				
上海锦兆利	4,557.00	27,440.00				
宁德乾行	3,400.00	3,400.00	203.49			
南昌贸联地产	1,127.00	35,108.82	840.68			
西安红星佳鑫	700.00					
苏州恒至嘉	602.70					
福州兆瑞	600.00	5,000.00				
辉煌装修	358.00	358.00				
重庆铁渝兆华	165.00					
安徽璟德	9.67					
上海盛兆荟		183,887.20				
徐州天晟和		48,960.41				
合肥建润		25,674.69	1,938.78			
厦门荣虹		11,760.00				
成都兆和明		8,766.76				
南京金宸		7,563.85				
九江利阳		5,217.19				
中交长沙		3,920.00				

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						
福州中瀚置业		2,970.00				
厦门禹联泰		2,205.00				
苏州鑫城发		1,998.00				
杭州星汀		680.00				
莆田联悦		579.83				
张家港恒运		180.00	65.28			
联发天地园区		97.65				
厦门益润投资			3,917.21			

(11). 关联方资产转让、债务重组情况

√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
建发集团	向关联方购买建发房产 10%的股权	306,630.70	
上海兆御	向关联方转让天津金晨 100%的股权	4,330.02	

说明：

2024 年 1 月，本公司将持有的天津金晨 100%的股权，按照评估价值 4,330.02 万元转让给建发集团下属子公司上海兆御。

2024 年 12 月，本公司收购控股股东建发集团持有的建发房产 10%股权，收购价格为建发房产 10%股权对应评估值 30.66 亿元。

(12). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,434.37	3,531.39

(13). 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

(3). 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
长期应收款	源泰	111,773,690.77			
长期应收款	西安红星佳鑫	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00
预付款项	永丰浆纸	102,656,349.64		33,656,058.25	
预付款项	CERES AGRO	37,776,839.10			
预付款项	上海卓跃达	15,024,024.20			
预付款项	BOYUAN METAL	8,653,022.62		25,659,701.32	
预付款项	中国阳光纸业	8,128,602.85			
预付款项	超弦织造	4,430,514.35		33,925,256.02	
预付款项	上海建名	3,899,271.45			
预付款项	上海美凯龙	2,930,374.02		3,428,929.65	
预付款项	汉发供应链	636,682.04		992,652.74	
预付款项	上海行远美宅	410,761.83			
预付款项	阳光海天停车	312,009.40		320,411.40	
预付款项	建发旅游集团	116,240.00			
预付款项	侨益物流	87,491.81		1,466,459.11	
预付款项	华联电子	68,155.29		68,155.29	
预付款项	芜湖明辉商业	19,259.26		78,518.56	
预付款项	上海天合	10,800.00			
预付款项	商舟物流	9,745.26			
预付款项	建发医疗健康	3,124.73		62,425.39	
预付款项	亚细亚新材料	1,926.48		1,926.48	
预付款项	源泰	0.01			
预付款项	辛宜实业			28,544,588.79	
预付款项	上海智谛			764,526.50	
预付款项	上海嘉展建筑			572,805.00	
预付款项	建发集团			158,773.58	
预付款项	建信小额贷款			74,401.67	
预付款项	山东银座			38,501.83	
应收账款	同顺供应链	7,790,500.00	389,525.00	39,975,000.00	1,998,750.00
应收账款	上海美凯龙	6,212,443.04	280,368.25	23,232,940.93	1,045,482.34
应收账款	西安红星佳鑫	5,633,893.02	3,397,437.34	3,813,647.98	1,556,200.11

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	建发城服	5,598,720.37	572,995.75	8,607,363.38	260,393.35
应收账款	厦门悦兆	5,424,522.73	14,903.91	7,570,086.47	104,194.10
应收账款	BOYUAN METAL	4,634,315.38	231,715.77	11,736,735.04	586,836.75
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	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	建发集团	2,693,343.36	606,552.41	4,344,757.45	507,632.31
应收账款	迁安恒茂	2,520,000.00	126,000.00		
应收账款	杭州铎容	2,078,552.13	104,723.53	2,632,281.52	131,614.08
应收账款	莆田中嘉	2,042,634.00	102,131.70	464,811.02	46,481.10
应收账款	厦门保联椿莲	2,007,280.74	100,364.04	729,554.22	36,477.71
应收账款	美凯龙商业管理	1,803,680.42	444,432.20	1,803,680.42	331,561.28
应收账款	建发旅游集团	1,520,182.57	78,490.02	518,952.07	25,947.60
应收账款	源泰	1,327,353.20	66,367.66		
应收账款	上海屿发	1,217,703.08	60,885.15		
应收账款	中国阳光纸业	1,191,197.84	59,559.90		
应收账款	厦门航空	951,218.97	47,560.95	957,474.93	101,160.83
应收账款	厦门荣虹	833,470.97	41,673.55	22,007.00	1,100.35
应收账款	厦门益润投资	715,838.05	70,942.21	1,292,451.39	64,622.57
应收账款	重庆金江联	697,384.86	214,492.94	697,384.86	73,960.47
应收账款	盐城建悦	654,500.00	32,725.00	694,064.99	34,703.25
应收账款	厦门谐醴	548,454.42	27,422.72		
应收账款	上海盛兆荟	530,275.61	26,513.78	1,347,148.72	67,357.44
应收账款	台州兆裕恒	512,000.00	25,600.00	1,165,398.65	58,269.93
应收账款	徐州和锦	404,818.75	20,240.94		
应收账款	建发医疗健康	1,804,748.61	90,582.43	1,386,335.84	69,316.80
应收账款	义乌兆华	367,944.40	18,397.22	1,036,765.10	51,838.26
应收账款	宁德乾行	296,462.26	14,823.11	52,497.58	2,624.88
应收账款	厦门润岳	177,998.39	8,899.92	888,858.38	44,442.92
应收账款	上海锦兆利	167,490.00	8,374.50		
应收账款	厦门金联保	155,697.44	13,493.94	588,452.65	29,422.63
应收账款	新吉悦	144,270.43	7,213.52		
应收账款	侨益物流	137,602.32	6,880.12	464,389.37	23,219.47

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门悦琴海联	129,749.78	6,487.49		
应收账款	成都东泰	119,500.00	5,377.50	45,250.00	2,036.25
应收账款	福州中瀚置业	92,840.84	8,907.10	1,450,118.23	72,505.91
应收账款	福州兆瑞	92,000.00	4,600.00	1,980.00	198.00
应收账款	南京兆凯	77,720.00	3,886.00		
应收账款	南京金宸	76,737.82	3,868.47	631.63	31.58
应收账款	苏州屿秀	75,810.78	22,743.23	75,810.78	22,743.23
应收账款	重庆美凯龙	70,441.00	3,522.05		
应收账款	上海丽浩创	66,528.00	2,993.76		
应收账款	厦门建发会展	64,513.05	10,260.03	209,526.13	94,307.99
应收账款	成都兆和明	62,408.93	3,120.45		
应收账款	乌鲁木齐美凯龙	47,180.00	2,359.00		
应收账款	尤溪闽西南	39,613.00	1,980.65	151,563.20	7,578.16
应收账款	南昌联碧旅	35,803.02	10,740.91	35,803.02	7,160.60
应收账款	山东汇科	33,844.70	1,692.24		
应收账款	厦门宏佑房地产	28,808.00	1,440.40	2,410,620.13	120,531.01
应收账款	建泰硅业	26,361.65	1,318.08		
应收账款	济南天桥区美凯龙	22,060.00	1,103.00		
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00
应收账款	建发骐骥新能源	21,200.00	1,060.00		
应收账款	华联电子	20,000.00	6,000.00	20,000.00	2,000.00
应收账款	苏州恒至嘉	19,376.67	968.83		
应收账款	常州永升美凯龙	16,994.00	849.70		
应收账款	武汉市正凯物流	15,950.00	717.75		
应收账款	南京灏盛	15,884.10	794.21	1,435,742.88	71,787.15
应收账款	长春美凯龙	15,520.00	776.00		
应收账款	锦岳祥	12,920.78	646.04		
应收账款	无锡经开区星永升	12,655.00	632.75		
应收账款	建发新兴产业	10,100.00	505.00	5,884.35	294.22
应收账款	联发天地园区	8,400.00	840.00	8,400.00	420.00
应收账款	北京兆城	6,890.59	344.53	235,968.95	11,798.45
应收账款	建信小额贷款	6,397.60	319.88		

