公司代码:600153 公司简称:建发股份

厦门建发股份有限公司

2025 半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2本公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.3公司全体董事出席董事会会议。

1.4本半年度报告未经审计。

1.5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

无

第二节 公司基本情况

2.1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
电话	0592-2132319	0592-2132319
办公地址	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
电子信箱	jgz@chinacnd.com	lqhuang@chinacnd.com

2.2主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	889,192,715,548.84	767,867,229,964.89	15.80
归属于上市公司股东的净资产	71,326,566,820.63	71,985,901,723.05	-0.92
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	315,320,573,443.66	319,014,511,729.17	-1.16
利润总额	1,618,373,480.48	2,675,503,703.35	-39.51
归属于上市公司股东的净利润	840,746,010.40	1,198,840,473.30	-29.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	674,895,158.69	847,687,539.03	-20.38
经营活动产生的现金流量净额	17,869,100,174.87	-22,112,479,389.82	不适用
加权平均净资产收益率(%)	1.04	1.67	减少0.63个百分点
基本每股收益(元/股)	0.20	0.33	-39.39

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	2025年1-6月				2024年1-6月				增减比例(%)			
	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计
营业收入	26,784,481	4,413,868	333,708	31,532,057	26,356,890	5,122,075	422,486	31,901,451	1.62	-13.83	-21.01	-1.16
营业成本	26,245,873	3,825,358	132,597	30,203,828	25,757,420	4,449,303	170,288	30,377,010	1.90	-14.02	-22.13	-0.57
利润总额	177,903	193,077	-209,143	161,837	185,200	226,570	-144,220	267,550	-3.94	-14.78	不适用	-39.51
净利润	135,590	133,231	-213,440	55,381	141,484	159,936	-134,778	166,643	-4.17	-16.70	不适用	-66.77
归属于上市公司股东的净利润	141,983	1,142	-59,060	84,075	142,141	15,488	-37,745	119,884	-0.11	-92.63	不适用	-29.87

注:上表中合计数尾差系四舍五入所致

说明:公司上半年实现归母净利润84.41亿元,同比减少3.58亿元,主要源于家居商场运营业务分部减少2.13亿元,以及房地产业务分部减少1.43亿元,供应链运营业务分部与上年同期基本持平。

1.供应链运营业务分部实现归母净利润14.20亿元,与上年同期基本持平;

2.房地产业务分部实现归母净利润0.11亿元,同比减少1.43亿元,其中:

(1)子公司建发房产根据谨慎性原则计提3.79亿元存货跌价准备,实现"归母净利润"0.69亿元(同比增长2.35%),剔除永续债利息并综合股权比例因素后为公司房地产业务分部贡献"归母净利润"5.19亿元,同比增加1.73亿元;

(2)子公司联发集团根据谨慎性原则计提2.32亿元存货跌价准备,房地产业务实现"归母净利润"-5.34亿元,为公司房地产业务分部贡献的"归母净利润"为-5.08亿元,同比减少2.22亿元;

(3)上年同期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,而本报告期无此事项;

3.2025年上半年,美凯龙商场租赁及运营业务的营业利润超2亿元;由于商场的租金增长未达预期,导致投资性房地产公允价值下降超20亿元,同时根据谨慎性原则计提的资产减值准备和信用减值准备合计超1亿元,两项合计金额超21亿元,美凯龙实现"归母净利润"为-20亿元。综合股权比例因素后,美凯龙为建发股份贡献的"归母净利润"为-5.90亿元。投资性房地产公允价值波动和计提减值准备等事项不直接影响美凯龙经营活动产生现金流的能力,美凯龙上半年经营活动产生的现金净流入为2.02亿元,同比增加10.23亿元。

