股票代码:600153 股票简称,建发股份 债券代码:137601 债券简称:22建发Y4 债券代码-115755 债券简称·23建发 Y2 债券简称:24建发Y1 债券代码:240217 债券简称:24建发Y2 债券代码:240650 债券简称·24建发 Y3 债券代码:241016 债券简称:24建发Y4

函"),经公司及年审会计师核查,现将问询函内容及回复披露如下:

公告编号:临2025-034

## 债券简称·24建发 Y5 债券代码:241265

年度报告问询函的回复公告 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

其内容的直字性,准确性和完整性承扣法律责任。 度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(以下简称"问询 发股份有限公司(以下简称"问询

厦门建发股份有限公司

关于上海证券交易所对公司 2024年

根据各年年报显示,公司2021年至2024年其他应收款账面价值分别为550.87亿元、670.73亿元、 712.19亿元和798.20亿元,规模持续增长、本期计提环账准备2.31亿元,按款项柜课者,其他应收款中往来款期未余额693.04亿元、保证金及押金98.75亿元、代收代付款6.18亿元等。按账龄来看,3 年以上的其他应收款期末余额183.26亿元,占比23.00%。此外,根据2024年非经营性资金占用及其

他关联资金往来情况表,报告期公司对10家实际控制人及其附属企业存在其他应收款 请公司:(1)结合其他应收款的款项构成情况、业务开展情况、交易对方资信情况等,说明在营业 收入下海的背景下其他应收款余额逐年增长的原因及合理性。(2)补充披露其他应收款中往来款本代收代付款前十名的业务模式、形成背景、欠款方名称、交易金额、回款情况、账龄及坏账准备计提情况、 是否存在普格主张关系或利益安排。说明部分其他应收款账龄较长的原因,以及相关环账准备计提是 否充分。(3)按欠款主体列示公司对实控人及其附属企业发生其他应收款的业务背景、账龄、环账计提 情况、预计回款时间,核实是否构成非经营性资金占用。请年审会计师发表意见。

(1)结合其他应收款的款项构成情况、业务开展情况、交易对方资信情况等,说明在营业收入下滑 的背景下其他应收款余额逐年增长的原因及合理性。

计可其他应收款的款项构成主要系往来款,2021年至2024年往来款的账面余额分别为470.95亿 元、579.15亿元、641.13亿元和693.04亿元,占其他应收款余额比例分别为84.41%、84.84%、87.73%和 84.71%。法办公司以合作模式开展房地产开发业务形仿经营往来款增加,房地产开发业务合作方经营往来款系公司以合作模式开展房地产开发业务形成的经营往来款,具体情况包含:

①房地产开发业务联营企业经营往来款项主要系公司因业务开展需要而形成的参股地产项目前期投入公司与联营企业的经营往来款项主要系公司因业务开展需要而形成的参股地产项目前期投入 公司部分房地产业务系通过参股项目公司进行运营。根据房地产业务经营惯例,该举房地产参 股项目公司在成立初期尚未形成销售回款,注册资本金通常无法覆盖土地款、工程款等前期运营支出,因此、公司与外部合作方以股东借款形式按权益比例向合作项目投入资金以支持项目运营,从而 形成公司对联营公司的其他应收款。以上业务模式为房地产开发企业普遍存在的项目合作开发模

②房地产开发业务合作方经营往来款情况

公司顺远行业发展趋势与外部合作方共同开发房地产项目。对于由公司控制、并与合作方(作为少数股东)共同开发且已经建设达到预售条件的项目,在项目公司销售回款已经预计满足未来一定期 限正常开奖建设及运营所需资金且有所富余的基础上,为减少资金沉淀、提高资金使用效率,项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配,但由于此时项目尚未交付确认收入、成本和利润,因而在公 司账面上形成与会作方的经营往来款。以上业务模式均为房地产开发企业普遍存在的项目会作开发

2021年至2024年,房地产业务的收入为963.05亿元、1,365.05亿元、1,664.50亿元和1,845.84亿 元,呈逐年增长的趋势,房地产开发业务合作方经营往来款增加与房地产业务收入逐年增长趋势相符。故营业收入下滑的背景下其他应收款余额逐年增长,主要是由于其他应收款余额主要为房地产 业务形成,与房地产业务收入逐年增长的趋势相符,符合公司业务实际发展情况。

3.4. 对形成,3. 对形位,业分成人逐半。增长的通穷拍け、约百公司业分类的及旅间况。 (2.) 补充披露其他应放款中往来款和代收代付款前十名的业务模式,形成背景、欠款方名称、交易 金额、回款情况,账龄及坏账准备计提情况、是否存在潜在关联关系或利益安排,说明部分其他应收款 账龄较长的原因,以及相关坏账准备计提是否充分。

其他应收款中往来款前十名列示如下:

欠 款 方 名称	2024年12月 31日余額	2024年往来 金額	2024年收回 金额	业 务 模 式 及 交易内容	款项内容	账龄	坏账准 备余额	期后回款金额
右你	31 口水积	322 1931	SEE 1994	文勿內谷		1年以内:148,081.92万	田子水也以	85/3Z/18
客商1	589,291.30	170,172.24	55,148.98	部分富余款项对合作方	产项目合作方经营	元; 1 至 2 年: 136,412.19 万 元; 2 至 3 年: 203,146.05 万	589.29	
				进行预分配	往来款项	元; 3 至 4 年 : 101,651.15 万 元。		
客商2	336,962.96	382,616.50	98,000.00	项目公司将 部分富合作为 进行预分配 进行预分配	产项目合 作方经营 往来款项	1年以内: 284,616.50万元; 1至2年: 52,346.46万元。	336.96	
客商3	157,677.10			部分富余款	应收房地 产项目营 作方经项 往来款项	1至2年:72,030.00万元; 2至3年:85,647.10万元。	157.67	
客商4	150,782.20	177,795.71	27,013.51	项目公司将 司分富余 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 府 京 府 京 府		1年以内	150.78	
客商5	147,491.80	2,854.00		部分富余款	作方经营	1年以内:2,854.00万元; 1至2年:9,521.96万元; 2至3年:71,850.24万元; 3至4年:63,265.60万元。	147.49	510.0
客商6	146,980.16			项目公司将 司分富余 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 京 府 京 府		3至4年	146.98	
客商7	141,793.93	744.80	5,795.84	部分富余款	应收房目 房 日 時 日 時 日 管 門 長 長 長 長 長 長 長 長 長 兵 長 兵 長 兵 長 兵 長 兵 長	1年以内:744.80万元; 1至2年:15,640.80万元; 2至3年:125,408.33万元。	141.79	
客商8	131,761.80	86,760.00	151,113.00	项目公司 宗 司 会 京 会 会 作 方 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行 行	产项目合	1年以内:9,447.00万元; 1至2年:54,619.80万元; 2至3年:67,695.00万元。	131.76	17, 340.0
客商9	130,830.00			部分富余款	应收房 時 時 時 時 時 時 長 管 で 大 来 款 で 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	3至4年:3,920.00万元; 4至5年:126,910.00万元。	130.83	
客商10	124,205.15				应收房地	3至4年:43,610.00万元; 4至5年:80,586.01万元; 5年以上:9.14万元。	124.20	