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	南京名都美凯龙	5,320.00	266.00		
应收账款	超级智慧家	5,200.00	234.00	5,200.02	234.00
应收账款	温州兆发恒	4,900.00	245.00	237,559.84	11,877.99
应收账款	上海燊酩	4,056.00	202.80		
应收账款	软件学院	3,010.00	150.50	62,780.84	3,139.04
应收账款	南昌贸联地产	2,938.05	146.90		
应收账款	中交长沙	1,117.46	55.87	1,055,080.33	101,852.10
应收账款	建禾油脂			28,758,842.97	1,437,942.15
应收账款	上海嘉展建筑			13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	长沙兆泽			9,125,352.39	576,596.24
应收账款	上海璞发			7,501,248.23	375,062.41
应收账款	南京德建			4,778,578.54	238,928.93
应收账款	武汉兆悦城			3,393,755.94	180,512.91
应收账款	泉州兆京			1,564,482.97	78,224.15
应收账款	厦门兆特			1,239,896.61	61,994.83
应收账款	徐州天晟和			1,218,210.34	60,910.52
应收账款	成都润兆欣			1,118,292.34	55,914.62
应收账款	安咖家居			1,016,277.27	45,732.48
应收账款	厦门国际银行			826,613.00	41,330.65
应收账款	汇禾物业			775,037.83	325,345.10
应收账款	上海浦晓			469,105.86	23,455.29
应收账款	重庆铁渝兆华			429,432.87	21,471.64
应收账款	无锡兆融			429,063.74	21,453.19
应收账款	温州兆顺			395,500.00	19,775.00
应收账款	长沙芙茂			395,000.00	19,750.00
应收账款	莆田兆隼			274,121.02	13,706.05
应收账款	杭州锦祥			240,783.32	13,956.79
应收账款	莆田中玺			220,932.63	11,046.63
应收账款	南昌联高			214,972.93	10,748.65
应收账款	龙岩利荣			211,442.22	10,572.11
应收账款	杭州铎裕			208,437.29	10,421.86
应收账款	苏州合赢			186,999.08	9,349.95

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	长沙展图			128,667.74	6,433.39
应收账款	辛宜实业			112,760.00	5,638.00
应收账款	上海铨铷			100,000.00	5,000.00
应收账款	南昌悦佰			94,357.00	4,717.85
应收账款	上海威来适			65,208.00	2,934.36
应收账款	广州红星美凯龙			51,742.00	2,328.39
应收账款	厦门益武地			40,050.40	2,002.52
应收账款	芜湖明辉商业			38,320.00	1,724.40
应收账款	九江利阳			22,726.00	1,136.30
应收账款	厦门禹联泰			16,547.00	1,654.70
应收账款	宁德嘉行			15,503.65	775.18
应收账款	长沙楚茂			12,410.00	620.50
应收账款	无锡嘉合			10,300.00	1,030.00
应收账款	上海众承			9,433.96	471.70
应收账款	武夷山嘉恒			2,895.44	144.77
应收账款	南京嘉阳			1,820.00	182.00
应收账款	张家港和玺			1,680.00	84.00
应收股利	桐庐兆银	86,600,580.71		86,600,580.71	
应收股利	成都东泰	31,000,000.00		31,000,000.00	
应收股利	无锡建源	15,837.55		7,597,591.35	
应收股利	长沙楚茂			9,800,000.00	
一年内到期的非流动资产	西安红星佳鑫	593,084,385.45	5,930,843.86	506,239,438.83	5,062,394.39
一年内到期的非流动资产	美凯龙商业管理	29,426,000.00	29,426,000.00	29,426,000.00	29,426,000.00
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙			77,500.00	775.00
其他应收款	上海屿发	616,687,050.00	616,687.05		
其他应收款	温州兆发恒	449,642,183.37	449,642.18	404,572,625.41	404,572.63
其他应收款	厦门荣虹	325,808,954.11	325,808.95	434,216,042.21	434,216.04
其他应收款	南京灏盛	311,281,812.16	311,281.80	354,896,089.95	354,896.09
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	苏州恒至嘉	234,294,539.53	234,294.54	228,267,539.53	228,267.54

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	苏州鑫城发	194,426,490.04	194,426.49	308,964,300.03	308,964.30
其他应收款	镇江扬启	189,345,102.00	189,345.10	189,345,102.00	189,345.10
其他应收款	上海众承	185,535,734.40	185,535.73	185,614,600.01	185,614.60
其他应收款	无锡兆融	173,376,047.30	173,376.05	241,824,277.69	241,824.28
其他应收款	上海名艺	161,800,000.00	8,090,000.00	173,000,000.00	8,650,000.00
其他应收款	厦门谐體	154,267,651.23	154,267.65		
其他应收款	南京德建	147,000,000.00	147,000.00	147,335,718.60	147,335.72
其他应收款	重庆铁渝兆华	131,494,576.11	131,494.59	199,329,718.92	199,329.72
其他应收款	台州兆裕恒	127,615,432.92	127,615.43	4,000,000.00	4,000.00
其他应收款	安徽璟德	113,650,188.42	113,650.19	113,543,814.19	113,543.81
其他应收款	武汉兆悦城	113,567,502.31	113,567.50	212,591,124.73	212,591.12
其他应收款	中交长沙	107,800,000.00	107,800.00	147,199,518.86	147,199.52
其他应收款	厦门禹联泰	107,784,224.95	107,784.22	141,694,032.93	141,694.03
其他应收款	上海盛兆荟	107,597,147.51	107,597.15	1,711,931,874.40	1,711,931.87
其他应收款	紫金铜冠	101,589,444.34	101,589.44	97,583,624.89	97,583.62
其他应收款	福州中瀚置业	88,271,062.05	88,271.06	117,833,062.05	117,833.06
其他应收款	南京兆凯	85,901,451.00	85,901.45	82,314,231.00	82,314.23
其他应收款	上海锦兆利	80,717,431.69	80,717.43		
其他应收款	盐城建悦	78,595,020.00	78,595.02	78,595,020.00	78,595.02
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	福州兆瑞	59,999,787.32	59,999.79	252,529,133.67	252,529.13
其他应收款	软件学院	50,813,085.10	50,813.09	106,146,051.37	106,146.05
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	芜湖明辉商业	27,072,392.04	1,360,464.04	27,872,392.04	12,991,330.20
其他应收款	建信小额贷款	16,358,670.00	16,358.68	15,127,043.71	15,127.04
其他应收款	宁德乾行	15,050,320.09	15,050.32	17,085,233.81	17,085.23
其他应收款	莆田中玺	14,376,182.64	14,376.18	31,044,949.43	31,044.95
其他应收款	张家港恒运	14,200,000.00	14,200.00	16,000,000.00	16,000.00
其他应收款	上海美凯龙	11,094,971.30	1,329,635.55		
其他应收款	南平兆恒武夷	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	徐州天晟和	8,494,475.22	8,494.48	24,221,048.89	24,221.05
其他应收款	武夷山嘉恒	8,382,609.38	8,382.61		