单位:万元 币种:人民币

期末金额	2025年6月30日				2024年12月31日				增减比例(%)			
	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计	供应链运营业务分部	房地产业务分部	家居商场运营业务分部	合计
总资产	20,818,211	56,394,100	11,706,961	88,919,272	12,432,060	52,557,724	11,796,939	76,786,723	67.46	7.30	-0.76	15.80
总负债	17,272,517	41,970,813	6,839,687	66,083,018	8,709,307	38,472,877	6,698,758	53,970,942	96.29	9.09	2.10	22.44
净资产	3,545,694	14,423,286	4,867,274	22,836,254	3,632,753	14,084,847	5,098,181	22,815,781	-2.40	2.40	-4.53	0.09
归属于上市公司股东的净资产	3,157,445	2,618,298	1,356,914	7,132,657	3,104,672	2,672,508	1,421,410	7,198,590	1.70	-2.03	-4.54	-0.92

注:上表中合计数尾差系四舍五入所致

2.3经营情况的讨论与分析

(一)2025年上半年主要经营成果

2025年上半年,公司实现营业收入3,153.21亿元,同比下降1.16%;实现归属于母公司所有者的净利润(以下简称"归母净利润")18.41亿元,同比下降29.87%。截至2025年6月末,公司总资产达到8,891.93亿元,净资产达到2,283.63亿元,归属于母公司所有者的净资产达到713.27亿元。

单位:亿元

项目	归属于上市公司股东的净利润(归母净利润)			
	2025年1-6月	2024年1-6月	增减金额	增减比例(%)
供应链运营业务分部(A)	14.20	14.21	-0.02	-0.11
房地产业务分部(B)	0.11	1.55	-1.43	-92.63
其中:建发房产贡献给房地产业务分部	5.19	3.46	1.73	49.95
联发集团贡献给房地产业务分部	-5.08	-2.85	-2.22	不适用
出售天津金晨股权投资收益	0.00	0.94	-0.94	-100.00
小计(C=A+B)	14.31	15.76	-1.45	-9.20
家居商场运营业务分部(美凯龙)(D)	-5.90	-3.77	-2.13	不适用
合计(E=C+D)	8.41	11.99	-3.58	-29.87

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。

公司上半年实现的归母净利润同比减少3.58亿元,主要源于家居商场运营业务分部减少2.13亿元,以及房地产业务分部减少1.43亿元,供应链运营业务分部与上年同期基本持平。

1.供应链运营业务分部

2025年上半年,供应链运营业务实现营业收入2,678.45亿元,同比增长1.62%;实现归母净利润14.20亿元,与上年同期基本持平。

2.房地产业务分部

2025年上半年,房地产业务分部实现营业收入441.39亿元,同比下降13.83%;实现归母净利润0.11亿元。

房地产业务分部实现的归母净利润0.11亿元,同比减少1.43亿元。其中:

(1)子公司建发房产根据谨慎性原则,计提3.79亿元存货跌价准备,实现"归母净利润"9.69亿元(同比增长2.35%),剔除永续债利息并综合股权比例因素后为公司房地产业务分部贡献"归母净利润"5.19亿元,同比增加1.73亿元;

(2)子公司联发集团根据谨慎性原则计提2.32亿元存货跌价准备,房地产业务实现"归母净利润"-5.34亿元,为公司房地产业务分部贡献的"归母净利润"为-5.08亿元,同比减少2.22亿元;

(3)上年同期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,而本报告期无此事项;

3.家居商场运营业务分部(美凯龙)

2025年上半年,美凯龙商场租赁及运营业务的营业利润超2亿元;由于商场的租金增长未达预期,导致投资性房地产公允价值下降超20亿元,同时根据谨慎性原则计提的资产减值准备和信用减值准备合计超1亿元,两项合计金额超21亿元,美凯龙实现"归母净利润"为-20亿元。综合股权比例因素后,美凯龙为建发股份贡献的"归母净利润"为-5.90亿元。投资性房地产公允价值波动和计提减值准备等事项不直接影响美凯龙经营活动产生现金流的能力,美凯龙上半年经营活动产生的现金净流入为2.02亿元,同比增加10.23亿元。

