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:241137 债券简称:24建发Y3
债券代码:240217 债券简称:23建发Y2 债券代码:241265 债券简称:24建发Y4
债券代码:240650 债券简称:24建发Y1 债券代码:241266 债券简称:24建发Y5
债券代码:241016 债券简称:24建发Y2

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,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

厦门建发股份有限公司(以下简称"公司"或"建发股份")于近期收到上海证券交易所《关于厦门建发股份有限公司业绩预告相关事项的监管工作函》(上证公函【2026】0132号)(以下简称"工作函"),工作函内容及回复列示如下:

2026年1月23日,公司提交披露年度业绩预告,预计2025年度实现归母净利润-100亿元至-52亿元,实现扣非归母净利润-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年前三季度均由盈利转为大额亏损,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年度归母净利润为负值。请公司:(1)列示供应链运营业务、房地产业务、家居商场运营业务各板块实现的营业收入和净利润,变化较大的请说明原因;(2)结合非经常性损益的具体构成和形成原因,说明相关损益金额较大是否准确、合理;(3)结合各个业务板块市场环境变化、所处行业上下游情况、行业竞争格局、在手订单情况、同行业可比公司业绩情况,说明本期业绩较2024年度及2025年前三季度均由盈利转为大额亏损的原因及合理性。

公司回复:

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

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

项目	2025年预计		2024年	
	营业收入	归属上市公司股东净利润	营业收入	归属上市公司股东净利润
供应链运营	5,100到5,300	33到34	5,089	35
房地产开发	约1,570	-65到-53	1,846	3
家居商场运营	约66	-67到-44	78	-9
合计	6,736到6,936	-100到-65	7,013	29

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

1、房地产开发业务2025年预计实现营业收入约1,570亿元,较2024年下降约15%,主要系子公司建发房产和联发集团因交付项目减少导致结转收入减少。预计实现归属上市公司股东的净利润-65亿元至-53亿元,其中建发房产为建发股份贡献的归属上市公司股东净利润约20亿元,与2024年基本持平,联发集团为建发股份贡献的归属上市公司股东净利润约为-85亿元至-73亿元,较2024年大幅下降,主要系联发集团地产项目2025年度结转收入规模同比下降,叠加前期地价较高的项目集中结转导致成本较高,计提减值前的营业利润为负;同时受行业波动及加大力度促销去化等因素影响,联发集团计提的存货跌价准备预计将大幅增加,导致业绩进一步承压。

2、公司家居商场运营业务主要经营主体为子公司美凯龙。美凯龙预计2025年度营业收入约66亿元,归母净利润为-225亿元至-150亿元,为建发股份贡献归属上市公司股东净利润约-67亿元至-44亿元,主要原因系房地产市场持续低迷导致家居零售市场需求减弱,近两年美凯龙租赁及管理收入持续低位震荡徘徊,租金水平较以往年度已出现显著下降,市场情绪和租金预期发生了转变,因此美凯龙对未来租金的收益情况进行了预期调整,致使投资性房地产价值显著下降。同时,美凯龙根据各项资产最新可回收情况,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)结合非经常性损益的具体构成和形成原因,说明相关损益金额较大是否准确、合理。

2025年公司非经常性损益主要项目及金额列示如下:

项目	预计金额
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	约10亿元
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	约7亿元

2025年公司非经常性损益金额较大,主要系投资性房地产公允价值下降147亿元至236亿元。

子公司建发房产和联发集团的投资性房地产主要为用于出租的商场、写字楼、长租公寓及工业房等,建发房产的投资性房地产2025年末公允价值预计约为134亿元,对应的营业收入占其营业总收入约0.3%,联发集团的投资性房地产2025年末公允价值预计约为47亿元,对应的营业收入占其营业总收入约1.6%。2025年建发房产投资性房地产公允价值下降约14亿元,联发集团投资性房地产公允价值下降约7亿元,主要系经济下行、市场低迷,商业及公寓运营等租金水平及出租率下降,致使相关投资性房地产价值下降。

子公司美凯龙投资性房地产2025年末公允价值预计约为695亿元至785亿元,公允价值下降约126亿元至215亿元,主要系受地产行业不景气以及家居建材行业需求下滑的持续影响,家居零售市场需求减弱,美凯龙持续通过减免租金及管理收入的方式稳商留商,同时积极调整战略与品类布局,以优惠的商业条件吸引优质业态及品牌入驻,并在拓展初期给予租金及管理费优惠,使得租赁及管理收入受到较为明显的影响,租金水平较以往年度显著下降。由于市场对未来租金预期发生了转变,租金价格短期内得到修复的估计已需要进行调整,因此美凯龙对未来租金预期的收益情况进行了相应调整,致使投资性房地产价值显著下降。上述公允价值变动损失在非经常性损益中列示。

公司对非经常性损益项目的确认与计量,严格遵循《企业会计准则》的规定,相关判断和估值具有合理性及支持性文件,该过程涉及到的评估工作尚未最终定稿,最终金额将于年报中予以披露,其波动主要源于外部市场变化导致资产估值变化,属于正常商业活动范畴。

问题(3)结合各个业务板块市场环境变化、所处行业上下游情况、行业竞争格局、在手订单情况、同行业可比公司业绩情况,说明本期业绩较2024年度及2025年前三季度均由盈利转为大额亏损的原因及合理性。

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

一、供应链运营业务

2025年,全球经济呈现"韧性增长但脆弱性增加"特征。贸易政策不确定性以及金融市场高波动性,对全球经济构成压力,增加了全球经济的脆弱性。国内经济持续恢复,人民币资产吸引力增强,受反内卷和促消费政策刺激,产业结构优化升级步伐加快,消费市场活力持续释放,经济运行呈现"稳中有进、质效提升"的良好态势。受国内外经济形势影响,黑色金属、有色金属、农产品及能源化工品等大宗商品行情呈现双向波动态势。在不确定性较高的市场背景下,公司供应链运营业务坚持战略方向,坚持专业化经营,加强防范经营风险,不断夯实风控体系、巩固核心优势。2025年公司供应链运营业务预计实现营业收入约5,100亿元至5,300亿元,实现归属上市公司股东净利润约33亿元至34亿元,与2024年度相比基本保持稳定;销售目的地非中国大陆的海外业务规模约140亿美元,同比增长约37%。

公司供应链业务经营品种较多,2025年核心经营品种如黑色金属、有色金属、矿产品、农产品、能源化工产品等保持稳健经营;消费品业务与行业头部企业持续深化合作,业务规模稳步提升;浆纸和汽车业务受行业及市场行情变化等影响,经营业绩有所下滑。公司供应链业务整体经营保持稳健。

按照主营业务为供应链运营、规模可比(2024年营收在2000亿元以上)等原则,公司选取了3家可比公司(物产中大、厦门象屿、厦门国贸)2025年前三季度的数据进行对比分析。从同行业情况来看,公司供应链运营业务的业绩符合行业特点,且在同行业上市公司中处于中上水平。

二、房地产开发业务

公司房地产开发业务由子公司建发房产和联发集团运营,2025年预计实现营业收入约1,570亿元,实现归属上市公司股东净利润约-65亿元到-53亿元,具体业绩情况如下:

