

股票代码:400163	股票简称:建发股份	公告编号:临2026-006
债券代码:110766	债券简称:23建发Y1	
债券代码:240217	债券简称:23建发Y2	
债券代码:240650	债券简称:24建发Y1	
债券代码:241018	债券简称:24建发Y2	
债券代码:241127	债券简称:24建发Y3	
债券代码:241205	债券简称:24建发Y4	
债券代码:241206	债券简称:24建发Y5	

厦门建发股份有限公司关于上海证券交易所业绩预告相关事项监管工作函的回复公告

本公司董事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。

厦门建发股份有限公司以下简称“公司”或“建发股份”于近期收到上海证券交易所《关于厦门建发股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》（上证公函【2026】1012号以下简称“工作函”），工作函内容及回复如下：

2026年1月23日，公司披露年度业绩预告，预计2026年度实现归母净利润-100亿元至-52亿元，实现扣非归母净利润-65亿元至-32亿元。

问题一关于业绩业绩情况。业绩预告显示，2026年度公司归母净利润较2024年度及2025年前三季度均由盈利转为大幅亏损，其中由扭亏运营业务保持盈利，子公司联发集团和联发旅投预计2026年度归母净利润为负值，1）涉及业绩运营业务、房地产业务、家居商场运营业务各板块实现的营业收入和净利润，变化较大的请说明原因；2）结合非经常性损益的具体构成和形成原因，说明相关损益金额较大是否合理，合计；3）结合各业务板块市场环境变化，所处行业上下游情况、行业竞争格局，在行业景气、行业下行行业可比公司业绩情况，说明本期业绩较2024年度及2025年前三季度由盈利转为大幅亏损的原因及合理性。

公司回复：问题一（1）列示供应链运营业务、房地产业务、家居商场运营业务各板块实现的营业收入和净利润，变化较大的请说明原因。

针对家居商场运营业务，公司预计2026年度实现营业收入6.736亿元到6.506亿元，归属上市公司股东净利润-100亿元到-82亿元。公司业务板块具体情况如下：

项目	2026年预计		2025年	
	营业收入	归属上市公司股东净利润	营业收入	归属上市公司股东净利润
供应链运营	5,100到5,200	339到34	5,269	35
房地产开发	约1,070	-65到-63	1,946	3
家居商场运营	约6	-67到-44	78	-9
合计	6,736到6,506	-100到-82	7,013	29

2026年公司供应链运营业务保持稳健经营，房地产开发业务和家居商场运营业务归属上市公司股东净利润均为负值较2024年度大幅下降，其中：

1. 房地产开发业务2026年预计实现营业收入约1,670亿元，较2024年下降约16%，主要系子公司建发房产和联发集团关联交易项目导致结转收入减少，预计实现归属上市公司股东的净利润-65亿元至-63亿元，其中建发房产为建设发股份的全归属上市公司股东净利润约20亿元，与2024年基本持平，联发集团为建设发股份的全归属上市公司股东净利润约-45亿元，较2024年大幅下降，主要系联发集团地产项目2025年度结转收入规模同比下降，叠加前期地价的回升集中结转导致成本较高，计提减值前的营业利润为负，同时受行业波动及大力度促销去化等因素影响，联发集团计提的存货跌价准备预计大幅增加，导致业绩进一步恶化。

2. 公司家居商场运营业务主要经营主体为子公司联发旅投，2026年度营业收入约66亿元，归母净利润为-225亿元至-150亿元，为建设发股份归属上市公司股东净利润约-67亿元至-44亿元，主要系因家居商场持续低经营导致零售业务市场需求减弱，近兩年联发旅投零售业务和家居商场运营业务毛利率较以往年度已出现显著下降，市场情绪和租金预期发生转变，因此联发旅投对未来的收益情况进行了预期调整，致使投资性房地产价值显著下降，同时，联发旅投根据各项资产最新可回收情况，对各类资产截至2026年期末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题二结合非经常性损益的具体构成和形成原因，说明相关损益金额较大是否合理。

