

# 厦门建发股份有限公司

## 2026 年度第一期中期票据

### 信用评级报告

联合资信评估股份有限公司  
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

# 信用评级公告

联合〔2026〕1333号

联合资信评估股份有限公司通过对厦门建发股份有限公司及其拟发行的 2026 年度第一期中期票据的信用状况进行综合分析和评估，确定厦门建发股份有限公司主体长期信用等级为 AAA，厦门建发股份有限公司 2026 年度第一期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二六年三月十一日

# 声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受厦门建发股份有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

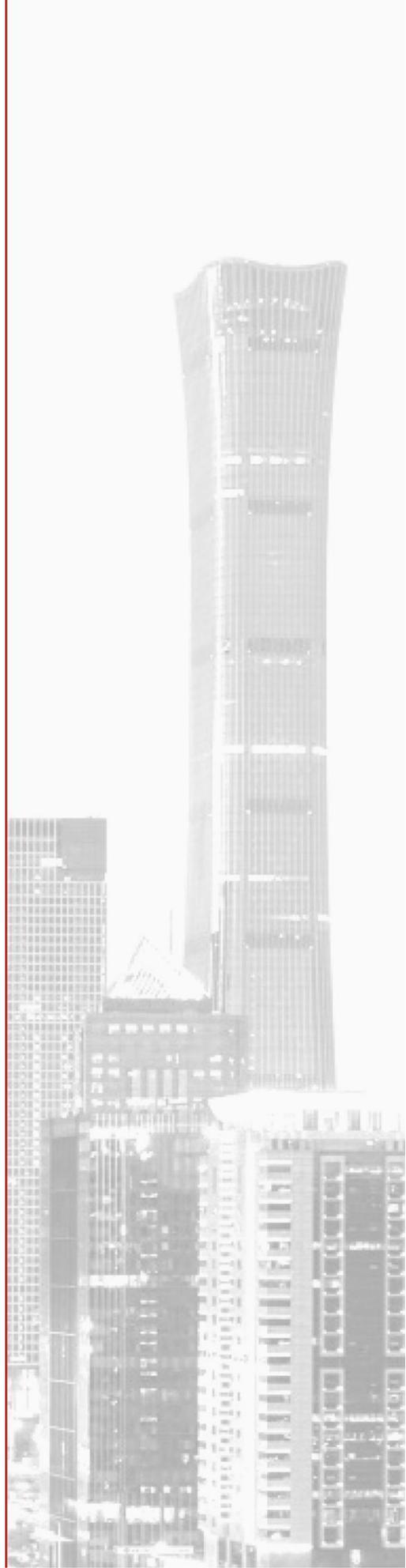
四、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



# 厦门建发股份有限公司

## 2026 年度第一期中期票据信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AAA/稳定	AAA/稳定	2026/3/11

### 债项概况

本期债项基础发行规模为 0 亿元，发行规模上限为 15 亿元（含 15 亿元），期限为 3+N（3）年，于厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在公司依据发行条款的约定赎回时到期。本期债项每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充公司本部及子公司贸易业务相关的营运资金支出需求。本期债项无担保。

### 评级观点

公司是以供应链运营、房地产与家居商场运营为主业的上市公司，其中供应链运营业务在经营规模、业务网络、运营价值链等方面具有极强的竞争优势，近年来因大宗商品市场行情变化及部分业务收入确认方式调整等因素综合影响，供应链运营分部收入及利润有所下降；房地产板块具备显著的区域品牌优势，综合开发实力强，开发项目及土地储备的区域分布情况较好，2024 年公司放缓地产开工及土地投资规模，资金支出压力有所减轻，但受行业景气度持续低位运行影响，签约销售面积和金额波动下降，存货跌价准备计提规模波动增长且规模较大，需关注地产项目的去化和跌价风险；公司于 2023 年收购红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”）新增家居商场运营业务，美凯龙家居商场管理规模大，但近年来商场数量、商场出租率及平均租金水平均有所下降，加之由此引起的投资性房地产公允价值下降，2023 年以来持续亏损，后续业绩改善情况有待关注。公司逐步完善内控体系建设，内部管理制度较为健全，但下属子公司众多，存在一定的管理难度。财务方面，公司核心主营业务盈利能力仍较强，但近年来资产减值损失、信用减值损失和公允价值变动损失对利润侵蚀加大；资产质量良好，需关注房地产开发业务所形成存货的跌价风险以及往来款的回收风险；权益稳定性较弱，债务负担较重，偿债指标表现较好。

本期债项具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累积等特点，在破产清算时的清偿顺序等同于公司其他同类债务；公司历史分红情况良好且未来持续盈利并分红的可能性大，递延支付利息可能性小；同时，赎回和利率重置条款设置使本期债项本金不赎回的可能性小。本期债项的发行对现有债务结构影响不大，公司经营现金流流入量对本期债项发行后长期债务的保障能力强。

**个体调整：**无。

**外部支持调整：**无。

### 评级展望

未来，公司在保持其业务规模和市场地位的基础上，整体竞争力及经营状况有望得以巩固。

**可能引致评级上调的敏感性因素：**不适用。

**可能引致评级下调的敏感性因素：**贸易商品价格大幅波动导致风控措施失效，房地产行业景气度下行导致去化困难，公司偿债能力大幅弱化。

### 优势

- **外部发展环境良好。**厦门市作为五大计划单列市之一，经济实力持续增强。经济特区的战略定位和强劲发展，以及福建自贸区的政策便利为公司创造了良好的外部环境。
- **供应链运营业务网络覆盖地域广泛，经营品种丰富，形成了完善的运营价值链。**公司供应链运营业务上控资源、下布渠道，中间提供采购、仓储加工、物流配送等多方位服务，具备极强的资源整合能力；公司经营品种多样，能够有效分散风险。
- **公司房地产业务具备显著的区域品牌优势，综合开发实力强。**公司房地产业务已布局海西、长三角、粤港澳大湾区等核心城市群，包括福建省以及上海、北京、杭州、苏州、南京、成都等高能级城市，并形成了良好的客户口碑。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，子公司建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”）位列全国第 7 名，排名较 2023 年提前 1 位。

## 关注

- **房地产业务未来去化情况有待关注。**2022—2024年，公司房地产板块权益销售金额波动下降，其中2024年房地产板块主要经营主体建发国际投资集团有限公司（建发房产之子公司）、联发集团有限公司权益合同销售额之和同比下降23.76%。2022—2024年，公司房地产业务分别计提存货跌价准备48.39亿元、29.31亿元和58.01亿元。截至2025年6月底，公司存货中开发成本和开发产品账面价值合计3112.03亿元，占资产总额的35.00%，未来地产项目去化及存货跌价风险有待关注。
- **债务负担较重。**2022—2024年底及2025年6月底，公司全部债务持续增长，考虑到所有者权益中其他权益工具规模较大，公司债务负担较重。
- **所有者权益稳定性较弱。**截至2025年6月底，公司所有者权益中少数股东权益、未分配利润和其他权益工具分别占68.77%、20.06%和7.04%，权益结构稳定性较弱。
- **资产减值、信用减值及投资性房地产公允价值变动对公司利润侵蚀大。**2022—2024年及2025年上半年，公司资产减值损失、信用减值损失、公允价值变动损益合计分别为-62.95亿元、-61.49亿元、-105.92亿元和-40.36亿元，对各期主营业务所获利润侵蚀大。

## 本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 贸易企业主体信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 贸易企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	5
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	2
财务风险	F2	现金流	资产质量	1
			盈利能力	2
			现金流量	2
		资本结构		2
		偿债能力		2
指示评级				aaa
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aaa
外部支持调整因素：--				--
评级结果				AAA

个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明：公司外部支持调整因素和调整幅度较上次评级均未发生变动。

评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

## 主要财务数据

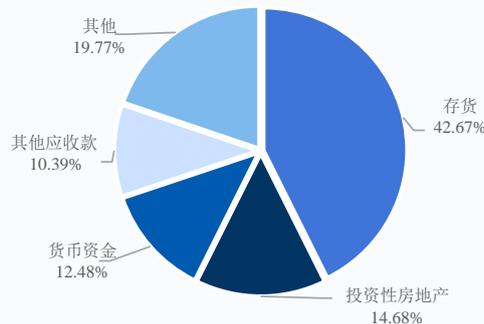
项目	合并口径			
	2022年	2023年	2024年	2025年6月
现金类资产（亿元）	985.77	1011.92	972.95	1189.46
资产总额（亿元）	6647.54	8208.52	7678.67	8891.93
所有者权益（亿元）	1653.44	2246.39	2281.58	2283.63
短期债务（亿元）	532.75	695.39	671.11	1309.42
长期债务（亿元）	1029.96	1207.35	1236.88	1180.54
全部债务（亿元）	1562.72	1902.74	1907.99	2489.96
营业总收入（亿元）	8328.12	7636.78	7012.96	3153.21
利润总额（亿元）	161.74	207.92	112.39	16.18
EBITDA（亿元）	193.03	259.92	193.23	--
经营性净现金流（亿元）	154.89	293.95	112.13	178.69
营业利润率（%）	3.58	4.13	5.39	3.89
净资产收益率（%）	6.81	7.50	2.55	--
资产负债率（%）	75.13	72.63	70.29	74.32
全部债务资本化比率（%）	48.59	45.86	45.54	52.16
流动比率（%）	152.87	137.80	145.48	135.21
经营现金流动负债比（%）	3.95	6.43	2.82	--
现金短期债务比（倍）	1.85	1.46	1.45	0.91
EBITDA 利息倍数（倍）	2.66	3.14	2.03	--
全部债务/EBITDA（倍）	8.10	7.32	9.87	--

项目	公司本部口径			
	2022年	2023年	2024年	2025年6月
资产总额（亿元）	502.75	570.99	658.57	851.28
所有者权益（亿元）	243.34	239.54	283.68	279.20
全部债务（亿元）	61.67	105.84	116.52	108.39
营业总收入（亿元）	115.92	151.75	64.14	46.10
利润总额（亿元）	46.80	18.99	44.82	12.66
资产负债率（%）	51.60	58.05	56.92	67.20
全部债务资本化比率（%）	20.22	30.64	29.12	27.96
流动比率（%）	148.56	120.93	127.63	108.21
经营现金流动负债比（%）	-22.98	25.83	11.80	--

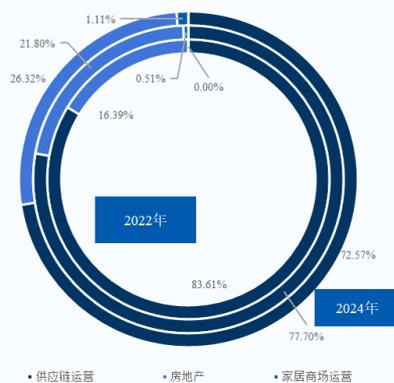
注：1. 公司 2025 年上半年财务报表未经审计；2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 2022—2024 年底，合并口径其他流动负债、其他非流动负债和长期应付款中的有息部分，母公司其他流动负债和长期应付款中的有息部分已计入债务

资料来源：联合资信根据公司财务报表及公司提供资料整理

2024 年底公司资产构成



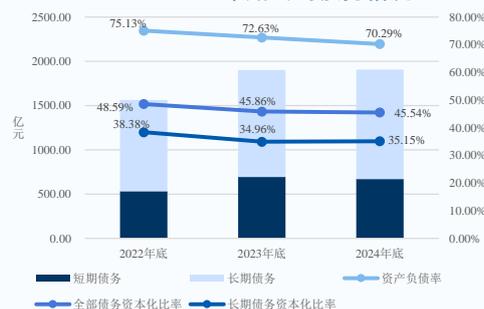
2022—2024 年公司收入构成



2022—2024 年公司现金流情况



2022—2024 年底公司债务情况



## 同业比较 (截至 2024 年底/2024 年)

主要指标	信用等级	销售债权 周转率 (次)	存货周转 率 (次)	资产总额 (亿元)	所有者 权益 (亿元)	营业 总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	调整后营 业利润率 (%)	资产 负债率 (%)	全部债务资本 化比率 (%)	全部债务 /EBITDA (倍)	EBITDA 利息倍数 (倍)
公司	AAA	33.70	1.89	7678.67	2281.58	7012.96	112.39	2.66	70.29	45.54	9.87	2.03
象屿集团	AAA	22.02	4.06	3389.42	882.70	4164.15	23.50	0.61	73.96	62.81	16.31	2.71
浙江国贸	AAA	6.64	6.81	1801.72	544.53	875.40	42.04	2.94	69.78	61.20	11.77	3.85

