公司代码:600153　　公司简称:建发股份

厦门建发股份有限公司 2026 年半年度报告摘要

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	许加纳	黄丽娟
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	xjiana@chinacnd.com	kjhuang@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	846,006,716,888.06	733,124,191,806.29	15.40
归属于上市公司股东的净资产	58,756,329,455.63	61,403,665,242.67	-4.31
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	303,784,128,199.63	315,320,573,443.66	-3.66
利润总额	2,000,765,925.87	1,618,373,480.48	23.63
归属于上市公司股东的净利润	988,909,561.37	840,746,010.40	17.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,076,578,149.72	674,895,158.69	59.52
经营活动产生的现金流量净额	6,640,836,088.77	17,869,100,174.87	-62.84
加权平均净资产收益率(%)	1.68	1.04	增加 0.64 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.25	0.29	25.00

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	2026年1-6月				2025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	27,534,266	2,534,678	309,469	30,378,413	26,784,481	4,413,868	333,708	31,532,057	2.80	-42.57	-7.26	-3.66
营业成本	26,803,389	2,181,674	110,308	29,095,371	26,245,873	3,625,358	132,597	30,203,828	2.12	-42.97	-16.81	-3.67
利润总额	151,001	29,382	19,694	200,077	177,903	193,077	-209,143	161,837	-15.12	-84.78	不适用	23.63
净利润	104,313	24,239	5,416	133,967	135,590	133,231	-213,440	55,381	-23.07	-81.81	不适用	141.90
归属于上市公司股东的净利润	113,686	-16,199	1,404	98,891	141,983	1,142	-59,050	84,075	-19.93	-1,519.07	不适用	17.62

注:上表中合计数尾差系四舍五入所致

说明:公司 2026 年上半年归母净利润同比增加 1.48 亿元,同比增长 17.62%,具体情况如下:

1.供应链运营业务分部

2026 年上半年,供应链运营业务实现营业收入 2,753.43 亿元,同比增长 2.80%;实现归母净利润 11.37 亿元,同比下降 19.93%,主要是由于公司供应链运营业务使用期货工具对经营的现货产品价格风险进行套期保值,2026 年上半年公司经营的部分新能源产品价格大幅波动,用于套期保值的部分期货损失已计入当期报表,对应的现货产品因尚未完成销售,相关利润暂未在报表中体现,导致供应链运营业务营业利润有所下降。

2.房地产业务分部

2026 年上半年,房地产业务分部实现营业收入 253.47 亿元,同比下降 42.57%;归母净利润 -1.62 亿元,同比减少 1.73 亿元。其中:

(1)子公司建发房产根据谨慎性原则计提 5.07 亿元存货跌价准备,实现归母净利润 5.40 亿元,剔除永续债利息并综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为 2.95 亿元,同比减少 2.22 亿元,主要是由于 2026 年上半年地产交付项目较少,项目结转收入同比下降幅度较大;同时,城市更新改造业务上年同期因地块出让实现较高收益,本期无同类事项,相应利润同比减少所致。

(2)子公司联发集团根据谨慎性原则计提 2.05 亿元存货跌价准备,其房地产业务的归母净利润为 -4.52 亿元,综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为 -4.57 亿元,亏损较去年同期已有所收窄。2026 年上半年,联发集团归母净利润仍为负,主要受以下因素影响:一方面,地产项目交付规模同比下降,虽结转项目的毛利率较去年同期有所提升,但仍处于较低水平;另一方面,计提存货跌价准备导致业绩承压。

3.家居商场运营业务分部(美凯龙)

2026 年上半年,子公司美凯龙持续优化商场布局和品类结构,加强对核心自营商场的精细化运营管理,持续推进组织优化和费用管控,报告期内营业成本、销售费用和管理费用合计同比大幅下降,盈利能力和经营性现金流情况得到改善。同时,上半年美凯龙投资性房地产的公允价值变动损失和相关资产的减值损失同比大幅收窄。美凯龙 2026 年上半年归母净利润为 7,485.99 万元,实现扭亏为盈,在公司家居商场运营业务分部中对应的归母净利润为 1,403.80 万。