说明:期后回款统计至2025年5月31日。

合作方经营往来款项的收回时点与项目销售、结转、清盘周期直接相关,因项目开发及清算周期 转长、存在账龄超过1年的款项,符合行业实际情况。截至目前,上述合作项目开发进度正常,无烂尾风险、欠款方资信情况未见异常、对应的合作方经营往来款无收回风险、公司在考虑预期信用损失后 对其按0.1%计提坏账,坏账准备计提充分,不存在潜在关联关系或利益安排。

其他应收款中代收代付款前十名列示加下,

欠款方名称	2024 年 12 月 31 日 余 額	2024 年 代 付金額	2024 年收回 金额	业务模式及交 易内容	與长曲令	坏账准 备余额	期后回意 金额
楼盘1业主	1,705.44	1,705.44		代业主支付公 维金	1年以内	85.27	1,521.24
楼盘2业主	1,178.11	1,486.51	308.40	代业主支付公 维金	1年以内	58.91	889.85
楼盘3业主	1,155.94	1,155.94		代业主支付公 维金	1年以内	57.80	911.07
楼盘4业主	1,037.96	1,037.96		代业主支付公 维金	1年以内	51.90	134.19
楼盘5业主	767.48	133.51	152.13	代业主支付公 维金	1年以内133.51万元; 1至2年633.97万元。	70.07	81.24
楼盘6业主	578.71	1.03	34.66	代业主支付公 维金	1年以内1.03万元; 5年以上577.68万元。	577.74	4.24
某代建学校	545.29	545.29		代垫代建方工 程款	1年以内	27.26	545.29
楼盘7业主	470.49	1,156.46	685.97	代业主支付公 维金	1年以内	23.52	68.63
楼盘8业主	464.98	0.31	171.77	代业主支付公 维金	1年以内0.31万元; 2至3年464.66万元。	139.41	48.17
楼盘9业主	461.69			代业主支付公 维金	3至4年190.26万元; 4至5年110.63万元; 5年以上160.81万元。	344.44	

代收代付款项主要系公司房地产业务代业主支付的公维金,部分地区要求开发商代缴未售房屋 的公维金,待后续销售时向业主收取,因此存在账龄超过1年的情况,符合行业实际情况。本公司参 考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预 期信用损失率对照表,计算预期信用损失,环账准备计提充分,不存在潜在关联关系或利益安排。 (3)按欠款主体列示公司对实控人及其附属企业发生其他应收款的业务背景、账龄、环账计提情

况、预计回款时间,核实是否构成非经营性资金占用。 按欠款主体列示公司对实控人及其附属企业发生的其他应收款如下:

资金往来方名称	2024 年 初余額	2024 年 度往来 累计发 生金額	度累供还发	2024 年 末余額	款项内容	2024年末账龄	2024 年 末计提 坏账准	期后回款或约 算情况
建发集团(香港)有限公司	14.53	1.23		15.76	商业登记费、托管	1年以内 1.13万元; 1至2年3.59万元; 2至3年11.04万元。	0.02	已收回
厦门建发城服发展 股份有限公司及其 子公司	12.53	143.34	148.87	7.00	履约保证金	1年以内 1.00万元; 1至2年6.00万元。	0.01	尚未收回
厦门建发会展控股 有限公司及其子公 司	31.60	11.39	11.45	31.54	Strate And Art have A	1年以内11.39万元; 3至4年20.15万元。	0.03	已收回11.397 元
厦门建发旅游集团 股份有限公司及其 子公司		190.83	190.76	104.15	机票预定服务、租 赁保证金等	1年以内 0.07万元; 5年以上104.08万元。		已收回
厦门建发新兴产业 股权投资有限责任 公司及其子公司	0.91	1.16		2.07	费等	1年以内 1.14万元; 1至2年0.93万元。		已收回
厦门建发医疗健康 投资有限公司及其 子公司			22.87	21.62	履约保证金、租赁	1至2年10.39万元; 2至3年11.23万元。	0.02	尚未收回
天津金晨房地产开 发有限责任公司	79, 297.89	20.45	79, 318.34		出售前的往来款			
J-Bridge Investment Co.,Ltd.	497.08	7.42		504.50	用于参与投资项	1年以内 7.42万元; 5年以上497.08万元	0.50	尚未收回
上海兆御投资发展 有限公司	116.27	18.65	23.54	111.38	Strikts/tribut A.	1年以内 58.74万元; 1至2年52.64万元。	0.06	尚未收回
广州建信小额贷款 有限公司		21, 188.73	19, 552.86	1, 635.87	7,04 411 1111111	1年以内1,123.15 万元; 1至2年474.71万元; 2至3年26.00万元; 3至4年4.00万元; 5年以上8.00万元;	1.64	已收回36.00万元,待业务结束 后收回,涉及 122个项目,预 计持续至202 年12月。

2024年1月本公司向控股股东出售天津金晨的股权,上表中列示的其他应收款发生额为出售股权之 前发生的金额。(2)截至目前未收回的款项主要系保证金、在相关业务结束时收回。 上述对实控人及其附属企业发生的其他应收款主要系接受关联方提供的劳务、作为承租方与关

联方发生的租赁业务支付的保证金或者预付的费用,或基于投资目的的往来款,不构成非经营性资金

就上述事项,我们主要执行了以下核杏程序,

1、获取报告期各期未公司其他应收账款明细表,了解其他应收账款形成原因,结合客户资信情 况和经营情况、期后回款情况等,关注大额其他应收款形成的业务合理性,复核公司其他应收款坏账 准备计提的充分性。针对实控人及其附属企业发生其他应收款,关注是否构成非经营性资金占用。 2、房地产开发业务合作方经营往来款

(1) 获取项目合作协议、根据协议条款判断其他应收款项形成的合理性:

(2) 选取样本对其他应收款往来单位实施函证程序;

(3) 抽查大额款项支付的会计凭证,检查银行回单、付款审批流程等相关资料,验证资金支付的

(4)通过公开信息查验对方单位是否为"暴雷"企业,查询联营企业的失信及经营情况,分析合作方是否为"暴雷"房企,合作方已"暴雷"的,尤其关注项目进展:①对于尚未竣工交付的项目,关注项目开发资金是否充足;②查询舆情,关注是否存在停工或者施工进度缓慢的情况;③分析项目预售比例, 预售比例较低的项目,重点关注减值风险;④分析其他应收款收回方式,并对其可收回性进行分

(5)核查联营企业账面净资产,根据联营企业净资产与公司持有其股权比例,重新计算长期股权 投资账面价值。对于长期股权投资账面价值不足冲减而导致冲减其他应收款中联营企业往来款部 分,复核其他应收款信用减值损失金额是否充分。

1、公司其他应收款余额逐年增长符合房地产业务收入逐年增长的趋势,反映了公司业务实际发

2、公司对其他应收款往来款欠款方的相关应收款项坏账准备计提依据充分、坏账准备计提比例 合理。公司其他应收款主要系项目合作等经营活动所需形成,不存在潜在关联关系或利益安排。 3、公司对实控人及其附属企业发生其他应收款不构成非经营性资金占用。

问题2:关于货币资金与负债

年报显示,报告期末公司货币资金余额958.67亿元,占总资产比例为12.48%;有息负债期末账面 价值约1438.43亿元,占总资产比例为18.73%,其中短期借款包括贸易借款45.30亿元。公司本期利 息费用62.53亿元,同比增长58.59%。

