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《关于交易完成后稳固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年度现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期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。

上述利润分配方案均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	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	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	江胜芝	黄丽丽
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	0592-2502459	0592-2502459
电子信箱	jzjz@chinacnfc.com	lqhuang@chinacnfc.com

2.近二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	701,296,097,235.16	763,678,154,781.68	-8.17	832,829,687,447.71
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	1,904,771,309.65	2,406,503,227.13	-20.85	3,696,756,887.21
经营活动产生的现金流量净额	11,213,142,418.33	29,394,967,796.55	-61.85	15,475,806,252.94

	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	71,985,901,723.06	69,510,983,326.64	3.56	58,482,008,815.96
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”下降主要原因如下:

2023年第三季度,公司及下属子公司联发集团收购美凯龙29.96%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,确认营业外收入约59亿元,其中归属于上市公司股东的重组收益为96.22亿元,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36.82亿元,2024年同比上经同比减少6.36亿元,同比下降17.7%。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36.06亿元,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年公司下属子公司联保联营企业取得投资收益约34.34亿元,因投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值的份额,产生的收益计入营业外收入,为2023年度贡献归母净利润约3亿元,本年度无此事项。

2.房地产业务分部

2024年,房地产业务分部实现营业收入1,845.84亿元,同比增长10.09%;实现归母净利润43.42亿元,同比增加15.2亿元,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-18.26亿元,为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为-17.72亿元,同比减少0.86亿元;

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

3.美凯龙经营情况

(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,以及由于部分国际品牌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-8.03亿元。

(2)美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”同比减少3.41亿元,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(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	50,893,692	18,458,439	777,579	70,129,610	59,336,648	16,646,091	386,137		76,367,876	-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	182,684		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	613,546	801,548	-197,756	961,874	2,079,212	-7.23	26.81	不适用	-45.95
净利润	352,369	554,869	-335,277	581,962	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	962,239	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	-51,580	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3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,上表同比数和比例均以“不适用”填列。

2023年第三季度,公司及下属子公司联发集团收购美凯龙29.96%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,确认营业外收入约59亿元,其中归属于上市公司股东的重组收益为96.22亿元,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36.82亿元,2024年同比上经同比减少6.36亿元,同比下降17.7%。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36.06亿元,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年公司下属子公司联保联营企业取得投资收益约34.34亿元,因投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值的份额,产生的收益计入营业外收入,为2023年度贡献归母净利润约3亿元,本年度无此事项。

2.房地产业务分部

2024年,房地产业务分部实现营业收入1,845.84亿元,同比增长10.09%;实现归母净利润43.42亿元,同比增加15.2亿元,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-18.26亿元,为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为-17.72亿元,同比减少0.86亿元;

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

3.美凯龙经营情况

(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,以及由于部分国际品牌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-8.03亿元。

(2)美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”同比减少3.41亿元,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	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
总资产	12,432,060	52,567,724	11,796,939	76,796,723	12,691,262	57,206,147	12,287,776	82,085,187		-1.26	-8.13	-3.99	-6.45
总负债	8,799,307	38,472,262	6,698,758	53,970,342	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	22,819,781	3,603,286	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

报告期末公司前二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投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,计算基本每股收益及权益净资产收益率等指标时均扣除了永续债发利息,上述变更对各期基本每股收益和加权平均净资产收益率的影响,2023年度的“归属于上市公司股东的净利润”中包含公司收购美凯龙控股权而产生的重组收益96.22亿元。

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	131,337,299,213.5	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	859,363,685.26	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	24,402,538,669.77	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,稳步推动高质量发展,各项工作扎实成效。供应链运营业务在做好经营风险管控的前提,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%,核心品类经营总体稳健发展,不断增长;房地产业务不断精进产品力和服务力,合同销售金额居同类房企第四位,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,公司实现收入达到7,012.96亿元,同比下降8.17%;实现归母净利润29.46亿元,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,表现较同比下降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)	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
出售天津金晟股权投资收益	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	89.69	-98.62	/
其中:重组收益		96.22	-96.22	-100.00
经营贡献(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:上表根据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 本期“归母净利润”同比减少的原因说明

2023年第三季度,公司及下属子公司联发集团收购美凯龙29.96%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96.22亿元,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36.82亿元,2024年同比上经同比减少6.36亿元,同比下降17.7%。

4.1.2 公司财务数据分析具体情况

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	50,893,692	18,458,439	777,579	70,129,610	59,336,648	16,646,091	386,137		76,367,876	-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	182,684		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	613,546	801,548	-197,756	961,874	2,079,212	-7.23	26.81	不适用	-45.95
净利润	352,369	554,869	-335,277	581,962	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	962,239	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	-51,580	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3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,上表同比数和比例均以“不适用”填列。