(二)2025年上半年重点工作及成效

1. 供应链运营业务

在宏观环境不确定性较高的背景下,公司供应链运营业务坚守战略方向,持续加强防范经营风险,不断夯实风控体系、巩固核心优势。公司在总部层面组建了价格风险管理小组和国别风险管理小组,完善了合规和风险管理相关制度规定,进一步筑牢供应链运营业务重大风险的防控屏障,强化业务全流程合规管理。在风控为先的基础上,公司全力核心品类实现了经营货量的增长和市场占有率的提升,不仅稳固了行业龙头地位,更在钢材等大宗商品价格下跌的背景下,为公司保持业绩稳定奠定了坚实基础,凸显了公司穿越周期的经营韧性。

(1)深耕专业化发展,强链补链筑优势

①坚持专业化经营,经营货量稳步增长。公司经营的黑色金属、有色金属、矿产品、农产品、浆纸、能源化工产品等主要大宗商品的经营货量约1.03亿吨;在经营总货量保持增长的同时,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3,600万吨,同比增长超10%;农产品经营货量近1,700万吨,同比增长超6%。

②强化资源获取力,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达11%,与国际矿山等主要铁矿供应商合作货量增幅超25%;建发浆纸集团与国内外大型纸浆供应商合作货量增长72%;建发农产品集团与大型国际粮商合作货量增长11%。

③产业链纵深突破,驱动服务新引擎。建发浆纸集团与马来西亚Nextgreen IOI Pulp公司达成战略合作,携手打造全球首个棕榈浆造纸原料产业化项目,开创行业新路径。建发能化集团自主建设运营的建发橡胶(泰国)工厂顺利开机投产,为其实现供应链与产业链融合注入关键动能。同时,公司取得了中利集团(002309.SZ)控制权,进一步延伸光伏新能源领域产业链布局,为实现上下游资源整合与业务协同筑牢根基。

(2)加快国际化进程,锻造本土运营力

公司积极融入国内国际双循环相互促进的新发展格局,持续加快海外业务布局步伐,着力提升全球化运营水平和公司在海外市场的本土化服务力。

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。2025年上半年,公司向中西部供应商采购规模超1,200亿元,同比增长16%。

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,着力把握海外市场需求。截至2025年6月末,公司已有超70个境外公司和办事处,其中26家系境外平台公司。依托自建境外平台,公司各大业务集团逐步推进海外本土化运营战略,如建发钢铁集团持续推进"员工、资源、市场"本土化策略,在印尼、泰国、越南、马来西亚开展本土化供应链业务,在非洲、欧美开展库存前移业务,有效提升了钢材国际业务的供应链服务效率,上半年钢材国际业务经营货量同比增长约17%。

公司上半年海外业务规模超57亿美元,同比增长约10%。业务地区结构方面,与"一带一路"沿线国家的业务规模同比提升10%;与非洲联盟国家的业务规模同比提升超27%;与中东欧16国的业务规模同比提升超380%。(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)打通物流新节点,数智协同提效能

公司积极拓展国内外物流资源布局,致力于打通全球链路。

国内方面,建发农产品集团通过收购东北粮仓,进一步夯实产地粮源集散能力,打通"北粮南运"海陆通道关键节点。此外,公司上半年新增获批铸造铝合金交割库资质,进一步提升了供应链服务能力,截止2025年6月末,公司已累计获得包含铸造铝合金、纸浆、合成橡胶、PTA、瓶片、棉纱、硅铁、锰硅、工业硅、多晶硅和碳酸锂在内的11个期货品种交割库资质。