注：象屿集团为厦门象屿集团有限公司；浙江国贸为浙江省国际贸易集团有限公司；象屿集团和浙江国贸有息债务未经调整

资料来源：公司提供、联合资信根据公司审计报告和财务报表整理、Wind

## 主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2025/11/07	孙长征 李思雨	<a href="#">贸易企业主体信用评级方法 (V4.0.202208)</a> <a href="#">贸易企业主体信用评级模型 (打分表) (V4.0.202208)</a>	<a href="#">阅读全文</a>
AAA/稳定	2014/05/21	王毓 景雪	<a href="#">贸易行业企业信用分析要点 (2013 年)</a>	<a href="#">阅读全文</a>
AA+/稳定	2012/05/21	刘献荣 王妮娜	企业主体评级方法 (2009 年)	<a href="#">阅读全文</a>
AA-/稳定	2008/06/24	谢凌艳 张成	债券资信评级方法 (2003 年)	<a href="#">阅读全文</a>
A+/正面	2007/10/31	石雨欣 张志军	债券资信评级方法 (2003 年)	<a href="#">阅读全文</a>
A+/稳定	2007/04/23	石雨欣 张志军	债券资信评级方法 (2003 年)	<a href="#">阅读全文</a>

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号

资料来源：联合资信整理

## 评级项目组

项目负责人：杨学慧 [yangxh@lhratings.com](mailto:yangxh@lhratings.com)

项目组成员：孙长征 [suncz@lhratings.com](mailto:suncz@lhratings.com) 李思雨 [lisy@lhratings.com](mailto:lisy@lhratings.com)

公司邮箱：[lianhe@lhratings.com](mailto:lianhe@lhratings.com) 网址：[www.lhratings.com](http://www.lhratings.com)

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层 (100022)



## 一、主体概况

厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”或“公司”）系经厦门市人民政府厦府（1998）综034号文批准，由厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）独家发起，于1998年5月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将本部与供应链运营业务相关的进出口业务部门及全资拥有的厦门建发国际货物运输有限公司、厦门建发包装有限公司、厦门建发保税品有限公司和厦门建发报关行有限责任公司等四家公司的经营性资产折股投入（折为国有法人股13500万股）。经中国证券监督管理委员会批准，公司于1998年5月公开发行人民币普通股（A股）5000万股，并于同年6月在上海证券交易所上市交易，股票简称“建发股份”，股票代码“600153.SH”。至此，公司总股本为18500万股，其中建发集团持有13500万股，持股比例72.97%。后经多次送股、配股、增发新股、资本公积转增股本以及股权激励限制性股票回购，截至2025年6月底，公司总股本为29.00亿股，其中建发集团持股46.79%，为公司控股股东；厦门市人民政府国有资产监督管理委员会持有建发集团100.00%股权，为公司实际控制人。

公司主营业务包括供应链运营、房地产和家居商场运营，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）行业分类标准划分为贸易企业。

截至2024年底，公司内设运营管理部、物流管理部、信用管理部、海外发展部、风控稽查部和证券部等部门，合并范围拥有在职员工47422人。

截至2024年底，公司合并资产总额7678.67亿元，所有者权益2281.58亿元（含少数股东权益1561.72亿元）；2024年，公司实现营业总收入7012.96亿元，利润总额112.39亿元。

截至2025年6月底，公司合并资产总额8891.93亿元，所有者权益2283.63亿元（含少数股东权益1570.36亿元）；2025年1-6月，公司实现营业总收入3153.21亿元，利润总额16.18亿元。

公司注册地址：福建省厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层；法定代表人：林茂。

## 二、本期债项概况

公司拟发行“厦门建发股份有限公司2026年度第一期中期票据”（以下简称“本期债项”），基础发行规模0亿元，发行规模上限为15亿元（含15亿元），发行期限为3+N（3）年期，在公司依据发行条款的约定赎回时到期。公司计划将募集资金扣除发行费用后全部用于补充公司本部及子公司贸易业务相关的营运资金支出需求。本期债项无担保。本期债项在条款设置上区别于普通中期票据，具有一定特殊性。

本期债项在公司依据发行条款的约定赎回时到期。每个票面利率重置日为赎回日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

在赎回选择权方面，每个赎回日，公司有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回本期债项。如公司选择赎回，则于赎回日前20个工作日，由公司通过交易商协会认可的网站披露《提前赎回公告》；如公司选择不赎回，则于付息日前20个工作日，由公司通过交易商协会认可的网站披露《债券票面利率以及幅度调整的公告》。

在偿付顺序方面，本期债项的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于其他同类债务融资工具。

利率方面，本期债项前3个计息年度的票面利率将通过簿记建档、集中配售方式确定，在前3个计息年度内保持不变；前3个计息年度的票面利率为初始基准利率<sup>1</sup>加上初始利差<sup>2</sup>；第3个计息年度末为首个票面利率重置日，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率。票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满3年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的1个工作日，顺延期间不另计息）。若公司选择不赎回本期债项，则从第4个计息年度开始，每3年票面利率调整为当期基准利率<sup>3</sup>加上初始利差再加上300个基点。票面利率公式为：当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs，在之后的3个计息年度内保持不变，加点后的票面利率以10%为限。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，票面利率将采用票面利率重置日之前一期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定。

1 基准利率的确定方式：初始基准利率为簿记建档日前5个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

2 初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。

3 当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

在递延利息支付方面，除非发生强制付息事件，本期债项的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成公司未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。如公司选择利息递延支付，则于付息日前 10 个工作日，由公司通过交易商协会认可的网站披露《利息递延支付公告》。

强制付息事件是指已递延利息及其孳息全部清偿完毕之前，如果公司向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）或减少注册资本（因员工股权激励计划导致的减资事宜除外），公司不得递延支付当期利息以及已经递延的所有利息及其孳息。公司有利息递延支付的情形时，在已递延利息及其孳息全部清偿完毕之前，不得向普通股股东分红（国有独资企业上缴利润除外）或减少注册资本（因员工股权激励计划导致的减资事宜除外）。如果发生强制付息事件时公司仍未付息，或公司违反利息递延下的限制事项，本期债项的主承销商将召集持有人会议，由持有人会议达成相关决议。基于以上条款，可得出以下结论：

（1）本期债项的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于公司其他同类债务融资工具。

（2）本期债项如不赎回，从第 4 个计息年开始每 3 年重置票面利率以当期基准利率加初始利差再加 300 个基点，在之后 3 个年度内保持不变。从票面利率角度分析，本期债项公司在赎回日具有赎回权，重置票面利率调整幅度较大，公司选择赎回的可能性大。

（3）利息递延方面，2022—2024 年，公司分别派发现金红利 18.04 亿元、24.04 亿元和 21.03 亿元。公司每年分红稳定，历史经营状况良好且未来持续盈利可能性大，递延支付利息可能性小。

综上分析，本期债项具有公司可赎回权、票面利率重置及利息递延累计等特点，在破产清算时的清偿顺序等同于公司其他同类债务融资工具；同时，赎回和利率重置条款设置使本期债项不赎回的可能性较小；公司历史经营状况良好，未来持续盈利并分红的可能性大，递延支付利息可能性小。

### 三、宏观经济和政策环境分析

2025 年，宏观政策认真落实中央经济工作会议和政治局会议精神，财政政策加大逆周期调节力度，货币政策适度宽松、灵活高效，政策着力扩大内需，加快筑牢“人工智能+”竞争基石。同时，地方政府隐性债务有序置换，“保交房”任务全面完成，全国统一大市场建设纵深推进，各类“内卷式”竞争得到综合整治。

2025 年是“十四五”规划收官之年，面对国内外经济环境的复杂变化，国民经济在政策主动发力的推动下总体平稳，经济社会发展主要增长目标顺利实现，为“十五五”良好开局奠定坚实基础。随着经济转型进程深入推进，不同领域发展分化持续加剧，全年经济运行在总体平稳的基调下呈现出结构性特征：一方面，出口展现韧性、新经济动能活跃、服务消费增势良好、股票市场走强，共同构成全年发展的主要亮点；另一方面，内需整体偏弱、价格低位运行以及房地产市场持续调整，则构成了经济面临的主要挑战。信用方面，2025 年直接融资规模占比上升，再贷款工具拉动贷款结构优化。居民贷款少增、政府债券融资多增成为直接融资规模占比上升最主要的驱动力，科技金融不断深化也成为日益重要的支撑力量。工业企业利润实现增长，扭转此前连续三年的下滑态势，但持续复苏的基础尚待夯实。商业银行资产质量在结构性压力演进中保持稳定，信用利差整体震荡。

展望 2026 年，根据中央经济工作会议部署，继续实施更加积极有为的宏观政策。财政政策将保持必要支出强度并提高精准性，货币政策将把促进经济稳定增长和物价合理回升作为重要考量。扩大内需被置于重要位置，预计将有一批更具针对性的增量政策出台，以强化内需的主导作用。尽管提振消费政策力度持续加大，但居民收入和信心修复仍需时间，短期内“供强需弱”格局或将延续。但经济结构转型的积极变化同样不容忽视，新旧动能正在加速转换，高技术制造、现代服务业等贡献率提升，叠加“十五五”规划现代化产业体系建设目标，为经济注入了更强的内生韧性，为中长期发展提供了坚实支撑。

完整版宏观经济与政策环境分析详见[《宏观经济信用观察年报（2025 年 12 月）》](#)。

### 四、行业及区域环境分析

#### 1 行业分析

##### （1）贸易行业

2025 年前三季度，我国贸易行业在复杂的外部环境下实现“稳中提质”：外贸进出口顶住美国关税压力与全球需求疲软冲击，累计出口保持 6.1% 的增长，贸易顺差进一步扩大；进出口产品结构持续优化，机电产品与高技术产品出口占比提升；“一带一路”

共建国家、东盟等新兴市场成为出口增长主引擎，出口市场多元化格局逐步形成。大宗商品方面，2025 年前三季度，国际原油价格呈现“先跌后稳”态势，价格中枢较 2024 年下移；钢铁行业延续“供给强、需求弱”的失衡格局，钢材价格呈现“震荡筑底-政策反弹-供需压制回落”的阶段性走势，价格中枢继续下移，品种分化显著；煤炭价格中枢先下后上，超产检查和反内卷有助于改善行业供需格局。展望未来，国际方面，全球经济增速放缓与贸易保护主义仍将对我国外贸形成一定压制，但中美关系缓和带来利好。2025 年 10 月 30 日，中美两国元首在韩国会晤，深入探讨了中美经贸关系等议题，同意加强经贸等领域合作，双方经贸磋商取得积极成果，给中美两国和世界经济吃下一颗“定心丸”。国内方面，2025 年以来，内需逐步恢复，中国经济发展势头良好，前三季度增长率达到 5.2%。同时，中共二十届四中全会审议通过了十五五规划，中国将进一步全面深化改革、扩大对外开放，着力推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。[《贸易行业 2025 年三季度运行分析》](#)。

## (2) 房地产行业

2025 上半年，政策端扩需求、去库存并进，旨在促进房地产市场止跌回稳，宽松政策效应下国内房地产销售及开发等降幅有所收窄，商品住宅广义库存去化周期年内持续下降，但仍处高位，且房价延续下跌通道；随着政策效应衰减，2025 年 6 月，行业销售跌幅有扩大趋势。本轮房地产行业长期且深度的调整仍在继续，行业“止跌回稳”的实现仍主要取决于需求的回暖，但长期看挑战较大。企业端，当前市场参与者主要为拥有天然融资优势的国央企，但未来房企打造优质产品能力的重要性将更加凸显。详见[《2025 年上半年房地产行业信用风险总结及展望》](#)。

## 2 区域环境分析

**厦门市经济实力强，第三产业占比高，在对外贸易方面享有资源及政策优势，为公司发展创造了良好的外部环境。**

厦门市是中国最早成立的经济特区，是以外向型经济为主导的经贸港口城市、五大计划单列市之一，拥有深水良港、自贸区和临港产业集聚等优势，是 21 世纪海上丝绸之路的战略支点城市。2024 年，厦门港口集装箱吞吐量 1225.47 万标箱，排名全国第七位。厦门市是改革开放的先驱城市之一，在对外贸易、招商引资方面享有政策优势。2015 年 4 月 21 日，中国福建自由贸易试验区厦门片区揭牌，厦门片区面积 43.78 平方公里，范围涵盖东南国际航运中心海沧港区域和两岸贸易中心核心区，并根据先行先试推进情况以及产业发展和辐射带动需要，拓展试点政策范围，形成与两岸新兴产业和现代服务业合作示范区、东南国际航运中心、两岸贸易中心和两岸区域性金融服务中心建设的联动机制。

根据《厦门市国民经济和社会发展统计公报》，2022—2024 年，厦门市地区生产总值持续增长，2024 年为 8589.01 亿元，较上年增长 5.5%。产业结构方面，厦门市通过编制产业链招商总图、分类扶持龙头企业等一系列措施，持续推进产业结构优化。厦门市从最初的电子、机械和化工三大工业支柱产业，逐渐发展为以集成电路、生物医药与健康、新材料、软件信息服务、计算机和通信设备等为重点的中高端产业链群；三次产业结构持续优化升级，2024 年三次产业结构为 0.3：36.6：63.0。其中，第一产业增加值 26.34 亿元，下降 6.8%；第二产业、第三产业增加值分别为 3147.40 亿元和 5415.28 亿元，同比分别增长 6.7%和 4.8%。