单位:亿元

公司	项目	2024年	2025年1-9月	预计2025年
建发房产	净利润	71.11	25.32	约60
	归母净利润	41.81	14.50	约34
	为建发股份贡献归属上市公司股东净利润	20.21	7.80	约20
联发集团	净利润	-16.82	-10.51	-108至-93
	归母净利润	-18.25	-10.40	-90至-78
	为建发股份贡献归属上市公司股东净利润	-17.72	-10.06	-85至-73

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

子公司建发房产2025年全年业绩较2024年及2025年前三季度未出现盈利转亏损情形。2025年全年预计业绩相比前三季度盈利增加,相比2024年净利润减少11.13亿元,主要因房地产开发业务结转收入减少及投资性房地产公允价值变动损失增加引起。因建发股份2025年对建发房产的持股比例较2024年增加10%,2025年建发房产预计为建发股份贡献归属上市公司股东净利润较2024年基本持平。

子公司联发集团2025年业绩较2024年及2025 年前三季度有较大变化,导致公司房地产开发板块整体净利润出现亏损。2024年9月以来,各部门陆续推出了一揽子稳增长、稳市场、稳预期的金融政策,楼市短暂时间出现了积极向好的态势,但2025年下半年开始,行业供需关系未获根本改善,市场进入深度调整与分化阶段,新规产品对存量旧规产品项目销售形成较大冲击。在此背景下,为应对市场下行、为加快资金回笼,子公司联发集团紧跟市场,调整销售策略并加大库存去化力度,采取了"以价换量"等措施,导致部分历史项目出现售价与成本倒挂。基于上述严峻的市场变化和销售策略调整,联发集团根据《企业会计准则》要求,对存货进行全面、审慎的减值测试,对可变现净值低于成本的项目计提大额存货跌价准备,这是导致联发集团及房地产业务本期出现亏损的直接原因。此情况与当前同行业公司普遍面临的压力和业绩表现相符。

按照主营业务为房地产住宅和商业开发、规模可比(2024年营收在百亿元以上)等原则,公司选取了6家可比公司(万科A、华夏幸福、金地集团、华发股份、首开股份、天地源)的数据进行对比分析。从同行业情况来看,6家可比公司2025年度业绩全部预计亏损。上述情况表明,2025年房地产行业整体仍处于深度调整期。子公司联发集团2025年预计出现大额亏损导致公司房地产开发板块整体出现亏损,该业绩变动与行业趋势一致,均源于市场价格持续下行、资产减值计提增加以及企业主动去化回笼资金的策略安排,符合当前行业共性。

子公司建发房产与联发集团虽同属公司房地产业务板块,但两者在战略布局、项目结构、土地成本及发展阶段上存在差异,导致其在行业下行周期中的业绩表现不同:(1)城市布局差异:建发房产的项目更集中布局于核心一二线城市的核心区域,这些区域的房地产市场抗跌性相对较强,项目去化和价格支撑力更好。联发集团部分项目更多位于本轮市场调整中受影响较大的区域,如鄂州、南昌、漳州等三四线城市或一二线城市的非核心板块,在市场深度调整时面临更大的价格压力和减值风险。(2)产品影响力差异:建发房产凭借其长期积累的品牌效应和产品力优势,其项目定位与产品设计更精准地契合当前市场主流的改善型需求,从而在逆市中保持了较强的客户吸引力和价格韧性。同时,其营销体系与去化能力可能更为高效,有效促进了销售回款。联发集团早期的项目在产品竞争力与市场接受度上面临更大挑战,去化速度相对缓慢,加剧了资金压力和减值风险。

建发房产与联发集团的业绩差异,主要源于两者城市布局、产品力等方面的不同,是行业下行周期中不同业务单元承受压力不均的具体体现。

三、家居商场运营业务

公司家居商场运营业务的主要经营主体美凯龙2025年业绩大幅下滑,主要原因系投资性房地产公允价值的下调。

美凯龙管理层对租金价格修复的预期减弱,是本次公允价值大幅下调的核心驱动因素。随着2025年全年的房地产统计数据出台,以及美凯龙2025年度实际经营数据的呈现,支撑投资性房地产估值的租金价格修复预期发生了根本性的转变,直接导致了本年度公允价值下调幅度远超过往年度水平。另外,美凯龙投资性房地产绝对金额较大,截止2024年末投资性房地产账面价值约910.4亿元,占期末总资产的比重约78.3%。由于投资性房地产账面值基数大,评估参数的细微变化,将直接导致公允价值变动的绝对金额出现较大下降。

(1)宏观与行业预期的"质变"在第四季度集中呈现:

2024年三季度末的强力房地产刺激政策,其效果在2025年前三季度被持续观察。2026年1月,国家统计局网站发布了2025年官方统计数据:2025年,全国房地产开发投资82788亿元,比上年下降17.2%;其中,住宅投资63514亿元,下降16.3%。房地产开发企业房屋施工面积659890万平方米,比上年下降10.0%;其中,住宅施工面积460123万平方米,下降10.3%。房屋新开工面积58770万平方米,下降20.4%;其中,住宅新开工面积42984万平方米,下降19.8%。房屋竣工面积60348万平方米,下降18.1%;其中,住宅竣工面积42830万平方米,下降20.2%。新建商品房销售面积88101万平方米,比上年下降8.7%;其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83937亿元,下降12.6%;其中住宅销售额下降13.0%。上述多项关键数据明确显示,政策未能扭转房地产市场下行趋势,市场共识从"等待复苏"转向"接受长期L型底部"。

(2)美凯龙经营底层的"长期逻辑"被确认改变,租金修复路径未能实现

美凯龙管理层基于2024年末政策初效所作的"租金水平将逐步修复至历史水平"的假设,被2025年全年尤其第四季度的实际租金数据所否定。各报告期末基期的评估平均租金单价未能如期修复,持续下探,证实了下跌的趋势性而非周期性。

转型成本与长期盈利能力重估:从传统的"家居建材卖场"向"家消费"混合业态的转型,在第四季度基于更多商场实践数据被评估为一项更漫长的战略。这并非简单的业态叠加,而是需要长期投入和客群重构,短期内难以对实际租金产生提振作用。

综上,本年度公允价值大幅下调是管理层对于租金增长率从"短期政策刺激下的修复"调整为"中长期内于当前低位企稳"的结果。因此2025年末基于对2025年全年的经济情况和实际经营数据的总结分析,管理层对租金增长预期下降是造成投资性房地产公允价值显著下调的主要原因。

具体内容详见美凯龙(601828.SH)于同日披露的《关于美凯龙业绩预告相关事项的监管工作函的回复》(公告编号:2026-009)中的问题1及回复。

问题二、关于房地产业务。业绩预告显示,公司房地产业务子公司联发集团预计2025年度归母净利润为负值,计提的存货跌价准备将大幅增加。请公司:(1)区分不同子公司,补充披露存货中主要地产项目减值准备的计提情况,并结合项目开发与销售进度、所处区域、周边可比项目售价、减值测试相关过程及参数选择等情况,说明本期对相关存货计提大额减值准备的原因及合理性;(2)补充披露房地产板块各子公司近三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周边可比项目售价走势,说明本期及前期减值计提是否准确、充分。

公司回复:

问题(1)区分不同子公司,补充披露存货中主要地产项目减值准备的计提情况,并结合项目开发与销售进度、所处区域、周边可比项目售价、减值测试相关过程及参数选择等情况,说明本期对相关存货计提大额减值准备的原因及合理性。

资产负债表日,公司子公司建发房产和联发集团遵照企业会计准则的要求,对存货区分不同项目、分期、业态按照成本与可变现净值孰低计量,对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。其中,对存货可变现净值的确定方法如下:

