

审计报告

厦门建发股份有限公司

容诚审字[2026]361Z0305号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-8
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4
6	母公司资产负债表	5
7	母公司利润表	6
8	母公司现金流量表	7
9	母公司所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9 -280



审计报告

容诚审字[2026]361Z0305号

厦门建发股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一） 应收款项的可收回性

1、 事项描述



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

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

2、审计应对

我们对应收款项的可收回性实施的审计程序主要包括：

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

（2）评估了管理层将应收款项划分为若干组合进行减值测试的方法是否适当；

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

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

（5）选取样本对组合分类、账龄划分及坏账准备计提准确性进行了复核。

（二）存货跌价准备

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三之 13，财务报表附注五之 9。

截至 2025 年 12 月 31 日，建发股份公司存货账面余额为 3,330.60 亿元，存货跌价准备金额为 183.61 亿元，存货账面价值为 3,146.99 亿元，占资产总额的 42.93%。



建发股份公司存货跌价准备的计提，取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定，要求管理层对存货的售价、预计将要发生的成本、销售费用以及相关税费的金额进行估计。由于存货及其跌价准备影响金额重大，且涉及管理层作出的重大会计估计和判断，因此我们将存货跌价准备确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货跌价准备实施的审计程序主要包括：

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

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

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

（三）收入确认

1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三之 29，财务报表附注五之 56。

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

2、审计应对

我们对收入确认实施的审计程序主要包括：

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

（2）结合业务模式，检查了销售合同、购房合同、租赁合同等业务合同，复核重要条款，识别合同中的履约义务、识别公司的身份是主要责任人还是代理人、



识别与客户取得商品控制权相关的条款与条件，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

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

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

(5) 结合应收账款审计，选取样本对交易金额及应收账款余额实施了函证程序；

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

(四) 投资性房地产公允价值的确定

1、事项描述

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

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

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

2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值的确定实施的相关程序主要包括：



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

(2) 对第三方评估机构的客观性、独立性、专业胜任能力进行评价；

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

(4) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关披露的充分性。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



治理层负责监督建发股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



计意见承担全部责任。

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

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

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

（以下无正文）



(此页无正文,为厦门建发股份有限公司容诚审字[2026]361Z0305号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师:

陈芳

中国注册会计师
陈芳
350200020174

陈芳(项目合伙人)

中国注册会计师:

陈丽红

中国注册会计师
陈丽红
110101560218

陈丽红

2026年4月24日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	92,610,417,531.53	95,867,382,866.64	短期借款	五、29	20,296,895,687.92	10,566,040,569.34
交易性金融资产	五、2	2,009,849,429.47	1,234,484,047.22	交易性金融负债			
衍生金融资产	五、3	322,752,318.30	711,324,950.73	衍生金融负债	五、30	5,949,543,152.02	1,265,881,700.92
应收票据	五、4	40,906,000.64	193,545,065.84	应付票据	五、31	34,942,884,389.30	33,014,901,239.71
应收账款	五、5	23,263,677,793.89	19,108,844,294.52	应付账款	五、32	75,014,683,591.82	58,100,551,705.26
应收款项融资	五、6	724,751,963.90	938,751,416.46	预收款项	五、33	687,453,046.90	794,119,316.00
预付款项	五、7	25,182,084,172.23	23,796,772,466.38	合同负债	五、34	150,368,513,848.95	181,251,704,064.80
其他应收款	五、8	75,262,452,293.46	79,819,700,050.60	应付职工薪酬	五、35	4,804,150,684.16	4,636,356,922.54
其中：应收利息	五、8	190,611.49	173,082.42	应交税费	五、36	6,143,521,374.92	7,119,003,502.49
应收股利	五、8	86,732,570.03	129,766,627.92	其他应付款	五、37	61,572,809,136.24	58,965,627,420.10
存货	五、9	314,699,028,183.44	327,160,406,386.40	其中：应付利息			
合同资产	五、10	948,268,228.35	1,429,713,949.62	应付股利	五、37	270,644,799.89	174,363,249.31
持有待售资产	五、11	1,071,367,765.91		持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、12	5,071,580,042.89	4,208,075,860.51	一年内到期的非流动负债	五、38	23,889,343,795.86	23,429,585,875.01
其他流动资产	五、13	24,798,199,467.97	23,046,194,203.40	其他流动负债	五、39	15,449,324,618.80	17,833,096,400.77
流动资产合计		566,005,335,191.98	577,515,195,558.32	流动负债合计		399,119,123,326.89	396,976,868,716.94
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、14	38,759,205.10	37,977,038.33	长期借款	五、40	80,666,915,570.07	68,865,581,270.63
其他债权投资				应付债券	五、41	42,301,187,907.24	40,981,150,445.06
长期应收款	五、15	3,655,174,257.36	4,320,465,264.46	其中：优先股			
长期股权投资	五、16	39,849,496,619.80	37,055,566,716.33	永续债			
其他权益工具投资	五、17	807,303,192.07	1,230,891,718.94	租赁负债	五、42	2,892,673,753.85	2,262,691,597.82
其他非流动金融资产	五、18	980,234,323.82	1,263,997,371.51	长期应付款	五、43	2,136,377,168.67	1,227,488,638.60
投资性房地产	五、19	90,538,593,562.19	112,716,939,597.15	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、20	9,927,125,608.57	9,787,379,088.34	预计负债	五、44	770,701,963.26	508,802,347.78
在建工程	五、21	1,518,438,793.97	612,082,143.89	递延收益	五、45	357,920,430.29	320,234,997.09
生产性生物资产				递延所得税负债	五、26	12,479,062,543.54	16,191,446,891.01
油气资产				其他非流动负债	五、46	8,032,951,857.55	12,375,154,110.60
使用权资产	五、22	3,036,053,878.55	2,474,245,592.30	非流动负债合计		149,637,791,194.47	142,732,550,298.59
无形资产	五、23	3,062,911,570.50	2,805,482,211.02	负债合计		548,756,914,521.36	539,709,419,015.53
开发支出		43,503,336.66	11,499,778.15	所有者权益：			
商誉	五、24	1,132,914,793.62	1,260,446,853.10	股本	五、47	2,899,538,551.00	2,947,095,201.00
长期待摊费用	五、25	652,173,610.14	700,395,791.13	其他权益工具	五、48	18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
递延所得税资产	五、26	8,634,941,731.61	11,205,445,773.07	其中：优先股			
其他非流动资产	五、27	3,241,232,129.26	4,869,219,468.85	永续债	五、48	18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
				资本公积	五、49	4,248,983,788.67	4,556,827,135.61
				减：库存股	五、50		267,743,939.50
				其他综合收益	五、51	574,941,847.16	739,168,187.48
				专项储备	五、52	1,450,713.34	3,357,095.37
				盈余公积	五、53	1,588,674,762.06	1,588,674,762.06
				一般风险准备	五、54	19,267,603.20	19,267,603.20
				未分配利润	五、55	34,006,732,688.44	47,004,903,740.63
				归属于母公司所有者权益合计		61,403,665,242.67	71,985,901,723.05
				少数股东权益		122,963,612,041.17	156,171,909,226.31
非流动资产合计		167,118,856,613.22	190,352,034,406.57	所有者权益合计		184,367,277,283.84	228,157,810,949.36
资产总计		733,124,191,805.20	767,867,229,964.89	负债和所有者权益总计		733,124,191,805.20	767,867,229,964.89

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		671,270,432,045.30	701,296,097,235.55
其中：营业收入	五、56	671,270,432,045.30	701,296,097,235.55
二、营业总成本		655,242,947,042.50	682,646,733,189.23
减：营业成本	五、56	633,922,118,488.71	660,098,669,654.19
税金及附加	五、57	3,171,895,156.62	3,408,289,566.67
销售费用	五、58	11,909,322,448.91	11,696,426,372.97
管理费用	五、59	2,255,667,830.05	2,757,691,091.39
研发费用	五、60	413,566,683.58	285,439,130.67
财务费用	五、61	3,570,376,434.63	4,400,217,373.34
其中：利息费用	五、61	5,581,230,401.56	6,252,813,786.53
利息收入	五、61	2,229,971,241.62	2,595,147,518.72
加：其他收益	五、62	1,023,311,254.36	1,025,147,140.24
投资收益（损失以“-”号填列）	五、63	-294,184,808.49	1,840,674,577.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、63	-557,003,446.31	1,216,550,175.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五、63	-38,253,789.82	-38,894,552.41
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）	五、64	-25,594,047,117.60	-2,923,926,498.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、65	-1,579,675,546.84	-1,377,058,906.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、66	-15,049,778,453.75	-6,290,680,512.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、67	38,170,980.18	184,811,941.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-25,428,718,689.34	11,108,331,787.58
加：营业外收入	五、68	597,175,965.85	588,733,377.67
减：营业外支出	五、69	600,888,833.22	458,111,852.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,432,431,556.71	11,238,953,312.28
减：所得税费用	五、70	2,661,741,718.58	5,419,434,594.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,094,173,275.29	5,819,518,717.56
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,094,173,275.29	5,819,518,717.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,814,732,169.18	2,945,806,792.22
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-17,279,441,106.11	2,873,711,925.34
六、其他综合收益的税后净额	五、71	-394,419,150.01	-176,371,286.96
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	五、71	-193,011,704.22	-23,959,732.26
1.不能重分类进损益的其他综合收益	五、71	-188,715,749.11	-38,169,458.30
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动	五、71	-188,715,749.11	-38,169,458.30
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益	五、71	-4,295,955.11	14,209,726.04
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	五、71	1,048,871.59	-3,167,084.49
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（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	五、71	-5,344,826.70	13,701,527.96
（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	五、71		3,675,282.57
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	五、71	-201,407,445.79	-152,411,554.70
七、综合收益总额		-28,488,592,425.30	5,643,147,430.60
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-11,007,743,873.40	2,921,847,059.96
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-17,480,848,551.90	2,721,300,370.64
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-3.91	0.82
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		600,776,811,678.88	643,668,605,255.07
收到的税费返还		4,857,460,265.53	4,810,740,177.53
收到其他与经营活动有关的现金	五、72	49,619,486,535.55	40,273,877,787.95
经营活动现金流入小计		655,253,758,479.96	688,753,223,220.55
购买商品、接受劳务支付的现金		554,278,456,632.39	605,240,846,650.01
支付给职工以及为职工支付的现金		10,814,224,455.45	10,736,953,236.70
支付的各项税费		15,395,978,931.86	15,967,881,755.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、72	63,175,603,089.56	45,594,399,160.51
经营活动现金流出小计		643,664,263,109.26	677,540,080,802.22
经营活动产生的现金流量净额		11,589,495,370.70	11,213,142,418.33
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		20,355,745,910.54	40,625,663,590.66
取得投资收益收到的现金		1,688,011,365.25	1,496,204,490.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		252,980,066.80	228,977,279.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,779,463.03	94,783,538.46
收到其他与投资活动有关的现金	五、72	17,214,310,317.56	11,767,037,296.43
投资活动现金流入小计		39,520,827,123.18	54,212,666,196.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,166,721,899.53	2,054,405,075.36
投资支付的现金		21,094,692,738.71	38,344,834,932.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,095,380,497.22	1,274,680,487.67
支付其他与投资活动有关的现金	五、72	27,310,401,492.56	6,862,985,627.57
投资活动现金流出小计		52,667,196,628.02	48,536,906,122.60
投资活动产生的现金流量净额		-13,146,369,504.84	5,675,760,073.46
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		12,370,049,240.45	20,213,810,452.76
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,822,427,116.28	11,733,017,733.29
取得借款收到的现金		194,864,166,788.87	193,396,968,455.06
收到其他与筹资活动有关的现金	五、72	12,918,205,502.84	22,907,191,318.70
筹资活动现金流入小计		220,152,421,532.16	236,517,970,226.52
偿还债务支付的现金		170,306,234,356.35	185,503,553,416.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,181,863,724.42	13,150,379,891.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,620,929,552.18	2,278,403,948.58
支付其他与筹资活动有关的现金	五、72	39,698,751,270.50	55,254,467,899.80
筹资活动现金流出小计		222,186,849,351.27	253,908,401,207.71
筹资活动产生的现金流量净额		-2,034,427,819.11	-17,390,430,981.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		410,325,257.44	197,018,499.72
五、现金及现金等价物净增加额		-3,180,976,695.81	-304,509,989.68
加：期初现金及现金等价物余额		85,630,473,190.07	85,934,983,179.75
六、期末现金及现金等价物余额		82,449,496,494.26	85,630,473,190.07

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2025年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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	小计			
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		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	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	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	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-307,843,346.94	-267,743,939.50	-164,226,340.32	-1,906,382.03			-12,998,171,052.19	-10,582,236,480.38	-33,208,297,185.14	-43,790,533,665.52	
（一）综合收益总额							-193,011,704.22				-10,814,732,169.18	-11,007,743,873.40	-17,480,848,551.90	-28,488,592,425.30	
（二）所有者投入和减少资本	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-302,742,596.61	-267,743,939.50					461,582,142.88	3,048,750,187.37	-12,000,762,799.94	-8,952,012,612.57	
1. 所有者投入的普通股	-47,556,650.00				-220,187,289.50	-267,743,939.50						-	-7,306,825,735.36	-7,306,825,735.36	
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,669,723,351.60		-3,920,000.76							2,665,803,350.84	-1,100,000,000.00	1,565,803,350.84	
3. 股份支付计入所有者权益的金额					100,319,632.76							100,319,632.76	-248,870,822.10	-148,551,189.34	
4. 其他					-178,954,939.11						461,582,142.88	282,627,203.77	-3,345,066,242.48	-3,062,439,038.71	
（三）利润分配											-2,616,235,661.99	-2,616,235,661.99	-3,726,852,552.94	-6,343,088,214.93	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者的分配											-2,616,235,661.99	-2,616,235,661.99	-3,726,852,552.94	-6,343,088,214.93	
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转							28,785,363.90				-28,785,363.90	-			
1. 资本公积转增资本															
2. 盈余公积转增资本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益							28,785,363.90				-28,785,363.90	-			
6. 其他															
（五）专项储备								-1,906,382.03				-1,906,382.03	551,425.13	-1,354,956.90	
1. 本年提取								40,737,366.60				40,737,366.60	190,160,700.92	230,898,067.52	
2. 本年使用								-42,643,748.63				-42,643,748.63	-189,609,275.79	-232,253,024.42	
（六）其他					-5,100,750.33							-5,100,750.33	-384,705.49	-5,485,455.82	
四、本年年末余额	2,899,538,551.00		18,064,075,288.80		4,248,983,788.67		574,941,847.16	1,450,713.34	1,588,674,762.06	19,267,603.20	34,006,732,688.44	61,403,665,242.67	122,963,612,041.17	184,367,277,283.84	

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2024年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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				
	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	0.00	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															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	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、本年增减变动金额（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							-214,998,804.00	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															
2. 盈余公积转增资本															
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. 本年提取								21,857,867.98				21,857,867.98	160,695,114.33	182,552,982.31	
2. 本年使用								-19,459,306.73				-19,459,306.73	-159,360,374.26	-178,819,680.99	
（六）其他					4,818,103.27							4,818,103.27	-498.69	4,817,604.58	
四、本年年末余额	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	

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		5,163,325,259.67	4,914,499,712.65	短期借款		1,360,537,211.11	
交易性金融资产		42,458,534.34	39,776,933.31	交易性金融负债			
衍生金融资产			1,004,600.47	衍生金融负债			
应收票据				应付票据		109,000,000.00	381,289,272.86
应收账款	十七、1	1,200,186,592.69	355,724,131.12	应付账款		1,873,868,928.52	693,461,532.37
应收款项融资				预收款项			
预付款项		9,091,626.90	20,026,959.82	合同负债		465,701,685.32	462,780,088.81
其他应收款	十七、2	36,824,626,713.88	29,299,933,700.74	应付职工薪酬		323,160,216.07	297,983,372.88
其中：应收利息				应交税费		43,149,788.35	8,430,540.39
应收股利	十七、2	83,436,678.00	130,936,678.00	其他应付款		33,319,902,867.83	24,312,112,205.82
存货		16,980,465.84	7,581,418.08	其中：应付利息			
合同资产				应付股利		171,394,826.16	121,653,249.31
持有待售资产		751,930,565.91		持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		268,566,403.32	823,333,053.32
其他流动资产		23,958,237.97	2,697,725.14	其他流动负债		160,629,834.16	162,519,679.60
流动资产合计		44,032,557,997.20	34,641,245,181.33	流动负债合计		37,924,516,934.68	27,141,909,746.05
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		5,628,959,869.58	5,336,368,599.21
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十七、3	28,878,494,704.68	30,474,700,344.50	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债		19,162,660.62	6,843,014.20
其他非流动金融资产		93,703,193.30	137,583,968.25	长期应付款			5,004,000,000.00
投资性房地产		273,722,321.16	317,598,073.50	长期应付职工薪酬			
固定资产		7,065,495.65	11,013,168.60	预计负债			
在建工程			582,449.73	递延收益		5,200,500.00	
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产		29,124,054.50	18,265,052.16	非流动负债合计		5,653,323,030.20	10,347,211,613.41
无形资产		94,902,761.46	96,670,157.87	负债合计		43,577,839,964.88	37,489,121,359.46
开发支出		17,478,649.53		所有者权益：			
商誉				股本		2,899,538,551.00	2,947,095,201.00
长期待摊费用		4,568,676.79	7,590,192.97	其他权益工具		18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
递延所得税资产		133,955,871.40	151,871,651.44	其中：优先股			
其他非流动资产		660,377.36		永续债		18,064,075,288.80	15,394,351,937.20
				资本公积		3,124,991,077.16	3,348,887,474.95
				减：库存股			267,743,939.50
				其他综合收益		7,754,514.93	9,246,977.53
				专项储备			
				盈余公积		1,502,585,515.00	1,502,585,515.00
				一般风险准备			
				未分配利润		4,389,449,191.26	5,433,575,714.71
非流动资产合计		29,533,676,105.83	31,215,875,059.02	所有者权益合计		29,988,394,138.15	28,367,998,880.89
资产总计		73,566,234,103.03	65,857,120,240.35	负债和所有者权益总计		73,566,234,103.03	65,857,120,240.35

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十七、4	5,361,663,523.80	6,414,001,281.07
减：营业成本	十七、4	4,316,701,931.34	5,340,246,858.27
税金及附加		13,263,554.77	14,425,917.31
销售费用		69,986,296.87	120,456,792.21
管理费用		327,499,036.54	374,094,342.74
研发费用		3,134,264.16	1,865,908.02
财务费用		383,085,558.71	413,642,964.65
其中：利息费用		451,362,230.51	580,354,391.93
利息收入		83,036,762.51	180,628,961.16
加：其他收益		182,457,573.01	295,579,938.45
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	1,166,923,940.96	3,968,410,290.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十七、5	49,104,036.59	77,343,882.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	十七、5	-2,461,424.71	-3,261,427.14
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-11,730,202.01	-25,021,651.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）		4,005,763.28	62,976,501.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		3,165,547.31	-5,497.59
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,592,815,503.96	4,451,208,079.38
加：营业外收入		1,861,219.69	31,466,882.62
减：营业外支出		250,913.02	769,186.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,594,425,810.63	4,481,905,775.47
减：所得税费用		22,316,672.09	25,798,600.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,572,109,138.54	4,456,107,175.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,572,109,138.54	4,456,107,175.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-1,492,462.60	437,696.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,492,462.60	437,696.83
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-1,492,462.60	437,696.83
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、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			
六、综合收益总额		1,570,616,675.94	4,456,544,872.14

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,115,972,747.15	8,279,538,655.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		88,913,077,148.44	87,957,212,606.52
经营活动现金流入小计		93,029,049,895.59	96,236,751,261.92
购买商品、接受劳务支付的现金		3,985,498,399.38	6,355,467,948.50
支付给职工以及为职工支付的现金		172,748,213.68	170,744,098.90
支付的各项税费		81,326,940.55	63,586,282.97
支付其他与经营活动有关的现金		83,983,338,391.39	86,444,037,799.03
经营活动现金流出小计		88,222,911,945.00	93,033,836,129.40
经营活动产生的现金流量净额		4,806,137,950.59	3,202,915,132.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,316,292,787.45	3,634,899,273.04
取得投资收益收到的现金		1,199,339,031.30	3,954,740,777.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,644,383.49	5,585,341.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		41,588,128,378.42	20,401,800,000.00
投资活动现金流入小计		45,107,404,580.66	27,997,025,392.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,673,989.25	20,284,828.76
投资支付的现金		3,529,375,360.58	2,764,960,757.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		41,522,000,000.00	34,205,742,228.23
投资活动现金流出小计		45,073,049,349.83	36,990,987,814.98
投资活动产生的现金流量净额		34,355,230.83	-8,993,962,422.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,492,000,000.00	8,235,662,126.63
取得借款收到的现金		44,780,489,743.50	29,751,886,736.37
收到其他与筹资活动有关的现金			5,996,250,000.00
筹资活动现金流入小计		50,272,489,743.50	43,983,798,863.00
偿还债务支付的现金		43,527,515,252.59	27,960,597,883.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,167,894,795.27	3,209,905,052.78
支付其他与筹资活动有关的现金		8,113,424,080.75	12,330,782,334.21
筹资活动现金流出小计		54,808,834,128.61	43,501,285,270.76
筹资活动产生的现金流量净额		-4,536,344,385.11	482,513,592.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-4,426,421.39	3,767,739.02
五、现金及现金等价物净增加额		299,722,374.92	-5,304,765,958.70
加：期初现金及现金等价物余额		4,863,286,025.04	10,168,051,983.74
六、期末现金及现金等价物余额		5,163,008,399.96	4,863,286,025.04

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2025年度											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00		5,433,575,714.71	28,367,998,880.89
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00		5,433,575,714.71	28,367,998,880.89
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-223,896,397.79	-267,743,939.50	-1,492,462.60				-1,044,126,523.45	1,620,395,257.26
（一）综合收益总额							-1,492,462.60				1,572,109,138.54	1,570,616,675.94
（二）所有者投入和减少资本	-47,556,650.00		2,669,723,351.60		-224,107,290.26	-267,743,939.50						2,665,803,350.84
1. 所有者投入的普通股	-47,556,650.00				-220,187,289.50	-267,743,939.50						
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,669,723,351.60		-3,920,000.76							2,665,803,350.84
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配											-2,616,235,661.99	-2,616,235,661.99
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配											-2,616,235,661.99	-2,616,235,661.99
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
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. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他					210,892.47							210,892.47
四、本年年末余额	2,899,538,551.00		18,064,075,288.80		3,124,991,077.16		7,754,514.93		1,502,585,515.00		4,389,449,191.26	29,988,394,138.15

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表（续）

2025年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2024年度											
	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	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、本年增减变动金额（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. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配											-2,460,852,081.91	-2,460,852,081.91
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
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. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他					4,827,578.33							4,827,578.33
四、本年年末余额	2,947,095,201.00		15,394,351,937.20		3,348,887,474.95	267,743,939.50	9,246,977.53		1,502,585,515.00		5,433,575,714.71	28,367,998,880.89

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

厦门建发股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

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

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

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2026年4月24日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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。

三、重要会计政策及会计估计

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、所有者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

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

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 \geq 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 \geq 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 \geq 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 \geq 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 \geq 2 亿元
重要的预收售房款	单项期末余额 \geq 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 \geq 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

(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三、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三、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

（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，其余仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处

置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净

资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

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

10. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

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

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

(3) 外币报表折算方法

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

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折

算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下的“其他综合收益”项目列示。

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

11. 金融工具

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。

④已发生信用减值的金融资产

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

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

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》

第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(8) 买卖标准仓单合同的会计处理

本公司将在期货交易所签订的通过买卖标准仓单以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。本公司按照前述合同约定取得的标准仓单后短期内出售的，收取的对价与所出售标准仓单的

账面价值的差额计入投资收益，期末持有尚未出售的标准仓单列报为其他流动资产。为了消除或显著减少会计错配，对于按照前述合同约定取得的标准仓单，本公司在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，该选择在符合选择条件的所有标准仓单一致应用且不可撤销。

(9) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

12. 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。

13. 存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

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

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

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：采用分次摊销法摊销。

14. 合同资产及合同负债

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、11。

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

15. 合同成本

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。

16. 持有待售的非流动资产或处置组

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

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。

(3) 终止经营的认定标准

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(4) 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。

17. 长期股权投资

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

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值

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

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

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

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

(4) 持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处

理见附注三、16。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、23。

18. 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。

19. 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

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) 各类固定资产的折旧方法

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

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

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

20. 在建工程

- (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

21. 借款费用

(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。

22. 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) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

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

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

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

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

（3）研发支出归集范围

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

（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。

23. 长期资产减值

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。

24. 长期待摊费用

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。

25. 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

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

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。

③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，以及工会经费和职工教育经费

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

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

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

26. 预计负债

(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。

27. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 股份支付计划实施的会计处理

以现金结算的股份支付

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

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

以权益结算的股份支付

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

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

(5) 股份支付计划修改的会计处理

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

(6) 股份支付计划终止的会计处理

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

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

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

28. 优先股、永续债等其他金融工具

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

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

29. 收入确认原则和计量方法

（1）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。

(2) 具体方法

①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履

约义务。本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

②房地产销售合同

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

③与委托经营管理商场相关收入

A. 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

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

B. 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

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

C. 招商佣金收入

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

D. 商业咨询费收入

商业咨询费收入系本公司为自有、租赁、合营联营商场、委托经营管理商场之外的经营物业提供开发策划阶段的商业咨询服务而产生的收入。本公司按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供商业咨询服务期间确认收入。

④提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

⑤提供劳务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为勘察设计、工程管理、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。

30. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日

常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

31. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B.交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得

税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得

税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

⑥分类为权益工具的金融工具相关股利

对于本公司作为发行方分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，本公司在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

32. 租赁

(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，详见附注三、26。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

本公司按照附注三、29 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，并按照附注三、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。

33. 安全生产费用

本公司根据有关规定，对房屋建筑工程按照建筑安装工程造价的 3.0%或 2%提取安全生产费用，对市政公用工程、公路工程按照建筑工程造价的 1.5%提取安全生产费用。

安全生产费用于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

34. 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。

35. 回购公司股份

(1) 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）。

(2) 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。

(3) 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。

36. 资产证券化业务

本公司将部分应收账款（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券和次级资产支持证券，本公司持有部分次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务机构，提供资产及其回收有关的管理服务、基础合同的变更管理及其他服务。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，本公司根据持有次级资产支持证券比例享有相关收益。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

(1) 终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

(2) 继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

(3) 继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

① 本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资

产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

②本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

37. 债务重组

(1) 本公司作为债权人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注三、11 所述会计政策确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照附注三、11 的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行

分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(2) 本公司作为债务人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注三、11 所述会计政策确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

38. 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。

39. 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行

减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

投资性房地产公允价值计量

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计。

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

财政部、国务院国资委、金融监管总局和中国证监会联合发布的《关于严格执行企业会计准则切实做好企业 2025 年年报工作的通知》以及财政部会计司于 2025 年 7 月 8 日发布的标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确了企业在期货交易所通过频繁签订买卖

标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。本公司自 2025 年 1 月 1 日起执行年报通知和实施问答的该项规定，同时对可比期间的财务报表数据进行追溯调整。

因执行上述规定，本公司合并财务报表相应调整了 2024 年 1 月 1 日存货-290,285,397.89 元、其他流动资产 290,285,397.89 元，相关调整对本公司合并财务报表及母公司财务报表中股东权益无影响。

本公司对 2024 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2024 年 12 月 31 日（合并）		2024 年 12 月 31 日（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
存货	327,632,486,320.09	327,160,406,386.40	7,581,418.08	7,581,418.08
其他流动资产	22,574,114,269.71	23,046,194,203.40	2,697,725.14	2,697,725.14
合计	350,206,600,589.80	350,206,600,589.80	10,279,143.22	10,279,143.22

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	7%
地方教育附加	应纳流转税额	1%、1.5%、2%

税 种	计税依据	税率
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。

2. 税收优惠

依据财政部、税务总局关于延续实施海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知财税〔2025〕3 号, 对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司子公司建发(海南)有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》, 自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日, 对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司子公司成都红星美凯龙新南商业管理有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定, 国家需要重点扶持的高新技术企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司子公司上海红星美凯龙建筑设计有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

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

2025 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局公告 2021 年第 40 号《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》，自 2022 年 3 月 1 日起，对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。本公司之子公司阳谷建发铜业有限公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》，企业从事规定的国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。本公司之子公司南京建发清洁能源有限公司等公司 2025 年度适用该优惠政策。

根据财税〔2022〕19 号《关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策的通知》减按 15% 的税率计征企业所得税。本公司之子公司珠海建源供应链服务有限公司 2025 年度适用该优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	3,810,726.43	6,322,638.64
银行存款	80,784,536,331.31	84,875,551,768.60
其他货币资金	11,822,070,473.79	10,985,508,459.40
合计	92,610,417,531.53	95,867,382,866.64
其中：存放在境外的款项总额	5,835,269,650.17	7,776,023,377.39

说明 1：其他货币资金系银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金、期货保证金等。

说明 2：银行存款中的受限资金 1,250,899,522.08 元，其他货币资金中的受限资金 8,910,021,515.19 元，以上款项合计 10,160,921,037.27 元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 3：截至 2025 年 12 月 31 日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结或有潜在收回风险的其他货币资金款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,009,849,429.47	1,234,484,047.22
其中：权益工具投资	1,647,563,537.50	1,040,848,012.46
债务工具投资	362,285,891.97	193,636,034.76

3. 衍生金融资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
期货合约	246,418,728.56	134,759,631.96
远期外汇合约	13,419,084.31	61,952,502.31
期权合约	254,265.00	311,811.22
套期工具	62,660,240.43	514,301,005.24
合计	322,752,318.30	711,324,950.73

4. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	4,911,921.81	245,596.10	4,666,325.71	4,759,535.00	237,976.75	4,521,558.25
财务公司承兑汇票	38,147,026.25	1,907,351.32	36,239,674.93	198,972,113.25	9,948,605.66	189,023,507.59
合计	43,058,948.06	2,152,947.42	40,906,000.64	203,731,648.25	10,186,582.41	193,545,065.84

(2) 期末本公司不存在已质押的应收票据。

(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
商业承兑汇票		362,532.00
财务公司承兑汇票	581,277,302.55	15,882,873.11
合计	581,277,302.55	16,245,405.11

(4) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64
组合2: 商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64
合计	43,058,948.06	100.00	2,152,947.42	5.00	40,906,000.64

(续上表)

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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
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
合计	203,731,648.25	100.00	10,186,582.41	5.00	193,545,065.84

(5) 坏账准备的变动情况

类别	2024年12月31日	本期变动金额				2025年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	10,186,582.41	-8,045,250.19			11,615.20	2,152,947.42

5. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	22,276,966,893.73	18,476,127,290.33
1至2年	1,962,628,147.37	1,444,855,228.60
2至3年	685,899,658.82	718,434,309.09
3年以上	2,668,608,590.10	1,828,538,230.86
小计	27,594,103,290.02	22,467,955,058.88

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
减：坏账准备	4,330,425,496.13	3,359,110,764.36
合计	23,263,677,793.89	19,108,844,294.52

说明：账龄3年以上的应收账款期末余额较期初余额增加，主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加期末余额。

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	2,183,756,976.60	7.91	2,080,498,305.45	95.27	103,258,671.15
按组合计提坏账准备	25,410,346,313.42	92.09	2,249,927,190.68	8.85	23,160,419,122.74
组合2：应收供应链和房地产业务客户款项	23,785,451,227.88	86.20	1,532,330,398.18	6.44	22,253,120,829.70
组合3：应收工程施工业务款项	85,557,721.18	0.31	15,218,827.67	17.79	70,338,893.51
组合4：应收工程咨询类业务款项	796,219,560.51	2.89	343,356,726.15	43.12	452,862,834.36
组合5：应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项					
组合6：应收家居商场运营业务其他客户款项	743,117,803.85	2.69	359,021,238.68	48.31	384,096,565.17
合计	27,594,103,290.02	100.00	4,330,425,496.13	15.69	23,263,677,793.89

(续上表)

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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
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
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
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

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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
组合5: 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项	388,655,770.46	1.73	341,724,661.64	87.92	46,931,108.82
组合6: 应收家居商场运营业务其他客户款项	958,682,855.44	4.27	420,876,440.69	43.90	537,806,414.75
合计	22,467,955,058.88	100.00	3,359,110,764.36	14.95	19,108,844,294.52

坏账准备计提的具体说明:

①于2025年12月31日,按单项计提坏账准备的说明:本期按单项计提坏账准备增加,主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加,应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项单项计提坏账准备增加。

②于2025年12月31日,按组合2:应收供应链和房地产业务客户款项,计提坏账准备的应收账款

账龄	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	21,596,357,827.94	1,079,818,750.76	5.00	17,669,444,433.04	883,472,221.65	5.00
1至2年	1,569,573,897.71	156,957,375.50	10.00	957,503,975.70	95,750,397.95	10.00
2至3年	365,975,233.58	109,792,570.31	30.00	206,999,066.40	62,099,720.00	30.00
3至4年	124,107,585.22	62,053,792.76	50.00	86,678,601.09	43,339,300.81	50.00
4至5年	28,643,872.81	22,915,098.23	80.00	59,357,232.98	47,485,786.40	80.00
5年以上	100,792,810.62	100,792,810.62	100.00	65,137,190.08	65,137,190.08	100.00
合计	23,785,451,227.88	1,532,330,398.18	6.44	19,045,120,499.29	1,197,284,616.89	6.29

③于2025年12月31日,按组合3:应收工程施工业务款项,计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
0 至 6 个月	34,741,041.55			51,986,087.09		
6 至 12 个月	2,911,124.62	145,556.21	5.00	7,533,139.87	376,656.95	5.00
1 至 2 年	21,531,264.01	2,153,126.40	10.00	18,875,595.87	1,887,559.60	10.00
2 至 3 年	7,666,380.51	1,533,276.08	20.00	12,600,667.33	2,520,133.47	20.00
3 至 4 年	9,833,912.70	2,950,173.81	30.00	2,656,702.92	797,010.88	30.00
4 至 5 年	874,605.26	437,302.64	50.00	4,701,077.25	2,350,538.63	50.00
5 年以上	7,999,392.53	7,999,392.53	100.00	12,899,175.87	12,899,175.87	100.00
合计	85,557,721.18	15,218,827.67	17.79	111,252,446.20	20,831,075.40	18.72

④于 2025 年 12 月 31 日，按组合 4：按应收工程咨询类业务款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	192,214,877.99	9,610,743.73	5.00	238,116,285.01	11,905,814.10	5.00
1 至 2 年	100,164,345.61	10,016,434.56	10.00	146,381,000.72	14,638,100.13	10.00
2 至 3 年	94,735,257.70	18,947,051.55	20.00	148,414,258.02	29,682,851.60	20.00
3 至 4 年	100,714,448.87	30,214,334.66	30.00	92,837,955.05	27,851,386.53	30.00
4 至 5 年	67,644,937.44	33,822,468.75	50.00	58,142,833.50	29,071,416.76	50.00
5 年以上	240,745,692.90	240,745,692.90	100.00	240,457,115.89	240,457,115.89	100.00
合计	796,219,560.51	343,356,726.15	43.12	924,349,448.19	353,606,685.01	38.25

⑤于 2025 年 12 月 31 日，按组合 5：应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内				11,500,000.00	3,545,450.00	30.83
1 至 2 年				20,900,000.00	9,653,710.00	46.19
2 至 3 年				4,000,000.00	2,294,800.00	57.37
3 至 4 年				16,266,666.67	10,267,520.00	63.12

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4 至 5 年				68,642,234.84	54,014,574.59	78.69
5 至 6 年				56,823,809.52	51,425,547.62	90.50
6 年以上				210,523,059.43	210,523,059.43	100.00
合计				388,655,770.46	341,724,661.64	87.92

说明：期末，项目前期品牌咨询委托管理服务的相关项目推进缓慢，本公司按单项计提坏账准备的方法对识别的信用风险进行了相应处理。

⑥于 2025 年 12 月 31 日，按组合 6: 应收家居商场运营业务其他客户款项，计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	308,486,404.08	43,420,519.52	14.08	450,413,849.3	59,784,934.18	13.27
1 年以上	434,631,399.77	315,600,719.16	72.61	508,269,006.14	361,091,506.51	71.04
合计	743,117,803.85	359,021,238.68	48.31	958,682,855.44	420,876,440.69	43.90

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、11。

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	1,024,787,284.73	628,256,335.46	116,580,844.52	124,778,861.55	668,814,391.33	2,080,498,305.45
按组合计提坏账准备	2,334,323,479.63	-26,129,621.62		44,436,928.94	-13,829,738.39	2,249,927,190.68
合计	3,359,110,764.36	602,126,713.84	116,580,844.52	169,215,790.49	654,984,652.94	4,330,425,496.13

说明：本期其他变动主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加及处置子公司减少。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	169,215,790.49

(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

本期按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产汇总金额为 2,133,168,298.37 元，其中应收账款期末余额合计 2,133,168,298.37 元，占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例为 7.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 154,810,169.19 元。

6. 应收款项融资

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日公允价值	2024 年 12 月 31 日公允价值
应收票据	724,751,963.90	938,751,416.46

(2) 期末本公司已质押的应收款项融资

项 目	已质押金额
银行承兑汇票	48,309,044.69

(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收款项融资

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	45,074,153,278.32	

7. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	24,435,410,191.47	97.03	22,892,050,813.83	96.20
1 至 2 年	408,175,367.83	1.62	702,877,592.27	2.95
2 至 3 年	258,760,664.56	1.03	140,539,044.43	0.59
3 年以上	79,737,948.37	0.32	61,305,015.85	0.26
合计	25,182,084,172.23	100.00	23,796,772,466.38	100.00

说明：期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项汇总金额为 1,950,037,545.39 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 7.74%。

8. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	190,611.49	173,082.42
应收股利	86,732,570.03	129,766,627.92
其他应收款	75,175,529,111.94	79,689,760,340.26
合计	75,262,452,293.46	79,819,700,050.60

(2) 应收利息

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收利息	190,611.49	173,082.42

(3) 应收股利

①分类

被投资单位	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	86,600,580.71
成都东泰商城有限公司		31,000,000.00
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	116,151.77	12,150,209.66
无锡建源房地产开发有限公司	15,837.55	15,837.55
合计	86,732,570.03	129,766,627.92

②期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利

(4) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	36,677,132,242.79	23,679,611,510.16
1 至 2 年	7,242,019,808.11	21,716,319,713.81
2 至 3 年	9,778,706,914.41	18,090,547,036.62

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
3 至 4 年	10,709,290,788.63	12,101,631,408.96
4 至 5 年	7,306,173,922.59	4,392,610,494.03
5 年以上	5,581,585,220.50	1,832,212,084.03
小计	77,294,908,897.03	81,812,932,247.61
减：坏账准备	2,119,379,785.09	2,123,171,907.35
合计	75,175,529,111.94	79,689,760,340.26

②按款项性质分类情况

款项性质	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
往来款	62,393,277,136.24	69,304,195,387.23
保证金及押金	12,230,937,175.08	9,875,228,910.97
土地熟化投资资金	82,220,000.00	102,720,000.00
应收出口退税	539,743,421.61	546,151,478.60
代收代付款	643,997,784.22	617,647,672.64
涉诉款项	1,026,272,599.85	1,023,811,225.42
其他	378,460,780.03	343,177,572.75
小计	77,294,908,897.03	81,812,932,247.61
减：坏账准备	2,119,379,785.09	2,123,171,907.35
合计	75,175,529,111.94	79,689,760,340.26

③坏账准备计提情况

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 12 月 31 日余额	568,438,965.94	25,773,699.17	1,528,959,242.24	2,123,171,907.35
2024 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-88,835,385.37		88,835,385.37	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	61,448,214.44	-179,952.88	346,397,137.58	407,665,399.14
本期转回			93,299,804.36	93,299,804.36

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期转销				
本期核销	104,964.46		398,846,546.01	398,951,510.47
其他变动	22,341,411.55		58,452,381.88	80,793,793.43
2025 年 12 月 31 日余额	563,288,242.10	25,593,746.29	1,530,497,796.70	2,119,379,785.09

说明：本期其他变动主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加及处置子公司减少。

④本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	398,951,510.47

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2025年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
福州汇成佰悦投资有限公司	应收合作方经营往来款项	3,746,485,947.09	1年以内 1,726,273,712.25; 1至2年 285,814,184.84; 2至3年 269,906,050.00; 3至4年 459,940,000.00; 4至5年 1,004,552,000.00	4.85	3,746,485.95
杭州之江未来城开发建设有限公司	应收合作方经营往来款项	3,205,969,550.00	1年以内 98,000,000.00; 1至2年 2,755,515,000.00; 2至3年 352,454,550.00	4.15	3,205,969.55
城智联(上海)房地产开发有限公司	应收合作方经营往来款项	1,972,023,049.62	1年以内	2.55	1,972,023.05
杭州余杭资产管理有限公司	应收合作方经营往来款项	1,953,318,000.00	1年以内 1,364,000,000.00; 1至2年 589,318,000.00	2.53	1,953,318.00
珠海华发实业股份有限公司	应收合作方经营往来款项	1,584,611,000.00	1年以内 7,840,000.00; 2至3年 720,300,000.00; 3至4年 856,471,000.00	2.05	1,584,611.00
合计		12,462,407,546.71		16.13	12,462,407.55

9. 存货

(1) 存货分类

项 目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	236,652,144,215.51	9,202,651,684.31	227,449,492,531.20	253,996,061,749.95	4,714,629,338.78	249,281,432,411.17
开发产品	47,368,070,246.37	8,504,176,493.20	38,863,893,753.17	48,281,045,035.63	5,223,082,433.02	43,057,962,602.61
库存商品	42,094,769,563.63	620,168,910.34	41,474,600,653.29	29,253,406,416.95	509,896,091.97	28,743,510,324.98
其中：被套期项目	12,443,429,869.53		12,443,429,869.53	8,954,377,800.22		8,954,377,800.22

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	2,936,062,003.67	28,888,899.56	2,907,173,104.11	2,224,230,936.55	6,838,579.49	2,217,392,357.06
发出商品	27,125,113.35	1,363,272.17	25,761,841.18	341,537,531.98		341,537,531.98
在产品	3,841,975,897.69	3,522,416.49	3,838,453,481.20	3,337,540,576.00		3,337,540,576.00
消耗性生物资产				4,246,697.46		4,246,697.46
周转材料	27,590,815.31		27,590,815.31	44,682,023.57		44,682,023.57
合同履约成本	112,062,003.98		112,062,003.98	132,101,861.57		132,101,861.57
合计	333,059,799,859.51	18,360,771,676.07	314,699,028,183.44	337,614,852,829.66	10,454,446,443.26	327,160,406,386.40

