

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

公司董事及高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，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。

公司负责人林茂、主管会计工作负责人魏卓及会计机构负责人（会计主管人员）卢瀚舟保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币				
项目	本报告期	本报告期比上年同期增减变动幅度（%）	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减变动幅度（%）
营业收入	183,662,815,440.28	0.30	498,983,389,083.94	-0.63
利润总额	101,688,666.14	-93.46	1,720,042,136.62	-59.33
归属于上市公司股东的净利润	307,851,956.66	-64.18	1,148,597,967.06	-44.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	310,657,568.04	-34.23	985,552,726.73	-25.34
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	6,685,552,190.23	不适用
基本每股收益（元/股）	0.06	-75.00	0.26	-54.39
加权平均净资产收益率（%）	0.22	减少0.98个百分点	1.35	减少1.60个百分点
项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减变动幅度（%）	
总资产	887,321,893,077.70	767,967,229,964.89	15.56	
归属于上市公司股东的所有者权益	72,261,717,775.81	71,985,901,723.05	0.38	

注：“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间，下同。

1.报告期公司主要会计数据和财务指标的情况

（1）公司前三季度实现归母净利润11.49亿元，同比减少0.10亿元。主要源于房地产业务分部减少6.07亿元，以及家居商场运营业务分部减少3.98亿元。供应链运营业务分部较上年同期增加0.94亿元。23.39亿元，较上年同期增加0.94亿元，其中第三季度实现归母净利润19.19亿元，同比增长11.68%，环比增长56.07%。具体详见下文披露的“公司财务数据分板块情况”。

（2）2025年前三季度归属于上市公司股东的净利润包含报告期内永续债持有人的利息394,016,523.87元，扣除永续债利息后，2025年前三季度归属于上市公司股东的净利润为754,581,443.19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。

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股权，美凯龙自2023年8月纳入公司合并报表范围。公司各业务分部的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1-9月			2024年1-9月			同期增减幅度（%）				
	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部	合计		
营业收入	42,097,611	6,403,861	48,496,096	49,896,319	41,466,505	8,136,533	60,213,622	3,669,213	-21,309	-0.63	63
营业成本	42,158,567	6,403,861	55,535,336	47,631,639	39,636,977	7,251,183	48,127,024	3,744,463	-22,026	-0.22	22
利润总额	289,711	726,481	1,015,192	348,004	325,024	289,364	422,286	-30,952	-30,952	-59.33	33
归属于上市公司股东的所有者权益	233,223	-22,961	210,262	114,860	38,072	78,205	-159,421	159,32	-44,19		

注：上表中合计数据系系四舍五入所致。

说明：公司前三季度实现归母净利润11.49亿元，同比减少0.10亿元。主要源于房地产业务分部减少6.07亿元，以及家居商场运营业务分部减少3.98亿元。供应链运营业务分部较上年同期增加0.94亿元。

1. 供应链运营业务分部前三季度实现归母净利润23.39亿元，较上年同期增加0.94亿元，同比增长4.21%。第三季度实现归母净利润19.19亿元，同比增长11.68%，环比增长3.47亿元，环比增长60.71%。

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，并加快国际市场布局。前三季度，公司经营的黑色金属、有色金属、农产品、浆纸、能源化工品等主要大宗商品的经营销量超1.5亿吨。继续保持增长，多个核心品类的市占率继续保持行业领先地位。前三季度，公司海外业务规模为94.65亿元，同比增长23.4%。（注：本板块海外业务销售目的地为非洲中低收入地区的业务。）

2.房地产业务分部实现的归母净利润为-2.26亿元，同比减少6.07亿元。其中：

（1）子公司建发房产根据谨慎性原则计提8.17亿元存货跌价准备，实现“归母净利润”14,500元（同比下降96.8%），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”7,890万元。2025年前三季度，建发房产合同销售金额达到96.74亿元，同比增长12.6%，权益销售金额达到71.15亿元，同比增长7.6%；

（2）子公司联发集团报告期内地产项目结转收入规模下降，且受结转项目结构影响，结转毛利率亦有所下降。根据谨慎性原则计提3.31亿元存货跌价准备后，联发集团房地产业务实现“归母净利润”-10,400万元。房地产业务分部的“归母净利润”为-10,000元，同比减少3.34亿元。得益于优质新盘上市，联发集团前三季度合同销售金额达到194.46亿元，同比提升63.31%，权益销售金额达到128.38亿元，同比提升62.07%。

（3）上半年同期本公司出售天津金晨房地产开发有限公司股权，取得投资收益0.94亿元，而本报告期无类似交易。

3. 2025年前三季度，美凯龙商场租赁及运营等业务的营业利润约2亿元，较去年同期的约1亿元出现明显改善。由于受到市场短期波动和价值调整的影响，美凯龙投资性房地产业务公允价值下降形成公允价值变动损失约人民币-33.32亿元以及计提各类减值损失合计约人民币-1.7亿元，两项合计金额约38.02亿元，美凯龙实现“归母净利润”为-33.02亿元。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-9.64亿元。