请公司:(1)结合货币资金明细、受限金额、受限时间、资金用途等情况,以及目前有息负债的债务 结构、到期偿还安排、日常经营资金周转需求、未来资金支出安排、融资渠道等情况,说明公司持有货 币资金余额较高的情况下,借入大额有息债务的必要性及合理性。(2)补充披露短期借款中贸易借款 形成的原因、融资来源、利率水平、偿还期限、资金用途等情况,说明较期初大幅增长的原因及合理 性。(3)结合有息负债的利率水平变化、债务结构等情况,说明本期有息负债较去年增幅较小的情况 下,财务费用大幅升高的原因及合理性。请年审会计师发表意见。 、公司回复

(1)结合货币资金明细、受限金额、受限时间、资金用途等情况,以及目前有息负债的债务结构、到 期偿还安排、日常经营资金周转需求、未来资金支出安排、融资渠道等情况,说明公司持有货币资金余 额较高的情况下,借入大额有息债务的必要性及合理性。

= 1 \\* GB3 ①公司货币资金及有息负债整体情况 公司受限货币资金主要为银行承兑汇票保证金、信用证保证金、贷款保证金、美元债保证金和工程监管户资金等,上述受限货币资金将随保证金业务的开展而逐步解除。

银行承兑汇票保证金、信用证保证金、贷款保证金和美元债保证金等,受限期限与融资业务期限 相同,待融资业务到期后解除受限。

工程监管账户资金是指在房地产开发项目中,为了保障项目建设的顺利进行,保护相关权益人 (如购房者、施工单位等)的利益,而设立的专项账户资金。在房地产销售环节,收到的售房款会进人

监管账户,后续根据各项目开发进度逐步解出。 其他主要是保函保证金和银行冻结款项等,将随相关业务完结逐步解除受限。

= 2 \\* GB3 ②公司有息负债结构情况 房地产业务和家居商场运营业务的有息负债分别占公司有息负债总额的70.33%和19.87%,且以 1年以上的有息负债为主。

房地产公司持有货币资金余额较高,系有两类资金不能由集团统筹使用,沉淀在项目公司:=1 \\* GB3 ①合作项目公司阶段性盈余资金,需结合项目利润及销售情况、项目资金需求及股东资信等因 素综合评估分配金额,存在合作项目有资金但集团不能统筹使用的情况; = 2 \\* GB3 ②预售监管资 金,在项目竣工前可用于本项目的工程投入,但不能一次性调出。监管资金需根据项目进度逐步解出后,才可由集团统一使用。因此,存在部分项目公司资金充足且无资金需求,但无法通过集团调用投入到有资金需求的公司,有资金需求的公司需通过融资解决资金需求。

分型可以並而不均公司。可以並而不均公司而超过應以時代次並而不。 房地产行业属于资金密集型行业。如目于发具有周期长、投资大县政策市场环境较为复杂多变, 出于日常经营和土地储备及业务拓展等需要,仍需通过借入有息负债确保资金周转。 家居商场运营业务持有较多的借款,主要系商场建设的资金来源以长期借款为主。

公司定期制定年度及季度资金预算,并跟踪运行,在预计资金存在缺口时,综合考虑资金筹集能 、资金成本和资产管理能力等因素,通过短期借款、长期借款、债务工具融资等渠道筹集资金以满足 资金需求。因此,在相关债务到期前,公司会提前进行预算资金计划,以确保按时偿还到期债务。偿债资金来顺方面,一方面,公司主体信用良好、融资渠道通畅,能够利用多种融资渠道获得资金。另一 方面,公司主营业务盈利能力较强,经营活动现金流状况较好,可以通过日常业务经营偿还有息负债。 综上所述,公司当前持有货币资金余额符合行业特点,且保障了日常经营及项目建设等资金需 求,资金使用管理及偿债安排合理,借入有息债务属于合理且必要的融资行为

(2)补充披露短期借款中贸易借款形成的原因、融资来源、利率水平、偿还期限、资金用途等情况, 说明较期初大幅增长的原因及合理性。

短期情绪中贸易情數主要系公司基于供应链运营业务产生的银行借款、该类借款基于既定的购销业务单据产生。通过进出口押汇等方式从银行取得;利率水平为年化2%至5.5%;偿还期限在一年以 内;借款用途为供应链运营业务的采购款支付。

贸易借款基于公司供应链运营业务资金需求而发生,通过进出口押汇等方式获得,具有期限短、 灵活性强等特点,公司基于具体的业务背景,综合考虑融资成本,期限等因素,灵活向银行获取贸易借款。比如,公司在需要向上游供应商支付采购款时,凭借购销业务单据向银行申请贸易借款,还款来 源主要为下游客户回款。贸易借款的期限与公司具体业务周期相关,一般在3个月以内,下游客户提 前回款或者公司有富裕资金时,可以选择提前偿还。在不同时点,公司使用贸易借款的未完结业务规 模和公司资金需求量不同,因而贸易借款的余额不同

贸易借款2024年期末余额较期初大幅增长与各年末公司未完结业务规模和资金需求相关,相较 于2024年末,2023年末公司货币资金余额较高,资金较为充足,因而需要向银行借入支付供应商采购

综上所述,公司贸易借款余额与公司业务时点业务规模和资金需求相关,符合供应链行业和公司 业务特征,具有合理性。 (3)结合有息负债的利率水平变化、债务结构等情况,说明本期有息负债较去年增幅较小的情况

下,财务费用大幅升高的原因及合理性。 公司本年财务费用较上年增加24.29亿元,主要原因为:

△ 19年7月 (1973年) 1973年 (1974年) 1973年 (1974年) 1974年 (19

导致公司合并报表中美测龙财务费用2024年较2023年增加17.42亿元。 = 2 \\* GB3 ②房地产业务影响: 2024年公司根据城市去化情况及销售计划放缓新项目开工时间, 部分去化周期较长的项目占用资金较多,整体利息资本化率下降,费用化利息支出增加。同时,因存 款利率下行,使得资金利息收入减少。

综上所述,公司2023年对子公司美凯龙的利润表并表期间非完整年度、房地产业务利息资本化 率下降、利率下调导致利息收入减少等因素,使得公司有息负债较去年增幅较小的情况下,财务费用 大幅升高,具有合理性。

就上述事项,我们主要执行了以下核查程序:

78. 上近平59.3公里上安约村10 个校园电灯: 1.分析货币金及融资结构以及财务费用的变动,并向管理层了解公司的融资资金安排。 2.检查公司借款台账、借款合同等相关资料,核实公司有息负债余额,复核公司在测算有息负债

利息支出时所采用的计息天数、利率等关键参数的准确性; 3、根据项目开工及竣工情况,重新计算项目利息资本化金额,核查资本化利息和费用化利息支出

经核查,我们认为:

公司融资安排和财务费用增加符合公司自身经营情况,相关变动合理。 问题3:关于预付账款

| 一般は3.ス.1.98(1745)|| 2020年至 2023年公司预付款项期末余额分別为 268.51 亿元、326.78 亿元、4度48年年程显示、2020年至 2023年公司预付款项期末余额为 237.97 亿元、同比下降 36.17%。

请公司:(1)列示前五名预付对象具体情况,包括名称、关联关系、交易内容、交易金额、款项性质、 账龄情况、相关资产或服务预计交付时间等,说明是否存在资金安全风险。(2)结合具体业务开展模 式、货物结算政策等。说明预付款项前期大幅增长、报告期末大幅下降的原因。并说明是否存在资金最 终流向控股股东及其关联方的情形。请年审会计师发表意见。

