

股票代码:600153 股票简称:建发股份 公告编号:临2026—006  
 债券代码:115755 债券简称:23建发Y1  
 债券代码:140217 债券简称:23建发Y2  
 债券代码:140650 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

## 厦门建发股份有限公司 关于上海证券交易所业绩预告相关事项 监管工作函的回复公告

本公司董事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，并对内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。  
 厦门建发股份有限公司以下简称“公司”或“建发股份”于近期收到上海证券交易所《关于厦门建发股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》(上证公函[2026]0132号)以下简称“工作函”，工作函内容及回复如下:

2026年1月23日，公司披露全年年度业绩预告，预计2025年度实现归母净利润-100亿元至-52亿元。实现扣非净利润-65亿元至-33亿元。

问题一、关于整体业绩情况。业绩预告显示，2025年度公司归母净利润较2024年度及2025年前三季度均以绝对值为大幅亏损，其中供应链运营业务保持盈利，子公司联发集团和美凯龙预计2025年归母净利润为负，供应链运营业务、房地产业务、家居商场运营业务均实现营业收入和净利润双降的情况，说明公司对相关存货计提大额减值准备的原因及合理性。(2)补充披露房地产业务各公司2023年存货减值准备的计提情况，并结合相关项目的开发和销售情况及高点可比项目销售价格，说明本期对前期减值计提是否准确、充分。

公司回复：

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

经财务部门初步测算，公司预计2025年度实现营业收入6,736亿元到6,936亿元，归属上市公司股东净利润-100亿元到-52亿元。公司各业务板块具体情况如下：

单位:亿元	2025年预计	2024年
项目	营业收入	归属上市公司股东净利润
营业收入	归属上市公司股东净利润	营业收入
5.10到5.30	33.94	5.089
供应商运营	-65亿	-53
房地产业务	-67.40	-44
家居商场运营	78	-9
合计	6,736(6,936)	-100(55)

2025年公司供应链运营业务保持稳健盈利，房地产业务和家居商场运营业务归属上市公司股东净利润均为负值且较2024年下降，其中：

1. 房地产业务：2025年预计实现营业收入约1,570亿元，较2024年下降约15%，主要是公司建发房产和联发集团通过减少导致收入减少。同时实现归属于上市公司股东的净利润-65亿元至-53亿元，其中联发房产为建发股份贡献的归属上市公司股东的净利润约2亿元，与2024年基本持平，联发集团为建发股份贡献的归属上市公司股东的净利润约-85亿元至-73亿元，较2024年大幅下降。主要系联发集团各项目结算节奏变化、规模增加，叠加前期地价较高的项目集中结转导致成本高，计提减值的营业收入为负；同时受行业影响及加大力度促销去化等因素影响，联发集团的存货减值准备将大幅增加，导致业绩进一步走低。

2. 公司下属商业运营业务主要是经营实体为子公司美凯龙。美凯龙预计2025年度营业收入约66亿元，归属净利润-22亿元至-15亿元；为建发股份贡献的归属上市公司股东净利润约-67亿元至-44亿元，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(2)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(3)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(4)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(5)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(6)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(7)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(8)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是投资房地产业务公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产业务主要用于经营的商场、写字楼、公寓及工业厂房等，建发房产的投资性房地产业务2025年预计公允价值约134亿元，对应的营业收入占其营业总收入约1.6%，主要系原系房地产业务市场竞争激烈导致，近两月美凯龙租赁和管理收入持续下滑，租金水平相较于往年度已出现显著下降，同时和供应商的付款周期拉长了，因此美凯龙对未来租金的收益情况进行定期评估，致使投资性房地产业务价值显著下降。同时，美凯龙根据各项资产最新收回情况，对各类资产截至2025年末的可回收金额进行了初步测算，计提了相应的减值准备。

问题(9)结合经常性损益的具体构成情况，说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益项目金额列示如下：

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产业务公允价值变动产生的损益	-147亿元至-236亿元
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	约10亿元
除上述项目外，经常性损益项目的公允价值变动损失，金融衍生品及金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司经常性损益金额较大，主要是