单位:万元 币种:人民币

期末余额	2026年6月30日				2025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
资产总额	25,521,105	50,290,220	8,789,347	84,600,672	15,968,818	48,479,792	8,866,809	73,312,419	59.85	3.73	-0.87	15.40
负债总额	22,040,903	38,341,283	6,304,933	66,687,119	12,099,120	36,414,749	6,361,823	54,875,691	82.17	5.29	-0.89	21.52
净资产	3,480,203	11,948,936	2,484,414	17,913,553	3,866,698	12,065,044	2,504,986	18,436,728	-10.00	-0.96	-0.82	-2.84
归属于上市公司股东的净资产	3,119,404	2,057,153	699,076	5,875,633	3,509,617	1,915,444	715,306	6,140,367	-11.12	7.40	-2.27	-4.31

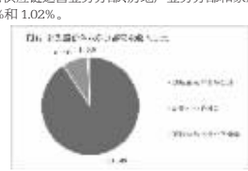
注:上表中合计数尾差系四舍五入所致

2.3 经营情况的讨论与分析

(一)2026 年上半年主要经营成果

2026 年上半年,公司营业收入为 3,037.84 亿元,同比下降 3.66%;归属于母公司所有者的净利润(以下简称“归母净利润”)为 9.89 亿元,同比增长 17.62%。截至 2026 年 6 月末,公司总资产为 8,460.07 亿元,净资产为 1,791.36 亿元,归属于母公司所有者的净资产为 587.56 亿元。

从营业收入的构成来看,供应链运营业务分部、房地产业务分部和家居商场运营业务分部的营业收入占比分别为 90.64%、8.34%和 1.02%。



从归母净利润的构成来看,2026 年上半年的归母净利润主要由供应链运营业务分部贡献。其中,供应链运营业务分部的归母净利润为 11.37 亿元,房地产业务分部的归母净利润为 -1.62 亿元,家居商场运营业务分部的归母净利润为 0.14 亿元。

具体情况如下:

单位:亿元

项目	归属于上市公司股东的净利润(归母净利润)		
	2026年1-6月	2025年1-6月	增减金额
供应链运营业务分部(A)	11.37	14.20	-2.83
房地产业务分部(B)	-1.62	0.11	-1.73
其中:建发房产对应的归母净利润	2.95	5.17	-2.22
联发集团对应的归母净利润	-4.57	-5.06	0.49
小计(C=A+B)	9.75	14.31	-4.56
家居商场运营业务分部(美凯龙)(D)	0.14	-5.90	6.04
合计(E=C+D)	9.89	8.41	1.48

注:上表中合计数尾差系四舍五入所致。

公司 2026 年上半年归母净利润同比增加 1.48 亿元,同比增长 17.62%,具体情况如下:

1.供应链运营业务分部

2026 年上半年,供应链运营业务实现营业收入 2,753.43 亿元,同比增长 2.80%;实现归母净利润 11.37 亿元,同比下降 19.93%,主要是由于公司供应链运营业务使用期货工具对经营的现货产品价格风险进行套期保值,2026 年上半年公司经营的部分新能源产品价格大幅波动,用于套期保值的部分期货损失已计入当期报表,对应的现货产品因尚未完成销售,相关利润暂未在报表中体现,导致供应链运营业务营业利润有所下降。

2.房地产业务分部

2026 年上半年,房地产业务分部实现营业收入 253.47 亿元,同比下降 42.57%;归母净利润 -1.62 亿元,同比减少 1.73 亿元。其中:

(1)子公司建发房产根据谨慎性原则计提 5.07 亿元存货跌价准备,实现归母净利润 5.40 亿元,剔除永续债利息并综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为 2.95 亿元,同比减少 2.22 亿元,主要是由于 2026 年上半年地产交付项目较少,项目结转收入同比下降幅度较大;同时,城市更新改造业务上年同期因地块出让实现较高收益,本期无同类事项,相应利润同比减少所致。

(2)子公司联发集团根据谨慎性原则计提 2.05 亿元存货跌价准备,其房地产业务的归母净利润为 -4.52 亿元,综合股权比例因素后在公司房地产业务分部中对应的归母净利润为 -4.57 亿元,亏损较去年同期已有所收窄。2026 年上半年,联发集团归母净利润仍为负,主要受以下因素影响:一方面,地产项目交付规模同比下降,虽结转项目的毛利率较去年同期有所提升,但仍处于较低水平;另一方面,计提存货跌价准备导致业绩承压。

3.家居商场运营业务分部(美凯龙)

2026 年上半年,子公司美凯龙持续优化商场布局和品类结构,加强对核心自营商场的精细化运营管理,持续推进组织优化和费用管控,报告期内营业成本、销售费用和管理费用合计同比大幅下降,盈利能力和经营性现金流情况得到改善。同时,上半年美凯龙投资性房地产的公允价值变动损失和相关资产