(1)列示前五名预付对象具体情况,包括名称、关联关系、交易内容、交易金额、款项性质、账龄情

DENT		如 人口时间寻,她	<b>列尼白针红贝亚3</b>	く王〉小小公。		
序号	预付对象名称	是否存在关联关系	2024年末余额(万 元)	贝长曲令	款项性质	期后交付情况
1	供应商1	否	76,711.36	1年以内	预付钢材款	已交货
2	供应商2	否	60,900.00	1年以内	预付土地款	土地已交付
3	供应商3	否	51,855.88	1年以内	预付钢材款	已交货
4	供应商4	否	44,823.79	1年以内	预付钢材款	已交货
- 6	(H: ctries 5	本	20 220 39	1 年 D L 内	3部人士は714十世紀	口水供

公司预付款项前五名供应商主要是政府土地出让相关单位及大宗商品供应商,与公司均不存在 关联关系,相关预付款项系因公司房地产业务及大宗商品供应链运营业务形成,账龄集中在1年以 内,截至目前相关资产均已交付,不存在资金安全风险。

(2)结合具体业务开展模式、货物结算政策等,说明预付款项前期大幅增长、报告期末大幅下降的

公司预付款项主要为供应链运营业务的预付供应商采购款以及房地产业务的预付土地款等。 供应链运营业务预付供应商采购款是为了保持上游供应商的稳定性、保证到货及时性,采购合同 对于预付款比例的约定根据不同产品品类所处行业的惯例而有所差异,具备稀缺或优势资源的供应 商通常要求下游客户预付较大比例的款项;房地产业务预付土地款是土地投资拓储的惯例,公司通过 公开招拍挂程序竞得土地使用权、签订土地使用权出让合同后,按照合同约定支付土地使用权出让 金,土地使用权出让合同通常约定在受让方预付部分或全部土地使用权出让价款后才能交付土地。 公司预付款项前期大幅增长主要系供应链运营业务的预付货款增加,2020年至2022年为供应链 运营业务收入规模增长期,2021年营业收入较2020年增长74.46%,2022年营业收入较2021年增长

2024年末公司预付款项大幅下降主要系房地产业务的预付土地款下降,预付土地款余额波动主 要受年底时点公司竞得土地使用权数量和金额的影响,与2023年末相比,公司2024年末竞得的新地

块大幅减少,因而预付土地款大幅减少。 除日常经营交易预付给关联方的款项外,公司的预付款项不存在资金最终流向控股股东及其关

二、会计师的核查情况

就上述事项,我们主要执行了以下核查程序:

13.86%,供应链运营业务的预付款项随营业收入规模的扩大而增长。

1、了解预付款项主要内容及业务开展情况,分析预付款项余额持续增加的原因与合理性,了解该 等情形与公司业务规模的匹配性。

2、获取并查阅公司大额预付款项明细,结合相关合同、内部审批流程等关注相关款项形成原因、 预付比例和交货周期,结合相关方经营与资信状况、履约能力、期后事项等,分析公司大额预付款项形成原因及合理性,了解相关预付款项的安全性。 3、选取样本对预付款项执行函证程序。

4、获取管理层提供的关联方清单,通过公开渠道获取预付款项主要交易对手方的基本信息,核查 预付款项的对象是否属于公司关联方或潜在关联方,检查预付款项期后结转情况

1、公司预付款项变动反映了公司业务实际发展情况。

2、期末前五大预付款项的对象与公司不存在关联关系,除日常经营交易预付给关联方的款项外, 公司的预付款项不存在资金最终流向控股股东及其关联方的情形。

年报显示,报告期末,公司其他流动资产中委托贷款及资金拆借余额为13.14亿元,本期计提贷款 损失准备 5.67 亿元; 其他非流动资产中委托贷款及资金拆借余额为 15.70 亿元, 本期计提减值准备

2.00亿元。 请公司:(1)补充披露委托贷款及资金拆借的主要对象名称、交易背景、金额、利率、期限、是否为 关联方等,说明发生大额资金拆出的合理性与必要性,核实是否存在非经营性资金占用。(2)补充披露 减值测算过程及依据、减值迹象出现时点等,结合主要拆借对象资信情况、期后相关款项回收进展,说

(1)补充披露委托贷款及资金拆借的主要对象名称、交易背景、金额、利率、期限、是否为关联方 等,说明发生大额资金拆出的合理性与必要性,核实是否存在非经营性资金占用。 截至2024年末,公司其他流动资产中委托贷款及资金拆借余额为13.14亿元,其他非流动资产中

明公司委托贷款及资金拆借相关资产的减值损失计提是否充分。请年审会计师发表意见

委托贷款及资金拆借余额为15.70亿元,总计为28.84亿元,主要是公司子公司红星美凯龙家居集团股 分有限公司在经营过程中对相关单位进行的委托贷款或其他借款。主要的委托贷款及资金拆借具体

学品	借款对象 公司名称	交易背景	是 为 联方	借款起始 日	日	借款余额 (万元)	累 计应 计 利息 (万元)	期末余 額(万 元)	借款用途及增信措施
				2018- 2- 27	31	179.04			
				2018- 7- 18	31	1,300.00			
				2018- 9- 25	31	1,400.00			
				2018- 12- 13	31	1,393.05			
				2018-12- 13	2024- 3- 31	2,300.00			
				2018- 12- 21	2024- 3- 31	1,752.80			
				2019-5-8	2024- 3- 31	1,000.00			
		相关借款的债务人		2019- 6- 14	2024- 3- 31	108.78			
		们 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一		2019- 6- 14	31	2,377.50			
		目公司。根据相关 项目合作协议的约		2019-9-6	2024- 3- 31	164.20			
		定,公司在项目前期 通过借款方式向项		2019-9-6	2024- 3- 31	2,452.00	23,143.06		相关借款均用于项目 公司相关商场建设,
1	A公司	目公司提供与该家 居商场项目土地及 建设相关的款项,并	否	2020- 9- 11	31	1,500.00			公司参股资助对象且 将在后续项目达到双 方约定状态后,有权
		难以相关的款项;并 将在后续项目达到 双方约定状态后,有	11 14	2020- 9- 24	2024- 3- 31	1,500.00			取得项目公司股权
		权通过取得项目公司股权的方式,进而		2020- 12- 10	2024- 3- 31	1,000.00			
		享有家居商场相关 资产收益		2020-12- 23	2024- 3- 31	5,150.00			
				2021- 1- 11	2024- 3- 31	1,000.00			
				2021-2-5	2024- 3- 31	1,900.00			
				2021-2-5	2024- 3- 31	2,748.01			
				2021-12- 23	2024- 3- 31	2,000.00			
				2023- 10- 31	2024-10- 30	300.00			
				2023-12- 22	2025-12- 21	4,640.00			
				小	it	36,165.38	23,143.06	59, 308.44	