固定资产投资方面，2022—2023 年，厦门市固定资产投资（不含农户）分别同比增长 10.2%和 0.5%。2024 年，厦门市固定资产投资（不含农户）同比下降 5.7%，全年基础设施投资比上年增长 40.8%，其中交通运输业投资增长 89.9%；工业投资增长 5.5%，其中制造业投资增长 9.0%；社会事业投资增长 19.3%。全年房地产开发投资比上年下降 32.0%。其中，住宅投资下降 31.5%，办公楼投资增长 12.5%，商业营业用房投资下降 25.7%。全市房地产房屋施工面积 3234.48 万平方米，下降 6.1%；房屋新开工面积 410.95 万平方米，下降 23.6%。

对外贸易方面，2022—2024 年，厦门市分别实现外贸进出口总值 9225.59 亿元、9470.44 亿元和 9326.12 亿元。2024 年，外贸进出口总值同比下降 1.5%，其中，出口 4980.11 亿元，增长 11.3%；进口 4346.01 亿元，下降 13.0%。其中，对共建“一带一路”国家进出口总值 4591.02 亿元，下降 6.9%；对 RCEP 国家进出口总值 3212.96 亿元，增长 1.8%。跨境电商进出口 357.80 亿元，增长 51.1%。

## 五、基础素质分析

### 1 竞争实力

公司是一家以供应链运营、房地产和家居商场运营业务为主业的现代服务型企业。公司供应链运营业务涉及品种丰富，业务网络覆盖地域广，形成了完善的运营价值链，具备全球化的品牌影响力；房地产业务具备品牌优势，综合竞争实力强；家居商场管理规模大，并具有一定的区位优势，但需关注其自持物业的估值风险。

### （1）供应链运营

业务布局方面，通过与各领域龙头企业合作，近年来公司不断加快全球化扩张步伐，目前已与超过 170 个国家和地区建立了业务关系，在浆纸、农产品、钢铁、矿产品、轻纺、汽车、酒类等业务领域具有良好的品牌影响力。通过实施全球化、多品类的发展战略，公司能够满足制造业企业多元化的商品采销需求，有利于增强客户黏性；同时公司不断提升业务规模，通过规模效应助力客户降本增效，实现规模和效益的良性循环。另一方面，全球化、多品类的业务布局，有助于提升公司业务发展的抗风险能力、平滑周期性波动，避免单一市场、单一产业链、单一品种占比过高带来的系统性风险。

上下游渠道及资源整合方面，公司通过上控资源、下布渠道，中间提供采购、仓储加工、物流配送、销售结算等多方位服务，将上中下游各环节整合成一个整体的网链，具备极强的资源整合能力，能够为制造业企业提供稳定、因“需”制宜的供应链综合服务，已逐步完成由普通贸易商向现代供应链运营商的转型。

物流配套资源方面，公司推进“供应链物流控制塔”和物流集成平台的建设及应用，持续迭代“航运、汽运、空运”实时监控系统，助力实现物流资源整合和生态协同。公司通过与全球各大物流企业建立良好合作关系，持续加强全球关键物流及仓储资源的获取，2024 年新增境外物流供应商 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。截至 2024 年末，公司在全球的合作仓储网点超 4600 个，全国设立超 100 个自管仓，拥有 11 个期货交割库，交割商品品种包括浆纸、丁二烯橡胶、碳酸锂、工业硅、PTA 等。

产业链延伸方面，公司通过控股建发新胜浆纸有限公司（原名森信纸业集团有限公司，股票简称“建发新胜”，股票代码：0731.HK）介入浆纸产业链的生产制造环节，为下游终端客户提供定制化的深加工产品。公司参股四川永丰浆纸股份有限公司（以下简称“永丰浆纸”，2024 年底公司持股比例 40.00%）利用当地竹子资源制造竹浆，已形成 45 万吨/年的竹浆生产能力。2024 年，公司完成对阳谷祥光铜业有限公司（以下简称“祥光铜业”）67.00%股权的收购（股权取得成本 26.81 亿元，取得的净资产购买日公允价值、账面价值均为 24.41 亿元），祥光铜业拥有 40 万吨/年的阴极铜产能。

2021—2024 年，公司连续四年位居“中国上市公司品牌价值榜 TOP100”，品牌价值位列第 54 位；2024 年，公司位居《福布斯》“全球企业 2000 强”第 555 位；子公司拥有物流行业国家标准认证的“5A 级综合物流企业”资质。

### （2）房地产业务

公司房地产业务由其下属控股子公司联发集团有限公司（以下简称“联发集团”，截至 2024 年底公司持股 95.00%）和建发房地产集团有限公司（以下简称“建发房产”，截至 2024 年底公司持股 64.65%）运营，主要布局福建省以及上海、北京、杭州、苏州、南京、成都等经济发达城市，形成一、二、三线城市互补的局面；逐步建立了良好的品牌和客户口碑。建发房产和联发集团均拥有房地产开发一级资质。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（2023 年为第 8 名）。

### （3）家居商场运营业务

公司家居商场运营业务由控股子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”，截至 2024 年底公司和联发集团分别持股 23.95%和 6.00%）运营。截至 2024 年底，美凯龙经营 77 家自营商场，257 家委管商场，7 家战略合作商场，33 个特许经营家居建材项目，共包括 405 家家居建材店/产业街，覆盖中国 30 个省、直辖市、自治区的 202 个城市，商场总经营面积 2032.57 万平方米。作为全国性家居装饰及家居商场运营商，美凯龙商场地域覆盖面广、数量多、经营面积大，在家居装饰及家具零售行业中具备领先优势；美凯龙自营商场中，超八成位于国内一、二线城市的优质地段，部分商场物业为公司自持，具有较强的区位优势。美凯龙自营商场相关物业资产多数计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量，近年来，受地产及相关行业波动的影响，商场出租率下降，美凯龙对部分商户减免租金及管理费，相关收入有所下降，由此投资性房地产的估值相应下调。截至 2024 年底，美凯龙投资性房地产公允价值为 910.42 亿元，未来若其自有商场租赁及管理费收入下滑的局面不能得以扭转，仍存在投资性房地产公允价值下降的风险。

## 2 人员素质

**公司董事及高级管理人员素质较高，具有多年行业从业经验和管理经验；公司员工岗位构成和学历构成较合理，能够满足经营需要。**

截至 2025 年 6 月底，公司共有董事 8 名（含 3 名独立董事），高级管理人员 6 名。公司高管人员均具有较为丰富的从业经验，对公司所属行业整体状况和公司运营发展情况较为熟悉。截至 2024 年底，公司共有在职员工 47422 人，按照教育程度划分，本科

及研究生学历占 44.52%，大专学历占 26.49%，其他学历占 28.99%；按岗位职责划分，业务人员占 67.55%，技术人员占 19.19%，财务人员占 5.81%，行政人员占 4.09%，管理人员占 3.35%。

公司董事长林茂先生，1968 年出生，大学本科学历，硕士学位，高级会计师，历任建发集团财务部副经理、建发股份证券部经理、董事会秘书、副总经理、总经理等职。

公司总经理程东方先生，1978 年出生，大学本科学历，历任厦门建发纸业有限公司副总经理、总经理、建发股份总经理助理、副总经理等职。

### 3 信用记录

#### 公司本部历史债务履约情况良好。

根据公司提供的中国人民银行企业基本信用信息报告（机构信用代码：91350200260130346B），截至 2026 年 3 月 5 日，公司本部无未结清的不良及关注类信贷信息记录，已结清信贷记录中有关注类短期借款 17 笔、贴现 1 笔，均系银行系统问题所致。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2026 年 3 月 11 日，联合资信未发现公司被列入全国失信被执行人名单，未发现公司存在重大税收违法失信案件信息，未发现公司存在证券期货市场失信记录，未发现公司存在行政处罚信息、被列入经营异常名录信息、被列入严重违法失信名单（黑名单）信息，未发现公司存在严重失信信息。

## 六、管理分析

### 1 法人治理

#### 公司法人治理结构较为完善，实际运行情况良好，暂时存在部分董事缺位的情况。

公司根据《公司法》《证券法》等法律、法规的要求，设立了股东大会、董事会，基本形成了股东大会、董事会及各专门委员会各负其责、协调运转、有效制衡的健全的法人治理结构。股东大会是公司最高权力机构，决定公司的经营方针、投资计划和其他重大事项，依法行使职权。公司设董事会，具有制定公司的经营计划和投资方案等职权，对股东大会负责。公司董事由股东大会选举或更换，董事长由董事会过半数选举产生，总理由董事会聘任或解聘。截至 2025 年 6 月底，公司董事会成员为 8 名（其中独立董事 3 名），暂时少于《公司章程》规定人数（9 名）。

### 2 管理水平

**公司内部管理制度较为健全，能够满足日常经营管理需要；公司下属子公司众多且业务差异较大，提高了运营和风险管理的难度。**

公司设风控稽查部、证券部、运营管理部、物流管理部、信用管理部、法律部、数字化中心等部门。公司结合实际情况制定了各部门职责和相关业务管理制度，并在执行过程中不断加以完善。

资金管理方面，公司实行统一授信、独立核算的资金管理制度。在资金使用上，各企业自行管理资金，所属公司的各项支出都有审批程序，相关审批权限有相应的规定。此外，公司实施动态的跟踪监控，一方面是通过委派财务总监动态管理，另一方面是通过信息系统实施动态跟踪监控。对全资子公司，公司正在逐步推行资金共管制度，实行资金共管，以节约资金成本，提高资金使用效率。

融资管理方面，公司所属子公司日常所需银行借款额度的申请，由各子公司财务经理报请各子公司董事会通过后，再报各行业集团财务总监审批，在依程序批准后，自行办理相关手续。未经董事会和行业集团分管领导批准，不得直接在债券市场发行债券。

重大投资决策方面，根据股东大会授权，给予董事会、经营班子不同的决策权限。董事会下设投资初审委员会，负责对各级所属公司提出的实业投资项目，按照公司长期发展战略规划的要求进行初步筛选，进行可行性研究并提出建议；公司制定了《财务管理规定》、《投资与固定资产、无形资产管理规定》、《产（股）权证管理办法》，对公司对外投资的程序和审批权限作出了规定。

子公司管理方面，公司对子公司通过委派董事监事和高级管理人员等来贯彻公司的要求，落实公司的发展战略，及时了解子公司的重大事项情况，以控制经营风险。公司建立了公司层面财务控制、经营单位财务控制、会计人员财务控制的分层管理体制对子

公司进行财务管理。各下属子公司设立财务部实行独立核算，统一执行《企业会计准则》，并按建发股份的《财务管理规定》进行核算。各子公司的会计核算工作由建发股份财务部负责指导和监督。各子公司在每月初向建发股份财务部报送上月的经营结果，并按财务报告管理中规定的时间报送财务报告。各子公司的经营预算及其他考核指标由各自董事会审定，专项决策预算由建发股份董事会审定。财务部门对各家子公司的预算执行情况进行逐月分析。公司对子公司的主要财务控制指标实行限额管理，具体包括存货及订货量限额管理、营运资源管理、信用限额管理等内容。以信用限额管理为例，子公司的信用额度由公司风险控制委员会或信用管理部审批。公司全资、直接控股、间接控股的子公司数量众多，且各子公司业务分布于供应链运营、房地产开发、家居商场运营等多个领域，对公司管理能力提出较高要求。若公司管理不善，可能出现子公司管理失控的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

## 七、经营分析

### 1 经营概况

2022—2024 年，公司营业总收入主要来自供应链运营和房地产板块，自 2023 年起增加的家居商场运营板块毛利率高但收入占比小；公司营业总收入持续下降，其中地产板块收入持续增长、毛利率略有下降；受部分收入确认方式变化等因素影响，供应链运营板块收入逐年下降、综合毛利率持续提高。2025 年上半年，公司营业总收入同比略有减少，综合毛利率有所下降。

2022 年及之前年度，公司主营业务主要为供应链运营业务和房地产业务，2023 年收购美凯龙后新增家居商场运营业务。2024 年，供应链运营和房地产业务收入合计占公司营业总收入的 98.89%，仍是公司营业总收入的主要来源。2022—2024 年，公司营业总收入持续下降，年均复合下降 8.23%，主要系供应链运营业务收入下降所致。2024 年，公司营业总收入同比下降 8.17%。

分板块来看，2022—2024 年，公司供应链运营业务收入持续下降，主要系受大宗商品价格波动、公司收缩低效业务以及调整部分贸易业务收入确认方式所致；2024 年收入同比下降 14.23%。房地产业务方面，随着销售结算规模增加，2022—2024 年，公司房地产业务收入持续增长，2024 年同比增长 10.89%。家居商场运营业务方面，2023 年公司家居商场运营业务收入实际为美凯龙 2023 年 9—12 月（美凯龙纳入合并范围后）的收入，因此 2024 年该项收入较上年大幅增长。