对于开发产品,可变现净值以该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;对于开发成本,可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定;涉及的关键参数取数如下:

(1)项目估计将要发生的成本,按照项目预计总成本减去已经实际投入的成本;

(2)预计售价按已签约及未签约部分分别确定,对于已签约部分,按照实际签约金额确定售价;对于未签约部分,参照同项目同业态近期成交售价,近期无成交的则参考周边竞品的可比市场售价综合分析确定;

(3)估计的销售费用和相关税费后的金额,使用预计全盘营销费率和税负率确定未售部分的销售费用和相关税费。

一、子公司建发房产2025年度存货跌价准备计提情况

为保证存货减值损失计提充分合理,根据会计准则要求,经初步测算,建发房产2025年度预计计提存货跌价准备约35亿元,总体上,存货减值损失计提充分、合理,符合会计准则的相关规定,计提金额前十大项目共计提跌价准备约24.6亿元,具体情况如下:

项目1-宿迁项目:

1、项目概况

项目位于宿迁市宿城区黄河街道,于2021年1月通过招拍挂方式取得,总可售面积27.41万平方米。项目业态包括高层、洋房,一期于2021年8月开盘,2023年11月竣备;二期于2023年8月开盘,2025年9月竣备。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,近3年成交均价持续下滑,特别是2025年度下滑幅度较大,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	19.11	26.53	7.42	4.61
2024年	26.66	29.84	3.17	1.12
2023年	30.94	33.57	2.62	0.42

项目2--淮安项目:

1、项目概况

项目位于淮安市清江浦区生态新城核心板块,于2020年10月通过招拍挂方式取得,总可售面积54.8万平方米。项目业态以高层、叠墅住宅为主,一期于2021年6月开盘,于2023年10月竣工;二期于2021年11月开盘,于2025年3月竣工;三期于2021年11月开盘4栋高层,于2025年11月已竣工,其余未开盘。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际/预计成交均价对存货进行减值测试,近3年成交均价持续下滑,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	26.13	32.66	6.53	4.55
2024年	36.51	38.87	2.37	2.37
2023年	51.17	44.20	-	-

项目3-福州项目:

1、项目概况

项目位于福州市晋安区五四北板块,于2016年1月通过收购方式取得,总可售面积3.54万平方米。项目业态包括双拼及联排。项目于2018年开工,因方案规划变更原因于2019年停工,尚未复工。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末周边可比项目成交均价对存货进行减值测试,2025年周边可比二手房成交均价降幅较大,导致2025年须计提存货跌价,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	10.21	12.69	2.48	2.48
2024年	12.22	12.01	-	-
2023年	14.66	14.35	-	-

项目4-无锡项目:

1、项目概况

项目位于无锡市江阴市云亭街道,于2021年2月通过招拍挂方式取得,总可售面积37.03万平方米。项目业态以联排、叠墅、洋房为主,一期于2021年12月开盘,于2024年4月已竣工;二期于2021年12月开盘,2024年12月竣工;三期于2023年7月开盘,目前在建;四期商业未开工。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际/预计成交均价对存货进行减值测试,近3年成交均价有一定幅度的下降,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	23.41	32.00	8.59	2.40
2024年	29.34	35.90	6.56	3.27
2023年	52.05	55.84	3.79	2.00

项目5-南京项目:

1、项目概况

项目位于南京市建邺区双闸街道,于2022年10月通过招拍挂方式取得,总可售面积9.18万平方米。项目业态包括高层住宅及车位,住宅于2023年5月开盘,2025年9月竣备,车位尚未推售。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际/预计成交均价对存货进行减值测试,近3年价格呈下降趋势,2025年降幅较大,导致当年度须计提存货跌价准备,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	8.67	10.69	2.02	2.02
2024年	31.38	30.17	-	-
2023年	34.50	29.87	-	-

项目6-佛山项目:

1、项目概况

项目位于佛山市南海区千灯湖板块,于2023年7月通过招拍挂方式取得,总可售面积6.22万平方米,项目业态以高层住宅为主,于2024年4月开盘,目前在建。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,2025年价格回落幅度较大,导致当年须计提存货跌价,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	11.95	13.86	1.91	1.91
2024年	14.15	13.57	-	-

项目7-绍兴项目:

1、项目概况

项目位于绍兴市越城区东湖街道,于2021年1月通过招拍挂方式取得,总可售面积9.3万平方米。项目业态包括双拼、联排、独栋别墅、商墅。项目于2021年11月开盘,2024年9月竣备。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,近2年成交价格降幅较大,导致2024年-2025年须计提存货跌价准备,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	5.44	7.41	1.97	1.80
2024年	9.33	9.85	0.51	0.51
2023年	33.89	31.39	-	-

项目8-苏州项目:

1、项目概况

项目位于苏州市高新区狮山商务创新区,于2023年2月通过招拍挂方式取得,总可售面积16.47万平方米。项目业态包括高层住宅及车位,住宅于2023年9月开盘,2025年11月竣备。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,近3年价格呈下降趋势,导致2025年须计提存货跌价准备,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	16.38	18.06	1.69	1.69
2024年	40.94	40.35	-	-
2023年	44.31	40.14	-	-

项目9-厦门项目:

1、项目概况

项目位于厦门市湖里区湖里街道,于2025年9月通过招拍挂方式取得,总可售面积7.3万平方米。项目业态以高层为主,尚未开工。

2、减值测试与计提情况

项目基于期末周边可比项目成交均价对存货进行减值测试,2025年末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	26.38	27.99	1.62	1.62

项目10-苏州项目:

1、项目概况

项目位于苏州市张家港市城北街道沙洲湖社区,于2023年5月通过招拍挂方式取得,总可售面积16.5万平方米。项目业态包括洋房及高层。一期于2023年9月开盘,2025年6月竣备。二期于2025年9月开工,2025年12月末开盘。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,近3年成交价格略有起伏,但2025年回落较大,各期末可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度跌价计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	13.92	15.73	1.81	1.49
2024年	27.27	27.59	0.32	0.32
2023年	25.66	25.49	-	-

二、子公司联发集团2025年度存货跌价准备计提情况

为保证存货减值损失计提充分合理,根据企业会计准则要求,经初步测算,联发集团2025年度预计计提存货跌价准备60亿元至80亿元。总体上,存货减值损失计提充分、合理,符合会计准则的相关规定,计提金额前十大项目共计提跌价准备约37.9亿元,具体情况如下:

项目1-广州项目:

1、项目概况

项目位于广州市增城区石滩镇,于2021年4月通过招拍挂方式取得,总建筑面积13.91万平方米,产品以住宅为主,该项目目前处于暂时停工状态。

2、减值测试与计提情况

项目参考周边已上市项目的市场价格作为预计售价进行减值测试,近3年周边可比项目成交均价持续下滑,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度减值计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	12.96	19.58	6.62	5.85
2024年	18.29	19.06	0.77	0.77
2023年	18.30	17.64	-	-

项目2-厦门项目:

1、项目概况

项目位于厦门市海沧区马銮湾新城,于2021年5月通过招拍挂方式取得,总建筑面积14.29万平方米,项目业态以洋房、高层住宅为主,分两期开发,一期于2021年9月开工,2021年12月开盘,已于2024年9月竣备;二期2024年9月开工,于2025年6月开盘,预计于2026年12月竣备。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,近3年成交均价持续下滑,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度减值计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	11.99	22.25	10.26	5.82
2024年	23.90	30.15	6.25	3.22
2023年	25.14	28.37	3.23	1.92

