

股票代码：600153
债券代码：115755
债券代码：240217
债券代码：240650
债券代码：241016
债券代码：241137
债券代码：241265
债券代码：241266

股票简称：建发股份
债券简称：23建发Y1
债券简称：23建发Y2
债券简称：24建发Y1
债券简称：24建发Y2
债券简称：24建发Y3
债券简称：24建发Y4
债券简称：24建发Y5

公告编号：临2026—012

厦门建发股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

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。

重要内容提示：

● 公司及子公司 2025 年度计提上述各类资产减值准备 166.29 亿元，将减少公司“归属于母公司股东的净利润”77.87 亿元。

● 2025 年，房地产行业供需关系尚未得到根本改善，居民收入预期与房产消费信心仍处低位。受二手房市场抛压冲击及新规产品对存量旧规产品的竞争影响，房价整体仍未止跌回稳，尤其非核心城市及板块的市场分化加剧。在此背景下，位于调整压力较大区域的部分存量项目面临严峻的价格挑战。为应对市场下行、加速资金回笼，公司积极顺应市场变化，及时调整销售策略并加大库存去化力度，通过“以价换量”等措施促进销售，导致部分项目出现减值迹象。基于谨慎性原则，2025 年度公司及子公司对该部分存货计提了跌价准备。

厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 4 月 24 日召开第十届董事会第三次会议，会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》：根据《企业会计准则》和公司主要会计政策、会计估计等相关制度要求，基于谨慎性原则，公司及控股子公司拟对应收账款、其他应收款和存货等计提资产减值准备，具体情况如下：

一、本次计提资产减值准备概述

根据相关制度要求，结合公司运营的实际情况，公司及控股子公司 2025 年

度拟计提各类资产减值准备合计 1,662,945.40 万元(人民币,下同),主要包括:应收账款计提坏账准备 48,554.59 万元,其他应收款计提坏账准备 31,436.56 万元,其他流动资产计提减值准备 32,735.09 万元,存货计提跌价准备 1,156,553.62 万元(其中房地产业务计提存货跌价准备 1,126,837.21 万元),其他非流动资产(含一年内到期)减值准备 218,588.32 万元(其中美凯龙公司 218,285.16 万元),长期股权投资计提减值准备 74,717.20 万元,固定资产计提减值准备 38,826.56 万元,合同资产计提减值准备 30,408.52 万元。

二、计提坏账准备的具体情况

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策,采用单项或组合计提坏账准备的方法,公司及控股子公司 2025 年度拟对应收票据计提坏账准备-804.53 万元、对应收账款计提坏账准备 48,554.59 万元、对其他应收款计提坏账准备 31,436.56 万元、对长期应收款计提坏账准备 15,103.20 万元,对合同资产计提减值准备 30,408.52 万元。

三、计提存货跌价准备的具体情况

2025 年,房地产行业供需关系尚未得到根本改善,居民收入预期与房产消费信心仍处低位。受二手房市场抛压冲击及新规产品对存量旧规产品的竞争影响,房价整体仍未止跌回稳,尤其非核心城市及板块的市场分化加剧。在此背景下,位于调整压力较大区域的部分存量项目面临严峻的价格挑战。为应对市场下行、加速资金回笼,公司积极顺应市场变化,及时调整销售策略并加大库存去化力度,通过“以价换量”等措施促进销售,导致部分项目出现减值迹象。基于谨慎性原则,2025 年度公司及子公司对该部分存货计提了跌价准备。

依据存货成本与可变现净值相比较的方法,公司及控股子公司 2025 年度拟对存货计提跌价准备 1,156,553.62 万元,其中大额存货跌价准备情况如下:

厦门·臻华府项目计提存货跌价准备 64,210.90 万元;

广州·悦璞园项目计提存货跌价准备 61,838.66 万元;

厦门·环岛新澍 C6 地块项目计提存货跌价准备 56,133.53 万元;

漳州·和园项目计提存货跌价准备 56,120.45 万元;

宿迁·文瀚府项目计提存货跌价准备 46,700.26 万元;

淮安·天玺湾项目计提存货跌价准备 45,122.66 万元;

南昌·悦玺府项目计提存货跌价准备 39,446.50 万元;

南昌·时代天阶项目计提存货跌价准备 39,219.13 万元;

南京·云启雅庭项目计提存货跌价准备 35,776.97 万元；
重庆·黛山璟悦项目计提存货跌价准备 32,523.79 万元；
厦门·嘉悦里 A4 项目计提存货跌价准备 30,121.72 万元；
福州·建发领墅项目计提存货跌价准备 24,824.14 万元；
江阴·天敌湾项目计提存货跌价准备 24,279.42 万元；
漳州·桃李春风项目计提存货跌价准备 22,699.59 万元；
江阴·珺和府项目计提存货跌价准备 21,198.99 万元；
南京·缦云项目计提存货跌价准备 20,464.76 万元；

四、计提其他流动资产和其他非流动资产减值准备的具体情况

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，公司结合各类业务开展的实际情况，如财务资助相关主体的经营情况，对各项资产进行了分析和测试。由于控股子公司美凯龙土地平整收益权及项目开发支出和相关财务资助项目预期可收回金额下降等原因，2025 年公司及控股子公司拟对其他流动资产和其他非流动资产（含一年内到期）减值准备分别计提 32,735.09 万元、218,588.32 万元。

五、计提其他资产减值准备的具体情况

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，公司及控股子公司 2025 年度拟对长期股权投资计提减值准备 74,717.20 万元，对固定资产计提减值准备 38,826.56 万元，对商誉计提减值准备 14,327.41 万元，对持有待售资产计提减值准备 1,887.83 万元，对在建工程计提减值准备 611.01 万元。

六、计提资产减值准备对公司财务状况的影响

公司及子公司 2025 年度计提上述各类资产减值准备 1,662,945.40 万元，将减少公司 2025 年度合并报表“净利润” 1,422,631.99 万元，减少公司“归属于母公司股东的净利润” 778,715.24 万元。

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会

2026年4月28日