(2) 存货跌价准备或合同履约成本减值准备

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2025 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	4,714,629,338.78	6,006,172,707.00	21,956,483.78		1,540,106,845.25	9,202,651,684.31
开发产品	5,223,082,433.02	5,262,230,280.03	1,635,050,420.09	3,521,243,065.10	94,943,574.84	8,504,176,493.20
库存商品	509,896,091.97	281,517,745.51	27,736,686.40	191,349,477.72	7,632,135.82	620,168,910.34
原材料	6,838,579.49	10,734,974.59	21,379,657.14	10,064,311.66		28,888,899.56
在产品		3,495,373.13	1,243,062.18	1,216,018.82		3,522,416.49
发出商品		1,385,169.71			21,897.54	1,363,272.17
合计	10,454,446,443.26	11,565,536,249.97	1,707,366,309.59	3,723,872,873.30	1,642,704,453.45	18,360,771,676.07

说明 1：本期开发成本跌价准备其他增加 21,956,483.78 元系非同一控制下企业合并取得子公司增加，开发成本跌价准备其他减少 1,540,106,845.25 元系完工项目的跌价准备由开发成本转入开发产品；开发产品跌价准备其他增加 1,635,050,420.09

元，其中 1,540,106,845.25 元系将完工项目由开发成本转入开发产品，94,943,574.84 元系非同一控制下企业合并取得子公司增加，开发产品其他减少 94,943,574.84 元，系原持有拟对外出售的光伏电站转为自用电站而转出跌价准备。

说明 2：本期库存商品跌价准备、原材料跌价准备、在产品跌价准备及发出商品跌价准备其他增加系非同一控制下企业合并取得子公司所致。库存商品跌价准备其他减少系因处置子公司。

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2025 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 7,902,145,538.78 元，借款费用的计算标准和依据见附注三、21。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日跌价准备	2025 年 12 月 31 日账面净值
北京·观堂府	2023 年-2024 年	2026 年	2,992,862,659.67	6,283,406,301.33		2,992,862,659.67
北京·海晏	2025 年	2027 年	9,883,313,193.81			9,883,313,193.81
长沙·观云	2024 年	2027 年	1,233,895,464.51	1,072,266,101.51		1,233,895,464.51
长沙·玖洲和玺	2021 年	2023 年-2028 年	270,984,014.56	277,264,016.48		270,984,014.56
成都·海耀	2025 年	2028 年	3,861,374,137.91			3,861,374,137.91
成都·缦云	2023 年	2026 年	686,060,540.52	1,449,324,405.20		686,060,540.52
成都·璞云	2023 年	2026 年	1,758,636,656.82	1,545,950,237.37	27,927,246.66	1,730,709,410.16
成都·书香云锦	2023 年	2026 年	4,251,816,744.16	3,813,169,464.38		4,251,816,744.16
成都·源启金沙	2025 年	2027 年	2,090,619,918.53			2,090,619,918.53
重庆·望江云启	2025 年	2028 年	1,773,041,489.47			1,773,041,489.47

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
重庆·黛山璟悦	2021年	2029年	600,310,442.87	283,362,160.40	365,672,156.02	234,638,286.85
重庆·嘉和府一期	2024年	2026年	789,361,816.64	603,438,942.87		789,361,816.64
重庆·嘉和府二期	2024年	2026年	576,978,457.35	497,794,189.53		576,978,457.35
重庆·嘉禧	2024年	2026年	597,110,394.29	451,223,670.04		597,110,394.29
重庆·嘉樾	2024年	2026年	710,385,757.03	431,732,082.65	170,547.02	710,215,210.01
重庆·山晓二期	2019年	2023年-2026年	112,692,108.18	133,690,219.37	100,920,959.84	11,771,148.34
鄂州·红莲半岛1#地块	2020年	待定	82,115,396.00	80,907,314.23	82,115,396.00	
鄂州·红莲半岛5#地块	待定	待定	80,941,903.89	80,892,398.94	40,177,941.90	40,763,961.99
鄂州·红莲半岛7#地块	待定	待定	59,756,854.48	59,756,854.48	59,756,854.48	
鄂州·红莲半岛8#地块	待定	待定	80,550,994.94	80,550,994.94		80,550,994.94
鄂州·红莲半岛9#地块	待定	待定	85,665,164.12	85,665,164.12		85,665,164.12
鄂州·红莲半岛10#地块	待定	待定	138,036,742.15	138,036,742.15		138,036,742.15
鄂州·红莲半岛11#地块	待定	待定	106,880,041.22	106,880,041.22		106,880,041.22
鄂州·红莲半岛12#地块	待定	待定	107,357,681.41	107,357,681.41		107,357,681.41
鄂州·阅山湖	待定	待定	775,521,066.72	773,925,074.44	353,560,448.86	421,960,617.86
佛山·缦云	2023年	2026年	3,698,376,149.66	3,239,820,588.14		3,698,376,149.66
佛山·天峯	2023年	2026年	1,402,088,869.87	1,305,759,148.57	177,228,243.09	1,224,860,626.78
福州·灏云	2024年	2027年	3,477,597,087.02	3,029,561,678.41		3,477,597,087.02
福州·建发领墅	待定	待定	1,074,002,761.40	1,070,916,773.64	248,241,429.40	825,761,332.00
福州·瑞云	2024年	2026年	1,715,595,036.01	1,506,230,261.57		1,715,595,036.01
福州·紫宸	2024年	2026年	3,001,148,463.46	2,710,519,106.65		3,001,148,463.46

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
福州·智造e谷	2025年	2026年	248,723,378.08			248,723,378.08
广州·悦璞园	2021年	待定	1,454,838,693.27	1,340,760,346.73	695,543,440.39	759,295,252.88
贵阳·聚合地块	待定	待定	943,740,171.19	940,760,735.19		943,740,171.19
贵阳·缦云	2024年	2026年	436,578,191.41	760,276,003.47		436,578,191.41
桂林·春天颂二期	2025年	2026年	189,882,616.78	155,615,443.15	35,192,777.68	154,689,839.10
杭州·宸云	2025年	2027年	1,386,459,567.13			1,386,459,567.13
杭州·朗云	2023年	2026年	7,800,786,362.29	6,996,573,698.08		7,800,786,362.29
杭州·璞云	2023年	2026年	2,643,689,829.27	2,392,356,770.07		2,643,689,829.27
杭州·栖湖云庄	2025年	2027年	3,726,963,714.40			3,726,963,714.40
杭州·拾光云之城	2025年	2028年	2,144,482,963.20			2,144,482,963.20
杭州·元序	2025年	2028年	3,557,333,360.48			3,557,333,360.48
杭州·云城之上	2024年	2027年	4,265,902,040.46	3,814,071,789.86		4,265,902,040.46
杭州·云湖之城	2024年	2026年	11,103,238,135.89	9,372,623,095.62		11,103,238,135.89
杭州·云栖上宸	2024年	2026年	2,508,114,427.62	2,081,281,607.42		2,508,114,427.62
杭州·云启钱湾	2024年	2027年	2,654,378,089.97	2,268,559,197.83		2,654,378,089.97
杭州·云启钱湾望潮	2025年	2027年	2,094,572,967.99			2,094,572,967.99
杭州·云启玉渚	2025年	2027年	1,195,819,561.59			1,195,819,561.59
杭州·云涌之江	2024年	2026年	3,734,061,846.96	3,251,497,419.14		3,734,061,846.96
淮安·天玺湾	2021年-2022年	2024年-2026年	1,493,097,940.52	2,561,090,250.81	402,558,699.28	1,090,539,241.24
黄石·和玺	2021年-2025年	2023年-2029年	531,804,949.08	1,136,417,211.93	84,324,286.86	447,480,662.22
济南·雍泉府	2023年	2026年	1,724,562,686.81	1,264,093,598.91		1,724,562,686.81

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
江门·蓬江玖云府	2021年	2023年-2026年	522,194,926.24	939,365,741.51	106,721,822.54	415,473,103.70
江西·朗云	2023年	2025年-2027年	540,322,938.31	1,598,247,678.66		540,322,938.31
江阴·珺和府	待定	2026年	1,476,128,552.27	1,473,531,133.09	703,231,541.32	772,897,010.95
江阴·天敌湾	2021年	2027年	1,446,220,631.58	1,309,533,435.33	571,776,005.42	874,444,626.16
连江·江与城花园	2018年	2021年-2026年	292,793,589.37	291,199,772.31	216,435,747.26	76,357,842.11
柳州·嘉悦里一期	2025年	2026年-2027年	262,796,992.12			262,796,992.12
柳州·山水间二期	待定	待定	232,273,003.86	232,273,003.86		232,273,003.86
龙岩·养云	2024年	2026年	656,806,927.05	525,961,916.87		656,806,927.05
南昌·朝阳观云	2025年	2027年	1,231,699,991.46			1,231,699,991.46
南昌·九龙观唐	2023年-2024年	2026年	3,187,685,286.32	2,292,928,978.81		3,187,685,286.32
南昌·九龙和悦	2023年	2026年	425,019,865.70	650,663,333.80	140,002,275.53	285,017,590.17
南昌·控规D08-02地块	待定	待定	789,071,925.89			789,071,925.89
南昌·时代天阶	2021年	待定	427,806,288.11	609,636,568.52	427,806,288.11	
南昌·四季光年	2021年	待定	366,750,170.44	377,801,794.35	209,180,835.66	157,569,334.78
南昌·悦玺府	待定	待定	647,792,990.86	647,651,563.79	394,465,040.03	253,327,950.83
南昌·悦玺台	2021年	2027年	195,929,161.91	575,615,973.86	183,495,032.46	12,434,129.45
南京·嘉和华府	2023年	2026年	3,774,919,946.26	3,290,134,115.29	1,078,567.45	3,773,841,378.81
南京·雨花新澍	2025年	2027年	2,943,278,963.93			2,943,278,963.93
宁波·朗云	2023年	2026年	2,474,661,656.22	2,108,686,738.00	124,917,550.07	2,349,744,106.15
宁波·瑞云	2025年	2027年	964,199,829.60			964,199,829.60
宁德·瑞宸	2025年	2027年	974,014,112.22			974,014,112.22

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
莆田·观湖	待定	待定	321,176,222.59			321,176,222.59
莆田·瑞溪	待定	2028年	600,712,400.81			600,712,400.81
莆田·御湖	2025年	2027年	659,272,577.63			659,272,577.63
莆田·嘉和府	2024年	2026年	908,133,015.54	686,782,576.63		908,133,015.54
莆田·嘉悦府	2025年	2026年	370,916,592.25			370,916,592.25
莆田·望湖	2025年	2027年	839,151,320.95			839,151,320.95
莆田·玉湖兰溪	2024年	2026年	836,914,176.24	666,973,038.92		836,914,176.24
泉州·安溪央玺二期	2023年	2026年	796,473,840.78	637,751,690.25		796,473,840.78
泉州·海阅	2025年	2027年	825,544,451.27			825,544,451.27
泉州·缙湖	2025年	2027年	751,363,241.79			751,363,241.79
泉州·鲤悦	2025年	2027年	1,110,797,436.17			1,110,797,436.17
泉州·石狮宸启东方	2025年	2026年	560,380,106.96			560,380,106.96
上海·海宸	2025年	2027年	9,705,620,831.06			9,705,620,831.06
上海·海阅首府	2024年	2026年	3,392,423,323.96	2,990,581,190.01		3,392,423,323.96
上海·虹口区山寿里地块项目	待定	2028年	3,705,060,329.63			3,705,060,329.63
上海·朗玥	2024年	2026年	3,388,935,222.95	2,881,954,192.40		3,388,935,222.95
上海·瑞湖	2025年	2027年	1,575,803,131.70			1,575,803,131.70
上海·云湖玥	2025年	2027年	2,394,591,661.54			2,394,591,661.54
上海·金海雲墅	2025年	2027年	2,059,281,867.39			2,059,281,867.39
上海·时光新澍	2025年	2028年	2,472,916,052.60			2,472,916,052.60
深圳·红山新澍雅居	2025年	2027年	1,318,604,181.96		71,635,579.87	1,246,968,602.09

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
石狮·装备制造产业园一期	2025年	2027年	87,696,672.79	99,056.60		87,696,672.79
苏州·璟园	2025年	2027年	1,403,914,188.41			1,403,914,188.41
苏州·檀府	2023年	2026年	584,878,431.45	1,865,455,008.63	12,619,882.07	572,258,549.38
宿迁·文瀚府	2021年	2026年-2027年	878,728,804.45	1,918,648,360.86	382,856,521.24	495,872,283.21
宿迁·誉璟湾	2024年	2026年-2027年	1,354,006,290.79	1,166,383,756.65	574,972,555.59	779,033,735.20
台州·养云	2023年	2026年	1,473,575,810.10	1,312,289,015.33	40,111,120.15	1,433,464,689.95
天津·梅江和悦二期	2023年	2026年	1,072,284,640.29	865,558,848.37		1,072,284,640.29
温州·缦云	2023年	2026年	2,591,036,984.38	2,151,332,110.97		2,591,036,984.38
温州·望江	2025年	2027年	1,256,728,751.68			1,256,728,751.68
无锡·观云	2025年	2027年	1,000,312,617.89			1,000,312,617.89
无锡·玺云	2023年	2025年-2027年	1,157,279,695.77	2,231,795,662.27	28,650,967.58	1,128,628,728.19
武汉·璞玥	2024年	2026年	1,436,267,874.54	1,198,222,265.58		1,436,267,874.54
武汉·望湖	2024年	2027年	1,361,588,294.08	1,088,804,990.10		1,361,588,294.08
武汉·P(2025)180地块	待定	待定	281,355,592.11			281,355,592.11
悉尼·首府三期	2023年	2026年	194,531,203.90	279,998,568.29		194,531,203.90
悉尼·西南地块	待定	待定	1,229,565,265.64	1,155,735,574.62		1,229,565,265.64
悉尼·中央公园	待定	待定	384,010,071.04	364,031,030.30		384,010,071.04
厦门·宸启瑞湖	2024年	2027年	3,674,687,331.43	3,186,743,891.60		3,674,687,331.43
厦门·宸启瑞湖二期	2025年	2029年	6,028,175,164.33	5,770,000,000.00		6,028,175,164.33
厦门·观云	2025年	2027年	2,526,756,594.75	2,212,493,349.49		2,526,756,594.75
厦门·湖里区村里社地块	待定	待定	2,099,282,355.09		161,649,223.09	1,937,633,132.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
厦门·嘉悦里 A4 地块	2024 年	2026 年	2,405,269,045.16	1,977,548,196.15	301,217,207.60	2,104,051,837.56
厦门·嘉悦里 A6 地块	2024 年	2026 年	2,076,061,776.69	1,780,257,288.17	8,137,913.06	2,067,923,863.63
厦门·嘉悦里 A9 地块	2025 年	2026 年	1,356,725,017.75	1,040,511,361.06		1,356,725,017.75
厦门·嘉悦里 A10 地块	2025 年	2027 年	1,193,885,103.34			1,193,885,103.34
厦门·鲤悦	2024 年-2025 年	2026 年-2027 年	3,834,102,563.44	3,416,120,599.88	118,688,670.82	3,715,413,892.62
厦门·璞云	2025 年	2027 年	792,897,897.97		84,936,355.05	707,961,542.92
厦门·书香五缘	2025 年	2027 年	6,274,427,541.74	5,936,051,173.30		6,274,427,541.74
厦门·书香云锦	2025 年	2027 年	1,177,982,388.50			1,177,982,388.50
厦门·湾墅阅海	2024 年	2026 年	1,800,856,207.56	1,564,183,773.73		1,800,856,207.56
厦门·望湖	2025 年	2027 年	1,661,982,250.03			1,661,982,250.03
厦门·五缘鲤	2024 年	2026 年	5,614,938,487.04	5,379,962,843.56		5,614,938,487.04
厦门·环岛新澍	2025 年	2027 年	2,866,222,960.86		561,335,338.72	2,304,887,622.14
厦门·臻华府	2024 年	2026 年	1,916,538,445.31	1,991,209,494.91	817,787,142.99	1,098,751,302.32
厦门·智造 e 谷	2025 年	2027 年	154,229,905.61			154,229,905.61
永泰·世外梧桐	待定	待定	482,921,037.75	438,217,106.10	92,515,520.65	390,405,517.10
张家港·云湖上	2023 年	2025 年-2028 年	1,029,298,276.01	2,116,225,696.23	157,877,358.31	871,420,917.70
漳州·瑞云	2025 年	2027 年-2028 年	1,254,160,330.02			1,254,160,330.02
漳州·天瑞	待定	待定	776,412,372.95			776,412,372.95
漳州·漳浦浦瑞	2025 年	2027 年-2028 年	315,818,417.99			315,818,417.99
漳州·桃李春风	待定	待定	140,679,641.94	135,205,091.14		140,679,641.94
株洲·央著	2023 年-2025 年	2025 年-2028 年	1,055,244,369.78	1,826,870,111.65		1,055,244,369.78

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2025年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日跌价准备	2025年12月31日账面净值
其他			54,278,304.61	105,283,454,305.90	35,159,194.19	19,119,110.42
合计			236,652,144,215.51	253,996,061,749.95	9,202,651,684.31	227,449,492,531.20

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
蚌埠·磐龙院	2023年-2025年	796,822,618.62		655,169,328.33	141,653,290.29	19,021,440.57
北京·观堂府一期	2025年		4,555,746,007.10	3,797,853,901.70	757,892,105.40	
北京·观云	2025年		2,392,246,176.71	2,329,281,813.98	62,964,362.73	
北京·璟院	2024年	143,437,602.16	21,773,872.31	93,562,442.92	71,649,031.55	
北京·珺和府	2024年	162,107,918.63		63,202,804.78	98,905,113.85	
北京·望京养云	2024年	203,829,290.17		100,681,398.40	103,147,891.77	
长沙·建发央著	2019年-2022年	119,439,650.55		3,659,654.44	115,779,996.11	2,469,507.55
长沙·缦云	2025年		2,688,994,496.41	2,548,679,668.01	140,314,828.40	25,596,802.31
长沙·养云	2024年-2025年	81,007,246.13	1,235,215,383.46	1,200,282,454.93	115,940,174.66	
成都·观唐映月	2024年	128,057,795.46		17,347,206.88	110,710,588.58	
成都·建发金沙里	2012年	75,016,434.22	18,303,497.67		93,319,931.89	
成都·麓岭汇	2016年-2024年	73,691,888.87	7,453.22	16,797,644.30	56,901,697.79	5,027,559.41
成都·天府养云	2024年	119,145,949.61	6,556,557.47	44,506,185.55	81,196,321.53	
成都·央玺	2023年	304,745,985.58		5,721,171.62	299,024,813.96	
重庆·黛山璟悦	2023年	803,797,179.86	9,931,831.77	590,494,105.40	223,234,906.23	85,703,041.32
重庆·和玺	2023年	124,933,770.98		16,798,695.04	108,135,075.94	

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
重庆·龙洲湾1号一期	2019年	72,579,407.16	1,450,047.24	15,945,885.23	58,083,569.17	32,466,915.46
重庆·龙洲湾1号三期	2021年-2023年	95,144,350.27	1,100,000.00	4,469,151.67	91,775,198.60	38,909,821.34
重庆·山晓一期	2022年	148,604,580.50	2,819,449.16	22,166,847.59	129,257,182.07	42,644,657.59
重庆·山晓二期	2023年-2025年	523,893,330.48	58,594,690.14	399,179,564.66	183,308,455.96	68,589,968.96
重庆·书香府	2024年-2025年	36,998,483.33	553,910,667.33	477,759,496.47	113,149,654.19	30,424,166.49
东莞·缦云	2025年		2,041,381,161.17	1,274,571,329.42	766,809,831.75	
鄂州·红莲半岛1#地块	2023年	419,586,540.64	12,268,379.44	258,274,090.35	173,580,829.73	93,894,064.88
佛山·三堂锦园	2024年-2025年	1,999,768,834.16	728,678,502.86	1,947,077,546.56	781,369,790.46	203,819,485.73
福州·君樾府	2023年	315,314,890.08	4,326,640.78	252,931,717.62	66,709,813.24	21,289,964.46
福州·臻品公馆	2023年	124,616,882.69		20,272,056.44	104,344,826.25	
福州·臻榕府	2023年	240,457,304.33	191,690.05	4,377,617.67	236,271,376.71	16,656,275.75
广州·建发央玺	2021年	274,949,520.38		137,504,194.73	137,445,325.65	25,709,592.57
广州·明珠湾玺	2024年	1,436,531,584.74		329,517,777.07	1,107,013,807.67	224,918,526.12
贵阳·书香府	2024年-2025年		2,606,245,470.01	2,358,232,995.69	248,012,474.32	
贵州·贵阳缦云	2025年		644,234,532.91	528,221,888.30	116,012,644.61	
杭州·北秀观云	2022年	92,250,000.00		5,100,000.00	87,150,000.00	30,548,666.34
杭州·藏珑大境	2021年	61,600,000.00		11,440,000.00	50,160,000.00	29,692,293.58
杭州·春来雅庭	2023年	213,860,609.09		35,352,187.05	178,508,422.04	47,477,069.10
杭州·缦云	2024年	389,910,445.23	45,511,548.58	305,819,802.66	129,602,191.15	
杭州·檀境里	2023年	1,541,621,575.62	5,840,792.21	499,978,000.96	1,047,484,366.87	412,982,783.52
杭州·桐庐悦庐	2023年	181,753,601.31	1,112,349.44	95,391,085.22	87,474,865.53	
杭州·云锦天章	2020年	83,600,000.00		2,200,000.00	81,400,000.00	45,797,104.62

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
杭州·云启之江一期	2025年		7,745,797,450.50	7,602,253,153.68	143,544,296.82	
杭州·云启之江二期	2025年		7,017,957,665.53	6,964,308,856.50	53,648,809.03	
杭州·臻和雅颂	2024年	969,583,977.76	9,614,548.04	907,185,303.70	72,013,222.10	35,154,380.28
合肥·滨语听湖	2024年	2,907,720,177.66	53,495,753.27	2,791,914,374.66	169,301,556.27	43,245,151.64
合肥·珺和府	2023年-2024年	530,213,067.53		271,648,506.36	258,564,561.17	56,845,376.33
淮安·天玺湾	2023年-2025年	971,656,681.81	1,210,106,206.58	619,633,216.99	1,562,129,671.40	247,833,515.00
黄石·和玺	2023年-2025年	165,471,342.46	711,401,119.38	429,990,632.70	446,881,829.14	30,681,872.28
嘉兴·桐乡缦云	2025年		1,589,505,720.34	1,065,964,527.93	523,541,192.41	
江门·蓬江玖云府	2023年-2025年	577,373,853.09		386,337,185.03	191,036,668.06	55,756,255.86
江西·朗云	2025年		1,307,292,218.92	1,007,583,807.96	299,708,410.96	
江阴·珺和府	2024年	561,756,136.68		369,045,824.72	192,710,311.96	87,351,067.60
江阴·天敌湾	2024年-2025年	2,063,204,414.47	10,137,729.73	465,486,066.47	1,607,856,077.73	287,990,906.81
晋江·世茂云城一期	2021年	79,326,888.87		6,855,505.72	72,471,383.15	4,904,454.42
丽水·养云	2025年		1,359,548,486.29	1,246,097,153.92	113,451,332.37	19,498,321.85
连江·江与城花园	2021年-2022年	550,570,727.06	33,339.85	14,093,880.36	536,510,186.55	91,917,022.32
柳州·山水间一期	2022年	548,633,975.32	110,044.94	4,493,686.95	544,250,333.31	
龙岩·缦云	2025年		1,396,120,455.65	668,661,782.96	727,458,672.69	
龙岩·云著	2023年-2024年	153,018,309.74		70,702,264.11	82,316,045.63	16,035,063.47
龙岩·漳平文著	2023年	287,068,278.84		122,626,857.95	164,441,420.89	15,248,680.98
南昌·藏珑大境	2023年-2024年	342,503,840.73	5,856,499.86	164,814,635.96	183,545,704.63	70,930,399.88
南昌·藏珑府	2024年-2025年	777,064,295.64	64,158,675.12	345,817,634.23	495,405,336.53	167,131,059.88
南昌·九龙和悦	2025年		489,705,710.29	402,628,716.75	87,076,993.54	14,018,321.85

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
南昌·四季光年	2023年-2025年	57,746,780.08	18,064,411.98	22,497,713.04	53,313,479.02	24,151,951.54
南昌·悦玺台	2024年-2025年	37,812,599.21	474,001,352.96	437,573,282.08	74,240,670.09	39,509,215.22
南京·都会江来府	2023年	181,932,337.08	489,439.48	90,031,886.47	92,389,890.09	21,049,319.56
南京·和章府	2023年	89,139,089.01		35,735,066.06	53,404,022.95	9,182,543.20
南京·缦云	2025年		3,136,905,194.41	2,008,260,387.04	1,128,644,807.37	204,647,636.96
南京·璞云	2025年		3,909,871,263.10	3,014,111,099.53	895,760,163.57	67,401,393.55
南京·云启雅庭一期	2022年	399,845,640.91	322,590.81	77,957,423.98	322,210,807.74	193,157,292.17
南京·云启雅庭二期	2023年	909,098,897.62	13,368,950.36	307,238,127.21	615,229,720.77	343,143,976.69
南京·云樾观山府	2024年	261,488,973.35	790,190.93	128,991,775.29	133,287,388.99	53,596,209.25
南宁·北大珑廷	2021年-2023年	97,512,500.71		27,294,758.18	70,217,742.53	
南宁·建发央玺	2022年	133,652,491.63		11,073,851.65	122,578,639.98	26,563,074.20
南宁·联发臻境二期	2022年-2023年	449,434,136.58	4,635,044.16	99,851,487.19	354,217,693.55	120,566,248.99
南通·观云府	2025年		1,107,383,219.24	491,577,466.16	615,805,753.08	
南通·鸿璟园	2023年	294,404,731.90		185,903,376.74	108,501,355.16	79,536,721.47
南通·御珑湾	2023年	149,195,616.28		69,492,259.65	79,703,356.63	15,000,561.95
宁波·春江悦	2024年	372,258,573.66		115,345,934.28	256,912,639.38	9,551,911.22
宁波·缦云	2024年	91,043,046.43		20,816,703.61	70,226,342.82	
莆田·和鸣兰溪	2023年	58,057,142.81		184,815.42	57,872,327.39	
莆田·文献首府	2023年	436,253,795.92	340,023.07	22,509,691.24	414,084,127.75	37,189,714.28
莆田·文著	2023年	260,275,778.07	112,265.16	131,716,723.91	128,671,319.32	21,066,622.61
泉州·安溪央玺	2025年		1,056,659,221.85	997,957,810.75	58,701,411.10	
泉州·和悦	2025年		731,730,880.00	659,066,733.78	72,664,146.22	7,933,327.92

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
泉州·朗云	2025年		489,602,523.61	314,505,025.86	175,097,497.75	6,052,906.22
泉州·鲤城禧院	2023年	74,778,294.79	16,350,365.91	15,095,451.78	76,033,208.92	
泉州·璞玥云山	2025年		374,073,453.39	294,347,817.98	79,725,635.41	
泉州·璞云	2025年		817,866,219.77	593,562,722.77	224,303,497.00	
三明·智造e谷	2025年		76,235,248.01	21,938,938.42	54,296,309.59	1,011,454.19
上海·公园首府	2016年	436,478,352.00	3,671,493.78	9,584,360.58	430,565,485.20	141,625,715.88
上海·古美华庭	2024年	95,448,028.41		115,678.41	95,332,350.00	
上海·观唐府	2024年-2025年	228,151,477.90	1,438,797,789.36	1,616,387,007.46	50,562,259.80	
上海·璟院	2025年		6,712,596,906.70	6,592,730,202.54	119,866,704.16	
上海·光合臻园	2024年	159,542,023.95	615,913.31	32,524,949.50	127,632,987.76	12,717,609.72
上海·青云上	2025年		1,864,018,037.52	1,734,443,639.11	129,574,398.41	
上海·苏河望	2023年	443,760,310.13	3,180,778.18	104,632,030.25	342,309,058.06	
绍兴·棠颂和鸣	2024年	1,051,647,458.39	32,515,254.59	288,672,692.57	795,490,020.41	197,592,696.32
深圳·璟悦轩	2021年	62,573,801.68			62,573,801.68	
深圳·联发臻著雅居	2025年		1,633,260,703.68	1,455,963,384.90	177,297,318.78	409,092.90
深圳·天境雅居	2024年	299,846,515.36	4,693,935.98	12,609,373.95	291,931,077.39	168,289,605.11
深圳·悦尚居	2024年	634,222,266.84	114,957,850.13	661,044,552.90	88,135,564.07	7,103,882.51
苏州·朗云	2025年		4,265,380,324.35	2,357,077,008.69	1,908,303,315.66	182,006,549.98
苏州·缙月华庭	2025年		2,088,641,027.27	2,007,824,146.66	80,816,880.61	
苏州·缙云澜庭	2025年		5,239,769,501.86	5,130,036,737.84	109,732,764.02	4,666,639.06
苏州·檀府	2025年		1,735,230,375.94	600,219,419.53	1,135,010,956.41	27,622,363.85
宿迁·文瀚府	2023年-2025年	1,037,241,278.50	1,152,892,366.52	381,283,417.73	1,808,850,227.29	361,079,948.48

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
宿迁·誉璟湾	2024年-2025年	737,718,808.48	30,681,659.70	406,658,150.70	361,742,317.48	152,692,172.44
台州·缙云	2025年		2,586,017,596.43	2,050,903,021.46	535,114,574.97	
台州·璞云	2025年		1,635,845,942.24	1,420,476,388.81	215,369,553.43	
太仓·朗月	2025年		2,533,151,772.75	2,238,387,164.06	294,764,608.69	
天津·梅江和悦一期	2025年		1,249,207,542.12	973,587,816.33	275,619,725.79	8,197,290.53
温州·文澜府邸	2024年	497,007,796.97		287,881,969.90	209,125,827.07	36,409,788.57
无锡·静学和鸣	2023年	189,644,299.21	25,050,458.56	124,190,621.81	90,504,135.96	1,930,096.94
无锡·青江悦府	2025年		1,286,869,990.39	1,178,358,751.69	108,511,238.70	5,764,212.98
无锡·玺云	2025年		1,479,675,320.68	1,228,107,337.55	251,567,983.13	5,450,292.57
武汉·朗玥	2025年		2,327,302,213.03	2,253,801,948.31	73,500,264.72	
武汉·九都国际二期	2014年-2015年	79,327,658.13	1,848,304.88	29,024,038.89	52,151,924.12	28,276,215.46
武汉·璞悦府	2023年	126,619,013.06		66,506,605.45	60,112,407.61	32,772,577.85
武汉·悦文华	2024年	929,681,110.43	1,996,062.34	847,320,322.64	84,356,850.13	42,637,241.72
武汉·云璟一期	2022年	83,464,686.68		21,334,267.70	62,130,418.98	30,957,491.43
武汉·云璟二期二标	2025年		708,103,690.03	403,822,088.54	304,281,601.49	187,193,304.19
悉尼·首府二期	2025年		579,467,143.53	248,811,620.51	330,655,523.02	
厦门·湖畔九境	2024年	204,044,327.06		80,613,418.43	123,430,908.63	
厦门·君领学府	2023年	83,172,599.55	12,294,591.93	44,844,090.93	50,623,100.55	28,127,705.67
厦门·缙玥长滩	2024年	195,160,574.11		57,016,952.18	138,143,621.93	39,572,635.31
厦门·五缘灏月	2024年	126,688,358.69		1,331,712.63	125,356,646.06	
厦门·五缘樾月	2023年	379,807,004.08	131,517,023.41	848,820.88	510,475,206.61	150,463,371.43
厦门·五缘湾海	2025年		2,415,869,651.11	2,305,652,929.79	110,216,721.32	

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
厦门·悦鹭湾	2024年	1,005,387,987.29	1,750,829.87	784,965,263.53	222,173,553.63	82,251,999.11
厦门·臻华府	2024年	1,243,569,896.34	5,749,126.88	753,089,520.84	496,229,502.38	249,752,495.45
厦门·臻樾	2024年	924,267,811.30	7,030,285.03	832,989,007.10	98,309,089.23	29,759,151.48
厦门·钟宅北苑一期	2023年		1,772,498,621.38	178,010,739.32	1,594,487,882.06	
厦门·钟宅北苑二期	2025年		823,635,810.61	331,149,512.86	492,486,297.75	
厦门·中央公园	2021年	57,489,844.36		4,076,596.76	53,413,247.60	32,812,755.80
霞浦·望潮府	2024年	113,130,154.57		58,983,116.96	54,147,037.61	11,506,110.27
宜兴·和玺	2023年-2024年	965,448,237.75		746,015,712.20	219,432,525.55	74,714,229.02
益阳·央著	2023年-2024年	55,303,638.64	1,104,332,112.10	792,157,682.07	367,478,068.67	59,676,794.23
张家港·云湖上	2025年		1,202,799,039.44	1,050,451,064.37	152,347,975.07	
漳州·和園	2025年		1,268,031,235.91	23,672,268.39	1,244,358,967.52	686,332,798.35
漳州·君樾西湖北区	2023年	251,967,380.43	4,585,418.17	180,702,789.43	75,850,009.17	33,783,994.60
漳州·朗云	2025年		1,744,610,015.29	1,525,568,806.05	219,041,209.24	
漳州·联发君领壹号一期	2022年	55,286,992.21	9,354,376.66	11,389,246.66	53,252,122.21	14,544,354.60
漳州·联发君领壹号二期	2023年	414,162,785.54	3,500,962.66	204,062,906.59	213,600,841.61	69,594,548.52
漳州·璞云	2025年		820,612,540.12	729,731,223.88	90,881,316.24	
漳州·桃李春风 A-I 区	2014年-2022年	406,938,690.78	11,007,762.38	8,898,587.79	409,047,865.37	235,515,321.31
漳州·桃李春风浅山	2023年	307,757,233.52	7,643,864.33	27,006,688.89	288,394,408.96	94,967,212.02
漳州·桃李春风云境	2023年	137,638,920.91	5,812,662.35	16,913,799.98	126,537,783.28	46,287,828.09
漳州·桃李春风云麓	2023年	132,327,887.67	9,588,624.77	37,065,759.91	104,850,752.53	21,554,691.04
漳州·西湖观澜	2023年	91,863,886.62	8,405.87	13,909,818.14	77,962,474.35	

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	期末跌价准备
漳州·西湖望月	2025年		844,181,561.10	768,498,944.10	75,682,617.00	6,203,233.41
漳州·智车e谷	2025年		328,791,076.07	33,388,601.21	295,402,474.86	16,328,032.89
漳州·智能制造产业园三期	2025年		64,046,983.24	90,030.86	63,956,952.38	
珠海·建发悦玺	2022年-2023年	391,756,584.41	26,958,896.79	19,679,465.01	399,036,016.19	103,624,020.16
株洲·央著	2023年-2025年	386,911,316.39	619,778,131.43	565,913,087.88	440,776,359.94	63,918,111.79
其他		6,030,416,372.74	26,297,253,237.07	28,482,129,771.10	3,845,539,838.71	688,996,670.85
合计		48,281,045,035.63	133,114,767,481.75	134,027,742,271.01	47,368,070,246.37	8,504,176,493.20

10. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未到期的质保金	53,335,692.89	5,542,497.30	47,793,195.59	643,130.19	45,120.11	598,010.08
工程施工及设计服务业务	937,964,400.55	389,150,464.44	548,813,936.11	1,455,083,766.17	455,998,458.53	999,085,307.64
工程咨询类业务	438,178,534.71	56,403,722.81	381,774,811.90	299,380,310.75	41,006,670.19	258,373,640.56
项目前期品牌咨询委托管理费服务	651,028,810.24	651,028,810.24		659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34
小计	2,080,507,438.39	1,102,125,494.79	978,381,943.60	2,414,170,243.54	984,456,293.92	1,429,713,949.62
减：列示于其他非流动资产的合同资产	33,966,665.21	3,852,949.96	30,113,715.25			
合计	2,046,540,773.18	1,098,272,544.83	948,268,228.35	2,414,170,243.54	984,456,293.92	1,429,713,949.62

(2) 合同资产的账面价值本期发生的重大变动金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
工程施工及设计服务业务	-450,271,371.53	处置子公司，项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-171,656,991.34	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-621,928,362.87	

(3) 按减值计提方法分类披露

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	1,036,880,420.02	50.67	946,905,324.02	91.32	89,975,096.00
按组合计提减值准备	1,009,660,353.16	49.33	151,367,220.81	14.99	858,293,132.35
合计	2,046,540,773.18	100.00	1,098,272,544.83	53.66	948,268,228.35

(续上表)

类别	2024年12月31日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	743,567,422.79	30.80	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95
按组合计提减值准备	1,670,602,820.75	69.20	264,998,722.08	15.86	1,405,604,098.67
合计	2,414,170,243.54	100.00	984,456,293.92	40.78	1,429,713,949.62

(4) 减值准备的变动情况

项目	2024年12月31日	本期变动金额				2025年12月31日
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
未到期的质保金	45,120.11	1,040,741.08			603,686.15	1,689,547.34
工程建筑施工及设计服务业务	455,998,458.53	124,024,687.66			-190,872,681.75	389,150,464.44
工程咨询类业务	41,006,670.19	15,397,052.62				56,403,722.81
项目前期品牌咨询委托管理费服务	487,406,045.09	163,622,765.15				651,028,810.24
合计	984,456,293.92	304,085,246.51			-190,268,995.60	1,098,272,544.83

说明：本期合同资产减值准备中工程建筑施工及设计服务业务的其他变动-190,872,681.75元，系所在子公司本年不再纳入合并范围；未到期的质保金的其他变动603,686.15元，系由于本年非同一控制下企业合并取得子公司增加。

11. 持有待售资产

(1) 期末持有待售的非流动资产或处置组

项目	2025年12月31日账面价值	2025年12月31日公允价值	预计处置费用	预计处置时间
处置四川永丰浆纸股份有限公司股权	751,930,565.91	985,275,700.00	780,000.00	2026年2月
处置联营公司厦门华联电子股份有限公司股权	319,437,200.00	319,932,200.00	495,000.00	2026年6月
合计	1,071,367,765.91	1,305,207,900.00	1,275,000.00	

说明：2025年8月本公司投资决策委员会决议对外转让所持有的联营企业四川永丰浆纸股份有限公司（以下简称“永丰浆纸”）全部股权，并于2026年2月完成永丰浆纸的股权受让，故将对永丰浆纸的股权划分为持有待售类别。

2025年9月本公司子公司联发集团董事会决议处置所持有的联营企业厦门华联电子股份有限公司（以下简称“华联电子”）全部股权，并于2025年12月签署具有法律约束力的转让协议，预计股权处置将于2026年完成，故将对华联电子的股权划分为持有待售类别。

(2) 期末持有待售资产的减值准备

项 目	2024年12月31日	本期增加	本期减少		2025年12月31日
			本期转回	本期出售	
处置联营公司厦门华联电子股份有限公司股权		18,878,330.93			18,878,330.93

12. 一年内到期的非流动资产

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的债权投资	518,543,493.15	75,587,777.85
一年内到期的长期应收款	3,845,922,556.38	3,061,110,747.99
一年内到期的其他非流动资产	1,226,148,199.93	1,318,894,414.49
减：减值准备	519,034,206.57	247,517,079.82
合计	5,071,580,042.89	4,208,075,860.51

13. 其他流动资产

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
预缴税费	20,004,441,559.66	19,908,957,571.27
存出担保保证金	22,112,693.15	22,105,745.21
委托贷款及资金拆借	393,678,077.26	746,896,749.51
被套期项目	2,947,218,884.29	749,371,114.09
合同取得成本	1,065,236,625.05	1,145,645,933.35
标准仓单及其他	365,511,628.56	473,217,089.97
合计	24,798,199,467.97	23,046,194,203.40

说明：期末委托贷款及资金拆借余额 1,202,931,686.81 元，计提贷款损失准备 809,253,609.55 元，净额 393,678,077.26 元。

14. 债权投资

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大额定期存单	557,302,698.25		557,302,698.25	113,564,816.18		113,564,816.18
减：一年内到期的债权投资	518,543,493.15		518,543,493.15	75,587,777.85		75,587,777.85
合计	38,759,205.10		38,759,205.10	37,977,038.33		37,977,038.33

15. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	7,288,279,825.20	85,687,437.25	7,202,592,387.95	5,908,734,922.96	44,817,744.57	5,863,917,178.39
其中：未实现融资收益	-821,016,589.99		-821,016,589.99	-662,962,334.68		-662,962,334.68
分期收款提供劳务	224,383,451.85		224,383,451.85	1,266,361,466.78		1,266,361,466.78
保证金	135,453,334.20	69,825,693.34	65,627,640.86	165,750,134.20	32,133,750.14	133,616,384.06
项目贷款	82,152,416.64	73,659,083.56	8,493,333.08	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22
小计	7,730,269,027.89	229,172,214.15	7,501,096,813.74	7,459,716,203.96	78,140,191.51	7,381,576,012.45
减：一年内到期的长期应收款	3,845,922,556.38		3,845,922,556.38	3,061,110,747.99		3,061,110,747.99
合计	3,884,346,471.51	229,172,214.15	3,655,174,257.36	4,398,605,455.97	78,140,191.51	4,320,465,264.46

(2) 坏账准备的变动情况

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 12 月 31 日余额	1,522,292.23	427,070.21	76,190,829.07	78,140,191.51
2024 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-529,854.51	-370,771.45	900,625.96	
--转回第二阶段				

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	56,298.76	-56,298.76		
本期计提	756,856.94		150,275,165.70	151,032,022.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	1,805,593.42		227,366,620.73	229,172,214.15

16. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额
		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		
一、合营企业										
建兴骐骥新能源科技 (福建) 有限责任公司	4,318,345.40			-336,877.63						3,981,467.77
厦门兆尚城市建设投资 有限公司				0.38						0.38
厦门兆祥城市建设投资 有限公司	7,638,126.64			-1,068,434.57						6,569,692.07
成都东泰商城有限公司	764,287,606.63			-175,651,844.79						588,635,761.84
上海中贸美凯龙经贸发 展有限公司	75,371,063.88			-4,494,367.97				25,560,384.39		45,316,311.52
上海名艺商业企业发展 有限公司	118,856,845.02			-27,441,514.64						91,415,330.38
芜湖明辉商业管理有限 公司	30,574,915.35			-5,488,318.74						25,086,596.61
合营企业小计	1,001,046,902.92			-214,481,357.96				25,560,384.39		761,005,160.57
二、联营企业										
厦门华联电子股份有限 公司	333,117,829.59			5,196,713.14	988.20				-338,315,530.93	
厦门联发天地园区开发 有限公司	15,040,273.79			-89,750.63						14,950,523.16
厦门弘盛联发智能技术 产业股权投资基金合伙 企业(有限合伙)	53,719,586.52		5,200,000.00	2,670,134.46			2,731,996.35			48,457,724.63
苏州屿秀房地产开发有 限公司	63,143,202.55		71,940,000.00	8,796,797.45						
镇江扬启房地产开发有 限公司	48,928,464.67			-48,928,464.67						
南京联锦悦房地产开发 有限公司	79,450,483.15			-3,516,028.20						75,934,454.95