项目3-漳州项目:

1、项目概况

项目位于漳州市高新区南湖生态公园内,于2021年5月通过招拍挂方式取得,建筑面积2.26万平方米,于2022年4月开工,2024年4月开售,2025年9月竣备。

2、减值测试与计提情况

本项目属类独栋纯别墅区,容积率仅1.19,由于产品定位、区位、户型等方面具有较强独特性,漳州市场目前无完全可比同类项目。结合漳州别墅市场行情及本项目产品定位,无成交年度按照项目的预计售价、有成交年度按照项目的实际成交均价作为计算依据进行减值测试,近3年的均价呈下降趋势,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	6.73	12.05	5.32	4.04
2024年	10.25	11.53	1.28	1.28
2023年	11.10	10.76	-	-

项目4-南昌项目:

1、项目概况

项目位于南昌市南昌县象湖滨江板块,于2020年8月通过招拍挂方式取得,建筑面积14.69万平方米,项目业态主要为高层住宅,暂未启动开发和销售。

2、减值测试与计提情况

项目参考与本项目同批次获取、位置相邻的已上市项目各期末实际成交均价作为预计售价进行减值测试,2023年及2024年可比项目的成交均价整体保持稳定,但进入2025年后,成交均价出现明显降幅,受此影响,项目各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	5.30	9.25	3.95	3.95
2024年	10.65	9.25	-	-0.01
2023年	9.74	9.75	0.01	0.01

项目5-南京项目:

1、项目概况

项目位于南京市江宁区正方新城商圈,于2019年8月通过招拍挂方式取得,总建筑面积22.77万平方米,项目业态以高层住宅为主,分两期开发,一期住宅于2020年4月开工,2020年11月开盘,2022年11月竣备;二期住宅于2020年9月开工,2021年11月开盘,2023年10月竣备;车位均于2025年5月推售。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试,近3年成交均价持续下滑,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	3.65	9.28	5.63	3.83
2024年	10.56	13.09	2.53	1.53
2023年	13.28	14.35	1.07	0.77

项目6-重庆项目:

1、项目概况

项目位于重庆市璧山区黛山大道,于2021年2月通过招拍挂方式取得,总建筑面积31.14万平方米,项目业态包括高层、洋房、商业和车位,分两期开发。项目于2021年12月分批次开工建设,其中一期高层已于2023年9月全部竣备,洋房部分楼栋已实现竣备,部分洋房仍在建设中,二期尚未开发销售。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价进行减值测试,近3年成交均价持续下滑,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	10.91	16.10	5.19	3.83
2024年	16.67	18.03	1.36	0.34
2023年	17.71	18.74	1.03	1.03

项目7-厦门项目:

1、项目概况

项目位于厦门市思明区前埔片区,于2025年 04月通过招拍挂方式取得,总建筑面积 10.23万平方米,项目业态以小高层、高层住宅为主。项目于2025年6月开工建设,2025年9月开盘,预计2027年底全部竣备。

2、减值测试与计提情况

项目基于期末实际成交均价对存货进行减值测试, 2025年末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	29.58	33.04	3.46	3.46

项目8-鄂州项目:

1、项目概况

项目位于鄂州市华容区红莲湖旅游度假片区,于2013年1月通过招拍挂方式取得,总建筑面积27.55万平方米,业态主要为高层,分批次开发,部分批次于2020年7月开工建设,2023年6月竣备,部分批次暂未竣工。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试, 2023年及2024年项目的成交均价整体保持稳定,但进入2025年后,成交均价出现明显降幅,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提额
2025年	3.71	6.43	2.72	2.74
2024年	8.67	8.67	0.00	-0.01
2023年	8.46	8.47	0.01	0.01

项目9-厦门项目:

1、项目概况

项目位于厦门市集美区西亭片区,于2023年12月通过招拍挂方式取得,建筑面积13.45万平方米,项目业态以高层住宅为主。项目于2024年11月开工建设,2025年3月开盘,预计2026年底竣备。

2、减值测试与计提情况

项目开盘前采用同批次拿地的相邻地块的实际成交均价作为预计售价,开盘后按照实际成交均价进行减值测试,2025年项目实际成交均价较预期下滑,导致当年需要计提跌价准备,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	23.96	26.49	2.53	2.53
2024年	26.89	25.56	-	-

项目10-南昌项目:

1、项目概况

项目位于南昌市红谷滩区九龙湖板块,于2020年10月通过招拍挂方式取得,总建筑面积18.1万平方米,项目业态以住宅为主,于2021年8月开工建设,2024年4月竣备。

2、减值测试与计提情况

项目基于各期末实际成交均价对存货进行减值测试, 2023年及2024年项目的成交均价整体保持稳定,但进入2025年后,成交均价出现明显降幅,受此影响,各期末的可变现净值、账面成本和存货跌价准备余额、年度计提金额如下:

单位:亿元

年份	可变现净值	账面成本	存货跌价余额	当期跌价计提
2025年	3.12	4.92	1.80	1.87
2024年	8.55	8.61	0.06	0.06
2023年	19.95	19.99	0.04	-0.01

问题(2)补充披露房地产板块各子公司近三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周边可比项目售价走势,说明本期及前期减值计提是否准确、充分。

子公司建发房产和联发集团2023-2025年度均系根据会计准则要求,按上述具体测试方法,对存货进行审慎的减值测试,并根据测试结果计提存货跌价准备,各年计提的依据充分、恰当、合理体现项目各时点的真实情况,不存在计提不及时、不充分的情形,2023-2025年存货跌价准备计提情况及合理性说明如下:

(一)建发房产2023-2025年计提存货跌价准备情况

单位:亿元

年份	存货原值	跌价准备余额	计提比例	净值	当期跌价计提
2023年	2,782.89	43.28	1.56%	2,739.62	14.51
2024年	2,499.68	58.75	2.35%	2,440.93	37.09
2025年	2,292.45	74.37	3.24%	2,218.08	34.48
其中:2023年以前拿地	340.11	61.01	17.93%	279.10	23.78
2023年及以后拿地	1,952.34	13.36	0.68%	1,938.98	10.70

从2025年末的存货跌价余额分布来看,建发房产存货跌价余额集中于2023年以前的拿地项目,主要系2020-2021年以高溢价率取得的非核心城市或区域的项目近年来受市场下行影响,销售价格下滑明显所致(2022年拿地项目库存基本去化完毕)。

(二)联发集团2023-2025年计提存货跌价准备情况

单位:亿元

年份	存货原值	跌价准备余额	计提比例	净值	当期跌价计提
2023年	686.57	24.66	3.59%	661.91	14.80
2024年	523.09	40.63	7.77%	482.46	20.92
2025年	545.00	85至105	15.60%至19.27%	440至460	60至80
其中:2023年以前拿地	245.00	78.5至94.5	32.04%至38.57%	150.5至166.5	54至70
2023年及以后拿地	300.00	6.5至10.5	2.17%至3.50%	289.5至293.5	6至10

联发集团2025年计提大额存货跌价准备的项目,主要集中于2023年度以前获取的土地及位于非核心区域的项目。2025年计提大额减值,一是市场压力,2025年下半年市场深度下行,上述项目在本轮市场调整面临更大的价格压力和减值风险。二是经营应对,为加速资金回笼、盘活资产,联发集团顺应市场趋势调整销售价格,调整后的价格符合市场实际行情。