毛利率方面，2022—2024 年，公司综合毛利率持续上升。分板块看，2022—2024 年，公司供应链业务毛利率持续上升，主要系按净额法确认收入的业务占比增加以及低效业务规模下降所致；公司房地产业务的毛利率与当期结算项目所处区域、项目成本等存在较大关系，2022—2024 年，毛利率有所下降；2023—2024 年，公司家居商场运营业务毛利率处于较高水平，2024 年较上年有所提高，主要系美凯龙优化商场品类及业态布局、停止运行部分低效率商场所致。

2025 年 1—6 月，公司营业总收入同比下降 1.16%，较上年同期变化不大；综合毛利率同比下降 0.57 个百分点，主要系供应链运营板块毛利率因商品价格波动而降低（同期，公司用于商品套期保值的期货等衍生金融工具投资收益同比明显增加），以及毛利率相对较高的房地产和家居商场运营板块收入占比下降所致。

图表 1 • 2022—2024 年及 2025 年 1—6 月公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年			2025 年 1—6 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
供应链运营	6963.19	83.61%	1.68%	5933.66	77.70%	2.04%	5089.36	72.57%	2.21%	2678.45	84.94%	2.01%
房地产	1364.93	16.39%	14.64%	1664.50	21.80%	11.51%	1845.84	26.32%	13.81%	441.39	14.00%	13.33%
家居商场运营	--	--	--	38.61	0.51%	52.70%	77.76	1.11%	57.53%	33.37	1.06%	60.27%
合计	8328.12	100.00%	3.80%	7636.78	100.00%	4.36%	7012.96	100.00%	5.87%	3153.21	100.00%	4.21%

注：2023 年家居商场运营业务数据仅为 9—12 月的收入；公司房地产业务包含自持物业租赁收入，自持物业租赁收入规模很小；尾差系四舍五入导致  
资料来源：公司提供

### 2 业务经营分析

#### (1) 供应链运营

近年来，公司供应链运营业务收入以境内业务为主，境外业务比重有所提高；收入占比较高的冶金原材料和农林产品业务上下游集中度较低，不存在过度依赖单一供应商或客户的情况；供应链业务对公司营运资金占用规模可控。2022—2024 年，受收缩低效业务规模、贸易品结构变化、商品价格下降以及部分业务收入确认方式调整综合影响，公司供应链业务收入持续下降，毛利

率有所上升，但 2024 年供应链运营业务分部净利润同比有所下降，需关注中国宏观经济调整以及国际环境更趋复杂对公司供应链业务风控带来的压力；2025 年上半年，供应链业务板块收入和利润同比变化不大。此外，公司逐步向供应链上游延伸以增强自身话语权，需关注面临的资金支出压力。

在供应链运营业务开展中，公司以“物流（Logistics）”“信息（Information）”“金融（Finance）”“商务（Trading）”四类服务要素为基础，为客户整合运营过程中所需的资源，规划供应链运营解决方案，并提供运营服务。

图表 2· 公司 LIFT 供应链服务主要内容



资料来源：公司提供

2022—2024 年，公司供应链运营板块收入主要来自境内，随着公司持续支持各经营单位拓展境外业务、增设境外平台，境外子公司收入（主要来自供应链业务）占比逐步提高。公司国内贸易业务主要分布于华东、华南、华北地区，境外业务销售区域主要为亚洲和欧洲，对北美地区依赖程度较低。

图表 3· 2022—2024 年公司境外收入占比情况（单位：亿元）

2022 年		2023 年		2024 年	
收入	占比	收入	占比	收入	占比
1119.63	16.08%	1297.00	21.86%	1171.31	23.01%

注：表中境外收入是指公司境外子公司的营业收入，并不简单等同于在境外销售实现的收入；占比指境外子公司收入占公司供应链运营业务分部收入的比例  
资料来源：联合资信根据公司年报整理

公司对各项业务按照业务分部进行核算，2022—2024 年，公司供应链运营分部净利润分别 42.37 亿元、39.19 亿元和 35.24 亿元，持续下降，2024 年同比下降 10.09%。截至 2024 年底，公司供应链板块的经营主体主要包括子公司建发（上海）有限公司（以下简称“上海建发”）、厦门建发金属有限公司（以下简称“建发金属”）、厦门建发物资有限公司（以下简称“建发物资”）、厦门建发浆纸集团有限公司（以下简称“建发浆纸”）、厦门建发汽车有限公司（以下简称“建发汽车”）和厦门建发物产有限公司（以下简称“建发物产”）。2024 年，受大宗商品价格波动影响，6 家子公司中，有 5 家营业收入和净利润出现不同程度的下降；建发浆纸收入略有增长、净利润有所降低。

2025 年 1—6 月，公司供应链运营分部实现营业收入 2678.45 亿元，较上年基本持平；毛利率同比下降 0.26 个百分点，用于商品套期保值的期货等衍生金融工具投资收益较上年同期增加。受上述因素影响，2025 年上半年，供应链运营分部实现净利润 13.56 亿元，较上年同期下降 4.17%，同比变化不大。

图表 4· 2024 年（底）公司供应链业务部分子公司经营情况

公司名称	持股比例	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	收入 同比	净利润 同比	主要经营业务
上海建发	100.00%	327.08	48.56	1496.67	5.93	-29.12%	-41.17%	建发股份设立的异地平台之一，主要从事自营和代理各类商品和技术的进出口业务

建发金属	100.00%	84.03	14.64	720.49	1.30	-19.03%	-34.67%	钢铁供应链运营业务
建发物资	100.00%	33.35	6.31	218.86	0.94	-19.89%	-9.62%	钢材内贸和进出口业务，系公司钢铁供应链主力运营商之一
建发浆纸	100.00%	124.64	31.69	532.92	2.97	7.25%	-12.65%	专业经营纸张，纸浆，板材，木片，废纸和纸制品供应链业务，围绕林浆纸产业链
建发汽车	100.00%	53.54	14.81	131.04	0.59	-6.77%	-23.38%	从事汽车销售与服务
建发物产	100.00%	167.50	17.30	1134.98	0.53	-8.26%	-75.35%	批发、零售饲料原料、油脂及油料作物、木材；经营各类商品和技术的进出口等

注：持股比例包括直接持股和间接持股比例  
资料来源：公司提供

公司供应链业务经营的产品主要划分为冶金原材料、农林产品和其他产品三个大类，其中，冶金原材料主要包括矿产品、钢铁等；农林产品主要为纸浆纸张、木材和农产品等；其他产品主要包括化工、能源产品、轻纺产品、汽车和食品等（物流收入计入其他产品收入）。2023年以来，大宗商品市场总体面对较大的价格回调压力，公司压缩部分低毛利业务规模，冶金原材料销售量持续下降，加之铁矿石、钢材等商品价格整体有所下降，公司冶金原材料收入持续下降。公司农林产品和其他产品品类众多，各年度不同商品销量、收入结构不同，各类商品之间价格走势存在差异，2022—2024年，农林产品收入持续下降、毛利率波动下行；其他产品收入持续下降，毛利率明显上升。

图表5·2022—2024年公司供应链运营业务主要子板块收入占比及毛利率情况

贸易品种	2022年			2023年			2024年		
	收入 (亿元)	销售量 (万吨)	毛利率	收入 (亿元)	销售量 (万吨)	毛利率	收入 (亿元)	销售量 (万吨)	毛利率
冶金原材料	3634.00	13722.03	1.60%	3148.03	12017.61	2.31%	2559.72	11708.23	1.53%
农林产品	1935.13	4598.42	2.25%	1772.51	4193.63	1.17%	1596.34	4901.76	1.41%
其他产品	1394.06	/	1.09%	1013.12	/	2.70%	933.30	/	5.44%
合计	6963.19	/	1.68%	5933.66	/	2.04%	5089.36	/	2.21%

资料来源：公司提供

从结算方式看，近年来公司各品种平均货款回收账期基本稳定，上下游对公司资金占用规模可控。

图表6·2024年主要贸易品种上下游供应商及结算模式情况

品种	采购及结算方式	上游供应商	销售及结算方式	下游客户
钢材	基本采用年度协议形式，且钢厂资源均为公司所有。结算方式主要包括现款、银行承兑汇票，小部分付款方式为国内信用证，进出口业务为国际信用证或T/T结算。	国有大中型上市钢厂和大型民营钢厂，包括本钢、柳钢、鞍钢等。	销售基本采用年度协议形式，结算方式主要包括现款、银行承兑汇票，小部分付款方式为国内信用证，进出口业务为国际信用证或TT结算。	主要是华东、华南、华北、山东地区的中小贸易商和终端用户或工厂，其中钢材最终用户约占30%。
矿产品	公司拥有铁矿石进口经营权，主要通过进口方式采购各类铁矿石。结算方式主要通过信用证或电汇。	与巴西、澳洲、南非、智利、印度等国知名大矿山保持良好的长期合作关系，包括力拓、淡水河谷、英美资源等。	销售方式主要为转口销售，开发以钢厂为主体的核心客户。主要以信用证方式进行结算或者在销售前收取部分保证金，销售结算后以电汇方式进行结算。	国内的大中型国营和民营钢厂，公司与柳钢、宝钢、鞍钢、沙钢等国内众多大中型钢铁厂均有着稳定密切的合作。
农产品	主要通过进口采购，结算方式主要包括现款、银行承兑汇票、国内信用证、国际信用证、付款交单。	嘉吉、ADM、路易达孚等。	结算方式包括现款、银行承兑汇票、国内信用证、国际信用证、付款交单。	与国内外行业龙头达成战略合作伙伴关系。
浆纸	每月代理商或浆厂通过邮件、电话等形式向公司报价，双方经过磋商达成一致就签订合同，一般一个月定一次采购价。主要通过现款、银行承兑汇票、信用证结算。	国内外浆厂的代理商和国内外浆厂。	主要通过电汇、远期银行承兑汇票和国内信用证。	销售区域包括华南、山东、江浙沪地区、东北三省、西北、湖南、湖北等地区，基本形成全国销售网络及布局。
汽车	主要采取签订品牌年度总授权，然后根据整体销售进度及下游客户的个别需求来	主要为各品牌的中国国内供应商，包括宾利、保时捷、路	一律采用先收齐全款再开票发货的方式销售，同时通过与银行合作，为客	B端、C端。

确定采购量，分批审批下单。主要采用电汇结算。	虎、捷豹、凯迪拉克、迈凯伦等中高端品牌。	户提供信用卡分期、抵押贷款等车款融资方式，及通过开办厂家金融业务，为客户增设多种购车融资渠道。
------------------------	----------------------	---

资料来源：公司提供，联合资信整理

从客户结构和上下游集中度来看，公司上下游客户集中度较低，单一客户最高交易金额占比小，不存在过度依赖单一供应商或单一客户的情况。同时，由于公司供应链采销整体体量很大，因此单一客户最高交易规模仍然较大。

图表 7 • 2024 年公司供应链业务主要产品前五大供应商、前五大客户情况（单位：亿元）

冶金原材料供应商	采购金额	占比	冶金原材料下游客户	销售金额	占比
供应商一	111.59	4.43%	客户一	40.82	1.59%
供应商二	107.44	4.26%	客户二	22.11	0.86%
供应商三	97.02	3.85%	客户三	19.60	0.77%
供应商四	88.74	3.52%	客户四	17.01	0.66%
供应商五	79.89	3.17%	客户五	15.84	0.62%
<b>合计</b>	<b>484.69</b>	<b>19.23%</b>	<b>合计</b>	<b>115.38</b>	<b>4.51%</b>

农林产品供应商	采购金额	占比	农林产品下游客户	销售金额	占比
供应商一	104.72	6.65%	客户一	100.29	6.28%
供应商二	103.12	6.55%	客户二	55.41	3.47%
供应商三	76.41	4.86%	客户三	46.67	2.92%
供应商四	55.27	3.51%	客户四	34.12	2.14%
供应商五	52.97	3.37%	客户五	32.83	2.06%
<b>合计</b>	<b>392.50</b>	<b>24.94%</b>	<b>合计</b>	<b>269.33</b>	<b>16.87%</b>