			2020- 7- 2022- 3- 2,0	,000.00		
			2021- 7- 2022- 3- 13 31 1	10.00		
			2021 11 2022 2	20.00		
	根据相关项目合作协议的约定。该等项		2021-11-2022- 3-	302.36 12,477.68	58,	公司提供相关借款的 目的是作为自营商场 项目建设款项的书
	协议的约定,该等项目由合作方负提供土地、公司提供项目主地、公司提供项目建工程,公司提供资金。		2021 12 2022 2	175.00	653.11	人,且在项目整体推 进顺利的情况下以取 得家居商场物业资产
	並。」建校前期,公 司诵讨借款形式根		2022 1 2022 2	500.00		为回收方式。在此基础上,资助对象已将相关物业抵押予公
B公司	据项目建设进度提 供所约定的资金投 人,并在后续项目建 设达到约定进度时,	否	2022- 1- 2022- 3- 5	500.00		司,且资助对象股东 实际控制人、其他相 关主要负责人已就相
	通过项目公司收购 家居商场物业、各方 相互清晰的方式、将		2022- 3- 2022- 3- 3,4	.440.36		天僧款签者 J 附带角 带责任保证的担保台 同 供外对免已被注
	前期建设资金投入 转为对应物业的购 置款项		小计 46.	5,175.43 12,477.68	58, 653.11	国。 原列为与基于抵押收价值已计遇相应环则 准备
			2020_12_2022_ 6_	993.21		
	该资助对象为公司		2020-12-2022- 9-	0,000.00 2,373.24	40, 366.45	借款用于项目建设。 合作方D以其持有的
c/\=	尚未开业的委管商 场项目公司。由于 合作方区域性布局 计划,先行开发建设 周边其他业态物业,	ж	14 31	300.00		资助对象19%股权为相关借款提供质押担保;合作方D、其大股东E及其亲属F、G公
C公司	占用较大资金。公 司向其提供资金支	否	2021-12-2022-12-31 1,5	700.00		司为相关借款提供九限连带保证担保;公司已于2024年2月18
	持以满足项目前期 筹建相关资金需求		小计 37,	2,373.24	40, 366.45	日取得以资助对象持 有地块补充担保的报 押权证
			2020 12 2024 5	150.77		
			30 20 7	700.00		
			2021- 3-2024- 5-	25.00		
			2021- 8- 2024- 5- 3.	350.00		
			2021-10-2024- 5-	340.00		
			25 20 5 2021-11-2024- 5- 2	500.00		
			4 20 2 2021-11-2024-5-2	250.00		
			19 20 2	100.00		
			29 20	240.00		
			2022- 1-2024- 5- 24 20 3,	,181.00		
			25 20 20 2022- 3- 2024- 5- 1	7.00		
			15 20 2022- 4-2024- 5- 6	13.00		
			14 20 0	250.00		
			2022- 5- 2024- 5- 3	300.00		
			2022_ 6_2024_ 5_	300.00		
			2022- 7-2024- 5-	200.00		
			14 20 1 2022- 7- 2024- 5- 2	20.00		
			2024_ 5_	350.00		
			2022- 8- 2024- 5- 4	410.00		
			2022 11 2024 5	750.00		
	相关借款的债务人营		30 20 2 2022-12-2024- 5- 2	20.00		
	商场合作项目的员 目公司。根据相关 项目合作协议的约		6 20 2	500.00		相关借款均用于项目
H公司	商品的合作。在一个人,我们就是我们就是我们就是我们就是我们就是我们就是我们就是我们就是我们就是我们就是	否	2023- 1- 2024- 5- 18 20 5	5,272.76	33, 815.73	公司自持商场物业强设,公司参股资助对象目将在后续项目边
··公司	居商场项目土地及 建设相关的款项,并 将在后续项目达到	ĽĬ,	2022 2 2024 5	50.00		聚且将在后续项目2 到双方约定状态后 有权取得项目公司影 权
	权通过取得而自从		2023- 2-2024- 5- 2	30.00		**
	司股权的方式,进而 享有家居商场相关 资产收益		28 20 ~	200.00		
			2023_ 3_2024_ 5_	200.00		
			2023-4-4 2024- 5- 2,5	933.40		
			12 20	66.60		
			2024 5	78.00		
			2023_ 8_2024_ 5_	20.00		
			2023 - 8 2024 - 5	55.00		
			20	200.00		
			2023- 9- 2024- 5- 6	100.00		
			21 20 5	900.00		
			2023_10_2024_ 5_	40.40		
			2023-10-2024-5-1,2	201.86		
			2023-11-2024- 5-			
			2023-11-2024- 5-	111.80		
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-4	111.54		
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-20 2023-11-2024-5-20 2023-11-2024-5-20			
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-27 20 20 20	411.54 410.00		
			$\begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	411.54 410.00 200.00		
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 20 - 20 - 20 20 - 11-2024-5-2 27 - 20 - 20 2023-11-2024-5-2 2023-11-2025-11-7 6 - 5 - 5 2023-12-2025-12-4 6 - 5 - 5 2023-12-2025-12-4 6 - 5 - 5 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-1	H11.54 H10.00 200.00 .628.40 700.00		
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 201-024-5-2 201-024-5-2 201-12-2024-5-2 201-11-2024-5-2 2023-11-2025-11-1 301-2025-12-7 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3	411.54 410.00 200.00 .628.40		
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 201-20-20-5-2 2023-11-2025-11-30 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-19-19-19-19-19-19-19-19-19-19-19-19-19-	111.54 110.00 200.00 628.40 700.00 1153.83		
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 201-20-20-5-2 2023-11-2025-11-1 30 12-2025-12-1 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-2 20 19 2 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 203-12-2025-12-4 203-12-2025-12-1 204-2025-12-1 205-12-2025-12-1 205-12-2025-12-1 20 19 223-12-2025-12-1 203-12-2025-12-1	\$11.54 \$10.00 \$200.00 \$628.40 \$700.00 \$153.83 \$117.77	33, 815.73	
			2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 201-202-5-1-2024-5-2 27-20-1-2025-11-3025-11-3025-11-6-5-2 2023-12-2025-12-6-5-5-2 2023-12-2025-12-4-2 20-2023-12-2025-12-4-2 20-2023-12-2025-12-4-2 20-2023-12-2025-12-4-2 20-2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1	111.54 410.00 1000.00 628.40 700.00 1153.83 317.77 1000.00 500.00 550.00	33, 815.73	
	该资助对象为公司		2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 27	111.54 410.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 317.77 100.00 550.00 6582.97 5,272.76 6,000.00	815.73	
I∖v≥.	该尚场向挂 资来日程 场等公主 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 10	ボ	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 27	111.54 410.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 317.77 400.00 500.00 6,542.97 5,272.76 6,000.00	815.73	对象19%股权提供居
1公司	该商场向以建而换	否	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 203-11-2024-5-2 201-20-20-5-2 201-20-20-5-2 201-20-20-5-2 2023-11-2025-11-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2023-12-1 2022-2-2023-2-2 2022-4-2023-5-2 2022-4-2023-5-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1-2023-1 2023-1-2023-1-2023-1-2023-1-2023-1	H11.54 H10.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 H17.77 H00.00 500.00 4542.97 5,272.76 .000.00 450.00	815.73	对象19%股权提供居
1公司	尚场向以建加州大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大	否	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 201-02-05-5-2 201-02-05-5-2 201-02-05-5-2 201-02-05-12-1-1 301-202-11-1-2024-5-2 2023-11-2025-12-7 2023-12-2025-12-2 201-12-2025-12-2 201-19-2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 201-12-2025-12-1 2021-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2023-12-1 2022-2-2023-2-2 2023-2-2-2023-2-2 2022-5-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2023-6-1	H11.54 H10.00 200.00 628.40 700.00 1.153.83 1817.77 100.00 500.00 4.542.97 5.272.76 .000.00 4.50.00 4.915.33	815.73	对象 19%股权提供及 押担保:J公司等资助 对象关联方提供无限
1公司	尚场向以建加州大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大	否	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2013-11-2024-5-2 2013-11-2025-11-4 30	111.54 110.00 200.00 628.40 700.00 1.153.83 317.77 100.00 500.00 4.542.97 5,272.76 .000.00 4.915.33 .000.00 4.915.33 982.10 352.84	23, 565.33 23, 565.33	对象 19%股权提供及 押担保:J公司等资助 对象关联方提供无限
1公司	商本與自然 市场的自以建而快 市场自以建而快 市场, 市场, 市场, 市场, 市场, 市场, 市场, 市场,	否	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 201-11-2024-5-2 201-11-2025-11-4 2023-11-2025-11-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1 2022-5-2023-5-1 2022-5-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-6-1 2021-11-2030-6-6-1 2021-11-2030-6-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-6-4	111.54 110.00 200.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 317.77 1000.00 5500.00 450.00 4,915.33 000.00 4,915.33	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79	对象 19%股权提供及 押担保:J公司等资助 对象关联方提供无限
	商场向的人员 市场的向以建而快 市场自然。 市场自然。 市场, 市场, 市场, 市场, 市场, 市场, 市场, 市场,	否	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 27 1-2025-11-30 2023-11-2025-11-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2021-12-2023-12-1 2021-12-2023-12-1 2022-4-2023-5-1 2022-4-2023-5-1 2022-6-2023-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1	111.54 110.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 117.77 100.00 500.00 4.542.97 5,272.76 .000.00 4,915.33 .000.00 4,915.33 .650.00 4,915.33 .650.00 4,915.33	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79	