投资性房地产业务公允价值变动和计提减值准备等事项不直接影响美凯龙经营利润和经营活动产生现金流的能力。2025年前三季度，美凯龙经营活动现金流量净额大约人民币642万元，较去年同期增加约人民币11.72亿元。较去年同期为人民币-5.3亿元。2025年前三季度的投资收益扣除现金净额大约为人民币-1.12亿元。人民币3.14亿元和人民币4.41亿元，环比亦逐季有所增加。

单位：万元 币种：人民币											
期末余额	2025年9月30日			2024年12月31日			同期增减幅度（%）				
	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部	合计	供应链运营分部	房地产业务分部	合计		
总资产	20,081,469	150,343	170,412	12,732,432	567,796	13,299,228	61.53	8.74	-25.1	15.5	68
总负债	16,404,637	736,145	17,140,782	6,764,906	8,799,523	6,698,427	86.43	11.08	0.96	22.1	13
净资产	3,676,832	14,414,198	14,791,030	22,638,677	3,632,784	5,098,094	1.21	234	-7.11	0.05	
归属于上市公司股东的所有者权益	3,300,377	2,605,559	5,905,936	7,236,172	3,104,672	2,672,508	6.30	-25.1	-7.12	0.38	

注：上表中合计数据系系四舍五入所致。

注：（一）非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币			
非经常性损益项目	本期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-12,135,425.33	26,875,964.61	
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	171,341,920.26	748,263,882.38	
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	269,703,568.39	575,285,326.03	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,068,812.61	102,733,257.58	
委托他人投资或管理资产的损益	93,556.24	138,461.50	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,002,423.07	92,703,973.21	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-1,280,079,989.11	-3,584,688,241.17	主要是子公司美凯龙的投资性房地产业务公允价值下降所致。
债务重组损益	125,283.39	745,889.40	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	2,426,962.34	2,426,962.34	
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	-1,280,079,989.11	-3,584,688,241.17	主要是子公司美凯龙的投资性房地产业务公允价值下降所致。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-47,587,901.15	-36,451,805.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-614,623.65	43,470,133.30	
减：所得税影响额	-214,723,715.76	-523,735,971.07	
少数股东权益影响额（税后）	-659,128,066.80	-1,663,658,544.94	
合计	-2,805,611.38	163,045,240.32	

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

□适用 √不适用

（一）主要会计数据和财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
本报告期_利润总额	-93.46	
本报告期_归属于上市公司股东的净利润	-64.18	
本报告期_归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-34.23	
本报告期_基本每股收益（元/股）	-75.00	
本报告期_加权平均净资产收益率（%）	减少0.98个百分点	主要是由于公司供应链运营业务保持增长，房地产业务交付结转收入规模较同期下降，毛利相应下降，同时家居商场运营业务受到市场短期波动和价格调整的影响，投资性房地产业务公允价值较同期下降所致。
年初至报告期末_利润总额	-59.33	
年初至报告期末_归属于上市公司股东的净利润	-44.19	
年初至报告期末_归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-25.34	
年初至报告期末_基本每股收益（元/股）	-54.39	
年初至报告期末_加权平均净资产收益率（%）	减少1.60个百分点	
年初至报告期末_经营活动产生的现金流量净额	不适用	主要是由于年初至报告期末供应链运营业务使用票据结算的采购业务增加以及房地产业务销售回款增加，支付现金减少所致。

二、股东信息

证券代码：600153 证券简称：建发股份

厦门建发股份有限公司

2025 年第三季度报告

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股				
报告期末普通股股东总数	58,240	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		
前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）				
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量
厦门建发集团有限公司	国有法人	1,356,687,985	46.79	
香港中央结算有限公司	其他	111,057,364	3.83	
基本养老保险基金—二零三组合	其他	66,461,342	2.29	
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	45,630,475	1.57	
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	38,664,613	1.33	
全国社保基金四一三组合	其他	31,064,561	1.07	
宁波银行股份有限公司—中泰基金元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	其他	28,414,997	0.98	
全国社保基金四零三组合	其他	28,064,763	0.97	
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	25,324,104	0.87	
全国社保基金—零七组合	其他	24,592,901	0.85	
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）				
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量		
厦门建发集团有限公司	1,356,687,985	人民币普通股	1,356,687,985	
香港中央结算有限公司	111,057,364	人民币普通股	111,057,364	
基本养老保险基金—二零三组合	66,461,342	人民币普通股	66,461,342	
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	45,630,475	人民币普通股	45,630,475	
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	38,664,613	人民币普通股	38,664,613	
全国社保基金四一三组合	31,064,561	人民币普通股	31,064,561	
宁波银行股份有限公司—中泰基金元价值优选灵活配置混合型证券投资基金	28,414,997	人民币普通股	28,414,997	
全国社保基金四零三组合	28,064,763	人民币普通股	28,064,763	
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	25,324,104	人民币普通股	25,324,104	
全国社保基金—零七组合	24,592,901	人民币普通股	24,592,901	
持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况				
□适用 √不适用				
前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/买入原因导致其上期发生变化				
□适用 √不适用				
其他重要事项	需披露投资者关于公司报告期经营情况的其他重要信息			
□适用 √不适用				
□适用 √不适用				
□适用 √不适用				