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		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
珠海联发安科股权投资 基金合伙企业(有限合 伙)	30,363,822.94		13,200,000.00	9,453,112.53						26,616,935.47	
厦门蓝城联发投资管理 有限公司	7,101,278.40			1,680,475.31			7,260,000.00			1,521,753.71	
厦门市荣虹置业有限公 司	8,551,161.14			-8,551,161.14							
厦门金联保房地产开发 有限公司	298,759,682.87			332,231.91						299,091,914.78	
厦门保联椿莲房地产开 发有限公司	323,428,934.84			41,710,449.10			40,617,392.32			324,521,991.62	
厦门海耀地产有限公司	186,636,132.10			-5,388,098.56			141,000,000.00			40,248,033.54	
厦门悦琴海联建设发展 有限公司	612,774,509.85		523,000,000.00	7,622,811.48			20,000,000.00			77,397,321.33	
厦门禹联泰房地产开发 有限公司		588,000,000.00	6,748,294.42	-581,251,705.58							
同联科(福建)科技有 限公司	1,706,228.43		1,197,606.70	-508,621.73							
厦门好柿发生商业运营 管理有限公司	584,249.05			-284,863.02						299,386.03	
厦门闽西南弘盛科创基 金合伙企业(有限合 伙)	197,755,956.52		79,149,951.72	26,323,844.37						144,929,849.17	
厦门利盛中泰房地产有 限公司	86,135,065.71			-208,839.35						85,926,226.36	
莆田联福城房地产有限 公司	65,585,909.71			-462,641.84						65,123,267.87	
莆田联悦盛置业有限公司	41,615,143.93			-44,503.55						41,570,640.38	
莆田中嘉置业有限公司	284,153,989.91			62,698,248.25						346,852,238.16	
南昌万湖房地产开发有 限公司	2,326,884.16			-23,599.87						2,303,284.29	
赣州航城置业有限公司	35,232,075.56			12,919,173.50						48,151,249.06	
南昌建美房地产有限公 司	19,143,782.07			-89,567.98						19,054,214.09	
赣州碧联房地产开发有 限公司	114,257,044.18			10,116,400.94						124,373,445.12	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		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
南昌联碧旅置业有限公司	30,468,538.07			9,885,174.68						40,353,712.75	
南昌联高置业有限公司	519,889,666.65			-19,004,191.34						500,885,475.31	
重庆融联盛房地产开发有限公司	212,887,087.76			30,052.46						212,917,140.22	
重庆金江联房地产开发有限公司	286,747,465.14			1,634,982.84						288,382,447.98	
杭州铎容房地产开发有限公司	224,277,789.41			-5,373,898.65						218,903,890.76	
徐州市和锦置业有限公司	546,403,813.09			-180,941,866.40						365,461,946.69	
南京新劲联资产管理有限公司		132,500,000.00		-58,812,968.29						73,687,031.71	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	21,784,941.60			325,097.21						22,110,038.81	
南昌贸联地产有限公司	233,483,248.89			-7,453,287.20						226,029,961.69	
南京金宸房地产开发有限公司	480,565,340.95			-162,832,711.54						317,732,629.41	
东山闽西南文旅发展有限公司	7,318,094.83	7,500,000.00		-598,834.53						14,219,260.30	
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	10,409,882.60			-265,491.43						10,144,391.17	
上海屿发房地产开发有限公司	569,921,160.79			-30,051,010.52						539,870,150.27	
城智联(上海)房地产开发有限公司		2,744,000,000.00		-37,641,918.49						2,706,358,081.51	
厦门联嘉升工程管理有限公司	475,470.81			35,781.10						511,251.91	
厦门黄金之盾运营管理有限公司	719,783.73			-131,490.57						588,293.16	
厦门联合金投资有限责任公司	4,783,961.86			345,572.10						5,129,533.96	
厦门辉煌装修工程有限公司	25,498,100.72			1,330,040.16						26,828,140.88	
厦门兆特置业有限公司	32,779,169.40			1,289,369.71						34,068,539.11	
温州兆发恒企业管理有限公司	386,145,876.31			-276,130,161.65						110,015,714.66	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额
		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		
温州兆顺企业管理有限公司	212,032,209.91	8,234,790.16	196,350,000.00	-8,640,423.54						15,276,576.53
台州兆裕恒企业管理有限公司	538,863,641.39			-35,853,025.88						503,010,615.51
义乌兆华企业管理有限公司	332,358,334.05			-117,147,455.29						215,210,878.76
龙岩利荣房地产开发有限公司	162,877,030.63			771,814.11						163,648,844.74
连江融建房地产开发有限公司	210,626,700.30			-120,368,606.22						90,258,094.08
厦门益武地置业有限公司	250,307,648.74			-3,336,583.05						246,971,065.69
武夷山嘉恒房地产有限公司	56,494,090.42			-15,302,748.94						41,191,341.48
南京嘉阳房地产开发有限公司	46,130,709.46			-267,999.51						45,862,709.95
宁德嘉行房地产开发有限公司	58,256,658.36			97,447.75						58,354,106.11
长沙芙茂置业有限公司	915,202,872.80			-9,579,678.83			68,600,000.00			837,023,193.97
无锡嘉合置业有限公司	542,891,905.96		485,100,000.00	417,553.85						58,209,459.81
中交(长沙)置业有限公司	138,009,337.24			-55,350,419.22						82,658,918.02
长沙源茂置业有限公司	255,231,113.37			19,276,040.97						274,507,154.34
长沙兆泽房地产有限公司	743,487,044.15		147,000,000.00	-22,264,519.08						574,222,525.07
上海铎铷房地产开发有限公司	1,017,250,561.21			-1,869,977.65						1,015,380,583.56
桐庐兆银建设发展有限公司	1,049,945.97			144,744.80						1,194,690.77
杭州铎裕企业管理有限公司	2,875,492,201.12			-2,303,086.68						2,873,189,114.44
厦门益润投资有限公司	1,214,648,621.23			31,303,176.07						1,245,951,797.30
莆田和汇兴装修工程有限公司	18,028,749.44			258,218.44						18,286,967.88
成都兆悦欣房地产开发有限公司	562,867,552.94		333,200,000.00	1,324,872.09						230,992,425.03

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		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
莆田兆隽置业有限公司	246,402,454.64			1,781,976.13						248,184,430.77	
泉州兆京置业有限公司	53,360,879.22			910,587.65			14,700,000.00			39,571,466.87	
九江利阳房地产有限公司	7,602,189.32			-2,014,232.26						5,587,957.06	
莆田中利建筑装饰工程有限公司	50,466,819.67			4,571,853.43						55,038,673.10	
杭州锦祥房地产有限公司	14,954,154.46			1,937,166.39						16,891,320.85	
杭州星汀商务咨询有限公司	31,267,965.79			-8,843,509.33						22,424,456.46	
苏州鑫城房地产开发有限公司	493,124.83			-493,124.83							
盐城兆瑞房地产开发有限公司	78,363,994.90			-76,875,704.38						1,488,290.52	
南京德建置业有限公司	446,520,198.48			-3,347,886.57			161,700,000.00			281,472,311.91	
苏州合赢房地产开发有限公司	426,253,841.35			6,612,200.22						432,866,041.57	
南昌悦佰企业管理有限公司	929,494,318.65			-14,481,845.51						915,012,473.14	
莆田中玺投资有限公司	1,069,095,804.01			54,361,895.53						1,123,457,699.54	
厦门润岳房地产开发有限公司	715,427,952.05			4,497,526.69						719,925,478.74	
福州市鸿腾房地产开发有限公司	216,895,553.14			-21,950,354.16						194,945,198.98	
南京兆凯房地产开发有限公司	39,811,900.58	4,900,000.00		-353,754.87						44,358,145.71	
南京品悦汇装修工程有限公司	30,908,754.29	2,450,000.00		1,225,564.65						34,584,318.94	
厦门悦兆投资有限公司	54,844,688.36			-3,166,180.91			39,200,000.00			12,478,507.45	
无锡建源房地产开发有限公司	46,792,409.61			50,271.70						46,842,681.31	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	444,937,428.53			403,683,094.53						848,620,523.06	
宁德乾行房地产开发有限公司	84,143,114.48			-109,531.96						84,033,582.52	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
上海盛兆荟房地产开发有限公司	1,655,904,203.12			145,705,358.72						1,801,609,561.84	
厦门宏佑房地产开发有限公司	340,235,887.51			372,715,288.51						712,951,176.02	
长沙展图房地产开发有限公司	767,607,573.70			-6,862,543.02						760,745,030.68	
上海浦锋房地产开发有限公司	1,743,665,772.62			14,181,667.59						1,757,847,440.21	
上海浦骐房地产开发有限公司	557,470,619.36			3,407,002.80						560,877,622.16	
J - Bridge Investment Co., Ltd.	26,101,788.94			-10,941.24	-579,188.81					25,511,658.89	
徐州天晟和置业有限公司	438,181,124.32			210,370.04						438,391,494.36	
福州中瀚置业有限公司	97,679,240.48			10,262,982.48						107,942,222.96	
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	235,662,964.43			-36,868,123.47						198,794,840.96	
张家港市和玺物业服务有限公司	1,037,243.19			-82,989.62			563,617.64			390,635.93	
福州新投怡家园物业管理有限公司	1,956,885.92			676,294.93						2,633,180.85	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	41,067,081.37		20,250,000.00	1,288,504.99						22,105,586.36	
上海众承房地产开发有限公司	60,511,114.99			-8,612,864.92						51,898,250.07	
杭州致烁投资有限公司	20,784,223.51			202,676.00						20,986,899.51	
杭州绿城凤起置业有限公司	66,226,049.67			64,018,534.91						130,244,584.58	
福建厦门高铁综合开发有限公司	19,147,636.69		15,000,000.00	13,047.96						4,160,684.65	
南京荟宏置业有限公司	341,323,968.63			-51,358,272.29						289,965,696.34	
合肥兆胜房地产开发有限公司	725,910,959.47			140,435,051.07						866,346,010.54	
成都兆和玥房地产开发有限公司	148,318,751.42			34,021,970.43						182,340,721.85	
上海锦兆利置业有限公司	281,707,037.92			-5,798,481.81						275,908,556.11	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		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
厦门谐醴置业有限公司	118,788,640.80	17,394,065.50		-46,646,673.20						89,536,033.10	
厦门海景颐豪酒店有限公司		2,450,000.00		-458.76						2,449,541.24	
泉州中澄房地产开发有限公司		224,912,205.00		-2,898,428.87						222,013,776.13	
福州榕珺投资有限公司		135,240,000.00		-5,896,706.37						129,343,293.63	
上海润兆茂置业有限公司		275,094,000.00		-7,664,321.22						267,429,678.78	
北京兆兴房地产开发有限公司		2,889,280,000.00		-26,988,821.05						2,862,291,178.95	
杭州鑫建辉置业有限公司				-24,111,540.39					793,458,007.15	769,346,466.76	
海尔消费金融有限公司	707,750,741.43			115,813,709.12						823,564,450.55	
山东银座家居有限公司	450,477,010.03			-44,031,232.97				16,946,987.06		389,498,790.00	16,946,987.06
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	175,224,285.79			-73,250,347.01				101,973,938.78			101,973,938.78
广东三维家信息科技有限公司	128,897,544.87			56,469.62				128,954,014.49			128,954,014.49
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74							190,035,834.74		39,500,000.00	190,035,834.74
武汉市正凯物流有限公司	112,558,489.18			-50,115,429.54				13,070,641.61		49,372,418.03	13,070,641.61
上海天合智能科技股份有限公司	85,215,595.12			181,755.46						85,397,350.58	
Sunsea parking Inc	91,804,868.16			-574,202.72			5,139,715.02	50,624,143.65		35,466,806.77	50,624,143.65
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,921,759.50							17,921,759.50			17,921,759.50
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	17,070,348.58									17,070,348.58	
潍坊滨星置业有限公司	88,251,104.78			-83,497.97				88,167,606.81			88,167,606.81
成都艾格家具有限公司	19,972,280.17		19,972,280.17								
浙江中广电器集团股份有限公司	100,666,200.43			-657,365.84				81,008,834.59		19,000,000.00	81,008,834.59

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额
		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		
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	40,904,020.85		40,904,020.85							
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30								58,103,361.30	
苏州市苏品宅配文化有限公司	14,911,265.14			-5,101,616.42				9,809,648.72		9,809,648.72
北京比邻弘科科技有限公司	2,618,089.86								2,618,089.86	
广州火数银花信息科技有限公司	4,232,171.31		4,232,171.31							
深圳华生大家居集团有限公司	7,685,547.25			-4,932,044.41		-607,605.59			2,145,897.25	
安咖家居用品(上海)有限公司	494,162.89			-105,251.26				388,911.63		388,911.63
芜湖美和资产管理有限公司			1,980,000.00	3,527,649.72			1,547,649.72			
美尚(广州)化妆品股份有限公司	22,853,238.55			-143,966.68				22,709,271.87		22,709,271.87
上海美凯龙物业管理服务有限公司	85,309,140.42			26,247,863.34			15,000,000.00		96,557,003.76	
西安佳和兴家居有限责任公司	38,745,230.71	7,600,000.00		-46,345,230.71						
上海丽浩环保科技有限公司	509,775.13			-255,861.81					253,913.32	
四川永丰浆纸股份有限公司	746,062,146.51			5,868,419.40					-751,930,565.91	
浮富能源控股(海南)有限公司		19,900,000.00		942,164.36					20,842,164.36	
CERES AGRO LIMITED	1,354,820.65			2,270,913.41					3,625,734.06	
和易通(厦门)科技有限公司	4,517,866.00			152,335.32					4,670,201.32	
迁安恒茂新材料有限公司	40,264,444.23	19,250,000.00		6,999,421.00					66,513,865.23	
中国阳光纸业控股有限公司	687,570,544.00			60,092,354.76	1,030,956.69	-5,149,503.24	7,377,399.00		736,166,953.21	
厦门现代码头有限公司	172,601,671.75			10,131,539.73		130,607.41	11,250,000.00		171,613,818.89	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		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
厦门鑫五发供应链管理 有限公司	80,651,362.26			558,744.05						81,210,106.31	
厦门同顺供应链管理有 限公司	13,146,238.35			1,962,276.79						15,108,515.14	
厦门新吉悦国际贸易有 限公司	80,002,081.08			-29,838,303.08						50,163,778.00	
NEUWHITE PAPER PULP SDN. BHD.		12,506,468.86		-570,614.32	29,866.02					11,965,720.56	
侨益物流股份有限公司	51,728,156.06			1,907,099.20	202,376.49	80,285.06	400,000.00			53,517,916.81	
HISEA GLOBAL SCM LIMITED		2,141,310.00		-13,824.37	980,680.65					3,108,166.28	
北海源发生物科技有限 公司	10,755,521.68			-388,845.47						10,366,676.21	
临猗县源泰热能有限公 司	110,705,604.54			21,163,798.58						131,869,403.12	
厦门紫金铜冠投资发展 有限公司	170,622,395.21			-6,577,243.63	-1,694,839.09					162,350,312.49	
佑盾(福建)护理用品 有限公司	8,225,739.11	5,100,000.00		-5,821,336.53						7,504,402.58	
中电建国际贸易服务 (福建)有限公司	5,928,033.22			209,350.03						6,137,383.25	
宜宾鑫金发供应链管理 有限公司	85,022,269.06			760,183.08						85,782,452.14	
广西榭发进出口贸易有 限公司		5,000,000.00								5,000,000.00	
普洛斯建发(厦门)股 权投资基金合伙企业 (有限合伙)	435,365,751.99		65,974,255.43	12,491,487.31			9,205,377.06			372,677,606.81	
厦门建发利福德股权投 资合伙企业(有限合 伙)	544,448,268.91	15,000,000.00	4,200,805.03	1,317,474.53			9,096,727.91			547,468,210.50	
广西融合生物能源科技 有限公司	54,417,425.56			3,131,494.05						57,548,919.61	
张家港恒运仓储有限公 司	16,428,938.66			126,378.25						16,555,316.91	
厦门锦粮源贸易有限公 司	4,931,618.91		4,932,372.76	753.85							
商舟航空物流有限公司	409,449,274.64			22,244,246.64						431,693,521.28	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额	
		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
思可源（重庆）控股有限公司	136,107,460.23	69,499,640.00		-5,253,985.91						200,353,114.32	
时代智慧科技（福建）有限公司	11,265,812.61			548,351.64						11,814,164.25	
厦门锦岳祥实业有限公司	3,980,940.82			-785,243.37						3,195,697.45	
BOYUAN METAL (THAILAND) CO.,LTD.	21,155,285.61			106,688.67						21,261,974.28	
上海兴通链发航运有限责任公司		62,230,000.00		140,893.01						62,370,893.01	
璞发（上海）电子商务有限公司	6,422,369.11			160,952.13						6,583,321.24	
宜宾五粮液基金管理有限公司	22,509,902.66			663,764.34						23,173,667.00	
福建超弦织造有限公司	5,094,279.65			473,435.73			512,390.52			5,055,324.86	
厦门翔盛达国际贸易有限公司	2,261,454.36			201,024.55			74,909.59			2,387,569.32	
杭州建美场景科技有限公司	2,622,799.82			1,073,806.97						3,696,606.79	
建威驰通（成都）信息科技有限公司	4,742,734.11			-3,102,346.37						1,640,387.74	
辛宜实业（上海）有限公司	5,855,184.15			-286,706.58						5,568,477.57	
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	10,680,448.75			-3,731,694.71						6,948,754.04	
上海卓跃达国际物流有限公司	25,527,250.67			4,240,665.36						29,767,916.03	
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	1,675,000.00		1,675,000.00								
上海燧酷供应链科技有限公司	3,445,916.55	7,140,000.00		1,348,545.83						11,934,462.38	
厦门启承耀发投资合伙企业（有限合伙）		3,000,000.00	469,500.00	62,262.05			62,262.05			2,530,500.00	
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.	18,418,819.24			-2,488,479.86						15,930,339.38	
YIFAN CENTURY CO., LTD.	12,128,892.00	2,381,469.01		1,407,466.59						15,917,827.60	

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动								2025年12月31日 (账面价值)	2025年12月31日 减值准备余额
		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		
厦门瑞达源供应链管理 有限公司	41,299,900.24			2,455,861.48						43,755,761.72	
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD		10,213,182.29		1,451,488.84						11,664,671.13	
LIFT YIFAN SHIPPING (SINGAPORE) PTE. LTD.		3,635,925.42		251,448.54						3,887,373.96	
SAIL CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT GROUP (THAILAND) CO., LTD.		3,538,893.53		63,727.30						3,602,620.83	
山东汇科能源发展有限 责任公司	17,242,349.51			-1,328,850.01						15,913,499.50	
厦门汉发供应链管理有 限公司	82,701,138.84			1,385,285.13			2,165,674.94			81,920,749.03	
厦门翔启供应链管理有 限公司	2,107,923.97			120,209.26			74,909.59			2,153,223.64	
上海建名实业有限公司	3,956,358.49			134,739.59						4,091,098.08	
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	14,470,406.60			-19,136.52						14,451,270.08	
武汉光谷自贸光电科技 有限公司	16,218,568.08			219,259.12						16,437,827.20	
厦门建泰硅业有限公司	4,855,904.08			-1,888,403.24						2,967,500.84	
珠海鑫建邦供应链服务 有限公司	8,356,147.33			2,387,973.68	-7,361.10					10,736,759.91	
联营企业小计	36,054,519,813.41	7,280,091,949.77	2,041,676,258.39	-622,181,603.40	-36,520.95	-5,546,216.36	558,280,021.71	721,611,593.45	-296,788,089.69	39,088,491,459.23	721,611,593.45
合计	37,055,566,716.33	7,280,091,949.77	2,041,676,258.39	-836,662,961.36	-36,520.95	-5,546,216.36	558,280,021.71	747,171,977.84	-296,788,089.69	39,849,496,619.80	747,171,977.84

(2) 长期股权投资的减值测试情况

项 目	账面价值 (本年度计提减值准备前)	可收回金额	减值金额
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	70,876,695.91	45,316,311.52	25,560,384.39
山东银座家居有限公司	406,445,777.06	389,498,790.00	16,946,987.06
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	101,973,938.78		101,973,938.78
广东三维家信息科技有限公司	128,954,014.49		128,954,014.49
亚细亚新材料科技股份有限公司	229,535,834.74	39,500,000.00	190,035,834.74
武汉市正凯物流有限公司	62,443,059.64	49,372,418.03	13,070,641.61
Sunsea parking Inc	86,090,950.42	35,466,806.77	50,624,143.65
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,921,759.50		17,921,759.50
潍坊滨星置业有限公司	88,167,606.81		88,167,606.81
浙江中广电器集团股份有限公司	100,008,834.59	19,000,000.00	81,008,834.59
苏州市苏品宅配文化有限公司	9,809,648.72		9,809,648.72
安咖家居用品(上海)有限公司	388,911.63		388,911.63
美尚(广州)化妆品股份有限公司	22,709,271.87		22,709,271.87
合计	1,325,326,304.16	578,154,326.32	747,171,977.84

说明：本公司综合以下一项或多项可观察事实，判断对被投资公司的长期股权投资于 2025 年度是否存在减值迹象，并对其可收回金额进行了估计，可回收金额根据公允价值减去处置费用后的净额确定：

- ①被投资公司与其他股东、供应商或本公司发生合同纠纷而涉及重大诉讼；
- ②被投资公司业务发生重大变化；

③被投资公司财务报表各项重要数据表明其盈利能力、现金流等表现不如预期，或在合理期限内经营状况未发生明显好转。

17. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2024年12月31日	本期增减变动					2025年12月31日	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
深圳市比克动力电池有限公司					116,643,858.80	415,163,364.76	298,519,505.96			116,643,858.80	
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）	132,824,467.78		111,189,452.11		21,635,015.67						
慕思健康睡眠股份有限公司	115,426,368.00		65,324,903.41		20,744,416.87		29,357,047.72	3,048,885.65		7,081,684.28	
济南财金复星惟实股权投资合伙企业（有限合伙）	173,966,533.20		3,369,761.86		1,429,498.37		169,167,272.97	2,193,229.57		49,034,381.61	
Aibbe Inc.	107,677,000.00				64,231,866.00		43,445,134.00			132,154,866.00	
Black Sesame International Holding Limited	156,971,709.86		33,349,116.74		50,558,087.15		73,064,505.97			31,726,511.37	
深圳远超智慧生活股份有限公司	101,219,000.00		101,219,000.00								
Weride Inc	102,519,317.00		22,148,418.17		37,312,088.86		43,058,809.97			10,061,400.15	
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48				78,553,843.66		3,303,264.82			78,496,735.18	
广东皇派定制家居集团股份有限公司	21,800,000.00		21,800,000.00								
箭牌家居集团股份有限公司	33,304,572.22			3,211,071.24			36,515,643.46	544,941.43		24,184,356.54	
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	20,332,800.00		13,000,000.00		2,366,660.00		4,966,140.00			27,533,860.00	

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增减变动					2025 年 12 月 31 日	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					
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	28,266,429.47		4,929,035.48	16,196,787.28			39,534,181.27	236,363.33		9,231,995.70	
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19				4,792,084.19		29,790,725.00			4,809,275.00	
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91				17,633,554.91		14,604,720.00			17,595,280.00	
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	36,965,600.00				36,965,600.00					29,100,000.00	
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	19,500,000.00		19,547,967.00	47,967.00							
良木道门窗集团有限公司	8,292,046.40		8,292,046.40								
斑斓信息科技（上海）有限公司	14,265,951.92						14,265,951.92			294,259.81	
其他	8,881,730.51				1,171,441.50		7,710,289.01			2,512,709.84	
合计	1,230,891,718.94		404,169,701.17	19,455,825.52	454,038,015.98	415,163,364.76	807,303,192.07	6,023,419.98		540,461,174.28	

说明：子公司美凯龙及中利集团以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。2025 年 12 月 31 日，其他权益工具投资中有 298,519,505.96 元用于质押借款，有 32,603,200.54 元被冻结。

(2) 本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认的原因	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
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业（有限合伙）	处置		42,543,234.59
慕思健康睡眠股份有限公司	部分处置		6,441,164.59
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业（有限合伙）	部分处置		2,798,079.48
Black Sesame International Holding Limited	部分处置		8,859,865.92
深圳远超智慧生活股份有限公司	处置		30,781,000.00
Weride Inc	部分处置		431,371.71
广东皇派定制家居集团股份有限公司	处置		45,300,000.00
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	部分处置		1,180,821.30
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	处置	19,547,967.00	
良木道门窗集团有限公司	处置		8,307,953.60
合计		19,547,967.00	146,643,491.19

18. 其他非流动金融资产

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债务工具投资	48,886,643.87	94,314,938.17
权益工具投资	931,347,679.95	1,169,682,433.34
小计	980,234,323.82	1,263,997,371.51
减：一年内到期的其他非流动金融资产		
合计	980,234,323.82	1,263,997,371.51

19. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.2024 年 12 月 31 日	97,926,210,188.76	87,343,587.47	14,703,385,820.92	112,716,939,597.15
2.本期增加金额	8,044,400,637.87	7,116,100.00	1,902,448,721.75	9,953,965,459.62
（1）外购	248,879,326.62		1,605,623,336.73	1,854,502,663.35
（2）存货\固定资产\在建工程转入	885,069,195.23		296,825,385.02	1,181,894,580.25
（3）企业合并增加	2,387,442,345.74	7,116,100.00		2,394,558,445.74

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(4) 其他增加	4,523,009,770.28			4,523,009,770.28
3.本期减少金额	26,076,664,099.53	6,281,980.73	6,049,365,414.32	32,132,311,494.58
(1) 处置	24,557,163.37			24,557,163.37
(2) 其他转出	1,543,867,200.00		4,763,801,654.47	6,307,668,854.47
(3) 公允价值变动	24,508,239,736.16	6,281,980.73	1,285,563,759.85	25,800,085,476.74
4. 2025 年 12 月 31 日	79,893,946,727.10	88,177,706.74	10,556,469,128.35	90,538,593,562.19

说明 1：本期房屋、建筑物其他转出系因用途改变转出至存货 1,527,800.00 元，子公司不再纳入合并范围而转出 1,542,339,400.00 元。

说明 2：本期在建工程其他转出系（1）在建工程达到预定可使用状态转入房屋、建筑物 4,523,009,770.28 元，（2）房屋、建筑物因用途改变转出至存货 1,417,499.38 元。（3）子公司分立转出投资性房地产 239,374,384.81 元。

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州世博家居商场	384,000,000.00	尚在办理
成都蜀西路商场	259,000,000.00	尚在办理
厦门海峡交流中心酒店	177,059,300.00	尚在办理
厦门华美文创园	168,515,100.00	尚在办理
南昌君悦朝阳大商业	74,396,700.00	尚在办理
武汉九都府商铺	51,868,500.00	尚在办理
重庆龙洲湾 1 号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	36,686,600.00	尚在办理
南昌联发广场地下车位	35,548,900.00	尚在办理
重庆西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	31,150,900.00	尚在办理
厦门湖里大道 13 号附属楼	18,698,300.00	尚在办理
南宁尚筑 5~10 号楼商铺	17,389,000.00	尚在办理
武汉九都国际写字楼 7 号楼	15,586,400.00	尚在办理
厦门湖滨二里底商	9,770,900.00	尚在办理
重庆瞰青二期高层农贸市场	4,085,800.00	尚在办理
重庆公园里商铺	2,076,100.00	尚在办理
重庆龙洲湾一期 C 组团商业、D 组团商业	1,291,900.00	尚在办理

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
重庆欣悦一期商业、二期商业	1,774,900.00	尚在办理

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

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	1,181,894,580.25	出租	73,539,026.99	

20. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	9,927,125,608.57	9,787,379,088.34
固定资产清理		
合计	9,927,125,608.57	9,787,379,088.34

(2) 固定资产

① 固定资产情况

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：							
1.2024年12月31日	8,733,879,700.91	2,121,359,112.10	425,702,492.27	701,547,002.82	36,998,171.91	99,089,785.44	12,118,576,265.45
2.本期增加金额	1,451,642,729.13	346,386,581.34	152,004,913.82	72,095,391.31	2,925,870.48	150,227,492.64	2,175,282,978.72
(1) 购置	216,676,974.28	56,917,961.70	143,570,836.12	52,131,675.77	1,703,764.01	5,602,214.75	476,603,426.63
(2) 在建工程转入		74,072,797.74			1,222,106.47		75,294,904.21
(3) 企业合并增加	1,204,480,945.12	206,293,347.11	609,173.62	17,088,538.05		29,494,346.57	1,457,966,350.47
(4) 其他增加	30,484,809.73	9,102,474.79	7,824,904.08	2,875,177.49		115,130,931.32	165,418,297.41
3.本期减少金额	680,946,365.31	96,969,569.08	171,026,969.33	18,874,402.44	119,973.71	1,647,039.85	969,584,319.72
(1) 处置或报废	25,734,247.70	13,375,056.64	170,477,088.24	17,261,866.92	119,973.71	1,549,525.15	228,517,758.36
(2) 其他减少	655,212,117.61	83,594,512.44	549,881.09	1,612,535.52		97,514.70	741,066,561.36
4.2025年12月31日	9,504,576,064.73	2,370,776,124.36	406,680,436.76	754,767,991.69	39,804,068.68	247,670,238.23	13,324,274,924.45
二、累计折旧							
1.2024年12月31日	1,112,940,976.93	489,765,053.49	153,875,813.78	499,902,740.30	22,042,914.07	50,684,714.25	2,329,212,212.82
2.本期增加金额	394,296,123.51	262,146,972.66	63,498,427.45	94,599,978.45	3,096,237.93	8,786,811.60	826,424,551.60
(1) 计提	391,147,357.00	253,485,972.63	63,104,200.01	92,739,213.05	3,096,237.93	8,706,400.36	812,279,380.98
(2) 其他增加	3,148,766.51	8,661,000.03	394,227.44	1,860,765.40		80,411.24	14,145,170.62
3.本期减少金额	74,669,891.17	13,960,445.87	44,834,620.31	14,219,267.88	119,973.71	933,832.08	148,738,031.02
(1) 处置或报废	5,775,229.94	8,362,555.69	44,455,895.04	13,592,476.17	119,973.71	918,570.61	73,224,701.16

项 目	房屋及建筑物	机器设备	交通工具	电子及办公设 备	固定资产改良支出	其他	合计
(2) 其他减少	68,894,661.23	5,597,890.18	378,725.27	626,791.71		15,261.47	75,513,329.86
4.2025 年 12 月 31 日	1,432,567,209.27	737,951,580.28	172,539,620.92	580,283,450.87	25,019,178.29	58,537,693.77	3,006,898,733.40
三、减值准备							
1.2024 年 12 月 31 日	1,984,964.29						1,984,964.29
2.本期增加金额	353,984,894.56					34,280,723.63	388,265,618.19
计提	353,984,894.56					34,280,723.63	388,265,618.19
3.本期减少金额							
4.2025 年 12 月 31 日	355,969,858.85					34,280,723.63	390,250,582.48
四、固定资产账面价 值							
1.2025 年 12 月 31 日 账面价值	7,716,038,996.61	1,632,824,544.08	234,140,815.84	174,484,540.82	14,784,890.39	154,851,820.83	9,927,125,608.57
2.2024 年 12 月 31 日 账面价值	7,618,953,759.69	1,631,594,058.61	271,826,678.49	201,644,262.52	14,955,257.84	48,405,071.19	9,787,379,088.34

说明：其他设备中其他增加主要系子公司中利集团持有拟对外出售的光伏电站转为自用电站。房屋及建筑物的其他减少主要系子公司美凯龙转入投资性房地产 559,033,548.97 元，子公司中利集团处置其子公司减少原值 88,253,794.90 元。

②期末暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	326,514,065.05	19,456,412.24	34,317,280.66	272,740,372.15
机器设备	17,094,287.64	7,435,041.76		9,659,245.88
运输设备	323,429.50	104,792.67		218,636.83
办公及其他设备	8,059,258.44	4,742,612.92		3,316,645.52
合计	351,991,040.63	31,738,859.59	34,317,280.66	285,934,900.38

③通过经营租赁租出的固定资产

项 目	2025 年 12 月 31 日账面价值
房屋及建筑物	14,389,400.00

④未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	2025 年 12 月 31 日账面价值	未办妥产权证书的原因
北京北四环商场	1,197,240,000.00	说明 1
杭州古墩商场	114,000,000.00	说明 2
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	48,789,539.46	尚在办理
西安保时捷 4S 店	39,477,701.45	尚在办理
厦门华美 B1 办公楼	35,853,725.31	尚在办理
青岛有色办公楼、一二三号厂房	34,197,168.94	尚在办理
武汉九都国际办公室	25,199,272.73	尚在办理
长泰新亭片区 C3 餐厅（8#）	16,641,007.58	尚在办理
沈阳宾驰 4S 店	13,459,059.20	尚在办理
沈阳保时捷 4S 店	13,161,779.97	尚在办理
南昌君领朝阳幼儿园	10,875,290.53	尚在办理
桂林旭景 50 号楼 2~4 层办公室、体育馆	6,608,143.40	尚在办理
福州捷豹路虎 4S 店	4,997,530.71	尚在办理
青口三菱 4S 店 201112	2,346,655.22	尚在办理
青口现代 4S 店 201112	2,346,655.22	尚在办理
南昌江岸汇景幼儿园	2,445,054.48	尚在办理
重庆欣悦夹层地下室	2,415,146.87	尚在办理
牡丹江绥芬河市旗苑街 15 号、65	2,253,880.32	尚在办理

项 目	2025 年 12 月 31 日账面价值	未办妥产权证书的原因
号、67 号房产		
桂林联达山与城体育场	1,599,810.35	尚在办理
阳谷祥光铜业磁絮凝南侧道路、厂房	193,925.20	尚在办理

说明 1：期末，本公司子公司美凯龙持有的账面价值为 1,197,240,000.00 元的商场物业，坐落在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。美凯龙根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，不持有该房产的产权证。

说明 2：期末，本公司子公司美凯龙通过受让方式持有账面价值为 114,000,000.00 元的商场物业，由于该处物业历史遗留的土地问题，尚未完成产权转让过户登记手续。

⑤固定资产的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项 目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋及建筑物	1,839,808,550.38	1,485,823,655.82	353,984,894.56	公允价值：市场价×修正系数×折扣率；处置费用：印花税和产权交易费	折扣率	折扣率=通用性修正系数+再利用性修正系数+可拆除难度修正系数+市场状况修正系数+价值量大小修正系数+处置周期修正系数+行业技术更新速度修正系数
其他	34,280,723.63		34,280,723.63	预计无法产生收益，可收回金额为 0	不适用	不适用
合计	1,874,089,274.01	1,485,823,655.82	388,265,618.19			

21. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
在建工程	1,518,438,793.97	612,082,143.89

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	902,206,943.66		902,206,943.66	259,338,732.06		259,338,732.06
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	321,351,815.14		321,351,815.14	250,169,698.58		250,169,698.58
泰国天然橡胶加工厂	91,719,926.70		91,719,926.70	52,315,228.80		52,315,228.80
泰国边框厂厂房	80,540,913.23		80,540,913.23			
精制磷酸及磷酸铁前驱体项目一期	58,512,499.03		58,512,499.03			
造纸车间技改项目				11,167,227.88		11,167,227.88
其他项目	70,216,753.89	6,110,057.68	64,106,696.21	39,091,256.57		39,091,256.57
合计	1,524,548,851.65	6,110,057.68	1,518,438,793.97	612,082,143.89		612,082,143.89

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数（万元）	2024 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2025 年 12 月 31 日
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	442,000.00	259,338,732.06	642,868,211.60			902,206,943.66
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	39,544.22	250,169,698.58	265,739,916.56		194,557,800.00	321,351,815.14
合计	481,544.22	509,508,430.64	908,608,128.16		194,557,800.00	1,223,558,758.80

(续上表)

项目名称	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	46.57	46.57				自筹资金
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	81.26	81.26	20,049,481.55			自筹资金及借款
合计			20,049,481.55			

说明：本期其他减少系子公司建发房产本期在建工程转入投资性房地产。

③在建工程减值准备情况

项目	2024年12月31日	本期增加金额	本期减少金额	2025年12月31日	计提原因
其他项目		6,110,057.68		6,110,057.68	技术迭代，无使用价值

④在建工程的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
其他项目	6,137,537.69	27,480.01	6,110,057.68	公允价值：市场价×修正系数×折扣率；处置费用：印花税和产权交易费	折扣率	折扣率=通用性修正系数+再利用性修正系数+可拆除难度修正系数+市场状况修正系数+价值量大小修正系数+处置周期修正系数+行业技术更新速度修正系数

22. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.2024年12月31日	2,636,752,122.93	100,633,389.25	3,702,115.77		2,741,087,627.95
2.本期增加金额	1,576,054,235.61	2,869,004.83	117,147.74	109,073,875.16	1,688,114,263.34
3.本期减少金额	363,506,857.64	2,020,959.16			365,527,816.80
4.2025年12月31日	3,849,299,500.90	101,481,434.92	3,819,263.51	109,073,875.16	4,063,674,074.49
二、累计折旧					
1.2024年12月31日	262,623,437.92	3,104,559.88	1,114,037.85		266,842,035.65
2.本期增加金额	1,050,184,417.02	6,667,782.72	1,193,379.64	30,298,298.61	1,088,343,877.99
3.本期减少金额	327,397,970.48	167,747.22			327,565,717.70

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	机器设备	运输工具	合计
4.2025年12月31日	985,409,884.46	9,604,595.38	2,307,417.49	30,298,298.61	1,027,620,195.94
三、减值准备					
四、账面价值					
1.2025年12月31日账面价值	2,863,889,616.44	91,876,839.54	1,511,846.02	78,775,576.55	3,036,053,878.55
2.2024年12月31日账面价值	2,374,128,685.01	97,528,829.37	2,588,077.92		2,474,245,592.30

23. 无形资产

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								
1.2024年12月31日	2,259,687,595.87	563,328,041.81	11,911,434.21	17,729,276.85	2,084,607.00	568,717,935.45	20,127,678.59	3,443,586,569.78
2.本期增加金额	454,386,589.73	78,638,247.22				78,326,519.60		611,351,356.55
(1) 购置	40,829,040.61	63,856,702.06						104,685,742.67
(2) 内部研发		1,724,578.36						1,724,578.36
(3) 企业合并增加	413,557,549.12	12,940,592.70				78,326,519.60		504,824,661.42
(4) 其他增加		116,374.10						116,374.10
3.本期减少金额	146,657,499.11	8,044,127.32				2,428,952.25		157,130,578.68
(1) 处置	51,105,735.30	11,320.76				2,428,952.25		53,546,008.31
(2) 其他减少	95,551,763.81	8,032,806.56						103,584,570.37
4.2025年12月31日	2,567,416,686.49	633,922,161.71	11,911,434.21	17,729,276.85	2,084,607.00	644,615,502.80	20,127,678.59	3,897,807,347.65
二、累计摊销								
1.2024年12月31日	283,064,712.42	283,985,947.56	5,685,968.88	11,667,506.86	837,657.86	46,561,726.74	6,300,838.44	638,104,358.76
2.本期增加金额	72,206,661.00	73,755,725.47	1,182,044.91	3,404,780.00	435,743.98	75,263,797.05	2,100,279.48	228,349,031.89
(1) 计提	72,206,661.00	73,689,614.20	1,182,044.91	3,404,780.00	435,743.98	75,263,797.05	2,100,279.48	228,282,920.62
(2) 其他增加		66,111.27						66,111.27
3.本期减少金额	29,880,324.48	48,634.83				1,628,654.19		31,557,613.50
(1) 处置	7,772,816.37	6,309.68				1,628,654.19		9,407,780.24
(2) 其他减少	22,107,508.11	42,325.15						22,149,833.26
4.2025年12月31日	325,391,048.94	357,693,038.20	6,868,013.79	15,072,286.86	1,273,401.84	120,196,869.60	8,401,117.92	834,895,777.15

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
三、减值准备								
四、账面价值								
1.2025年12月31日 账面价值	2,242,025,637.55	276,229,123.51	5,043,420.42	2,656,989.99	811,205.16	524,418,633.20	11,726,560.67	3,062,911,570.50
2.2024年12月31日 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

24. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2024年12月31日	本期增加		本期减少		2025年12月31日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76					24,864,401.76
江西洪都新府置业有限公司	20,812,692.34					20,812,692.34
厦门柒美社文创产业有限公司	6,679,128.42				6,679,128.42	
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08					1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务有限公司	162,240.26					162,240.26
建发合诚工程咨询股份有限公司	618,116,330.53					618,116,330.53
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04					153,270,598.04
洛阳泉舜物业服务有限公司	30,127,111.29					30,127,111.29
厦门豪亿物业管理有限公司	28,917,202.76					28,917,202.76
里隼（厦门）建筑设计有限公司	12,482,886.54					12,482,886.54
厦门市佰睿健康产业有限公司	577,558.53					577,558.53
福鼎通宝物业管理有限公司	12,480.01					12,480.01
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44					81,004,690.44
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	280,363.43					280,363.43
泉州建发凯迪汽车有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00
上海赫兹跳动科技有限公司	1,193,533.03					1,193,533.03
昆明东杰汽车销售服务有限公司	2,579,375.95					2,579,375.95
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	1,585,049.93					1,585,049.93
深圳路特汽车销售服务有限公司	26,292,433.32					26,292,433.32
阳谷祥光铜业有限公司	238,873,836.45					238,873,836.45
建发中富（营口）物流有限公司		15,742,082.47				15,742,082.47
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00					3,600,000.00
郑州国通纸业有限公司	326,139.74					326,139.74
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37					276,684.37
合计	1,271,328,805.63	15,742,082.47			6,679,128.42	1,280,391,759.68

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2024年12月31日	本期增加		本期减少		2025年12月31日
		计提	其他	处置	其他	
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00					3,600,000.00
郑州国通纸业有限公司	326,139.74					326,139.74
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37					276,684.37
桂林联达置业有限公司		24,864,401.76				24,864,401.76
江西洪都新府置业有限公司		20,812,692.34				20,812,692.34
厦门柴美社文创产业有限公司	6,679,128.42				6,679,128.42	
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司		16,592,357.41				16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司		81,004,690.44				81,004,690.44
合计	10,881,952.53	143,274,141.95			6,679,128.42	147,476,966.06