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	永丰浆纸	6,430,000.00	6,430.00		
其他应收款	九江利阳	6,076,071.49	6,076.07	60,868,324.22	60,868.32
其他应收款	杭州星汀	5,916,780.30	5,916.78	12,716,780.30	12,716.78
其他应收款	J-B co.,Ltd	5,044,966.34	5,044.97	4,970,783.91	4,970.78
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	南昌贸联地产	3,426,780.80	3,426.78	348,224,992.45	348,224.99
其他应收款	上海卓跃达	2,468,709.94	2,468.71		
其他应收款	马洋溪水务	1,874,616.15	1,874.62	634,058.60	634.06
其他应收款	厦门益武地	1,718,595.43	1,718.60	1,718,595.43	1,718.60
其他应收款	莆田中嘉	1,278,034.02	1,278.03	6,000.00	6.00
其他应收款	上海兆御	1,113,772.35	587.41	1,162,691.27	1,162.69
其他应收款	建发旅游集团	1,041,435.00	0.68	1,040,760.00	1,040.76
其他应收款	上海蓝漳	1,000,000.00	1,000.00	1,000,000.00	1,000.00
其他应收款	无锡嘉合	792,452.83	792.45		
其他应收款	厦门国际银行	495,968.00	495.97	496,654.95	496.66
其他应收款	龙岩利荣	492,797.95	492.80	492,797.95	492.80
其他应收款	广州红星美凯龙	480,939.54	30,154.91		
其他应收款	厦门联嘉升	401,544.83	401.54		
其他应收款	厦门航空	362,500.00	362.50	77,010.00	77.01
其他应收款	厦门建发会展	315,402.00	315.40	316,005.00	316.00
其他应收款	东山闽西南文旅	233,165.57	233.17		
其他应收款	上海行远美宅	231,770.28			
其他应收款	长沙兆泽	224,066.37	224.07	229,166.37	229.17
其他应收款	建发医疗健康	216,222.14	216.22	444,905.23	444.91
其他应收款	商舟物流	210,000.00	210.00	210,000.00	210.00
其他应收款	美凯龙商业管理	200,000.00	200.00	213,326.56	213.33
其他应收款	杭州锦祥	178,720.00	178.72	193,798.04	193.80
其他应收款	汇禾物业	160,009.63	160.01	437,401.79	437.40
其他应收款	合肥建润	160,000.00	160.00	268,322,365.37	268,322.37
其他应收款	香港建发集团	157,612.01	157.61	145,267.06	145.27
其他应收款	辉煌装修	139,277.27	139.28		
其他应收款	同联科	103,504.66	103.50	103,504.66	103.50

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
其他应收款	厦门宏佑房地产	86,192.00	86.19	20,633,830.51	20,633.83
其他应收款	厦门保联椿莲	81,000.00	81.00	50,000.00	50.00
其他应收款	建发城服	70,000.00	60.00	125,257.02	125.26
其他应收款	长沙芙茂	66,864.13	66.86	66,864.13	66.86
其他应收款	宁德嘉行	50,000.00	50.00	50,000.00	50.00
其他应收款	长沙楚茂	38,742.17	38.75	38,742.17	38.74
其他应收款	宁夏建兴	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00
其他应收款	上海铎铷	24,900.00	24.90	12,900.00	12.90
其他应收款	上海悦信达	24,000.00	24.00		
其他应收款	厦门益润投资	23,300.00	23.30		
其他应收款	建发新兴产业	20,650.69	20.65	9,062.20	9.06
其他应收款	厦门悦兆	1,420.00	1.42	123,120.00	123.12
其他应收款	厦门润岳	760.00	0.76	27,214.85	27.21
其他应收款	义乌兆华	489.21	0.49	220,392.53	220.39
其他应收款	北京兆城			1,193,038,678.77	1,193,038.68
其他应收款	成都兆和玥			91,066,831.76	91,066.83
其他应收款	南京金宸			75,638,547.60	75,638.55
其他应收款	无锡建源			44,654,085.98	44,654.09
其他应收款	南京联锦悦			7,330,000.00	7,330.00
其他应收款	莆田联悦			5,798,260.00	5,798.26
其他应收款	南昌联高			5,185,798.55	5,185.80
其他应收款	南昌悦佰			4,049,404.40	4,049.40
其他应收款	成都润兆欣			2,648,298.42	2,648.30
其他应收款	联发天地园区			976,526.45	976.53
其他应收款	长沙展图			613,913.87	613.91
其他应收款	国际信托			518,000.00	518.00
其他应收款	厦门好柿发生			382,059.44	382.06
其他应收款	武汉市正凯物流			279,426.00	25,028.32
其他应收款	杭州铎裕			128,173.08	128.17
其他应收款	泉州兆京			119,600.00	119.60
其他应收款	上海丽浩创			66,528.00	5,958.95
其他应收款	莆田和汇兴			48,145.17	48.15

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	温州兆顺			10,000.00	10.00
其他应收款	厦门兆特			6,645.80	6.65
其他流动资产	西安红星佳鑫	7,000,000.00	70,000.00		
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00		9,800,000.00	
其他非流动资产	广州红星美凯龙	5,000,000.00	50,000.00	5,000,000.00	50,000.00
其他非流动资产	西安红星佳鑫			46,400,000.00	464,000.00
其他非流动资产	辉煌装修			4,892,823.41	
货币资金	厦门国际银行	1,139,098,088.04		2,253,396,398.44	
合同资产	西安红星佳鑫	82,539,656.51	14,583,480.01	96,271,740.12	11,289,833.62
合同资产	厦门悦兆	29,355,071.85	564.47	20,904,252.40	
合同资产	建发城服	4,722,739.94	76,776.37	1,861,343.75	19,488.22
合同资产	上海盛兆荟	696,654.14	34,832.71	414,702.74	20,735.14
合同资产	北京兆城	469,676.62	23,483.83	6,221.96	311.10
合同资产	厦门谐體	176,963.14	8,848.16		
合同资产	厦门润岳			304,828.72	15,241.44
合同资产	建发集团			63,084.01	6,308.40

(4). 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
长期应付款	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00	9,800,000.00
预收款项	温州兆发恒	9,184,856.85	24,390,397.25
预收款项	杭州铎裕	5,177,646.38	2,934,168.29
预收款项	厦门润岳	3,613,484.09	1,166,304.86
预收款项	君龙人寿	684,593.02	
预收款项	宁德乾行	478,975.03	454,785.98
预收款项	无锡兆融	355,627.30	129,559.14
预收款项	南京德建	334,692.86	183,346.08
预收款项	上海威来适	195,624.00	
预收款项	厦门兆特	10,094.51	7,132.26