国际方面,公司积极部署海外属地资源,重点布局非洲、东南亚、中东等区域的自营物流资源,提升属地化物流服务能力。截止2025年6月末,公司累计海外自有及合作仓储网点已超350个,覆盖全球40余个国家和地区。在东南亚地区,公司已打通泰国、老挝、柬埔寨、越南中南半岛四国的物流通路,在泰国拥有超170余台自有内陆车辆、35万平自营仓库,另有6万平自有仓库正在建设中。在中东地区,公司成立了集装箱班轮公司Greta Shipping,与全球头部航运公司赫伯罗特开展合作;Greta Shipping首轮布局三条"中东-印度"支线航线并于8月中旬启航,与中东、东非、红海地区的主干线服务实现无缝衔接,迅速融入了全球主干线班轮系统。

在数智物流方面,公司继续完善构建覆盖全场景的"供应链物流控制塔"平台,于上半年推广运用"建发生态物流云",依托数字化平台,构建完整的物流供应商全生命周期管理体系,整合各类优质承运商资源,提供标准化报价、签约、作业、对账等一站式协同服务,确保全程物流凭据可信,大幅提升物流协同效率。

(4)助推消费品出海,精进国际服务力

在消费品业务方面,公司聚焦轻纺、泛食品、机电等板块,并赋能优质国产消费品出海。2025年上半年,公司消费品业务的营业收入超240亿元,同比增速超20%;出口规模超8亿美元,同比增长超7%。

轻纺板块持续拓展海外生产资源,已在孟加拉、柬埔寨、越南等东南亚国家合作40余家核心工厂,构建起稳定的海外生产矩阵;销售网络不断完善,在北美、欧洲等重点市场的份额实现稳步提升,海外业务版图持续扩大。上半年轻纺板块营业收入超过95亿元,同比增长超35%;出口规模近4亿美元,同比增长超13%。

泛食品板块链接产业链上下游,拓展核心品类的上游资源,聚焦细分连锁业态头部品牌,持续加强供应链协同服务能力。上半年泛食品板块营业收入近40亿元,同比增长近25%;进口规模同比增长超30%。公司咖啡豆、乳品业务与瑞幸、蜜雪冰城、古茗等知名咖啡茶饮品牌以及大型烘焙厂建立了稳定良好合作关系。其中,咖啡豆业务深耕中国云南,挨落微比亚、巴西、哥伦比亚等海内外主要核心产区,上半年签约采购咖啡豆超4万吨,同比增长65倍,其中进口咖啡豆超2万吨;实现销售额超7亿元,同比增长超120%。乳品业务上半年销量近15万吨,同比增长20%。

机电板块中汽车业务聚焦中东、东欧、非洲等重点市场,深化海外业务布局,稳步推进海外仓建设。上半年汽车出口及转口规模4亿美元,同比增长超100%。

2. 房地产业务

(1)销售破局高质增长,高效去化排名进阶

2025年上半年,公司房地产业务分部合计实现合同销售金额829.38亿元(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】,同比增长11.67%;全口径销售回款786.19亿元,同款比例95%,同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708.30亿元(全口径),同比增长7.31%,权益销售金额534.57亿元,同比增长5.07%;子公司联发集团实现合同销售金额134.07亿元(全口径),同比增长29.19%,权益销售金额89.60亿元,同比增长56.27%。

公司在一、二线城市的全口径销售金额占比达到90%,全口径销售额超20亿元的城市数量达到10个。建发房产"灯塔项目"陆续落地,北京"海昱"、厦门"宸启瑞湖"均两大灯塔项目于6月首开后均呈现出热销态势,其中北京"海昱"荣登"6月份北京新房网签套数&网签金额北京TOP2,海淀TOP1",厦门"宸启瑞湖"荣登"6月份厦门市商品住宅销售面积&金额双冠王"。上半年,建发房产在全国28个城市的销售规模位列业内前5名,且在杭州、厦门、南昌等城市的销售规模位列前三。根据克而瑞研究中心发布的"2025年上半年中国房地产企业销售排行榜",按全口径销售金额计算,建发房产位列全国第6名,较上年提升1名。联发集团厦门"嘉悦里"二期首开当日去化超九成,三期实现首开即罄,连续4个月蝉联厦门岛外销售套数、面积、金额三冠王;莆田"嘉和府"单盘销售金额及销售均价都位列莆田第一;重庆"嘉和府"6月首开去化九成以上,当月位列重庆市销售金额前三。