(3) 商誉所在的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。

厦门现代通商汽车服务有限公司、郑州国通纸业有限公司和福建省船舶工业贸易有限公司等公司的商誉已全额计提减值准备，无需列入商誉减值测试范围。

(4) 可收回金额的具体确定方法

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。

25. 长期待摊费用

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2025 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
租入固定资产改良支出	514,169,545.92	174,857,801.49	136,994,917.46	18,499,642.32	533,532,787.63
其他长期待摊费用	186,226,245.21	1,552,080.55	63,119,730.26	6,017,772.99	118,640,822.51
合计	700,395,791.13	176,409,882.04	200,114,647.72	24,517,415.31	652,173,610.14

26. 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

项 目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,160,960,919.68	782,780,658.75	3,428,052,287.46	847,055,100.74
信用减值准备	6,368,278,314.55	1,534,217,534.32	6,397,158,884.69	1,542,683,746.03
内部交易未实现利润	370,840,927.04	92,072,993.19	353,388,825.97	88,347,206.48
可抵扣亏损	12,900,813,996.55	3,208,852,880.12	15,933,219,037.23	3,894,061,493.97
预收售房款	16,752,759,862.68	4,103,947,551.17	20,750,996,120.30	5,187,582,449.29
应付职工薪酬	2,263,777,236.70	565,683,779.01	2,159,744,525.32	539,586,948.93
预提成本费用计税差异	3,398,006,336.32	802,478,042.66	3,569,276,445.13	878,084,659.95
存货计税差异	2,181,161,885.05	537,462,843.55	2,826,673,991.68	706,668,497.94
广告及业务宣传费超支	534,665,712.59	133,179,593.78	503,010,624.71	124,926,115.03
预计负债	582,768,911.90	144,226,603.45	463,642,449.05	115,522,811.97
未到期责任准备金和担保赔偿准备	87,212,884.86	21,803,221.23	54,180,275.92	13,545,068.98
金融工具公允价值变动	5,808,180,334.03	1,404,507,639.90	1,998,377,040.29	491,399,476.51
固定资产及投资性房地产计税差异	49,846,681.00	12,461,670.26	58,473,509.18	14,073,650.33
递延收益	723,833,603.85	180,914,804.40	810,593,413.60	202,464,404.97
股权激励			467,707,467.55	116,926,866.89
租赁负债	1,447,354,311.51	347,781,902.44	850,640,443.89	194,596,573.63
其他	51,182,440.40	12,795,610.10	72,699,034.53	18,420,326.47
合计	56,681,644,358.71	13,885,167,328.33	60,697,834,376.50	14,975,945,398.11

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	3,770,936,535.55	918,205,871.18	4,927,603,095.41	1,222,638,139.33
金融工具公允价值变动	8,396,700,432.28	2,043,120,727.56	2,657,142,345.19	629,220,392.96
预缴税金	8,411,595,774.10	2,079,462,845.75	8,619,312,781.42	2,139,940,205.59
固定资产及投资性房地产计税差异	39,436,477,034.22	9,855,329,579.95	54,449,369,497.05	13,609,910,617.41
预提成本费用计税差异	4,057,681,031.43	1,014,420,257.86	8,275,581,449.16	817,910,426.60
合同取得成本	2,305,781,861.20	566,304,695.62	2,225,062,831.35	556,265,708.01
存货计税差异	1,742,837,758.40	435,721,829.96	1,928,617,338.38	482,480,683.67
内部交易未实现利润	1,834,719,074.82	458,949,743.55	1,191,934,464.10	298,039,087.74
使用权资产	1,430,531,971.96	341,689,813.91	824,216,619.02	187,130,759.17
其他	175,327,749.20	16,082,774.92	179,716,352.45	18,410,495.57
合计	71,562,589,223.16	17,729,288,140.26	85,278,556,773.53	19,961,946,516.05

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于 2025 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2025 年 12 月 31 日余额	递延所得税资产和负债于 2024 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2024 年 12 月 31 日余额
递延所得税资产	5,250,225,596.72	8,634,941,731.61	3,770,499,625.04	11,205,445,773.07
递延所得税负债	5,250,225,596.72	12,479,062,543.54	3,770,499,625.04	16,191,446,891.01

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	32,324,249,072.66	11,108,006,320.27
可抵扣亏损	39,208,414,157.94	27,386,489,297.17
合计	71,532,663,230.60	38,494,495,617.44

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2025 年		2,210,920,093.10
2026 年	4,489,901,593.56	3,165,447,036.37
2027 年	6,069,929,445.18	5,269,234,494.39
2028 年	6,702,811,198.76	6,942,506,225.18

年 份	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
2029 年	10,170,181,677.76	9,798,381,448.13
2030 年	11,775,590,242.68	
合计	39,208,414,157.94	27,386,489,297.17

27. 其他非流动资产

项 目	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款	2,373,029,015.92	1,012,681,581.94	1,360,347,433.98	2,229,904,525.96	291,822,462.65	1,938,082,063.31
委托贷款及资金拆借	1,453,393,199.93	529,338,986.07	924,054,213.86	1,570,459,414.49	255,160,710.60	1,315,298,703.89
土地整理相关收益权	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68
合同取得成本	1,130,266,845.70		1,130,266,845.70	1,079,407,027.98		1,079,407,027.98
无法获取可变回报的行政事业单位投资	287,384,652.66		287,384,652.66	287,384,652.66		287,384,652.66
预付回购款	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00
合同资产	33,966,665.21	3,852,949.96	30,113,715.25			
预付土地出让金	64,166,089.00		64,166,089.00	64,166,089.00		64,166,089.00
持有待置换的产权	28,160,672.17		28,160,672.17	11,017,570.00		11,017,570.00
小计	7,453,940,080.77	3,505,593,958.15	3,948,346,122.62	7,325,912,220.27	1,385,315,416.75	5,940,596,803.52
减：一年内到期的其他非流动资产	1,226,148,199.93	519,034,206.57	707,113,993.36	1,318,894,414.49	247,517,079.82	1,071,377,334.67
合计	6,227,791,880.84	2,986,559,751.58	3,241,232,129.26	6,007,017,805.78	1,137,798,336.93	4,869,219,468.85

说明：一年内到期的其他非流动资产系一年内到期的委托贷款及资金拆借。

28. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2025 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,160,921,037.27	10,160,921,037.27	保证金、冻结等	监管受限资金、诉讼冻结、银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金等

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

(续上表)

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	10,194,756,602.82	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			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	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

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
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：子公司联发集团以尔寓 1819 店、丽轩酒店、联泰大厦、湖里区 7 号工业厂房、华美文创园的未来收益权作为质押担保。

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

29. 短期借款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
贸易借款	11,708,863,156.50	4,529,697,413.91
保证借款	4,903,877,735.79	3,385,957,284.77
信用借款	1,567,058,571.73	276,676,144.10
抵押借款	1,151,785,656.08	1,497,279,721.04
质押借款		473,231,877.23
质押抵押及保证借款	913,128,444.70	204,694,065.66
票据贴现、保理等其他融资	52,182,123.12	198,504,062.63
合计	20,296,895,687.92	10,566,040,569.34

说明：期末，保证借款的保证人为本公司合并范围内公司及合作方；抵押借款的抵押物为固定资产、无形资产及投资性房地产；质押抵押及保证借款的保证人为本公司合并范围内公司，质押物为商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权以及持有的子公司股权，抵押物为投资性房地产、固定资产及无形资产。截止 2025 年 12 月 31 日，不存在已逾期未偿还的短期借款。

30. 衍生金融负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
期货合约	358,524,648.78	109,791,421.90
远期外汇合约	4,220,853.16	43,817,971.81

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
卖出期权负债	284,642,992.09	757,998,708.99
套期工具	5,291,201,552.52	354,273,598.22
期权合约	10,953,105.47	
合计	5,949,543,152.02	1,265,881,700.92

说明：本公司子公司阳谷建发有色金属有限责任公司（以下简称“阳谷有色”）2024 年非同一控制下企业合并阳谷祥光铜业有限公司（以下简称“祥光铜业”），取得祥光铜业 67%股权，祥光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向阳谷有色提出提前退出需求，阳谷有色因此确认衍生金融负债 1,320,291,506.37 元。

截至 2025 年 12 月 31 日，阳谷有色已完成部分回购，该项衍生金融负债期末剩余部分的公允价值为 284,642,992.09 元。

31. 应付票据

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
商业承兑汇票		19,296,049.79
银行承兑汇票	34,942,884,389.30	32,995,605,189.92
合计	34,942,884,389.30	33,014,901,239.71

32. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付货款	35,927,766,755.98	19,978,638,208.15
应付开发成本款	35,869,654,765.02	35,087,083,208.77
应付工程款	1,752,350,646.95	1,576,147,220.77
应付工程物资或广告款	237,512,568.16	416,105,547.34
应付费用及其他款项	1,227,398,855.71	1,042,577,520.23
合计	75,014,683,591.82	58,100,551,705.26

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款

33. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收租金	687,453,046.90	794,119,316.00

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要预收款项

34. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收售房款	128,935,802,127.74	160,086,580,909.04
预收商品款	19,632,114,665.41	18,699,300,290.48
预收工程款	110,343,560.93	150,189,033.12
预收物业管理费	888,973,713.75	623,472,428.64
预收品牌咨询委托管理服务费用	234,002,519.31	252,690,859.52
预收商业服务费用	281,448,699.67	388,135,169.25
安置房补价款	24,289,398.86	852,051,107.36
其他	261,539,163.28	199,284,267.39
合计	150,368,513,848.95	181,251,704,064.80

(2) 期末无账龄超过 1 年的重要合同负债

(3) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
预收售房款	-31,150,778,781.30	项目交房确认收入

(4) 合同负债中重要预售房产收款情况

项目名称	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例%
北京·观堂府	1,745,377,217.11	3,800,503,304.56	2026 年	65.00
北京·海晏	4,940,589,441.03		2027 年	46.39
长沙·观云	1,635,687,079.79	123,220,210.15	2027 年	97.45
成都·缦云	721,149,600.78	1,150,043,227.82	2026 年	79.99
成都·璞云	1,679,886,310.18	715,534,793.45	2026 年	79.32
成都·书香云锦	4,828,899,718.47	2,953,440,173.67	2026 年	76.83
成都·源启金沙	884,442,913.13		2027 年	40.19
重庆·嘉和府一期	848,750,456.69		2026 年	84.44

项目名称	2025年12月31日	2024年12月31日	预计竣工时间	预售比例%
重庆·嘉禧	645,128,764.44	303,328,605.93	2026年	77.62
重庆·嘉樾	900,238,386.15	198,384,646.38	2026年	89.77
佛山·缦云	2,436,759,239.16	1,321,598,353.45	2026年	49.23
佛山·天峯	683,292,164.25	421,512,350.10	2026年	47.40
福州·灏云	2,181,612,064.87	302,565,854.23	2027年	55.85
福州·瑞云	1,627,168,620.93	671,569,397.65	2026年	86.63
福州·紫宸	2,904,402,630.06	639,739,809.77	2026年	75.04
杭州·朗云	8,679,328,305.46	8,455,384,564.41	2026年	99.96
杭州·璞云	2,823,816,383.12	2,744,007,616.26	2026年	98.76
杭州·云城之上	4,686,057,414.20	734,844,880.29	2027年	86.52
杭州·云湖之城	12,742,015,244.81	3,077,214,396.31	2026年	82.76
杭州·云栖上宸	3,187,267,262.44	561,962,624.95	2026年	98.38
杭州·云启钱湾	3,884,649,705.40	76,706,421.99	2026年	96.53
杭州·云涌之江	4,821,940,842.68	1,280,176,648.87	2026年	100.00
济南·雍泉府	1,498,973,372.05	564,707,841.70	2026年	59.23
南昌·九龙观唐	2,390,022,214.43	1,391,307,253.88	2026年	52.93
南京·嘉和华府二期	1,509,700,204.11		2026年	93.03
南京·嘉和华府一期	2,469,972,800.25	1,808,064,690.26	2026年	90.62
宁波·朗云	1,807,898,570.99	959,554,776.44	2026年	72.56
莆田·御湖	734,265,311.74		2027年	93.09
莆田·嘉和府	1,148,910,061.35	231,145,096.10	2026年	100.00
莆田·望湖	814,730,382.58		2027年	92.60
莆田·玉湖兰溪	966,310,350.89	152,354,877.96	2026年	87.49
泉州·石狮宸启东方	669,217,861.95		2026年	85.91
上海·海宸	2,148,020,895.76		2027年	16.70
上海·海阅首府	3,044,952,175.61	313,727,221.67	2026年	60.63
上海·朗玥	3,350,680,854.52	1,155,794,504.91	2026年	57.40
苏州·檀府	1,428,824,441.55	1,397,173,653.66	2026年	77.76
台州·养云	1,240,698,230.67	392,321,343.93	2026年	85.68
温州·缦云	3,644,016,808.58	2,221,742,953.17	2026年	99.26
无锡·观云	535,810,062.27		2027年	28.52
无锡·玺云	565,073,876.63	1,055,678,368.08	2025年-2027年	61.13

项目名称	2025年12月31日	2024年12月31日	预计竣工时间	预售比例%
武汉·璞玥	1,933,828,146.42	1,601,837,123.16	2026年	94.04
武汉·望湖	2,278,833,717.20		2027年	88.76
厦门·宸启瑞湖	1,211,218,916.10		2027年	45.37
厦门·观云	1,087,063,350.80		2027年	46.24
厦门·嘉悦里 A4 地块	963,593,598.21		2026年	54.34
厦门·嘉悦里 A6 地块	1,979,121,565.80	601,523,249.38	2026年	88.89
厦门·鲤悦	3,088,484,029.06	1,089,503,152.01	2026年-2027年	85.39
厦门·书香五缘	751,427,790.81		2027年	22.00
厦门·湾墅阅海	943,081,984.99	20,230,069.67	2026年	58.62
厦门·五缘鲤	4,348,782,980.72	880,779,623.78	2026年	74.10
合计	118,041,974,321.19	45,369,183,680.00		

35. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
短期薪酬	4,598,114,677.29	9,990,596,738.66	9,802,115,976.13	4,786,595,439.82
离职后福利-设定提存计划	10,979,179.28	780,360,209.37	779,145,027.10	12,194,361.55
辞退福利	27,263,065.97	220,626,333.13	242,528,516.31	5,360,882.79
合计	4,636,356,922.54	10,991,583,281.16	10,823,789,519.54	4,804,150,684.16

(2) 短期薪酬列示

项目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	4,508,748,632.82	8,676,551,585.26	8,495,007,893.51	4,690,292,324.57
职工福利费	262,489.36	379,943,077.88	378,329,355.62	1,876,211.62
社会保险费	6,476,720.04	367,314,701.44	368,939,829.51	4,851,591.97
其中：医疗保险费	6,228,270.56	317,298,768.33	318,920,841.28	4,606,197.61
工伤保险费	210,659.03	31,924,183.25	31,937,168.53	197,673.75
生育保险费	37,790.45	18,091,749.86	18,081,819.70	47,720.61
住房公积金	8,763,847.93	436,675,290.39	438,484,436.44	6,954,701.88
工会经费和职工教育经费	73,862,987.14	130,112,083.69	121,354,461.05	82,620,609.78
合计	4,598,114,677.29	9,990,596,738.66	9,802,115,976.13	4,786,595,439.82

(3) 设定提存计划列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
离职后福利：				
基本养老保险	10,830,122.42	647,777,584.62	646,747,396.76	11,860,310.28
失业保险费	80,309.57	22,047,107.34	21,849,990.55	277,426.36
企业年金缴费	68,747.29	110,535,517.41	110,547,639.79	56,624.91
合计	10,979,179.28	780,360,209.37	779,145,027.10	12,194,361.55

36. 应交税费

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
企业所得税	3,950,177,771.56	5,301,606,169.18
增值税	1,404,711,235.13	1,250,733,483.50
土地增值税	287,575,861.28	143,956,225.28
个人所得税	54,617,647.28	44,590,281.91
城市维护建设税	23,531,769.70	21,178,170.45
印花税	160,749,539.63	163,506,990.62
房产税	161,044,260.01	118,516,902.81
教育费附加	11,586,443.03	9,912,971.07
地方教育附加	7,124,659.59	6,231,809.18
消费税	4,331,607.84	5,432,935.06
其他税种	78,070,579.87	53,337,563.43
合计	6,143,521,374.92	7,119,003,502.49

37. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付股利	270,644,799.89	174,363,249.31
其他应付款	61,302,164,336.35	58,791,264,170.79
合计	61,572,809,136.24	58,965,627,420.10

(2) 应付股利

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
普通股股利	96,541,223.74	52,710,000.00
划分为权益工具的永续债股利	174,103,576.15	121,653,249.31

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
合计	270,644,799.89	174,363,249.31

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
往来款	44,831,843,634.84	38,748,939,985.49
预提税费及费用	9,715,103,791.93	8,543,010,160.58
押金及保证金	4,373,293,779.45	4,840,669,589.94
代收代付款	1,103,079,791.68	1,470,100,958.94
限制性股票回购义务	442,313,490.73	1,352,483,031.42
股权收购款	309,703,711.64	2,513,200,262.65
其他	526,826,136.08	1,322,860,181.77
合计	61,302,164,336.35	58,791,264,170.79

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日余额	未偿还或未结转的原因
杭州兆裕房地产有限公司	2,103,903,941.46	资金往来暂未支付
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,813,000,000.00	资金往来暂未支付
厦门市农业发展投资有限公司	1,801,776,048.00	资金往来暂未支付
上海浦锋房地产开发有限公司	1,655,318,000.00	资金往来暂未支付
招商局地产（厦门）有限公司	1,513,393,942.03	资金往来暂未支付
厦门港务地产有限公司	1,154,000,000.00	资金往来暂未支付
莆田中玺投资有限公司	926,100,000.00	资金往来暂未支付
长沙芙茂置业有限公司	874,119,041.34	资金往来暂未支付
北京兆城房地产开发有限公司	750,047,000.00	资金往来暂未支付
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	715,890,000.00	资金往来暂未支付
苏州合赢房地产开发有限公司	688,000,000.00	资金往来暂未支付
厦门润岳房地产开发有限公司	662,291,799.95	资金往来暂未支付
厦门宏佑房地产开发有限公司	600,544,478.93	资金往来暂未支付
南京德建置业有限公司	591,439,607.84	资金往来暂未支付
长沙兆泽房地产有限公司	559,670,979.00	资金往来暂未支付
上海浦骁房地产开发有限公司	525,280,000.00	资金往来暂未支付
长沙展图房地产开发有限公司	523,516,308.70	资金往来暂未支付

项目	2025年12月31日余额	未偿还或未结转的原因
徐州天晟和置业有限公司	470,600,711.00	资金往来暂未支付
南昌联高置业有限公司	463,224,023.48	资金往来暂未支付
南昌中天置业投资有限公司	385,974,789.42	资金往来暂未支付
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	368,657,887.67	资金往来暂未支付
金地（集团）股份有限公司	340,108,063.38	资金往来暂未支付
合肥兆胜房地产开发有限公司	320,950,000.00	资金往来暂未支付
莆田中嘉置业有限公司	316,883,000.00	资金往来暂未支付
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	304,382,607.68	资金往来暂未支付
南京荟宏置业有限公司	286,509,094.59	资金往来暂未支付
厦门金联保房地产开发有限公司	283,800,000.00	资金往来暂未支付
南昌嘉悦房地产开发有限公司	279,300,000.00	资金往来暂未支付
无锡顺之禾置业有限公司	267,249,430.93	资金往来暂未支付
杭州亦新企业管理有限公司	267,050,000.00	资金往来暂未支付
长沙源茂置业有限公司	242,876,827.26	资金往来暂未支付
山西众答暄企业管理咨询有限公司	238,233,070.70	资金往来暂未支付
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	232,203,097.47	资金往来暂未支付
深圳市鼎铭实业有限公司	203,650,322.69	资金往来暂未支付
合计	22,729,944,073.52	

38. 一年内到期的非流动负债

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的长期借款	14,378,728,008.56	14,243,875,191.68
一年内到期的应付债券	4,746,852,900.45	8,042,306,518.65
一年内到期的长期应付款	230,542,112.98	110,107,847.20
一年内到期的预计负债	18,499,643.52	
一年内到期的租赁负债	818,004,217.67	867,760,735.78
一年内到期的其他非流动负债	3,696,716,912.68	165,535,581.70
合计	23,889,343,795.86	23,429,585,875.01

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
质押借款	82,073,658.35	36,813,254.16
抵押借款	1,280,084,217.85	1,146,103,529.64
保证借款	8,073,422,129.84	6,800,622,524.04
信用借款	501,136,036.89	297,194,283.02
质押抵押借款	852,032,869.98	905,872,024.28
抵押保证借款	2,337,318,963.34	4,094,156,709.44
质押保证借款	1,887,043.07	225,977,508.00
质押抵押保证借款	1,250,773,089.24	737,135,359.10
合计	14,378,728,008.56	14,243,875,191.68

(3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	2022-1-12	3 年	500,000,000.00	500,034,714.03			11,861.31	500,046,575.34			否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20% 信用增强债券	1000 (美元)	2022-8-26	3 年	1,697,888,076.75	1,790,841,441.31		59,466,820.75	4,102,038.79	1,859,037,914.62	4,627,613.77		否
联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2020-8-21	5 年	2,000,000,000.00	71,974,839.03		1,610,785.76	5,875.21	73,591,500.00			否
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	100	2023-12-15	3 年	400,000,000.00		399,343,738.17	15,520,000.00	549,562.56	15,520,000.00		399,893,300.73	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100	2019-7-5	6 年	640,000,000.00	659,013,629.07		3,066,370.93		662,080,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100	2019-8-7	6 年	70,000,000.00	70,854,464.13		1,595,535.87		72,450,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100	2020-5-20	5 年	1,000,000,000.00	1,024,102,514.93		14,550,000.16	147,484.91	1,038,800,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100	2020-6-15	5 年	500,000,000.00	512,125,977.12		8,729,166.85	94,856.03	520,950,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100	2020-7-29	5 年	800,000,000.00	814,313,766.64		19,875,555.38	210,677.98	834,400,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100	2020-9-1	5 年	700,000,000.00	710,346,795.03		20,866,027.63	217,177.34	731,430,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	100	2020-10-13	5 年	300,000,000.00	303,034,861.63		10,966,666.65	98,471.72	314,100,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100	2020-10-19	5 年	700,000,000.00	706,045,893.69		24,889,277.63	284,828.68	731,220,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	100	2019-7-5	7 年	1,000,000,000.00		140,000,000.00	2,874,666.67				142,874,666.67	否

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	100	2019-8-7	7 年	500,000,000.00		25,000,000.00	414,680.56				25,414,680.56	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	100	2019-8-29	7 年	1,000,000,000.00		80,000,000.00	605,000.00				80,605,000.00	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	100	2021-2-26	5 年	420,000,000.00		10,000,000.00	371,083.33				10,371,083.33	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	100	2021-12-22	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	311,111.11	-215,951.05			500,095,160.06	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	2021-3-24	5 年	510,000,000.00		510,000,000.00	19,426,466.67	-11,506.97			529,414,959.70	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100	2021-4-14	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	16,791,666.67	-30,945.99			516,760,720.68	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100	2021-4-30	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	30,933,333.33	-73,477.95			1,030,859,855.38	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100	2021-5-26	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	8,175,000.00	-30,148.59			308,144,851.41	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	100	2021-11-18	5 年	440,000,000.00		440,000,000.00	2,200,000.00	-135,264.97			442,064,735.03	否
应付债券-一年内到期的利息					879,617,622.04						760,353,886.90	否
合计				15,477,888,076.75	8,042,306,518.65	3,904,343,738.17	263,239,215.95	5,225,539.01	7,353,625,989.96	4,627,613.77	4,746,852,900.45	

说明：本期增加系应付债券一年内到期部分转入。

(4) 一年内到期的长期应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付融资租赁款	192,906,461.33	70,597,593.32
重组负债	37,635,651.65	36,071,000.83
其他		3,439,253.05
合计	230,542,112.98	110,107,847.20

(5) 一年内到期的预计负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
客户关爱基金	18,499,643.52	

(6) 一年内到期其他非流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划	3,559,459,335.36	79,320,652.17
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	72,540,623.85	72,907,959.11
中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划	59,811,203.29	
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	4,491,666.67	4,491,666.67
国寿投资-拓尊资产支持计划	414,083.51	
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划		7,724,444.44
平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划		597,708.63
联发集团项目公司股权收益权投资计划		493,150.68
合计	3,696,716,912.68	165,535,581.70

39. 其他流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待转销项税额	14,050,253,240.76	16,418,267,127.44
被套期项目	1,089,501,237.26	1,219,041,948.23
未到期责任准备金	28,009,773.22	34,143,880.52
担保赔偿准备金	74,630,396.18	61,114,319.24
已背书未终止确认的应收票据	16,245,405.11	167,550.00
短期应付债券	100,243,994.41	100,361,575.34
产品质量保证-优改基金	73,561,664.51	
其他	16,878,907.35	
合计	15,449,324,618.80	17,833,096,400.77

说明 1：未到期责任准备金系子公司厦门建发融资担保有限公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》在担保责任未解除时提取的未到期责任准备金。

说明 2：担保赔偿准备金系子公司厦门建发融资担保有限公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》提取的担保赔偿准备金。

说明 3：产品质量保证-优改基金系子公司建发房产在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于项目交付后 1 年内产生的提升改造。

短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司2024年度第四期超短期融资券	100	2024-10-21	178天	100,000,000.00	100,361,575.34		1,033,863.01	74,166.67	101,469,605.02		否
厦门建发股份有限公司2025年度第一期超短期融资券	100	2025-1-13	207天	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	18,488,219.18	1,725,000.00	2,020,213,219.18		否
厦门建发股份有限公司2025年度第二期超短期融资券	100	2025-1-14	180天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	8,630,136.99	350,000.00	1,008,980,136.99		否
厦门建发股份有限公司2025年度第三期超短期融资券	100	2025-1-14	120天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	5,819,178.08	500,000.00	1,006,319,178.08		否
厦门建发股份有限公司2025年度第四期超短期融资券	100	2025-10-24	270天	100,000,000.00		100,000,000.00	216,595.89	27,398.52		100,243,994.41	否
合计				4,200,000,000.00	100,361,575.34	4,100,000,000.00	34,187,993.15	2,676,565.19	4,136,982,139.27	100,243,994.41	

40. 长期借款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
保证借款	55,793,487,917.64	40,752,782,588.38
质押抵押保证借款	9,952,002,379.88	5,957,592,114.87
抵押保证借款	7,626,880,709.74	11,403,434,633.84
抵押质押借款	7,246,646,286.34	9,288,957,899.53
信用借款	6,738,360,419.59	6,539,806,534.99
抵押借款	6,260,825,164.02	8,420,271,928.54
质押保证借款	1,286,907,043.07	642,397,508.00
质押借款	140,533,658.35	104,213,254.16
小计	95,045,643,578.63	83,109,456,462.31
减：一年内到期的长期借款	14,378,728,008.56	14,243,875,191.68
合计	80,666,915,570.07	68,865,581,270.63

说明：期末，保证借款的保证人为本公司合并范围内公司及合作方；质押抵押保证借款的抵押物为存货、投资性房地产、在建工程、无形资产，质押物为持有的子公司股权、合作方持有的股票，以及以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权、保证人为本公司合并范围内公司；抵押保证借款的抵押物为存货及投资性房地产、保证人为本公司合并范围内公司及合作方；抵押质押借款的抵押物为存货及投资性房地产，质押物为合作方持有的股票以及以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权以及持有的子公司股权；抵押借款的抵押物为存货、固定资产及投资性房地产；质押保证借款的质押物为持有的子公司股权、保证人为本公司合并范围内公司；质押借款的质押物为其他权益工具投资对应股权以及持有的租赁收益权。

41. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
公司债券	20,314,678,198.09	22,891,953,144.49
中期票据	26,222,896,366.21	25,318,361,895.33
非公开定向债务融资工具	510,466,243.39	813,141,923.89
小计	47,048,040,807.69	49,023,456,963.71
减：一年内到期的应付债券	4,746,852,900.45	8,042,306,518.65
合计	42,301,187,907.24	40,981,150,445.06

说明：应付债券（含一年内到期的应付债券）期末余额中由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 230,685.28 万元，由建发股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 1,460,803.20 万元。

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	3.40%	2022-01-12	3 年	500,000,000.00	517,034,714.03			11,861.31	517,046,575.34			否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20% 信用增强债券	1000（美元）	5.20%	2022-08-26	3 年	1,697,888,076.75	1,820,574,851.67		59,466,820.75	4,102,038.79	1,888,771,324.98	4,627,613.77		否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	100	4.20%	2019-07-05	7 年	1,000,000,000.00	143,430,000.00		2,804,666.67		3,360,000.00		142,874,666.67	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100	3.45%	2019-07-05	6 年	1,000,000,000.00	659,013,629.07		3,066,370.93		662,080,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	100	4.09%	2019-08-07	7 年	500,000,000.00	27,158,611.23		-1,156,430.67		587,500.00		25,414,680.56	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100	3.50%	2019-08-07	6 年	500,000,000.00	70,854,464.13		1,595,535.87		72,450,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	100	4.18%	2019-08-29	7 年	1,000,000,000.00	82,043,555.45		361,444.55		1,800,000.00		80,605,000.00	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100	3.88%	2020-05-20	5 年	1,000,000,000.00	1,024,102,514.93		14,550,000.16	147,484.91	1,038,800,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100	4.19%	2020-06-15	5 年	500,000,000.00	512,125,977.12		8,729,166.85	94,856.03	520,950,000.00			否
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	100	4.15%	2020-06-19	7 年	700,000,000.00	715,092,947.62		14,139,972.37	208,231.56	699,050,000.00		30,391,151.55	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100	4.30%	2020-07-29	5 年	800,000,000.00	814,313,766.64		19,875,555.38	210,677.98	834,400,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100	4.49%	2020-09-01	5 年	700,000,000.00	710,346,795.03		20,866,027.63	217,177.34	731,430,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	100	4.70%	2020-10-13	5 年	300,000,000.00	303,034,861.63		10,966,666.65	98,471.72	314,100,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100	4.46%	2020-10-19	5 年	700,000,000.00	706,045,893.69		24,889,277.63	284,828.68	731,220,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	100	4.38%	2021-02-26	5 年	420,000,000.00	10,365,000.00		316,083.33		310,000.00		10,371,083.33	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	100	3.98%	2021-12-22	5 年	500,000,000.00	499,742,062.26		14,098,777.78	254,320.02	14,000,000.00		500,095,160.06	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	4.88%	2021-03-24	5 年	510,000,000.00	528,850,947.33		25,233,666.67	218,345.70	24,888,000.00		529,414,959.70	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100	4.65%	2021-04-14	5 年	500,000,000.00	516,236,869.56		23,508,333.34	265,517.78	23,250,000.00		516,760,720.68	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100	4.64%	2021-04-30	5 年	1,000,000,000.00	1,029,920,769.53		46,915,555.41	423,530.44	46,400,000.00		1,030,859,855.38	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100	4.50%	2021-05-26	5 年	300,000,000.00	307,868,527.88		13,650,000.00	126,323.53	13,500,000.00		308,144,851.41	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	100	5.00%	2021-11-18	5 年	440,000,000.00	441,988,551.67		21,893,548.51	182,634.85	22,000,000.00		442,064,735.03	否
建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100	4.38%	2021-07-09 至 2021-07-13	7 年	695,000,000.00	708,858,097.97		30,828,331.72	217,655.23	30,441,000.00		709,463,084.92	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（并购）（品种一）	100	3.48%	2022-01-24	6 年	600,000,000.00	618,849,660.05		1,459,354.84	570,985.11	620,880,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（并购）（品种二）	100	4.50%	2022-01-24	7 年	400,000,000.00	416,120,772.63		18,258,064.52	163,354.43	18,000,000.00		416,542,191.58	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据（并购）（品种一）	100	3.55%	2022-02-21	5 年	1,030,000,000.00	1,060,255,754.37		5,504,408.72	804,836.91	1,066,565,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据（并购）（品种二）	100	4.48%	2022-02-21	5 年	500,000,000.00	518,617,056.34		22,785,376.23	203,418.86	22,400,000.00		519,205,851.43	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种一）	100	3.80%	2022-03-25	6 年	960,000,000.00	986,548,998.51		8,923,870.97	1,007,130.52	996,480,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种二）	100	4.60%	2022-03-25	7 年	500,000,000.00	516,564,445.63		23,387,455.09	202,860.38	23,000,000.00		517,154,761.10	否
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	100	4.42%	2022-04-27	10 年	1,000,000,000.00	1,029,036,207.95		44,944,587.92	302,436.35	44,200,000.00		1,030,083,232.22	否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	3.40%	2022-06-02 至 2022-06-06	6 年	600,000,000.00	611,423,482.34		8,528,493.15	476,517.66	620,428,493.15			否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	4.32%	2022-06-02 至 2022-06-06	7 年	1,200,000,000.00	1,228,674,252.98		52,416,000.00	360,794.73	51,840,000.00		1,229,611,047.71	否
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	100	4.45%	2022-06-24	10 年	1,000,000,000.00	1,022,027,781.29		44,994,444.55	300,296.36	44,500,000.00		1,022,822,522.20	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	100	3.49%	2022-06-14	6 年	650,000,000.00	662,244,703.25		10,271,263.79	169,032.96	672,685,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	100	3.60%	2022-07-15	6 年	1,000,000,000.00	1,015,855,529.21		19,838,709.68	305,761.11	1,036,000,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	100	3.59%	2022-07-14	6 年	370,000,000.00	375,878,316.01		7,319,932.70	84,751.29	383,283,000.00			否
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	4.45%	2023-03-15	7 年	1,000,000,000.00	1,034,728,447.79		44,747,222.27	381,687.71	44,500,000.00		1,035,357,357.77	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	4.25%	2023-04-04至 2023-04-06	7 年	1,000,000,000.00	1,030,945,020.14		42,736,111.08	-48,026.59	42,500,000.00		1,031,133,104.63	否
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	100	4.12%	2023-04-25	10 年	1,000,000,000.00	1,026,967,127.84		41,428,888.93	713,129.41	41,200,000.00		1,027,909,146.18	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	100	4.03%	2023-06-20至 2023-06-26	7 年	800,000,000.00	815,760,799.10		32,419,111.08	301,531.96	32,240,000.00		816,241,442.14	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）	100	4.08%	2023-11-22	10 年	900,000,000.00	903,191,019.94		36,924,000.00	-33,603.45	36,720,000.00		903,361,416.49	否
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	100	3.77%	2023-12-14至 2023-12-15	6 年	670,000,000.00	670,174,509.05		25,399,327.74	606,025.71	25,259,000.00		670,920,862.50	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	100	3.44%	2024-01-18	6 年	1,000,000,000.00	1,031,087,192.97		34,877,777.78	637,934.55	34,400,000.00		1,032,202,905.30	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	100	2.95%	2024-03-04	6 年	1,000,000,000.00	1,022,876,230.46		30,073,611.14	634,365.92	29,500,000.00		1,024,084,207.52	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2.40%	2024-07-09	6 年	860,000,000.00	868,913,066.68		20,926,666.67	351,063.43	20,640,000.00		869,550,796.78	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	2.53%	2024-09-05	6 年	600,000,000.00	604,197,849.86		15,348,666.67	225,120.98	15,180,000.00		604,591,637.51	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	100	2.85%	2024-09-05	8 年	200,000,000.00	201,592,168.71		5,763,333.33	43,713.94	5,700,000.00		201,699,215.98	否
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	100	2.75%	2024-11-21	6 年	595,000,000.00	595,884,089.09		16,498,854.17	240,272.78	16,362,500.00		596,260,716.04	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	100	2.57%	2024-12-12	6 年	1,000,000,000.00	999,428,839.46		25,842,777.78	620,912.50	25,700,000.00		1,000,192,529.74	否
建发房地产集团有限公司发布 2025 年度第一期中期票据（品种二）	100	3.00%	2025-1-14	8 年	200,000,000.00		200,000,000.00	5,866,666.67	-308,181.36			205,558,485.31	否
建发房地产集团有限公司发布 2025 年度第一期中期票据（品种一）	100	2.55%	2025-1-14	6 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	29,920,000.00	-1,549,246.32			1,228,370,753.68	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	100	2.78%	2025-2-19	6 年	700,000,000.00		700,000,000.00	17,027,500.00	-949,339.84			716,078,160.16	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	100	2.80%	2025-5-8	6 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	21,840,000.00	-1,791,767.34			1,220,048,232.66	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	100	2.73%	2025-6-6	6 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	24,994,666.67	-2,466,026.54			1,622,528,640.13	否
建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100	2.60%	2025-6-20	6 年	590,000,000.00		590,000,000.00	8,138,722.22	-600,841.94			597,537,880.28	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	2.70%	2025-7-10	6 年	1,750,000,000.00		1,750,000,000.00	22,443,750.00	-1,819,633.14			1,770,624,116.86	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第五期中期票据	100	2.70%	2025-7-25	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,775,000.00	-1,623,800.37			1,010,151,199.63	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第六期中期票据	100	2.70%	2025-7-25	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	9,421,111.11	-1,682,278.47			1,007,738,832.64	否
建发房地产集团有限公司 2025 年度第七期中期票据	100	2.78%	2025-8-29	6 年	1,150,000,000.00		1,150,000,000.00	6,171,666.67	-2,036,821.34			1,154,134,845.33	否
联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	100	3.88%	2020-08-21	5 年	2,000,000,000.00	71,974,839.03		1,610,785.76	5,875.21	73,591,500.00			否
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100	3.75%	2021-09-01	7 年	900,000,000.00	904,550,031.05		21,420,000.00	1,378,189.71	21,420,000.00		905,928,220.76	否
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100	3.60%	2022-02-25	7 年	500,000,000.00	515,060,487.26		3,276,493.15	276,499.04	488,000,000.00		30,613,479.45	否
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100	3.60%	2022-08-10	6 年	750,000,000.00	759,818,330.45		16,870,684.94	907,696.94	722,000,000.00		55,596,712.33	否
联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	100	3.90%	2022-08-26	6 年	500,000,000.00	506,733,565.36	320,000,000.00	17,430,136.99	399,395.16	339,500,000.00		505,063,097.51	否
联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）品种一	100	4.20%	2022-11-01	6 年	1,080,000,000.00	1,087,134,931.56		37,655,013.70	570,054.74	1,125,360,000.00			否
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	4.98%	2023-02-14	6 年	820,000,000.00	854,111,312.35		40,836,000.00	1,143,297.24	40,836,000.00		855,254,609.59	否
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100	4.98%	2023-02-27	7 年	820,000,000.00	852,617,906.63		40,836,000.00	1,141,297.93	40,836,000.00		853,759,204.56	否
联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100	3.85%	2023-11-17	6 年	1,000,000,000.00	1,001,407,974.61		38,500,000.00	1,379,113.51	38,500,000.00		1,002,787,088.12	否
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	100	3.88%	2023-12-15	3 年	400,000,000.00	399,343,738.17		15,520,000.00	549,562.56	15,520,000.00		399,893,300.73	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2.45%	2023-03-16	6 年	1,000,000,000.00	1,032,756,475.76	500,000,000.00	28,082,465.75	-2,301,264.62	541,800,000.00		1,016,737,676.89	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100	4.68%	2023-03-16	6 年	500,000,000.00	517,979,242.40		23,400,000.00	277,043.27	23,400,000.00		518,256,285.67	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	4.00%	2023-04-27	6 年	500,000,000.00	512,740,341.92		20,000,000.00	426,493.68	20,000,000.00		513,166,835.60	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	100	3.60%	2023-12-25	6 年	1,009,000,000.00	1,008,891,918.86		35,726,893.15	705,187.99	1,045,324,000.00			否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	100	3.75%	2023-12-25	6 年	920,000,000.00	919,735,373.05		34,500,000.00	428,393.49	34,500,000.00		920,163,766.54	否
联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	100	3.39%	2024-01-22	6 年	1,000,000,000.00	1,029,099,352.33		33,900,000.00	1,385,950.28	33,900,000.00		1,030,485,302.61	否
联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	100	3.04%	2024-03-25	6 年	450,000,000.00	459,236,632.68		13,680,000.00	629,048.65	13,680,000.00		459,865,681.33	否
联发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	100	2.95%	2024-04-10	6 年	1,150,000,000.00	1,170,494,172.05		33,925,000.00	1,599,655.77	33,925,000.00		1,172,093,827.82	否
联发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	100	2.85%	2024-12-06	5 年	900,000,000.00	897,643,713.70		25,650,000.00	1,230,822.37	25,650,000.00		898,874,536.07	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100	2.98%	2024-10-31	9 年	1,000,000,000.00	1,004,277,254.40		29,800,000.00	461,381.85	29,800,000.00		1,004,738,636.25	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100	2.95%	2024-11-26	8 年	500,000,000.00	501,002,640.00		14,750,000.00	230,373.72	14,750,000.00		501,233,013.72	否
联发集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	100	2.80%	2025-1-22	6 年	400,000,000.00		400,000,000.00	10,524,931.51	-1,286,063.84			409,238,867.67	否
联发集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	100	2.50%	2025-5-7	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	8,150,684.93	-1,799,837.67			506,350,847.26	否
联发集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	100	2.59%	2025-8-7	6 年	850,000,000.00		850,000,000.00	8,806,000.00	-3,356,922.00			855,449,078.00	否
联发集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	100	2.64%	2025-10-27	7 年	250,000,000.00		250,000,000.00	1,175,342.47	-1,063,808.74			250,111,533.73	否
联发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	100	2.70%	2025-10-20	8 年	1,080,000,000.00		1,080,000,000.00	5,672,219.18	-3,004,129.42			1,082,668,089.76	否
联发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	100	2.72%	2025-11-19	8 年	890,000,000.00		890,000,000.00	2,719,254.79	-1,164,179.86			891,555,074.93	否
小计					67,756,888,076.75	49,023,456,963.71	15,180,000,000.00	1,720,234,671.99	3,011,451.69	18,883,289,893.47	4,627,613.77	47,048,040,807.69	
减：一年内到期的应付债券					3,505,000,000.00	8,042,306,518.65						4,746,852,900.45	
合计					64,251,888,076.75	40,981,150,445.06	15,180,000,000.00	1,720,234,671.99	3,011,451.69	18,883,289,893.47	4,627,613.77	42,301,187,907.24	

42. 租赁负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
租赁付款额	4,563,080,389.11	3,941,906,537.04
减：未确认融资费用	852,402,417.59	811,454,203.44
小计	3,710,677,971.52	3,130,452,333.60
减：一年内到期的租赁负债	818,004,217.67	867,760,735.78
合计	2,892,673,753.85	2,262,691,597.82

43. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
长期应付款	2,366,919,281.65	1,337,596,485.80
减：一年内到期的长期应付款项	230,542,112.98	110,107,847.20
合计	2,136,377,168.67	1,227,488,638.60

(2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
公共维修基金	15,672,539.50	16,576,801.48
重组负债	921,099,854.84	336,497,911.95
合作方往来款项	440,966,282.02	472,935,771.06
应付融资租赁款	989,180,605.29	506,389,668.54
其他		5,196,332.77
小计	2,366,919,281.65	1,337,596,485.80
减：一年内到期的长期应付款	230,542,112.98	110,107,847.20
合计	2,136,377,168.67	1,227,488,638.60

说明 1：公共维修基金系房地产业务子公司收取的房屋公共维修基金，其使用须经业主委员会批准。

说明 2：重组负债主要系非同一控制下取得的子公司重组产生的未清偿债务。

说明 3：合作方往来款项系家居商场运营板块部分子公司的少数股东提供的借款，约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

44. 预计负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	形成原因
客户关爱基金	496,465,410.57	462,962,384.05	说明 1
未决诉讼	129,856,422.26	26,187,503.05	详见附注十四、2 或有事项
对外提供担保	126,941,510.74		说明 2
员工安置费用	15,073,033.16		
待执行的亏损合同	20,865,230.05	16,340,499.68	说明 3
产品质量保证		3,311,961.00	
小计	789,201,606.78	508,802,347.78	
一年内到期的预计负债	18,499,643.52		
合计	770,701,963.26	508,802,347.78	

说明 1：客户关爱基金系房地产业务子公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，在符合确认条件的情况下，对由本公司开发且由本公司负责物业管理的已交付项目的服务承诺确认为预计负债。

说明 2：对外提供担保主要系子公司中利集团对外提供担保及按重整计划向协调审理下级公司提供偿债资源预计产生的损失。

说明 3：待执行的亏损合同系子公司福建省船舶工业贸易有限公司、厦门建发能源有限公司根据预计售价而计提的合同损失。

45. 递延收益

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	299,787,654.91	92,242,653.53	53,819,478.15	338,210,830.29	
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	说明
权益法下顺流交易产生的未实现内部交易损益	737,742.18		737,742.18		
合计	320,234,997.09	92,242,653.53	54,557,220.33	357,920,430.29	

说明：联发红莲半岛项目土地价款补贴系湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与联发集团下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发红莲半岛项目签订协议，约定对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还，用于项目区内的基础设施建设。联发集团收到土地返还价款 19,709,600.00 元，由于项目开发未完成，基础设施建设尚未开展，故本期无变化。

46. 其他非流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划	3,559,459,335.36	3,623,037,147.70
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,004,491,666.67	3,004,491,666.67
国寿投资-拓尊资产支持计划	2,568,322,680.83	
中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划	1,550,198,775.74	
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	705,692,430.13	778,600,389.23
预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用	341,503,881.50	414,245,184.95
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划		3,507,724,444.44
联发集团项目公司股权收益权投资计划		200,493,150.68
平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划		1,012,097,708.63
小计	11,729,668,770.23	12,540,689,692.30
减：一年内到期的其他非流动负债	3,696,716,912.68	165,535,581.70
合计	8,032,951,857.55	12,375,154,110.60

说明 1：中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划，系子公司美凯龙发行的商业地产抵押贷款支持证券。该资产支持专项计划以位于真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号的家居商场的产权及其占用范围内的土地使用权抵押，专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 36.4 亿元，收益率为 4.2%，存续期为 17.85 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 17.85 年，到期一次性还本。其中，2026 年进入第一个三年滚动周期，一年内的还本计划结转至一年内到期的非流动负债。

说明 2：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 30.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发集团提供担保。

说明 3：国寿投资-拓尊资产支持计划系子公司美凯龙于 2025 年 5 月 16 日发行，该资产支持计划将北京红星美凯龙世博家具广场有限公司以及烟台红星美凯龙家居有限公司分别持有的北京至尊 MALL 物业资产及烟台红星美凯龙建材生活商场共同作为底层资产，资产支持计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 26.82 亿元，

年收益率为 4.35%，存续期为 18 年，按季付息，按约定还本。次级发行规模为 0.68 亿元，无固定收益率，存续期为 18 年，到期一次性还本。

说明 4：中信建投-建美-西南全球家居 1 号店及天津滨海商场资产支持专项计划，系子公司美凯龙于 2025 年 10 月 29 日发行的家居商场资产支持证券。该资产支持专项计划以位于天津滨海新区塘沽云山道 2857 号的天津滨海商场和位于重庆市渝北区天宫殿街道新南路 888 号（金科星城）的西南全球家居 1 号店两处产权及其占用范围内的土地使用权作抵押；专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币 16.57 亿元，年收益率为 3.8%，存续期为 14.95 年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为 0.01 亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为 14.95 年，到期一次性还本。

说明 5：子公司美凯龙于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定美凯龙 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，享受折扣款优惠，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。

说明 6：预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用系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。

47. 股本（单位：万股）

项 目	2024 年 12 月 31 日	本次增减变动（+、-）					2025 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	294,709.5201				-4,755.6650	-4,755.6650	289,953.8551

说明：股本本期减少系本公司回购注销限制性股票 4,755.6650 万股。

48. 其他权益工具

2025 年 12 月 31 日，发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况表

发行在外的金融工具	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
23 建发 Y1	2023-8-11	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
23 建发 Y2	2023-11-15	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 Y1	2024-3-5	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
24 建发 Y2	2024-5-21	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N

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
24 建发 Y3	2024-6-18	100.00	22,500,000.00	2,250,000,000.00	5+N
24 建发 Y4	2024-7-15	100.00	6,000,000.00	600,000,000.00	3+N
24 建发 Y5	2024-7-12	100.00	9,000,000.00	900,000,000.00	5+N
23 建发 MTN001	2023-5-24	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
24 建发 MTN002	2024-11-15	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN001	2025-4-29	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3+N
25 建发 MTN002	2025-6-10	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN003	2025-8-6	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
25 建发 MTN004	2025-11-17	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	3+N
百瑞恒益 1092 号信托计划	2022-5-31	100.00	4,000,000.00	400,000,000.00	4.5+N
锦里 36 号信托计划	2022-5-30	100.00	9,510,000.00	951,000,000.00	5+N
合计			181,010,000.00	18,101,000,000.00	

(2) 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	2024年12月31日		本期增加		本期减少		2025年12月31日	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
鑫吴72号信托计划	8,200,000.00	820,000,000.00			8,200,000.00	820,000,000.00		
22建发Y3	10,000,000.00	998,000,000.00			10,000,000.00	998,000,000.00		
22建发Y4	10,000,000.00	998,079,999.24			10,000,000.00	998,079,999.24		
锦里36号信托计划	9,510,000.00	951,000,000.00					9,510,000.00	951,000,000.00
百瑞恒益1092号信托计划	4,000,000.00	400,000,000.00					4,000,000.00	400,000,000.00
23建发Y1	10,000,000.00	998,053,207.55					10,000,000.00	998,053,207.55
23建发Y2	10,000,000.00	998,056,603.78					10,000,000.00	998,056,603.78
23建发MTN001	10,000,000.00	995,500,000.00		61,539.52			10,000,000.00	995,561,539.52
24建发MTN002	15,000,000.00	1,496,952,452.83		49,811.32			15,000,000.00	1,497,002,264.15
24建发Y1	15,000,000.00	1,496,964,768.14					15,000,000.00	1,496,964,768.14
24建发Y2	15,000,000.00	1,496,915,094.34					15,000,000.00	1,496,915,094.34
24建发Y3	22,500,000.00	2,247,750,000.00					22,500,000.00	2,247,750,000.00
24建发Y4	6,000,000.00	598,831,924.53					6,000,000.00	598,831,924.53
24建发Y5	9,000,000.00	898,247,886.79					9,000,000.00	898,247,886.79
25建发MTN001			10,000,000.00	997,944,000.00			10,000,000.00	997,944,000.00
25建发MTN002			15,000,000.00	1,493,916,000.00			15,000,000.00	1,493,916,000.00
25建发MTN003			15,000,000.00	1,496,916,000.00			15,000,000.00	1,496,916,000.00

发行在外的金融工具	2024年12月31日		本期增加		本期减少		2025年12月31日	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
25 建发 MTN004			15,000,000.00	1,496,916,000.00			15,000,000.00	1,496,916,000.00
合计	154,210,000.00	15,394,351,937.20	55,000,000.00	5,485,803,350.84	28,200,000.00	2,816,079,999.24	181,010,000.00	18,064,075,288.80

说明：本公司发行的永续债能够无条件避免交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，亦无须通过公司自身权益工具结算，满足《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》关于权益工具的确认条件，故分类为权益工具。

49. 资本公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
股本溢价	4,118,538,051.18	476,807,809.74	510,037,251.43	4,085,308,609.49
其他资本公积	438,289,084.43	100,319,632.76	374,933,538.01	163,675,179.18
合计	4,556,827,135.61	577,127,442.50	884,970,789.44	4,248,983,788.67

说明 1：股本溢价本期增加 476,807,809.74 元，包括：

(1) 子公司建发国际投资集团有限公司（以下简称“建发国际”）、建发物业管理集团有限公司（以下简称“建发物业”）发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入股本溢价，增加资本公积(股本溢价)369,832,787.68 元。

(2) 因子公司建发物业管理集团有限公司发行的限制性股票部分在本期解除限售，本公司对其持股比例减少，享有的净资产份额发生变化，增加资本公积（股本溢价）2,492,068.14 元。

(3) 本公司集团内部股权转让，本公司享有厦门兆汇垚房地产开发有限公司、厦门兆合盈房地产开发有限公司、杭州兆玺房地产有限公司、泉州兆轩置业有限公司、宁波兆源房地产开发有限公司的权益比例发生变化，增加资本公积（股本溢价）16,126,412.64 元。

(4) 本公司购买子公司少数股权，支付的对价与按照增加持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，增加资本公积（股本溢价）8,551,378.11 元。

(5) 子公司建发国际失效限制性股票在二级市场流通，本公司对其享有的净资产份额发生变化，增加资本公积（股本溢价）3,534,474.12 元。

(6) 子公司建发国际本年配售新股，本公司对其享有的净资产份额发生变化，增加资本公积（股本溢价）46,539,174.85 元。

(7) 子公司京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司少数股东增资，少数股东增资后导致下属子公司享有的权益与原享有的权益的差额，增加资本公积（股本溢价）3,122,077.01 元。

(8) 子公司中利集团与直接计入所有者权益的交易或事项相关的递延所得税负债

转回，增加资本公积（股本溢价）21,183,979.57 元。

（9）子公司中利集团使用破产管理人账户偿债股票偿还债务，增加资本公积（股本溢价）4,494,033.48 元。

（10）子公司浙江新纸源工贸有限公司的少数股东无偿捐赠，增加资本公积（股本溢价）931,424.14 元。

说明 2：股本溢价本期减少 510,037,251.43 元，包括：

（1）本公司偿还永续债，冲减资本公积（股本溢价）3,920,000.76 元。

（2）本公司回购限制性股票 4,755.665 万股，冲减资本公积（股本溢价）220,187,289.50 元。

（3）因子公司建发国际发行的限制性股票部分在本期解除限售，本公司对其持股比例减少，享有的净资产份额发生变化，减少资本公积（股本溢价）214,545,074.34 元。

（4）子公司建发国际本期实施以股代息计划，本公司对其持股比例增加，享有的净资产份额发生变化，减少资本公积（股本溢价）38,851,848.20 元。

（5）子公司建发国际在二级市场买入建发物业管理集团有限公司股票，按照增加持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，减少资本公积（股本溢价）21,990,862.44 元。

（6）子公司建发物业管理集团有限公司失效限制性股票在二级市场流通，本公司对其享有的净资产份额发生变化，减少资本公积（股本溢价）365,496.41 元。

（7）本公司购买子公司少数股权，支付的对价与按照增加持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，减少资本公积（股本溢价）10,171,833.89 元。

（8）本期因集团内部股权转让，本公司享有淮安兆丰房地产开发有限公司的权益比例发生变化，减少资本公积（股本溢价）4,845.89 元。

说明 3：其他资本公积本期增加 100,319,632.76 元，系下属子公司建发国际、建发物业、建发合诚发行限制性股票，在本期确认股份支付费用，增加其他资本公积 100,319,632.76 元。

说明 4：其他资本公积本期减少 374,933,538.01 元，包括：

（1）子公司建发国际、建发物业发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入股本溢价，减少其他资本公积 369,832,787.68 元。

（2）本公司对联营企业的其他所有者权益变动，减少其他资本公积 5,100,750.33 元。

50. 库存股

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
限制性股票回购义务	267,743,939.50		267,743,939.50	

说明：库存股本期减少系本公司回购注销限制性股票。

51. 其他综合收益

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期发生金额						2025 年 12 月 31 日
		本期所得税前发 生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于少数 股东	
一、不能重分类进损 益的其他综合收益	-54,339,233.97	-434,582,190.46		-96,111,398.68	-73,025,193.34	-159,930,385.21	-105,515,213.23	-214,269,619.18
其他权益工具投资公 允价值变动	-54,339,233.97	-434,582,190.46		-96,111,398.68	-73,025,193.34	-159,930,385.21	-105,515,213.23	-214,269,619.18
二、将重分类进损益 的其他综合收益	793,507,421.45	-32,862,152.89				-4,295,955.11	-28,566,197.78	789,211,466.34
其中：权益法下可转 损益的其他综合收益	-7,785,845.21	-36,520.95				1,048,871.59	-1,085,392.54	-6,736,973.62
外币财务报表折算差 额	258,437,136.03	-32,825,631.94				-5,344,826.70	-27,480,805.24	253,092,309.33
自用房地产或作为存 货的房地产转换为以 公允价值计量的投资 性房地产在转换日公 允价值大于账面价值 部分	542,856,130.63							542,856,130.63
其他综合收益合计	739,168,187.48	-467,444,343.35		-96,111,398.68	-73,025,193.34	-164,226,340.32	-134,081,411.01	574,941,847.16

52. 专项储备

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
安全生产费	3,357,095.37	40,737,366.60	42,643,748.63	1,450,713.34

53. 盈余公积

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,588,674,762.06			1,588,674,762.06

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。

54. 一般风险准备

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日
风险补助	19,267,603.20			19,267,603.20

说明：一般风险准备系子公司厦门建发融资担保有限公司获得的市级风险准备。

55. 未分配利润

项 目	2025 年度	2024 年度
调整前上期末未分配利润	47,004,903,740.63	47,307,376,186.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	47,004,903,740.63	47,307,376,186.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-10,814,732,169.18	2,945,806,792.22
股东其他投入和减少资本	461,582,142.88	-773,613,255.84
其他综合收益结转留存收益	-28,785,363.90	-13,813,900.60
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	2,062,966,640.69	1,929,620,420.70
应付其他权益工具持有者的股利	553,269,021.30	531,231,661.21
期末未分配利润	34,006,732,688.44	47,004,903,740.63

说明 1：股东其他投入和减少资本变动的主要原因系：

本公司子公司祥光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向祥光铜业控股股东阳谷有色提出提前退出需求，阳谷有色对该提前退出权确认衍生金融负债，并相应冲减未分配利润；阳谷有色在本期回购部分少数股权，支付的对价与对应祥光铜业净资产份额之间的差额冲减未分配利润 19,437,599.29 元，同时冲减已回购股份对应的衍生金融负债，相应增加未分配利润 481,019,742.17 元。

说明 2：应付普通股股利变动的主要原因系：

(1) 根据本公司 2025 年 1 月 2 日召开的第九届董事会 2025 年第一次临时会议，审议通过《2024 年中期利润分配方案》，以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），共计派发现金红利 1,178,838,080.39 元，上述现金红利已于 2025 年 1 月派发完毕。

(2) 根据本公司 2025 年 5 月 6 日召开的 2024 年年度股东大会决议，本公司以 2024 年 12 月 31 日总股本 2,947,095,201 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），共计派发现金红利 884,128,560.30 元，上述现金红利已于 2025 年 5 月派发完毕。

56. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	665,092,019,058.04	630,691,490,121.96	695,079,101,175.05	656,921,994,889.98
其他业务	6,178,412,987.26	3,230,628,366.75	6,216,996,060.50	3,176,674,764.21
合计	671,270,432,045.30	633,922,118,488.71	701,296,097,235.55	660,098,669,654.19

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

项 目	2025 年度							
	供应链运营业务		房地产业务		家居商场运营业务		合 计	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
按经营地区分类								
境内公司	383,519,866,526.93	375,593,239,653.87	156,093,985,897.88	133,622,777,127.81	6,569,181,447.81	2,725,212,147.16	546,183,033,872.62	511,941,228,928.84
境外公司	124,821,975,514.43	121,742,525,124.40	265,422,658.25	238,364,435.47			125,087,398,172.68	121,980,889,559.87
合计	508,341,842,041.36	497,335,764,778.27	156,359,408,556.13	133,861,141,563.28	6,569,181,447.81	2,725,212,147.16	671,270,432,045.30	633,922,118,488.71
按收入确认时间分类								
在某一时点履约	507,542,180,688.44	497,292,504,896.96	151,896,010,330.04	131,273,602,147.66	69,687,016.88	49,382,263.77	659,507,878,035.36	628,615,489,308.39
在某一时段内履约	799,661,352.92	43,259,881.31	4,463,398,226.09	2,587,539,415.62	6,499,494,430.93	2,675,829,883.39	11,762,554,009.94	5,306,629,180.32
合计	508,341,842,041.36	497,335,764,778.27	156,359,408,556.13	133,861,141,563.28	6,569,181,447.81	2,725,212,147.16	671,270,432,045.30	633,922,118,488.71

(续上表)

项 目	2024 年度							
	供应链运营业务		房地产业务		家居商场运营业务		合 计	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
按经营地区分类								
境内公司	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
境外公司	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								

项 目	2024 年度							
	供应链运营业务		房地产业务		家居商场运营业务		合计	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
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

(3) 履约义务的说明

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) 与剩余履约义务有关的信息

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为 1622.82 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同、项目年度品牌咨询委托管理费服务合同的预期未来收入。本公司预计在未来 1 至 3 年内，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(5) 营业收入扣除情况

项 目	2025 年度		2024 年度	
	金额（万元）	具体扣除情况	金额（万元）	具体扣除情况
营业收入	67,127,043.20		70,129,609.72	
营业收入扣除项目合计金额	86,772.46		101,391.27	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.13%		0.14%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	86,772.46	服务费收入、养老服务、积分收入、项目管理收入、物业处置收入、材料销售收入	101,391.27	服务费收入、养老服务、积分收入、项目管理收入、物业处置收入
二、不具备商业实质的收入				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	67,040,270.74		70,028,218.45	

57. 税金及附加

项 目	2025 年度	2024 年度
城市维护建设税	415,210,943.30	432,057,766.62
教育费附加	197,485,571.25	185,455,286.58
地方教育附加	118,229,979.63	130,727,848.60
土地增值税	906,134,510.43	1,280,729,969.64
房产税	558,293,423.92	457,373,177.48
城镇土地使用税	125,564,375.89	136,465,472.11
印花税	675,016,983.97	636,744,007.50
消费税	60,531,537.99	57,511,529.59
其他税种	115,427,830.24	91,224,508.55
合计	3,171,895,156.62	3,408,289,566.67

58. 销售费用

项 目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	4,863,931,837.97	4,757,047,670.40
广告宣传费	1,542,687,571.42	1,737,434,427.41
业务费	496,610,427.96	533,475,997.21
办公费	897,237,807.78	950,097,785.21
代理手续费	2,608,150,062.55	2,157,515,260.07
资产摊销及折旧费	581,855,941.03	532,767,827.65
保险费	217,151,551.22	188,074,084.90
交通费	95,352,446.10	106,515,694.98
中介服务费	156,821,101.27	145,711,896.21
股份支付		52,779,826.18
品牌使用费	125,965,203.23	127,705,798.89
其他	323,558,498.38	407,300,103.86
合计	11,909,322,448.91	11,696,426,372.97

59. 管理费用

项 目	2025 年度	2024 年度
职工薪酬	1,124,052,448.61	1,237,164,989.03
办公费	211,321,880.25	243,497,799.10
业务费	28,190,824.64	24,304,783.34
中介服务费	140,554,840.50	204,970,751.47

项 目	2025 年度	2024 年度
资产摊销及折旧费	242,802,289.28	209,558,163.67
信息开发及应用费	89,211,342.76	64,896,943.96
交通费	15,635,560.19	14,672,146.25
保险费	2,749,836.66	2,677,628.88
股份支付	286,109,259.34	677,433,373.81
其他	115,039,547.82	78,514,511.88
合计	2,255,667,830.05	2,757,691,091.39

60. 研发费用

项 目	2025 年度	2024 年度
人工费	272,360,056.82	166,085,761.45
资产摊销及折旧费	46,371,719.16	45,077,003.76
材料费	38,963,951.47	55,379,098.39
软件开发费	13,886,818.82	9,843,002.17
其他	41,984,137.31	9,054,264.90
合计	413,566,683.58	285,439,130.67

61. 财务费用

项 目	2025 年度	2024 年度
利息费用总额	8,622,983,395.40	9,503,677,225.15
其中：租赁负债利息支出	128,011,993.69	143,835,588.83
减：利息资本化	3,041,752,993.84	3,250,863,438.62
利息费用	5,581,230,401.56	6,252,813,786.53
减：利息收入	2,229,971,241.62	2,595,147,518.72
汇兑损益	-538,943,813.30	-48,325,696.76
手续费及其他	758,061,087.99	790,876,802.29
合 计	3,570,376,434.63	4,400,217,373.34

62. 其他收益

项 目	2025 年度	2024 年度
一、计入其他收益的政府补助	995,940,202.76	988,766,726.02
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	14,711,371.42	1,648,080.59
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	12,329.69	44,200,015.17
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	981,216,501.65	942,918,630.26
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	27,371,051.60	36,380,414.22

项 目	2025 年度	2024 年度
其中：个税扣缴税款手续费	10,722,983.57	12,787,316.73
增值税抵减免	16,648,068.03	23,593,097.49
合计	1,023,311,254.36	1,025,147,140.24

63. 投资收益

项 目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-557,003,446.31	1,216,550,175.08
处置长期股权投资产生的投资收益	17,903,544.73	48,476,470.84
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	6,023,419.98	14,430,931.14
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	17,140,314.86	22,726,759.28
债权投资持有期间取得的利息收入	1,914,555.59	3,059,500.04
处置交易性金融资产取得的投资收益	111,969,706.84	57,075,038.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-38,253,789.82	-38,894,552.41
衍生金融工具投资收益	334,496,088.46	568,233,933.52
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	38,664,285.76	36,901,743.35
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	4,747,622.77	1,846,137.14
应收款项融资终止确认收益	-304,587,274.55	-310,899,973.08
债务重组	3,458,158.46	-3,322,744.10
其他	69,342,004.74	224,491,158.41
合计	-294,184,808.49	1,840,674,577.87

64. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
交易性金融资产	318,155,271.77	168,780,705.79
衍生金融工具	-176,900,073.80	46,473,034.59
按公允价值计量的投资性房地产	-25,800,085,476.74	-3,035,560,256.58
其他非流动金融资产	64,783,161.17	-103,619,982.78
合计	-25,594,047,117.60	-2,923,926,498.98

65. 信用减值损失

项 目	2025 年度	2024 年度
应收票据坏账损失	8,045,250.19	-9,327,113.93
应收账款坏账损失	-485,545,869.32	-577,643,855.94
其他应收款坏账损失	-314,365,594.78	-231,212,030.18
长期应收款坏账损失	-151,032,022.64	-34,187,410.40

项 目	2025 年度	2024 年度
其他流动资产减值损失	-327,350,906.41	-251,216,931.45
其他非流动资产减值损失	-309,426,403.88	-273,471,564.74
合计	-1,579,675,546.84	-1,377,058,906.64

66. 资产减值损失

项 目	2025 年度	2024 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-11,565,536,249.97	-6,114,610,141.83
其他非流动资产减值损失	-1,876,456,830.68	
长期股权投资减值损失	-747,171,977.84	
固定资产减值损失	-388,265,618.19	
合同资产减值损失	-304,085,246.51	-176,070,370.47
商誉减值损失	-143,274,141.95	
持有待售资产减值损失	-18,878,330.93	
在建工程减值损失	-6,110,057.68	
合计	-15,049,778,453.75	-6,290,680,512.30

67. 资产处置收益

项 目	2025 年度	2024 年度
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	16,121,875.58	8,240,238.03
使用权资产处置利得	7,081,087.94	176,571,703.04
无形资产处置利得	14,968,016.66	
合计	38,170,980.18	184,811,941.07

68. 营业外收入

项 目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金收入	270,878,405.92	359,758,131.37	270,878,405.92
无需支付的款项	264,134,610.93	188,875,855.46	264,134,610.93
投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值产生的收益	9,444,045.29		9,444,045.29
非流动资产毁损报废利得	7,956,236.33	555,771.00	7,956,236.33
罚款收入	6,766,468.64	10,030,511.09	6,766,468.64
其他	37,996,198.74	29,513,108.75	37,996,198.74
合计	597,175,965.85	588,733,377.67	597,175,965.85

69. 营业外支出

项 目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿金支出	318,544,653.00	121,937,824.66	318,544,653.00
罚款及滞纳金支出	121,802,411.78	120,384,208.46	121,802,411.78
捐赠支出	34,519,843.95	40,747,905.00	34,519,843.95
非流动资产毁损报废损失	24,901,189.59	13,344,613.73	24,901,189.59
其他	101,120,734.90	161,697,301.12	101,120,734.90
合计	600,888,833.22	458,111,852.97	600,888,833.22

70. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	3,912,015,234.31	4,195,122,019.27
递延所得税费用	-1,250,273,515.73	1,224,312,575.45
合计	2,661,741,718.58	5,419,434,594.72

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2025 年度	2024 年度
利润总额	-25,432,431,556.71	11,238,953,312.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,358,107,889.18	2,809,738,328.07
子公司适用不同税率的影响	-49,508,640.32	-31,467,280.09
调整以前期间所得税的影响	19,472,063.97	-128,969,854.86
非应税收入的影响	-59,665,277.97	-91,317,228.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	225,265,568.23	143,225,646.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-284,852,638.01	-692,849,997.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,238,679,362.72	3,973,647,925.70
研发费用加计扣除	-23,663,647.09	-12,414,656.24
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	243,885.19	12,779,046.17
权益法核算的合营企业和联营企业损益	150,400,843.02	-289,426,899.14
可抵扣的其他权益工具分配	-196,521,911.98	-273,510,436.48
所得税费用	2,661,741,718.58	5,419,434,594.72

71. 其他综合收益

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五、51 其他综合收益。

72. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
收回银行承兑汇票保证金、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	3,800,253,797.09	4,590,100,610.07
利息收入	988,734,918.27	1,365,644,875.56
收到的政府补助	1,036,993,482.24	956,004,125.94
赔偿金、违约金收入	272,354,585.12	355,940,038.88
收其他单位押金及保证金	28,849,285,553.52	24,757,400,265.95
收代建费	1,954,484,516.03	2,357,503,255.89
收往来款、代收代付款	12,706,306,870.28	5,829,525,589.75
其他	11,072,813.00	61,759,025.91
合计	49,619,486,535.55	40,273,877,787.95

②支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
支付银行承兑汇票保证金、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	3,228,906,459.83	3,177,678,027.45
支付付现的期间费用	8,880,746,304.38	10,217,214,151.11
银行手续费及额度占用费	758,162,416.89	766,393,972.70
支付赔偿金、违约金、滞纳金、罚款支出	490,412,957.74	152,864,825.08
支付其他单位押金及保证金	34,817,672,441.04	23,875,994,202.75
付代建费	2,119,131,724.15	2,197,107,873.90
付往来款、代收代付款	12,712,696,768.37	5,131,996,828.87
其他	167,874,017.16	75,149,278.65
合计	63,175,603,089.56	45,594,399,160.51

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
收回期货等衍生金融工具投资	7,002,961,907.24	25,868,851,603.60
收回理财产品等金融资产投资	11,748,729,042.17	13,698,952,333.09
合计	18,751,690,949.41	39,567,803,936.69

②支付的重要投资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
支付期货等衍生金融工具投资	4,472,828,512.61	25,110,288,289.68
支付理财产品等金融资产投资	11,030,178,046.32	11,420,051,883.76
支付合联营企业等股权投资	5,591,686,179.78	1,811,916,403.56
合计	21,094,692,738.71	38,342,256,577.00

③收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
收回关联单位资金往来款	15,771,347,334.08	9,368,565,663.47
收回非关联单位资金往来款	806,737,751.97	1,780,995,531.52
取得子公司支付的现金净额（负数）	219,235,824.39	241,800,000.00
收回投资相关受限资金	386,989,407.12	375,676,101.44
收到投资意向金	30,000,000.00	
合计	17,214,310,317.56	11,767,037,296.43

④支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
支付关联单位资金往来款	12,573,007,334.44	4,811,999,174.30
支付非关联方资金往来款	1,929,356,848.95	1,478,829,558.86
处置子公司收到的现金净额（负数）	43,616,739.48	1,819,064.45
支付投资相关受限资金	161,652,266.23	570,337,829.96
购买债权	12,602,768,303.46	
合计	27,310,401,492.56	6,862,985,627.57

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
收到关联单位资金拆入款		9,276,621,307.14
收到非关联单位资金拆入款	11,408,205,502.84	13,621,777,066.57
收回信托业保障基金	10,000,000.00	8,792,944.99
收到资产支持证券款	1,500,000,000.00	
合计	12,918,205,502.84	22,907,191,318.70

②支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2025 年度	2024 年度
支付租赁负债的本金和利息	766,331,883.72	980,709,111.75

项 目	2025 年度	2024 年度
偿还关联单位资金拆入款	42,857,100.00	9,741,753,875.94
偿还非关联单位资金拆入款	21,690,354,484.71	23,265,551,620.91
偿还永续债	4,920,000,000.00	12,083,134,193.55
偿还资产支持证券款	6,011,500,000.00	6,572,317,344.20
回购限制性股票款	267,743,939.50	318,898,008.91
支付信托业保障基金	19,950,000.00	
支付融资手续费	23,910,894.20	18,331,706.47
支付少数股东股权收购款	2,812,035,428.91	1,553,624,125.14
子公司注销或减资时归还给少数股东的投资款	3,144,067,539.46	720,147,912.93
合计	39,698,751,270.50	55,254,467,899.80

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2025 年 12 月 31 日
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	10,566,040,569.34	123,769,728,229.46	2,729,394,619.35	116,768,267,730.23		20,296,895,687.92
应付股利	174,363,249.31		6,946,267,917.68	3,203,770,689.71	3,646,215,677.39	270,644,799.89
其他应付款	3,301,826,226.92	633,724,755.77	2,100,679,271.47	3,937,049,169.66	15,216,162.28	2,083,964,922.22
其他流动负债	100,361,575.34	4,100,000,000.00		4,100,117,580.93		100,243,994.41
一年内到期的非流动负债	23,429,585,875.01		26,654,292,400.70	25,843,517,302.58	351,017,177.27	23,889,343,795.86
长期借款	68,865,581,270.63	46,572,838,559.41	1,541,865,191.54	21,361,691,823.94	14,951,677,627.57	80,666,915,570.07
应付债券	40,981,150,445.06	15,180,000,000.00	1,260,367,389.77	10,461,564,491.55	4,658,765,436.04	42,301,187,907.24
租赁负债	2,262,691,597.82		1,706,146,540.47	111,660,472.36	964,503,912.08	2,892,673,753.85
长期应付款	431,100,000.00	600,000,000.00	36,015,109.72	118,395,916.72	154,416,616.53	794,302,576.47
其他非流动负债	12,375,154,110.60	4,091,600,000.00	273,458,638.59	4,774,994,297.68	3,932,266,593.96	8,032,951,857.55
合计	162,487,854,920.03	194,947,891,544.64	43,248,487,079.29	190,681,029,475.36	28,674,079,203.12	181,329,124,865.48

73. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年度	2024 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-28,094,173,275.29	5,819,518,717.56
加: 资产减值准备	15,049,778,453.75	6,290,680,512.30
信用减值准备	1,579,675,546.84	1,377,058,906.64
固定资产折旧	812,279,380.98	689,330,741.33

补充资料	2025 年度	2024 年度
使用权资产折旧	1,088,343,877.99	747,892,301.31
无形资产摊销	228,282,920.62	161,659,855.14
长期待摊费用摊销	200,114,647.72	232,121,002.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)	-38,170,980.18	-184,811,941.07
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	16,944,953.26	12,788,842.73
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	25,594,047,117.60	2,923,926,498.98
财务费用(收益以“－”号填列)	3,631,229,612.65	4,852,889,196.61
投资损失(收益以“－”号填列)	-45,198,097.42	-2,190,469,103.36
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	2,530,714,829.18	811,217,351.66
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-3,884,236,297.34	413,095,223.79
存货的减少(增加以“－”号填列)	21,431,143,077.30	45,851,190,871.98
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-13,196,731,224.64	10,729,882,341.89
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-15,600,658,431.66	-68,055,042,101.62
其他	286,109,259.34	730,213,199.97
经营活动产生的现金流量净额	11,589,495,370.70	11,213,142,418.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07
减: 现金的期初余额	85,630,473,190.07	85,934,983,179.75
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,180,976,695.81	-304,509,989.68

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

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	1,162,243,753.50
其中: 江苏中利集团股份有限公司	41,538,754.13
建发中富(营口)物流有限公司	30,508,829.37
烟台红星国际家居管理有限公司(及天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津河西区分公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津红桥分公司)	980,000,000.00

项 目	金 额
上海石飞建设工程有限公司	9,000.00
上海新闵湾企业发展有限公司	71,673,200.00
泉州弘轩地产有限公司	5,227,900.00
上海弘寿里企业发展有限公司	16,338,500.00
莆田市冰雪旅游开发有限公司	3,253,600.00
莆田市绶溪商业管理有限公司	13,673,970.00
合诚（厦门）幕墙科技有限公司	20,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	286,099,080.67
其中：江苏中利集团股份有限公司	199,061,784.81
建发中富（营口）物流有限公司	12,334.53
烟台红星国际家居管理有限公司（及天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津河西区分公司、烟台红星国际家居管理有限公司天津红桥分公司）	20,362,657.51
唐山斐凯商业管理有限公司	871,104.96
莆田兆联汇置业有限公司	453,069.38
福州兆宸房地产开发有限公司	1,556.36
泉州兆乾置业有限公司	99,282.76
宁德市兆通房地产有限公司	23,301.55
上海新闵湾企业发展有限公司	999,799.77
福州裕诚房地产有限公司	11,022.60
杭州悦生贸易有限公司（及杭州悦新房地产开发有限公司）	2,554,256.32
泉州弘轩地产有限公司	1,165,554.88
重庆兆臻房地产开发有限公司	4,788,489.21
上海弘寿里企业发展有限公司	1,880,877.37
温州市滨岛房地产开发有限公司	52,910,708.13
莆田市冰雪旅游开发有限公司	863,603.67
莆田市绶溪商业管理有限公司	19,674.42
合诚（厦门）幕墙科技有限公司	20,002.44
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
加：负数净额重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	219,235,824.39
取得子公司支付的现金净额	1,095,380,497.22

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

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	951,461.90
其中：青海中利光纤技术有限公司（及青海光通信材料工程技术研究中心有限公司）	951,461.90
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	44,568,201.38
其中：青海中利光纤技术有限公司（及青海光通信材料工程技术研究中心有限公司）	1,383,017.60
杭州鑫建辉实业有限公司	35,348,496.97
上海智澜恒装饰工程有限公司	7,797,254.54
上海家倍得实业有限公司	130.56
上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）	135.79
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	38,367.06
上海美凯龙尊科设计工程有限公司	798.86
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	9,779,463.03
加：负数净额重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额	43,616,739.48
处置子公司收到的现金净额	9,779,463.03

（4）现金和现金等价物构成情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07
其中：库存现金	3,810,726.43	6,322,638.64
可随时用于支付的银行存款	79,533,636,809.23	84,364,603,521.70
可随时用于支付的其他货币资金	2,912,048,958.60	1,259,547,029.73
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	82,449,496,494.26	85,630,473,190.07

（5）不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	2025 年度	2024 年度	理 由
银行存款	1,250,899,522.08	510,948,246.90	监管受限资金、诉讼冻结等
其他货币资金	8,910,021,515.19	9,725,961,429.67	银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金等
合计	10,160,921,037.27	10,236,909,676.57	

（6）供应商融资安排

A：供应商融资安排的条款和条件

应付账款资产证券化。公司与金融机构签订协议，公司多个债权人将享有的应收账

款债权转让给金融机构，金融机构作为原始权益人，以其对公司的债权为基础资产发起资产证券化业务，公司以后支付金融机构款项。

B: 属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额

截至 2025 年 12 月 31 日，公司无属于供应商融资安排的金融负债余额。

74. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目：

项 目	2025 年 12 月 31 日 外币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
货币资金			6,189,343,114.20
其中：美元	642,193,526.10	7.0288	4,513,849,856.24
澳元	10,086,550.78	4.6892	47,297,853.92
巴基斯坦卢比	323,236,253.29	0.0251	8,111,290.54
巴西雷亚尔	5,216,310.18	1.2832	6,693,334.49
迪拉姆	7,900,914.51	1.9071	15,067,731.34
菲律宾比索	215,508,136.07	0.1195	25,753,222.26
港元	1,315,336,206.56	0.9032	1,188,037,968.49
韩元	403,818,785.00	0.0049	1,962,668.33
加拿大元	283,844.13	5.1142	1,451,635.65
兰特	3,798,883.35	0.4224	1,604,800.32
里拉	2,856,656.07	0.1631	466,029.88
林吉特	9,347,102.66	1.7319	16,188,542.66
卢布	24,228,799.57	0.0881	2,133,417.76
罗马尼亚列伊	25,711.20	1.6100	41,396.24
孟加拉塔卡	165,192,277.75	0.0572	9,450,650.21
墨西哥比索	366,488.68	0.3899	142,886.15
尼日利亚奈拉	953,723,823.41	0.0048	4,614,850.23
欧元	15,757,754.72	8.2355	129,772,988.98
日元	1,078,157,723.27	0.0448	48,299,886.00
瑞士法郎	1,037,757.53	8.8510	9,185,191.94
苏姆	1,749,375.00	0.0006	1,019.31
泰铢	320,485,061.19	0.2225	71,314,015.33
新加坡元	3,414,988.30	5.4586	18,641,085.10
新索尔	99,173.63	2.0899	207,258.20

项 目	2025年12月31日 外币余额	折算汇率	2025年12月31日 折算人民币余额
印度尼西亚卢比	77,802,642,732.28	0.0004	32,521,504.67
英镑	45,043.12	9.4346	424,963.82
越南盾	134,782,984,836.87	0.0003	36,067,137.52
智利比索	5,114,463.94	0.0078	39,928.62
应收账款			7,634,214,324.63
其中：澳元	2,606,394.60	4.6892	12,221,905.54
加拿大元	1,234,260.38	5.1142	6,312,254.44
欧元	23,229,622.49	8.2355	191,307,556.02
港元	23,712,882.22	0.9032	21,417,949.48
印度尼西亚卢比	400,150,180,937.13	0.0004	167,024,318.35
林吉特	11,381,064.83	1.7319	19,711,226.09
尼日利亚奈拉	7,757,166.29	0.0048	37,477.62
菲律宾比索	40,302,509.58	0.1195	4,816,142.53
卢布	9,735,703.79	0.0881	857,257.66
英镑	100,728.53	9.4346	950,333.43
泰铢	361,350,330.57	0.2225	80,407,222.10
美元	985,814,334.92	7.0288	6,929,091,797.31
越南盾	747,573,780,692.10	0.0003	200,058,884.06
其他应收款			1,867,417,431.04
其中：澳元	7,805,402.87	4.6892	36,601,095.15
孟加拉塔卡	3,685,320.00	0.0572	210,837.16
巴西雷亚尔	78,000.00	1.2832	100,086.06
加拿大元	4,910.00	5.1142	25,110.72
欧元	11,625.93	8.2355	95,745.36
港元	100,895,516.49	0.9032	91,130,848.41
印度尼西亚卢比	50,473,545,768.95	0.0004	21,067,863.96
日元	135,469,628.83	0.0448	6,068,632.96
韩元	40,000,000.00	0.0049	194,410.69
林吉特	429,081.00	1.7319	743,138.95
尼日利亚奈拉	11,330,904,844.00	0.0048	54,743,622.26
菲律宾比索	900,000.00	0.1195	107,549.84
巴基斯坦卢比	900,000.00	0.0251	22,584.51
卢布	130,849,753.22	0.0881	11,521,709.74
泰铢	22,907,925.90	0.2225	5,097,446.80

项 目	2025 年 12 月 31 日 外币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
美元	233,142,863.26	7.0288	1,638,714,557.26
越南盾	3,175,695,166.00	0.0003	849,850.61
兰特	289,604.67	0.4224	122,340.60
应付账款			12,687,942,526.69
其中：澳元	9,483,185.46	4.6892	44,468,553.27
加拿大元	1,292.92	5.1142	6,612.23
欧元	17,108,570.01	8.2355	140,897,628.35
港元	224,033,379.71	0.9032	202,351,429.23
印度尼西亚卢比	40,144,445,553.78	0.0004	16,756,455.39
日元	280,342,612.33	0.0448	12,558,508.00
林吉特	9,794,193.28	1.7319	16,962,873.07
卢布	117,142,375.29	0.0881	10,314,734.37
泰铢	360,753,100.29	0.2225	80,270,001.39
美元	1,720,842,161.18	7.0288	12,095,455,382.54
瑞士法郎	24,228.75	8.8510	214,448.67
新加坡元	2,200.00	5.4586	12,008.92
英镑	476,427.54	9.4346	4,494,903.22
越南盾	235,936,302,970.92	0.0003	63,139,123.79
土耳其里拉	244,416.00	0.1631	39,864.25
其他应付款			1,674,876,629.74
其中：迪拉姆	1,134,662.06	1.9071	2,163,898.95
澳元	69,360,404.79	4.6892	325,244,810.14
加拿大元	34,253.41	5.1142	175,178.77
瑞士法郎	411.56	8.8510	3,642.72
欧元	1,026,459.74	8.2355	8,453,409.17
港元	993,051,903.97	0.9032	896,944,340.70
印度尼西亚卢比	23,153,435,805.02	0.0004	9,664,338.58
日元	787,407.39	0.0448	35,273.49
墨西哥比索	12,905.37	0.3899	5,031.53
林吉特	55,489.36	1.7319	96,103.78
尼日利亚奈拉	17,502,539.53	0.0048	84,560.98
菲律宾比索	681,255.78	0.1195	81,409.94
巴基斯坦卢比	99,313.00	0.0251	2,492.15
卢布	33,099,999.03	0.0881	2,914,553.31

