

证券代码：000421

股票简称：南京公用

公告编号：2025-58

南京公用发展股份有限公司 关于全资子公司拟通过挂牌方式转让其控股子公司 南京中北金基房地产开发有限公司 51%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、南京公用发展股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司南京中北盛业房地产开发有限公司（以下简称“中北盛业”）拟将其持有的南京中北金基房地产开发有限公司（以下简称“中北金基房地产”）51%股权通过公开挂牌方式转让，挂牌底价为2025年8月31日中北金基房地产的股东全部权益价值人民币6,769.37万元的51%股权对应评估值人民币3,452.38万元，且不低于经国资有权备案部门备案的评估价值，最终交易价格和交易对手以公开挂牌交易结果为准。

2、本次交易不构成重大资产重组。鉴于本次转让事项通过公开挂牌方式进行，交易对手方、交易对价等相关事项尚未确定，能否成交存在不确定性，尚无法判断是否构成关联交易，敬请广大投资者注意投资风险。

3、本次交易已经公司第十二届董事会第十五次会议审议通过，尚需提交股东会审议；本次交易尚需经国资有权部门备案。

4、本次交易若在进展过程中达到相关审批要求，公司将严格履行后续审批程序，并按要求履行信息披露义务。

一、交易概述

1、为进一步优化资源配置，提高资产运营效率，中北盛业拟通过南京市公共资源交易中心以公开挂牌方式转让所持有的中北金基房地产51%股权。

根据江苏华信资产评估有限公司出具的《南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司 51%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告》（苏华评报字[2025]第 705 号），以 2025 年 8 月 31 日为评估基准日，股东全部权益评估价值为 6,769.37 万元，中北盛业所持中北金基房地产 51%股权的评估价值为 3,452.38 万元，即本次挂牌转让底价为人民币 3,452.38 万元，且不低于经国资有权备案部门备案的评估价值，最终交易价格和交易对手以公开挂牌交易结果为准。

最终交易对手方和交易价格将根据南京市公共资源交易中心相关规则产生和确定。如本次交易顺利完成，中北金基房地产将不再纳入公司合并报表范围。

2、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。鉴于本次转让事项通过公开挂牌方式进行，交易对手方、交易对价等相关事项尚未确定，能否成交存在不确定性，尚无法判断是否构成关联交易。若在进展过程中达到相关审批要求，公司将严格履行后续审批程序，并按要求履行信息披露义务。

3、本次交易已经公司第十二届董事会第十五次会议审议通过，尚需提交公司股东会审议，尚需经国资有权部门备案。

为保障本次挂牌事项的顺利实施，经公司股东会审议通过后由公司经营层负责办理此次挂牌的具体事宜，包括但不限于：对接南京市公共资源交易中心办理挂牌手续、与意向受让方沟通、签署具体的交易合同、办理产权过户的相关变更登记手续，以及首次挂牌未征集到符合条件的意向受让方的情况下按照相关规定变更转让底价后重新挂牌等。

二、交易对方基本情况

本次交易将在南京市公共资源交易中心公开挂牌转让，受让方和最终交易价格存在不确定性。公司将根据公开挂牌进展情况，及时披露交易对方及相关后续进展情况。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概述

本次交易标的为公司全资子公司中北盛业持有的中北金基房地产 51%股权。

（二）标的公司基本情况

1、公司名称：南京中北金基房地产开发有限公司

2、成立日期：2021 年 12 月 15 日

3、注册地址：南京市建邺区邺城路 19 号双闸社区中心 A 座 4 楼 473-2 室

4、法定代表人：陈勇

5、注册资本：5000 万元

6、经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；劳务服务

7、股权结构：公司全资子公司中北盛业持有其 51%股权，南京金基企业管理有限公司持有其 49%股权。

8、经查询，中北金基房地产不是失信被执行人。

9、中北盛业持有的中北金基房地产 51%股权权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在被查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

10、本次交易完成后，标的公司将不再纳入公司合并报表范围。公司不存在为标的公司提供担保、财务资助、委托该标的公司理财，以及其他该标的公司占用公司资金的情况；本次交易不会导致资金占用或新增对外担保，交易完成后不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助的情形。

11、中北金基房地产项目开发情况

南京河西南 NO. 2021G115 地块项目（朗樾府）于 2022 年 2 月 19 日开工，共建成住宅 206 套，产权车位 323 个。2022 年 10 月 23 日项目首开，2022 年年底 206 套住宅全部售罄。2024 年 9 月项目竣备，12 月底项目住宅完成交付，目前剩余存量资产为车位 323 个。