2026年公司非经常性损益主要项目及金额列示如下：

项目	预计金额
计入当期损益的政府补助，以及与公允价值变动相关的损益	-147亿元至-236亿元
其他非经常性损益	约10亿元
除上述各项非经常性损益以外的其他非经常性损益	约7亿元

2026年公司非经常性损益金额较大，主要系投资性房地产公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产主要用于出租的商场、写字楼、长租公寓及工业厂房，建发房产的投资性房地产2026年末公允价值预计为134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约0.3%，联发集团的投资性房地产2026年末公允价值预计为47亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，2026年度房产投资性房地产公允价值下降约14亿元，联发集团投资性房地产公允价值下降约7亿元，主要系经济下行、市场低迷、商业及公寓运营租金水平及出租率下降，致使相关投资性房地产价值下降。

子公司联发旅投投资性房地产2026年末公允价值预计为686亿元至785亿元，公允价值下降约126亿元至215亿元，主要系受地产行业不景气以及家居建材行业需求下降的影响，家居零售市场需求减弱，联发旅投通过优化租金及管收人的方式稳商拓客，同时积极调整商户结构与品类布局，以优质的商户条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理优惠，使得租户及管理收入受到较为明显的影响，租金水平较以往年度显著下降，由于市场情绪和租金预期发生转变，租金价格短期内预期修复的估计需要进行调整，因此联发旅投对未来的收益情况进行了预期调整，致使投资性房地产价值显著下降，上述公允价值变动损失在非经常性损益中列示。

公司对非经常性损益的确认与计量，严格按照《企业会计准则》的规定，相关判断和估值具有合理性及支持性文件，该非经常性损益工作尚未最终定稿，最终金额将予以审慎予以确认，其变动主要源于市场环境变化导致公允价值变动属于正常商业经营活动。

问题三结合各业务板块市场环境变化，所处行业上下游情况、行业竞争格局，在行业景气、行业下行行业可比公司业绩情况，说明本期业绩较2024年度及2025年前三季度由盈利转为大幅亏损的原因及合理性。

2026年度公司供应链运营业务保持稳健经营，与2024年度相比基本保持平稳；房地产开发业务和家居商场运营业务归母净利润均为负值且较2024年度及2025年前三季度大幅下降，具体情况如下：

一、供应链运营业务

2025年，全球经济呈现“韧性增长但增速持续放缓”特征，贸易政策不确定性以及金融市场高波动性，对全球经济增长压力，增加了全球经济的脆弱性。国内经济持续恢复，人民币资产吸引力增强，受内外需求和政策调整影响，产业结构优化升级步伐加快，消费市场活力持续释放，经济运行呈现“稳中有进、质效提升”的良好态势，受国内外经济形势影响，黑色金属、有色金属、农产品及能源化工品等大宗商品行业呈现长期波动调整的趋势，在不确定性较强的市场背景下，供应链运营业务坚持稳收扩收、坚持专业化经营、加强风险防范管理，不断完善风控体系，巩固核心客户，2025年公司供应链运营业务预计实现营业收入约5,100亿元，实现归属上市公司股东净利润约33亿元至34亿元，与2024年度相比基本保持稳定，销售利润非中国大陆的境外业务贡献约140亿元，同比增长约37%。

公司供应链运营业务经营品种较多，2026年末主要经营品种如黑色金属、有色金属、农产品、能源化工产品等产品保持稳定经营，消费品业务与行业头部企业持续深度合作，业务规模稳步提升；汽车和工业业务受行业及市场行情变化影响，经营业绩有所下滑，公司供应链运营业务整体经营稳健。