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	泉州兆京	91,716.06	189,315.62
预收款项	重庆铁渝兆华	5,985.40	7,042.85
预收款项	无锡嘉合	5,125.00	9,233.87
预收款项	南京嘉阳	3,790.81	3,790.81
预收款项	莆田兆隼	377.36	377.36
预收款项	南平兆恒武夷	6.20	283.02
预收款项	辉煌装修		1,287,091.54
应付账款	鑫金发	2,158,559,944.88	
应付账款	新吉悦	96,532,001.83	
应付账款	侨益物流	44,620,368.12	45,681,686.14
应付账款	鑫五发	42,855,139.17	
应付账款	辉煌装修	40,578,937.63	96,972,628.94
应付账款	建发城服	16,788,902.69	57,295,269.56
应付账款	上海璞发	14,982,103.15	
应付账款	建信小额贷款	13,403,769.24	337,644.04
应付账款	厦门翔启	12,956,200.05	
应付账款	上海嘉展建筑	9,876,080.62	10,290,521.06
应付账款	上海美凯龙	7,199,576.38	30,569,936.62
应付账款	上海鑫诚安	6,476,484.98	15,437,539.71
应付账款	BOYUAN METAL	2,842,325.54	
应付账款	和易通	1,367,480.21	208,522.60
应付账款	上海卓跃达	1,261,925.54	
应付账款	浙江中广电器	1,182,849.44	1,138,232.12
应付账款	上海焱酩	897,676.26	
应付账款	辛宜实业	600,540.66	193,359.54
应付账款	厦门建发会展	410,519.17	52,475.25
应付账款	成都东泰	205,986.20	205,986.20
应付账款	锦岳祥	146,740.11	94,759.00
应付账款	大域信息科	126,211.90	126,211.90
应付账款	建发集团	44,811.32	4,611,898.58
应付账款	阳光海天停车	38,000.00	28,000.00
应付账款	建发旅游集团	35,530.00	37,701.84
应付账款	常州船用电缆	27,295.20	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	CERES AGRO	20,000.00	
应付账款	中国阳光纸业	285.66	
应付账款	厦门航空	227.00	
应付账款	中船邮轮产		190,385.93
应付账款	建发医疗健康		4,404.00
应付账款	同顺供应链		0.05
应付票据	永丰浆纸	226,070,000.00	621,315,000.00
应付票据	鑫金发	98,379,471.71	
应付票据	上海璞发	43,876,995.20	
应付票据	瑞达源发	32,314,140.00	29,000,000.00
应付票据	新吉悦	6,145,176.54	
应付票据	辛宜实业		4,116,000.00
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业	53.88	390.22
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产		5,321.94
一年内到期的非流动负债	成都东泰		1,283.60
其他应付款	建发集团	2,332,201,159.10	182,714,935.51
其他应付款	杭州铎裕	2,103,903,941.46	2,103,771,042.42
其他应付款	厦门益润投资	1,810,045,944.30	1,021,871,536.21
其他应付款	上海浦锋	1,655,318,000.00	1,711,668,000.00
其他应付款	长沙芙茂	942,719,041.34	950,453,580.29
其他应付款	莆田中玺	926,100,000.00	852,600,000.00
其他应付款	北京兆城	770,876,050.15	1,647,243,163.67
其他应付款	上海铎铷	723,730,000.00	770,280,000.00
其他应付款	长沙兆泽	706,678,802.57	809,480,000.00
其他应付款	苏州合赢	688,000,000.00	652,000,000.00
其他应付款	厦门润岳	683,563,552.97	621,250,507.87
其他应付款	上海屿发	660,275,000.00	
其他应付款	南京德建	591,439,607.84	572,819,607.84
其他应付款	厦门悦琴海联	569,400,000.00	680,670,798.61
其他应付款	无锡嘉合	526,540,116.64	825,440,116.64
其他应付款	上海浦骁	525,280,000.00	547,330,000.00
其他应付款	长沙展图	523,516,308.70	520,576,308.70
其他应付款	徐州天晟和	471,116,057.50	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	成都润兆欣	470,298,495.12	488,400,966.67
其他应付款	南昌联高	463,224,023.48	226,072,699.82
其他应付款	徐州和锦	393,766,271.00	397,815,000.00
其他应付款	厦门保联椿莲	345,000,000.00	340,933,550.00
其他应付款	合肥建润	320,950,000.00	
其他应付款	莆田中嘉	316,883,000.00	316,883,000.00
其他应付款	南京荟宏	286,509,094.59	286,509,094.59
其他应付款	南昌悦佰	285,519,712.94	300,963,176.05
其他应付款	厦门金联保	283,800,000.00	272,608,370.83
其他应付款	重庆金江联	251,439,139.67	257,646,835.08
其他应付款	长沙楚茂	242,876,827.26	215,912,560.11
其他应付款	厦门益武地	232,208,469.57	232,208,469.57
其他应付款	南昌贸联地产	226,563,015.10	244,926,500.00
其他应付款	重庆融联盛	221,839,578.84	221,839,578.84
其他应付款	杭州铎容	201,625,619.18	266,378,902.24
其他应付款	上海盛兆荟	196,000,000.00	
其他应付款	福州鸿腾	186,450,000.00	186,450,000.00
其他应付款	阳光海天停车	169,458,420.08	136,336.85
其他应付款	温州兆顺	166,953,794.84	106,233,794.84
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	156,002,271.31	156,002,271.31
其他应付款	成都东泰	136,700,386.95	106,776,077.60
其他应付款	厦门海耀	125,685,720.84	297,244,845.21
其他应付款	成都兆和玥	116,018,275.46	
其他应付款	连江融建	89,365,250.00	89,365,250.00
其他应付款	莆田兆隼	72,466,630.67	71,447,509.02
其他应付款	苏州屿秀	71,940,000.00	68,640,000.00
其他应付款	莆田中利	63,700,000.00	63,700,000.00
其他应付款	利盛中泰	54,881,097.48	22,300,000.00
其他应付款	宁德嘉行	48,012,327.50	88,179,066.22
其他应付款	莆田联福城	46,869,731.44	46,869,731.44
其他应付款	建发文创投资	42,857,100.00	42,857,100.00
其他应付款	南京品悦汇	35,280,000.00	35,280,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	厦门兆特	32,707,331.25	20,720,693.55
其他应付款	莆田联悦	31,354,401.78	
其他应付款	泉州兆京	30,380,000.00	98,000,000.00
其他应付款	西安红星佳鑫	29,779,949.25	52,012,476.64
其他应付款	南京联锦悦	22,223,843.75	4,723,843.75
其他应付款	赣州航城	19,600,000.00	19,600,000.00
其他应付款	南昌联碧旅	19,159,387.66	11,159,387.66
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	杭州凤起	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	厦门悦兆	15,641,657.53	12,580,017.53
其他应付款	义乌兆华	15,141,194.98	26,277,060.00
其他应付款	南京金宸	15,111,452.40	
其他应付款	成都艾格	15,000,000.00	
其他应付款	V ALLIANCE	14,465,300.42	
其他应付款	建信小额贷款	11,437,403.05	4,808,438.13
其他应付款	源泰	11,300,000.00	
其他应付款	莆田和汇兴	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	厦门蓝城	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	厦门兆祥城市建设	6,133,500.00	
其他应付款	广州火数银	4,500,069.00	2,300,000.00
其他应付款	山东汇科	3,592,159.93	
其他应付款	温州兆发恒	2,071,704.29	2,276,001.27
其他应付款	华邮数字	1,830,000.00	1,000,000.00
其他应付款	上海行远美宅	1,601,894.64	
其他应付款	辉煌装修	1,474,050.29	20,631,600.29
其他应付款	美凯龙商业管理	1,287,055.79	174,149.97
其他应付款	君龙人寿	994,714.96	
其他应付款	建发医疗健康	866,426.41	603,845.38
其他应付款	超级智慧家	804,525.17	957,625.17
其他应付款	武汉市正凯物流	733,058.31	4,437,828.71
其他应付款	芜湖明辉商业	691,368.00	1,718,065.75
其他应付款	上海嘉展建筑	592,000.00	592,000.00
其他应付款	厦门好柿发生	540,000.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	广州红星美凯龙	494,993.00	575,356.71
其他应付款	山东银座	426,400.00	91,673,557.98
其他应付款	福州兆瑞	400,617.00	396,947.00
其他应付款	建发城服	276,061.70	325,359.07
其他应付款	天津金晨	204,502.20	
其他应付款	上海鑫诚安	150,000.00	2,345,357.77
其他应付款	和易通	115,068.91	148,974.29
其他应付款	汇禾物业	102,177.03	99,330.04
其他应付款	深圳华生大	80,000.00	80,000.00
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	厦门建发会展	45,114.95	8,543.07
其他应付款	华联电子	41,695.26	41,695.26
其他应付款	亚细亚新材料	39,700.60	39,700.60
其他应付款	厦门航空	36,697.25	
其他应付款	杭州锦祥	32,610.72	47,688.76
其他应付款	武汉兆悦城	31,683.93	2,158,021.41
其他应付款	江苏佰丽爱	30,600.00	94,600.00
其他应付款	南昌万湖	29,971.00	29,971.00
其他应付款	上海天合	26,536.00	26,536.00
其他应付款	苏品宅配	11,015.32	51,015.32
其他应付款	联发天地园区	10,925.59	
其他应付款	厦门国际银行	9,251.96	1,848.55
其他应付款	桐庐兆银	8,000.00	8,000.00
其他应付款	侨益物流	911.61	911.61
其他应付款	同顺供应链		323,651,712.20
其他应付款	上海美凯龙		75,892,424.68
其他应付款	深圳红星美		35,322,896.14
其他应付款	广西盛世泰		12,600,000.00
其他应付款	广西鑫凯隆		4,000,000.00
其他应付款	武夷山嘉恒		3,524,814.58
其他应付款	上海兆御		3,157,310.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	超弦织造		2,393,992.11
其他应付款	晟葆上海		240,000.00
其他应付款	厦门凤凰领客		200,000.00
其他应付款	现代码头		1.00
合同负债	鑫金发	188,322,041.54	290,512,500.00
合同负债	汉发供应链	60,000,000.00	
合同负债	建禾油脂	55,323,414.75	20,977,060.40
合同负债	鑫五发	54,553,693.05	
合同负债	同顺供应链	28,900,253.47	480,604,120.00
合同负债	上海璞发	14,695,219.89	126,214.55
合同负债	新吉悦	12,523,337.27	
合同负债	建发医疗健康	8,306,492.05	8,023,820.90
合同负债	迁安恒茂	5,747,337.17	
合同负债	辛宜实业	4,999,525.01	1,687,761.13
合同负债	上海建名	3,638,131.06	
合同负债	厦门悦兆	2,983,045.85	
合同负债	厦门宏佑房地产	2,574,708.50	
合同负债	锦岳祥	1,954,075.86	1,720,598.41
合同负债	武汉市正凯物流	1,952,054.79	
合同负债	合肥建润	1,137,251.49	
合同负债	新疆新昇	1,050,920.00	
合同负债	北京兆城	842,025.60	
合同负债	源泰	822,859.13	
合同负债	厦门海耀	653,363.41	
合同负债	建发集团	620,450.21	1,292,130.86
合同负债	九江利阳	267,043.47	
合同负债	深圳华生大	264,150.94	641,509.43
合同负债	南京灏盛	232,843.33	
合同负债	盐城建悦	167,594.70	
合同负债	辉煌装修	136,566.00	219,000.00
合同负债	侨益物流	107,926.49	65,638.08
合同负债	厦门建发会展	83,858.13	83,207.55
合同负债	瑞达源发	77,406.12	30,170,648.81