(2)深耕高能优质区域,精益拓储优化布局

公司锚定高能级城市优质地块,做精地块价值梳理、风险排查及客群定位,抓牢市场窗口布局优质项目,确保投资项目的优质性和发展潜力,为可持续发展奠定坚实的土地资源基础。

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24宗,全口径拿地金额合计582.43亿元,其中一、二线城市拿地金额占比超96%,新增地块的全口径货值超1,120亿元;权益拿地金额合计480.92亿元,新增地块的权益货值超910亿元。公司重点布局上海、北京、杭州、厦门、成都、南京等核心城市;截至2025年6月末,公司在一、二线城市的权益口径土地储备(未售口径)货值占比超83%,较上年末提高3.46个百分点,有效增强了土储安全边际,土储结构不断优化。其中,联发集团在一、二线城市的权益口径土地储备(未售口径)货值占比超79%,较上年末提高13.61个百分点,土储结构大幅改善。

(3)灯塔项目品质焕新,用心服务口碑提升

公司坚持以打造"好房子"为导向,深耕"产品力+服务力"双核心,通过强化产品差异化与领先性竞争优势,持续提升行业认可度与客户满意度,筑牢口碑根基。

产品力方面:建发房产推出四维一体的"好房子"体系框架,以文化定魂、以价值塑骨、以策略营境、以技术夯基,匠筑富有传统文化底蕴的高品质现代人居。目前,这一体系打造的北京"海昱"、厦门"宸启瑞湖"等灯塔项目已落地。2025年上半年,建发房产总体客户满意度达96分,位列赛维库内行业第一。联发集团继续聚焦"新青年战略",为城市有为青年打造"优总价、高品质、强运营、智慧化"的"人生第一套好房子",目前已落地厦门"嘉悦里"项目,厦门"环岛新湖"、南京"雨花新湖"等项目正按计划推进装修工作,预计下半年开盘。

服务力方面:建发房产和联发集团坚持以客户为中心,持续精进物业服务品质,为业主打造安全、舒适、绿色、智慧的生活空间。建发物业继续打造"天天好"服务体系,通过标准化服务流程、个性化服务方案和智能化服务手段,打造"好房子"时代下的高品质服务样本。2025年上半年,建发物业服务满意度达96分,位列赛维库内行业第一。联发集团与华为合作推进智慧建筑与数字家庭生态打造,为业主构筑安全、便捷、智慧的无忧智慧生活系统。2025年,联发物业位列"中国物业服务百强企业"第25位。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2025年6月末,建发物业和联发物业在管项目数量达761个,在管项目面积达1.08亿平方米,较上年末增加1,781.55万平方米。

2025年1-6月,公司房地产开发业务的主要经营数据(不含土地一级开发业务)详见下表。由于建发房产旗下房地产开发业务主要由建发国际集团负责运营,故下表仅列示建发国际集团主要经营数据。

单位:亿元、万平方米

	建发国际		联发集团	
	2025年1-6月	同比增减	2025年1-6月	同比增减
合同销售金额(备注1)	706.62	7.06%	134.07	29.19%
权益销售金额(备注2)	533.55	4.87%	89.60	56.27%
合同销售面积(备注1)	266.60	-19.57%	75.99	44.70%
权益销售面积(备注2)	200.81	-18.36%	56.04	67.03%
账面结算收入	321.43	3.64%	82.95	-33.15%
账面结算面积	190.10	-7.37%	42.15	-37.00%
报告期内拿地金额(全口径)	496.15	18.01%	97.88	314.22%
报告期内拿地金额(权益口径)	384.84	17.13%	96.08	729.74%
新增计容建筑面积	228.54	26.45%	42.74	498.00%
其中:权益建筑面积	148.28	13.44%	38.83	1008.94%
新开工面积(权益口径)	162.00	-47.52%	39.83	22.57%
竣工面积(权益口径)	157.70	-46.86%	9.05	-85.82%