注：尾差系四舍五入导致  
资料来源：公司提供

风险管控方面，公司根据贸易品类设立了六大专业集团（钢铁、浆纸、农产品、消费品、矿产、能化），建立了总部、下属专业集团、经营单位三级风险管理架构。对于大宗商品的价格风险，公司根据不同的商品和业务模式采取相应的管理方案：对于上下家客户锁定的业务，通过选择优质客户、收取保证金和跌价追补的方式进行管控，并对履约异常业务及时进行处置止损；对于非上下家客户锁定的业务，进行单边敞口量控制，采用浮动定价和指数定价的结算方式，同时对单边敞口价格风险进行合理的期货套保或期权保护；同时，公司密切关注相关商品市场价格和外界形势变化，督促经营单位加快周转，以降低价格风险。此外，为避免贸易商品的价格波动带来的风险，公司在上海期货交易所、大连商品交易所、郑州商品交易所买卖期货以进行套期保值。但由于金融衍生品交易专业性较强，复杂程度较高，因此公司在进行套期保值交易时可能因为对未来商品走势的判断不准确，某些套期保值交易将可能抵消或在某种程度上限制公司未来可能获得的利润。此外可能出现在期货交易过程中因保证金不足而被强行平仓、产品不能按期交割的风险。信用风险方面，公司根据各业务板块的商品特性和交易特征，建立与行业相匹配的交易客商准入制度，评估客户资质和信用风险，公司制定了授信管理办法，执行集中授信方式，由总部统一控制信用额度审批；公司通过内外部信息渠道获取行业变化及客商信息，动态跟踪并及时调整客商授信策略和管控方案。此外，公司还借助出口信用险、国内信用险等多种措施，控制信用风险。货权风险方面，公司建立了覆盖业务全流程的货权风险管控体系，相关职能管理部门从事前、事中、事后进行业务风险评估、物流方案制定、货物安全检查和执行规范稽核。汇率风险方面，公司对汇率风险实行总部统一管理，并制定相关的管理规定和执行细则；公司根据风险承受能力、整体资金状况、汇率趋势等综合因素，统筹涉及汇率风险的各类外汇业务的总量限额，对各经营单位涉及汇率风险的业务由公司总部资金部根据具体情况逐笔审批；公司汇率管理小组和资金部在对冲风险原则下运用衍生金融工具，规避汇率波动风险。

## （2）房地产业务

公司地产开发项目及土地储备的区域分布情况较好。2022—2024 年，公司拿地支出波动下降，同时持续收缩新开工面积，竣工面积波动增长，资金支出压力有所缓解；销售面积和金额波动下降，销售回款率保持在高水平；确认收入持续增长，但结转项目盈利空间收窄，存货跌价准备计提金额波动增长且规模较大。2025 年上半年，公司房地产销售额同比保持增长。公司房地产在建项目待投资规模仍较大，考虑到行业景气度尚未回暖，需关注地产项目的去化和跌价风险。

公司房地产业务主要由建发房产和联发集团经营，涉及住宅、写字楼、品牌酒店、会议场馆、大型购物商场以及各种类型的公

共建筑，同时涵盖城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、工程与设计服务、关联产业投资等业务。公司房地产业务主要布局海西、长三角、长江中游、粤港澳大湾区等核心城市群，包括厦门、上海、杭州、苏州、无锡、武汉、长沙、成都等一二线城市和漳州、莆田等公司在当地具备品牌优势的三线城市。2024年，建发房产实现营业收入1495.79亿元（同比增长7.85%），销售毛利率为14.98%（同比提高2.55个百分点），确认资产减值损失37.12亿元，实现净利润71.11亿元；联发集团实现营业收入361.34亿元（同比增长25.36%），销售毛利率为8.66%（同比提高1.75个百分点），确认资产减值损失20.90亿元，净利润亏损18.65亿元。2025年上半年，建发房产实现营业收入348.74亿元（同比下降8.34%），销售毛利率为15.19%（同比提高0.56个百分点），确认资产减值损失3.79亿元，实现净利润18.29亿元（同比增长4.29%）；联发集团实现营业收入102.01亿元（同比下降26.42%），销售毛利率为5.93%（同比下降2.55个百分点），确认资产减值损失2.32亿元，净利润亏损6.21亿元（亏损额较上年同期扩大88.82%）。

图表8·2024年公司房地产板块主要子公司情况（单位：亿元）

公司名称	持股比例	资产总额	所有者权益	营业收入	营业收入同比	营业利润	营业利润同比变化	净利润	净利润同比变化
建发房产	64.65%	4339.86	1197.74	1495.79	7.85%	111.30	17.17%	71.11	0.95%
联发集团	95.00%	1004.12	298.52	361.34	25.36%	-12.85	不适用	-18.65	-1822.72%

注：联发集团2023—2024年营业利润、2024年净利润亏损，主要系计提资产减值损失所致  
 资料来源：联合资信根据公司年报整理

土地储备方面，2022—2024年，公司全口径拿地金额分别约为1030.25亿元、1320.28亿元和635.00亿元，2024年拿地金额较以往年度明显下降，有助于减轻公司的资金压力。2022年以来，公司新增土地储备主要在一、二线城市，2024年获取土地26宗，其中一、二线城市拿地金额占比约97%，重点在上海、厦门、杭州、武汉等城市。截至2024年底，公司在一、二线城市的权益口径土地储备（未售口径）货值占比约79%，较上年底提高约5个百分点。2025年上半年，公司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%，截至2025年6月底，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%，较上年底提高3.46个百分点，土储结构进一步优化。

开发方面，2022—2024年，受房地产行业景气度波动及自身开发节奏等因素影响，公司权益口径新开工面积持续下降，房屋竣工面积波动增长。2024年，联发集团与建发房产之子公司建发国际投资集团有限公司（以下简称为“建发国际”，2023以来建发房产旗下房地产业务主要由其运营）权益口径新开工面积之和、权益口径竣工面积之和和同比分别下降21.98%和21.87%。截至2024年底，建发房产在建项目总投资规模为3578.46亿元（并表项目按100%列示，非并表项目按股比列示，下同），尚需投资规模为907.47亿元，联发集团在建项目总投资规模为511.70亿元，尚需投资规模为113.36亿元，公司在建项目尚需投资规模较大。2025年1—6月，建发国际和联发集团权益口径新开工面积（合计约201.83万平方米）和权益口径竣工面积（合计约166.75万平方米）同比分别下降40.84%和53.76%。

销售方面，2022—2024年，公司房地产板块全口径合同销售金额、权益合同销售额均波动下降，账面结转收入持续增长，2024年，建发国际、联发集团权益合同销售额之和同比下降23.76%，账面结转收入之和同比增长9.43%。公司在一、二线城市的销售金额（全口径）占比为82.69%，高于土地储备（未售口径）货值占比（约80%）。2022—2024年，受不同结转项目土地成本差异及市场价格波动等因素影响，公司房地产业务毛利率波动下降，回款比例<sup>4</sup>保持在高水平（2024年，全口径销售回款约1548.34亿元，回款比例为98.96%）。2025年1—6月，建发国际和联发集团全口径销售金额同比分别增长7.06%和29.19%，权益口径销售金额同比分别增长4.87%和56.27%；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，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，回款比例为95%。

联合资信关注到，公司房地产存货中仍有部分三线及以下城市项目，加之地产行业景气度整体下行，2022—2024年，公司房地产业务分别计提存货跌价准备48.39亿元、29.31亿元和58.01亿元，规模较大。未来若公司项目去化不及预期，项目所处区域房价不能止跌，可能导致公司继续计提存货跌价准备，从而对公司盈利和偿债能力造成不利影响。公司房地产相关存货主要为已完工商品房和在建商品房，其价值主要取决于房产市场行情，考虑到房地产市场景气度尚未回暖，公司地产存货去化及跌价风险有待关注。

<sup>4</sup> 回款比例=销售回款额/合同销售额\*100%

**图表 9 • 2022—2024 年公司主要房地产子公司经营情况**

类别	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1—6 月	
	建发房产	联发集团	建发国际	联发集团	建发国际	联发集团	建发国际	联发集团
权益口径新开工面积（万平方米）	701.55	77.64	657.76	55.49	499.08	57.41	162.00	39.83
权益口径房屋竣工面积（万平方米）	495.98	283.19	1015.49	242.31	826.26	156.44	157.70	9.05
合同销售金额（全口径）（亿元）	1781.99	315.26	1888.75	403.45	1334.73	262.24	706.62	134.07
权益销售金额（亿元）	1266.26	194.58	1379.56	180.33	1033.58	155.65	533.55	89.60
合同销售面积（全口径）（万平方米）	839.48	170.85	898.79	157.31	642.79	138.90	266.60	75.99
权益销售面积（万平方米）	628.67	111.54	666.43	90.76	504.78	95.60	200.81	56.04
平均销售价格（万元/平方米）	2.12	1.85	2.10	2.56	2.08	1.89	2.65	1.76
账面结转收入（亿元）	976.04	278.63	1308.17	262.24	1386.47	332.08	321.43	82.95
账面结转面积（万平方米）	472.46	174.28	852.25	195.79	702.32	155.99	190.10	42.15
期末土地储备建筑面积（全口径）（万平方米）	1673.85	688.36	1551.52	681.15	1243.12	589.66	1270.99	588.03
期末土地储备建筑面积（权益口径）（万平方米）	1285.27	503.85	1205.08	513.12	967.30	453.92	949.69	451.39
权益口径新增土地投资（拿地金额）（亿元）	579.89	78.02	850.80	104.51	447.36	72.05	384.84	96.08

注：合同销售金额与合同销售面积的计算方式为：子公司、联营企业、合营企业的所有项目均全额计入；上表中“权益口径”项目的计算方式为：并表项目和非并表项目均乘以股权比例再计入；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；2023—2024 年，建发房产旗下房地产开发业务主要由建发国际运营，公司仅披露了建发国际的相关数据

资料来源：联合资信根据公司公开信息整理

### （3）家居商场运营业务

2022—2024 年，受地产及相关行业景气度不振影响，美凯龙自营及委管商场数量及商场出租率均有所下降，为稳商留商而采取优惠措施，加之建筑装饰服务业务新增项目减少、存量项目推进放缓等，综合导致营业收入持续下降；受公允价值变动损失等因素影响，美凯龙利润总额快速下降，2023 年以来持续亏损，后续经营业绩改善情况有待关注；美凯龙在建和拟建项目仍存在一定资金支出压力。

美凯龙是家居装饰及家居商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场等，为合作商户、合作方提供场地租赁管理、市场营销等综合服务，并收取场地租金及相关服务收入。美凯龙的合作方主要为家居装饰及家具领域的商户，通过入驻美凯龙商场，向消费者展示、销售商品或服务。

自营模式下，美凯龙在一线和二线城市通过自建、购买或租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取租金及相关收入。美凯龙自有商场主要集中于华东、西部、东北、华北等城市能级较高的地区。委管模式下，美凯龙利用自身渠道和经营管理经验，通过组建管理团队，为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家居商场；相应地，美凯龙根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。美凯龙经营的委管商场主要分布在华东（包括苏州、南京、杭州、宁波、绍兴、无锡、合肥、青岛、烟台等城市，不含上海）、西部（包括成都、贵阳、德阳、绵阳等城市，不含重庆）、华中（包括武汉、长沙、株洲、开封等城市）和华北（包括石家庄、保定、秦皇岛、廊坊等城市，不含北京、天津），城市能级相对自营模式而言较低。特许经营模式下，美凯龙利用其品牌和经营管理经验，根据合作方要求提供咨询及招商服务，授权合作方以美凯龙同意的方式使用公司旗下品牌“星艺佳”，并部分参与项目开业后的日常经营管理，以向合作方收取商业咨询费。

近年来，在地产及相关行业景气度下行的不利局面下，美凯龙着力于优化完善商场内品类及业态布局：自 2021 年起通过打造与传统家电卖场不同的差异化、套系化、场景化智能电器生活馆，切入电器市场；于 2022 年将品类战略升级为“十大主题馆”战略，将品类拓展至顶地空间（瓷砖、地板、吊顶等品类），实现十大品类的覆盖；在商场内引入高频消费业态，根据商场体量、位置等因素，利用家居品牌联名、连锁餐饮、地域合作等多种形式，打造多功能餐饮产品组合；将消费者在商场内的家居消费向前延伸至设计环节，通过引入设计工作室打造流量入口；利用卖场资源，探索“人车家”新生活方式场域运营，吸引车企对家居卖场渠道的认知，推动主流品牌车企进驻商场。

美凯龙收入主要来自家居商业服务业务，辅以建筑装饰服务业务和家装相关服务及商品销售业务。近年来，受地产行业调整影响，家具、家居装饰行业景气度下行，合作商户经营压力加大，美凯龙减少运营商场数量，且商场出租率有所下降。2022—2024 年底，美凯龙自营商场数量累计减少 17 家，平均出租率分别为 85.2%、82.8%和 83.0%；委管商场数量累计减少 27 家，平均出租率分别为 86.7%、85.7%和 82.5%；为支持商户持续经营、留住商户，美凯龙对合作商户提供了不同程度的优惠措施。商场数量的减少、出租率及平均租金水平的降低，使得美凯龙家居商业服务业收入持续下降；与此同时，受到地产行业收缩的影响，美凯龙建筑装饰服务业务和家装相关服务及商品销售业务收入亦有不同程度的下降。受上述因素影响，2022—2024 年，美凯龙收入持续下降，加之确认公允价值变动损失、资产减值损失和信用减值损失，净利润快速下降，2023 年和 2024 年分别亏损 23.70 亿元和 31.90 亿元。2024 年，美凯龙公允价值变动净收益为-20.29 亿元，主要系自营商场租金水平下降，按模型测算的投资性房地产公允价值下降所致；2025 年上半年，美凯龙公允价值变动收益为-20.96 亿元，净利润为-20.44 亿元，亏损额同比增长 54.00%。

