

上海爱建集团股份有限公司

关于经审计后 2025 年度计提减值准备及核销资产的公告

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个别及连带责任。

上海爱建集团股份有限公司（以下简称“爱建集团”、“公司”或“本公司”）2025 年度财务报告已经北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，现将经审计后的公司 2025 年度计提减值准备及核销资产情况公告如下：

一、本次计提减值准备及核销资产的情况概述

（一）本次计提减值准备情况概述

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，公司采用单项或组合计提减值准备等方法，对截至 2025 年 12 月 31 日的需要计提减值的相关资产进行了预期信用损失评估等，经审计后，公司 2025 年度共计提减值准备 213,621.24 万元。具体情况如下：

单位：万元人民币

项目	经审计后 2025 年度计提减值准备金额
应收款项坏账损失	10,520.95
长期应收款坏账损失	2,615.08
合同资产减值损失	21,860.27
发放贷款等债权减值损失	144,430.35
其他减值损失	34,194.59
合计	213,621.24
其中，按会计政策计提	28,940.40
按个别认定法计提	184,680.84

（二）本次核销资产情况概述

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，经审计后，公司 2025 年度核销资产情况如下：

单位：万元人民币

项目	经审计后 2025 年度核销金额
应收款项	6,708.33
长期应收款	2,912.75
合计	9,621.08

二、计提减值准备及核销资产的具体说明

（一）按会计政策计提减值准备情况

1、应收款项

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，采用组合计提减值准备的方法，经审计后，2025 年度，公司按照预期信用损失模型计提应收款项减值准备 6,995.91 万元。

2、长期应收款

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，采用组合计提减值准备的方法，经审计后，2025 年度，公司按照预期信用损失模型计提长期应收款减值准备 2,615.08 万元。

3、合同资产

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，采用组合计提减值准备的方法，经审计后，2025 年度，公司按照预期信用损失模型计提合同资产减值准备 21,860.27 万元。

4、发放贷款等债权投资

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，采用组合计提减值准备的方法，经审计后，2025 年度，公司按照预期信用损失模型计提发放贷款等债权投资减值准备为-2,603.95 万元。

5、其他

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，经审计后，2025 年度，公司按可回收金额等计提其他减值准备 73.09 万元。

（二）按个别认定法计提减值准备情况

1、项目 A

2022 年以来，公司全资子公司上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）向某置业公司甲、某企管公司乙和某投资公司丙发放贷款和债权投资，资金用途为房地产类。主要增信措施为：合伙企业份额质押担保、信托计划受益权质押担保、股权收益权质押担保。

截至 2025 年末，该项目账面余额 112,193.31 万元，以前年度已计提减值 42,673.68 万元。受房地产市场风险影响，交易对手还款能力恶化，抵质押资产价值下行，爱建信托根据《固有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，本年计提信用减值损失 35,988.16 万元，本次计提后拨备率 70.11%。

2、项目 B

爱建信托于 2022 年 9 月承接了某房地产开发公司债权项目，资金投向为房地产类。主要增信措施为：应收账款质押担保、保证担保。

截至 2025 年末，该项目账面余额 21,867.54 万元，以前年度已计提减值 5,466.94 万元。

受房地产市场风险影响，交易对手还款能力恶化，抵质押资产价值下行，在综合考虑本项目诉讼与执行情况的基础上，根据《固有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，本年计提信用减值损失 16,400.60 万元，本次计提后拨备率 100%。

3、项目 C

2019 年 11 月起，爱建信托向湖州某房地产开发公司进行债权投资，资金用于某项目的开发建设。主要增信措施包括：股权质押担保、不动产抵押担保、保证担保。

目前该房地产开发公司已因资不抵债进入破产程序，担保人也没有实际履约能力。2024 年末，法院裁定将该房地产开发公司名下的 46 套现房作价 2.71 亿元抵债给爱建信托。2025 年末，爱建信托聘请外部评估机构对上述 46 套房产进行评估，评估价值约 1.4 亿元。

截至 2025 年末，该项目账面余额 35,331.25 万元（含债权投资、抵债资产），以前年度已计提减值 7,363.04 万元。其中：

抵债资产账面余额 28,247.69 万元，以前年度已计提减值 279.48 万元，在

综合考虑上述 46 套房产最新评估价值以及预计处置费用的基础上,公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后,本年计提资产减值损失 15,102.01 万元,本次计提后拨备率 54.45%。

债权投资账面余额 7,083.56 万元,以前年度已计提信用减值损失 7,083.56 万元,拨备率 100%。

4、项目 D

2022 年 3 月起,爱建信托向某房地产公司和某企管公司发放贷款和债权投资,资金投向为房地产类。主要增信措施为:股权质押担保、不动产抵押担保、保证担保。

截至 2025 年末,该项目账面余额 33,272.53 万元,以前年度已计提减值 4,795 万元。受房地产市场风险影响,交易对手还款能力恶化,抵质押资产价值下行,公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后,本年计提信用减值损失 17,830.32 万元,本次计提后拨备率 68%。

5、项目 E

爱建信托自 2022 年 9 月向某项目开发公司发放贷款及债权投资,资金用途为房地产类。主要增信措施为:股权质押担保、不动产抵押担保、保证担保。

截至 2025 年末,该项目账面余额 135,597.85 万元,以前年度已计提减值 5,093.79 万元。受房地产市场风险影响,交易对手还款能力恶化,抵质押资产价值下行,公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后,本年计提信用减值损失 20,036.09 万元,本次计提后拨备率 18.53%。

