

证券代码：600643

证券简称：爱建集团

公告编号：临 2025-010

上海爱建集团股份有限公司 关于 2024 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。

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》和上海爱建集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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 2024 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，公司 2024 年度预计共计提减值准备 46,854.03 万元。对净利润的影响超过公司 2023 年度经审计净利润的 10%，具体情况如下：

单位：万元人民币

项目	2024 年度计提减值准备金额
应收款项坏账损失	1,335.34
长期应收款坏账损失	290.53
合同资产减值损失	3,459.06
发放贷款等债权减值损失	41,050.61
其他非流动资产减值损失	718.49
合计	46,854.03
其中，按会计政策计提	13,463.37
按个别认定法计提	33,390.66

（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，基于谨慎性原则，公司 2024 年度对预计无法收回的发放贷款及垫款 33,390.66 万元进行核销。

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，2024 年度，公司按照预期信用损失模型计提应收款项减值准备 1,335.34 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，2024 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 290.53 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，2024 年度，公司按照预期信用损失模型计提合同资产减值准备 3,459.06 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，2024 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 7,659.95 万元。

5、其他非流动资产

根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，2024 年度，公司按可回收金额计提其他非流动资产减值准备 718.49 万元。

（二）按个别认定法计提减值准备及核销资产的情况

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”）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章制度的要求，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。

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。

基于以上情形，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回购方案，同时经与年报审计机构立信会计师事务所充分沟通后，将该资产在 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，将 2024 年 12 月 31 日账面净值 6.80 亿元的常熟万城项目贷款本息以 3.42 亿元的对价转让给某资管公司，并转回已计提的预计负债 0.37 亿元，该项处理增加爱建信托 2024 年信用减值损失 33,390.66 万元，同时爱建信托对该笔减值准备进行了核销。

三、计提减值准备及核销资产对公司的影响

2024 年度公司合并报表计提减值准备 46,854.03 万元，核销资产 33,390.66

万元，预计减少利润总额 46,854.03 万元，减少净利润 35,226.03 万元。

本次计提减值准备及核销资产的相关财务数据未经审计，最终会计处理以年度审计确认后的结果为准。

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