建发房产和联发集团按项目列示的近三年存货减值准备计提情况及分析详见问题二(1)回复内容。

综上,建发房产和联发集团各项目均严格遵循《企业会计准则》及相关会计政策要求,在每个资产负债表日基于项目实际开发进度、最新成交情况、动态成本以及可获取的同类产品市场价格信息,对存货进行审慎的减值测试,并根据测试结果计提存货跌价准备,各年计提的依据充分、恰当、合理体现项目各时点的真实情况,不存在计提不及时、不充分的情形。其中2025年度减值测算过程未借鉴独立第三方的评估工作,最终减值准备计提金额将在2025年年报中予以披露。

问题三、关于家居商场运营业务。业绩预告显示,公司家居商场运营业务子公司美凯龙预计2025年度归母净利润为负值,投资性房地产公允价值变动损失、各类减值准备计提增加。请公司:(1)补充披露报告期内投资性房地产的使用状态、出租率、租金收入、公允价值评估参数及测算过程,说明报告期内投资性房地产公允价值变动的原因及合理性;(2)结合减值计提涉及的各类主要资产情况,说明本期及前期减值计提是否准确、充分;(3)结合目前市场环境变化、美凯龙当前经营状况及未来预测情况等,说明对家居商场运营业务板块后续发展的经营应对及战略规划。

公司回复:

问题(1)补充披露报告期内投资性房地产的使用状态、出租率、租金收入、公允价值评估参数及测算过程,说明报告期内投资性房地产公允价值变动的原因及合理性。

一、报告期内投资性房地产公允价值变动的原因

美凯龙2025年投资性房地产公允价值大幅度下降,主要是美凯龙所处行业和市场环境连续两年的显著变化,以及美凯龙近两年业绩的大幅波动带来的预期变化导致的。

1、行业与市场环境的下行与家居商场租金及出租率显著下降高度相关。

美凯龙作为家居零售领域的领军企业,经营表现与房地产行业的景气度高度相关。根据国家统计发布的数据,2023年到2025年期间,全国房地产开发投资连续三年同比显著下降,其中2023年同比下降了9.6%,2024年同比下降了10.6%,2025年同比下降了17.2%。2023年到2025年家居建材需求疲软,也导致美凯龙连续三年租赁及管理收入的显著下滑,由2022年度的78.68亿元下降至2025年度预计的48亿元。

2、租金价格的修复预期减弱是本次公允价值大幅下调的核心因素

在2025年末,美凯龙对租金价格的未来走势做了更新估计,主要是针对如下情况的变化做出的:

(1)宏观环境相关因素

2024年以来,国内房地产市场进入深度调整阶段。2024年三季度末,一系列力度空前的支持政策密集出台——包括降低首付比例、下调贷款利率、推行换房退税等,对市场情绪与成交量短期内产生了较为明显的提振作用。美凯龙判断,租金水平有望随之逐步修复。

然而,进入2025年后,政策效果未能延续,房地产销售价格与成交量再度双双承压,下行压力并未因短期刺激而根本缓解,这反映出当前市场调整已超越一般意义上的周期性波动,而是更深层次的因素包括经济增长模式转型、产业结构升级、居民预期转变、人口结构改变带来的变化。因此,市场很可能在中长期内持续面临供需重构带来的价格压力。

基于上述变化,美凯龙管理层对租金水平的未来预期进行了调整:从原来"短期政策刺激下的修复"转向"中长期内于当前低位企稳"。这一关键判断的转变,直接导致在投资性房地产估值模型中,核心的参数租金增长率被大幅调降,从而对资产估值产生显著影响。

(2)美凯龙经营情况相关因素

自公司收购控制权以来,美凯龙在成本端的节控,取得了显著成效,但是成本端的节控无法对冲收入端所面临的压力。特别是在2024年的第三季度后,为应对空置率的上升,美凯龙对符合要求的商户,定向释放了较大幅度的专项租金优惠,使得实际租金单价显著下降。管理层认为,在积极推进混合业态战略转型的经营提升策略和环境复苏的组合拳作用下,后续租金单价复苏至历史水平的大逻辑未出现变化。但是进入2025年后,美凯龙实际租金单价与总收入,进一步呈现疲软态势,显示租赁市场复苏动能依然不足。

核心经营数据的持续走弱,与前述对行业的结构性判断相互印证,共同说明租金收入增长乏力已不是短期波动,而很可能成为中长期内的常态。在此情况下,租金水平有望逐步修复到历史水平的假设已不具备财务谨慎性。因此,基于截至2025年末的实际经营成果与可预见的市场趋势,对投资性房地产的公允价值进行充分调整,是必要、及时且恰当的会计处理,确保了财务报表能公允反映报告期末的资产价值。

(3)行业生态的相关因素

从行业生态上看,疫情后泛家居产业链呈现出两大显著趋势:上游供应商持续集中化,下游消费者则更倾向于一站式、一体化的家消费解决方案。在此背景下,单纯依赖传统家居建材经销商的租赁模式正面临增长天花板与吸引力下降的双重挑战。

为应对市场变迁,美凯龙正在积极推进从传统"家居建材卖场"向"家消费"主题混合业态的战略转型,通过引入高端电器、整装设计、生活餐饮等体验业态,重塑空间价值。然而,这一转型必然是一个周期较长、投入较大、且在培育期内可能拉低整体平均租金单价的过程,进一步强化了管理层对于未来租金收入难以迅速反弹的判断。

综上,美凯龙投资性房地产公允价值在报告期末大幅下调,是宏观环境变化、期间经营数据疲软以及中长期行业转型压力三重因素共同影响的结果。此次公允价值下调所依据的租金增长预期,与美凯龙实际面临的收入下滑、出租率承压等经营状况高度匹配,确保了会计估计与商业现实的一致性。具体内容详见美凯龙(601828.SH)于同日披露的《关于美凯龙业绩预告相关事项的监管工作函的回复》(公告编号:2026-009)中的问题1及回复。

二、报告期内投资性房地产的主要测算过程

根据《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)的规定,执行投资性房地产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定,选择合适的评估方法。对于投资性房地产的评估方法通常包括市场法和收益法,纳入评估范围的投资性房地产主要为已投入使用的建成物业,相关房产的持有目的系用于赚取租金用途,因此采用收益法评估。

收益法是房地产评估中常用的方法之一,具体思路是预测估价对象的未来正常收益,选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

计算公式:$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}$

其中:P—评估值(折现值);r—所选取的折现率;n—收益年期;Fi—未来收益期的预期年收益额(i表示收益期内的某一年)。

上式中Fi=租赁收入-年运营费用;租赁收入=企业运营的商场采用实际租金×(1-空置率-商场年经营性收益率)

主要参数情况如下:

年份	2024年	2025年
自营及租赁分部相关收入(亿元)	53.60	48
平均空置率	17.78%	15.39%
折现率	5%-6%	5%-6%

由于对预期的收益情况进行了调整,根据初步测算,美凯龙2025年度投资性房地产估值相应下调约126亿元至215亿元,美凯龙2025年末投资性房地产公允价值预计约为695亿元至785亿元。

