

公司代码：600153

公司简称：建发股份

## 厦门建发股份有限公司

## 2024 年年度报告摘要

### 第一节 重要提示

- 1、本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3、公司全体董事出席董事会会议。
- 4、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

鉴于：

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

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

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

#### 1. 本次利润分配方案（不含 2024 年度中期分红）

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

#### 2. 2024 年度利润分配方案（包含 2024 年度中期分红）

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

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

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

上述利润分配方案尚需提交本公司股东大会审议。

## 第二节 公司基本情况

### 1、公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	江桂芝	黄丽琼
联系地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层
电话	0592-2132319	0592-2132319
传真	0592-2592459	0592-2592459
电子信箱	jgz@chinacnd.com	lqhuang@chinacnd.com

## 2、近三年主要会计数据和财务指标

### 2.1 主要会计数据

单位: 元 币种: 人民币

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

#### 2.1.1 本期“归属于上市公司股东的净利润”下降主要原因说明:

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

### 2.1.2 公司财务数据分板块情况

公司所从事的主营业务包括供应链运营业务和房地产业务。此外，公司于 2023 年收购了美凯龙的控制权，美凯龙自 2023 年 8 月末纳入公司合并报表范围。公司各业务分部的主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

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

注 1：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

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

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

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

### 1. 供应链运营业务分部

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

### 2. 房地产业务分部

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

- (1) 子公司建发房产根据谨慎性原则计提 37.09 亿元存货跌价准备，实现“归母净利润” 41.81 亿元，为公司房地产业务分部贡献“归母净利润” 20.21 亿元，同比减少 0.29 亿元；
- (2) 子公司联发集团根据谨慎性原则计提 20.92 亿元存货跌价准备，房地产业务实现“归母净利润”为 -18.25 亿元，为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为 -17.72 亿元，同比减亏 0.86 亿元；
- (3) 本公司出售天津金晨房地产开发有限责任公司股权，取得投资收益 0.94 亿元。

### 3. 美凯龙经营损益

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

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

单位: 万元 币种: 人民币

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

注: 上表中合计数尾差系四舍五入所致

## 2.2 主要财务指标

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

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

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

## 3、2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	131,337,299,273.15	187,677,212,456.02	183,121,711,293.67	199,159,874,212.71
归属于上市公司股东的净利润	603,889,906.92	594,950,566.38	859,363,685.35	887,602,633.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	281,703,398.60	565,984,140.43	472,306,921.46	584,776,939.16
经营活动产生的现金流量净额	-46,515,017,949.59	24,402,538,559.77	7,999,770,898.55	25,325,850,909.60

## 4、经营情况讨论与分析

2024 年，地缘政治冲突加剧，全球经济增长放缓且分化加剧。面对错综复杂的外部形势，公司党委和董事会带领全体干部员工，聚焦核心主业，稳步推进高质量发展，各项工作初显成效。供应链运营业务在做好经营风险管控的同时，加快推进海外布局和市场开拓，海外业务规模同比增长约 12%，核心品类经营总货量继续保持增长；地产业务不断精进产品力和服务力，合同销售

金额第四季度筑底回升，子公司建发房产全年销售金额位列全国第 7 名，较上年提升 1 名。

#### 4.1 2024 年度主要经营成果

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

单位：亿元

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

注 1：上表中合计数尾差系四舍五入所致。

注 2：上表增减金额以亿元为单位计算得出，增减比例以万元为单位计算得出。

##### 4.1.1 关于利润基数中重组收益的说明

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

#### 4.1.2 供应链运营业务分部

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

#### 4.1.3 房地产业务分部

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

- (1) 子公司建发房产根据谨慎性原则计提 37.09 亿元存货跌价准备，实现“归母净利润” 41.81 亿元，为公司房地产业务分部贡献“归母净利润” 20.21 亿元，同比减少 0.29 亿元；
- (2) 子公司联发集团根据谨慎性原则计提 20.92 亿元存货跌价准备，房地产业务实现“归母净利润”为-18.25 亿元，为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为-17.72 亿元，同比减亏 0.86 亿元；
- (3) 本公司出售天津金晨房地产开发有限责任公司股权，取得投资收益 0.94 亿元。