项 目	2025 年 12 月 31 日 外币余额	折算汇率	2025 年 12 月 31 日 折算人民币余额
泰铢	99,877,829.91	0.2225	22,224,543.68
美元	57,358,834.44	7.0288	403,163,775.48
越南盾	13,199,993,501.51	0.0003	3,532,462.00
兰特	17,825.25	0.4224	7,530.10
新加坡元	1,192.81	5.4586	6,511.08
智利比索	8,145,871.50	0.0078	63,590.95
土耳其里拉	56,236.92	0.1631	9,172.24
短期借款			7,215,721,561.50
其中：美元	853,515,840.91	7.0288	5,999,192,142.58
欧元	607,242.44	8.2355	5,000,945.12
泰铢	667,504,904.63	0.2225	148,532,466.54
越南盾	536,179,106,118.19	0.0003	143,487,367.26
港元	922,000,000.00	0.9032	832,768,840.00
瑞士法郎	9,800,000.00	8.8510	86,739,800.00
一年内到期的非流动负债			389,459,093.40
其中：美元	33,803.22	7.0288	237,596.07
印度尼西亚卢比	4,965,681,870.50	0.0004	2,070,689.34
菲律宾比索	5,490,801.92	0.1195	656,150.83
林吉特	801,255.26	1.7319	1,387,719.63
澳元	82,126,362.18	4.6892	385,106,937.53
长期借款			16,758,155.78
其中：港元	18,553,791.75	0.9032	16,758,155.78
应付职工薪酬			3,685,438.58
其中：澳元	14,742.20	4.6892	69,129.12
巴西雷亚尔	29,092.32	1.2832	37,329.95
加拿大元	590.63	5.1142	3,020.60
港元	483,600.00	0.9032	436,797.19
日元	374,027.95	0.0448	16,755.33
韩元	8,897,154.32	0.0049	43,240.17
泰铢	297,309.89	0.2225	66,157.10
美元	307,535.56	7.0288	2,161,605.94
越南盾	3,155,976,231.34	0.0003	845,801.63
兰特	13,259.99	0.4224	5,601.55

(2) 境外经营实体说明

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

六、研发支出

1. 按费用性质列示

项目	2025 年度	2024 年度
人工费	300,764,739.74	171,319,949.61
资产摊销及折旧费	46,371,719.16	45,077,003.76
材料费	38,963,951.47	55,379,098.39
软件开发费	13,886,818.82	9,843,002.17
其他	48,305,515.79	10,509,710.05
合计	448,292,744.98	292,128,763.98
其中：费用化研发支出	413,566,683.58	285,439,130.67
资本化研发支出	34,726,061.40	6,689,633.31

2. 开发支出

符合资本化条件的研发项目开发支出

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2025 年 12 月 31 日
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
供应链物流控制塔系统		17,478,649.53				17,478,649.53
其他	11,499,778.15	17,247,411.87		1,724,578.36	997,924.53	26,024,687.13
合计	11,499,778.15	34,726,061.40		1,724,578.36	997,924.53	43,503,336.66

七、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
福州兆宸	2025-1-23		70.00	购买	2025-1-23	控制权转移		-51,795.08	35,858.93
泉州兆乾	2025-2-6		70.00	购买	2025-2-6	控制权转移		-27,310,316.81	487,387,079.73
宁德兆通	2025-2-21		51.00	购买	2025-2-21	控制权转移	729,627.42	-10,411,913.56	202,673,423.23
莆田兆联汇	2025-4-7		40.00	购买	2025-4-7	控制权转移		-43,809,955.25	556,789,456.22
福州裕诚	2025-6-12		33.80	购买	2025-6-12	控制权转移		-12,237,508.33	-2,180.70
合诚厦门	2025-6-23	20,000.00	100.00	购买	2025-6-23	控制权转移	2,700,725.69	-168,040.94	-20,002.44
上海新闵湾	2025-6-27	71,673,200.00	100.00	购买	2025-6-27	控制权转移	285,552.33	-79,539,453.66	900,227,739.62
杭州悦生	2025-7-28		51.50	购买	2025-7-28	控制权转移	325,672.42	-6,292,449.17	299,139,513.07
泉州弘轩	2025-8-18	5,227,900.00	51.00	购买	2025-8-18	控制权转移		-6,134,900.28	37,024,821.33
重庆兆臻	2025-9-4		100.00	购买	2025-9-4	控制权转移		-16,691,801.65	493,306,720.12
上海弘寿里	2025-9-30	16,338,500.00	100.00	购买	2025-9-30	控制权转移		17,612,149.08	-1,619,857.94
温州滨岛	2025-10-28		51.00	购买	2025-10-28	控制权转移	371,346.16	4,031,015.06	-2,430,699.35
莆田旅游开发	2025-11-12	3,253,600.00	60.00	购买	2025-11-12	控制权转移		-54,028.21	-863,003.64
莆田绶溪商业	2025-12-12	13,673,970.00	90.00	购买	2025-12-12	控制权转移		52,494.22	-12,515.43
中利集团	2025-2-6	516,749,884.96	20.00	购买	2025-2-6	控制权转移	2,254,589,923.74	-45,520,316.32	192,769,691.88
中富营口	2025-3-4	30,508,829.37	51.00	购买	2025-3-4	控制权转移	3,946,928.76	-878,821.80	2,014,184.30

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
烟台国际	2025-5-31	980,000,000.00	100.00	购买	2025-5-31	控制权转移	71,010,339.14	-4,489,049.36	5,795,114.96
唐山斐凯	2025-5-31	48,206,045.22	100.00	购买	2025-5-31	控制权转移	4,636,015.57	-10,158,897.12	1,070,576.65
石飞建设	2025-7-30	9,000.00	100.00	购买	2025-7-30	控制权转移	2,768,529.12	-500,966.99	49,785.75

说明：福州兆宸房地产开发有限公司简称“福州兆宸”、泉州兆乾置业有限公司简称“泉州兆乾”、宁德市兆通房地产有限公司简称“宁德兆通”、莆田兆联汇置业有限公司简称“莆田兆联汇”、福州裕诚房地产有限公司简称“福州裕诚”、合诚（厦门）幕墙科技有限公司简称“合诚厦门”、上海新闵湾企业发展有限公司简称“上海新闵湾”、杭州悦生贸易有限公司（及杭州悦新房地产开发有限公司）简称“杭州悦生”、泉州弘轩地产有限公司简称“泉州弘轩”、重庆兆臻房地产开发有限公司简称“重庆兆臻”、上海弘寿里企业发展有限公司简称“上海弘寿里”、温州市滨岛房地产开发有限公司简称“温州滨岛”、莆田市冰雪旅游开发有限公司简称“莆田旅游开发”、莆田市绶溪商业管理有限公司简称“莆田绶溪商业”、建发中富（营口）物流有限公司简称“中富营口”、烟台红星国际家居管理有限公司（含天津红星美凯龙国际家居广场有限公司、天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司）简称“烟台国际”、唐山斐凯房地产开发有限公司（含保定斐宁网络科技有限公司、保定斐隼网络科技有限公司、保定斐珉环保科技有限公司、保定斐斌环保科技有限公司）简称“唐山斐凯”、上海石飞建设工程有限公司简称“石飞建设”。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	合诚厦门	上海新闵湾
—现金	20,000.00	71,673,200.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
合并成本合计	20,000.00	71,673,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	20,000.00	71,673,200.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	泉州弘轩	上海弘寿里
—现金	5,227,900.00	16,338,500.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
合并成本合计	5,227,900.00	16,338,500.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,227,900.00	16,338,500.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	莆田旅游开发	莆田绶溪商业
—现金	3,253,600.00	13,673,970.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
合并成本合计	3,253,600.00	13,673,970.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,253,600.00	13,673,970.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	中利集团	中富营口
—现金	516,749,884.96	30,508,829.37
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
合并成本合计	516,749,884.96	30,508,829.37
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	526,193,930.25	14,766,746.90
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-9,444,045.29	15,742,082.47

(续上表)

合并成本	烟台国际	唐山斐凯
—现金	980,000,000.00	
—非现金资产的公允价值。		30,000,000.00

合并成本	烟台国际	唐山斐凯
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		18,206,045.22
合并成本合计	980,000,000.00	48,206,045.22
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	980,000,000.00	48,206,045.22
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(续上表)

合并成本	石飞建设
—现金	9,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
合并成本合计	9,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

说明：本期发生的其他非同一控制下企业合并交易为零对价转让。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	福州兆宸		泉州兆乾	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	164,410.63	1,556.36	323,735,065.99	323,648,550.38
非流动资产				
流动负债	164,410.63	164,410.63	323,735,065.99	323,735,065.99
非流动负债				
净资产		-162,854.27		-86,515.61
减：少数股东权益		-48,856.28		-25,954.68
取得的净资产		-113,997.99		-60,560.93

(续上表)

项 目	宁德兆通		莆田兆联汇	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	702,175,704.25	702,113,736.79	486,254,292.39	486,161,329.91
非流动资产				
流动负债	702,175,704.25	702,175,704.25	486,254,292.39	486,254,292.39
非流动负债				
净资产		-61,967.46		-92,962.48
减：少数股东权益		-30,364.06		-55,777.49

项 目	宁德兆通		莆田兆联汇	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
取得的净资产		-31,603.40		-37,184.99

(续上表)

项 目	福州裕诚		合诚厦门	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	2,458,775,931.92	2,458,763,272.60	20,002.50	20,002.50
非流动资产				
流动负债	2,458,775,931.92	2,458,775,931.92	2.50	2.50
非流动负债				
净资产		-12,659.32	20,000.00	20,000.00
减：少数股东权益		-8,380.47		
取得的净资产		-4,278.85	20,000.00	20,000.00

(续上表)

项 目	上海新闵湾		杭州悦生	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	8,772,845,854.88	8,670,882,985.95	1,314,681,000.54	1,325,038,137.53
非流动资产				
流动负债	8,701,172,654.88	8,701,172,654.88	1,314,681,000.54	1,314,681,000.54
非流动负债				
净资产	71,673,200.00	-30,289,668.93		10,357,136.99
减：少数股东权益				11,388,493.70
取得的净资产	71,673,200.00	-30,289,668.93		-1,031,356.71

(续上表)

项 目	泉州弘轩		重庆兆臻	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	733,493,842.03	712,274,194.39	1,327,067,083.08	1,323,730,039.10
非流动资产				
流动负债	723,243,057.72	723,243,057.72	1,327,067,083.08	1,327,067,083.08
非流动负债				
净资产	10,250,784.31	-10,968,863.33		-3,337,043.98
减：少数股东权益	5,022,884.31	-5,374,743.03		
取得的净资产	5,227,900.00	-5,594,120.30		-3,337,043.98

(续上表)

项 目	上海弘寿里		温州滨岛	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,778,118,984.94	3,686,617,777.61	1,207,634,108.04	1,184,518,645.66
非流动资产				
流动负债	3,761,780,484.94	3,761,780,484.94	1,207,634,108.04	1,207,634,108.04
非流动负债				
净资产	16,338,500.00	-75,162,707.33		-23,115,462.38
减：少数股东权益				-11,326,576.57
取得的净资产	16,338,500.00	-75,162,707.33		-11,788,885.81

(续上表)

项 目	莆田旅游开发		莆田绶溪商业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	298,373,805.82	297,881,607.21	601,742,053.82	601,338,130.67
非流动资产				
流动负债	292,951,139.15	292,951,139.15	586,548,753.82	586,548,753.82
非流动负债				
净资产	5,422,666.67	4,930,468.06	15,193,300.00	14,789,376.85
减：少数股东权益	2,169,066.67	1,972,187.22	1,519,330.00	1,478,937.69
取得的净资产	3,253,600.00	2,958,280.84	13,673,970.00	13,310,439.16

(续上表)

项 目	中利集团		中富营口	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,408,980,670.05	3,149,568,869.84	33,394.05	33,394.05
非流动资产	2,583,910,674.60	2,225,003,770.27	45,606,649.10	45,606,649.10
流动负债	1,575,209,955.09	2,347,376,519.63	16,685,637.47	16,685,637.47
非流动负债	1,791,806,046.90	1,576,117,824.01		
净资产	2,625,875,342.66	1,451,078,296.47	28,954,405.68	28,954,405.68
减：少数股东权益	-5,094,308.57	-5,094,308.57	14,187,658.78	14,187,658.78
取得的净资产	2,630,969,651.23	1,456,172,605.04	14,766,746.90	14,766,746.90

(续上表)

项 目	烟台国际		唐山斐凯	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	56,180,650.72	56,180,650.72	3,430,386.39	3,430,386.39
非流动资产	2,246,131,073.10	2,308,931,765.51	123,669,941.49	99,196,991.08
流动负债	1,322,311,723.82	1,322,311,723.82	92,508,282.66	92,508,282.66
非流动负债				
净资产	980,000,000.00	1,042,800,692.41	34,592,045.22	10,119,094.81
减：少数股东权益				
取得的净资产	980,000,000.00	1,042,800,692.41	34,592,045.22	10,119,094.81

(续上表)

项 目	石飞建设	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	22,030.21	22,030.21
非流动资产	311,520.65	311,520.65
流动负债	324,550.86	324,550.86
非流动负债		
净资产	9,000.00	9,000.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	9,000.00	9,000.00

2. 同一控制下企业合并

报告期内未发生同一控制下企业合并。

3. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	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
杭州鑫建辉置业有限公司			说明	2025-8-1	公司章程变更完毕	
青海中利光纤技术有限公司 (以下简称“青海中利”)	951,461.90	100.00	股权转让	2025-12-26	签订股权转让协议, 并收到股权转让款	-17,407,774.96

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
杭州鑫建辉置业有限公司	49.00	793,458,007.15	793,458,007.15		参考评估值	
青海中利光纤技术有限公司						

说明：本公司下属子公司杭州鑫建辉置业有限公司（以下简称“杭州鑫建辉”）2025年主营业务发生根本性变化，各股东方有权通过独立经营划分范围内的长租公寓享有相应的回报。由于本公司不再拥有对杭州鑫建辉的权力，不能实施控制，故不再将其纳入合并范围。

4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

所属板块	公司主体数量 (个)
供应链下属子公司	56
建发房产下属子公司	40
联发集团下属子公司	12
美凯龙下属子公司	25
小计	133

(2) 本期不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

所属板块	公司主体数量 (个)
供应链下属子公司	31
建发房产下属子公司	16
联发集团下属子公司	4
美凯龙下属子公司	14
小计	65

说明：上海智澜恒装饰工程有限公司、南昌家倍得装饰工程有限公司、上海红星美凯龙星家居用品有限公司、上海美凯龙尊科设计工程有限公司、上海家倍得实业有限公司、上海居哲企业管理合伙企业（有限合伙）共 6 家主体于 2025 年因破产清算丧失控制权。

八、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

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	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	200,000.00	厦门	厦门	房地产业	64.654		同一控制下 企业合并
联发集团有限公司	210,000.00	厦门	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	435,473.27	上海	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	286,726.52	厦门	厦门	贸易	72.61	27.39	投资设立
厦门建发浆纸集团有限公司	50,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发汽车有限公司	30,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发物产有限公司	106,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发(上海)有限公司	30,000.00	上海	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	100,000.00	武汉	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	5,000.00	厦门	厦门	金融服 务	95.00	5.00	投资设立
恒裕通有限公司	6,834.82	香港	香港	贸易	100.00		投资设立
昌富利(香港)贸易有限公司	30,249.25	香港	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	50,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发(新加坡)商事有限公司	13,060.78	新加坡	新加坡	贸易	100.00		投资设立
厦门建发恒融供应链有限公司	5,000.00	厦门	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	100,000.00	厦门	厦门	物流服 务	95.00	5.00	投资设立
厦门建发铝业有限公司	2,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发有色资源有限公司	20,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
阳谷建发铜业有限公司	100,000.00	阳谷	阳谷	铜冶炼	100.00		投资设立
C&D(USA)INC.	20.00	芝加哥	芝加哥	贸易	100.00		投资设立
厦门星原投资有限公司	30,000.00	厦门	厦门	投资	100.00		投资设立
厦门建发信息技术有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	100.00		投资设立
厦门建发原材料贸易有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
厦门建发化工有限公司	8,000.00	厦门	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	10,000.00	张家港	张家港	贸易	90.00	10.00	投资设立
厦门建发高科有限公司	10,000.00	厦门	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	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建益达有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发新兴能源有限公司	50,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通讯有限公司	5,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发能源有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
天津建发能源发展有限公司	5,000.00	天津	天津	贸易	95.00	5.00	投资设立
南京建发清洁能源有限公司	5,000.00	南京	南京	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发生活资材有限责任公司	30,000.00	厦门	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	5,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通商有限公司	5,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建宇实业有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发(加拿大)进出口有限公司	706.80	多伦多	多伦多	贸易	100.00		投资设立
厦门建发轻工有限公司	10,000.00	厦门	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	30,000.00	厦门	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	5,000.00	福州	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	5,000.00	厦门	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	30,000.00	厦门	厦门	担保	98.51	1.49	投资设立
厦门建发融资租赁有限公司	130,000.00	厦门	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	5,000.00	常熟	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	5,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发能化有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发消费品有限公司	20,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发矿产有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册 地	业务性 质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
厦门建发金服控股有限公司	5,000.00	厦门	厦门	咨询服务	95.00	5.00	投资设立
建发(海南)国际控股有限公司	20,000.00	厦门	海南	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发农产品有限公司	10,000.00	厦门	厦门	贸易	100.00		投资设立

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

单位：万元

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
建发房产	35.346	341,097.26	-322,226.59	8,309,592.77
联发集团	5.00	-194,537.79	-23,458.39	1,832,911.75
美凯龙	70.35	-1,866,116.38	-12,869.96	1,803,898.78

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（单位：万元）

子公司名称	2025 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
建发房产	34,333,515.33	4,896,353.05	39,229,868.38	21,672,378.02	6,650,945.98	28,323,324.00
联发集团	8,348,590.38	1,776,587.06	10,125,177.44	4,410,161.65	3,842,152.05	8,252,313.70
美凯龙	643,680.64	8,223,400.43	8,867,081.07	2,949,782.99	3,412,143.25	6,361,926.24

(续上表)

子公司名称	2024 年 12 月 31 日					
	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
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
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

(续上表)

子公司名称	2025 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
建发房产	14,010,303.46	551,764.02	554,382.03	1,675,878.38
联发集团	1,655,314.28	-1,220,588.86	-1,214,881.85	-204,712.23
美凯龙	658,194.08	-2,579,239.05	-2,603,831.74	81,646.67

(续上表)

子公司名称	2024 年度			
	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
联发集团	3,613,357.19	-186,454.47	-199,870.99	-170,904.52
美凯龙	782,126.59	-325,293.18	-337,652.32	21,637.38

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

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五、49。

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 本公司不存在重要的合营和联营企业

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2025 年 12 月 31 日 / 2025 年 度	2024 年 12 月 31 日 / 2024 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	761,005,160.57	1,001,046,902.92
下列各项按持股比例计算的合计数		
— 净利润	-214,481,357.96	-23,308,493.39
— 其他综合收益		
— 综合收益总额	-214,481,357.96	-23,308,493.39
联营企业：		
投资账面价值合计	39,088,491,459.23	36,054,519,813.41
下列各项按持股比例计算的合计数		
— 净利润	-622,181,603.40	1,330,698,095.53
— 其他综合收益	-36,520.95	227,606.93

项 目	2025 年 12 月 31 日/ 2025 年 度	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度
—综合收益总额	-622,218,124.35	1,330,925,702.46

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

本公司对合营企业或联营企业发生前期累积未确认的损失份额为 353,745,040.32 元，本期未确认的损失份额减少 10,817,313.63 元，本期末累积未确认的损失份额为 342,927,726.69 元。

九、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

资产负债表列报项目	2024 年 12 月 31 日余额	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	2025 年 12 月 31 日余额	与资产/收益相关
递延收益	299,736,919.74	38,804,716.00		14,711,371.42	14,242,160.49	338,072,424.81	与资产相关
递延收益	50,735.17	100,000.00		12,329.69		138,405.48	与收益相关
合计	299,787,654.91	38,904,716.00		14,723,701.11	14,242,160.49	338,210,830.29	

说明：本期递延收益其他变动系因新增子公司、处置子公司导致。

2. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2025 年度	2024 年度	与资产/收益相关
与资产相关	14,711,371.42	1,648,080.59	与资产相关
与收益相关	981,228,831.34	987,118,645.43	与收益相关
合计	995,940,202.76	988,766,726.02	

十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽

可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、债权投资以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、债权投资及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

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

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公

司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款和合同资产总额的7.19%；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的16.13%。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截至2025年12月31日，本公司金融负债到期期限如下（单位：万元）：

项 目	2025年12月31日			
	1年以内	1至5年	5年以上	合计
短期借款	2,029,689.57			2,029,689.57
衍生金融负债	594,954.32			594,954.32
应付票据	3,494,288.44			3,494,288.44
应付账款	7,501,468.36			7,501,468.36
其他应付款	6,157,280.91			6,157,280.91
一年内到期的非流动负债	2,388,934.38			2,388,934.38
其他流动负债	1,544,932.46			1,544,932.46
长期借款		7,222,120.31	844,571.25	8,066,691.56
应付债券		2,336,907.58	1,893,211.21	4,230,118.79
租赁负债		132,512.99	156,754.39	289,267.38
长期应付款		153,145.83	60,491.89	213,637.72
其他非流动负债		765,105.72	38,189.47	803,295.19
合计	23,711,548.44	10,609,792.43	2,993,218.21	37,314,559.08

（续上表）

项 目	2024年12月31日			
	1年以内	1至5年	5年以上	合计
短期借款	1,056,604.06			1,056,604.06

项 目	2024 年 12 月 31 日			
	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上	合计
衍生金融负债	126,588.17			126,588.17
应付票据	3,301,490.12			3,301,490.12
应付账款	5,810,055.17			5,810,055.17
其他应付款	5,896,562.74			5,896,562.74
一年内到期的非流动负债	2,342,958.59			2,342,958.59
其他流动负债	19,578.73			19,578.73
长期借款		6,034,501.43	852,056.70	6,886,558.13
应付债券		2,461,972.64	1,636,142.40	4,098,115.04
租赁负债		133,651.53	92,617.63	226,269.16
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五、74 外币货币性项目。

本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险，为此，本公司可能会以签署远期外汇合约的方式来达到降低外汇风险的目的。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩

产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

4. 套期

(1) 套期业务风险管理

项目	相应风险管理策略和目标	被套期风险的定性和定量信息	被套期项目及相关套期工具之间的经济关系	预期风险管理目标有效实现情况	相应套期活动对风险敞口的影响
商品衍生品套期	商品购销面临价格波动风险，利用衍生品合约的套期保值功能，规避经营活动中的价格波动风险	对现货商品的价格波动进行套期，根据现货商品的一定比例调整衍生品合约持仓量	买卖与现货商品高度相关、数量相当的衍生品合约	公司已建立套期保值业务制度，持续对套期关系、套期风险管理控制，锁定商品价格风险，以实现预期目标	买入或卖出相应的衍生品合约对冲公司现货业务端存在的敞口风险
远期结售汇套期	开展与进出口主营业务相关的远期结售汇业务，规避经营活动中的汇率波动风险	对商品购销收付汇进行套期，根据收付汇金额的一定比例持有外汇合约	买卖与商品购销收付汇金额、时期高度相关的远期结售汇	公司已建立套期保值业务制度，持续对套期关系、套期风险管理控制，锁定商品外汇风险，以实现预期目标	购买远期结售汇合约对冲汇率波动存在的风险

(2) 开展符合条件的套期业务并应用套期会计情况

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
商品价格风险-衍生金融资产	62,660,240.43	4,968,777,366.53	被套期项目与套期工具的相关性	5,656,903,959.80
商品价格风险-衍生金融负债	5,291,201,552.52			
商品价格风险-库存商品	12,443,429,869.53			
商品价格风险-其他流动资产	2,947,218,884.29			
商品价格风险-其他流动负债	1,089,501,237.26			
套期类别				
公允价值套期-衍生金融资产	62,660,240.43	4,968,777,366.53	被套期项目与套期工具的相关性	5,656,903,959.80
公允价值套期-衍生金融负债	5,291,201,552.52			
公允价值套期-存货	12,443,429,869.53			
公允价值套期-其他流动资产	2,947,218,884.29			

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
公允价值套期-其他流动负债	1,089,501,237.26			

(3) 未应用套期会计的说明

项目	未应用套期会计的原因	对财务报表的影响
商品期货套期	公司按照商品现货持有总量，控制期货交易头寸，未针对商品现货合同和期货合约一一指定套期关系，未满足套期会计应用条件	157,492,217.90
外汇风险	公司按照收付汇预计总量，控制期货交易头寸，未一一指定套期关系，未满足套期会计应用条件	

5. 金融资产转移

(1) 按金融资产转移方式分类列示

金融资产转移的方式	已转移金融资产的性质	已转移金融资产的金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
背书	应收款项融资	68,588,921,399.24	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
背书	应收票据	916,276,493.73	未终止确认	
贴现	应收款项融资	42,824,939,651.14	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
贴现	应收票据	1,544,048,938.96	部分终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬是否转移给了银行和第三方
发行资产支持证券	应收账款	8,087,544,802.33	终止确认	相关的利率风险和信用风险等主要风险与报酬已转移给了银行和第三方
合计		121,961,731,285.40		

(2) 转移而终止确认的金融资产情况

项目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
应收款项融资/应收账款	背书/贴现/发行资产支持	120,889,456,582.11	-342,841,064.37

项 目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
款/应收票据	证券		

十一、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 2025 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	1,647,563,537.50		362,285,891.97	2,009,849,429.47
债务工具投资			362,285,891.97	362,285,891.97
权益工具投资	1,647,563,537.50			1,647,563,537.50
（二）衍生金融资产	309,333,233.99	13,419,084.31		322,752,318.30
（三）应收款项融资		724,751,963.90		724,751,963.90
应收票据		724,751,963.90		724,751,963.90
（四）存货		12,443,429,869.53		12,443,429,869.53
被套期项目		12,443,429,869.53		12,443,429,869.53
（五）其他流动资产		2,947,218,884.29		2,947,218,884.29
被套期项目		2,947,218,884.29		2,947,218,884.29
（六）其他权益工具投资	221,530,188.39	1,454,203.08	584,318,800.60	807,303,192.07
（七）其他非流动金融资产			980,234,323.82	980,234,323.82
债务工具投资			48,886,643.87	48,886,643.87
权益工具投资			931,347,679.95	931,347,679.95
（八）投资性房地产			90,538,593,562.19	90,538,593,562.19
以公允价值计量的投资性房地产			90,538,593,562.19	90,538,593,562.19

项 目	2025年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额	2,178,426,959.88	16,130,274,005.11	92,465,432,578.58	110,774,133,543.57
（一）衍生金融负债	5,660,679,306.77	4,220,853.16	284,642,992.09	5,949,543,152.02
（二）其他流动负债		1,089,501,237.26		1,089,501,237.26
被套期项目		1,089,501,237.26		1,089,501,237.26
持续以公允价值计量的负债总额	5,660,679,306.77	1,093,722,090.42	284,642,992.09	7,039,044,389.28
二、非持续的公允价值计量				
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产			30,473,025,580.33	30,473,025,580.33
非持续以公允价值计量的资产总额			30,473,025,580.33	30,473,025,580.33
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认负债			26,684,705,335.79	26,684,705,335.79
非持续以公允价值计量的负债总额			26,684,705,335.79	26,684,705,335.79

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

（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

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本公司需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本公司估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。

对处于开发阶段早期的在建物业采用重置成本法进行估值：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益；或采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，再充分考虑正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的租金数据进行直接比较，并扣除评估师预计评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本公司投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

5. 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

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。

十二、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
建发集团	厦门	综合性投资	100.00 亿元	46.79	46.79

本公司最终控制方：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、在其他主体中的权益

(2) 报告期内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：

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
BOYUAN METAL (THAILAND) CO.,LTD.	BOYUAN METAL	本公司联营企业
CERES AGRO LIMITED	CERES AGRO	本公司联营企业
Sunsea parking Inc (含阳光海天停车控股有限公司)	阳光海天停车	本公司联营企业
V ALLIANCE SHIPPING PTE.LTD.	V ALLIANCE	本公司联营企业
安徽璟德房地产开发有限公司	安徽璟德	本公司联营企业
安咖家居用品(上海)有限公司	安咖家居	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
北海源发生物科技有限公司	北海源发	本公司联营企业
北京兆兴房地产开发有限公司	北京兆兴	本公司联营企业
北京兆兴建城房地产开发有限公司及其子公司	北京兆城	本公司联营企业
常州常武物业管理有限公司	常州常武	本公司联营企业
常州永升美凯龙物业管理服务有限公司	常州永升美凯龙	本公司联营企业
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	超级智慧家	本公司联营企业
成都艾格家具有限公司	成都艾格	本公司联营企业
成都东泰商城有限公司	成都东泰	本公司合营企业
成都永升美凯龙物业管理服务有限公司	成都永升美凯龙	本公司联营企业
成都兆和玥房地产开发有限公司	成都兆和玥	本公司联营企业
成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都润兆欣	本公司联营企业
城智联（上海）房地产开发有限公司	上海城智联	本公司联营企业
东山闽西南文旅发展有限公司	东山闽西南文旅	本公司联营企业
浮富能源控股（海南）有限公司	浮富能源	本公司联营企业
福建超弦织造有限公司	超弦织造	本公司联营企业
福州榕珺投资有限公司（含福州榕禄房地产有限公司）	福州榕珺	本公司联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	本公司联营企业
福州新投怡家园物业管理有限公司	新投怡家园	本公司联营企业
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	本公司联营企业
福州中瀚置业有限公司	福州中瀚置业	本公司联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	本公司联营企业
赣州航城置业有限公司	赣州航城	本公司联营企业
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广州红星美凯龙	本公司合营企业
广州火数银花信息科技有限公司	广州火数银	本公司联营企业
哈尔滨美凯龙物业管理服务有限公司	哈尔滨美凯龙	本公司联营企业
杭州古墩物业管理服务有限公司	杭州古墩	本公司联营企业
杭州铎容房地产开发有限公司（含杭州铎旭置业有限公司）	杭州铎容	本公司联营企业
杭州铎裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	杭州铎裕	本公司联营企业
杭州建美场景科技有限公司	杭州建美	本公司联营企业
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	本公司联营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	本公司联营企业
杭州伟量物业管理服务有限公司	杭州伟量	本公司联营企业
杭州鑫建辉置业有限公司	杭州鑫建辉	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
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）科技有限公司	和易通	本公司联营企业
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	本公司联营企业
济南天桥区美凯龙物业管理服务有限公司	济南天桥区美凯龙	本公司联营企业
建兴骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	建兴骐骥新能源	本公司合营企业
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
江苏佰丽爱家居科技有限公司	江苏佰丽爱	本公司联营企业
九江联碧旅业房地产开发有限公司	南昌联碧旅	本公司联营企业
昆明广福美凯龙物业管理服务有限公司	昆明广福美凯龙	本公司联营企业
兰州美升物业管理服务有限公司	兰州美升	本公司联营企业
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	本公司联营企业
临猗县源泰热能有限公司	源泰	本公司联营企业
柳州美凯龙物业服务服务有限公司	柳州美凯龙	本公司联营企业
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	本公司联营企业
美宅（上海）建筑科技有限公司	美宅上海建筑	本公司联营企业
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	南昌联高	本公司联营企业
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	南昌贸联地产	本公司联营企业
南昌美升物业管理服务有限公司	南昌美升	本公司联营企业
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	本公司联营企业
南昌悦佰企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）	南昌悦佰	本公司联营企业
南京德建置业有限公司	南京德建	本公司联营企业
南京灏盛置业有限公司	南京灏盛	本公司联营企业
南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	本公司联营企业
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	本公司联营企业
南京金宸房地产开发有限公司	南京金宸	本公司联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	南京联锦悦	本公司联营企业
南京美凯龙物业管理服务有限公司	南京美凯龙	本公司联营企业
南京名都美凯龙物业管理服务有限公司	南京名都美凯龙	本公司联营企业
南京品悦汇装修工程有限公司	南京品悦汇	本公司联营企业
南京新劲联资产管理有限公司	南京新劲联	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
南京永升美凯龙物业管理服务有限公司	南京永升美凯龙	本公司联营企业
南京兆凯房地产开发有限公司	南京兆凯	本公司联营企业
南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	本公司联营企业
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	本公司联营企业
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒武夷	本公司联营企业
宁波鄞州美庆物业管理服务有限公司	宁波鄞州美庆	本公司联营企业
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	本公司联营企业
宁德乾行房地产开发有限公司	宁德乾行	本公司联营企业
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田和汇兴	本公司联营企业
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	本公司联营企业
莆田联悦盛置业有限公司	莆田联悦	本公司联营企业
莆田兆隼置业有限公司	莆田兆隼	本公司联营企业
莆田中嘉置业有限公司	莆田中嘉	本公司联营企业
莆田中利建筑装修工程有限公司	莆田中利	本公司联营企业
莆田中玺投资有限公司	莆田中玺	本公司联营企业
璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	本公司联营企业
迁安恒茂新材料有限公司	迁安恒茂	本公司联营企业
侨益物流股份有限公司及其子公司	侨益物流	本公司联营企业
泉州中澄房地产开发有限公司	泉州中澄	本公司联营企业
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	尤溪闽西南	本公司联营企业
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	厦门保联椿莲	本公司联营企业
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	本公司联营企业
厦门海耀地产有限公司	厦门海耀	本公司联营企业
厦门汉发供应链管理有限公司	汉发供应链	本公司联营企业
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门好柿发生	本公司联营企业
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门宏佑房地产	本公司联营企业
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	本公司联营企业
厦门黄金之盾运营管理有限公司	厦门黄金之盾	本公司联营企业
厦门辉煌装修工程有限公司	辉煌装修	本公司联营企业
厦门建禾油脂有限公司	建禾油脂	本公司联营企业
厦门建泰硅业有限公司及其子公司	建泰硅业	本公司联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司	厦门金联保	本公司联营企业
厦门锦粮源贸易有限公司	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

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	本公司联营企业
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	本公司联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	本公司联营企业
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	本公司联营企业
厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门联嘉升	本公司联营企业
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	本公司联营企业
厦门润岳房地产开发有限公司	厦门润岳	本公司联营企业
厦门市荣虹置业有限公司（含厦门市荣联嘉置业有限公司）	厦门荣虹	本公司联营企业
厦门同顺供应链管理有限公司	同顺供应链	本公司联营企业
厦门现代码头有限公司	现代码头	本公司联营企业
厦门翔启供应链管理有限公司	厦门翔启	本公司联营企业
厦门谐醴置业有限公司	厦门谐醴	本公司联营企业
厦门新吉悦国际贸易有限公司	新吉悦	本公司联营企业
厦门鑫五发供应链管理有限公司	鑫五发	本公司联营企业
厦门益润投资有限公司（含莆田兆启置业有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司）	厦门益润投资	本公司联营企业
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	厦门益武地	本公司联营企业
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	本公司联营企业
厦门悦琴海联建设发展有限公司（含厦门悦琴房地产有限公司）	厦门悦琴海联	本公司联营企业
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）	厦门悦兆	本公司联营企业
厦门兆祥城市建设投资有限公司	厦门兆祥城市建设	本公司联营企业
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	本公司联营企业
山东国润供应链管理有限公司	山东国润	本公司联营企业
山东汇科能源发展有限责任公司	山东汇科	本公司联营企业
山东银座家居有限公司及其子公司	山东银座	本公司联营企业
商舟航空物流有限公司	商舟物流	本公司联营企业
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海嘉展建筑	本公司联营企业
上海建名实业有限公司	上海建名	本公司联营企业
上海锦兆利置业有限公司	上海锦兆利	本公司联营企业
上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	本公司联营企业
上海丽浩环保科技有限公司	上海丽浩创	本公司联营企业
上海美凯龙物业管理服务有限公司（含上海星悦物业服务服务有限公司）	上海美凯龙	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
上海名艺商业企业发展有限公司	上海名艺	本公司合营企业
上海浦锋房地产开发有限公司	上海浦锋	本公司联营企业
上海浦骁房地产开发有限公司	上海浦骁	本公司联营企业
上海润兆茂置业有限公司	上海润兆茂	本公司联营企业
上海盛域信息技术有限公司	大域信息科	本公司联营企业
上海盛兆荟房地产开发有限公司	上海盛兆荟	本公司联营企业
上海天合智能科技股份有限公司	上海天合	本公司联营企业
上海威来适装饰科技有限公司	上海威来适	本公司联营企业
上海鑫诚安建设有限公司	上海鑫诚安	本公司联营企业
上海燚酷供应链科技有限公司及其分公司	上海燚酷	本公司联营企业
上海屿发房地产开发有限公司	上海屿发	本公司联营企业
上海悦信达停车管理有限公司	上海悦信达	本公司联营企业
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海中贸美凯龙	本公司合营企业
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	本公司联营企业
上海卓跃达国际物流有限公司及其分公司	上海卓跃达	本公司联营企业
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	深圳红星美	本公司联营企业
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	美凯龙商业管理	本公司合营企业
深圳华生大家居集团有限公司（含美时智能家居（深圳）有限公司）	深圳华生大	本公司联营企业
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	本公司联营企业
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	本公司联营企业
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州恒至嘉	本公司联营企业
苏州市苏品宅配文化有限公司	苏品宅配	本公司联营企业
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	本公司联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	本公司联营企业
天津滨海永升美凯龙物业管理服务有限公司	天津滨海永升美凯龙	本公司联营企业
同联科（福建）科技有限公司	同联科	本公司联营企业
桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	本公司联营企业
威海美凯龙物业管理服务有限公司	威海美凯龙	本公司联营企业
潍坊美凯龙物业服务服务有限公司	潍坊美凯龙	本公司联营企业
温州兆顺企业管理有限公司（含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房地产有限公司）	温州兆顺	本公司联营企业
乌海市美旭物业管理服务有限公司	乌海市美旭	本公司联营企业
乌鲁木齐美凯龙物业管理服务有限公司	乌鲁木齐美凯龙	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	本公司联营企业
无锡建源房地产开发有限公司	无锡建源	本公司联营企业
无锡经开区星永升物业管理服务有限公司	无锡经开区星永升	本公司联营企业
无锡锡山永升物业管理服务有限公司	无锡锡山永升	本公司联营企业
无锡兆融城市建设发展有限公司（含无锡兆惠房地产开发有限公司）	无锡兆融	本公司联营企业
芜湖信宇弘企业管理有限公司	芜湖红星美凯龙	本公司合营企业
芜湖明辉商业管理有限公司	芜湖明辉商业	本公司合营企业
武汉光谷自贸光电科技有限公司	武汉光谷	本公司联营企业
武汉汉阳四新物业管理服务有限公司	武汉汉阳四新	本公司联营企业
武汉市正凯物流有限公司	武汉市正凯物流	本公司联营企业
武汉易美物业管理服务有限公司	武汉易美	本公司联营企业
武汉兆发房地产有限公司（含武汉兆宸房地产有限公司）	武汉兆发	本公司联营企业
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	本公司联营企业
武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	本公司联营企业
西安红星佳鑫家居有限公司（含西安佳和兴家居有限责任公司）	西安红星佳鑫	本公司联营企业
西宁美升物业管理有限公司	西宁美升	本公司联营企业
辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	本公司联营企业
新疆新昇供应链管理有限公司	新疆新昇	本公司联营企业
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	上海行远美宅	本公司联营企业
徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	本公司联营企业
徐州天晟和置业有限公司	徐州天晟和	本公司联营企业
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	亚细亚新材料	本公司联营企业
烟台美凯龙物业管理服务有限公司	烟台美凯龙	本公司联营企业
盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城建悦	本公司联营企业
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	鑫金发	本公司联营企业
义乌兆华企业管理有限公司及其子公司	义乌兆华	本公司联营企业
张家港恒运仓储有限公司	张家港恒运	本公司联营企业
张家港市和玺物业服务服务有限公司	张家港和玺	本公司联营企业
长春美凯龙物业管理服务有限责任公司	长春美凯龙	本公司联营企业
长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	本公司联营企业
长沙美阳物业管理服务有限公司	长沙美阳	本公司联营企业
长沙源茂置业有限公司	长沙楚茂	本公司联营企业
长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	本公司联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本公司关系
长沙兆泽房地产有限公司	长沙兆泽	本公司联营企业
长泰县马洋溪水务有限公司	马洋溪水务	本公司联营企业
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江中广电器	本公司联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司（含镇江联启房地产开发有限公司）	镇江扬启	本公司联营企业
中国阳光纸业控股有限公司及其子公司	中国阳光纸业	本公司联营企业
中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	本公司联营企业
中山美凯龙物业管理服务有限公司	中山美凯龙	本公司联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	本公司联营企业
重庆美凯龙博览物业管理服务有限公司	重庆美凯龙	本公司联营企业
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	本公司联营企业
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	重庆铁渝兆华	本公司联营企业
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	珠海鑫建邦	本公司联营企业
淄博美凯龙物业管理服务有限公司	淄博美凯龙	本公司联营企业
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.	HT&CD BUSINESS	本公司联营企业
佑盾（福建）护理用品有限公司	佑盾	本公司联营企业
SAIL CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT GROUP (THAILAND) CO., LTD.	SAIL CONSTRUCTIO N	本公司联营企业
南平武夷云谷建发股份有限公司	南平武夷云谷建 发	本公司联营企业
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	九江利阳	本公司联营企业
厦门翔盛达国际贸易有限公司	厦门翔盛达	本公司联营企业
LIFT YIFAN (THAILAND) CO., LTD	LIFT YIFAN	本公司联营企业
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯房地产有限公司）	温州兆发恒	本公司联营企业
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）	台州兆裕恒	本公司联营企业
上海铧铷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）	上海铧铷	本公司联营企业
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）	泉州兆京	本公司联营企业
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	厦门兆特	本公司联营企业
思可源（重庆）控股有限公司	思可源	本公司联营企业
乐慧车电新能源汽车服务（福建）有限公司	乐慧车	本公司联营企业
天津北辰美凯龙物业管理服务有限公司	天津北辰	本公司联营企业
哈尔滨永升物业管理服务有限公司	哈尔滨永升	本公司联营企业
上海兴通链发航运有限责任公司	上海兴通链发	本公司联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	简称	其他关联方与本公司关系
J-Bridge Investment Co.,Ltd.	J-B Co.,Ltd	控股股东控制的法人
澳门国际银行股份有限公司	澳门国际银行	控股股东共同控制或有重大影响的企业
集友银行有限公司	集友银行	控股股东共同控制或有重大影响的企业
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	控股股东具有重大影响的法人
宁夏建兴环保科技有限公司	宁夏建兴	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际信托有限公司	国际信托	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	控股股东具有重大影响的法人
厦门航空有限公司	厦门航空	控股股东具有重大影响的法人
厦门华侨电子企业有限公司	华侨电子	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿传媒集团股份有限公司	厦门华亿传媒	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿公关传播有限公司	厦门华亿公关	控股股东具有重大影响的法人
厦门华亿文旅产业有限公司	厦门华亿文旅	控股股东具有重大影响的法人
上海树家医学科技有限公司	上海树家	控股股东具有重大影响的法人
广州建信小额贷款有限公司	建信小额贷款	控股股东控制的法人
建发集团（香港）有限公司	香港建发集团	控股股东控制的法人
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	建发城服	控股股东控制的法人
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	厦门建发会展	控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	建发旅游集团	控股股东控制的法人
厦门建发文创体育投资有限公司	建发文创投资	控股股东控制的法人
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司及其子公司	建发新兴产业	控股股东控制的法人
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	建发医疗健康	控股股东控制的法人
上海兆御投资发展有限公司	上海兆御	控股股东控制的法人
天津金晨房地产开发有限责任公司	天津金晨	控股股东控制的法人
厦门法拉电子股份有限公司	法拉电子	控股股东之参股公司
厦门软件职业技术学院	软件学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
鑫金发	供应链运营业务	1,492,211.94	487,104.49
同顺供应链	供应链运营业务	498,598.31	353.24
新吉悦	供应链运营业务	250,575.56	79,672.62
上海美凯龙	家居商场运营业务	63,819.86	63,787.05
侨益物流	供应链运营业务	54,093.64	43,609.55
中国阳光纸业	供应链运营业务	53,758.80	46,095.92
珠海鑫建邦	供应链运营业务	44,850.17	
BOYUAN METAL	供应链运营业务	35,065.91	4,081.49
上海卓跃达	供应链运营业务	29,840.94	5,818.09
CERES AGRO	供应链运营业务	24,125.31	1,260.54
厦门翔启	供应链运营业务	18,139.87	3,389.36
永丰浆纸	供应链运营业务	17,109.14	89,397.63
建信小额贷款	房地产业务	15,766.38	13,100.17
源泰	供应链运营业务	8,140.64	2,876.73
建发城服	房地产业务	8,059.96	21,616.29
超弦织造	供应链运营业务	5,751.98	8,249.31
建发旅游集团	其他业务	3,867.04	1,047.71
厦门国际银行	家居商场运营业务	2,813.31	1,287.84
厦门航空	供应链运营业务	2,567.84	2,702.04
上海焱酩	供应链运营业务	2,433.61	629.64
辉煌装修	房地产业务	2,390.36	10,201.65
上海建名	供应链运营业务	2,237.49	194.64
山东汇科	供应链运营业务	1,686.80	
厦门航空	其他业务	1,432.33	1,322.77
武汉光谷	供应链运营业务	1,119.83	
鑫五发	供应链运营业务	976.62	2,924.47
和易通	房地产业务	902.62	552.01
上海璞发	供应链运营业务	867.73	
商舟物流	供应链运营业务	712.23	
厦门蓝城	其他业务	677.32	
现代码头	供应链运营业务	461.27	
杭州建美	家居商场运营业务	413.21	
澳门国际银行	家居商场运营业务	391.58	
集友银行	家居商场运营业务	375.80	