具体内容详见美凯龙(601828.SH)于同日披露的《关于美凯龙业绩预告相关事项的监管工作函的回复》(公告编号:2026-009)中的问题1及回复。

问题(2)结合减值计提涉及的各类主要资产情况,说明本期及前期减值计提是否准确、充分。

根据企业会计准则的规定,美凯龙结合各项资产最新的可回收情况,对截至2025年末各类资产的可回收金额进行了初步测算,拟对各类资产计提约45亿元至57亿元的减值准备。涉及减值计提的资产主要包括土地平整收益权及项目开发支出、长期股权投资、财务资助、应收账款和合同资产等,各类资产情况如下:

单位:亿元

序号	资产类型	所属业务板块	具体用途	使用状态	拟计提减值金额
1	土地平整收益权及项目开发支出	其他	土地整理开发	项目已延期搁置	19.10
2	长期股权投资	其他	家居商场项目公司及产业链企业投资	部分项目已发生经营困难	11.60
3	财务资助	主要为委托经营管理板块	支持自营或委管项目建设	部分项目已逾期	8.13
4	应收账款及合同资产	主要为项目前期品牌咨询委托管理及建筑施工设计服务板块	业务经营形成	部分项目已逾期	3.98
5	商誉及其他	--	--	--	2.19
合计					45.00

注:美凯龙根据各项资产最新可回收情况,拟对各类资产计提约45亿元至57亿元的减值准备。由于审计、评估工作尚未完成,最终金额以审计、评估结果为准。

1、土地平整收益权及项目开发支出

美凯龙于2018年8月以人民币10亿元取得了子公司银泰(永清)新城投资有限公司(以下简称"银泰永清")70%股权时,同时取得一项土地整理相关收益权。银泰永清主要为永清县人民政府提供一级土地整理开发等服务,并取得服务收入。随着土地征收工作的推进,该项目已发生土地补偿代垫款(主要包括土地流转费、征地服务费、设计、规划、咨询等前期费用、购买土地增减挂钩指标费用、开发间接费、资本化利息等)等项目开发支出。

2025年末,由于政府规划尚未落地等诸多因素影响,该项目整体处于搁置状态,土地平整收益权及项目开发支出账面原值相较年初未发生变化。根据美凯龙资产盘活小组的评估,由于项目所在的区位红利已逐渐消失,当地市场的需求增长乏力等原因,项目已不具有持续投入的经济回报,美凯龙已不再计划增加一级土地整理开发服务的成本投入。美凯龙拟持续配合协助永清县政府,完成目前已征收的2360亩土地的调规和出让,并以实现已征收地块的推地出让,回收部分项目开发成本为管理目标。根据如上经营策略的调整,美凯龙对该项目预计可收回金额进行了测算,预计新增减值计提金额约为19.10亿元。

2、长期股权投资

美凯龙长期股权投资主要系对合营/联营/参股家居商场项目公司、家居装饰及家具产业链企业以及家居商场衍生业务的权益投资。在对长期股权投资进行减值测试时,美凯龙综合评估相关被投资单位行业发展趋势、美凯龙整体的经营规划及财务信息预测相应的可回收金额,识别相关投资是否发生减值迹象并计提相应的减值准备。

2025年度,美凯龙无新增长期股权投资项目,在对被投资单位逐项识别减值迹象并进行减值测试发现减值事项主要分为以下两类:(1)被投资单位账面持有家居商场物业,因投资性房地产公允价值下降产生了相关损失。美凯龙部分被投单位以经营商场为主业,相关被投资单位以收益法评估其所持物业的公允价值。由于被投资单位所持物业公允价值出现较大金额的下降,美凯龙按被投资单位所持商场物业公允价值调整后的净资产乘以持股比例确认投资损失,相关投资损失本年预估约为4.70亿元;(2)由于第四季度,部分被投资出现胜诉后被诉公司无财产可供执行、部分被投资单位出现较大金额的资产罚没和现金流恶化情况以及部分被投资单位新增多条被执行信息经营情况显著恶化等情形,美凯龙根据最新的减值迹象对其可收回金额进行了重新测算,新增长期股权投资减值准备计提金额约为6.90亿元。

3、财务资助

美凯龙对外提供财务资助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需提前预支部分资金,美凯龙考虑委管合作方的合作关系等因素,同意向其提供相关款项。

2025年末,美凯龙财务资助本金余额23.87亿元,受地产行业不景气以及家居建材行业需求下滑的持续影响,部分财务资助对象经营情况未能得到根本性好转。如本问询回复问题3(1)所述,由于财务资助对象自持家居商场物业估值下降,美凯龙按照增信抵押物业预计可变现价值或未来享有家居商场项目公司权益份额的公允价值的情况计提了相应的减值准备。经初步测算,新增减值计提金额约8.13亿元。

4、应收账款及合同资产

美凯龙应收账款及合同资产余额主要系项目前期品牌咨询服务和建筑施工及设计服务产生,两个业务板块形成的余额占比约为75%。美凯龙根据外部宏观环境变化以及客户的生产经营和财务状况,对存在客观证据表明存在减值的项目(如对方已经破产注销、双方存在争议或涉及诉讼仲裁、或有其他迹象表明债务人很可能无法履行还款义务,且经管理层综合分析判断未来已无收回可能的合同资产和应收账款)单独进行减值测试并单项计提减值准备。除了单项评估信用风险的应收款项外,美凯龙基于共同风险特征及不同客户的信用风险特征,将合同资产和应收账款划分为不同组合,在组合的基础上按账龄评估信用风险,并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。

2025年度,受宏观经济波动、经济回暖不及预期以及相关欠款方自身履约能力恶化等因素的影响,美凯龙根据年末能够获取的有关欠款方的最新相关信息,判断需采用单项计提减值准备的应收账款涉及的单位有所增加,计提的减值准备相应增加。此外,因客户资金周转趋紧、回款放缓,导致各组合年末应收账款余额的账龄变长,对应的预期信用损失率上升,亦导致按照组合计提的减值准备相应增加。经初步测算,美凯龙2025年预计新增预期信用损失计提金额约为3.98亿元。

综上所述,美凯龙已按照企业会计准则的规定,对各项资产的可回收情况进行了测算并进行了相应的会计处理,计提减值准备的依据充分。

具体内容详见美凯龙(601828.SH)于同日披露的《关于美凯龙业绩预告相关事项的监管工作函的回复》(公告编号:2026-009)中的问题2及回复。

问题(3)结合目前市场环境变化、美凯龙当前经营状况及未来预测情况等,说明对家居商场运营业务板块后续发展的经营应对及战略规划。

结合问题(1)之回复,美凯龙的经营环境变化主要体现在房地产行业进入深度调整周期,叠加居民消费信心持续不振,家居零售市场需求承压,导致商场租金水平与物业出租率双降。从美凯龙的经营情况上看,过去三年美凯龙的经营承压明显,受到自持重资产模式的影响,企业刚性成本高,资产盈利效率降低,流量下滑显著,营业收入的下滑幅度高于同业。美凯龙拟在如下战略规划和经营层面提升经营发展质量。