厦门建发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

公司房地产开发板块2026年业绩较2024年度及2025年前三季度有较大变化，其中：

子公司建发房产2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

子公司联发旅投2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

联发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

公司房地产开发板块2026年业绩较2024年度及2025年前三季度有较大变化，其中：

子公司建发房产2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

子公司联发旅投2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

联发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

公司房地产开发板块2026年业绩较2024年度及2025年前三季度有较大变化，其中：

子公司建发房产2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

子公司联发旅投2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

联发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

问题一关于业绩业绩情况。业绩预告显示，2026年度公司归母净利润较2024年度及2025年前三季度均由盈利转为大幅亏损，其中由扭亏运营业务保持盈利，子公司联发集团和联发旅投预计2026年度归母净利润为负值，1）涉及业绩运营业务、房地产业务、家居商场运营业务各板块实现的营业收入和净利润，变化较大的请说明原因；2）结合非经常性损益的具体构成和形成原因，说明相关损益金额较大是否合理，合计；3）结合各业务板块市场环境变化，所处行业上下游情况、行业竞争格局，在行业景气、行业下行行业可比公司业绩情况，说明本期业绩较2024年度及2025年前三季度由盈利转为大幅亏损的原因及合理性。

公司回复：问题一（1）列示供应链运营业务、房地产业务、家居商场运营业务各板块实现的营业收入和净利润，变化较大的请说明原因。

针对家居商场运营业务，公司预计2026年度实现营业收入6.736亿元到6.506亿元，归属上市公司股东净利润-100亿元到-82亿元。公司业务板块具体情况如下：

项目	2026年预计		2025年	
	营业收入	归属上市公司股东净利润	营业收入	归属上市公司股东净利润
供应链运营	5,100到5,200	339到34	5,269	35
房地产开发	约1,070	-65到-63	1,946	3
家居商场运营	约6	-67到-44	78	-9
合计	6,736到6,506	-100到-82	7,013	29

2026年公司供应链运营业务保持稳健经营，房地产开发业务和家居商场运营业务归属上市公司股东净利润均为负值较2024年度大幅下降，其中：

1. 房地产开发业务2026年预计实现营业收入约1,670亿元，较2024年下降约16%，主要系子公司建发房产和联发集团关联交易项目导致结转收入减少，预计实现归属上市公司股东的净利润-65亿元至-63亿元，其中建发房产为建设发股份的全归属上市公司股东净利润约20亿元，与2024年基本持平，联发集团为建设发股份的全归属上市公司股东净利润约-45亿元，较2024年大幅下降，主要系联发集团地产项目2025年度结转收入规模同比下降，叠加前期地价的回升集中结转导致成本较高，计提减值前的营业利润为负，同时受行业波动及大力度促销去化等因素影响，联发集团计提的存货跌价准备预计大幅增加，导致业绩进一步恶化。

2. 公司家居商场运营业务主要经营主体为子公司联发旅投，2026年度营业收入约66亿元，归母净利润为-225亿元至-150亿元，为建设发股份归属上市公司股东净利润约-67亿元至-44亿元，主要系因家居商场持续低经营导致零售业务市场需求减弱，近兩年联发旅投零售业务和家居商场运营业务毛利率较以往年度已出现显著下降，市场情绪和租金预期发生转变，因此联发旅投对未来的收益情况进行了预期调整，致使投资性房地产价值显著下降，同时，联发旅投根据各项资产最新可回收情况，对各类资产截至2026年期末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题二结合非经常性损益的具体构成和形成原因，说明相关损益金额较大是否合理。

2026年公司非经常性损益主要项目及金额列示如下：

项目	预计金额
计入当期损益的政府补助，以及与公允价值变动相关的损益	-147亿元至-236亿元
其他非经常性损益	约10亿元
除上述各项非经常性损益以外的其他非经常性损益	约7亿元

2026年公司非经常性损益金额较大，主要系投资性房地产公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产主要用于出租的商场、写字楼、长租公寓及工业厂房，建发房产的投资性房地产2026年末公允价值预计为134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约0.3%，联发集团的投资性房地产2026年末公允价值预计为47亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，2026年度房产投资性房地产公允价值下降约14亿元，联发集团投资性房地产公允价值下降约7亿元，主要系经济下行、市场低迷、商业及公寓运营租金水平及出租率下降，致使相关投资性房地产价值下降。