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
建发旅游集团	供应链运营业务	370.66	
迁安恒茂	供应链运营业务	368.60	
建泰硅业	供应链运营业务	324.99	100.42
山东银座	家居商场运营业务	292.88	582.69
建发医疗健康	房地产业务	283.67	
建发旅游集团	家居商场运营业务	180.72	
建发旅游集团	房地产业务	173.53	
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	132.61	221.06
辉煌装修	其他业务	99.80	
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	96.32	139.90
张家港和玺	房地产业务	89.16	184.95
锦岳祥	供应链运营业务	75.60	0.61
建发集团	其他业务	68.50	
厦门建发会展	房地产业务	49.44	
和易通	供应链运营业务	49.31	
厦门悦琴海联	房地产业务	47.68	
成都东泰	家居商场运营业务	45.04	68.83
建发集团	房地产业务	43.80	47.49
浙江中广电器	其他业务	38.19	
厦门建发会展	家居商场运营业务	36.79	
建信小额贷款	其他业务	29.57	
南昌悦佰	房地产业务	28.50	
辛宜实业	供应链运营业务	24.70	45.85
厦门建发会展	其他业务	17.10	119.20
厦门翔盛达	供应链运营业务	3.47	
厦门华亿传媒	其他业务	2.86	5.39
厦门航空	房地产业务	1.85	
乐慧车	供应链运营业务	0.25	
瑞达源发	供应链运营业务		14,768.48
上海鑫诚安	家居商场运营业务		696.11
阳光海天停车	家居商场运营业务		466.90
上海嘉展建筑	家居商场运营业务		278.41
浙江中广电器	房地产业务		266.11
台州兆裕恒	房地产业务		43.61

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
超级智慧家	房地产业务		32.84
广州红星美凯龙	家居商场运营业务		14.65
建发医疗健康	其他业务		7.31
汉发供应链	供应链运营业务		5.78
上海天合	家居商场运营业务		2.66
长沙展图	房地产业务		0.26

出售商品、提供劳务情况

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
新吉悦	供应链运营业务	71,966.20	102,326.59
同顺供应链	供应链运营业务	70,784.12	272,860.93
汉发供应链	供应链运营业务	63,554.35	20,765.78
源泰	供应链运营业务	44,250.02	42,434.64
鑫金发	供应链运营业务	39,680.57	92,166.97
中国阳光纸业	供应链运营业务	15,225.40	13,001.79
迁安恒茂	供应链运营业务	8,864.08	99.03
上海美凯龙	家居商场运营业务	5,760.02	9,263.97
上海屿发	房地产业务	4,554.11	38.45
上海璞发	供应链运营业务	4,326.93	85,746.89
新疆新昇	供应链运营业务	3,749.55	3,010.91
北京兆兴	房地产业务	3,194.23	
上海盛兆荟	房地产业务	3,094.38	1,643.28
厦门兆祥城市建设	房地产业务	2,674.53	
厦门翔启	供应链运营业务	2,211.61	3,422.80
建禾油脂	供应链运营业务	2,203.62	122,576.47
建发医疗健康	房地产业务	1,797.20	1,356.98
侨益物流	供应链运营业务	1,721.95	28.14
厦门翔盛达	供应链运营业务	1,709.59	
建发医疗健康	供应链运营业务	1,674.97	4,632.64
佑盾	供应链运营业务	1,561.22	
莆田中玺	房地产业务	1,447.71	836.93
合肥建润	房地产业务	1,391.02	532.18
建发集团	房地产业务	1,384.90	2,038.92
厦门宏佑房地产	房地产业务	1,326.76	3,261.34
厦门航空	供应链运营业务	1,270.83	555.27

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
无锡嘉合	房地产业务	1,252.39	533.24
南昌悦佰	房地产业务	1,245.91	436.46
南昌贸联地产	房地产业务	1,150.69	337.05
厦门悦兆	房地产业务	1,148.71	9,878.19
建发旅游集团	房地产业务	1,116.87	897.98
温州兆发恒	房地产业务	1,001.16	214.96
义乌兆华	房地产业务	980.26	2,080.20
北京兆兴	供应链运营业务	891.65	
宁德乾行	房地产业务	876.15	772.86
建发城服	房地产业务	860.99	1,645.97
厦门谐醴	房地产业务	828.16	315.30
杭州铎裕	房地产业务	782.60	294.66
南京灏盛	房地产业务	665.74	516.81
建发旅游集团	供应链运营业务	636.13	371.95
厦门悦琴海联	房地产业务	615.73	1,800.76
莆田中嘉	其他业务	527.43	565.28
上海润兆茂	房地产业务	504.38	
上海锦兆利	房地产业务	477.18	510.63
徐州天晟和	房地产业务	448.83	677.05
北京兆城	房地产业务	448.03	199.30
瑞达源发	供应链运营业务	445.01	14,346.96
厦门益润投资	房地产业务	436.51	418.64
厦门国际银行	房地产业务	429.77	
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	382.23	862.88
紫金铜冠	其他业务	377.91	
武汉兆发	供应链运营业务	345.00	
泉州中澄	房地产业务	335.55	
福州榕珺	房地产业务	324.62	
天津金晨	房地产业务	311.98	
建发集团	其他业务	301.29	409.20
盐城建悦	房地产业务	300.55	355.33
厦门海耀	其他业务	292.45	608.38
南京金宸	房地产业务	288.64	652.70
苏州恒至嘉	房地产业务	271.67	224.59

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
BOYUAN METAL	供应链运营业务	266.84	8,347.51
上海建名	供应链运营业务	266.09	41.55
上海浦锋	房地产业务	265.70	230.61
南平武夷云谷建发	房地产业务	244.02	
莆田中利	房地产业务	241.76	
建泰硅业	供应链运营业务	241.22	102.75
厦门海耀	房地产业务	235.50	146.08
成都润兆欣	房地产业务	228.93	152.99
厦门联嘉升	房地产业务	224.99	
上海美凯龙	供应链运营业务	213.26	87.99
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	210.54	195.02
厦门荣虹	房地产业务	209.72	
鑫五发	供应链运营业务	199.95	11,733.96
苏州合赢	房地产业务	199.75	407.45
联发天地园区	房地产业务	192.45	
软件学院	房地产业务	189.62	327.63
辉煌装修	房地产业务	183.79	16.40
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	181.46	179.83
武汉兆发	房地产业务	179.45	
厦门保联椿莲	其他业务	172.00	1,504.73
台州兆裕恒	房地产业务	168.70	
建发城服	供应链运营业务	165.89	2,373.76
成都兆和玥	房地产业务	155.94	
重庆铁渝兆华	房地产业务	152.93	208.91
温州兆顺	房地产业务	143.58	316.04
武汉光谷	供应链运营业务	143.55	
HT&CD BUSINESS	供应链运营业务	133.99	
南京嘉阳	房地产业务	126.07	20.21
建发集团	供应链运营业务	110.03	
徐州和锦	其他业务	103.17	
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务	101.28	330.36
厦门金联保	房地产业务	100.63	
上海铨伽	房地产业务	99.64	597.17
杭州星汀	房地产业务	92.32	302.55

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
厦门保联椿莲	房地产业务	92.09	7.13
无锡兆融	房地产业务	88.66	186.92
上海卓跃达	供应链运营业务	87.89	36.04
迁安恒茂	其他业务	73.37	
长沙兆泽	房地产业务	72.95	
上海众承	房地产业务	71.82	54.00
芜湖明辉商业	供应链运营业务	71.58	
上海隼酩	供应链运营业务	70.36	277.67
厦门建发会展	供应链运营业务	66.11	48.64
华联电子	供应链运营业务	63.49	
九江利阳	房地产业务	63.13	152.29
福州兆瑞	房地产业务	61.19	428.95
SAIL CONSTRUCTION	供应链运营业务	59.18	
成都东泰	家居商场运营业务	57.60	70.47
杭州铎容	其他业务	57.00	1,082.30
杭州铎容	房地产业务	55.85	307.94
张家港恒运	其他业务	54.12	
南京德建	房地产业务	52.09	80.13
武汉兆悦城	房地产业务	51.22	258.95
厦门润岳	房地产业务	51.02	508.72
南京联锦悦	其他业务	49.75	101.27
北海源发	供应链运营业务	46.37	16,224.96
建发新兴产业	房地产业务	44.89	29.52
软件学院	其他业务	44.19	
莆田联悦	房地产业务	43.40	326.55
厦门荣虹	其他业务	42.89	115.85
上海浦骁	房地产业务	41.82	94.74
莆田兆隼	房地产业务	31.19	125.28
合肥建润	供应链运营业务	31.09	
厦门黄金之厝	房地产业务	28.37	
杭州建美	家居商场运营业务	27.98	0.50
锦岳祥	供应链运营业务	25.47	150.18
山东银座	家居商场运营业务	22.54	23.37
重庆美凯龙	供应链运营业务	21.67	24.71

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
中交长沙	房地产业务	20.55	185.15
辉煌装修	其他业务	20.44	
宁德乾行	供应链运营业务	28.87	3.73
辉煌装修	供应链运营业务	15.62	31.83
张家港和玺	房地产业务	13.19	6.11
泉州兆京	房地产业务	12.99	
君龙人寿	供应链运营业务	12.27	10.70
思可源	其他业务	12.22	
上海浦锋	供应链运营业务	12.07	
厦门建发会展	房地产业务	11.40	
南京兆凯	房地产业务	10.76	49.15
厦门金联保	其他业务	9.87	
天津金晨	其他业务	9.86	
和易通	供应链运营业务	9.68	141.65
杭州伟量	供应链运营业务	9.65	7.52
上海锦兆利	供应链运营业务	9.35	
济南天桥区美凯龙	供应链运营业务	9.15	8.57
LIFT YIFAN	供应链运营业务	8.67	
南昌美升	供应链运营业务	8.01	7.26
天津北辰	供应链运营业务	7.95	
成都永升美凯龙	供应链运营业务	7.94	7.78
建发旅游集团	家居商场运营业务	7.51	
无锡经开区星永升	供应链运营业务	7.31	5.03
厦门谐醴	供应链运营业务	7.19	
厦门益武地	房地产业务	6.76	43.91
昆明广福美凯龙	供应链运营业务	6.69	7.21
武汉易美	供应链运营业务	6.62	6.32
乌鲁木齐美凯龙	供应链运营业务	6.44	11.55
泉州中澄	供应链运营业务	6.36	
厦门建发会展	其他业务	6.27	
建信小额贷款	房地产业务	6.20	5.84
成都东泰	供应链运营业务	5.97	4.50
南京永升美凯龙	供应链运营业务	5.86	4.89
上海浦骁	供应链运营业务	5.61	

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
厦船重工	供应链运营业务	5.58	0.88
烟台美凯龙	供应链运营业务	5.47	3.09
长春美凯龙	供应链运营业务	5.39	4.46
常州永升美凯龙	供应链运营业务	5.28	6.22
合肥美河	供应链运营业务	5.10	3.47
现代码头	其他业务	4.72	
西安红星佳鑫	供应链运营业务	4.53	
天津滨海永升美凯龙	供应链运营业务	4.51	3.58
超级智慧家	家居商场运营业务	4.45	58.93
无锡锡山永升	供应链运营业务	4.13	4.99
现代码头	供应链运营业务	4.12	15.76
南京名都美凯龙	供应链运营业务	4.12	5.18
山东汇科	供应链运营业务	4.08	
中山美凯龙	供应链运营业务	4.06	3.77
福州中瀚置业	房地产业务	4.01	123.40
武汉汉阳四新	供应链运营业务	3.99	3.60
兰州美升	供应链运营业务	3.91	5.20
厦门益润投资	供应链运营业务	3.90	
南京灏盛	供应链运营业务	3.89	
国际信托	房地产业务	3.60	
北京兆城	供应链运营业务	3.55	
瑞达源发	房地产业务	3.55	3.54
哈尔滨美凯龙	供应链运营业务	3.16	4.03
南京联锦悦	房地产业务	2.97	
上海威来适	家居商场运营业务	2.94	15.65
深圳华生大	家居商场运营业务	2.65	37.74
厦门兆特	房地产业务	2.43	279.30
宁波鄞州美庆	供应链运营业务	2.36	2.16
杭州古墩	供应链运营业务	2.30	2.40
长沙美阳	供应链运营业务	2.28	2.30
淄博美凯龙	供应链运营业务	2.27	4.58
温州兆发恒	供应链运营业务	2.23	12.77
南京美凯龙	供应链运营业务	2.19	2.36
建信小额贷款	供应链运营业务	2.09	19.26

关 联 方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
潍坊美凯龙	供应链运营业务	1.91	1.40
柳州美凯龙	供应链运营业务	1.82	3.45
西宁美升	供应链运营业务	1.69	4.94
上海盛兆荟	供应链运营业务	1.68	
建发新兴产业	供应链运营业务	1.53	3.57
上海天合	家居商场运营业务	1.50	4.87
建发旅游集团	其他业务	1.46	13.64
联发天地园区	其他业务	1.43	3.89
建发医疗健康	其他业务	1.41	
苏州恒至嘉	供应链运营业务	1.30	
珠海鑫建邦	供应链运营业务	1.25	397.23
建发新兴产业	其他业务	1.19	
南平武夷云谷建发	供应链运营业务	1.03	
南昌悦佰	供应链运营业务	0.95	
商舟物流	供应链运营业务	0.95	129.12
新吉悦	房地产业务	0.90	
软件学院	供应链运营业务	0.83	
宁德嘉行	房地产业务	0.60	8.66
君龙人寿	房地产业务	0.57	
国际信托	供应链运营业务	0.52	0.39
哈尔滨永升	供应链运营业务	0.44	
和易通	其他业务	0.31	
和易通	房地产业务	0.26	
厦门航空	房地产业务	0.25	
成都兆和玥	供应链运营业务	0.25	0.82
盐城建悦	供应链运营业务	0.16	0.61
侨益物流	房地产业务	0.13	
厦门联嘉升	供应链运营业务	0.06	
建信小额贷款	其他业务	0.06	
汇禾物业	房地产业务	0.05	
厦门兆祥城市建设	供应链运营业务	0.04	0.06
厦门华亿文旅	房地产业务	0.03	
新投怡家园	房地产业务	0.01	
徐州和锦	房地产业务		529.41

关联方	关联交易内容	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
辛宜实业	供应链运营业务		386.35
长沙展图	房地产业务		126.98
建威驰通（成都）	供应链运营业务		110.80
厦门锦粮源	供应链运营业务		105.51
广州红星美凯龙	家居商场运营业务		35.69
超弦织造	供应链运营业务		24.44
尤溪闽西南	其他业务		21.43
长沙芙茂	房地产业务		17.30
莆田中嘉	房地产业务		7.26
南京兆凯	供应链运营业务		6.88
南昌联高	房地产业务		6.78
长沙楚茂	房地产业务		4.23
杭州铨裕	供应链运营业务		3.69
威海美凯龙	供应链运营业务		2.26
常州常武	供应链运营业务		2.07
建兴骐骥新能源	供应链运营业务		2.00
厦船重工	房地产业务		1.90
厦门悦兆	供应链运营业务		1.37
厦门宏佑房地产	供应链运营业务		1.09
上海树家	供应链运营业务		1.07
香港建发集团	供应链运营业务		0.93
东山闽西南文旅	供应链运营业务		0.74
乌海市美旭	供应链运营业务		0.74
厦门华亿公关	房地产业务		0.47
厦门国际银行	供应链运营业务		0.44
山东国润	供应链运营业务		0.37
华侨电子	供应链运营业务		0.19
厦门保联椿莲	供应链运营业务		0.12
重庆铁渝兆华	供应链运营业务		0.07
南平兆恒武夷	供应链运营业务		0.02

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2025 年度确认的租赁收入（万元）	2024 年度确认的租赁收入（万元）
阳光海天停车	房屋建筑物	2,926.26	4,521.77
君龙人寿	房屋建筑物	577.99	568.77
建发旅游集团	房屋建筑物	505.95	506.68
辉煌装修	房屋建筑物	182.49	309.68
上海威来适	房屋建筑物	74.24	74.24
超级智慧家	房屋建筑物	73.43	215.14
建发医疗健康	房屋建筑物	71.36	71.36
建发集团	房屋建筑物	37.14	38.06
上海天合	房屋建筑物	37.13	39.56
杭州建美	房屋建筑物	4.68	1.56
厦门荣虹	房屋建筑物		201.23
联发天地园区	房屋建筑物		153.75
上海屿发	房屋建筑物		103.02
南京金宸	房屋建筑物		44.34
上海丽浩创	房屋建筑物		8.45
厦门保联椿莲	房屋建筑物		3.92
厦门金联保	房屋建筑物		3.92
厦门航空	房屋建筑物		2.89
东山闽西南文旅	房屋建筑物		0.35

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2025 年度（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
建发集团	房屋建筑物	89.18		8,606.28	326.76	22,173.58
上海兆御	房屋建筑物	384.67		4,155.10	122.17	4,236.97
厦门建发会展	房屋建筑物	29.45		32.19		

（续上表）

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
建发集团	房屋建筑物			6,660.07	327.96	
上海兆御	房屋建筑物			4,643.74	310.31	10,020.19

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
芜湖明辉商业	房屋建筑物	14.23				

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发房产	南昌悦佰	40,575.43	否
建发房产	温州兆发恒	36,099.69	否
建发房产	义乌兆华	30,340.16	否
建发房产	泉州中澄	29,400.00	否
建发房产	福州榕珺	28,885.50	否
本公司	同顺供应链	17,782.79	否
建发房产	厦门益润投资	16,963.80	否
厦门建发浆纸集团有限公司	迁安恒茂	16,074.62	否
联发集团	南昌贸联地产	14,581.11	否
联发集团	软件学院	13,463.77	否
厦门建发浆纸集团有限公司	源泰	11,793.56	否
联发集团	徐州和锦	11,550.00	否
建发房产	合肥建润	10,307.74	否
建发房产	盐城建悦	9,719.15	否
厦门建发供应链物流科技有限公司	上海兴通链发	3,087.00	否
厦门建发生活资材有限责任公司	厦门翔启	800.00	否
厦门建发原材料贸易有限公司	瑞达源发	400.00	否

本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	777,500.00	否
建发集团	联发集团	200,000.00	否

(4) 关联方资金拆借

A. 拆入

关 联 方	本期拆入金额（万元）	本期还款（万元）	本期支付利息（万元）
北京兆兴	244,089.84		
长沙兆泽	55,967.10	55,967.10	
上海润兆茂	49,822.00		
上海盛兆荟	36,750.00		
上海锦兆利	33,908.00		
合肥建润	16,317.00		
福州榕珺	15,577.59		
福州中瀚置业	9,900.00		
杭州铎裕	9,603.52		
泉州中澄	6,882.73		
徐州天晟和	4,900.00		
成都兆和玥	4,620.00		
泉州兆京	1,519.00		
杭州星汀	1,435.00		
福州兆瑞	1,031.00		
温州兆顺	429.00		
武汉兆悦城	140.90		
厦门益润投资		2,450.00	3,290.41
上海铎铷		784.00	
南昌悦佰			1,035.30
厦门润岳			2,366.47

B. 拆出

关 联 方	本期拆出金额（万元）	本期收到还款（万元）	本期收到利息（万元）
北京兆兴	142,120.16	284,290.30	63.78
武汉兆发	83,305.00		
泉州中澄	42,548.68	42,548.68	
福州榕珺	28,229.24	28,229.24	
上海城智联	27,195.00		
软件学院	10,068.53	14,250.50	549.90
盐城建悦	4,311.00	4,311.00	
温州兆发恒	4,067.42		
福州兆瑞	3,504.00		
上海润兆茂	1,415.93	19,755.53	938.36

关联方	本期拆出金额（万元）	本期收到还款（万元）	本期收到利息（万元）
宁德乾行	800.00	1,300.00	
上海铎铷	784.00		
上海盛兆荟			4,981.08
南京灏盛		9,800.00	
苏州恒至嘉		9,310.00	
上海锦兆利		6,093.15	
苏州鑫城发		5,237.40	3,330.00
厦门悦兆		1,874.25	
杭州星汀		591.68	
合肥建润		472.80	
无锡兆融		297.00	
九江利阳		174.05	
重庆铁渝兆华		73.12	
上海屿发			1,756.45
镇江扬启		1,360.00	
张家港恒运		240.00	54.12

(5) 关键管理人员报酬

项目	2025 年度发生额（万元）	2024 年度发生额（万元）
关键管理人员报酬	2,814.51	3,434.37

(6) 其他关联交易

不适用。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门悦兆	20,731,855.27	241,011.56	5,424,522.73	14,903.91
应收账款	北京兆兴	14,119,907.32	705,995.38		
应收账款	同顺供应链	12,903,433.38	645,171.67	7,790,500.00	389,525.00
应收账款	合肥建润	9,450,694.99	472,534.75		
应收账款	厦门宏佑房地产	7,721,798.30	397,673.15	28,808.00	1,440.40
应收账款	西安红星佳鑫	7,695,591.06	5,434,581.28	5,633,893.02	3,397,437.34

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京兆城	6,407,014.49	453,178.94	6,890.59	344.53
应收账款	建发城服	5,351,845.78	814,392.61	5,598,720.37	572,995.75
应收账款	南昌国贸地产	5,321,671.00	266,083.55	2,938.05	146.90
应收账款	义乌兆华	5,300,472.70	282,284.58	367,944.40	18,397.22
应收账款	源泰	4,963,774.87	248,188.74	1,327,353.20	66,367.66
应收账款	上海美凯龙	4,621,356.34	209,856.92	6,212,443.04	280,368.25
应收账款	厦门谐醴	4,557,359.46	231,962.01	548,454.42	27,422.72
应收账款	盐城建悦	4,549,071.41	255,758.43	654,500.00	32,725.00
应收账款	杭州铎裕	4,008,262.66	200,413.13		
应收账款	深圳华生大	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	厦门保联椿莲	3,890,663.31	292,821.40	2,007,280.74	100,364.04
应收账款	武汉兆发	3,823,496.32	191,174.82		
应收账款	浙江中广电器	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	武汉兆悦城	2,976,154.64	234,485.08		
应收账款	上海屿发	2,574,339.13	135,003.82	1,217,703.08	60,885.15
应收账款	莆田中嘉	2,476,025.35	123,801.27	2,042,634.00	102,131.70
应收账款	厦门润岳	2,475,589.22	144,571.27	177,998.39	8,899.92
应收账款	厦门荣虹	2,085,392.81	119,766.69	833,470.97	41,673.55
应收账款	厦门航空	1,961,764.03	112,300.20	951,218.97	47,560.95
应收账款	新吉悦	1,856,741.84	92,870.19	144,270.43	7,213.52
应收账款	温州兆发恒	1,847,406.28	92,370.31	4,900.00	245.00
应收账款	美凯龙商业管理	1,803,680.42	555,671.14	1,803,680.42	444,432.20
应收账款	福州榕珺	1,770,545.45	88,527.27		
应收账款	泉州中澄	1,639,777.44	81,988.88		
应收账款	重庆铁渝兆华	1,577,123.00	103,348.18		
应收账款	莆田兆隼	1,432,678.76	88,162.39		
应收账款	南平武夷云谷建发	1,296,983.04	896.40		
应收账款	长沙兆泽	1,255,388.88	119,681.88		
应收账款	厦门益润投资	1,118,674.74	67,682.69	715,838.05	70,942.21
应收账款	侨益物流	1,089,478.79	54,473.94	137,602.32	6,880.12
应收账款	建发旅游集团	1,088,416.07	201,269.06	1,520,182.57	78,490.02
应收账款	上海铎伽	1,048,900.00	57,445.00		
应收账款	南京灏盛	990,214.47	70,137.43	15,884.10	794.21

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	建发集团	970,220.23	667,522.43	2,693,343.36	606,552.41
应收账款	中交长沙	836,723.55	49,635.42	1,117.46	55.87
应收账款	台州兆裕恒	819,326.28	69,891.32	512,000.00	25,600.00
应收账款	福州兆瑞	740,600.00	41,630.00	92,000.00	4,600.00
应收账款	莆田中玺	728,933.27	49,117.37		
应收账款	重庆金江联	697,384.86	353,969.92	697,384.86	214,492.94
应收账款	上海盛兆荟	640,483.73	32,046.20	530,275.61	26,513.78
应收账款	成都润兆欣	626,892.19	34,239.22		
应收账款	建信小额贷款	528,767.24	26,490.86	6,397.60	319.88
应收账款	宁德乾行	513,725.60	35,461.06	296,462.26	14,823.11
应收账款	徐州天晟和	512,050.00	25,602.50		
应收账款	无锡兆融	461,423.13	23,071.16		
应收账款	厦门金联保	408,015.79	48,946.12	155,697.44	13,493.94
应收账款	SAIL CONSTRUCTION	400,270.91	20,013.55		
应收账款	软件学院	349,823.09	18,126.05	3,010.00	150.50
应收账款	徐州和锦	293,221.01	14,661.05	404,818.75	20,240.94
应收账款	成都兆和玥	270,984.72	13,549.23	62,408.93	3,120.45
应收账款	杭州锦祥	240,783.32	79,905.50		
应收账款	南京金宸	230,991.63	11,707.49	76,737.82	3,868.47
应收账款	杭州铎容	230,642.15	17,323.24	2,078,552.13	104,723.53
应收账款	佑盾	203,623.19	10,181.16		
应收账款	杭州星汀	199,389.28	11,130.35		
应收账款	温州兆顺	151,300.00	9,915.00		
应收账款	南昌悦佰	119,387.86	7,963.84		
应收账款	上海锦兆利	114,773.00	5,738.65	167,490.00	8,374.50
应收账款	重庆美凯龙	93,749.00	4,687.45	70,441.00	3,522.05
应收账款	泉州兆京	89,301.05	5,309.21		
应收账款	九江利阳	88,800.88	8,403.37		
应收账款	苏州屿秀	75,810.78	37,905.39	75,810.78	22,743.23
应收账款	建发医疗健康	73,618.07	5,157.40	1,804,748.61	90,582.43
应收账款	厦门悦琴海联	67,899.94	3,395.00	129,749.78	6,487.49
应收账款	上海丽浩创	66,528.00	2,993.76	66,528.00	2,993.76
应收账款	龙岩利荣	64,213.53	3,210.68		

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁德嘉行	52,833.84	4,967.24		
应收账款	厦门兆特	45,360.00	4,536.00		
应收账款	上海润兆茂	43,540.64	2,177.03		
应收账款	尤溪闽西南	39,613.00	3,961.30	39,613.00	1,980.65
应收账款	南昌联碧旅	35,803.02	17,901.51	35,803.02	10,740.91
应收账款	昆明广福美凯龙	28,000.00	1,400.00		
应收账款	济南天桥区美凯龙	26,620.00	1,331.00	22,060.00	1,103.00
应收账款	无锡锡山永升	26,160.00	1,308.00		
应收账款	君龙人寿	23,940.00	1,197.00		
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00
应收账款	兰州美升	20,150.00	1,007.50		
应收账款	哈尔滨美凯龙	20,040.00	1,002.00		
应收账款	华联电子	20,000.00	10,000.00	20,000.00	6,000.00
应收账款	张家港和玺	19,386.00	969.30		
应收账款	成都东泰	19,152.00	932.61	119,500.00	5,377.50
应收账款	厦门建发会展	18,907.88	15,795.68	64,513.05	10,260.03
应收账款	潍坊美凯龙	15,920.00	796.00		
应收账款	淄博美凯龙	15,860.00	793.00		
应收账款	武汉光谷	15,150.26	757.51		
应收账款	南京美凯龙	14,136.00	706.80		
应收账款	合肥美河	13,580.00	679.00		
应收账款	山东银座	11,760.00	529.20		
应收账款	武汉市正凯物流	10,560.00	475.20	15,950.00	717.75
应收账款	建发新兴产业	10,100.00	911.60	10,100.00	505.00
应收账款	常州永升美凯龙	9,810.00	490.50	16,994.00	849.70
应收账款	南京联锦悦	9,440.00	472.00		
应收账款	上海浦锋	9,200.00	460.00		
应收账款	新投怡家园	8,515.00	425.75		
应收账款	联发天地园区	8,400.00	2,520.00	8,400.00	840.00
应收账款	思可源	7,362.02	368.10		
应收账款	南京嘉阳	6,322.90	316.15		
应收账款	超级智慧家	5,200.03	234.00	5,200.00	234.00
应收账款	锦岳祥	4,387.54	219.38	12,920.78	646.04

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福州中瀚置业	1,733.10	86.66	92,840.84	8,907.10
应收账款	厦门兆祥城市建设	489.00	24.45		
应收账款	BOYUAN METAL			4,634,315.38	231,715.77
应收账款	迁安恒茂			2,520,000.00	126,000.00
应收账款	中国阳光纸业			1,191,197.84	59,559.90
应收账款	南京兆凯			77,720.00	3,886.00
应收账款	乌鲁木齐美凯龙			47,180.00	2,359.00
应收账款	山东汇科			33,844.70	1,692.24
应收账款	建泰硅业			26,361.65	1,318.08
应收账款	建兴骐骥新能源			21,200.00	1,060.00
应收账款	苏州恒至嘉			19,376.67	968.83
应收账款	长春美凯龙			15,520.00	776.00
应收账款	无锡经开区星永升			12,655.00	632.75
应收账款	南京名都美凯龙			5,320.00	266.00
应收账款	上海燊酩			4,056.00	202.80
其他应收款	上海城智联	1,972,023,049.62	1,972,023.05		
其他应收款	武汉兆发	1,031,735,702.49	1,031,735.70		
其他应收款	温州兆发恒	501,639,350.11	501,639.35	449,642,183.37	449,642.18
其他应收款	杭州鑫建辉	342,947,792.72	342,947.79		
其他应收款	南京德建	309,252,110.13	309,252.11	147,000,000.00	147,000.00
其他应收款	苏州合赢	290,032,443.81	290,032.44	290,032,443.81	290,032.44
其他应收款	厦门荣虹	199,292,587.78	199,292.59	325,808,954.11	325,808.95
其他应收款	温州兆顺	196,350,000.00	196,350.00		
其他应收款	上海众承	185,535,734.40	185,535.73	185,535,734.40	185,535.73
其他应收款	南京灏盛	171,571,328.34	171,571.33	311,281,812.16	311,281.80
其他应收款	无锡兆融	160,579,456.24	160,579.46	173,376,047.30	173,376.05
其他应收款	福州兆瑞	156,356,161.29	156,356.16	59,999,787.32	59,999.79
其他应收款	北京兆兴	153,530,225.92	153,530.23		
其他应收款	上海名艺	146,600,000.00	7,330,000.00	161,800,000.00	8,090,000.00
其他应收款	厦门谐體	143,556,556.99	143,556.56	154,267,651.23	154,267.65
其他应收款	苏州恒至嘉	141,196,539.53	141,196.54	234,294,539.53	234,294.54
其他应收款	台州兆裕恒	134,731,765.74	134,731.77	127,615,432.92	127,615.43
其他应收款	武汉兆悦城	113,481,867.28	113,481.87	113,567,502.31	113,567.50

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中交长沙	107,800,000.00	107,800.00	107,800,000.00	107,800.00
其他应收款	紫金铜冠	105,595,263.79	105,595.26	101,589,444.34	101,589.44
其他应收款	重庆铁渝兆华	100,981,981.78	100,981.98	131,494,576.11	131,494.59
其他应收款	盐城建悦	92,085,020.00	92,085.02	78,595,020.00	78,595.02
其他应收款	上海盛兆荟	90,028,497.21	90,028.50	107,597,147.51	107,597.15
其他应收款	福州中瀚置业	88,133,062.05	88,133.06	88,271,062.05	88,271.06
其他应收款	苏州鑫城发	81,307,011.97	81,307.01	194,426,490.04	194,426.49
其他应收款	南京兆凯	77,002,631.00	77,002.63	85,901,451.00	85,901.45
其他应收款	安徽璟德	76,093,838.77	76,093.84	113,650,188.42	113,650.19
其他应收款	厦门蓝联欣	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	镇江扬启	61,239,506.11	61,239.51	189,345,102.00	189,345.10
其他应收款	福州鸿腾	35,475,000.00	35,475.00	35,475,000.00	35,475.00
其他应收款	上海锦兆利	24,507,597.93	24,507.60	80,717,431.69	80,717.43
其他应收款	芜湖明辉商业	24,132,315.10	1,201,715.76	27,072,392.04	1,360,464.04
其他应收款	上海屿发	21,421,546.59	21,421.55	616,687,050.00	616,687.05
其他应收款	建信小额贷款	16,046,219.90	16,046.22	16,358,670.00	16,358.68
其他应收款	南昌悦佰	12,832,659.75	12,832.66		
其他应收款	张家港恒运	11,800,000.00	11,800.00	14,200,000.00	14,200.00
其他应收款	厦门悦兆	10,200,000.00	10,200.00	1,420.00	1.42
其他应收款	宁德乾行	10,000,000.00	10,000.00	15,050,320.09	15,050.32
其他应收款	南平兆恒武夷	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	泉州中澄	9,537,555.39	9,537.56		
其他应收款	武夷山嘉恒	8,818,708.33	8,818.71	8,382,609.38	8,382.61
其他应收款	莆田中玺	8,423,775.04	8,423.78	14,376,182.64	14,376.18
其他应收款	上海铎铷	7,864,900.00	7,864.90	24,900.00	24.90
其他应收款	深圳红星美	7,693,015.15	2,584,083.79		
其他应收款	软件学院	7,297,891.17	7,297.89	50,813,085.10	50,813.09
其他应收款	南昌国贸地产	7,074,741.88	7,074.74	3,426,780.80	3,426.78
其他应收款	厦门益武地	6,758,595.43	6,758.60	1,718,595.43	1,718.60
其他应收款	福州榕珺	6,268,307.55	6,268.31		
其他应收款	南京新劲联	6,002,559.00	6,002.56		
其他应收款	J-B Co.,Ltd	4,932,955.79	4,932.96	5,044,966.34	5,044.97
其他应收款	九江利阳	4,335,524.35	4,335.52	6,076,071.49	6,076.07

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	徐州天晟和	4,288,225.00	4,288.23	8,494,475.22	8,494.48
其他应收款	连江融建	4,225,000.00	4,225.00	4,225,000.00	4,225.00
其他应收款	美凯龙商业管理	3,550,000.00	277,245.00	200,000.00	200.00
其他应收款	源泰	2,744,226.22	2,744.23		
其他应收款	上海美凯龙	2,698,914.44	439,831.98	11,094,971.30	1,329,635.55
其他应收款	北京兆城	1,970,851.54	1,970.85		
其他应收款	建发集团	1,808,264.63	1,808.26		
其他应收款	马洋溪水务	1,561,935.41	1,561.94	1,874,616.15	1,874.62
其他应收款	上海兆御	1,113,772.35	1,113.77	1,113,772.35	587.41
其他应收款	商舟物流	890,000.00	890.00	210,000.00	210.00
其他应收款	厦门航空	827,000.00	812.00	362,500.00	362.50
其他应收款	汇禾物业	818,237.04	818.24	160,009.63	160.01
其他应收款	辉煌装修	815,572.82	815.57	139,277.27	139.28
其他应收款	上海燊酪	573,541.59	573.54		
其他应收款	厦门国际银行	495,968.00	495.97	495,968.00	495.97
其他应收款	龙岩利荣	492,797.95	492.80	492,797.95	492.80
其他应收款	厦门建发会展	387,379.89	387.38	315,402.00	315.40
其他应收款	武汉市正凯物流	386,617.95	27,565.86		
其他应收款	厦门联嘉升	380,601.83	380.60	401,544.83	401.54
其他应收款	建发旅游集团	337,270.00	337.27	1,041,435.00	0.68
其他应收款	建发城服	194,689.87	134.69	70,000.00	60.00
其他应收款	杭州锦祥	178,720.00	178.72	178,720.00	178.72
其他应收款	莆田中利	146,458.02	146.46		
其他应收款	建发医疗健康	132,302.64	132.30	216,222.14	216.22
其他应收款	厦门益润投资	111,350.00	111.35	23,300.00	23.30
其他应收款	法拉电子	100,000.00	100.00		
其他应收款	建泰硅业	100,000.00	100.00		
其他应收款	厦门保联椿莲	81,000.00	81.00	81,000.00	81.00
其他应收款	宁德嘉行	50,000.00	50.00	50,000.00	50.00
其他应收款	宁夏建兴	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00
其他应收款	上海悦信达	24,000.00	24.00	24,000.00	24.00
其他应收款	长沙楚茂	19,975.50	19.98	38,742.17	38.75
其他应收款	成都润兆欣	12,844.24	12.84		

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京嘉阳	12,142.05	12.14		
其他应收款	莆田中嘉	6,000.00	6.00	1,278,034.02	1,278.03
其他应收款	阳光海天停车	6,000.00	6.00		
其他应收款	厦门宏佑房地产	4,713.00	4.71	86,192.00	86.19
其他应收款	张家港和玺	3,844.01	3.84		
其他应收款	义乌兆华	489.21	0.49	489.21	0.49
其他应收款	厦门禹联泰			107,784,224.95	107,784.22
其他应收款	永丰浆纸			6,430,000.00	6,430.00
其他应收款	杭州星汀			5,916,780.30	5,916.78
其他应收款	上海卓跃达			2,468,709.94	2,468.71
其他应收款	上海蓝漳			1,000,000.00	1,000.00
其他应收款	无锡嘉合			792,452.83	792.45
其他应收款	广州红星美凯龙			480,939.54	30,154.91
其他应收款	东山闽西南文旅			233,165.57	233.17
其他应收款	上海行远美宅			231,770.28	
其他应收款	长沙兆泽			224,066.37	224.07
其他应收款	合肥建润			160,000.00	160.00
其他应收款	香港建发集团			157,612.01	157.61
其他应收款	同联科			103,504.66	103.50
其他应收款	长沙芙茂			66,864.13	66.86
其他应收款	建发新兴产业			20,650.69	20.65
其他应收款	厦门润岳			760.00	0.76
应收股利	桐庐兆银	86,600,580.71		86,600,580.71	
应收股利	无锡建源	15,837.55		15,837.55	
应收股利	成都东泰			31,000,000.00	
预付款项	鑫金发	114,726,932.07			
预付款项	同顺供应链	31,022,300.80			
预付款项	超弦织造	28,563,363.51		4,430,514.35	
预付款项	CERES AGRO	26,118,867.70		37,776,839.10	
预付款项	上海建名	13,772,974.42		3,899,271.45	
预付款项	中国阳光纸业	12,804,556.60		8,128,602.85	
预付款项	武汉光谷	7,582,717.80			
预付款项	上海卓跃达	2,888,718.96		15,024,024.20	