#### 4.1.4 美凯龙经营损益

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

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

### 4.2 2024 年度重点工作及成效

#### 4.2.1 供应链运营业务

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

### （1）坚持专业化发展，LIFT 服务再精进

**坚持专业化经营，经营货量持续增长。**公司经营的黑色金属、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能源化工产品等主要大宗商品的经营货量超 2.2 亿吨，同比增速近 8%，多个核心品类继续保持行业领先地位。其中：钢材经营货量超 7,000 万吨，同比增长超 15%；农产品经营货量超 3,500 万吨，同比增长超 8.5%；纸浆、纸张合计经营货量超 1,500 万吨，同比增长超 10%。

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

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

### （2）加快国际化征程，全球化布局再迈进

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

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

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

公司海外业务规模超过 100 亿美元，同比增长约 12%。业务地区结构方面，与东南亚联盟成员国家的业务规模同比提升约 30%；与 RCEP 成员国家的业务规模同比提升约 28%；与亚太经合组织国家的业务规模同比提升约 17%；与“一带一路”沿线国家的业务规模同比提升 17%。（注：本段所述海外业务指销售目的地为非中国地区的业务。）

### （3）深化数智化应用，生态圈建设再升级

公司持续完善数智化风控体系，推进业务、财务、风控一体化的管理系统，助力业务运营提质增效；上线“海外综合服务平台”和 BI 海外业务分析看板，丰富“ERP 国际版”功能，提升

海外业务管理能力。公司旗下产业互联网平台引入 AI 大模型，推出多项 AI 智能服务，为产业链客户提供更高效、智能的服务，推进产业互联网新生态的构建。

#### **(4) 强化金融赋能，期现结合力再夯实**

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

#### **(5) 锻造物流硬实力，海外物流节点再拓展**

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

#### **(6) 发力消费品赛道，业务出海再提速**

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

### **4.2.2 房地产业务**

#### **(1) 行业筑底趋势回暖，高效去化排名稳进**

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

得益于 9 月末政府部门发布的宏观政策和房地产行业政策，公司第四季度销售情况大幅回

暖，权益销售金额同比增长约 13%，相较于第三季度环比增长约 186%。

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

## （2）坚守稳健投资策略，土储结构持续优化

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

公司聚焦高能级城市的优质地段，年内以多元化方式获取优质土地 26 宗，全口径拿地金额合计 635 亿元，其中一、二线城市拿地金额占比接近 97%，新增地块的全口径货值 1,157.31 亿元，重点布局上海、杭州、厦门、成都等核心城市。截至 2024 年末，公司在一、二线城市的全口径土地储备（未售口径）货值占比约 80%，较上年末提高约 6 个百分点，有效增强了土储安全边际，土储结构不断优化。

## （3）塑造行业标杆品质，精进服务口碑提升

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

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

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

万平方米。

2024 年，公司房地产开发业务的主要经营数据（不含土地一级开发业务）详见下表。由于建发房产旗下房地产开发业务主要由建发国际集团负责运营，故下表仅列示建发国际集团主要经营数据。

	建发国际集团		联发集团	
	2024 年	同比增减	2024 年	同比增减
合同销售金额（备注 1）	1,334.73	-29.33%	262.24	-35.00%
权益销售金额（备注 2）	1,033.58	-25.08%	155.65	-13.69%
合同销售面积（备注 1）	642.79	-28.48%	138.90	-11.70%
权益销售面积（备注 2）	504.78	-24.26%	95.60	5.34%
账面结算收入	1,386.47	5.99%	332.08	26.63%
账面结算面积	702.32	-17.59%	155.99	-20.33%
报告期内拿地金额（全口径）	556.25	-52.42%	139.64	-7.58%
报告期内拿地金额（权益口径）	447.36	-47.42%	72.05	-31.06%
新增计容建筑面积	252.25	-67.15%	46.30	-56.74%
其中：权益建筑面积	197.40	-65.54%	23.31	-70.08%
新开工面积（权益口径）	499.08	-24.12%	57.41	3.46%
竣工面积（权益口径）	826.26	-18.63%	156.44	-35.44%
	建发国际集团		联发集团	
	2024 年末	较上年末增减	2024 年末	较上年末增减
期末在建项目建筑面积（权益口径）	1,263.70	-21.22%	203.74	-33.50%
期末土地储备面积（全口径）	1,243.12	-19.88%	589.66	-13.43%
期末土地储备面积（权益口径）（备注 3）	967.30	-19.73%	453.92	-11.54%
期末土地储备面积对应的货值（全口径）（备注 5）	2,210.26	-17.15%	759.67	-11.69%
期末土地储备面积对应的货值（权益口径）（备注 5）	1,718.71	-15.49%	509.05	-12.83%
期末已售未结金额（并表口径）（备注 4）	1,809.59	-13.30%	179.51	-51.73%
期末已售未结面积（并表口径）（备注 4）	722.65	-15.79%	80.82	-42.32%