	建发国际		联发集团	
	2025年6月末	较上年末增减	2025年6月末	较上年末增减
期末在建项目建筑面积(权益口径)	1,282.74	1.51%	198.00	-2.82%
期末土地储备面积(全口径)	1,270.99	2.24%	588.03	-0.28%
期末土地储备面积(权益口径)(备注3)	949.69	-1.82%	451.39	-0.56%
期末土地储备面积对应的货值(全口径)(备注5)	2,496.23	12.94%	789.54	3.93%
期末土地储备面积对应的货值(权益口径)(备注5)	1,905.72	10.88%	562.53	10.51%
期末已售未结金额(并表口径)(备注4)	2,064.77	14.10%	194.61	8.41%
期末已售未结面积(并表口径)(备注4)	763.30	5.62%	108.01	33.64%

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

【备注2:上表中建发国际集团和联发集团各自的权益销售金额、权益销售面积及其他科目的"权益口径"的计算方式为:并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入。】

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

【备注4:并表口径指的是:并表项目全额计入,非并表项目不计入。】

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

3. 家居商场运营业务(美凯龙)

2025年上半年,美凯龙持续推进"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。截至6月末,美凯龙商场高端电器经营面积占比为9.4%,并计划在未来三年打造40座"Mega-E智电绿洲"高端电器生态标杆;家装业务方面,M+设计中心打造完成面积达73.1万平方米,较2024年底增长5.1万平方米,累计引入1,000多家设计工作室,合作近5,000位优秀设计师,设计生态规模效应凸显;新业态新能源汽车已进驻50家商场,覆盖44个城市,合作超30个品牌,经营面积26.1万平方米,较2024年末增长9.7万平方米。美凯龙还积极响应国家"以旧换新"政策,全国卖场以旧换新订单数达74.3万单,商品销售额达73.1亿。

2.4前10名股东持股情况表

单位:股

截至报告期末股东总数(户)						59,853
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
厦门建发集团有限公司	国有法人	46.79	1,356,687,985		无	
香港中央结算有限公司	其他	3.69	106,929,404		未知	
基本养老保险基金一零零三组合	其他	2.30	66,737,142		未知	
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	其他	1.40	40,474,184		未知	
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	其他	1.26	36,533,063		未知	
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	其他	1.04	30,091,845		未知	
全国社保基金四零三组合	其他	0.97	28,064,763		未知	
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	其他	0.89	25,804,204		未知	
全国社保基金四一三组合	其他	0.85	24,696,661		未知	
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001沪	其他	0.83	24,188,810		未知	