美凯龙尚有一定规模的在建、拟建自营商场和物流项目，截至 2024 年底，尚需投资金额合计约 55.02 亿元，未来或面临一定的资本支出压力。为更好盘活资产，对于项目土地上相关物业的可售部分，美凯龙拟通过分批预售、滚动开发的方式，在减少占用主营业务现金流的前提下，利用项目自身开发预售资金和项目融资（若有）提升项目资金周转效率，逐步通过建成交付项目来完成资产处置并回笼资金。

### 3 经营效率

**公司经营效率指标总体表现一般。**

从经营效率指标看，与同行业企业相比，公司销售债权周转次数高；由于房地产业务规模相对较大，地产类存货使得公司存货周转率低于所选企业，总资产周转率处于一般水平。公司经营效率指标整体表现一般。

图表 10 • 2024 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	厦门象屿集团有限公司	浙江省国际贸易集团有限公司
销售债权周转次数（次）	33.70	22.02	6.64
存货周转次数（次）	1.89	4.06	6.81
总资产周转次数（次）	0.88	1.24	0.51
净营业周期（天）	168.44	85.73	61.55
风险敞口（倍）	0.64	0.39	0.31
资产减值损失率（%）	-1.09	-0.81	-0.77

注：资产减值损失（或收益）以负号（或正号）表示；Wind 与联合资信在上述指标计算上存在公式差异，为便于与同行业公司比较，本表统一采用 Wind 数据  
资料来源：Wind

### 4 未来发展

**公司发展战略清晰，有望实现稳定的效益增长，**

供应链运营业务方面，公司将坚持专业化经营，加快国际化布局，强化科技、金融双赋能和投资、物流双支持，推进重大风险管控体系建设，提升供应链服务价值，创造差异化竞争优势，实现规模和效益稳步增长。

房地产业务方面，公司计划持续关注核心城市及潜力板块，通过丰富产品线和标准化生产以扩大规模，同时，利用多种方式获取土地项目，包括招拍挂和合作等。此外，公司将加强轻资产业务，优化物业管理、商业运营等板块，并推进信息技术在业务中的应用。

家居商场运营业务方面，美凯龙将继续以自营和轻资产模式扩展市场，并推动商场网络建设。公司将加强家装品牌的市场定位和平台化转型，同时探索新零售渠道和数字化运营，以及持续优化财务结构以降低融资成本。

## 八、财务分析

公司提供了 2022—2024 年财务报告，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报告进行了审计，审计结论均为标准无保留意见；公司提供的 2025 年上半年财务报表未经审计。合并范围方面，2023 年，公司新纳入合并范围子公司 430 家，不再纳入合并范围的子公司 40 家；2024 年，公司新纳入合并范围的子公司 134 家，不再纳入合并范围的子公司 41 家；2025 年上半年，公

司新纳入合并范围的子公司 83 家，不再纳入合并范围的子公司 18 家。截至 2025 年 6 月底，公司合并范围内一级子公司共 57 家。公司合并范围变化对财务数据可比性存在一定影响。

## 1 资产质量

2022—2024 年底，随着房地产板块拿地及开发节奏变化以及美凯龙纳入合并范围，公司资产规模波动增长。公司资产中房地产业务形成的存货和往来款占比较高，其他应收款账龄偏长，需关注存货跌价风险和资金回收风险；投资性房地产受限比例高且采用公允价值计量，可能对资产价值带来不确定性影响。截至 2025 年 6 月底，公司供应链板块和房地产板块拓展业务、房屋销售持续回款、增加流动资金储备，资产总额较上年底明显增长，流动资产占比有所上升。

2022—2024 年底，公司资产总额波动增长，年均复合增长 7.48%。截至 2024 年底，公司资产总额较上年底下降 6.45%，主要系地产开发投入下降使得存货等流动资产减少所致；公司资产构成以流动资产为主。

图表 11 · 公司资产主要构成

科目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额 (亿元)	占比						
<b>流动资产</b>	<b>5992.31</b>	<b>90.14%</b>	<b>6297.98</b>	<b>76.72%</b>	<b>5775.15</b>	<b>75.21%</b>	<b>6912.05</b>	<b>77.73%</b>
货币资金	965.24	14.52%	983.46	11.98%	958.67	12.48%	1177.72	13.24%
预付款项	365.41	5.50%	372.83	4.54%	237.97	3.10%	521.47	5.86%
其他应收款	670.73	10.09%	712.19	8.68%	798.20	10.39%	869.11	9.77%
存货	3615.01	54.38%	3701.86	45.10%	3276.32	42.67%	3690.04	41.50%
<b>非流动资产</b>	<b>655.23</b>	<b>9.86%</b>	<b>1910.53</b>	<b>23.28%</b>	<b>1903.52</b>	<b>24.79%</b>	<b>1979.88</b>	<b>22.27%</b>
投资性房地产	155.21	2.33%	1133.60	13.81%	1127.17	14.68%	1134.76	12.76%
<b>资产总额</b>	<b>6647.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>8208.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>7678.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>8891.93</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

流动资产方面，2022—2024 年底，公司流动资产波动下降，年均复合下降 1.83%；截至 2024 年底，公司流动资产较上年底下降 8.30%，主要系预付款项和存货减少所致。2022—2024 年底，公司货币资金波动下降，年均复合下降 0.34%。截至 2024 年底，公司货币资金较上年底变化不大；货币资金中有 101.95 亿元受限，受限比例为 10.63%，主要为银行承兑汇票保证金、保函保证金和进口押汇保证金等。2022—2024 年底，公司预付款项波动下降，年均复合下降 19.30%。截至 2024 年底，公司预付款项较上年底下降 36.17%，主要系房地产板块控制拿地规模，预付地价款余额减少所致；预付款项余额中，账龄在 1 年以内的占 96.20%。2022—2024 年底，公司其他应收款持续增长，年均复合增长 9.09%。截至 2024 年底，公司其他应收款较上年底增长 12.08%，主要系地产合作项目增多，作为股东前期投入的往来款等增加所致；其他应收款主要为房地产开发业务中应收合作方、相关联营企业的经营往来款等，前五大欠款方欠款额合计占 18.76%，其他应收款（不含应收股利）余额中账龄 1 年以上的占 71.06%，存在一定的回收风险。2022—2024 年底，公司存货波动下降，年均复合下降 4.80%。截至 2024 年底，公司存货较上年底下降 11.50%，主要系公司地产项目持续结转成本，以及控制房地产新开工规模，开发成本和开发产品余额减少所致。存货主要由开发成本（占 76.09%）和开发产品（占 13.14%）构成，累计计提跌价准备 104.54 亿元，计提比例为 3.09%。公司房地产业务部分项目拿地成本较高，近年来持续计提大规模存货跌价准备，未来若房地产行业景气度不能恢复，存货或仍将面临一定的跌价风险。

非流动资产方面，2022—2024 年底，公司非流动资产规模波动增长，年均复合增长 70.44%，主要系公司 2023 年将美凯龙纳入合并范围，投资性房地产等增加所致。2022—2024 年底，公司投资性房地产波动增长，年均复合增长 169.48%。截至 2024 年底，公司投资性房地产 1127.17 亿元，其中，美凯龙的投资性房地产账面价值 910.42 亿元。美凯龙的投资性房地产采用公允价值模式后续计量，且受限比例很高。2023—2024 年，公司合并口径按公允价值计量的投资性房地产分别确认公允价值变动损失 6.23 亿元和 30.36 亿元，投资性房地产账面价值易受市场波动等因素影响，可能对公司资产价值和收益带来不确定性。

截至 2025 年 6 月底，公司合并资产总额较上年底增长 15.80% 至 8891.93 亿元，主要系供应链板块和房地产板块拓展业务、增加流动资金储备，公司存货、预付款项和货币资金增加所致；资产仍以存货、货币资金、其他应收款和预付款项等流动资产为主；存货增长 12.63% 至 3690.04 亿元，其中开发成本和开发产品合计 3112.03 亿元，较上年底增长 6.45%；库存商品 497.47 亿元，较上年底增长 70.27%。

截至 2025 年 6 月底，公司所有权和使用权受到限制的资产账面价值占同期末资产总额的 16.06%。其中，投资性房地产和存货受限规模较大，与公司地产、家居商场运营业务所处行业特点相符。

**图表 12 • 截至 2025 年 6 月底公司主要资产受限情况**

受限资产名称	账面价值 (亿元)	受限原因
货币资金	209.36	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金等
应收票据	0.03	已背书或贴现但尚未到期的应收票据
应收账款	0.49	未来的收益权质押借款
存货	295.34	抵押借款、期货交易质押
其他流动资产	0.22	存出担保保证金
债权投资	0.32	大额存单质押借款
长期股权投资	2.84	质押借款
投资性房地产	870.39	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
固定资产	37.63	抵押借款
无形资产	5.75	抵押借款
其他权益工具投资	4.15	质押借款
一年内到期非流动资产	0.76	大额存单质押借款
在建工程	0.99	抵押借款
<b>合计</b>	<b>1428.28</b>	--

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

## 2 资本结构

### (1) 所有者权益

**2022—2024 年底及 2025 年 6 月底，公司所有者权益持续增长。公司所有者权益中少数股东权益、未分配利润和其他权益工具占比高，权益结构稳定性较弱。**

2022—2024 年底，随着美凯龙纳入合并范围、房地产业务合作开发带来的少数股东权益增加，以及未分配利润的积累，公司所有者权益持续增长，年均复合增长 17.47%。截至 2024 年底，公司所有者权益 2281.58 亿元，较上年底增长 1.57%；未分配利润较上年底下降 0.64%，主要系对所有者进行利润分配（24.60 亿元）所致。截至 2024 年底，公司所有者权益中，归属于母公司所有者权益占比为 31.55%，少数股东权益占比为 68.45%。在所有者权益中，实收资本、资本公积、其他权益工具和未分配利润分别占 1.29%、2.00%、6.75%和 20.60%。所有者权益结构稳定性较弱。

截至 2025 年 6 月底，公司所有者权益 2283.63 亿元，较上年底增长 0.09%，其中其他权益工具、未分配利润和少数股东权益分别占 7.04%、20.06%和 68.77%。

### (2) 负债

**2022—2024 年底及 2025 年 6 月底，公司有息债务规模持续增长，整体债务负担较重。**

2022—2024 年底，公司负债规模波动增长，年均复合增长 3.96%。其中，截至 2023 年底，主要因美凯龙纳入合并范围以及房地产板块项目开发、销售形成的合同负债、各类融资增加，公司负债总额较上年底增长 19.38%；截至 2024 年底，主要因房地产销售收入结转导致合同负债下降，公司负债总额较上年底下降 9.48%。

**图表 13 • 公司主要负债情况 (单位：亿元)**

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额 (亿元)	占比						
<b>流动负债</b>	<b>3919.99</b>	<b>78.49%</b>	<b>4570.48</b>	<b>76.66%</b>	<b>3969.77</b>	<b>73.55%</b>	<b>5111.96</b>	<b>77.36%</b>
短期借款	90.74	1.82%	96.13	1.61%	105.66	1.96%	320.03	4.84%
应付票据	250.22	5.01%	333.62	5.60%	330.15	6.12%	762.76	11.54%
应付账款	410.62	8.22%	596.96	10.01%	581.01	10.77%	753.07	11.40%
其他应付款	368.74	7.38%	550.45	9.23%	589.66	10.93%	592.12	8.96%

合同负债	2274.58	45.55%	2369.58	39.74%	1812.52	33.58%	2075.03	31.40%
<b>非流动负债</b>	<b>1074.11</b>	<b>21.51%</b>	<b>1391.65</b>	<b>23.34%</b>	<b>1427.33</b>	<b>26.45%</b>	<b>1496.34</b>	<b>22.64%</b>
长期借款	564.24	11.30%	632.32	10.61%	688.66	12.76%	758.70	11.48%
应付债券	333.95	6.69%	413.61	6.94%	409.81	7.59%	400.80	6.07%
<b>负债总额</b>	<b>4994.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>5962.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>5397.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>6608.30</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

2022—2024 年底，公司短期借款持续增长，年均复合增长 7.91%。截至 2024 年底，公司短期借款主要由抵押借款（占 14.17%）、保证借款（占 32.05%）和贸易借款（占 42.87%）构成。2022—2024 年底，公司应付票据波动增长，年均复合增长 14.87%。截至 2024 年底，公司应付票据主要为银行承兑汇票（占 99.94%）。2022—2024 年底，公司应付账款波动增长，年均复合增长 18.95%。截至 2024 年底，公司应付账款主要由应付开发成本款（占 60.39%）和应付货款（占 34.39%）构成，账龄均在 1 年以内。2022—2024 年底，公司其他应付款持续增长，年均复合增长 26.46%。截至 2024 年底，公司其他应付款较上年底增长 7.12%，主要系应付往来款增加所致；其他应付款（不含应付股利）主要由往来款（占 65.91%）、预提税费及费用（占 14.53%）和押金及保证金（占 8.23%）构成。2022—2024 年底，公司合同负债波动下降，年均复合下降 10.73%。截至 2024 年底，公司合同负债较上年底下降 23.51%，主要系随着部分地产项目结转收入，预收售房款减少所致；合同负债主要由预收售房款（占 88.32%）和预收商品款（占 10.32%）构成。