战略层面,美凯龙将锚定"家居生活新商业运营商与家居产业生态服务商"战略定位,立足未来战略重构路径,构建重资产持有、轻资产运营、家居供应链、生态圈要素四大核心业务板块,形成主业稳固、生态协同的发展格局,为美凯龙转型升级提供坚实支撑。第一,重资产持有业务层面,集中管理所有自持商场及其他重资产产权,聚焦存量资产精细化运营,通过盘活、汰换及资本化运作实现价值最大化,筑牢发展根基。第二,轻资产运营业务层面,统一运营所有自持、委管及加盟等形式的在管商场,以"拓局 - 运营-扩张 - 输出"闭环赋能人、货、场,强化商业内容,拓展管理规模。第三,家居供应链业务层面,依托资源优势,探索包括但不限于为品牌工厂提供经销商赋能、进口服务全链路服务,破解行业供应链与整个存续期预期信用损失率对照表痛点,培育新增长引擎。第四,生态圈要素业务层面,探索布局公装、出海(SaaS+供应链)等业务,延伸产业服务边界,增强抗风险韧性与长期竞争力。

根据以上战略层面的聚焦定位,美凯龙拟采取如下经营应对,保证战略的顺利实施。第一,坚持聚焦主业,巩固行业龙头地位,轻重并举,优化商场区位布局,差异化分层定位提升自持资产投资收益,扩大轻资产运营收益和规模。第二,坚持市场化机制,灵活资源配置效率,强化市场敏捷反应,促进行业生态协同共赢。第三,持续提升经营质量,提升精细化运营能力,强化科技赋能,打造差异化核心竞争力,持续提升经营效益,提高市场份额。第四,持续培育新兴业务,协同集团及行业生态资源,积极开拓新业务。

美凯龙自营商场主要分布于国内一、二线城市的优质地段,具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。长期而言,存量房主导下家装家居消费与新房销售关联性弱化,随着我国存量房改善性需求的持续释放,家居零售市场以及美凯龙将会恢复长期稳健运行的状态。

以上报告中2025年相关数据仅为初步核算数据,具体准确的财务数据以公司正式披露的2025年年度报告为准。

会计师意见:公司2023年度和2024年度的财务报表已经审计,我们认为公司在公允价值变动损失和资产减值损失方面进行了恰当的会计处理。本次业绩预告尚未经审计,我们和公司已就本次业绩预告的情况、公允价值变动损失情况和范围以及资产减值的情况和范围进行了沟通,根据我们目前所执行的相关程序,与公司不存在重大分歧。

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会
2026年2月14日

证券代码:688152 证券简称:麒麟信安 公告编号:2026-008

湖南麒麟信安科技股份有限公司
股东股份减持结果公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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、准确性和完整性依法承担法律责任。

重要内容提示:

● 股东持有的基本情况

本次减持计划实施前,湖南麒麟信安科技股份有限公司(以下简称"公司")的股东瑞昌扬睿创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"瑞昌扬睿")持有公司股份9,297,600股,占公司当时总股本(102,080,546股)的比例为9.11%;泰安扬麒投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"泰安扬麒")持有公司股份3,486,600股,占公司当时总股本(102,080,546股)的比例为3.42%。瑞昌扬睿和泰安扬麒均为公司实控人、控股股东、董事长杨涛先生的一致行动人。瑞昌扬睿、泰安扬麒持有的股份均为公司首次公开发行前及上市后资本公积转增股本取得,均已于2025年10月28日起全部解除限售并上市流通。

本次减持计划实施前,公司股东瑞昌捷清创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"瑞昌捷清")持有公司股份6,973,200股,占公司当时总股本(102,080,546股)的比例为6.83%。瑞昌捷清为公司董事、总经理刘文清先生的一致行动人。瑞昌捷清持有的股份为公司首次公开发行前及上市后资本公积转增股本取得,均已于2025年10月28日起全部解除限售并上市流通。

● 减持计划的实施结果情况

近日,公司收到了瑞昌扬睿、泰安扬麒及瑞昌捷清出具的《关于减持进展的通知》,截至2026年2月13日,瑞昌扬睿通过集中竞价方式累计减持了公司股份726,753股,占公司当时总股本(102,080,546股)的比例为0.71%;泰安扬麒通过集中竞价方式累计减持了公司股份293,948股,占公司当时总股本(102,080,546股)的比例为0.29%;瑞昌捷清通过集中竞价方式累计减持了公司股份1,020,303股,占公司当时总股本(102,080,546股)的比例为1%,现将上述股东减持结果情况公告如下:

一、减持主体减持前基本情况

股东名称	瑞昌扬睿创业投资合伙企业(有限合伙)
股东身份	控股股东、实控人及一致行动人 √是□否 直接持股5%以上股东 √是□否 董事、监事和高级管理人员 □是√否 其他:无
持股数量	9,297,600股
持股比例	9.11%
当前持股股份来源	IPO前取得:4,800,000股 其他方式取得:4,497,600股

注:"持股比例"以2025年11月4日披露《湖南麒麟信安科技股份有限公司股东减持股份计划公告》时,公司总股本102,080,546股为基数计算,下表同。

股东名称	泰安扬麒投资合伙企业(有限合伙)
股东身份	控股股东、实控人及一致行动人 √是□否 直接持股5%以上股东 □是√否 董事、监事和高级管理人员 □是√否 其他:持股5%以下股东
持股数量	3,486,600股
持股比例	3.42%
当前持股股份来源	IPO前取得:1,800,000股 其他方式取得:1,686,600股

股东名称	瑞昌捷清创业投资合伙企业(有限合伙)
股东身份	控股股东、实控人及一致行动人 □是√否 直接持股5%以上股东 √是□否 董事、监事和高级管理人员 □是√否 其他:无
持股数量	6,973,200股
持股比例	6.83%
当前持股股份来源	IPO前取得:3,600,000股 其他方式取得:3,373,200股

上述减持主体存在一致行动人:

	股东名称	持有数量(股)	持有比例	一致行动关系形成原因
第一组	瑞昌扬睿创业投资合伙企业(有限合伙)	9,297,600	9.11%	公司实控人、控股股东、董事长杨涛先生担任瑞昌扬睿、泰安扬麒执行事务合伙人。
	泰安扬麒投资合伙企业(有限合伙)	3,486,600	3.42%	
	杨涛	24,212,500	23.72%	
	合计	36,996,700	36.25%	—

上述减持主体存在一致行动人:

	股东名称	持有数量(股)	持有比例	一致行动关系形成原因
第二组	瑞昌捷清创业投资合伙企业(有限合伙)	6,973,200	6.83%	公司董事、总经理刘文清先生担任瑞昌捷清执行事务合伙人
	刘文清	5,811,000	5.69%	
	合计	12,784,200	12.52%	—

二、减持计划的实施结果

(一)股东因以下事项披露减持计划实施结果:

披露的减持时间区间届满

股东名称	瑞昌扬睿创业投资合伙企业(有限合伙)
减持计划首次披露日期	2025年11月4日
减持数量	726,753股
减持期间	2025年11月25日~2026年1月15日
减持方式及对应减持数量	集中竞价减持,726,753股
减持价格区间	40.65~48.08元/股
减持总金额	30,319,977.81元
减持完成情况	未完成:726,847股
减持比例	0.71%
原计划减持比例	不超过:1.42%
当前持股数量	8,570,847股
当前持股比例	8.33%

注:公司2024年限制性股票激励计划第一个归属期归属的限制性股票于2025年11月10日上市流通,公司总股本由102,080,546股增加至102,830,359股。故上表中"减持比例""原计划减持比例"均按照总股本102,080,546股为基础计算;"当前持股比例"根据截至本公告披露日公司最新总股本102,830,359股为基数计算,下表同。

