

南京公用发展股份有限公司 关于计提资产减值准备和资产转销的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2026年4月9日，南京公用发展股份有限公司（以下简称“公司”）第十二届董事会第十九次会议审议通过了《关于计提资产减值准备和资产转销的议案》，现将具体情况公告如下：

一、计提资产减值准备和资产转销概述

1、本次计提资产减值准备和资产转销的原因

为客观、真实反映公司资产价值、财务状况及经营情况，根据《企业会计准则》及公司会计政策的有关规定，公司及下属子公司对截至 2025 年末的各类资产进行了全面检查和减值测试，并对相关资产价值出现的减值迹象进行了充分地分析和评估。根据测试结果，基于谨慎性原则，公司拟对可能存在减值迹象的资产计提减值准备。

2、本次计提资产减值准备和资产转销的具体情况

本次计提资产减值准备 10,888.72 万元，转销存货跌价准备 2,783.64 万元，具体如下表所示：

单位：万元

序号	项目	本次计提	本次转销
1	应收款项坏账准备	2,943.40	
2	存货跌价准备	7,945.32	2,783.64
	合计	10,888.72	2,783.64

3、审议程序

本次计提资产减值准备和资产转销事项已经公司第十二届董事会第十九次会议审议通过。

二、计提资产减值准备和资产转销的具体说明

(一) 计提应收款项坏账准备的具体说明

公司以预期信用损失为基础,对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。公司对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项按单项计提预期信用损失。除了单项评估信用风险的应收款项外,公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

2025 年末,公司应收南京颐成房地产开发有限公司股东借款 32,878.50 万元,经测算公司可收回金额,本次拟对该部分其他应收款计提减值准备 2,000.00 万元,对剩余应收款项计提减值准备 943.40 万元,共计提 2,943.40 万元。

(二) 计提存货跌价准备的具体说明

在资产负债表日,存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备。计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。对于已售存货,应当将其成本结转为当期损益,相应的存货跌价准备也应当予以转销。

报告期内,公司部分房地产项目周边市场销售价格未达预期,公司控股子公司南京中北金基置业有限公司所开发的江北新区 NO. 2020G03 地块、南京中北金基置地有限公司所开发的南部新城 NO. 2021G125 地块、南京北盛置业有限公司所开发的江宁 NO. 2019G54 地块均有剩余住宅和车位,公司对三个项目进行了存货跌价准备测试,具体情况如下:

1、江北新区 NO. 2020G03 地块(项目名称:映樾里)

单位:万元

项目	金额(不含税)
一、存货可变现净值包括:	
1、预计剩余住宅和车位价值	4,610.24
2、预计将存货变现将要发生的费用	333.62
可变现净值	4,276.62
二、账面存货价值	8,220.68
存货可变现净值与账面价值差额	-3,944.06

按照最新区域房地产市场及销售情况测算，本次对剩余住宅和车位计提存货跌价准备 3,944.06 万元。

2、南部新城 NO. 2021G125 地块（项目名称：璞悦隽园）

单位：万元

项目	金额（不含税）
一、存货可变现净值包括：	
1、预计剩余商铺和住宅价值	2,678.04
2、预计将存货变现将要发生的费用	124.64
可变现净值	2,553.40
二、账面存货价值	4,653.32
存货可变现净值与账面价值差额	-2,099.92

按照最新区域房地产市场及销售情况测算，本次对剩余商铺和住宅计提存货跌价准备 2,099.92 万元。

3、江宁 NO. 2019G54 地块（项目名称：汝悦铭苑）

单位：万元

项目	金额（不含税）
一、存货可变现净值包括：	
1、预计剩余住宅及车位价值	19,763.10
2、预计将存货变现将要发生的费用	5,411.87
可变现净值	14,351.23
二、账面存货价值	25,001.23
存货可变现净值与账面价值差额	-10,650.00
期初已计提存货跌价准备	-10,650.00
转销对外销售部分存货对应的跌价准备	-1,892.00
本期应补计提存货跌价准备	-1,892.00

按照最新区域房地产市场及销售情况测算，本次对剩余住宅和车位计提存货跌价准备 1,892 万元。

另外，本次拟对其他存货计提减值准备 9.34 万元，存货计提减值准备共计 7,945.32 万元；本次拟对其他项目转销存货跌价准备 891.64 万元，转销存货跌

价准备共计 2,783.64 万元。

三、对公司的影响

本次计提资产减值准备和资产转销预计减少当期归属于上市公司股东净利润4,689.72万元。本次计提资产减值准备和资产转销的程序遵守并符合《企业会计准则》、公司会计政策及相关法律法规等的规定，依据充分且符合谨慎性原则及公司实际情况，有助于客观、真实、公允的反映公司截至2025年12月31日的财务状况、资产价值及经营成果，有利于进一步夯实公司资产，增强公司的风险防范能力，确保公司的可持续发展，符合公司及全体股东的长期利益。

四、董事会意见

董事会认为：公司在对各项资产全面清查的基础上，基于谨慎性原则及公司实际情况，计提资产减值准备，符合《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，依据充分，公允地反映了公司财务状况、资产价值及经营成果。董事会同意公司本次计提减值准备10,888.72万元，转销存货跌价准备2,783.64万元。

五、备查文件

- 1、第十二届董事会第十九次会议决议
- 2、董事会审计委员会2026年第一次会议决议

特此公告。

南京公用发展股份有限公司董事会

2026年4月13日