	商场向以建而快 有型,更是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	否否	2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 201-20-20-5-2 2023-11-2025-11-1 2024-5-2 2023-11-2025-11-1 2023-12-2025-12-2 2023-12-2025-12-2 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2023-12-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-5-1 2022-6-2023-6-1 2021-11-2030-6-6-1 2021-11-2030-6-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1	H11.54 H10.00 200.00 628.40 700.00 1.153.83 1.17.77 100.00 1.542.97 5.272.76 .000.00 4.915.33 .000.00 1.650.00 4.915.33 .000.00 3.650.00 4.915.33	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87	对象 19%股权提供及 押担保:J公司等资助 对象关联方提供无限
<b>、</b> 及其相	商场向以建而快 市场向以建而快 市场向以建而快 市场有量, 市场有一 市		2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 201-20-5-2 201-20-5-2 201-20-5-2 201-20-5-2 2023-11-2025-11-3 301-2025-12-7 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2021-2023-12-2025-12-1 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1 2021-21-2023-12-1 2022-6-2023-6-2 21-11-10-203-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-4 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1 2021-11-2030-6-1	H11.54 H10.00 200.00 628.40 700.00 1.153.83 1.17.77 100.00 1.542.97 5.272.76 .000.00 4.915.33 .000.00 1.650.00 4.915.33 .000.00 3.650.00 4.915.33	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证
<b>、</b> 及其相	商场向以建而快 有型,以更性 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		2023-11-2024-5-   4   2023-11-2024-5-   2023-11-2025-11-3   2024-5-   2023-11-2025-11-4   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2023-12-2025-12-3   2022-4-2025-13-3   2022-4-3	\$11.54 \$10.00 \$200.00 \$200.00 \$628.40 \$700.00 \$153.83 \$17.77 \$1000.00 \$500.00 \$450.00 \$450.00 \$450.00 \$4915.33 \$650.00 \$4,915.33 \$982.10 \$352.84 \$667.90 \$235.89 \$500.00 \$75.80	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证
《及其相》	商场向以建而快 有型,以更性 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2031-11-2025-11-3 30	111.54 110.00 200.00 628.40 700.00 153.83 117.77 100.00 500.00 450.00 450.00 4,915.33 000.00 700.00 4,915.33 982.10 352.84 667.90 235.89 500.00 176.87 500.00 841.40	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证
《及其相》	商场向以建而快 有型,以更性 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2023-11-2025-11-1 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2019-2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2021-12-2023-2-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2021-11-2030-6-1	111.54 110.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 317.77 1000.00 500.00 4.915.33 000.00 4.915.33 000.00 4.915.33 982.10 352.84 667.90 235.89 500.00 176.87 75.80 841.40	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证 使数数面存取证
《及其相》	商场向以建而快 有型,以更性 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2024-5-2 2023-11-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-4 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-2025-12-1 2023-12-10-1 2021-13-203-12-1 2022-2-2023-2-2 2022-4-2023-5-1 2022-4-1 2021-11-2030-6-6 2021-11-2030-6-6 2021-11-2030-6-1	111.54 110.00 200.00 628.40 700.00 1153.83 317.77 100.00 500.00 450.0	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证 使数数面存取证
《及其相》	商场向以建而快 市场向以建而快 基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基本的基		2023-11-2024-5- 2023-11-2024-5- 2023-11-2024-5- 2023-11-2024-5- 2023-11-2024-1-1-2024-5- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 2023-12-2025-12- 21-2023-12-2025-12- 21-2023-12-2025-12- 21-2023-12-2025-12- 21-2023-12-2023-2- 21-21-2023-2-2- 2022-6-2023-6- 21-11-2030-6- 2022-6-2023-6- 2023-6-2023-6- 2023-6-2023-6- 2021-11-2030-6- 2021-2021-202-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20	\$11.54 \$10.00 \$200.00 \$628.40 \$700.00 \$153.83 \$17.77 \$1000.00 \$500.00 \$500.00 \$450.00 \$450.00 \$450.00 \$4915.33 \$650.00 \$4915.33 \$982.10 \$352.84 \$667.90 \$235.89 \$500.00 \$75.80 \$88.50 \$88.50 \$88.50	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证 使数数面存取证
《及其相》	前场向以建而快 相业为司金项特別以更性 相业为司金项特別或数表方 相业为司金项特别或变体 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		2023-11-2024-5-2020-12-2023-12-2025-12-2025-12-2025-12-2023-12-2023-12-2023-12-2023-12-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2023-2-2-2023-2-2-2023-2-2-2023-2-2-2023-2-2-2023-2-2-2023-2-2-2-2	\$11.54 \$10.00 \$200.00 \$628.40 \$700.00 \$153.83 \$317.77 \$400.00 \$500.00 \$500.00 \$450.	23, 565,33 23, 565,33 7, 334,94 4, 903,79 3, 676,87 1, 575,80	对象19条股权提供的理解, 理性保计公司等的是 提供的工程。 在一个人,不是一个人,就是一个一个一个一个,就是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个
《及其相》	前场向以建而快 相业为司金项特別以更性 相业为司金项特別或数表方 相业为司金项特别或变体 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个		2023-11-2024-5-4 2023-11-2024-5-2 2023-11-2025-11-1 2024-5-2 2023-11-2025-11-1 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2025-12-3 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1 2023-12-2023-12-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-2023-6-1 2022-6-1 2023-6-1 2021-11-2030-6-1	111.54 110.00 100.00 100.00 1153.83 117.77 100.00 1500.00 1500.00 1500.00 14915.33 1650.00 170	23, 565.33 23, 565.33 7, 334.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U\$P\$ 以我们是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个
<b>.</b> 及其相	商场向以建而快 相业为司金项特别从更性  「中国、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、大学、	否	2023-11-2024-5-2020-12-2020-11-2020-12-2023-12-2025-12-2023-12-2023-12-2023-12-2023-12-2023-12-2023-20-2023-20-2023-20-2023-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-20-	\$11.54 \$10.00 \$200.00 \$628.40 \$700.00 \$153.83 \$17.77 \$600.00 \$500.00 \$450.0	23, 565.33 23, 565.33 23, 565.33 7, 33.4.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象U条处权提供更加 即担保认为提供实际 方程失联方提供实际 差帶保证担保 修数对象为项更同时 少数没面存取证 使数数面存取证
<b>.</b> 及其相	前场向以建而快 相业为司金项特別以更性 相业为司金项特別或数表方 相业为司金项特别或变体 是一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个一个	否	2023-11-2024-5-2020-12-2020-11-2020-1-2020-1-2020-1-2020-1-2-2020-1-2-2020-1-2-2-2020-1-2-2-2-2	111.54 110.00 10	23, 565.33 23, 565.33 23, 565.33 7, 33.4.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象电保证外级处对等处处理等性保证的
<b>及</b> 其相 美公司	商场向以建而快 精型为百金调持汉或款表方 相业为百金调持以或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为日金高级为1000 有合场在1000 有合数在1000 有一数在1000	否	2023-11-2024-5-2020-1	111.54 110.00 100.00 100.00 100.00 1153.83 117.77 1000.00 1000	23, 565.33 23, 565.33 23, 565.33 7, 33.4.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象电保证外级处对等处处理等性保证的
<b>及</b> 其相 美公司	商场向以建而快 精型为百金调持汉或款表方 相业为百金调持以或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为日金高级为1000 有合场在1000 有合数在1000 有一数在1000	否	2023-11-   2024-   5-   4   2023-11-   2024-   5-   2023-   1-   2023-   2-   2-   2-   2-   2-   2-   2-	11.54	23, 565.33 23, 565.33 23, 565.33 7, 33.4.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象电保证外级处对等处处理等性保证的
x 及其柞	商场向以建而快 精型为百金调持汉或款表方 相业为百金调持以或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为百金调持公或款表方 相业为日金高级为1000 有合场在1000 有合数在1000 有一数在1000	否	2023-11-2024-5-   4   2023-11-2024-5-   2   2   2   2   2   5   2   2   2   2	111.54 110.00 100.00 100.00 100.00 1153.83 117.77 1000.00 1000	23, 565.33 23, 565.33 23, 565.33 7, 33.4.94 4, 903.79 3, 676.87 1, 575.80	对象电保证外级处对等处处理等性保证的