2022—2024 年底，公司长期借款持续增长，年均复合增长 10.48%。截至 2024 年底，公司长期借款 688.66 亿元，较上年底增长 8.91%；从担保方式看，长期借款（含一年内到期部分）主要由抵押借款（占 10.13%）、保证借款（占 49.04%）、质押结合抵押借款（占 11.18%）、抵押结合保证借款（占 13.72%）构成。2022—2024 年底，公司应付债券波动增长，年均复合增长 10.78%。截至 2024 年底，公司应付债券较上年底下降 0.92%。截至 2024 年底，公司长期借款、应付债券中，到期期限 5 年以上的分别占 12.37% 和 39.92%。

债务方面，2022—2024 年底，公司全部债务持续增长，年均复合增长 10.50%。主要因所有者权益增长，2022—2024 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率有所下降。截至 2024 年底，公司全部债务 1907.99 亿元，较上年底增长 0.28%，其中短期债务和长期债务分别占 35.17% 和 64.83%，以长期债务为主。截至 2024 年底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 70.29%、45.54% 和 35.15%，较上年底分别下降 2.35 个百分点、下降 0.32 个百分点和上升 0.20 个百分点。若将永续债调入长期债务，截至 2024 年底，公司调整后的全部债务增至 2061.93 亿元，其中应付票据占 16.01%，银行借款占 45.43%，应付债券（含永续债）占 31.24%，各类债权投资计划占 5.50%；调整后的短期债务和调整后的长期债务分别占 32.55% 和 67.45%。从债务指标看，截至 2024 年底，公司调整后的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 72.29%、49.22% 和 39.53%，较调整前分别上升 2.00 个百分点、3.67 个百分点和 4.38 个百分点。

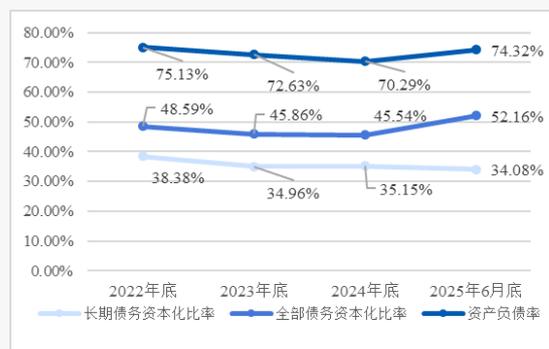
截至 2025 年 6 月底，主要因应付票据、应付账款、短期借款和合同负债等流动负债增加，公司负债总额较上年底增长 22.44%，仍以流动负债为主。随着应付票据和短期借款的增长，公司短期债务较上年底增长 95.11% 至 1309.42 亿元，全部债务较上年底增长 30.50% 至 2489.96 亿元，短期债务占比上升至 52.59%；公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 74.32%、52.16% 和 34.08%，较上年底分别上升 4.03 个百分点、上升 6.62 个百分点和下降 1.08 个百分点。

图表 14 • 公司债务结构（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

图表 15 • 财务杠杆水平情况



资料来源：公司提供、联合资信根据公司审计报告和财务报表整理

### 3 盈利能力

2022—2024年，公司营业总收入持续下降，资产减值损失、信用减值损失和公允价值变动损失对营业利润侵蚀影响大，但盈利能力指标仍处于较高水平。主要因美凯龙投资性房地产公允价值持续下调，2025年以来公司利润总额下降且降幅持续扩大。

2022—2024年，公司营业总收入持续下降，综合毛利率持续上升，相关分析见本报告“经营分析”部分。

图表 16 • 公司盈利能力情况

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1—6月
营业总收入（亿元）	8328.12	7636.78	7012.96	3153.21
营业成本（亿元）	8011.47	7304.08	6600.99	3020.38
费用总额（亿元）	123.50	162.03	191.40	80.23
其中：销售费用（亿元）	98.51	118.41	116.96	50.83
管理费用（亿元）	10.39	21.55	27.58	9.85
财务费用（亿元）	12.69	19.72	44.00	18.03
投资收益（亿元）	34.97	7.35	18.41	7.71
资产减值损失（亿元）	-51.85	-38.96	-62.91	-9.86
信用减值损失（亿元）	-10.40	-14.17	-13.77	-6.40
公允价值变动收益（亿元）	-0.70	-8.35	-29.24	-24.10
营业利润（亿元）	156.98	108.90	111.08	16.03
营业外收入（亿元）	5.83	103.24	5.89	1.65
利润总额（亿元）	161.74	207.92	112.39	16.18
营业利润率	3.58%	4.13%	5.39%	3.89%
总资产收益率	4.24%	5.01%	2.88%	--
净资产收益率	6.81%	7.50%	2.55%	--

资料来源：联合资信根据公司财务报表整理

从期间费用看，主要由于合并范围、业务结构变化等因素，2022—2024年，公司费用总额持续增长，期间费用率分别为1.48%、2.12%和2.73%，持续上升，期间费用对利润形成一定侵蚀。2022—2024年，公司资产减值损失、信用减值损失、公允价值变动损益合计分别为-62.95亿元、-61.49亿元和-105.92亿元（主要原因见本报告“经营分析”部分），对利润侵蚀大。2023年，公司及联发集团以现金方式收购美凯龙29.95%的股份，交易对价（即合并成本）低于取得的美凯龙可辨认净资产公允价值，确认重组收益96.19亿元计入营业外收入，导致2023年公司利润总额同比大幅增长。受上述因素影响，2022—2024年，公司利润总额、总资产收益率、净资产收益率均波动下降。

与所选同行业公司比较，公司收入规模大，调整后营业利润率、总资产报酬率和净资产收益率表现尚可。

图表 17 • 2024年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	厦门象屿集团有限公司	浙江省国际贸易集团有限公司
营业总收入（亿元）	7012.96	4164.15	875.40
调整后营业利润率	2.66%	0.61%	2.94%
总资产报酬率	2.28%	1.87%	3.56%
净资产收益率	2.55%	1.42%	5.99%

资料来源：Wind，联合资信整理

2025年1—6月，公司实现营业总收入3153.21亿元，同比下降1.16%；营业利润率为3.89%，同比下降0.50个百分点；主要因供应链运营业务用于商品套期保值的期货等衍生金融工具投资收益增加，公司投资收益同比增长100.64%至7.71亿元。公司利润总额16.18亿元，同比下降39.51%，主要系美凯龙的亏损额因公允价值变动损失规模扩大而增加所致（2025年上半年，美凯龙确认公允价值变动损失20.96亿元，较上年同期增加128.09%；利润总额为-19.86亿元，亏损额同比扩大40.94%）。

2025年1—9月，公司营业总收入为4989.83亿元，同比下降0.63%；利润总额为17.20亿元，同比下降59.33%，主要系子公司美凯龙对其投资性房地产大规模确认公允价值变动损失，利润总额亏损扩大所致（2025年1—9月，美凯龙确认公允价值变动

损失 33.27 亿元，较上年同期增加 175.85%；利润总额为-33.52 亿元，亏损额同比增长 63.14%)。

## 4 现金流

2022—2024 年，公司经营活动现金持续净流入，投资活动现金净流出规模缩小并于 2024 年转为净流入，筹资活动现金持续净流出。考虑到公司现有债务规模以及未来各业务板块运营、投资，公司仍有一定的对外融资需求。

2022—2024 年，公司经营活动现金流入量和流出量均持续下降，经营活动产生的现金流量净额波动下降但保持净流入状态；现金收入比持续下降，其中 2024 年，因房地产销售的收入确认与收款存在一定的期间差异等因素，现金收入比同比下降 14.09 个百分点。

2022—2024 年，公司投资活动现金流入量波动增长，流出量波动下降，投资活动现金于 2024 年由净流出转为净流入。2022—2024 年，公司筹资活动前现金持续净流入，经营活动现金净流入对投资活动资金需求具备保障能力。

2022—2024 年，公司筹资活动现金持续净流出，净流出合计 519.04 亿元，取得借款收到的现金之和与偿还债务支付的现金之和差距较小，分配股利、利润或偿付利息支付的现金合计 378.99 亿元。考虑到公司存量债务规模，以及未来各板块可能发生的投资，公司仍有一定外部筹资需求。

图表 18 • 公司现金流量情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
经营活动现金流入小计	10135.23	9301.61	6887.53	4073.36
经营活动现金流出小计	9980.34	9007.66	6775.40	3894.67
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>154.89</b>	<b>293.95</b>	<b>112.13</b>	<b>178.69</b>
投资活动现金流入小计	477.26	615.56	542.13	95.12
投资活动现金流出小计	563.33	622.91	485.37	335.30
<b>投资活动现金流量净额</b>	<b>-86.07</b>	<b>-7.35</b>	<b>56.76</b>	<b>-240.18</b>
<b>筹资活动前现金流量净额</b>	<b>68.83</b>	<b>286.60</b>	<b>168.89</b>	<b>-61.49</b>
筹资活动现金流入小计	2650.41	2333.66	2365.18	1258.03
筹资活动现金流出小计	2681.42	2647.78	2539.08	1087.76
<b>筹资活动现金流量净额</b>	<b>-31.02</b>	<b>-314.12</b>	<b>-173.90</b>	<b>170.27</b>
现金收入比	112.76%	105.87%	91.78%	116.37%

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

2025 年 1—6 月，公司经营活动现金净流入 178.69 亿元，投资活动现金净流出 240.18 亿元，筹资活动现金净流入 170.27 亿元。

## 5 偿债指标

公司偿债指标整体表现较好，融资渠道畅通。

图表 19 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
短期偿债指标	流动比率	152.87%	137.80%	145.48%	135.21%
	速动比率	60.65%	56.80%	62.95%	63.03%
	经营现金流动负债比	3.95%	6.43%	2.82%	3.50%
	经营现金/短期债务（倍）	0.29	0.42	0.17	0.14
	现金短期债务比（倍）	1.85	1.46	1.45	0.91
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	193.03	259.92	193.23	--
	全部债务/EBITDA（倍）	8.10	7.32	9.87	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.10	0.15	0.06	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	2.66	3.14	2.03	--
	经营现金/利息支出（倍）	2.14	3.55	1.18	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额

资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

从偿债指标看，公司流动资产对流动负债的保障程度较高，主要因地产存货占比较高，速动比率表现较弱；公司现金类资产对短期债务的保障程度高；公司 EBITDA 规模大，对利息的覆盖程度较高，对全部债务的覆盖程度一般。银行授信方面，截至 2024 年底，公司获得银行授信总额 4544.20 亿元，尚未使用额度 2361.03 亿元，公司间接融资渠道畅通；公司作为上市公司，具备直接融资渠道。

未决诉讼方面，截至 2025 年 6 月底，公司作为原告提起诉讼的事项主要为买卖合同纠纷、代理合同纠纷等，案件未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.78 亿元，公司对相关纠纷涉及的损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失；公司作为被告的产生的预计负债为 1.25 亿元。

对外担保方面，截至 2025 年 6 月底，子公司厦门建发融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 23.72 亿元；公司为商品房承购人向银行提供阶段性抵押贷款担保 369.70 亿元。除前述担保之外，公司对外担保余额 29.47 亿元。

## 6 公司本部财务分析

**公司本部收入规模小，利润来源主要为投资收益，资产以货币资金、关联方往来款以及对子公司的股权投资为主，货币资金较充足，权益结构稳定性较弱，债务负担较重。需关注公司本部对美凯龙的借款回收风险及担保代偿风险。**

截至 2024 年底，公司本部资产总额 658.57 亿元，其中，流动资产和非流动资产占比分别为 52.60% 和 47.40%。流动资产主要由货币资金（占 14.19%）和其他应收款（占 84.58%）构成，其他应收款主要为对子公司的往来款；非流动资产中，长期股权投资占 97.63%，其中对子公司的投资占 91.37%，对联营、合营企业投资占 8.63%。截至 2024 年底，公司本部货币资金为 49.14 亿元。截至 2024 年底，公司对美凯龙借款余额 84.27 亿元；对美凯龙担保余额 50.10 亿元，美凯龙已连续两年发生亏损，需关注公司本部资金回收风险及代偿风险。

截至 2024 年底，公司本部所有者权益为 283.68 亿元，其中实收资本占 10.39%，资本公积占 11.81%、未分配利润占 19.15%、盈余公积占 5.30%，其他权益工具占 54.27%。