6、项目 F

爱建信托自 2021 年 9 月向某置业公司丁发放贷款,资金用途为房地产类。主要增信措施为:股权质押担保、应收账款质押担保、保证担保。

截至 2025 年末,该项目账面余额 46,760.23 万元,以前年度已计提减值 938.68 万元。受房地产市场风险影响,交易对手还款能力恶化,抵质押资产价值下行,公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后,本年计提信用减值损失 11,412.65 万元,本次计提后拨备率 26.41%。

7、项目 G

2020 年 1 月,爱建信托投资某文化传播公司债权,资金最终投向某珠宝中心项目。主要增信措施为:不动产抵押担保(第二顺位)、应收账款质押担保、

保证担保。

截至 2025 年末，该项目账面余额 16,426.83 万元，以前年度已计提减值 8,213.42 万元。受市场风险影响，交易对手还款能力恶化，融资人和保证人破产，抵质押资产价值下行，综合考虑其抵质押资产拍卖和抵债情况，公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，本年计提信用减值损失 8,213.41 万元，本次计提后拨备率 100%。

8、项目 H

2023 年 6 月，爱建信托投资某置业公司戊债权，资金投向为房地产类。主要增信措施为：股权质押担保、不动产抵押担保、保证担保。2025 年末爱建信托委托外部评估机构对项目底层资产进行重新评估，评估价值为 1.77 亿元。

截至 2025 年末，该项目账面余额 26,655.22 万元，以前年度已计提减值 6,732.22 万元。受房地产市场风险影响，交易对手还款能力恶化，抵质押资产价值下行，公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，本年计提信用减值损失 6,706.28 万元，本次计提后拨备率 50.42%。

9、项目 I

爱建信托自 2023 年 7 月向某租赁公司发放流动资金贷款，资金用于借款人日常经营。主要增信措施为：应收账款质押担保、保证担保。

截至 2025 年末，该项目账面余额 24,728.41 万元（含贷款本金和应收利息），以前年度已计提减值 216.52 万元。受市场风险影响，交易对手还款能力减弱，抵质押资产价值下行，公司根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，本年计提信用减值损失 11,881.12 万元，本次计提后拨备率 48.92%。

10、采矿权

公司下属子公司辽宁同飞矿业有限公司（简称“同飞矿业”）持有无形资产—采矿权，截至 2025 年末账面余额为 275,828.34 万元，累计摊销为 93,985.63 万元。由于房地产市场持续低迷，建筑砂石骨料市场需求大幅萎缩；钢铁、水泥行业整体产能过剩，下游需求持续偏弱，公司结合最新的外部资产评估报告和市场价格情况，根据《资产减值准备和损失管理办法》和《企业会计准则》要求，采用个别认定法对该项资产开展减值测试，计提减值准备 8,768.52 万元。

11、其他

爱建信托自 2017 年至 2025 年间陆续发放贷款、投资债权形成若干项目，

资金用途包括投向房地产类、用于借款人日常经营等，主要增信措施包括不动产抵押担保、保证担保、股权质押担保、合伙企业份额质押担保等。考虑到受市场风险影响，对应交易对手还款能力恶化或减弱，抵质押资产价值下行，根据公司《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，对该若干项目本年计提信用减值损失共 22,090.69 万元。

另外，爱建信托为化解历史风险项目形成的抵债资产，结合相关资产最新的外部评估价值报告，根据《国有资产减值测试实施细则》进行减值测试后，对相关抵债资产本年计提资产减值损失共 3,380.74 万元。

除此之外，爱建集团持有的某处商业房产及某处会所房产，由于房地产市场持续低迷，资产变现价值下降，公司结合最新的外部资产评估报告和市场价格情况，根据《资产减值准备和损失管理办法》和《企业会计准则》要求，采用个别认定法计提资产减值准备共 6,870.23 万元。

（三）核销资产的具体说明

1、应收款项核销

公司于 2020 年投放的 2 个保理项目，分别自 2021 年 11 月、2022 年 1 月开始逾期，自发生逾期后，公司对项目产生的应收账款及时采取包括现场催收、司法处置等多种方式进行催收，均未取得有效进展，鉴于项目逾期时间较长且预计无法收回，根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，在全额计提减值准备后，公司对前述项目涉及的应收账款进行核销，核销金额合计为 5,937.10 万元。

此外，公司对其他账龄较长且预计无法收回的应收账款及其他应收款，根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，在全额计提减值准备后进行核销，核销金额共 771.23 万元。

综上，公司 2025 年度应收款项核销金额总计为 6,708.33 万元。

2、长期应收款核销

公司自 2016 年至 2023 年间陆续投放的 5 个租赁项目，由于相应承租人财力不支、破产重整、无还款意愿且涉及大量诉讼、无可供追索财产线索等原因，公司在通过多种渠道和方式进行催收后，预计仍无法收回相应款项，根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，在全额计提减值准备后，公司对前述项目涉及的长期应收款进行核销，核销金额总计为 2,912.75 万元。

三、计提减值准备及核销资产对公司的影响

经审计后，2025 年度公司合并报表计提减值准备 213,621.24 万元，核销资产 9,621.08 万元，减少利润总额 213,621.24 万元，减少净利润 163,727.91 万元。

本次计提减值准备及核销资产的相关财务数据已经注册会计师审计。

特此公告。

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)，敬请广大投资者注意投资风险。

上海爱建集团股份有限公司

2026 年 4 月 30 日