

关于
厦门建发股份有限公司
2025 年度业绩预亏的
临时受托管理事务报告

债券简称：23 建发 Y2 债券代码：240217.SH

债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2026 年 1 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《厦门建发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第二期）之债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及厦门建发股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于厦门建发股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信建投证券不承担任何责任。

厦门建发股份有限公司于2026年1月28日披露了《厦门建发股份有限公司关于2025年度业绩预亏的公告》。

中信建投证券股份有限公司作为“厦门建发股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第二期）”（债券简称：23建发Y2，债券代码：240217.SH）的债券受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，现就公司债券重大事项报告如下：

一、 本期业绩预告情况

（一）业绩预告期间

2025年1月1日至2025年12月31日。

（二）业绩预告情况

经发行人财务部门初步测算，预计2025年度实现归母净利润-100亿元到-52亿元；预计2025年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-65亿元到-33亿元。

本次业绩预告未经注册会计师审计。

二、 上年同期经营业绩和财务状况

项目	上年同期（2024 年 1-12 月）
利润总额（亿元）	58.20
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	29.46
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润（亿元）	19.05
每股收益（元）	0.82

三、 本期业绩预亏的主要原因

2025年度，公司预计实现归母净利润-100亿元到-52亿元，主要系房地产业务子公司联发集团有限公司（以下简称“联发集团”）年内结算利润为负、存货跌

价准备计提增加，以及家居商场运营业务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”）投资性房地产公允价值变动损失、各类减值准备计提增加所致，供应链运营业务继续保持稳健盈利。具体情况如下：

1.公司供应链运营业务继续保持稳健盈利。2025年，公司大宗商品业务核心品类的经营总货量继续保持增长；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；公司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%。公司已发布2026-2030年供应链运营业务战略规划，未来五年将围绕“提升经济效益、提升市场地位、提升海外规模”三大战略目标持续推进发展，深化“中国式商社，全球化建发”的品牌定位，致力于成为国际领先的供应链运营商。

2.子公司联发集团预计2025年度归母净利润为负值。联发集团地产项目2025年度结转收入规模同比下降，叠加前期高地价项目集中结转的影响，整体结算利润为负；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。

3.子公司美凯龙预计2025年度归母净利润为负值。由于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显著下降，租金预期发生了转变，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。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。美凯龙2025年度业绩预告情况亦可详见其于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告。

四、 风险提示

本次业绩预告是公司财务部门基于自身专业判断进行的初步计算，未经注册会计师审计。公司尚未发现影响本次业绩预告内容的重大不确定因素。

五、 影响分析

以上预告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，敬请广大投资者注意投资风险。截至本临时受托管理事务报告出具日，发行人各项业务经营情况正常，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

六、 拟采取的措施

中信建投证券作为“23 建发 Y2”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人对“23 建发 Y2”的本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于厦门建发股份有限公司2025年度业绩预亏的临时受托管理事务报告》之盖章页）