在资源拓展方面,公司聚焦南美洲、欧洲及非洲等关键区域,着力提升资源获取与整合能力。2026 年上半年,公司对南美洲地区的商品采购总额同比增长约 25%,对欧洲地区商品采购总额同比增长约 30%,对非洲地区的商品采购总额同比增长超 35%。

在市场开拓方面,公司持续聚焦非洲、南美洲等新兴市场,深度挖掘客户需求,产品与服务受到当地客户的广泛认可。2026 年上半年,公司对非洲地区的商品销售总额同比增长超 40%,对南美洲地区的商品销售总额同比增长超 40%。

在本土化运营方面,公司持续开拓东南亚、“一带一路”共建国家及 RCEP 成员国等高增长潜力市场,打造本地化供应链综合服务体系,强化属地服务支撑。2026 年上半年,公司在东南亚地区的本土运营业务总额同比增长超 450%,区域拓展持续突破,有力支撑公司全球化长远发展。

(3)数智化赋能纵深推进,风控运营力双向升级

围绕“AI 赋能产业升级、数智化支撑全球布局”发展战略,公司依托“数据要素×”与“人工智能+”双引擎打造智慧供应链运营体系,聚力深化生态协同、共创产业价值。

深入实施“数据要素×”工程,着力打造行业数智升级标杆。公司持续沉淀大宗商品核心运营数据,累计接入约 30 项第三方权威数据源,搭建覆盖采购、销售、物流、仓储、结算全环节的高质量数据集,为市场研判、风险预警、资源优化配置夯实数据底座。2026 年上半年,公司联合厦门大学共建“供应链人工智能联合实验室”,加速研究成果产业化落地。

大力推进“人工智能+”应用,赋能运营提效与场景创新。截至 2026 年 6 月末,公司已落地 AI 制单、AI 审单、RPA 机器人等智能场景超 1,400 个,形成规模化智能应用矩阵,持续提升供应链流程自动化与智能化能力。报告期内,公司完成“数智根座·AI 激光雷达巡检无人机系统”实地试飞验证,目标识别准确率达 95%以上;自研智能应用“建发小 T”斩获第十二届中国行业数智化大会“2026 年度最佳 AI+ 场景应用奖”。

搭建主动型防控体系,以数智风控筑牢运营安全屏障。公司持续迭代“建发 E 风控”智能风控体系,强化业务全周期穿透式管控,不断优化客商管理与评级、重大风险预警、履约跟踪等核心功能,构筑主动、高效、智能的数智化风控体系。

(4)夯实全球物流底座,畅通内外循环链路

公司持续深化全球物流能力建设,致力于打通国际国内双循环链路,构建高效协同的物流服务体系。

国内物流网络优化:公司进一步完善多式联运网络布局,强化成本竞争优势,提升内贸集装箱与散货运输的规模效应。截至 2026 年 6 月末,公司已累计获得铸造铝合金、纸浆、合成橡胶、PTA、瓶片、棉纱、硅铁、锰硅、工业硅和多晶硅等 12 个期货品种的交割库资质。

国际物流网络拓展:公司积极完善海外物流服务网络,加强关键物流资源布局,重点在非洲、东南亚、中东、拉美等区域组建了自营属地化团队,增强海外属地化物流服务能力。2026 年上半年,公司新增签约海外物流供应商 96 家,新增海外仓 156 个。在东南亚地区,公司已打通泰国、老挝、柬埔寨、越南等中南半岛四国的物流通路。在越南、马来西亚、津巴布韦等海外关键区域,公司持续推进自营仓储节点落地。公司新设的集装箱班轮公司运营 6 艘集装箱船舶,与全球头部航运公司合作运营 5 条航线,其中 2 条为常态化固定航线;2026 年上半年,累计载货量突破 10 万标箱,运力规模保持稳健增长态势。

(5)深化消费板块多元布局,助力优质产品全球流通

在消费品业务板块,公司聚焦轻纺、泛食品、机电三大核心领域,积极赋能优质中国品牌出海。2026 年上半年,公司消费品供应链业务实现业务总额超 380 亿元,同比增长超 12%。

轻纺板块:持续开拓海外生产资源,已在孟加拉、柬埔寨、越南等东南亚国家以及中东非等国家合作数十家工厂,构建“中国 +N”双轨并行的全球化供应链体系。持续扩充全球业务版图,在深耕欧美成熟市场的基础上,公司进一步加大对东南亚、非洲、拉美等新兴市场的拓展力度。2026 年上半年轻纺板块实现业务总额超 150 亿元,同比增长约 35%。