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	超级智慧家	56,467.53	336,957.38
合同负债	长沙兆泽	46,146.75	
合同负债	建发旅游集团	42,502.90	50,740.16
合同负债	苏品宅配	31,000.00	31,000.00
合同负债	和易通	28,800.00	
合同负债	上海中贸美凯龙	20,804.34	21,567.80
合同负债	建发城服	20,000.54	4,539.00
合同负债	君龙人寿	7,605.00	7,605.00
合同负债	亚细亚新材料	2,812.50	2,812.50
合同负债	超弦织造	176.70	176.70
合同负债	厦门悦琴海联	84.91	
合同负债	建发新兴产业	19.00	5,668.00
合同负债	建泰硅业	1.00	
合同负债	厦门航空	0.01	
合同负债	中国阳光纸业	0.01	
合同负债	阳光海天停车		39,260,644.97
合同负债	BOYUAN METAL		14,764,298.12
合同负债	安咖家居		603,773.58
合同负债	成都东泰		28,301.89
短期借款	厦门国际银行	301,665,993.74	2,518,671,155.43

(5). 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

☒适用 ☐不适用

数量单位：股 金额单位：元 币种：人民币

授予对象	本期授予	本期行权	本期解锁	本期失效

类别	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员					44,632,775.00	265,671,532.34	38,416,371.00	179,047,784.96
业务人员					27,038,550.00	116,265,765.00	32,219,766.00	180,509,039.38
合计					71,671,325.00	381,937,297.34	70,636,137.00	359,556,824.34

说明 1：本公司向员工授予股票情况

2020 年 11 月 3 日，本公司向 278 名员工授予限制性股票 2,835.20 万股，授予价格为 5.43 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2020 年 11 月 26 日。

2022 年 2 月 24 日，本公司向 1066 名员工授予限制性股票 11,453.69 万股，授予价格为 5.63 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 5 月 20 日。

2022 年 5 月 11 日，本公司向 322 名员工授予限制性股票 2,862.42 万股，授予价格为 5.63 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 6 月 15 日。在缴款环节，原确定的 322 名激励对象中有 1 人离职，本公司取消了拟向其授予的限制性股票 1 万股。因此，公司本次预留授予登记的激励对象人数由 322 名变更 321 名，公司预留授予的限制性股票数量由 2,863.42 万股变更为 2,862.42 万股。

说明 2：建发国际向员工授予股票情况

2021 年 6 月 9 日，本公司之子公司建发国际向 260 名员工授予限制性股票 3,530.00 万股，授予价格为每股 7.22 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 2021 年 6 月 29 日。

2022 年 11 月 2 日，本公司之子公司建发国际向 670 名员工授予限制性股票 10,000.00 万股，授予价格为每股 7.01 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 12 月 29 日。

2023 年 11 月 7 日，本公司之子公司建发国际向 700 名员工授予限制性股票 4,987.00 万股，授予价格为每股 8.80 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 12 月 28 日。

说明 3：建发物业向员工授予股票情况

2021 年 9 月 27 日，本公司之子公司建发物业向 168 名员工授予限制性股票 2,825.00 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 2021 年 11 月 4 日。

2022 年 12 月 15 日，本公司之子公司建发物业向 105 名员工授予限制性股票 705.00 万股，授予价格为每股 2.41 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 3 月 28 日。

2023 年 11 月 7 日，本公司之子公司建发物业向 391 名员工授予限制性股票 3,723.00 万股，授予价格为每股 1.87 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 12 月 28 日。