【备注 1：合同销售金额与合同销售面积：子公司、联营企业、合营企业的所有项目均全额计入，包括建发国际集团与联发集团的合作项目。】

【备注 2：上表中建发国际集团和联发集团各自的权益销售金额、权益销售面积及其他科目的“权

益口径”的计算方式为：并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入。】

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

【备注 4：并表口径指的是：并表项目全额计入，非并表项目不计入。】

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

#### 4. 2. 3 家居商场运营业务（美凯龙）

2024 年，美凯龙正式发布“3+星生态”战略，打造家居、家电、家装互为融合的一站式全生态消费场景，与海尔智家、海信、美的等头部品牌深化合作；在北京、上海、浙江等地打造并开业 9 家高端生活电器馆——潮电荟；落成首批 16 家 M+ 高端家装设计中心，总面积已超 70 万平方米，完成规划出租率 81.3%；新业态（含汽车、餐饮等）经营面积为 91 万平方米，同比提升 28.6 万平方米；全年实现“以旧换新”订单数 72.4 万单，销售额 66.9 亿。

### 5、股东情况

#### 5. 1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

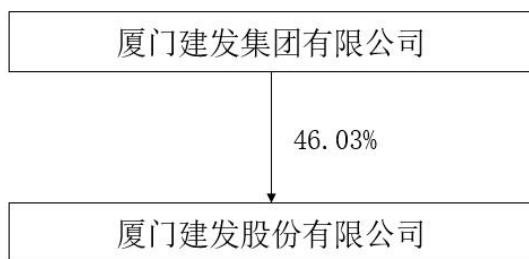
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					74,664		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					64,400		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
厦门建发集团有限公 司	0	1,356,687,985	46.03	0	无		国有 法人
香港中央结算有限公 司	-35,723,988	65,665,122	2.23	0	未知		其他
基本养老保险基金一 零零三组合	5,271,000	65,605,042	2.23	0	未知		其他
招商银行股份有限公 司—上证红利交易型 开放式指数证券投资 基金	8,705,233	44,341,460	1.50	0	未知		其他

宁波银行股份有限公司—中泰星元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	-159,241	33,654,245	1.14	0	未知		其他
全国社保基金四零三组合	2,112,000	31,943,563	1.08	0	未知		其他
中国建设银行股份有限公司—华泰柏瑞中证红利低波动交易型开放式指数证券投资基金	31,338,900	31,338,900	1.06	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	16,737,087	24,881,704	0.84	0	未知		其他
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	8,898,140	22,262,320	0.76	0	未知		其他
华夏基金—中央汇金资产管理有限责任公司—华夏基金—汇金资管单一资产管理计划	6,151,677	21,281,225	0.72	0	未知		其他

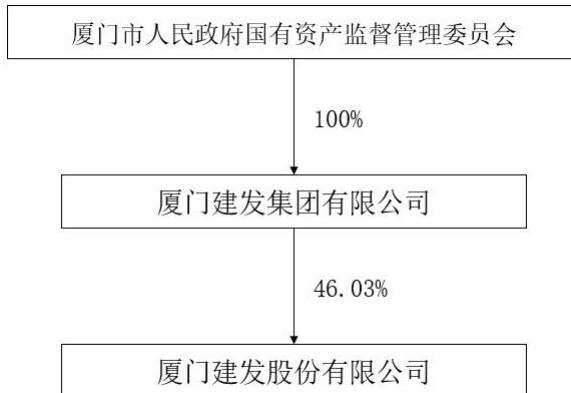
### 5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