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	上海美凯龙	2,437,060.78		2,930,374.02	
预付款项	厦门翔盛达	841,672.53			
预付款项	侨益物流	560,953.90		87,491.81	
预付款项	南京德建	250,000.00			
预付款项	永丰浆纸	201,197.23		102,656,349.64	
预付款项	华联电子	68,155.29		68,155.29	
预付款项	建发旅游集团	40,661.56		116,240.00	
预付款项	源泰	38,119.12		0.01	
预付款项	厦门建发会展	3,840.00			
预付款项	建发医疗健康	3,124.73		3,124.73	
预付款项	BOYUAN METAL			8,653,022.62	
预付款项	汉发供应链			636,682.04	
预付款项	上海行远美宅			410,761.83	
预付款项	阳光海天停车			312,009.40	
预付款项	芜湖明辉商业			19,259.26	
预付款项	上海天合			10,800.00	
预付款项	商舟物流			9,745.26	
预付款项	亚细亚新材料			1,926.48	
合同资产	西安红星佳鑫	59,251,571.51	5,855,250.05	82,539,656.51	14,583,480.01
合同资产	厦门悦兆	7,437,594.10	160,876.12	29,355,071.85	564.47
合同资产	建发城服	5,478,645.28	483,348.02	4,722,739.94	76,776.37
合同资产	建发医疗健康	689,882.18	4,480.44		
合同资产	上海盛兆荟	571,555.12	28,577.76	696,654.14	34,832.71
合同资产	武汉兆发	226,514.79	11,325.74		
合同资产	厦门益润投资	219,600.00	10,980.00		
合同资产	厦门谐醴	176,963.14	17,696.31	176,963.14	8,848.16
合同资产	南平武夷云谷建发	79,793.77			
合同资产	建发集团	1,016.47	50.82		
合同资产	北京兆城			469,676.62	23,483.83
长期应收款	源泰	63,310,112.72		111,773,690.77	
长期应收款	佑盾	8,354,863.36			
长期应收款	西安红星佳鑫	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00
一年内到期的非流动资产	西安红星佳鑫	573,084,385.45	272,636,303.66	593,084,385.45	5,930,843.86

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
一年内到期的非流动资产	美凯龙商业管理			29,426,000.00	29,426,000.00
其他流动资产	西安红星佳鑫			7,000,000.00	70,000.00
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00		9,800,000.00	
其他非流动资产	广州红星美凯龙			5,000,000.00	50,000.00
货币资金	厦门国际银行	1,338,311,601.41		1,139,098,088.04	
货币资金	集友银行	50,317,315.18			
货币资金	澳门国际银行	79,992.82			
应收款项融资	迁安恒茂	1,767,176.76			

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	北京兆兴	2,443,679,976.00	
其他应付款	杭州铎裕	2,199,939,141.46	2,103,903,941.46
其他应付款	厦门益润投资	1,813,517,935.49	1,810,045,944.30
其他应付款	上海浦锋	1,655,318,000.00	1,655,318,000.00
其他应付款	莆田中玺	926,100,000.00	926,100,000.00
其他应付款	长沙芙茂	874,119,041.34	942,719,041.34
其他应付款	北京兆城	772,309,960.00	770,876,050.15
其他应付款	上海屿发	750,457,050.00	660,275,000.00
其他应付款	上海铎铷	715,890,000.00	723,730,000.00
其他应付款	苏州合赢	688,000,000.00	688,000,000.00
其他应付款	厦门润岳	685,181,782.43	683,563,552.97
其他应付款	厦门宏佑房地产	600,544,478.93	
其他应付款	南京德建	591,439,607.84	591,439,607.84
其他应付款	上海盛兆荟	563,500,000.00	196,000,000.00
其他应付款	长沙兆泽	559,670,979.00	706,678,802.57
其他应付款	上海浦骁	525,280,000.00	525,280,000.00
其他应付款	长沙展图	523,516,308.70	523,516,308.70
其他应付款	徐州天晟和	519,600,711.00	471,116,057.50
其他应付款	上海润兆茂	493,636,800.00	
其他应付款	合肥建润	484,120,000.00	320,950,000.00
其他应付款	南昌联高	463,224,023.48	463,224,023.48
其他应付款	徐州和锦	376,646,130.00	393,766,271.00

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	上海锦兆利	339,080,000.00	
其他应付款	莆田中嘉	331,583,000.00	316,883,000.00
其他应付款	南昌贸联地产	308,301,507.55	226,563,015.10
其他应付款	厦门保联椿莲	304,382,607.68	345,000,000.00
其他应付款	杭州鑫建辉	299,768,913.78	
其他应付款	南京荟宏	286,509,094.59	286,509,094.59
其他应付款	南昌悦佰	284,939,838.80	285,519,712.94
其他应付款	厦门金联保	283,800,000.00	283,800,000.00
其他应付款	重庆金江联	251,430,991.97	251,439,139.67
其他应付款	长沙楚茂	243,271,791.78	242,876,827.26
其他应付款	厦门益武地	232,203,097.47	232,208,469.57
其他应付款	重庆融联盛	220,844,384.52	221,839,578.84
其他应付款	杭州铎容	201,966,179.18	201,625,619.18
其他应付款	福州鸿腾	186,450,000.00	186,450,000.00
其他应付款	建发集团	186,218,504.95	2,332,201,159.10
其他应付款	温州兆顺	179,478,585.00	166,953,794.84
其他应付款	成都兆和玥	165,545,582.76	116,018,275.46
其他应付款	赣州碧联	157,466,640.10	157,466,640.10
其他应付款	龙岩利荣	156,000,000.00	156,002,271.31
其他应付款	成都东泰	155,183,688.47	136,700,386.95
其他应付款	成都润兆欣	142,653,904.14	470,298,495.12
其他应付款	福州榕珺	155,775,900.00	
其他应付款	福州中瀚置业	99,000,000.00	
其他应付款	连江融建	89,376,880.91	89,365,250.00
其他应付款	南京金宸	76,161,452.40	15,111,452.40
其他应付款	莆田兆隼	72,588,400.00	72,466,630.67
其他应付款	泉州中澄	68,827,311.00	
其他应付款	莆田中利	63,700,000.00	63,700,000.00
其他应付款	宁德嘉行	53,533,819.70	48,012,327.50
其他应付款	莆田联福城	46,869,731.44	46,869,731.44
其他应付款	南京联锦悦	39,723,843.75	22,223,843.75
其他应付款	上海鑫诚安	38,374,494.00	150,000.00
其他应付款	莆田联悦	36,034,401.78	31,354,401.78
其他应付款	南京品悦汇	35,280,000.00	35,280,000.00

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	无锡嘉合	34,769,242.43	526,540,116.64
其他应付款	厦门兆特	32,707,331.25	32,707,331.25
其他应付款	南昌联碧旅	31,159,387.66	19,159,387.66
其他应付款	泉州兆京	30,877,864.80	30,380,000.00
其他应付款	阳光海天停车	30,000,000.00	169,458,420.08
其他应付款	厦门悦琴海联	23,748,540.90	569,400,000.00
其他应付款	利盛中泰	22,300,000.00	54,881,097.48
其他应付款	赣州航城	19,600,000.00	19,600,000.00
其他应付款	南京新劲联	18,957,281.06	
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	杭州凤起	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	义乌兆华	15,146,712.78	15,141,194.98
其他应付款	V ALLIANCE	14,108,838.33	14,465,300.42
其他应付款	盐城建悦	13,490,000.00	
其他应付款	苏州鑫城发	12,591,380.47	
其他应付款	福州兆瑞	10,700,947.00	400,617.00
其他应付款	源泰	10,500,000.00	11,300,000.00
其他应付款	厦门荣虹	10,407,088.10	
其他应付款	厦门联嘉升	10,120,000.00	
其他应付款	厦门悦兆	8,786,405.53	15,641,657.53
其他应付款	杭州星汀	8,433,219.70	
其他应付款	莆田和汇兴	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	西安红星佳鑫	6,765,336.37	29,779,949.25
其他应付款	厦门兆祥城市建设	6,133,500.00	6,133,500.00
其他应付款	厦门海耀	4,685,720.84	125,685,720.84
其他应付款	厦门蓝联欣	2,940,000.00	
其他应付款	温州兆发恒	2,071,704.29	2,071,704.29
其他应付款	佑盾	1,961,178.95	
其他应付款	美凯龙商业管理	1,677,825.01	1,287,055.79
其他应付款	君龙人寿	973,273.74	994,714.96
其他应付款	建发旅游集团	962,410.92	
其他应付款	厦门翔盛达	841,672.53	
其他应付款	武汉市正凯物流	685,100.00	733,058.31
其他应付款	建发医疗健康	669,952.95	866,426.41

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	超级智慧家	634,525.17	804,525.17
其他应付款	厦门国际银行	551,062.84	9,251.96
其他应付款	厦门蓝城	450,000.00	7,710,000.00
其他应付款	辉煌装修	410,646.99	1,474,050.29
其他应付款	上海天合	341,158.48	26,536.00
其他应付款	芜湖明辉商业	327,712.57	691,368.00
其他应付款	侨益物流	292,014.42	911.61
其他应付款	上海树家	273,223.86	
其他应付款	天津金晨	204,502.20	204,502.20
其他应付款	上海美凯龙	200,000.00	
其他应付款	张家港和玺	193,606.57	
其他应付款	建发城服	152,173.53	276,061.70
其他应付款	迁安恒茂	100,000.00	
其他应付款	深圳华生大	80,000.00	80,000.00
其他应付款	建泰硅业	71,937.77	
其他应付款	上海威来适	50,000.00	50,000.00
其他应付款	安咖家居	50,000.00	50,000.00
其他应付款	美宅上海建筑	50,000.00	50,000.00
其他应付款	华联电子	41,695.26	41,695.26
其他应付款	中国阳光纸业	39,306.47	
其他应付款	上海卓跃达	37,365.10	
其他应付款	杭州锦祥	32,610.72	32,610.72
其他应付款	南昌万湖	29,971.00	29,971.00
其他应付款	武汉兆悦城	17,852.54	31,683.93
其他应付款	深圳红星美	13,072.82	
其他应付款	苏品宅配	11,015.32	11,015.32
其他应付款	联发天地园区	10,925.59	10,925.59
其他应付款	亚细亚新材料	10,000.00	39,700.60
其他应付款	上海燊酩	10,000.00	
其他应付款	桐庐兆银	8,000.00	8,000.00
其他应付款	杭州建美	5,482.49	
其他应付款	厦门建发会展	5,000.00	45,114.95
其他应付款	厦门航空	3,786.00	36,697.25
其他应付款	和易通	660.00	115,068.91

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	苏州屿秀		71,940,000.00
其他应付款	建发文创投资		42,857,100.00
其他应付款	成都艾格		15,000,000.00
其他应付款	建信小额贷款		11,437,403.05
其他应付款	广州火数银		4,500,069.00
其他应付款	山东汇科		3,592,159.93
其他应付款	华邮数字		1,830,000.00
其他应付款	上海行远美宅		1,601,894.64
其他应付款	上海嘉展建筑		592,000.00
其他应付款	厦门好柿发生		540,000.00
其他应付款	广州红星美凯龙		494,993.00
其他应付款	山东银座		426,400.00
其他应付款	汇禾物业		102,177.03
其他应付款	江苏佰丽爱		30,600.00
合同负债	鑫金发	342,101,973.34	188,322,041.54
合同负债	华联电子	95,979,660.00	
合同负债	浮富能源	42,783,849.95	
合同负债	新疆新昇	29,508,170.62	1,050,920.00
合同负债	上海璞发	29,479,986.59	14,695,219.89
合同负债	源泰	24,698,799.80	822,859.13
合同负债	鑫五发	8,711,527.19	54,553,693.05
合同负债	迁安恒茂	6,702,650.74	5,747,337.17
合同负债	辛宜实业	5,800,325.01	4,999,525.01
合同负债	上海建名	5,788,985.06	3,638,131.06
合同负债	武汉光谷	2,731,948.32	
合同负债	锦岳祥	2,512,694.00	1,954,075.86
合同负债	建发医疗健康	1,964,683.88	8,306,492.05
合同负债	厦门联嘉升	1,687,453.87	
合同负债	厦门翔启	1,398,090.00	
合同负债	汉发供应链	900,000.00	60,000,000.00
合同负债	建禾油脂	592,299.24	55,323,414.75
合同负债	BOYUAN METAL	300,800.11	
合同负债	建发旅游集团	255,904.36	42,502.90
合同负债	深圳华生大	235,849.06	264,150.94

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
合同负债	同顺供应链	186,114.72	28,900,253.47
合同负债	侨益物流	170,970.69	107,926.49
合同负债	厦门悦兆	113,445.01	2,983,045.85
合同负债	厦门建发会展	83,858.13	83,858.13
合同负债	福州中瀚置业	80,472.72	
合同负债	上海美凯龙	77,459.00	
合同负债	建发城服	62,558.41	20,000.54
合同负债	苏品宅配	31,000.00	31,000.00
合同负债	建发集团	28,448.93	620,450.21
合同负债	宁德乾行	26,460.18	
合同负债	上海树家	21,210.23	
合同负债	君龙人寿	7,605.00	7,605.00
合同负债	新吉悦	2,846.25	12,523,337.27
合同负债	超弦织造	176.70	176.70
合同负债	建发新兴产业	19.00	19.00
合同负债	建泰硅业	1.00	1.00
合同负债	厦门宏佑房地产		2,574,708.50
合同负债	武汉市正凯物流		1,952,054.79
合同负债	合肥建润		1,137,251.49
合同负债	北京兆城		842,025.60
合同负债	厦门海耀		653,363.41
合同负债	九江利阳		267,043.47
合同负债	南京灏盛		232,843.33
合同负债	盐城建悦		167,594.70
合同负债	辉煌装修		136,566.00
合同负债	瑞达源发		77,406.12
合同负债	超级智慧家		56,467.53
合同负债	长沙兆泽		46,146.75
合同负债	和易通		28,800.00
合同负债	上海中贸美凯龙		20,804.34
合同负债	亚细亚新材料		2,812.50
合同负债	厦门悦琴海联		84.91
合同负债	厦门航空		0.01
合同负债	中国阳光纸业		0.01

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
应付账款	同顺供应链	4,650,932,977.72	
应付账款	鑫金发	2,293,238,074.39	2,158,559,944.88
应付账款	珠海鑫建邦	446,652,180.00	
应付账款	新吉悦	130,896,798.24	96,532,001.83
应付账款	侨益物流	78,849,877.43	44,620,368.12
应付账款	建发城服	44,420,175.30	16,788,902.69
应付账款	辉煌装修	31,201,207.29	40,578,937.63
应付账款	杭州鑫建辉	26,353,893.09	
应付账款	鑫五发	9,543,384.63	42,855,139.17
应付账款	上海鑫诚安	6,476,484.98	6,476,484.98
应付账款	CERES AGRO	5,849,041.50	20,000.00
应付账款	建信小额贷款	5,495,837.17	13,403,769.24
应付账款	BOYUAN METAL	2,579,407.87	2,842,325.54
应付账款	杭州建美	2,304,218.24	
应付账款	锦岳祥	2,043,331.53	146,740.11
应付账款	上海卓跃达	988,140.95	1,261,925.54
应付账款	辛宜实业	722,271.52	600,540.66
应付账款	厦门翔启	715,902.05	12,956,200.05
应付账款	上海美凯龙	705,174.00	7,199,576.38
应付账款	上海燊酩	597,262.88	897,676.26
应付账款	建发旅游集团	489,164.02	35,530.00
应付账款	建发集团	464,546.06	44,811.32
应付账款	厦门建发会展	402,227.56	410,519.17
应付账款	超弦织造	389,494.00	
应付账款	上海璞发	272,762.34	14,982,103.15
应付账款	建泰硅业	254,557.66	
应付账款	和易通	193,000.00	1,367,480.21
应付账款	浙江中广电器	159,246.30	1,182,849.44
应付账款	上海建名	127,156.64	
应付账款	大域信息科	126,211.90	126,211.90
应付账款	建发医疗健康	63,562.06	
应付账款	LIFT YIFAN	37,956.78	
应付账款	成都东泰	33,306.00	205,986.20
应付账款	中国阳光纸业	5,171.63	285.66

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
应付账款	厦门黄金之厝	1,650.06	
应付账款	亚细亚新材料	194.12	
应付账款	上海嘉展建筑		9,876,080.62
应付账款	阳光海天停车		38,000.00
应付账款	厦门航空		227.00
预收款项	上海树家	511,263.61	
预收款项	上海天合	51,951.93	
预收款项	亚细亚新材料	2,812.50	
预收款项	超级智慧家	2,397.61	
预收款项	温州兆发恒		9,184,856.85
预收款项	杭州铎裕		5,177,646.38
预收款项	厦门润岳		3,613,484.09
预收款项	君龙人寿		684,593.02
预收款项	宁德乾行		478,975.03
预收款项	无锡兆融		355,627.30
预收款项	南京德建		334,692.86
预收款项	上海威来适		195,624.00
预收款项	厦门兆特		10,094.51
预收款项	泉州兆京		91,716.06
预收款项	重庆铁渝兆华		5,985.40
预收款项	无锡嘉合		5,125.00
预收款项	南京嘉阳		3,790.81
预收款项	莆田兆隼		377.36
预收款项	南平兆恒武夷		6.20
长期应付款	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00	9,800,000.00
应付票据	新吉悦	330,050,020.56	6,145,176.54
应付票据	珠海鑫建邦	325,817,750.00	
应付票据	同顺供应链	292,120,587.47	
应付票据	鑫金发	87,281,771.53	98,379,471.71
应付票据	上海建名	30,001,020.00	
应付票据	中国阳光纸业	25,000,000.00	
应付票据	永丰浆纸		226,070,000.00
应付票据	上海璞发		43,876,995.20
应付票据	瑞达源发		32,314,140.00

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
短期借款	厦门国际银行	1,567,918,163.28	301,665,993.74
短期借款	集友银行	449,114,982.50	
长期借款	厦门国际银行	412,500,000.00	
长期借款	澳门国际银行	82,500,000.00	
长期借款	集友银行	79,175,250.00	
一年内到期的非流动负债	厦门国际银行	50,726,383.00	
一年内到期的非流动负债	澳门国际银行	10,145,276.60	
一年内到期的非流动负债	集友银行	9,736,421.95	
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业		53.88

十三、股份支付

1. 股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员			97,442,600.00	567,288,328.52	49,274,950.00	268,513,562.46
业务人员					27,830,700.00	156,686,841.00
合计			97,442,600.00	567,288,328.52	77,105,650.00	425,200,403.46

说明 1：本公司向员工授予股票情况

2022年5月11日，本公司向322名员工授予限制性股票2,862.42万股，授予价格为5.63元/股，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2022年6月15日。鉴于公司2022年限制性股票激励计划（以下简称“限制性股票激励计划”）中首次授予部分18名激励对象已离职、4名激励对象已退休，以及预留授予部分16名激励对象已离职、6名激励对象已退休，前述人员失去作为激励对象参与激励计划的资格，不符合2022年激励计划中有关激励对象的规定。同时，2022年激励计划首次授予及预留授予的第三个解除限售期公司层面业绩未达到考核目标。根据《上市公司股权激励管理办法》、公司《2022年限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，公司于2025年4月11日审议通过了《关于回购注销剩余限制性股票的议案》，将上述激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票4,755.6650万股进行回购注销处理。

说明 2：建发国际向员工授予股票情况

2022年11月2日,本公司之子公司建发国际向670名员工授予限制性股票10,000.00万股,授予价格为每股7.01港元,限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售,此次授予的股票登记之日为2022年12月29日。

2023年11月7日,本公司之子公司建发国际向700名员工授予限制性股票4,987.00万股,授予价格为每股8.80港元,限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售,此次授予的股票登记之日为2023年12月28日。

说明3: 建发物业向员工授予股票情况

2022年12月15日,本公司之子公司建发物业向105名员工授予限制性股票705.00万股,授予价格为每股2.41港元,限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售,此次授予的股票登记之日为2023年3月28日。

2023年11月7日,本公司之子公司建发物业向391名员工授予限制性股票3,723.00万股,授予价格为每股1.87港元,限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售,此次授予的股票登记之日为2023年12月28日。

说明4: 建发合诚向员工授予股票情况

2020年11月19日,本公司之子公司建发合诚召开第三届董事会第二十二次会议及第三届监事会第十九次会议,分别审议通过了《关于全资子公司实施员工股权激励方案暨关联交易的议案》,大连市政府本次员工股权激励方案授予的激励对象合计61人,其中大连市政府总经理徐辉先生及其他60名核心员工通过员工持股平台上海展煦企业管理咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称“上海展煦”)间接持有大连市政府的股权。本次员工股权激励方案将采用股权转让的方式实施,股权转让的定价以2020年6月30日为基准日大连市政府的股东全部权益价值37,000万元为基础,并经各方协商一致,激励对象将通过上海展煦以2,720万元的价格自公司受让大连市政府13.60%的股权。本次股权激励的行权价格为每股人民币10元。

2. 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日股票收盘价、历史波动率、无风险收益率、股息率
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据可行权员工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	未达到行权条件
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	805,033,553.18

3. 本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用
管理人员	286,109,259.34

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2025 年末未 支付余额 (亿元)	备注
杭州蒋村 XH030203-01 地块	34.36	17.17	预计于 2026 年支付
杭州未科地块	33.30	16.65	预计于 2026 年支付
厦门市湖里区村里社地块 (2025P16)	20.38	10.19	预计于 2026 年支付
南昌西湖区朝阳观云东 67 亩地块	7.88	3.94	预计于 2026 年支付
成都·青羊区 OY08(070102):2024-057 地块	5.14	2.57	预计于 2026 年支付
南平市建阳区 JY2025001 人民广场北侧地块	3.00	1.20	预计于 2026 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.20	支付时间待定
武汉 P (2025) 180 号地块	2.81	1.41	预计于 2026 年支付
福州宗地 2025-67 号福兴经济开发区 E2 地块	0.94	0.47	预计于 2026 年支付
合计	115.91	55.80	

(2) 前期承诺履行情况—购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2024 年末未 付余款 (亿 元)	截止 2025 年 12 月 31 日履行情况
成都·青羊区 QY07(070102):2024-056 号地块	12.41	10.20	已支付完毕
成都·青羊区 OY08(070102):2024-057 地块	5.14	4.21	尚未支付完毕
成都·青羊区 OY09(070102/0901):2024-058 地块	5.24	4.30	承诺主体本期不在合并范围内

项目地块	项目总价 (亿元)	2024 年末未 付余款 (亿 元)	截止 2025 年 12 月 31 日履行情况
成都·青羊区 QY10(070102):2024-059 地块	11.35	9.33	承诺主体本期不在合 并范围内
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.20	尚未支付完毕
福州五四北科创园出让地块一	1.90	0.95	已支付完毕
合计	44.14	31.19	

(3) 其他承诺事项

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
购建长期资产承诺 (亿元)	7.14	7.25
对外投资承诺 (亿元)	0.69	2.33
合计	7.83	9.58

(4) 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2. 或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①本公司作为原告

本公司及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，本公司根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2025 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.13 亿元，同时本公司对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

②本公司作为被告

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司作为被告产生的预计负债为 1.30 亿元，主要涉诉事项如下：

子公司中利集团及苏州腾晖光伏技术有限公司（以下简称“苏州腾晖”），因原子公司腾晖光伏美国有限公司与客户 MFI 存在合同纠纷，客户要求将中利集团、苏州腾晖列为共同判决债务人，本公司已计提预计负债 1.03 亿元。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①截至 2025 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十二、5（3）。

②截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司厦门建发融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 27.26 亿元。

③截至 2025 年 12 月 31 日，本公司子公司中利集团及其子公司对其本年处置的子公司提供担保余额为 7.14 亿元。

④截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 307.02 亿元，其中建发房产为人民币 192.37 亿元，联发集团为人民币 114.65 亿元。

⑤截至 2025 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

本公司及子公司对供应链运营业务子公司、房地产业务子公司、家居商场运营业务子公司提供担保情况

单位：万元

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	800,000.00	466,434.08
建发（北京）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	196,128.15
北京建发国际供应链管理服务有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	2,952.00
建发（天津）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	84,713.43
建发（广州）有限公司及其子公司	人民币	700,000.00	370,568.31
建发（成都）有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	254,623.13
建发（武汉）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	100,115.47
建发（青岛）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	89,151.98
青岛建瑞国际供应链服务有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	960.00
建发（西安）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	75,563.16
建发（海南）有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	69,530.22
建发（海南）国际控股有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	47,833.86
建发（重庆）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	51,304.20
建发（杭州）实业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	7,912.88

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发（南京）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	8,078.64
南京建发清洁能源有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	5,376.52
建发（南宁）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	75,212.07
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
建发（昆明）有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
瑞启（厦门）能源有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	
建发（深圳）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
厦门建发浆纸集团有限公司及其子公司	人民币	1,700,000.00	703,682.05
厦门建发浆纸集团有限公司-上海期货交易所指定漂白硫酸盐针叶木浆期货厂库	人民币	60,000.00	2,000.00
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	33,120.18
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	83,016.00
厦门建发钢铁集团有限公司及其子公司	人民币	2,400,000.00	823,692.34
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	180,000.00	68,272.10
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	115,482.03
厦门建发新兴能源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	31,664.00
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	210,000.00	9,115.41
厦门建发仓储有限公司-上海期货交易所期货交割仓库	人民币	360,000.00	33,128.65
建发物流集团有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	120,000.00	45,874.38
厦门建发仓储有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	150,000.00	
建发物流集团有限公司-广州期货交易所期货交割仓库	人民币	260,000.00	20,031.85
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	650,000.00	145,287.12
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	5,124.22
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	70,662.68
厦门建发机电设备供应链服务有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	74,274.15
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	98,101.65
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	500,000.00	171,797.57
厦门建发有色资源有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	6,612.41
营口建发盛海有色科化有限公司及其子公司	人民币	330,000.00	54,707.70
营口建发盛海磷化工有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	
阳谷祥光铜业有限公司及其子公司	人民币	430,000.00	6,215.50
厦门建发兆金供应链管理集团有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	444.03
天津建发能源发展有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	2,271.36
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	22,750.15
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	1,800,000.00	1,690,045.80

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	140,000.00	10,000.00
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	13,635.90
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	9,400.90
厦门建发融资租赁有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	14,951.46
厦门建发美酒汇酒业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
厦门建发恒融供应链有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	169.75
厦门建发供应链物流科技有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
厦门建发能化有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	6,480.01
厦门建发消费品有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
厦门建发矿产有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
常熟光晟新能源有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	25,000.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国太平洋财产保险股份有限公司厦门分公司及因通关所需中国太平洋财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	117,000.00	85,080.83
建发股份及子公司关税保证保险项目-中银保险有限公司厦门分公司及因通关所需中银保险有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	115,000.00	48,880.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-阳光财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通关所需阳光财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	60,000.00	7,524.39
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通过所需中国人寿财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	50,000.00	1,537.70
其他全资及控股子公司（资产负债率>70%，含新设）	人民币	800,000.00	
其他全资及控股子公司（资产负债率≤70%）	人民币	500,000.00	
人民币合计	人民币	19,492,000.00	6,446,492.37
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	200,000.00	46,564.33
建发（美国）有限公司及其子公司	美元	10,000.00	1,183.07
建发（加拿大）有限公司及其子公司	美元	1,000.00	
香港建发海事有限公司及其子公司	美元	50,000.00	27,350.00
建发（新加坡）商事有限公司及其子公司	美元	300,000.00	173,993.32
恒裕通有限公司及其子公司	美元	150,000.00	42,085.34
越南天源贸易有限公司及其子公司	美元	50,000.00	2,271.00
建发商事株式会社及其子公司	美元	10,000.00	
美国建发股份有限公司	美元	10,000.00	
建发（印尼）国际贸易有限公司	美元	10,000.00	299.88
泰国嘉拓有限公司	美元	20,000.00	80.67

被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
澳大利亚建发有限公司	美元	20,000.00	284.86
建发中东有限公司	美元	10,000.00	
昌富利（马来西亚）有限公司	美元	10,000.00	
菲律宾厦门建发物流公司	美元	5,000.00	
建发金属韩国株式会社	美元	5,000.00	
美元合计	美元	861,000.00	294,112.47
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	6,500,000.00	4,046,472.10
联发集团有限公司及其子公司	人民币	6,000,000.00	4,207,760.67
红星美凯龙家居集团股份有限公司及其子公司	人民币	1,200,000.00	1,049,944.00
人民币合计	人民币	13,700,000.00	9,304,176.77

（3）开出保函、信用证

截至 2025 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 123.62 亿元、美元 2.24 亿元、欧元 2.75 万元、港币 25.48 亿元、澳元 34.29 万元、泰铢 26.86 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 307.91 亿元、美元 30.74 亿元、欧元 1.20 亿元、日元 120.83 亿元、英镑 21.58 万元、瑞士法郎 58.00 万元、加拿大币 46.94 万元，印度尼西亚卢比 136.55 亿元。

（4）其他或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

公司 2024 年年度股东大会授权公司董事会制定《2025 年中期利润分配方案》，公司于 2026 年 1 月 23 日召开了第十届董事会 2026 年第二次临时会议，审议通过了《公司 2025 年中期利润分配方案》，以 2025 年 12 月 31 日的总股本 2,899,538,551 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发现金红利 579,907,710.20 元，并已于 2026 年 2 月 11 日完成派发。

根据本公司第十届董事会第三次会议，公司拟定 2025 年度利润分配预案为：以 2025

年 12 月 31 日的总股本 2,899,538,551 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元（含税），共计派发现金红利 1,449,769,275.50 元。本公司 2025 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

2. 其他资产负债表日后事项说明

截至 2026 年 4 月 24 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 3 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

①供应链运营分部：LIFT 供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；

②房地产业务分部：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等。

③家居商场运营分部：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务，家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息（单位：万元）

本期发生额/期末余额	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计
营业收入	50,834,184.20	15,635,940.86	656,918.14	67,127,043.20

本期发生额/期末余额	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
营业成本	49,733,576.48	13,386,114.16	272,521.21	63,392,211.85
营业利润	392,809.48	-109,803.40	-2,825,877.95	-2,542,871.87
利润总额	411,888.19	-111,924.01	-2,843,207.34	-2,543,243.16
净利润	310,608.80	-540,459.68	-2,579,566.45	-2,809,417.33
其中：归属于母公司所有者的净利润	326,210.36	-694,233.51	-713,450.07	-1,081,473.22
资产总额	15,965,817.96	48,479,792.32	8,866,808.90	73,312,419.18
负债总额	12,099,119.86	36,414,748.77	6,361,822.82	54,875,691.45
所有者权益合计	3,866,698.10	12,065,043.55	2,504,986.08	18,436,727.73
其中：归属于母公司所有者权益	3,509,616.67	1,915,443.97	715,305.88	6,140,366.52
经营活动产生的现金流量净额	-402,067.09	1,479,369.96	81,646.67	1,158,949.54

(续上表)

上期发生额/期末余额	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	50,893,591.99	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

2. 其他

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	1,198,980,301.94	347,090,906.14
1 至 2 年	23,650.00	8,515,486.82
2 至 3 年	1,698,610.14	867,193.40
3 至 4 年	97,301.60	433,265.67
4 至 5 年	4,122.26	878,585.37
5 年以上	1,257,876.70	379,291.33
小计	1,202,061,862.64	358,164,728.73
减：坏账准备	1,875,269.95	2,440,597.61
合计	1,200,186,592.69	355,724,131.12

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	1,202,061,862.64	100.00	1,875,269.95	0.16	1,200,186,592.69
组合 1：应收合并范围内关联方款项	1,197,910,369.93	99.65			1,197,910,369.93
组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项	4,151,492.71	0.35	1,875,269.95	45.17	2,276,222.76
合计	1,202,061,862.64	100.00	1,875,269.95	0.16	1,200,186,592.69

(续上表)

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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	358,164,728.73	100.00	2,440,597.61	0.68	355,724,131.12
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
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
合计	358,164,728.73	100.00	2,440,597.61	0.68	355,724,131.12

于 2025 年 12 月 31 日，按组合 2：应收供应链和房地产业务客户款项，计提坏账准

备的应收账款

账 龄	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,069,932.01	53,496.60	5.00	601,968.73	30,098.44	5.00
1 至 2 年	23,650.00	2,365.00	10.00	8,515,486.82	851,548.68	10.00
2 至 3 年	1,698,610.14	509,583.04	30.00	867,193.40	260,158.02	30.00
3 至 4 年	97,301.60	48,650.80	50.00	433,265.67	216,632.84	50.00
4 至 5 年	4,122.26	3,297.81	80.00	878,585.37	702,868.30	80.00
5 年以上	1,257,876.70	1,257,876.70	100.00	379,291.33	379,291.33	100.00
合计	4,151,492.71	1,875,269.95	45.17	11,675,791.32	2,440,597.61	20.90

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、11。

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	2,440,597.61	-565,327.66				1,875,269.95

(4) 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

本期按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款汇总金额为 1,200,421,972.89 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 99.86%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 632,727.59 元。本公司无合同资产。

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收股利	83,436,678.00	130,936,678.00
其他应收款	36,741,190,035.88	29,168,997,022.74
合计	36,824,626,713.88	29,299,933,700.74

(2) 应收股利

被投资单位	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
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

被投资单位	2025年12月31日	2024年12月31日
小计	83,436,678.00	130,936,678.00
减：坏账准备		
合计	83,436,678.00	130,936,678.00

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	26,910,693,077.84	29,057,978,871.67
1至2年	9,720,884,174.46	15,101,303.20
2至3年	11,810,000.00	11,155,833.78
3至4年	11,155,833.78	4,100,338.03
4至5年	4,100,338.03	4,020,013.35
5年以上	129,848,764.27	127,383,250.83
小计	36,788,492,188.38	29,219,739,610.86
减：坏账准备	47,302,152.50	50,742,588.12
合计	36,741,190,035.88	29,168,997,022.74

②按款项性质分类情况

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
往来款	36,778,307,068.38	29,208,273,857.69
保证金及押金	10,185,120.00	11,465,753.17
小计	36,788,492,188.38	29,219,739,610.86
减：坏账准备	47,302,152.50	50,742,588.12
合计	36,741,190,035.88	29,168,997,022.74

③坏账准备的变动情况

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12月31日余额	2,060,886.29		48,681,701.83	50,742,588.12
本期计提	-1,893,935.71			-1,893,935.71
本期转回			1,546,499.91	1,546,499.91
2025年12月31日余额	166,950.58		47,135,201.92	47,302,152.50

其中，本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式或转回原因	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
华泰重工（南通）有限公司	1,546,499.91	司法收回部分款项	涉诉全额计提坏账

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2025年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
红星美凯龙家居集团股份有限公司	往来款	9,941,860,097.89	1年以内 3,261,242,225.45 1至2年 6,597,181,194.44 2至3年 83,436,678.00	26.96	
厦门建益达有限公司	往来款	6,299,490,000.62	1年以内	17.08	
联发集团有限公司	往来款	4,465,894,999.99	1年以内	12.11	
阳谷建发有色金属有限责任公司	往来款	3,600,563,851.86	1年以内 475,900,803.02 1至2年 3,124,663,048.84	9.77	
厦门建发原材料贸易有限公司	往来款	1,517,489,434.03	1年以内	4.12	
合计		25,825,298,384.39		70.04	

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	27,039,904,482.06		27,039,904,482.06	27,844,709,182.06		27,844,709,182.06
对联营企业投资	1,838,590,222.62		1,838,590,222.62	2,629,991,162.44		2,629,991,162.44
合计	28,878,494,704.68		28,878,494,704.68	30,474,700,344.50		30,474,700,344.50

(2) 对子公司投资

被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他	账面价值	减值准 备余额
建发（北京）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门建发轻工有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发房地产集团有限公司	4,399,011,886.91						4,399,011,886.91	
厦门建发汽车有限公司	285,000,000.00						285,000,000.00	
建发（天津）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
厦门星原投资有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
厦门建宇实业有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发（上海）有限公司	292,500,000.00						292,500,000.00	
厦门建发国际酒业集团有限公司	182,569,567.27						182,569,567.27	
厦门建发高科有限公司	95,004,147.20						95,004,147.20	
厦门建发浆纸集团有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
厦门建益达有限公司	95,166,977.07						95,166,977.07	
厦门建发原材料贸易有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
厦门建发铝业有限公司	19,000,000.00						19,000,000.00	
厦门建发通讯有限公司	48,900,100.00						48,900,100.00	
厦门建发能源有限公司	95,684,352.39						95,684,352.39	
建发（广州）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
昌富利（香港）贸易有限公司	313,637,833.77						313,637,833.77	

被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他	账面价值	减值准 备余额
C&D(USA)INC.	684,570.00						684,570.00	
厦门建发通商有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发物产有限公司	570,000,000.00						570,000,000.00	
福建省船舶工业贸易有限公司	25,500,000.00						25,500,000.00	
建发（青岛）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发融资担保有限公司	317,595,000.00						317,595,000.00	
联发集团有限公司	1,620,765,137.76						1,620,765,137.76	
厦门建发化工有限公司	76,000,000.00						76,000,000.00	
建发（成都）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（加拿大）进出口有限公司	7,067,964.00						7,067,964.00	
厦门建发融资租赁有限公司	1,280,714,791.36						1,280,714,791.36	
建发（武汉）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发船舶贸易有限公司	51,589,900.00						51,589,900.00	
南宁联泰房地产开发有限公司	28,810,335.73						28,810,335.73	
厦门建发美酒汇酒业有限公司	50,827,579.84						50,827,579.84	
建发物流集团有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
建发（新加坡）商事有限公司	130,607,800.00		573,864,000.00				704,471,800.00	
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发恒融供应链有限公司	47,821,753.79						47,821,753.79	
厦门建发信息技术有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	

被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他	账面价值	减值准 备余额
恒裕通有限公司	68,348,200.00						68,348,200.00	
建发（西安）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（重庆）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
建发（海南）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
天津建发能源发展有限公司	47,824,624.57						47,824,624.57	
建发（杭州）实业有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
柳州联泰置业有限公司	450,000,000.00						450,000,000.00	
合肥联辉房地产开发有限公司	900,000,000.00						900,000,000.00	
厦门建发生活资材有限责任公司	285,000,000.00						285,000,000.00	
张家港保税区建发供应链有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
建发（南京）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
天津建发美锦能源有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00				
厦门利璟管理咨询有限公司	2,000,000,000.00						2,000,000,000.00	
厦门建发机电设备供应链服务有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
建发（南宁）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
厦门建发清源新能源有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00				
南京建发清洁能源有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建穗投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00			668,000,000.00				
厦门建发有色资源有限公司	95,000,000.00		95,000,000.00				190,000,000.00	
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	

被投资单位	2024年12月31日		本期增减变动				2025年12月31日	
	账面价值	减值准备 余额	追加投资	减少投资	计提减 值准备	其他	账面价值	减值准 备余额
阳谷建发铜业有限公司	870,000,000.00		109,331,300.00				979,331,300.00	
厦门建琰投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00			668,000,000.00				
厦门建穗叁号投资合伙企业（有限合伙）	668,000,000.00			668,000,000.00				
建发（昆明）有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发新兴能源有限公司	475,000,000.00						475,000,000.00	
厦门建发供应链物流科技有限公司	950,000,000.00						950,000,000.00	
厦门建发钢铁集团有限公司	1,957,453,488.40						1,957,453,488.40	
长江汽车产业供应链有限公司	510,000,000.00						510,000,000.00	
红星美凯龙家居集团股份有限公司	4,943,623,172.00						4,943,623,172.00	
常熟光晟新能源有限公司			47,500,000.00				47,500,000.00	
北京建发国际供应链管理服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发兆金供应链管理有限公司	47,500,000.00						47,500,000.00	
厦门建发能化有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
青岛建瑞国际供应链服务有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
厦门建发金服控股有限公司			47,500,000.00				47,500,000.00	
厦门建发矿产有限公司			95,000,000.00				95,000,000.00	
厦门建发农产品有限公司			100,000,000.00				100,000,000.00	
建发（海南）国际控股有限公司			190,000,000.00				190,000,000.00	
合计	27,844,709,182.06		1,258,195,300.00	2,063,000,000.00			27,039,904,482.06	

(3) 对联营企业投资

被投资单位	2024年12月31日 (账面价值)	本期增减变动							2025年12月31日 (账面价值)	减值准备 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		
联营企业										
四川永丰浆纸股份 有限公司	746,062,146.51			5,868,419.40					-751,930,565.91	
厦门现代码头有限 公司	167,257,058.40			10,131,539.73		130,607.41	11,250,000.00			166,269,205.54
侨益物流股份有限 公司	51,728,156.06			1,907,099.20	202,376.49	80,285.06	400,000.00			53,517,916.81
厦门紫金铜冠投资 发展有限公司	170,622,395.21			-6,577,243.63	-1,694,839.09					162,350,312.49
中电建国际贸易服 务(福建)有限公 司	5,928,033.22			209,350.03						6,137,383.25
普洛斯建发(厦 门)股权投资基金 合伙企业(有限合 伙)	435,365,751.99		65,974,255.43	12,491,487.31			9,205,377.06			372,677,606.81
厦门建发利福德股 权投资合伙企业 (有限合伙)	544,448,268.91	15,000,000.00	4,200,805.03	1,317,474.53			9,096,727.91			547,468,210.50
张家港恒运仓储有 限公司	16,428,938.66			126,378.25						16,555,316.91
商舟航空物流有限 公司	409,449,274.64			22,244,246.64						431,693,521.28
厦门汉发供应链管 理有限公司	82,701,138.84			1,385,285.13			2,165,674.94			81,920,749.03
合 计	2,629,991,162.44	15,000,000.00	70,175,060.46	49,104,036.59	-1,492,462.60	210,892.47	32,117,779.91		-751,930,565.91	1,838,590,222.62

(4) 长期股权投资的减值测试情况

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

项 目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,289,509,602.10	4,268,696,910.72	5,415,666,991.51	5,327,052,874.21
其他业务	1,072,153,921.70	48,005,020.62	998,334,289.56	13,193,984.06
合计	5,361,663,523.80	4,316,701,931.34	6,414,001,281.07	5,340,246,858.27

5. 投资收益

项 目	2025 年度	2024 年度
成本法核算的长期股权投资收益	1,119,530,516.90	3,926,007,643.43
权益法核算的长期股权投资收益	49,104,036.59	77,343,882.31
处置长期股权投资产生的投资收益	1,908,712.24	-58,387,160.95
衍生金融工具投资收益	-955,071.87	4,413,498.93
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	190,734.49	220,371.83
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		2,030,456.80
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,130,245.92	17,894,957.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,461,424.71	-3,261,427.14
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,108,946.09	2,148,068.07
债务重组收益	-3,632,754.69	
合计	1,166,923,940.96	3,968,410,290.99

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	2025 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	40,279,263.70	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	979,313,231.34	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	616,745,628.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	155,368,929.74	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	212,097,647.76	

项 目	2025 年度	说明
债务重组损益	3,458,158.46	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-25,800,085,476.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,232,085.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-361,625,248.85	
非经常性损益总额	-24,141,215,780.20	
减：非经常性损益的所得税影响数	-4,342,445,309.83	
非经常性损益净额	-19,798,770,470.37	
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	-14,721,146,076.72	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	-5,077,624,393.65	

2. 净资产收益率及每股收益

2025 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-22.97	-3.91	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.69	-2.16	

2024 年度

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	

公司名称：厦门建发股份有限公司

日期：2026 年 4 月 24 日