说明 4：建发合诚向员工授予股票情况

2020 年 11 月 19 日，本公司之子公司建发合诚审议通过了全资子公司大连市市政设计研究院有限责任公司（简称“大连市政院”）员工股权激励方案，本次授予的激励对象合计 61 人，采用股权转让的方式实施，激励对象通过员工持股平台上海展煦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）以 2,720 万元的价格自建发合诚受让大连市政院 13.60%的股权。本次股权激励的行权价格为每股人民币 10 元。

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

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	720,230,305.00

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	677,433,373.81	
业务人员	52,779,826.18	

合计	730, 213, 199. 99	

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)	2024 年末未支付 余额 (亿元)	备注
成都·青羊区 0Y08 (070102):2024-057 地块	5. 13	4. 21	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 0Y09 (070102/0901):2024-058 地块	5. 24	4. 30	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY10 (070102):2024-059 地块	11. 35	9. 33	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY07 (070102):2024-056 号地块	12. 41	10. 20	预计于 2025 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8. 10	2. 20	支付时间待定
福州五四北科创园出让地块一	1. 90	0. 95	预计于 2025 年支付
合计	44. 13	31. 19	

(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)	2023 年末未付余 款 (亿元)	截至 2024 年 12 月 31 日履行情况
厦门·集美区侨英片区储备 2 号地块	11. 60	5. 80	已支付完毕
厦门·集美区侨英片区储备 4 号地块	12. 50	6. 25	已支付完毕
龙岩·新罗区 2023 -13 地块	3. 12	1. 56	已支付完毕
上海·金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-03B-01 地块	22. 81	11. 41	已支付完毕
张家港·沙洲湖西长兴中路南地块	8. 59	4. 29	已支付完毕
杭州·钱塘湾总部地块	61. 69	30. 84	已支付完毕
福州·台江区 2023-43 号地块	12. 80	6. 40	已支付完毕
南京市江宁区 2023G39 号地块	27. 20	13. 60	已支付完毕
天津市河西区津西内 (挂)	16. 60	8. 96	已支付完毕

项目地块	项目总价 (亿元)	2023 年末未付余 款 (亿元)	截至 2024 年 12 月 31 日履行情况
厦门市集美区 2023JP04 号	18.90	9.45	已支付完毕
厦门市集美区 2023JP05 号	15.00	7.50	已支付完毕
重庆市江北区观音桥组团 H07、H08、 H09 号地块	17.54	8.77	已支付完毕
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	4.05	尚未支付完毕
合计	236.45	118.88	

(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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺 (亿元)	7.25	11.51
对外投资承诺 (亿元)	2.33	3.54
合计	9.58	15.05

(4) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

(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 2024 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.93 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 2024 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司作为被告产生的预计负债为 26,187,503.05 元，主要涉诉事项如下：

子公司建发（新加坡）商事有限公司（简称“新加坡建发”）向 Hengyi Industries International Pte Ltd. 销售燃料油，因上游供应商未能按时交货，新加坡建发未能依约向 Hengyi Industries International Pte Ltd. 交货。Hengyi Industries International Pte Ltd. 提起仲裁要求新加坡建发赔偿其相关损失，本公司已计提预计负债 7,188,400.00 元。

子公司新加坡建发向 ISU 公司询价采购轻循环油但未签订购销合同，ISU 公司以合同成立且新加坡建发未履约为由提起诉讼，要求新加坡建发赔偿其相关损失，本公司已计提预计负债 11,986,670.72 元。

子公司恒裕通有限公司（简称“恒裕通”）和建发物流集团有限公司（简称“建发物流”）向福州鼓凤供应链发展有限公司（简称“福州鼓凤”）销售红酒，福州鼓凤以恒裕通和建发物流未履行交货义务为由提起诉讼，本公司已计提预计负债 3,844,474.11 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 2024 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十四、5（4）。

②截至 2024 年 12 月 31 日，本公司子公司厦门建发融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 226,423.58 万元。

③截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 560.77 亿元，其中建发房产为人民币 441.65 亿元，联发集团为人民币 119.12 亿元。

④截至 2024 年 12 月 31 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	720,000.00	411,440.94
建发（北京）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	222,807.69
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	
建发（天津）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	104,153.26
建发（广州）有限公司及其子公司	人民币	630,000.00	311,285.09
建发（成都）有限公司及其子公司	人民币	500,000.00	212,150.77
建发（武汉）有限公司及其子公司	人民币	280,000.00	142,405.14
建发（青岛）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	61,429.70
建发（西安）有限公司及其子公司	人民币	160,000.00	101,051.79
建发（海南）有限公司及其子公司	人民币	500,000.00	143,952.93
建发（重庆）有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	42,857.19
建发（杭州）实业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	8,969.85

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
张家港保税区建发供应链有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
建发（南京）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	11,908.69
南京建发清洁能源有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	1,496.59
建发（南宁）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	69,412.54
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	
建发（昆明）有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
瑞启（厦门）能源有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	
厦门建发浆纸集团有限公司及其子公司	人民币	1,600,000.00	746,342.78
厦门建发浆纸集团有限公司-上海期货交易所指定漂白硫酸盐针叶木浆期货厂库	人民币	30,000.00	
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	34,796.47
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	97,926.51
厦门建发钢铁集团有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	66,931.61
厦门建发钢铁物流有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
厦门建发供应链物流科技有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	238,175.17
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	205,193.13
上海建发物资有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	116,356.38
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	51,666.47
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	550,000.00	89,417.48
厦门建发新兴能源有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	1,062.62
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	210,000.00	47,439.11
厦门建发仓储有限公司-上海期货交易所期货交割仓库	人民币	290,000.00	31,786.77
建发物流集团有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	70,000.00	56,292.65
厦门建发仓储有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	130,000.00	23,243.49
建发物流集团有限公司-广州期货交易所期货交割仓库	人民币	180,000.00	67,575.85
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	500,000.00	317,575.85
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	8,731.16
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	55,565.73
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	400,000.00	48,358.65
厦门建发能化有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	92,345.36
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	279,561.65
厦门建发有色资源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	68,527.21
天津建发能源发展有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	3,161.71
天津建发美锦能源有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
厦门建发矿业资源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	15,135.12
厦门世拓矿业有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	17,915.37
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	42,631.41
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	1,650,000.00	743,393.85
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	140,000.00	896.05
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	22,070.25
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	110.00
厦门建发融资租赁有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	54,898.47
昌富利（厦门）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	51,563.01
厦门建发美酒汇酒业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	201.18
厦门建发恒融供应链有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国太平洋财产保险股份有限公司厦门分公司及因通关所需中国太平洋财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	117,000.00	86,785.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-中银保险有限公司厦门分公司及因通关所需中银保险有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	100,000.00	32,485.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-阳光财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通关所需阳光财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	50,000.00	45,302.19
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通过所需中国人寿财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	10,000.00	
其他全资及控股子公司（资产负债率>70%，含新设）	人民币	990,000.00	208.49
其他全资及控股子公司（资产负债率≤70%）	人民币	800,000.00	
人民币合计	人民币	17,797,000.00	5,706,951.37
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	100,000.00	61,181.66
建发（美国）有限公司及其子公司	美元	30,000.00	2,190.76
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	25,000.00	19,850.00
建发（新加坡）商事有限公司及其子公司	美元	200,000.00	94,762.45
恒裕通有限公司及其子公司	美元	100,000.00	37,958.96
越南天源贸易有限公司及其子公司	美元	50,000.00	112.16
建发商事株式会社及其子公司	美元	30,000.00	
美元合计	美元	536,000.00	216,055.99