### 5.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



#### 5.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 6、公司债券情况

适用 不适用

##### 6.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率 (%)
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券 (第四期) (品种二)	24 建发 Y5	241266.SH	2029-07-16	9	2.75
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券 (第四期) (品种一)	24 建发 Y4	241265.SH	2027-07-16	6	2.38
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行“一带一路”可续期公司债券 (第三期)	24 建发 Y3	241137.SH	2029-06-20	22.5	2.94
厦门建发股份有限公司 2024	24 建发 Y2	241016.SH	2027-05-22	15	2.83

年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)					
厦门建发股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	24 建发 Y1	240650.SH	2027-03-06	15	3.06
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	23 建发 Y2	240217.SH	2026-11-15	10	4.03
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	23 建发 Y1	115755.SH	2026-08-11	10	3.87
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第四期)	22 建发 Y4	137601.SH	2025-08-08	10	3.5
厦门建发股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第三期)	22 建发 Y3	185929.SH	2025-06-21	10	3.97
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	23 建房债 02	2380346.IB	2033-11-23	9	4.08
2023 年第一期 建发房地产集团有限公司公司债券	23 建房债 01	2380158.IB	2033-04-27	10	4.12

2022年第二期 建发房地产集 团有限公司公 司债券	22 建房债 02	2280289. IB	2032-06-27	10	4.45
2022年第一期 建发房地产集 团有限公司公 司债券	22 建房债 01	2280213. IB	2032-04-28	10	4.42
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第三期超 短期融资券	25 建发 SCP003	012580182. IB	2025-05-15	10	1.77
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第一期超 短期融资券	25 建发 SCP001	012580138. IB	2025-08-08	20	1.63
厦门建发股份 有限公司 2025 年度第二期超 短期融资券	25 建发 SCP002	012580154. IB	2025-07-13	10	1.75
厦门建发股份 有限公司 2024 年度 1 号第一 期应收账款定 向资产支持商 业票据次级	24 建发 1 号 ABN001 次	082482166. IB	2025-05-21	1.22	-
厦门建发股份 有限公司 2024 年度 1 号第一 期应收账款定 向资产支持商 业票据优先级	24 建发 1 号 ABN001 优先	082482165. IB	2025-05-21	14.12	2.41
厦门建发股份 有限公司 2024 年度第二期中 期票据	24 建发 MTN002	102401048. IB	2027-11-18	15	2.75
厦门建发股份 有限公司 2024 年度第一期应 收账款定向资 产支持票据次 级	24 厦门建发 ABN001 次	082482169. IB	2025-04-28	1.24	-
厦门建发股份 有限公司 2024	24 厦门建发 ABN001 优先	082482168. IB	2025-04-28	14.28	2.20

年度第一期应收账款定向资产支持票据优先级					
厦门建发股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	24 建发 SCP004	012483364. IB	2025-04-18	1	2.12
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 建发 MTN001	102381216. IB	2026-05-24	10	4.30
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN003 次	082280672. IB	2025-07-07	0.01	-
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN003 优先	082280671. IB	2025-07-07	10	3.80
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据次级	22 光穗建发 ABN002 次	082280535. IB	2025-05-19	0.01	-
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据优先级	22 光穗建发 ABN002 优先	082280534. IB	2025-05-19	10	3.70
建发房地产集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 建发地产 MTN001B	102580258. IB	2033-01-15	2	3.00

(品种二)					
建发房地产集团有限公司 2025年度第二期中期票据	25 建发地产 MTN002	102580700. IB	2031-02-20	7	2.78
建发房地产集团有限公司 2025年度第一期中期票据(品种一)	25 建发地产 MTN001A	102580257. IB	2031-01-15	12	2.55
建发房地产集团有限公司 2024年度第三期中期票据	24 建发地产 MTN003	102485398. IB	2030-12-13	10	2.57
建发房地产集团有限公司 2023年度第一期中期票据	23 建发地产 MTN001	102380513. IB	2030-03-15	10	4.45
建发房地产集团有限公司 2022年度第三期中期票据(品种二)	22 建发地产 MTN003B	102280667. IB	2029-03-29	5	4.60
建发房地产集团有限公司 2024年度第二期中期票据	24 建发地产 MTN002	102480690. IB	2030-03-05	10	2.95
建发房地产集团有限公司 2022年度第二期中期票据(并购)(品种二)	22 建发地产 MTN002B( 并购)	102280328. IB	2027-02-23	5	4.48
建发房地产集团有限公司 2022年度第一期中期票据(并购)(品种二)	22 建发地产 MTN001B( 并购)	102280206. IB	2029-01-26	4	4.50
建发房地产集团有限公司 2024年度第一期中期票据	24 建发地产 MTN001	102480239. IB	2030-01-22	10	3.44
建发房地产集	21 建发地产	102103045. IB	2026-11-22	4.4	5.00