2.5截至报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.6控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.7在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	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	2024-07-12	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	2024-07-12	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可续期公司债券(第三期)	24建发Y3	241137.SH	2024-06-17	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	2024-06-20	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	240650.SH	2024-03-04	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	2023-11-13	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	115765.SH	2023-08-09	2026-08-11	10	3.87
厦门建发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23建房债02	2380346.IB	2023-11-21	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	2023-04-26	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	2022-06-23	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	2022-04-26	2032-04-28	10	4.42
厦门建发股份有限公司2025年度第三期中期票据	25建发MTN003	102501528.IB	2025-08-06	2028-08-07	15	2.35
厦门建发股份有限公司2025年度第二期中期票据	25建发MTN002	102502351.IB	2025-06-10	2028-06-11	15	2.40
厦门建发股份有限公司2025年度第一期中期票据	25建发MTN001	102501989.IB	2025-04-29	2028-05-06	10	2.48
厦门建发股份有限公司2024年度第二期中期票据	24建发MTN002	102401048.IB	2024-11-15	2027-11-18	15	2.75
厦门建发股份有限公司2023年度第一期中期票据	23建发MTN001	102381216.IB	2023-05-22	2026-05-24	10	4.30
建发房地产集团有限公司2025年度第五期中期票据	25建发房产MTN005	102583104.IB	2025-07-25	2031-07-28	10	2.70
建发房地产集团有限公司2025年度第四期中期票据	25建发房产MTN004	102582313.IB	2025-06-06	2031-06-09	16	2.73
建发房地产集团有限公司2025年度第三期中期票据	25建发房产MTN003	102582045.IB	2025-05-08	2031-05-12	12	2.80
建发房地产集团有限公司2025年度第二期中期票据	25建发房产MTN002	102580700.IB	2025-02-19	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(品种二)	25建发房产MTN001B	102580258.IB	2025-01-14	2033-01-15	2	3.00
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建发房产MTN001A	102580257.IB	2025-01-14	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建发房产MTN003	102485398.IB	2024-12-12	2030-12-13	10	2.57
建发房地产集团有限公司2024年度第二期中期票据	24建发房产MTN002	102480690.IB	2024-03-04	2030-03-05	10	2.95
建发房地产集团有限公司2024年度第一期中期票据	24建发房产MTN001	102480239.IB	2024-01-18	2030-01-22	10	3.44
建发房地产集团有限公司2023年度第一期中期票据	23建发房产MTN001	102380513.IB	2023-03-13	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建发房产MTN003B	102280667.IB	2022-03-25	2029-03-29	5	4.60
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建发房产MTN002B(并购)	102280328.IB	2022-02-21	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建发房产MTN001B(并购)	102280266.IB	2022-01-24	2029-01-26	4	4.50
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建发房产PPN003	032180091.IB	2021-12-22	2026-12-24	5	2.80
建发房地产集团有限公司2021年度第五期中期票据	21建发房产MTN005	102103045.IB	2021-11-18	2026-11-22	4.4	5.00
建发房地产集团有限公司2021年度第四期中期票据	21建发房产MTN004	102101000.IB	2021-05-26	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建发房产MTN003	102100928.IB	2021-04-30	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建发房产MTN002	102100696.IB	2021-04-14	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建发房产MTN001	102100566.IB	2021-03-24	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建发房产PPN001	032100255.IB	2021-02-02	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建发房产MTN005	102001941.IB	2020-10-19	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建发房产PPN004	032000867.IB	2020-10-13	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建发房产MTN004	102001712.IB	2020-09-01	2025-09-03	7	4.49
联发集团有限公司2025年度第三期中期票据	25联发集团MTN003	102583318.IB	2025-08-07	2031-08-08	8.5	2.59
联发集团有限公司2025年度第二期中期票据	25联发集团MTN002	102582035.IB	2025-05-07	2030-05-08	5	2.50
联发集团有限公司2025年度第一期中期票据	25联发集团MTN001	102501176.IB	2025-01-22	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联发集团MTN004	102485336.IB	2024-12-06	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联发集团MTN003	102481436.IB	2024-04-10	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联发集团MTN002	102481138.IB	2024-03-22	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联发集团MTN001	102480220.IB	2024-01-17	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联发集团MTN004	102383371.IB	2023-12-15	2026-12-19	4	3.88
联发集团有限公司2023年度第三期中期票据	23联发集团MTN003	102383099.IB	2023-11-17	2029-11-21	10	3.85
联发集团有限公司2023年度第二期中期票据	23联发集团MTN002	102380345.IB	2023-02-27	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联发集团MTN001	102380200.IB	2023-02-14	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联发集团MTN002	102281663.IB	2022-08-08	2028-08-10	0.55	2.75
联发集团有限公司2022年度第一期中期票据	22联发集团MTN001	102280357.IB	2022-02-23	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联发集团MTN001	102101793.IB	2021-09-01	2028-09-03	9	2.38

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	74.32	70.29
	本报告期	上年同期
EBITDA利息保障倍数	1.23	1.25

第三节 重要事项

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

□适用 √不适用

董事长:林茂

董事会批准报送日期:2025年8月29日