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	2,000,000.00	10,000.00	7,000,000.00	3,568,187.12
联发集团有限公司及其子公司	人民币	2,100,000.00	1,583,705.52	3,200,000.00	1,223,846.80
红星美凯龙及其子公司	人民币	1,200,000.00	501,108.00	3,250,000.00	1,797,580.83
人民币合计	人民币	5,300,000.00	2,094,813.52	13,450,000.00	6,589,614.75

(3) 开出保函、信用证

截至 2024 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 1,105,455.65 万元、美元 25,913.68 万元、欧元 1.54 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 1,923,233.86 万元、美元 268,380.81 万元、欧元 19,552.84 万元、日元 1,016,177.76 万元、英镑 31.60 万元、瑞士法郎 6.05 万元。

(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 2024 年 12 月 31 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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	884,128,560.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	1,178,838,080.40

公司 2023 年年度股东大会授权公司董事会制定《2024 年中期利润分配方案》，公司于 2025 年 1 月 2 日召开了第九届董事会 2025 年第一次临时会议，审议通过了《公司 2024 年中期利润分配方案》，以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元（含税），共计派发现金红利 1,178,838,080.40 元，并已于 2025 年 1 月 20 日完成派发。

根据本公司第九届董事会第十二次会议决议，本公司拟定 2024 年度利润分配预案为：以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元(含税)，共计派发现金红利 884,128,560.30 元，剩余未分配利润结转至 2025 年度。本公司 2024 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(5). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(6). 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

(5). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(6). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

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

(6). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- ①供应链运营分部：LIFT 供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；
- ②房地产业务分部：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等。
- ③家居商场运营分部：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务，家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

(7). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	50,893,591.99	18,458,438.86	777,578.87		70,129,609.72
营业成本	49,770,602.12	15,909,052.29	330,212.55		66,009,866.96
营业利润	444,629.30	1,014,691.88	-348,488.00		1,110,833.18
利润总额	476,422.42	1,016,440.33	-368,967.42		1,123,895.33
净利润	352,359.48	554,869.00	-325,276.61		581,951.87
其中：归属于母公司所有者的净利润	350,572.04	34,289.34	-90,280.69		294,580.69
资产总额	12,432,060.08	52,557,723.98	11,796,938.94		76,786,723.00
负债总额	8,799,306.80	38,472,877.30	6,698,757.81		53,970,941.91
所有者权益合计	3,632,753.28	14,084,846.68	5,098,181.13		22,815,781.09
其中：归属于母公司所有者权益	3,104,672.09	2,672,508.49	1,421,409.59		7,198,590.17

经营活动产生的现金流量净额	247,675.24	853,675.20	19,963.80		1,121,314.24

(8). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因
☐适用 ☒不适用

(9). 其他说明
☐适用 ☒不适用

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

子公司常熟光晟作为产业投资人重整江苏中利集团股份有限公司

根据江苏省苏州市中级人民法院（以下简称“苏州中院”）于 2024 年 12 月 11 日裁定批准的《江苏中利集团股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”），以江苏中利集团股份有限公司（以下简称“中利集团”）现有总股本 871,787,068 股为基数，按照每 10 股转增 24.50 股的比例实施资本公积转增股本，共计转增 2,135,878,317 股股票。本公司子公司常熟光晟新能源有限公司（以下简称“常熟光晟”）作为产业投资人与中利集团及其管理人签署《重整投资协议》，以 0.79 元/股的价格有条件受让 601,533,077 股股票，总对价为 47,521.11 万元，款项已支付完毕。2024 年 12 月 30 日，中利集团管理人将 601,533,077 股中利集团股票划转至常熟光晟证券账户，常熟光晟持有中利集团 20.00%股权，为第一大股东。

2025 年 2 月 6 日，中利集团 2025 年第一次临时股东大会审议通过选举产生第七届董事会成员（由 9 名董事组成，其中非独立董事 5 名，独立董事 3 名，职工董事 1 名），常熟光晟提名的 8 名董事经此次股东大会选举已全部进入中利集团第七届董事会，根据《上市公司收购管理办法》的相关规定，本公司已实际控制中利集团董事会并足以对其股东大会的决议产生重大影响，成为其控股股东。

8、 其他
☒适用 ☐不适用

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(3). 按账龄披露
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额

1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	347,090,906.14	1,234,266,785.59
1 年以内小计	347,090,906.14	1,234,266,785.59
1 至 2 年	8,515,486.82	2,857,430.99
2 至 3 年	867,193.40	2,966,280.55
3 至 4 年	433,265.67	4,533,945.06
4 至 5 年	878,585.37	87,461.53
5 年以上	379,291.33	1,011,317.21
坏账准备	-2,440,597.61	-64,431,762.04
合计	355,724,131.12	1,181,291,458.89

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	358,164,728.73	100	2,440,597.61	0.68	355,724,131.12	1,245,723,220.93	100.00	64,431,762.04	5.17	1,181,291,458.89
其中：										
组合1：应收合并范围内关联方款项	346,488,937.41	96.74			346,488,937.41	36,109,269.40	2.90			36,109,269.40
组合2：应收供应链和房地产业务客户款项	11,675,791.32	3.26	2,440,597.61	20.90	9,235,193.71	1,209,613,951.53	97.10	64,431,762.04	5.33	1,145,182,189.49
合计	358,164,728.73	/	2,440,597.61	/	355,724,131.12	1,245,723,220.93	/	64,431,762.04	/	1,181,291,458.89

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		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	601,968.73	30,098.44	5.00
1 至 2 年	8,515,486.82	851,548.68	10.00
2 至 3 年	867,193.40	260,158.02	30.00
3 至 4 年	433,265.67	216,632.84	50.00
4 至 5 年	878,585.37	702,868.30	80.00
5 年以上	379,291.33	379,291.33	100.00
合计	11,675,791.32	2,440,597.61	20.90

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备		172,300.00		172,300.00		
按组合计提坏账准备	64,431,762.04	-61,991,164.43				2,440,597.61
合计	64,431,762.04	-61,818,864.43		172,300.00		2,440,597.61

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收账款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	172,300.00

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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 353,210,090.88 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 98.62%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 683,519.55 元。
本公司无合同资产。

其他说明：
☐适用 ☒不适用

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	130,936,678.00	121,436,678.00
其他应收款	29,168,997,022.74	15,423,843,829.51
合计	29,299,933,700.74	15,545,280,507.51

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司	83,436,678.00	83,436,678.00
厦门建发融资担保有限公司	47,500,000.00	38,000,000.00
合计	130,936,678.00	121,436,678.00

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额

1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	29,057,978,871.67	15,327,730,371.94
1 年以内小计	29,057,978,871.67	15,327,730,371.94
1 至 2 年	15,101,303.20	11,519,384.22
2 至 3 年	11,155,833.78	4,410,718.60
3 至 4 年	4,100,338.03	4,045,244.58
4 至 5 年	4,020,013.35	6,094,351.00
5 年以上	127,383,250.83	121,326,853.83
坏账准备	-50,742,588.12	-51,283,094.66
合计	29,168,997,022.74	15,423,843,829.51

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	29,208,273,857.69	15,450,557,411.94
保证金及押金	11,465,753.17	24,364,662.03
代收代付款		202,290.20
其他		2,560.00
坏账准备	-50,742,588.12	-51,283,094.66
合计	29,168,997,022.74	15,423,843,829.51

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	2,601,392.83		48,681,701.83	51,283,094.66
2024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				