团有限公司 2021年度第五 期中期票据	MTN005				
建发房地产集 团有限公司 2021年度第四 期中期票据	21 建发地产 MTN004	102101000. IB	2026-05-28	3	4.50
建发房地产集 团有限公司 2021年度第三 期中期票据	21 建发地产 MTN003	102100928. IB	2026-05-06	10	4.64
建发房地产集 团有限公司 2021年度第二 期中期票据	21 建发地产 MTN002	102100696. IB	2026-04-16	5	4.65
建发房地产集 团有限公司 2021年度第一 期中期票据	21 建发地产 MTN001	102100566. IB	2026-03-26	5.1	4.88
建发房地产集 团有限公司 2021年度第一 期定向债务融 资工具	21 建发地产 PPN001	032100255. IB	2026-03-02	0.1	3.10
建发房地产集 团有限公司 2020年度第五 期中期票据	20 建发地产 MTN005	102001941. IB	2025-10-21	7	4.46
建发房地产集 团有限公司 2020年度第四 期定向债务融 资工具	20 建发地产 PPN004	032000867. IB	2025-10-14	3	4.70
建发房地产集 团有限公司 2020年度第四 期中期票据	20 建发地产 MTN004	102001712. IB	2025-09-03	7	4.49
建发房地产集 团有限公司 2020年度第三 期中期票据	20 建发地产 MTN003	102001450. IB	2025-07-30	8	4.30
建发房地产集 团有限公司 2022年度第五	22 建发地产 MTN005	102200182. IB	2028-07-18	10	3.60

期中期票据					
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	20 建发地产 MTN002	102001194. IB	2025-06-17	5	4.19
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 建发地产 MTN004	102281279. IB	2028-06-16	6.5	3.49
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 建发地产 MTN001	102001046. IB	2025-05-22	10	3.88
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	21 建发地产 PPN003	032180091. IB	2026-12-24	5	2.80
联发集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 联发集 MTN001	102501176. IB	2031-01-23	4	2.80
联发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 联发集 MTN004	102485336. IB	2029-12-09	9	2.85
联发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 联发集 MTN003	102481436. IB	2030-04-12	11.5	2.95
联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 联发集 MTN002	102481138. IB	2030-03-22	4.5	3.04
联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 联发集 MTN001	102480220. IB	2030-01-19	10	3.39
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	23 联发集 MTN004	102383371. IB	2026-12-19	4	3.88
联发集团有限公司 2023 年	23 联发集 MTN003	102383099. IB	2029-11-21	10	3.85

度第三期中期票据					
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 联发集 MTN002	102380345. IB	2030-03-01	8.2	4.98
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 联发集 MTN001	102380200. IB	2029-02-16	8.2	4.98
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 联发集 MTN002	102281663. IB	2028-08-10	7.5	3.60
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 联发集 MTN001	102280357. IB	2029-02-25	0.3	2.40
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 联发集 MTN001	102101793. IB	2028-09-03	9	2.38