9	N公司	依先权下协定合使现设股比 依先权下协定合使现设股比 原本的工作。 原本的工作,以可作用金立东侧 原本的工作,以可作用金立东侧 原本,以可作用金立东侧 原本,以可作用金立东侧 原本,以下,以下,以下,	否	2018-11- 20	2020- 8- 24	4,755.00	35.01	4, 790.01	公司提供相关借款的目的是作为自营商场 明日 建设数 球 医内侧 医性多角 医内侧 医皮肤 可知 经 电极
10	0公司	因合作方商丘梁园 项目资金周转之需, 公司向其提供资金 支持	否	2021-2-5	2021-8-4	3,000.00	674.11	3, 674.11	借數用于合作方项目 資金周转, 疫助对象 股东P, Q, 将其持有资助 助对象 100% 股疾 P, Q 及关带, P, E, E, 带责任担保
		,	前十	一合计				259, 941.18	_
			Ė	計				288, 455.56	_
			前十台	计占比				90.11%	_
期日		計款到期日为各笔委 展期协议约定的到期		款及借款	协议约定	到期日,	若相关委	托贷款》	及借款存在展期,到

截至2024年末,公司对外提供委托贷款及借款的主要用途为支持自营项目建设,或为合联营商 场提供营运资金支持以及委管商场项目合作方因其资金需求预支资金,公司考虑委管合作方的合作 关系等因素,对其提供相关款项。

公司对外资助对象中存在部分对象为公司的合营联营企业,主要为联营合营家居商场项目公司, 因项目公司商场建设或营运资金需求,由联营合营企业各股东参考其持股比例提供的股东借款具备 合理商业用途,除此之外公司的财务资助对象与公司不存在其他股权关系。整体上,公司控股股东 实际控制人与资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。委 托贷款及资金拆借不存在流向公司控股股东和实际控制人等构成非经营性资金占用的情形。

(2)补充披露减值测算过程及依据、减值迹象出现时点等,结合主要拆借对象资信情况、期后相关 款项回收进展,说明公司委托贷款及资金拆借相关资产的减值损失计提是否充分。

公司对现存的各项委托贷款及借款相关款项的可回收性进行了持续的跟进和评估。公司管理层 已结合借款对象的各项情况,包括其可能无法及时偿还的风险、公司已采取的增信措施,对各项委托 贷款及借款进行了减值测试,除已单项全额计提坏账准备的委托贷款及借款外,除非发生宏观经济形 势出现难以预计的重大负面变动并对资助对象还款能力造成重大负面影响等无法预知的情形,公司 管理尽认为,在2024年末,未到期的委托贷款及借款款项在可同收性方面不存在重大风险。

公司逾期拆借款主要系宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致,公司已就相关债权 取得了一定增信措施,包括但不限于相关土地及物业抵押、相关方股权质押、商场项目经营性现金流 抵扣等。对于后续回款安排,公司将密切关注借款对象的生产经营和财务状况,对相关款项持续进行 催收。公司管理屋已结合对相关增信措施和借款人回款能力的评估,对保障措施可能无法覆盖债务 违约风险的情况,计提了相应减值准备,公司管理层认为相关坏账准备已足额计提。

主要借款项目的减值迹象情况列示如下: 单位:万元

序号	借款对象 公司名称	期末账面余 额	期末减值准 备	期末账面价 值	本期计提减值	期后回	借款项目情况及减值迹象
1	A公司	59,308.44	593.08	58,715.35	86.84		项目按照合作协议正常推进,公司 握对未来相关资产收益实现情况 预估,该笔借款不存在特殊减值 险,按照预期信用损失模型计提减 准备593.08万元
2	B公司	58,653.11	26,440.51	32,212.60	25,828.04		该合作项目已接近完了题收并第 于2024年晚开业运营,由于双方信 附进价结算等方面存在争议且处 未能地间一级、仓产有地被规则 作协议总约定推进。商34年9月间 中级人民法院翻起诉讼法律9月间 时级人民法院翻起诉讼法律9月间 时级人民法院翻起诉讼法律9月间 并通过对外出租运营获得样关密 发起。匈地次理、公司基于对相保 行便抵押权预计可收回金额的别 计据相运的盈值准备。2440日
3	C公司	40,366.45	14,592.36	25,774.09			家居商场建设处于停滞状态且资对象经营出现困难,公司管理层在合评估担保品价值、期后追加的担品价值等因素后,计提减值准备592.36万元
4	H公司	33,815.73	338.16	33,477.58	106.94		合作项目按照合作协议正常推进 司根据对未来相关资产收益实现 况的预估,该笔借款不存在特殊减 风险,按照预期信用损失模型计甚 值338.16万元
5	I公司	23,565.33	19,365.33	4,200.00	19,118.75		资助对象已丧失偿付能力,公司管 层在综合评估抵押品及抵押品或 价值等因素后,计提减值准备 365.33万元
6	K 及其相 关公司	17,491.40	174.91	17,316.48	-5.87		资助对象在项目公司享有未分整剂间足够覆盖向其提供资助的余额 境,且资助对象经营情况未发生重不利变化,其资信情况良好,按照期信用损失模型计提减值准 174.91万元
7	L公司	11,698.05	116.98	11,582.07	13.71		资助对象在项目公司享有未分 洞足够覆盖向其提供资助的余希 模、且资助对象经营情况未发生重 不利变化,其资信情况良好,按照 期信用损失模型计提减值准 116.98万元
8	M公司	6,578.55	65.79	6,512.76			合作方已与公司达成了资产收收 相关协议。公司管理层认为该笔 助不存在特殊回款风险,按照预期 用损失模型计提减值准备65.79万
9	N公司	4,790.01	1,437.87	3,352.14	1,390.32		该笔借款已取得土地使用权抵押保,公司基于对担保物的评估价值 提减值准备1,437.87万元
10	0公司	3,674.11	3,674.11				资助对象资信情况发生不利变化 司于2023年2月申请仲裁,考虑尼 款项收回难度,公司已于2023年全 计提减值准备
	合计	259,941.18	66,799.10	193,143.07	46,538.73		_