子公司联发旅投投资性房地产2026年末公允价值预计为686亿元至785亿元，公允价值下降约126亿元至215亿元，主要系受地产行业不景气以及家居建材行业需求下降的影响，家居零售市场需求减弱，联发旅投通过优化租金及管收人的方式稳商拓客，同时积极调整商户结构与品类布局，以优质的商户条件吸引优质业态及品牌入驻，并在拓展初期给予租金及管理优惠，使得租户及管理收入受到较为明显的影响，租金水平较以往年度显著下降，由于市场情绪和租金预期发生转变，租金价格短期内预期修复的估计需要进行调整，因此联发旅投对未来的收益情况进行了预期调整，致使投资性房地产价值显著下降，上述公允价值变动损失在非经常性损益中列示。

公司对非经常性损益的确认与计量，严格按照《企业会计准则》的规定，相关判断和估值具有合理性及支持性文件，该非经常性损益工作尚未最终定稿，最终金额将予以审慎予以确认，其变动主要源于市场环境变化导致公允价值变动属于正常商业经营活动。

问题三结合各业务板块市场环境变化，所处行业上下游情况、行业竞争格局，在行业景气、行业下行行业可比公司业绩情况，说明本期业绩较2024年度及2025年前三季度由盈利转为大幅亏损的原因及合理性。

2026年度公司供应链运营业务保持稳健经营，与2024年度相比基本保持平稳；房地产开发业务和家居商场运营业务归母净利润均为负值且较2024年度及2025年前三季度大幅下降，具体情况如下：

一、供应链运营业务

2025年，全球经济呈现“韧性增长但增速持续放缓”特征，贸易政策不确定性以及金融市场高波动性，对全球经济增长压力，增加了全球经济的脆弱性。国内经济持续恢复，人民币资产吸引力增强，受内外需求和政策调整影响，产业结构优化升级步伐加快，消费市场活力持续释放，经济运行呈现“稳中有进、质效提升”的良好态势，受国内外经济形势影响，黑色金属、有色金属、农产品及能源化工品等大宗商品行业呈现长期波动调整的趋势，在不确定性较强的市场背景下，供应链运营业务坚持稳收扩收、坚持专业化经营、加强风险防范管理，不断完善风控体系，巩固核心客户，2025年公司供应链运营业务预计实现营业收入约5,100亿元，实现归属上市公司股东净利润约33亿元至34亿元，与2024年度相比基本保持稳定，销售利润非中国大陆的境外业务贡献约140亿元，同比增长约37%。

公司供应链运营业务经营品种较多，2026年末主要经营品种如黑色金属、有色金属、农产品、能源化工产品等产品保持稳定经营，消费品业务与行业头部企业持续深度合作，业务规模稳步提升；汽车和工业业务受行业及市场行情变化影响，经营业绩有所下滑，公司供应链运营业务整体经营稳健。

厦门建发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

公司房地产开发板块2026年业绩较2024年度及2025年前三季度有较大变化，其中：

子公司建发房产2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

子公司联发旅投2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

联发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

公司房地产开发板块2026年业绩较2024年度及2025年前三季度有较大变化，其中：

子公司建发房产2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

子公司联发旅投2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。联发集团2026年业绩较2024年度及2025年前三季度业绩保持持续改善，2025年全年业绩相比前三季度有所增加，相比2024年同比增长11.12亿元，主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动影响所致。

联发旅投为供应链运营，规模可计2024年营收在2000亿元以上等原则，公司选取了3家可比公司（物产中大、招商局、招商局）2025年前三季度的数据进行了对比分析，从同行业情况来看，公司供应链运营业务的业绩符合行业特点，且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产业务

公司的房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团开展，2026年预计实现营业收入约1,670亿元，实现归属上市公司股东净利润约-65亿元至-63亿元，具体情况如下：

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2026年
		净利润	净利润	净利润
建发房产	归母净利润	7,111	26,520	约24
	归母净利润	41,81	14,532	约36
联发集团	归母净利润	20,21	7,80	约20
	归母净利润	-16,82	-10,65	-106到-83
联发集团	归母净利润	-18,25	-10,40	-90到-78
	归母净利润	-17,72	-1,006	-85到-73

公司房地产开发板块2026年业绩较2024年度及2025年前三季度有较大变化，其中