（三）标的公司最近两年又一期主要财务指标

单位：万元

报告日期	2025 年 8 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产总额	17,690.42	41,223.01	225,524.91
负债总额	10,509.57	28,126.09	223,130.57
净资产	7,180.85	13,096.92	2,394.34
报告期间	2025 年 1-8 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	12,658.55	189,205.11	—
利润总额	-2,699.48	16,936.76	-1,539.95
净利润	-3,166.06	12,702.57	-1,154.83

注：上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2025]第 ZH10338 号）。

（四）评估情况

根据具有执行证券、期货相关业务资格的江苏华信资产评估有限公司出具的《南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司 51%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告》（苏华评报字[2025]第 705 号），评估结果如下：

1、评估目的：为南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司 51%股权提供价值参考。

2、评估对象：南京中北金基房地产开发有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值。

3、评估范围：南京中北金基房地产开发有限公司基准日时的全部资产负债。包括流动资产、流动负债，账面资产总额 17,690.42 万元，负债总额 10,509.57 万元，净资产 7,180.85 万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2025 年 8 月 31 日。

6、评估方法：资产基础法。

7、评估结论及其使用有效期：

（1）评估结论

经采用资产基础法评估，南京中北金基房地产开发有限公司在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的资产总额账面值 17,690.42 万元，评估值 17,278.94 万元，评估减值 411.48 万元，减值率 2.33%；负债总额账面值 10,509.57 万元，评估值 10,509.57 万元，无评估增减值；净资产账面值 7,180.85 万元，评估值 6,769.37 万元，评估减值 411.48 万元，减值率 5.73%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表
评估基准日：2025 年 08 月 31 日

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	17,690.42	17,278.94	-411.48	-2.33
资产合计	17,690.42	17,278.94	-411.48	-2.33
流动负债	10,509.57	10,509.57	0.00	0.00
负债合计	10,509.57	10,509.57	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	7,180.85	6,769.37	-411.48	-5.73

经采用资产基础法评估，南京中北金基房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的市场价值为 6,769.37 万元，大写人民币陆仟柒佰陆拾玖万叁仟柒佰元整，较其账面净资产 7,180.85 万元减值 411.48 万元，减值率 5.73%。

即在未考虑控股权溢价及股权缺少流动性折扣的前提下，南京中北金基房地产开发有限公司的 51% 股东部分权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的市场价值为 3,452.38 万元，大写人民币叁仟肆佰伍拾贰万叁仟捌佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2025 年 08 月 31 日至 2026 年 08 月 30 日。

四、交易协议的主要内容

本次交易拟以公开挂牌转让方式进行，交易对方、成交价格、交易标的交付情况等协议主要内容尚未确定。在本次公开转让挂牌完成、受让方确定及满足所有生效条件后，中北盛业将与受让方签订股权转让协议。

五、本次交易的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，不涉及公司股权转让或者高层人事变动计划。本次交易完成后，公司不会因本次交易新增关联交易，不会因本次交易与公司的关联人产生同业竞争，不影响公司与控股股东及其关联人在人员、资产、财务上的独立性，本次交易不会导致公司缺乏独立性。

六、本次交易的目的和对公司的影响

（一）本次出售股权的目的

为进一步优化资源配置，提高资产运营效率，中北盛业拟在南京市公共资源交易中心通过公开挂牌的方式转让中北金基房地产 51%股权，通过公开挂牌转让的方式进行公司资产优化配置，实现资金快速回流，增强资产的流动性，实现国有资产的保值和增值，提升公司整体质量及整体效益，增强公司的可持续经营能力和盈利能力，符合公司战略发展目标和全体股东利益。

（二）对公司的影响

公司将根据国资有权部门备案确认结果作为向南京市公共资源交易中心申请公开挂牌转让标的资产的挂牌依据，公司本次股权转让交易成交价格以最后摘牌价格为准。鉴于成交及成交价格的不确定性，对公司当期损益影响尚无法确定，公司将根据实际成交情况依照《企业会计准则》相关规定进行会计处理，实际对公司的影响金额以会计师年度审计确认后的结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

七、备查文件

- 1、第十二届董事会第十五次会议决议
- 2、《南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司 51%股权涉及的股东部分权益价值资产评估报告》（苏华评报字[2025]第 705 号）
- 3、《南京中北金基房地产开发有限公司审计报告》（信会师报字[2025]第 ZH10338 号）

特此公告。

南京公用发展股份有限公司董事会

2025 年 10 月 18 日