股东名称	泰安扬麒投资合伙企业(有限合伙)
减持计划首次披露日期	2025年11月4日
减持数量	293,948股
减持期间	2025年11月25日~2026年1月15日
减持方式及对应减持数量	集中竞价减持,293,948股
减持价格区间	40.69~46.80元/股
减持总金额	12,268,296.27元
减持完成情况	未完成:294,052股
减持比例	0.29%
原计划减持比例	不超过:0.58%
当前持股数量	3,192,652股
当前持股比例	3.10%
股东名称	瑞昌捷清创业投资合伙企业(有限合伙)
减持计划首次披露日期	2025年11月4日
减持数量	1,020,303股
减持期间	2025年11月25日~2026年1月8日
减持方式及对应减持数量	集中竞价减持,1,020,303股
减持价格区间	40.66~44.65元/股
减持总金额	42,291,424.80元
减持完成情况	未完成:497股
减持比例	1%
原计划减持比例	不超过:1%
当前持股数量	5,952,897股
当前持股比例	5.79%

(二)本次减持是否遵守相关法律法规、本所业务规则的规定 √是□否

(三)本次实际减持情况与此前披露的减持计划、承诺是否一致 √是□否

(四)减持时间区间届满,是否未实施减持 □未实施√已实施

(五)实际减持是否未达到减持计划最低减持数量(比例) □未达到√已达到瑞昌扬睿、泰安扬麒及瑞昌捷清未对本次减持计划设置最低减持数量(比例)

(六)是否提前终止减持计划 □是√否

(七)是否存在违反减持计划或其他承诺的情况 □是√否

特此公告。

湖南麒麟信安科技股份有限公司董事会
2026年2月14日

证券代码:002121 证券简称:科陆电子 公告编号:2026010

深圳市科陆电子科技股份有限公司
关于为子公司提供担保的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:

截至本公告披露日,深圳市科陆电子科技股份有限公司(以下简称"公司")及子公司对外担保总额度为人民币252,000万元,占公司2024年12月31日经审计净资产的504.81%;公司及子公司对外担保余额折合人民币为84,162.56万元,占公司2024年12月31日经审计净资产的168.60%,前述对外担保均为公司对合并报表范围内子公司的担保。敬请广大投资者注意投资风险。

一、担保情况概述

公司于2025年12月29日、2026年1月14日召开的第九届董事会第二十一次(临时)会议、2026年第一次临时股东会审议通过了《关于2026年度为子公司提供担保的议案》,同意公司为下属子公司投标、合同履行有关事项及银行综合授信业务提供担保,担保额度总计不超过(含)人民币252,000万元(本担保额度包括现有担保的展期或者续保及新增担保),具体内容详见公司刊登在2025年12月30日《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于2026年度为子公司提供担保的公告》(公告编号:2025064)。

二、担保进展情况

2024年11月,公司全资子公司CL Energy Storage Corporation(以下简称"美国科陆")与美国某客户签订了《电池储能系统设备采购协议》,美国科陆将向该客户销售集装箱式电池储能系统合计310MWh。鉴于美国科陆需根据约定向对应的项目公司提供履约保函,公司为美国科陆向汇丰银行(中国)有限公司申请开具了反担保履约保函/备证,汇丰银行(中国)有限公司开具反担保履约保函/备证给转开行汇丰银行(智利),汇丰银行(智利)开具了当地的独立履约保函/备证给受益人项目公司A,保函金额合计1,061.40万美元,保函有效期至2025年12月31日止。鉴于美国科陆相关合同义务尚未履行完毕,公司继续为美国科陆提供担保,开具的保函金额为702万美元,保函有效期至2026年2月28日止。

2025年11月,美国科陆与美洲某客户签订了《电池储能系统设备采购协议》,美国科陆将向该客户销售集装箱式电池储能系统合计约3GWh。根据约定,美国科陆需向对应的项目公司提供履约保函。近日,公司为美国科陆向星展银行(中国)有限公司申请开具反担保履约保函/备证,由星展银行有限公司(新加坡)开具反担保履约保函/备证给转开行富国银行(美国),富国银行(美国)开具当地的独立履约保函/备证给受益人项目公司B,保函金额3,000万美元,保函有效期至2028年2月28日止。

截至本公告披露日,公司为子公司提供的担保额度使用情况具体如下:

担保方	被担保方	担保方直接或间接持股比例	经审批可用的担保额度(万元)	截至目前担保余额(万元)	担保余额占公司截至2025年9月30日净资产比例
公司	宜春市科陆储能技术有限公司	100%	80,000	23,401.49	31.60%
公司	CL Energy Storage Corporation	100%	7亿元人民币(或等值外币)	55,761.07	75.30%
公司	CLOU Energy Storage B.V.	100%	3.6亿元人民币(或等值外币)	-	-
公司	PT KLOU TEKNOLOGI INDONESIA	100%	4亿元人民币(或等值外币)	-	-
公司	四川科陆新能电气有限公司	100%	3,000	-	-
公司	佛山市科陆储能技术有限公司	100%	3,000	-	-
公司	深圳市科陆智慧工业有限公司	100%	10,000	5,000	6.75%
公司	科陆国际技术有限公司	100%	10,000	-	-
合计		-	252,000	84,162.56	113.66%

备注:美元按2026年1月30日中国人民银行公布的人民币汇率中间价6.9678折算。

上述担保事项在已审批的担保额度范围内,无需另行召开董事会或股东会审议。

三、被担保人基本情况

1、基本情况

公司名称:CL Energy Storage Corporation

成立日期:2023年3月8日

注册地:美国特拉华州

注册资本:100万美元

经营范围:化学储能电池、储能变流器、储能系统以及相关软件、零配件和技术的贸易、进出口和运营维护等。

2、股权结构:公司持有CL Energy Storage Corporation100%股权。

3、基本财务情况

截至2024年12月31日,美国科陆总资产47,340.87万元,总负债52,765.64万元,净资产-5,424.77万元;2024年度实现营业收入0.00元,利润总额-5,416.65万元,净利润-5,416.65万元。(已经审计)

截至2025年9月30日,美国科陆总资产142,670.88万元,总负债149,640.41万元,净资产-6,969.53万元;2025年1-9月实现营业收入97,634.90万元,利润总额-152.69万元,净利润-1,621.61万元。(未经审计)

四、担保有关主要内容

(一)汇丰银行(智利)开具的履约保函主要内容

受益人:项目公司A

保函金额:702万美元

担保内容:确保美国科陆履行其于2024年11月与美国某客户签订的有关《电池储能系统设备采购协议》下的义务。

保函有效期:有效期至2026年2月28日止。

担保形式:不可撤销、见索即付

(二)富国银行(美国)开具的履约保函主要内容

受益人:项目公司B

保函金额:3,000万美元

担保内容:确保美国科陆履行其于2025年11月与美洲某客户签订的有关《电池储能系统设备采购协议》下的义务。

保函有效期:有效期至2028年2月28日止。

担保形式:不可撤销、见索即付

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日,公司及子公司对外担保总额度为人民币252,000万元,占公司2024年12月31日经审计净资产的504.81%;公司及子公司对外担保余额折合人民币为84,162.56万元(其中美元按中国人民银行公布的2026年1月30日人民币汇率中间价折算),占公司2024年12月31日经审计净资产的168.60%。

上述对外担保总额均为公司对合并报表范围内子公司的担保。截至本公告披露日,公司及子公司不存在逾期对外担保、不存在涉及诉讼的对外担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情形。

特此公告。

深圳市科陆电子科技股份有限公司
董事会
二〇二六年二月十三日