## 6.2 报告期内债券的付息兑付情况

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

投资者公开发行可续期公司债券(第四期)	
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	公司已于 2024 年 8 月 11 日完成支付“23 建发 Y1”在 2023 年 8 月 11 日至 2024 年 8 月 11 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	公司已于 2024 年 11 月 15 日完成支付“23 建发 Y2”在 2023 年 11 月 15 日至 2024 年 11 月 15 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	公司已于 2024 年 11 月 23 日完成支付“23 建房债 02”在 2023 年 11 月 23 日至 2024 年 11 月 23 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2024 年 4 月 27 日完成支付“23 建房债 01”在 2023 年 4 月 27 日至 2023 年 4 月 27 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2024 年 6 月 27 日完成支付“22 建房债 02”在 2023 年 6 月 27 日至 2024 年 6 月 27 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	公司已于 2024 年 4 月 28 日完成支付“22 建房债 01”在 2023 年 4 月 28 日至 2024 年 4 月 28 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	公司已于 2024 年 07 月 19 日完成支付“24 建发 SCP003”在 2024 年 03 月 22 日至 2024 年 07 月 19 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	公司已于 2024 年 10 月 15 日完成支付“24 建发 SCP002”在 2024 年 03 月 19 日至 2024 年 10 月 15 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	公司已于 2024 年 09 月 13 日完成支付“24 建发 SCP001”在 2024 年 03 月 18 日至 2024 年 09 月 13 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据优先级	公司已于 2024 年 05 月 25 日完成支付“23 厦门建发 1ABN001 优先”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 25 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度 1 号第一期应收账款定向资产支持商业票据次级	公司已于 2024 年 05 月 25 日完成支付“23 厦门建发 1ABN001 次”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 25 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期应收账款定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 05 月 23 日完成支付“23 厦门建发 ABN001 优先”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 23 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。

厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期应收账款定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 05 月 23 日完成支付“23 厦门建发 ABN001 次”在 2023 年 11 月 27 日至 2024 年 05 月 23 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 24 日完成支付“23 建发 MTN001”在 2023 年 05 月 24 日至 2024 年 05 月 24 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 07 月 07 日完成支付“22 光穗建发 ABN003 次”在 2023 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 07 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第三期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 07 月 07 日完成支付“22 光穗建发 ABN003 优先”在 2023 年 07 月 07 日至 2024 年 07 月 07 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 03 月 17 日完成支付“22 光穗建发 ABN001 优先”在 2023 年 03 月 17 日至 2024 年 03 月 17 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 12 月 17 日完成支付“21 建发 MTN002”在 2023 年 12 月 17 日至 2024 年 12 月 17 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
厦门建发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 09 月 09 日完成支付“21 建发 MTN001”在 2023 年 09 月 09 日至 2024 年 09 月 09 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 05 月 19 日完成支付“22 光穗建发 ABN002 次”在 2023 年 05 月 19 日至 2024 年 05 月 19 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第二期光穗定向资产支持票据优先级	公司已于 2024 年 05 月 19 日完成支付“22 光穗建发 ABN002 优先”在 2023 年 05 月 19 日至 2024 年 05 月 19 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
华电金泰(北京)投资基金管理有限公司 2022 年度第一期光穗定向资产支持票据次级	公司已于 2024 年 03 月 17 日完成支付“22 光穗建发 ABN001 次”在 2023 年 03 月 17 日至 2024 年 03 月 17 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司	公司已于 2024 年 03 月 15 日完成支付“23 建发地产 MTN001”在 2023

公司 2023 年度第一期中期票据	年 03 月 15 日至 2024 年 03 月 15 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种二)	公司已于 2024 年 03 月 29 日完成支付“22 建发地产 MTN003B”在 2023 年 03 月 29 日至 2024 年 03 月 29 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种二)	公司已于 2024 年 02 月 23 日完成支付“22 建发地产 MTN002B(并购)”在 2023 年 02 月 23 日至 2024 年 02 月 23 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种二)	公司已于 2024 年 01 月 26 日完成支付“22 建发地产 MTN001B(并购)”在 2023 年 01 月 26 日至 2024 年 01 月 26 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	公司已于 2024 年 11 月 22 日完成支付“21 建发地产 MTN005”在 2023 年 11 月 22 日至 2024 年 11 月 22 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 28 日完成支付“21 建发地产 MTN004”在 2023 年 05 月 28 日至 2024 年 05 月 28 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 06 日完成支付“21 建发地产 MTN003”在 2023 年 05 月 06 日至 2024 年 05 月 06 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 04 月 16 日完成支付“21 建发地产 MTN002”在 2023 年 04 月 16 日至 2024 年 04 月 16 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 03 月 26 日完成支付“21 建发地产 MTN001”在 2023 年 03 月 26 日至 2024 年 03 月 26 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 03 月 02 日完成支付“21 建发地产 PPN001”在 2023 年 03 月 02 日至 2024 年 03 月 02 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	公司已于 2024 年 10 月 21 日完成支付“20 建发地产 MTN005”在 2023 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 21 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 10 月 14 日完成支付“20 建发地产 PPN004”在 2023 年 10 月 14 日至 2024 年 10 月 14 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 09 月 03 日完成支付“20 建发地产 MTN004”在 2023 年 09 月 03 日至 2024 年 09 月 03 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 07 月 30 日完成支付“20 建发地产 MTN003”在 2023 年 07 月 30 日至 2024 年 07 月 30 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。