泛食品板块:持续强化上游核心品类资源布局,聚焦细分领域头部品牌的市场需求,全面提升全产业链综合服务能力。2026 年上半年泛食品板块实现业务总额约 125 亿元,同比增长约 20%,其中咖啡豆业务总额同比增长 180%,咖啡生豆交易量处于全国领先水平。在资源端,公司深耕中国云南、埃塞俄比亚、巴西、越南、哥伦比亚等全球核心产区;在市场端,公司深化与头部知名餐饮品牌的稳定合作关系,打通产区开发、产品定制全链条合作。

机电板块:车辆业务紧抓中国商用车产业出海窗口期,持续深化与国内主机厂的战略合作,提供多元化供应链服务解决方案,2026 年上半年车辆出海业务总额超 3 亿美元。生活家电与消费电子业务携手国内头部品牌,助力小家电及消费电子产品出海;2026 年上半年生活家电与消费电子出海业务总额约 1 亿美元,同比增长超 6%。

2.房地产业务

(1)精耕市场稳底盘,筑牢销售基本盘

2026 年上半年,房地产市场在政策持续托底与行业深度调整的双重作用下,呈现“总量承压、结构分化”的运行特征。面对严峻形势,公司主动作为、积极应对,动态调整去化策略,并始终坚持以客户需求为导向,致力于打造高品质产品,以扎实的产品力筑牢经营基本盘。

2026 年上半年,公司房地产业务分部合计实现合同销售金额 764.15 亿元(全口径),同比下降 7.86%;全口径销售回款 735.37 亿元,同比下降 6.46%;回款比例 96.23%,多年来持续保持高位水平。其中,子公司建发房产实现合同销售金额 637.61 亿元(全口径),同比下降 9.98%;子公司联发集团实现合同销售金额 131.99 亿元(全口径),同比下降 1.55%,权益销售金额 110.10 亿元,同比增长 22.87%。

公司在一、二线城市的全口径销售金额占比约 90%,全口径销售额超 50 亿元的城市达 5 个,分别为杭州、上海、厦门、成都、北京。根据克而瑞研究中心发布的相关数据,2026 年 1-6 月建发房产全口径销售金额位列全国第 5 名,其中杭州“栖湖云庄”项目上半年销售金额位列杭州别墅项目第一,成都“海耀”项目上半年销售额位列成都住宅项目第一,宁波“璟云”项目实现首开去化率接近 100%,莆田“观湖”项目实现上半年全案清盘,建发房产在全国 19 个城市的销售规模跻身行业前三(含县级市)。

(2)多元投拓优布局,铸就土储压舱石

公司重点聚焦一线、强二线核心城市,以及公司重点深耕的核心城市,积极审慎寻找市场的结构性机会,拓宽多元化投资渠道,持续提升公司在核心城市的市场占有率。公司坚持前置开展客户需求研究,提升项目前期定位精准度,并根据项目区位、产品属性制定差异化经营策略,兼顾项目盈利水平与周转效率。

年内,公司通过多元化方式获取优质土地 19 宗,全口径拿地金额合计 317.67 亿元,新增地块全口径货值 563.72 亿元(货值为预估金额,下同),为可持续发展奠定基础。2026 年上半年,公司重点布局上海、厦门、深圳、杭州等核心城市,在一、二线城市的拿地金额占比达 99.73%。

截至 2026 年 6 月末,公司在一、二线城市的全口径土地储备(未售口径)货值占比超 70%;2022 年及以后获取的土地货值占比约 80%,有效增强了土储安全边际,土储结构持续优化。

(3)产品迭代塑标杆,夯实服务优品质

公司积极响应国家关于建设“好房子”的号召,专注打磨自身差异化的产品力与服务力,持续扩大行业影响力,努力提升客户满意度、优化品牌美誉度。

产品力方面:建发房产聚焦“好房子”体系“安全、舒适、绿色、智慧、宜居”的核心特征,积极应用智能科技、新材料、新工艺,将深厚的文化底蕴、独到的美学创造力及扎实的技术把控力融入空间设计及落地匠造,并以高效、高质的供应链体系,支撑公司产品落地,以文化内涵、艺术美感和“健康住宅”标准构建公司产品力的护城河。在“灯塔战略”的引领下,建发房产推出新产品系“东方·新艺术”,落地成都海耀、厦门宸启瑞湖二期项目。2026 年上半年,建发房产住宅客户总体满意度达 96 分,继续位居行业前列。