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)	
——转回第一阶段				
本期计提	-540,506.54			-540,506.54
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	2,060,886.29		48,681,701.83	50,742,588.12

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(16). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

本期按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款汇总金额为 20,967,510,171.90 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 71.76%，均为本公司合并范围内关联方往来款，无需计提坏账准备。

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	27,844,709,182.06		27,844,709,182.06	23,382,369,587.65		23,382,369,587.65
对联营、合营企业投资	2,629,991,162.44		2,629,991,162.44	2,653,230,144.59		2,653,230,144.59
合计	30,474,700,344.50		30,474,700,344.50	26,035,599,732.24		26,035,599,732.24

(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		
厦门建发汽车有限公司	285,000,000.00						285,000,000.00	
长江汽车产业供应链有限公司	510,000,000.00						510,000,000.00	
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	
厦门建发钢铁集团有限公司	1,927,120,588.40		30,332,900.00				1,957,453,488.40	
上海建发物资有限公司	30,332,900.00			30,332,900.00				
恒裕通有限公司	68,348,200.00						68,348,200.00	
昌富利（香港）贸易有限公司	313,637,833.77						313,637,833.77	
建发物流集团有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
建发（新加坡）商事有限公司	130,607,800.00						130,607,800.00	
厦门建发恒融供应链有限公司	47,821,753.79						47,821,753.79	
厦门建发供应链物流科技有限公司	950,000,000.00						950,000,000.00	
厦门建发铝业有限公司	19,000,000.00						19,000,000.00	
厦门建发有色资源有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
阳谷建发铜业有限公司	870,000,000.00						870,000,000.00	
阳谷建发有色金属有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00				
厦门建发物产有限公司	570,000,000.00						570,000,000.00	

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（USA）INC.	684,570.00						684,570.00	
建发（上海）有限公司	292,500,000.00						292,500,000.00	
建发（西安）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（北京）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
建发（成都）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（广州）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
建发（青岛）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（天津）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
建发（武汉）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	
建发（南宁）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
建发（重庆）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
建发（昆明）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门星原投资有限公司	50,000,000.00		250,000,000.00				300,000,000.00	
厦门建发信息技术有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00						668,000,000.00	
厦门建琰投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00						668,000,000.00	
厦门建穗叁号投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00						668,000,000.00	

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		
厦门建发原材料贸易有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
厦门建发化工有限公司	76,000,000.00						76,000,000.00	
建发（杭州）实业有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
张家港保税区建发供应链有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
厦门建发高科有限公司	95,004,147.20						95,004,147.20	
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	
厦门建益达有限公司	95,166,977.07						95,166,977.07	
厦门建发新兴能源有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
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	
天津建发能源发展有限公司	47,824,624.57						47,824,624.57	
天津建发美锦能源有限公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
建发（南京）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	
厦门建发清源新能源有限公司	8,000,000.00						8,000,000.00	
厦门建发浆纸集团有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
厦门建发生活资材有限责任公司	285,000,000.00						285,000,000.00	
厦门建发美酒汇酒业有限公司	50,827,579.84						50,827,579.84	
厦门建发通商有限公司	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		
厦门建宇实业有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发（加拿大）有限公司	7,067,964.00						7,067,964.00	
厦门建发轻工有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
厦门建发国际酒业集团有限公司	182,569,567.27						182,569,567.27	
福建省船舶工业贸易有限公司	25,500,000.00						25,500,000.00	
厦门建发船舶贸易有限公司	51,589,900.00						51,589,900.00	
厦门建发融资担保有限公司	270,095,000.00		47,500,000.00				317,595,000.00	
厦门建发融资租赁有限公司	253,135,511.43		1,027,579,279.93				1,280,714,791.36	
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	
建发房地产集团有限公司	1,331,114,561.70		3,067,897,325.21				4,399,011,886.91	
联发集团有限公司	1,603,902,148.49		16,862,989.27				1,620,765,137.76	
南宁联泰房地产开发有限公司	28,810,335.73						28,810,335.73	
柳州联泰置业有限公司	450,000,000.00						450,000,000.00	
合肥联辉房地产开发有限公司	900,000,000.00						900,000,000.00	
厦门环璟管理咨询有限公司	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00	
北京建发国际供应链管理服务有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
青岛建瑞国际供应链服务有限公司			5,000,000.00				5,000,000.00	
厦门建发能化有限公司			95,000,000.00				95,000,000.00	
厦门建发兆金供应链管理有限公司			47,500,000.00				47,500,000.00	

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		
合计	23,382,369,587.65		4,592,672,494.41	130,332,900.00			27,844,709,182.06	

(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	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
四川永丰浆纸股份有限公司	660,168,176.67			85,893,969.84						746,062,146.51	
厦门现代码头有限公司	169,184,889.21			10,259,295.32		80,273.87	12,267,400.00			167,257,058.40	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	175,462,047.12			-5,277,348.74	437,696.83					170,622,395.21	
中电建国际贸易服务(福建)有限公司	5,928,033.22									5,928,033.22	
张家港恒运仓储有限公司	16,109,472.17			319,466.49						16,428,938.66	
商舟航空物流有限公司	396,749,924.27			12,699,350.37						409,449,274.64	
普洛斯建发(厦门)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	507,627,601.68		65,534,868.72	-35,622.88			6,691,358.09			435,365,751.99	

投资 单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	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		
厦门建发利福德股权投资合 伙企业（有限合伙）	592,125,515.59		4,478,057.71	-33,575,715.96			9,623,473.01			544,448,268.91	
厦门汉发供应链管理有限公司	84,114,157.33			2,139,963.60			3,552,982.09			82,701,138.84	
侨益物流股份有限公司	45,760,327.33			4,920,524.27		4,747,304.46	3,700,000.00			51,728,156.06	
小计	2,653,230,144.59		70,012,926.43	77,343,882.31	437,696.83	4,827,578.33	35,835,213.19			2,629,991,162.44	
合计	2,653,230,144.59		70,012,926.43	77,343,882.31	437,696.83	4,827,578.33	35,835,213.19			2,629,991,162.44	

(1). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：
长期股权投资不存在减值情况，无需计提减值准备。

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,415,666,991.51	5,327,052,874.21	14,497,967,824.05	14,250,516,553.93
其他业务	998,334,289.56	13,193,984.06	676,584,703.93	9,402,984.52
合计	6,414,001,281.07	5,340,246,858.27	15,174,552,527.98	14,259,919,538.45

(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	3,926,007,643.43	1,457,428,588.17
权益法核算的长期股权投资收益	77,343,882.31	172,210,821.02
处置长期股权投资产生的投资收益	-58,387,160.95	2,960,197.99

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,030,456.80	2,403,510.91
处置交易性金融资产取得的投资收益	17,894,957.71	1,001,333.76
衍生金融工具投资收益	4,413,498.93	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	220,371.83	666,622.77
应收款项融资终止确认收益		-26,516.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-3,261,427.14	-3,167,411.14
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,148,068.07	
合计	3,968,410,290.99	1,633,477,146.81

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	220,499,569.18	
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	985,005,847.31	
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	886,707,615.78	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	243,249,355.33	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	131,362,107.37	
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		

项目	金额	说明
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-3,322,744.10	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-3,035,560,256.58	
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	143,359,485.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-22,016,250.00	
减：所得税影响额	-93,848,664.70	
少数股东权益影响额（税后）	-1,397,901,998.03	
合计	1,041,035,392.57	

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	4.22	0.82	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.37	0.46	

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：林茂

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 11 日

修订信息

☐适用 ☒不适用