截至 2024 年底，公司本部负债总额 374.89 亿元，流动负债和非流动负债分别占 72.40% 和 27.60%。流动负债主要为其他应付款（占 89.57%），非流动负债主要由长期借款（占 51.57%）、长期应付款（占 48.36%）构成；其他应付款和长期应付款债权人主要为合并范围内子公司。截至 2024 年底，公司本部资产负债率为 56.92%；本部全部债务 116.52 亿元，其中，短期债务占 11.20%、长期债务占 88.80%。截至 2024 年底，公司本部全部债务资本化比率 29.12%，如将永续债调入长期债务，本部调整后全部债务 270.47 亿元，调整后全部债务资本化比率约为 67.58%。

公司本部营业收入规模相对较小，利润来源主要为投资收益。2024 年，公司本部投资收益为 39.68 亿元，利润总额为 44.82 亿元。2024 年，公司本部经营活动现金流净额为 32.03 亿元，投资活动现金流净额为 -89.94 亿元，筹资活动现金流净额为 4.83 亿元，投资活动现金净流出规模较大，主要系向建发集团收购建发房产 10% 股权所致。

## 九、ESG 分析

**公司积极履行作为国有企业的社会责任，治理结构和内控制度完善。整体来看，公司 ESG 表现较好，对其持续经营无负面影响。**

环境方面，2024 年，公司环保总投入 15090 万元，下属生产型企业均通过 ISO14001 环境管理体系认证，逐步提升 ISO14001 环境管理体系认证覆盖的主体比例；公司积极开展绿色循环经济业务，回收废钢资源不低于 100 万吨，回收再生铝、再生铜及再生铝合金资源不低于 4 万吨，回收利用的废纸不低于 38 万吨。联合资信未发现公司因为环境问题受到监管部门的处罚。社会责任方面，公司为 2024 年度纳税信用 A 级纳税人；公司注重员工安全及公平雇佣，2024 年末女性员工占比为 37.20%；公司已基本形成较为完善、合理的市场化薪酬机制，培训体系较为完备；2024 年职业健康及安全生产总投入 3602 万元，联合资信未发现公司近三年发生一般事故以上的安全生产事故。

公司为上市公司，设有专门的 ESG 管治部门或组织，ESG 信息披露质量较高，ESG 风险管理体系完善。

## 十、债券偿还风险分析

### 1 本期债项对公司现有债务的影响

本期债项的发行对公司债务结构影响不大。

本期债项最大发行规模为 15.00 亿元，分别占公司 2024 年底长期债务和全部债务的 1.21%和 0.79%，对公司现有债务结构影响小。考虑到本期债项赎回和利率重置条款设置使其不赎回的可能性较小，以 2024 年底财务数据为基础，本期债项发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 70.29%、45.54%和 35.15%上升至 70.34%、45.74%和 35.43%，公司债务负担略有加重。

### 2 本期债项偿还能力

公司经营活动现金流入量对本期债项发行后长期债务保障能力强。

以 2024 年的相关财务数据为基础，本期债项发行后，在其他因素不变的情况下将其纳入长期债务测算，公司经营活动现金流入量为本期债项发行后长期债务的 5.50 倍，保障能力强。

图表 20 • 本期债项偿还能力测算

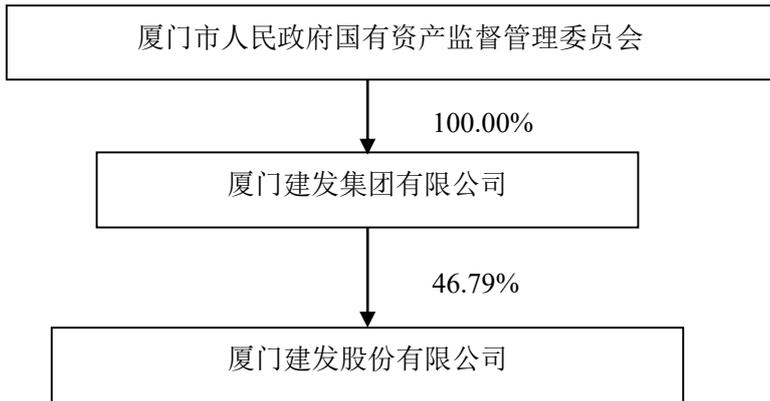
项目	2024 年
发行后长期债务* (亿元)	1251.88
经营现金流入/发行后长期债务 (倍)	5.50
经营现金/发行后长期债务 (倍)	0.09
发行后长期债务/EBITDA (倍)	6.48

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度上限计入后测算的长期债务总额  
 资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

## 十一、评级结论

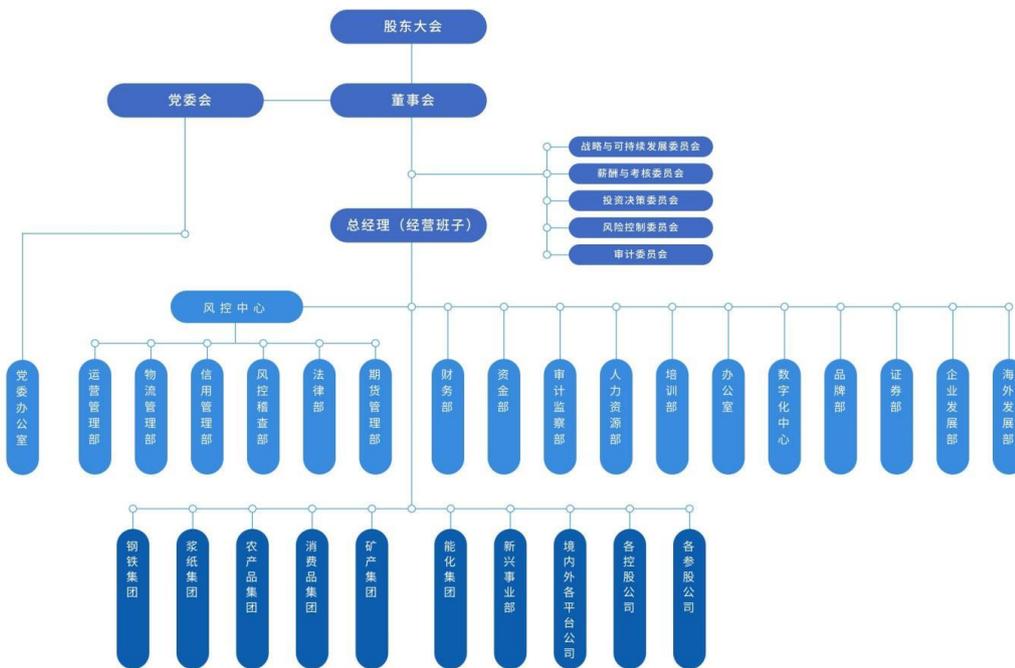
基于对公司经营风险、财务风险及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

**附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）**

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	985.77	1011.92	972.95	1189.46
应收账款（亿元）	132.10	209.23	191.09	304.96
其他应收款（亿元）	670.73	712.19	798.20	869.11
存货（亿元）	3615.01	3701.86	3276.32	3690.04
长期股权投资（亿元）	244.75	354.97	370.56	412.42
固定资产（亿元）	36.01	82.90	97.87	106.77
在建工程（亿元）	27.35	1.79	6.12	11.50
资产总额（亿元）	6647.54	8208.52	7678.67	8891.93
实收资本（亿元）	30.05	30.04	29.47	29.00
少数股东权益（亿元）	1068.64	1551.28	1561.72	1570.36
所有者权益（亿元）	1653.44	2246.39	2281.58	2283.63
短期债务（亿元）	532.75	695.39	671.11	1309.42
长期债务（亿元）	1029.96	1207.35	1236.88	1180.54
全部债务（亿元）	1562.72	1902.74	1907.99	2489.96
营业总收入（亿元）	8328.12	7636.78	7012.96	3153.21
营业成本（亿元）	8011.47	7304.08	6600.99	3020.38
其他收益（亿元）	8.87	9.45	10.25	6.01
利润总额（亿元）	161.74	207.92	112.39	16.18
EBITDA（亿元）	193.03	259.92	193.23	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	9391.19	8084.89	6436.69	3669.23
经营活动现金流入小计（亿元）	10135.23	9301.61	6887.53	4073.36
经营活动现金流量净额（亿元）	154.89	293.95	112.13	178.69
投资活动现金流量净额（亿元）	-86.07	-7.35	56.76	-240.18
筹资活动现金流量净额（亿元）	-31.02	-314.12	-173.90	170.27
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	73.28	43.12	33.70	--
存货周转次数（次）	2.26	2.00	1.89	--
总资产周转次数（次）	1.31	1.03	0.88	--
现金收入比（%）	112.76	105.87	91.78	116.37
营业利润率（%）	3.58	4.13	5.39	3.89
总资本收益率（%）	4.24	5.01	2.88	--
净资产收益率（%）	6.81	7.50	2.55	--
长期债务资本化比率（%）	38.38	34.96	35.15	34.08
全部债务资本化比率（%）	48.59	45.86	45.54	52.16
资产负债率（%）	75.13	72.63	70.29	74.32
流动比率（%）	152.87	137.80	145.48	135.21
速动比率（%）	60.65	56.80	62.95	63.03
经营现金流动负债比（%）	3.95	6.43	2.82	--
现金短期债务比（倍）	1.85	1.46	1.45	0.91
EBITDA 利息倍数（倍）	2.66	3.14	2.03	--
全部债务/EBITDA（倍）	8.10	7.32	9.87	--

注：1. 公司 2025 年半年度财务报表未经审计；2. 部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 2022—2024 年底其他流动负债、其他非流动负债和长期应付款中的有息部分已计入债务  
 资料来源：公司提供、联合资信根据公司财务报表整理

## 附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	108.73	133.61	49.54	102.33
应收账款（亿元）	0.50	11.81	3.56	3.13
其他应收款（亿元）	188.75	155.45	293.00	450.20
存货（亿元）	1.42	0.24	0.08	0.33
长期股权投资（亿元）	186.91	260.36	304.75	287.59
固定资产（亿元）	0.45	0.11	0.11	0.00
在建工程（亿元）	0.16	--	0.01	0.00
资产总额（亿元）	502.75	570.99	658.57	851.28
实收资本（亿元）	30.05	30.04	29.47	29.00
少数股东权益（亿元）	--	--	--	--
所有者权益（亿元）	243.34	239.54	283.68	279.20
短期债务（亿元）	6.62	24.52	13.05	50.91
长期债务（亿元）	55.05	81.32	103.47	57.48
全部债务（亿元）	61.67	105.84	116.52	108.39
营业总收入（亿元）	115.92	151.75	64.14	46.10
营业成本（亿元）	105.84	142.60	53.40	41.49
其他收益（亿元）	0.86	2.87	2.96	1.35
利润总额（亿元）	46.80	18.99	44.82	12.66
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	132.68	158.22	82.80	46.15
经营活动现金流入小计（亿元）	1920.60	1830.57	962.37	300.81
经营活动现金流量净额（亿元）	-46.90	64.61	32.03	101.75
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.55	-72.36	-89.94	-15.43
筹资活动现金流量净额（亿元）	30.60	7.39	4.83	-32.75
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	71.61	24.61	8.35	--
存货周转次数（次）	149.25	172.11	336.86	--
总资产周转次数（次）	0.26	0.28	0.10	--
现金收入比（%）	114.46	104.27	129.09	100.11
营业利润率（%）	8.63	5.98	16.52	9.84
总资本收益率（%）	17.33	6.95	12.58	--
净资产收益率（%）	19.49	7.93	15.71	--
长期债务资本化比率（%）	18.45	25.34	26.73	17.07
全部债务资本化比率（%）	20.22	30.64	29.12	27.96
资产负债率（%）	51.60	58.05	56.92	67.20
流动比率（%）	148.56	120.93	127.63	108.21
速动比率（%）	147.87	120.84	127.60	108.14
经营现金流动负债比（%）	-22.98	25.83	11.80	--
现金短期债务比（倍）	16.43	5.45	3.80	2.01
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 公司 2025 半年度财务报表未经审计；2. 部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3. 2022—2024 年底其他流动负债和长期应付款中的有息部分已计入债务

资料来源：公司提供、联合资信根据公司财务报表整理

### 附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100%
营业总收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
利润总额年复合增长率	
<b>经营效率指标</b>	
销售债权周转次数	营业总收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据 + 平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 营业总收入 × 100%
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润 + 费用化利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业总收入 - 营业成本 - 税金及附加) / 营业总收入 × 100%
<b>债务结构指标</b>	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
<b>短期偿债能力指标</b>	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
现金短期债务比	现金类资产 / 短期债务

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 + 应收票据

短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的非流动负债 + 应付票据 + 其他短期债务

长期债务 = 长期借款 + 应付债券 + 租赁负债 + 其他长期债务

全部债务 = 短期债务 + 长期债务

EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 使用权资产折旧 + 摊销

利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

## 附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

## 跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重  
大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。