公司将会持续关注相关借款对象未来生产经营和财务状况,持续评估相关款项的可回收情况,对 情形发生显著变化的借款对象及时计提减值准备。对于已采取各项保障措施的项目,公司将定期评 估抵质押物等保障措施的可收回价值,并就其与借款账面价值比较后判断是否需要计提相关减值准 备,同时在定期报告中及时反映。

就上述事项,我们主要执行了以下核查程序:

1、获取委托贷款及借款明细清单,了解委托贷款及借款的交易背景、出现逾期的原因、公司已采 取的补救措施和后续回款安排情况等,了解公司就尚未逾期委托贷款及借款的可回收性的评估情况; 2、了解公司针对委托贷款及借款的信用损失计提政策,评价坏账计提政策、考虑因素及测算过程

3、了解委托贷款及借款对象就双方合作协议的约定情况,并通过中国执行信息公开网等网站进 行网络检索,核查委托贷款及借款对象是否存在失信记录、重大诉讼或仲裁等情形;

4、通过天眼查、企查查等公开网站,对重要委托贷款及借款对象的工商信息进行查询,关注公司 成立时间并通过查询工商变更记录、股东、实际控制人和高管排查是否为公司关联方 经核查,我们认为:

1、公司逾期委托贷款及借款主要系宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致,公司已 就相关债权取得了一定增信措施,公司管理层已结合对相关增信措施和借款人回款能力的评估,对保 障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况,计提了相应减值准备;

2、公司已对现存的委托贷款及借款相关款项的可同收性进行持续的跟进与评估。在不考虑宏观 经济形势等外部不可抗力因素出现难以预计的重大负面变动并对委托贷款及借款对象还款能力造成 重大负面影响的前提下,未到期的委托贷款及借款款项在可回收性方面不存在重大风险;

3、公司对外委托贷款及借款对象中存在部分对象为公司的合联营企业,主要为联营合营家居商 场项目公司,因项目公司营运资金需求,由联营合营企业各股东参考其持股比例提供的股东借款具备 合理商业用途,不存在流向公司控股股东和实际控制人构成非经营性资金占用的情形。整体上,公司 控股股东、实际控制人与委托贷款及借款对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》 规定下的关联关系 问题5:关于管理费用

根据各年年度报告,2022年至2024年公司管理费用分别为10.39亿元、21.55亿元和27.58亿元, 同比增长 56.59%、107.34%和 27.99%;而公司近三年营收同比变动 17.65%、-8.30%和-8.17%,扣非归 母净利润同比变动-13.12%、-35.06%和-20.85%。报告期公司管理费用中职工薪酬12.37亿元、同比 增长45.53%。而公司在职员工会计4.74万人,较上年下降4.68%。请公司,结会经营业绩情况,人员薪 酬考核制度、人员构成情况等,说明在营收和扣非归母净利润下滑、在职员工人数减少的情况下,管理 费用持续增长的原因及合理性。请年审会计师发表意见。 - 公司回复

公司营收和扣非归母净利润下滑。在职员工人数减少的情况下。管理费用持续增长,主要是由于 股份支付、非同一控制下企业合并美凯龙的影响,具体分析如下:

(1) 营收和扣非归母净利润与管理费用波动不一致的原因 公司营业收入2022年至2024年逐年下降,主要系供应链运营业务分部收入下降:经过前期的业 条规模快速增长阶段 在市场环境复杂多变 大宗商品价格剧烈波动的大环境下 公司更加注重和强 调供应链运营业务的高质量 稳健化发展。

扣非归母净利润2023年较2022年下降,主要原因是:①受报告期内房地产行业震荡调整影响,公 司 2023年低利润项目结转占比提升,房地产业务毛利率同比下降,与行业趋势一致;②2023年公司多 数联营房地产开发项目公司处于项目开发建设阶段,相应的房地产项目尚未竣工交付确认收入,导致 2023年度权益法核算的长期股权投资收益同比减少;③2023年较2022年确认的股份支付费用同比大

扣非归母净利润2024年较2023年下降,主要原因是公司2024年度合并美凯龙全年的利润表, 2023年度仅合并美凯龙9至12月的利润表,由于合并期间的差异导致2024年度美凯龙归属于建发股

份母公司所有者的净亏损有所增加 综上,上述营收和扣非归母净利润下滑除2023年较2022年同比确认较多的股份支付外,其他变

动与管理费用不直接相关,波动不一致具有合理性。 (2) 管理费用持续增长的原因及合理性 公司管理费用2023年较2022年增加11.08亿元,主要原因是:①2023年8月公司非同一控制下企 业合并美凯龙,公司2023年度合并报表中美凯龙利润表中管理费用为4.25亿元;②下属子公司建发

国际集团和建发物业2022年末、2023年分别向员工新增授予相应的限制性股票、导致2023年公司确

认的股份支付费用增加4.13亿元。 管理费用2024年较2023年增加6.03亿元,主要原因是2024年度合并美凯龙全年的利润表,2023 年度仅合并美凯龙9至12月的利润表,由于合并报表期间的差异导致公司合并报表中美凯龙管理费 用2024年较2023年增加6.17亿元,其中职工薪酬增加3.76亿元。

公司人员薪酬考核制度未发生重大变化,2024年度公司管理费用中职工薪酬12.37亿元,同比增 长45.53%,主要是两年合并报表期间的口径差异导致,2023年度管理费用中职工薪酬未包含美凯龙1 至8月的金额。剔除美凯龙的影响后,2024年度公司管理费用中职工薪酬6.81亿元,较上年增长 1.66%; 2024年末公司在职职工合计3.59万人,较上年增长1.64%;管理费用中的职工薪酬增长比例与 在职职工人数增长比例基本一致。

综上所述,公司2022年至2024年管理费用逐年增长,主要系股份支付以及2023年非同一控制下 企业合并美凯龙所致,管理费用持续增长与营收和扣非归母净利润、在职员工人数波动不一致具有合

二、会计师的核查情况

特此公告。

6,000.00

578.55

就上述事项,我们主要执行了以下核查程序:

1、分析各业务分部的管理费用和营业收入的变动情况,了解变动的原因及合理性。

2、了解公司人员薪酬考核制度、人员构成情况及薪酬波动的原因。

3、选取样本检查管理费用中大额费用的支付凭证。

经核查,我们认为: 管理费用持续增长的主要原因系2023年非同一控制下企业合并美凯龙,由于合并期间的差异导 致管理费用的变动,以及2023年房地产业务分部股份支付费用增加使得管理费用增加。管理费用的 持续增长符合公司经营情况。

厦门建发股份有限公司董事会 2025年7月5日