服务力方面:建发物业和联发物业通过标准化服务流程、个性化服务方案和智能化服务手段,持续丰富社群运营与社区主题活动,提升业主满意度,打造“好房子”时代下的高品质服务样本。卓越的物业服务品质和口碑有力支撑了公司品牌在各城市的深耕发展。截至 2026 年 6 月末,建发物业和联发物业在管项目数量达 826 个,在管项目面积达 1.22 亿平方米,较上年末增加 1,432.49 万平方米。

2026 年上半年,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。

单位:亿元、万平方米

	建发国际集团		联发集团	
	2026年1-6月	同比增减	2026年1-6月	同比增减
合同销售金额(备注1)	637.55	-9.77%	131.99	-1.55%
权益销售金额(备注2)	488.74	-8.40%	110.10	22.87%
合同销售面积(备注1)	240.36	-9.84%	81.20	6.86%
权益销售面积(备注2)	177.05	-11.82%	63.04	12.49%
账面结算收入	152.52	-52.55%	63.69	-23.22%
账面结算面积	102.13	-46.27%	39.80	-5.58%
报告期内拿地金额(全口径)	296.25	-40.17%	21.43	-78.11%
报告期内拿地金额(权益口径)	238.89	-37.92%	21.43	-77.70%
新增计容建筑面积	92.39	-59.57%	17.53	-58.99%
其中:权益建筑面积	80.36	-45.80%	11.40	-70.64%
新开工面积(权益口径)	90.69	-44.02%	14.90	-62.59%
竣工面积(权益口径)	143.52	-8.99%	25.95	186.89%

	建发国际集团		联发集团	
	2026年6月末	较上年末增减	2025年末	较上年末增减
期末在建项目建筑面积(权益口径)	914.86	-7.47%	239.34	-4.39%
期末土地储备面积(全口径)	1,038.69	-9.46%	491.45	-11.08%
期末土地储备面积(权益口径)(备注3)	799.03	-7.32%	392.27	-9.70%
期末土地储备面积对应的货值(全口径)(备注5)	2,091.97	-5.63%	609.35	-12.60%
期末土地储备面积对应的货值(权益口径)(备注5)	1,632.75	-4.04%	440.02	-13.01%
期末已售未结金额(并表口径)(备注4)	1,743.59	23.92%	265.36	18.77%
期末已售未结面积(并表口径)(备注4)	562.07	19.52%	128.83	20.62%

【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指标的“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)

报告期内美凯龙持续推进“3+ 星生态”战略,升级业态。电器业务方面,2026 年上半年,落地两家 MEGA-E,分别是重庆至尊 Mall 的西南首座 MEGA-E 智电绿洲及新乡牧野商场 MEGA-E 智电绿洲。家装业态方面,美凯龙上半年发布“30+10+1”业务新战略 -- 即美凯龙将打造 30 个城市旗舰 M+ 家装设计中心、落地 10 个材料图书馆、搭建 1 个全国性设计师俱乐部平台,以设计为纽带重构家装产业生态链。截至报告期末,美凯龙全国 26 家样板商场打造完成,引入 1,800 多家设计工作室,合作超过 4,700 位优秀设计师,M+ 小程序上线至报告期末,汇聚超过 8,300 位设计师,带动销售 3.1 亿元。新零售家具业务方面,截至报告期末,全国新零售家具相关经营总面积达 26.6 万平方米,是经营面积增速最快的品类。