建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	公司已于 2024 年 07 月 18 日完成支付“22 建发地产 MTN005”在 2023 年 07 月 18 日至 2024 年 07 月 18 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 06 月 17 日完成支付“20 建发地产 MTN002”在 2023 年 06 月 17 日至 2024 年 06 月 17 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	公司已于 2024 年 06 月 16 日完成支付“22 建发地产 MTN004”在 2023 年 06 月 16 日至 2024 年 06 月 16 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 05 月 22 日完成支付“20 建发地产 MTN001”在 2023 年 05 月 22 日至 2024 年 05 月 22 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据(品种一)	公司已于 2024 年 03 月 29 日完成支付“22 建发地产 MTN003A”在 2023 年 03 月 29 日至 2024 年 03 月 29 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据(并购)(品种一)	公司已于 2024 年 02 月 23 日完成支付“22 建发地产 MTN002A(并购)”在 2023 年 02 月 23 日至 2024 年 02 月 23 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据(并购)(品种一)	公司已于 2024 年 01 月 26 日完成支付“22 建发地产 MTN001A(并购)”在 2023 年 01 月 26 日至 2024 年 01 月 26 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 12 月 24 日完成支付“21 建发地产 PPN003”在 2024 年 12 月 24 日至 2024 年 12 月 24 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	公司已于 2024 年 06 月 03 日完成支付“21 建发地产 PPN002”在 2023 年 06 月 01 日至 2024 年 06 月 03 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	公司已于 2024 年 12 月 25 日完成支付“24 联发集 SCP002”在 2024 年 6 月 28 日至 2024 年 12 月 25 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	公司已于 2024 年 7 月 10 日完成支付“24 联发集 SCP001”在 2024 年 1 月 12 日至 2024 年 7 月 10 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	公司已于 2024 年 4 月 26 日完成支付“23 联发集 SCP005”在 2023 年 4 月 26 日至 2024 年 4 月 26 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	公司已于 2024 年 7 月 9 日完成支付“23 联发集 SCP004”在 2023 年 7 月 9 日至 2024 年 7 月 9 日期间利息和本金,不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期	公司已于 2024 年 12 月 19 日完成支付“23 联发集 MTN004”在 2023 年 12 月 19 日至 2024 年 12 月 19 日期间利息,不存在付息兑付违约情况。

票据	
联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	公司已于 2024 年 11 月 21 日完成支付“23 联发集 MTN003”在 2023 年 11 月 21 日至 2024 年 11 月 21 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 3 月 1 日完成支付“23 联发集 MTN002”在 2023 年 3 月 1 日至 2024 年 3 月 1 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 2 月 16 日完成支付“23 联发集 MTN001”在 2023 年 2 月 16 日至 2024 年 2 月 16 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 8 月 10 日完成支付“22 联发集 MTN002”在 2023 年 8 月 10 日至 2024 年 8 月 10 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 2 月 25 日完成支付“22 联发集 MTN001”在 2023 年 2 月 25 日至 2024 年 2 月 25 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	公司已于 2024 年 9 月 24 日完成支付“21 联发集 MTN002”在 2023 年 9 月 24 日至 2024 年 9 月 24 日期间利息和本金，不存在付息兑付违约情况。
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	公司已于 2024 年 9 月 3 日完成支付“21 联发集 MTN001”在 2023 年 9 月 3 日至 2024 年 9 月 3 日期间利息，不存在付息兑付违约情况。

### 6.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

### 6.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.29	72.63	下降 2.35 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	19.05	24.07	-20.85
EBITDA 全部债务比	0.12	0.16	-25.00
利息保障倍数	1.84	2.98	-38.26

## 第三节 重要事项

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

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

适用 不适用

董事长: 林茂

董事会批准报送日期: 2025 年 4 月 11 日