2023年第三季度,公司及下属子公司联发集团收购美凯龙29.96%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96.22亿元,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36.82亿元,2024年同比上经同比减少6.36亿元,同比下降17.7%。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36.06亿元,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年公司下属子公司联保联营企业取得投资收益约34.34亿元,因投资成本小于取得投资时应享有的被投资单位可辨认净资产公允价值的份额,产生的收益计入营业外收入,为2023年度贡献归母净利润约3亿元,本年度无此事项。

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43.42亿元,同比增加15.2亿元,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-18.26亿元,为公司房地产业务分部贡献的“归母净利润”为-17.72亿元,同比减少0.86亿元;

(3)本公司出售天津金晟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 美凯龙经营情况

(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,以及由于部分国际品牌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-8.03亿元。

(2)美凯龙为建发股份贡献的“归母净利润”同比减少3.41亿元,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效益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,经营效益持续增长。公司经营的黑色金属、有色金属、矿产品、农产品、炭纸、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35%;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规模超20%,与国际矿山等主要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几乎翻了一倍有余。

深耕业体产业,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,机城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,其中采购金额同比提升超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40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%;与北美洲经济体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:本段所述海外业务规模同比提升17%,是指海外业务分部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应用体系,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”和出海外业务分析看板,丰富“跨境贸易”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,期货结合力再夯实

公司持续拓展期现外金融资源,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,通过优化仔仔付款、建立跨市场均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期现口价格波动、金融衍生品交易和合规性风险。公司年内新增获批延硅、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)数智物流赋能实力,海外物流节点再拓展

公司年内新增海外物流供应商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,数智化赋能综合物流公司,布局泰国等国外地区物流基础设施。

(6)发力消费品赛道,业务出海再提速

公司聚焦纺织、应食品、汽车、家电等板块,开辟既依国内消费品出海,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15亿元,同比增长超20%,其中汽车出口及转口规模超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,同比下降38.96%;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36.00%,权益销售金额约156.66亿元,同比下降34.00%。

得益于内外市场双循环,公司房地产业务分部在内外市场均保持稳健发展。

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“杭州滨天”“杭州朗云”项目实现首开即售;杭州“云潮之城”项目实现入开八景,为2024年度浙江省单盘三冠王,单项目全年销售金额达到10亿元。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)等字楼精度管理,土储结构持续优化

在投资决策方面,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20宗,全口径单地金额合计635亿元,其中一二线城市单地金额占比接近7成,新增地块的全口径值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7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,强化差异化和装先性竞争优势。

建发房产持续推进“新中式产品”的迭代升级,成功打造了多个幻境项目,丰富了产品期货库;全新研发的“海棠东方”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,位列雅居库内行业第一,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,持续推进高品质产品质,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,位列雅居库内行业第二。良好的物业服务品质和口碑助力公司品牌在各城市高地深耕。截至2024年末,建发物业和联发物业在管项目数量达73个,在管项目面积达9,981,86万平方米,较上年末增加31,671.80万平方米。

2024年,公司房地产开发业务的主要经营成果(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	较上年末增减	2024年	较上年末增减
合同销售金额(备注2)	1,334.73	-29.33%	262.24	-35.00%
权益销售金额(备注2)	1,033.51	-25.08%	156.65	-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%	96.60	5.34%
售面均价	1,386.45	0.92%	188.82	26.63%
期末结算面积	702.32	-17.69%	156.99	-20.33%
股份期内竣地金额(全口径)	566.25	-52.42%	139.64	-7.58%
股份期内竣地金额(权益口径)	447.36	-47.42%	72.06	-31.06%
新增计容建筑面积	252.25	-67.15%	46.30	-56.74%
期末权益建筑面积	197.40	-48.54%	23.31	-70.88%
新开工面积(权益口径)	49.08	-24.12%	57.41	3.46%
竣工面积(权益口径)	126.26	-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	-33.60%
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	-16.49%	509.06	-12.83%
期末已售未结金额(并表口径)(备注4)	1,809.59	-13.30%	179.51	-61.75%
期末已售未结面积(并表口径)(备注4)	722.65	-18.79%	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用计入。】

【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:上表中货值仅为根据现时市况的预估数,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+基生态”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家装高端生活电器馆——一期地各,惠民者地16家IM+高端家装设计中心,总面积已超20万平方米,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869.9亿。

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

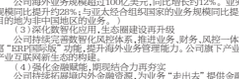
截至报告期末普通股股东总数(户)	74,664
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	64,400
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	-

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	65,666,122	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	16,727,087	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	8,888,140	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

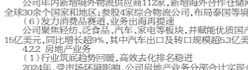
5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	24建发Y2	241016.SH	2027-05-22	15	2.83
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	240950.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