

证券代码：600643

证券简称：爱建集团

公告编号：临 2025-011

上海爱建集团股份有限公司

2024 年年度业绩预告公告

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。

重要内容提示：

● 上海爱建集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）2024 年年度业绩预告适用《上海证券交易所股票上市规则》第 5.1.1 条中“（一）净利润为负值”的情形。

● 公司预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的净利润-2.20 亿元到-2.60 亿元，与上年同期相比，将出现亏损；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-3 亿元到-3.5 亿元。

一、本期业绩预告情况

（一）业绩预告期间

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

（二）业绩预告情况

经公司初步测算，预计 2024 年年度实现归属于母公司所有者的净利润-2.20 亿元到-2.60 亿元，与上年同期相比，将出现亏损。

预计 2024 年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-3 亿元到-3.5 亿元。

（三）公司年报审计工作尚在进行中，公司已就本次业绩预告内容与会计师做了沟通。

二、上年同期业绩情况

（一）利润总额：21,186.48 万元。归属于母公司所有者的净利润：9,950.15

万元。归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润：8,870.04 万元。

（二）每股收益：0.062 元

三、本期业绩预亏的主要原因

1、业绩预亏具体原因

2024 年，受到房地产市场持续调控及信托行业的监管导向的影响，信托行业对房地产类业务展业的难度和风险大幅增加，同时面临创新转型的需求，对公司子公司上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）2024 年经营产生较大影响，营业收入同比大幅下降，同时爱建信托处置相关贷款资产合计损失 3.01 亿元，减少爱建信托 2024 年度净利润 2.24 亿元。

爱建信托于 2021 年 9 月向常熟万城建设有限公司发放了 7.47 亿元自营贷款，贷款资金用于常熟市蓝领雅苑项目的开发建设（以下简称“常熟万城项目”）。项目存续期间爱建信托按照金融资产风险分类管理办法以及固有资产减值测试等规则制度的要求，每季度对包括常熟万城项目在内的所有贷款进行资产风险五级分类和减值测试，并对应进行风险资产五级分类，该项贷款在 2022 年末为正常、2023 年末和 2024 年末为关注，2024 年末爱建信托对常熟万城项目贷款净值 6.80 亿元，截至 2024 年末项目底层资产可售面积 6.94 万平方，经第三方评估公司出具的评估报告该项目资产价值约 9.75 亿元，能够足额覆盖爱建信托贷款本息，已计提减值准备充足。

贷款存续期间爱建信托为盘活自有资金流动性，加速回笼资金，释缓公司流动性压力，决策与某资管公司开展资产出售及售后委托清收业务。经过尽调，该资管公司与爱建信托于 2022 年 4 月签订《资产转让协议》，将爱建信托对常熟万城项目的 7.47 亿元债权及其利息以 4 亿元的对价转让，同时双方签署《委托清收协议》，资管公司委托爱建信托对项目进行清收管理，委托期限至 2024 年 10 月 25 日。

上述售后委托清收交易中爱建信托仍保留该项资产部分的风险和收益，不满足《企业会计准则》中关于金融资产的终止确认条件，该笔贷款未终止确认，爱建信托在收到 4 亿元债权转让款时，确认了一笔对资管公司负债。

2024 年 10 月 25 日委托清收期限届满，爱建信托与该资管公司进行了多轮谈判磋商，双方于 2024 年 12 月初步达成了关于常熟万城项目的资产回购方案，

爱建信托拟向该资管公司回购该笔债权。该方案双方原预计于 2025 年 3 月底前完成正式交易合同的签署和资产权属变更。同时，爱建信托继续做好项目清收管理工作，督促项目公司及其实控人推进项目销售及履行还款义务。2024 年四季度至 2025 年 1 月期间爱建信托与该资管公司全面协商推进资产回购方案的落地实施和审批，同时爱建信托通过市场上寻找第三方地方资管公司商谈推进该债权挂牌以及摘牌等事项，全面推进资产回购方案。

2025 年 2 月，出现常熟万城项目的项目公司及其实控人单方面叫停项目的销售、拒绝按约定继续履行还款义务等不配合情况，爱建信托多次与资管公司、项目公司及其实控人进行沟通、协商相关方案，但三方始终无法达成一致意见，以上情形导致后续交易周期必然拉长，最终实现债权全部回收的难度将进一步加大。

为充分保障公司的利益，2025 年 3 月底爱建信托决定不再推进前述交易方案，同时经与年报审计机构立信会计师事务所充分沟通后确定，该项资产需要在 2024 年进行终止确认。根据金融企业贷款处置的会计核算进行账务处理，该项处理将影响爱建信托 2024 年利润表信用减值损失增加 3.34 亿元，影响利润总额 -3.01 亿元、净利润 -2.24 亿元，是导致爱建信托 2024 年利润表出现亏损的主要原因。（需要特别指出的是，发放贷款作为金融企业的主营业务，是爱建信托一项主要的经营活动，通过计提信用减值损失并进行贷款的核销进行处理）

2、未在规定期限内（2025 年 1 月 31 日前）披露业绩预告的原因

由于爱建信托常熟万城项目贷款资产委托清收于 2024 年 10 月 25 日期限届满，爱建信托与该资管公司进行了多轮谈判磋商，双方于 2024 年 12 月初步达成了关于常熟万城项目的资产回购方案，爱建信托拟向该资管公司回购该笔债权。该方案双方原预计于 2025 年 3 月底前完成正式交易合同的签署和资产权属变更。

2025 年 2 月，鉴于常熟万城项目已出现负面情形（详见“1、业绩预亏具体原因”部分内容），为充分保障公司的利益，爱建信托履行内部决策程序后决定不再推进常熟万城项目的资产交易方案，同时经与年报审计机构立信会计师事务所充分沟通后确定如不推进该项交易，则该资产需要在 2024 年进行终止确认。

因上述事项的发生至最终处置方案的明确发生在 2025 年 2 月以后，随着公

司审计工作的深入，公司和年报审计机构通过对该业务活动的会计判断，近期决定对该资产的处置放在公司 2024 年的报表中进行会计处理，故未能够及时在 2025 年 1 月 31 日前披露。

四、风险提示

本次业绩预告数据为公司初步核算数据，尚未经注册会计师审计，或存在不确定性因素。

五、其他说明事项

1、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经审计后的 2024 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。

2、关于未及时披露业绩预告情况的说明

公司将对本次业绩预告的原因进行认真分析，在以后的工作中加强管理并加强与审计机构的进一步沟通，提高业绩预告的及时性和准确性，以避免类似情况再次发生。

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

2025 年 4 月 16 日