合并资产负债表

2025年9月30日

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计		
项目	2025年9月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	104,500,255,453.04	95,867,382,986.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,629,139,619.66	1,234,484,047.22
衍生金融资产	428,473,983.17	711,324,950.73
应收票据	62,648,231.27	193,545,065.84
应收账款	33,120,376,164.61	19,108,844,294.52
应收款项融资	1,366,577,203.07	938,751,416.46
预付款项	53,796,127,818.96	23,796,772,466.38
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	88,132,900,763.74	79,819,700,050.60
其中：应收利息	67,682.77	173,082.42
应收股利	117,616,418.26	129,766,627.92
买入返售金融资产		
存货	373,458,658,151.05	327,632,486,320.09
其中：数据资源		
合同资产	1,318,099,198.68	1,429,713,949.62
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,257,550,216.64	4,208,075,860.51
其他流动资产	26,701,381,604.34	22,574,114,269.71
流动资产合计	688,762,278,408.23	577,515,195,568.32
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	38,569,871.76	37,977,038.33
其他债权投资		
长期应收款	5,212,950,314.54	4,320,465,264.46
长期股权投资	43,346,005,146.27	37,055,566,716.33
其他权益工具投资	1,077,412,566.02	1,230,891,718.94
其他非流动金融资产	1,149,717,635.99	1,263,997,371.51
投资性房地产	111,258,278,369.51	112,716,939,597.15
固定资产	10,365,210,145.51	9,787,379,088.34
在建工程	1,468,479,228.00	612,082,143.89
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,869,335,519.00	2,474,245,592.30
无形资产	3,133,331,274.89	2,805,482,211.02
其中：数据资源		
开发支出	43,024,128.57	11,499,778.15
其中：数据资源		
商誉	1,276,188,935.57	1,260,446,853.10
长期待摊费用	618,204,117.32	700,395,791.13
递延所得税资产	12,796,840,962.42	11,205,445,773.07
其他非流动资产	4,904,086,433.20	4,869,219,468.85
非流动资产合计	199,559,714,699.47	190,352,034,405.57
资产总计	887,321,983,077.70	767,867,229,964.89
流动负债：		
短期借款	40,619,967,308.62	10,566,040,569.34
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债	1,440,145,592.61	1,265,881,700.92
应付票据	68,821,583,122.46	33,014,901,239.71
应付账款	68,306,963,186.66	58,100,551,705.26
预收款项	654,581,118.94	794,119,316.00
合同负债	211,104,968,275.87	181,251,704,064.80
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,748,939,894.15	4,636,356,922.54
应交税费	6,038,096,123.02	7,119,003,502.49
其他应付款	59,431,148,380.18	58,965,627,420.10
其中：应付利息	16,385,751.52	
应付股利	239,927,066.59	174,363,249.31
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	18,040,109,745.19	23,429,585,875.01
其他流动负债	24,320,959,220.93	17,833,096,400.77
流动负债合计	502,527,381,948.64	386,976,868,716.94
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	82,695,294,508.65	68,895,581,270.63
应付债券	42,358,667,575.37	40,981,150,445.06
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,881,906,044.02	2,262,691,597.82
长期应付款	2,457,763,058.86	1,227,488,638.60
长期应付职工薪酬		
预计负债	762,508,228.97	508,802,347.78
递延收益	370,059,232.61	320,234,997.09
递延所得税负债	15,861,138,318.38	16,191,446,891.01
其他非流动负债	10,140,414,695.55	12,375,514,110.60
非流动负债合计	156,527,843,662.41	142,732,560,298.59
负债合计	659,055,225,611.06	539,709,419,015.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,869,538,551.00	2,947,095,201.00
其他权益工具	16,567,022,277.59	15,394,351,937.20
其中：优先股		
永续债	16,567,022,277.59	15,394,351,937.20
资本公积	4,427,784,757.95	4,556,827,135.61
减：库存股		267,743,939.50
其他综合收益	674,150,214.14	739,168,187.48
专项储备	1,002,399.91	3,367,095.37
盈余公积	1,589,674,762.06	1,589,674,762.06
一般风险准备	19,267,603.20	19,267,603.20
未分配利润	46,084,197,269.92	47,004,903,740.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	72,261,717,775.81	77,985,501,722.05
少数股东权益	156,006,049,908.64	156,171,309,228.31