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)					56,420	
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	0	无	
基本养老保险基金一零零三组合	其他	1.98	57,522,042	0	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	1.85	53,774,273	0	未知	
全国社保基金六零四组合	其他	1.75	50,705,713	0	未知	
全国社保基金一零七组合	其他	1.29	37,412,320	0	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	1.25	36,264,679	0	未知	
招商银行股份有限公司-工银瑞信价值精选混合型证券投资基金	其他	1.09	31,549,196	0	未知	
全国社保基金四零三组合	其他	1.01	29,365,463	0	未知	
中信证券股份有限公司-社保基金 1106 组合	其他	0.82	23,787,000	0	未知	
中国银行股份有限公司-易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.76	22,162,765	0	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 2026 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第二期)	26建发 Y2	245932.SH	2026-08-20	2029-08-24	15	2.15
厦门建发股份有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行乡村振兴可续期公司债券(第一期)	26JFVY1	245618.SH	2026-08-04	2029-08-06	15	2.20
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“一带一路”可续期公司债券(第二期)	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)(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(第二期)	24建发 Y2	241016.SH	2024-05-20	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
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	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	2023-04-25	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 2022 年度第三期中期票据(品种二)	22建发地产 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建发地产 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建发地产 MTN001B(并购)	102280206.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建发地产 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建发地产 MTN005	102103045.IB	2021-11-18	2026-11-22	4.4	5.00
联发集团有限公司 2026 年度第二期中期票据	26联发集 MTN002	102602018.IB	2026-04-27	2032-04-28	7	2.56
联发集团有限公司 2026 年度第一期中期票据	26联发集 MTN001	102681468.IB	2026-04-16	2033-04-17	10	2.62
联发集团有限公司 2025 年度第五期绿色中期票据	25联发集 MTN005(绿色)	102501776.IB	2025-12-31	2032-01-06	2.5	2.60
联发集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	25联发集 MTN004	102584504.IB	2025-10-27	2032-10-28	2.5	2.64
联发集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	25联发集 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 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 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 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 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 MTN002	102481138.IB	2024-03-21	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	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 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 MTN003	102383069.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 MTN002	102383045.IB	2023-02-27	2030-03-01	1.24	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	2023-02-14	2029-02-16	0	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	2022-08-08	2028-08-10	0.55	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	2022-02-23	2029-02-25	0.3	3.60
联发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	21联发集 MTN002	102101940.IB	2021-09-22	2027-09-24	0	3.79
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	2021-09-01	2028-09-03	9	3.75

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	78.83	74.85
	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.33	1.23

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

法定代表人:林茂

董事会批准报送日期:2026 年 8 月 28 日

股票代码:600153 股票简称:建发股份 公告编号:临 2026-030

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:241016 债券简称:24 建发 Y2

债券代码:241137 债券简称:24 建发 Y3

债券代码:241265 债券简称:24 建发 Y4

债券代码:241266 债券简称:24 建发 Y5

债券代码:245618 债券简称:26JFVY1

债券代码:245932 债券简称:26 建发 Y2

厦门建发股份有限公司
关于计提资产减值准备的公告

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:

● 厦门建发股份有限公司(以下简称“公司”)及子公司 2026 年 1-6 月计提上述各类资产减值准备 16.86 亿元,将减少公司“归属于母公司股东的净利润”10.61 亿元。

● 2026 年上半年,全国房地产市场结构分化特征突出,一线及强二线城市整体韧性较强,核心地段、高端改善类产品实现结构性回暖,而三四线城市的需求仍持续较弱、项目去化承压。公司结合项目区位、产品属性,制定灵活定价策略及差异化的去库存策略。为加快去化,公司部分存货出现减值。基于谨慎性原则,2026 年 1-6 月公司及控股子公司对该部分存货计提了跌价准备。

公司于 2026 年 8 月 28 日召开第十届董事会第四次会议,会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》:根据《企业会计准则》和公司主要会计政策、会计估计等相关制度要求,基于谨慎性原则,公司及控股子公司拟对应收账款、其他应收款和存货等计提资产减值准备,具体情况如下:

一、本次计提资产减值准备概述

根据相关制度要求,结合公司运营的实际情况,公司及控股子公司 2026 年 1-6 月拟计提各类资产减值准备合计 168,611.56 万元(人民币,下同),主要包括:应收账款计提坏账准备 63,129.73 万元,存货计提跌价准备 102,628.57 万元(其中房地产业务计提存货跌价准备 71,170.12 万元)。

二、计提坏账准备的具体情况

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策,采用单项或组合计提坏账准备的方法,公司及控股子公司 2026 年 1-6 月拟对应收票据计提坏账准备 -100.62 万元,对应收账款计提坏账准备 63,129.73 万元,对其他应收款计提坏账准备 -699.90 万元,对长期应收款计提坏账准备 -532.02 万元,对合同资产计提减值准备 4,040.68 万元。

三、计提存货跌价准备的具体情况

2026 年上半年,全国房地产市场结构分化特征突出,一线及强二线城市整体韧性较强,核心地段、高端改善类产品实现结构性回暖,而三四线城市的需求仍持续较弱、项目去化承压。公司结合项目区位、产品属性,制定灵活定价策略及差异化的去库存策略。为加快去化,公司部分存货出现减值。基于谨慎性原则,2026 年 1-6 月公司及控股子公司对该部分存货计提了跌价准备。

依据存货成本与可变现净值相比较的方法,公司及控股子公司 2026 年 1-6 月拟对存货计提跌价准备 102,628.57 万元,其中大额存货跌价准备情况如下:

广州·明珠湾玺项