

## 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

### 关于 2025 年度计提资产减值准备的公告

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

2026年4月27日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）召开第七届董事会第二十八次会议，会议审议通过《关于2025年度计提资产减值准备的议案》。现将有关事项公告如下：

#### 一、计提资产减值准备情况概述

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，公司及子公司2025年度计提资产减值准备 170,919.33 万元，具体情况如下：

项目	类别	2025 年度计提金额 (万元)
应收票据减值损失	信用减值	37.62
应收账款减值损失	信用减值	720.49
应收款项融资减值损失	信用减值	1.81
其他应收款减值损失	信用减值	38,752.06
一年内到期的非流动资产减值损失	信用减值	-14.25
其他流动资产减值损失	信用减值	13,178.67
其他非流动资产减值损失	信用减值	8,641.46
<b>小计</b>		<b>61,317.87</b>
存货跌价损失	资产减值	99,193.22
投资性房地产减值损失	资产减值	2,132.57
固定资产减值损失	资产减值	912.60
在建工程减值损失	资产减值	3,221.54
无形资产减值损失	资产减值	3,028.21
商誉减值损失	资产减值	1,113.31
<b>小计</b>		<b>109,601.46</b>
<b>合计</b>		<b>170,919.33</b>

存货、其他应收款减值主要系房地产业务受市场、供需变化、开发周期等多种因素影响，2025年全国房地产市场依然处于底部调整阶段，公司部分房地产项目销售价格及去化未达预期。基于现有项目销售情况及市场表现，公司对房地产业务按照可变现净值与成本孰低方法进行存货减值测试，对存在减值迹象的项目计提存货减值，对计提存货减值的合作开发项目提供的财务资助，经测算应收取的现金流量大于预计未来可收回的现金流量部分计提信用减值。应收账款、固定资产等其他资产减值主要系资产负债表日对存在减值迹象的资产进行减值测试，对于账面价值无法收回部分相应计提减值。

## 二、 本次资产减值准备的确认标准及计提办法

### （一）信用减值损失计提情况

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的相关规定，基于应收账款、其他应收款、债权投资、应收票据、应收款项融资的信用风险特征，在组合基础上计算预期信用损失。公司根据历史信用损失经验及变动情况，结合当前状况以及对未来经营状况的预测，确定整个存续期预期信用损失率、估计预期信用损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

各类金融资产信用损失的确定方法：

以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合

同资产，运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量的金融工具的预期信用损失。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，公司单项评估其预期信用损失。对于存在客观证据表明该单项应收账款或合同资产的信用风险与其他的应收账款和合同资产的信用风险有显著不同的，按照该单项合同下应收的所有合同现金流现值与预期收取的所有现金流量现值之间的差额计提信用减值损失。

当不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，直接减记该金融资产的账面余额。

经全面清查和减值测试，2025 年度公司计提信用减值损失 61,317.87 万元。

## （二）资产减值损失计提情况——存货

公司期末对存货进行全面清查，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得

存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

经全面清查和减值测试，2025年度公司计提存货跌价准备 99,193.22 万元。

### （三）资产减值损失计提情况——长期资产

公司期末对投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产进行全面清查，于资产负债表日，各项长期资产按照可收回金额与账面价值孰低计量，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。经减值测试后投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产的可收回金额低于账面价值，2025年度对长期资产计提减值准备合计 9,294.93 万元，其中对投资性房地产计提减值准备 2,132.57 万元，对固定资产计提减值准备 912.60 万元，对在建工程计提减值准备 3,221.54 万元，对无形资产计提减值准备 3,028.21 万元。

### （四）资产减值损失计提情况——商誉

公司期末对包含商誉的相关资产组进行减值测试，于资产负债表日，商誉资产组按照可收回金额与账面价值孰低计量，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，商誉资产组的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值损失，减值损失金额应当首先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

经全面清查和减值测试，2025年度公司计提商誉减值损失 1,113.31 万元。

### 三、 本次对单项资产计提减值准备超过净利润 30%的说明

根据相关规定，对单项资产计提的减值准备占公司最近一个会计年度经审计的净利润绝对值的比例在 30%以上，且绝对金额超过 1,000 万元人民币的具体情况说明如下：

资产名称	存货
账面余额（万元）	1,318,990.36
资产预计可收回金额（万元）	1,219,797.14
资产可收回金额的计算过程	资产负债表日按存货成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。 存货的可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。
本次计提存货跌价准备的依据	《企业会计准则》及公司相关会计政策。
本次计提金额（万元）	99,193.22
本次计提原因	存货存在减值迹象，预计该项资产未来可收回金额低于账面原值。

### 四、 本次计提资产减值准备对公司的影响

公司 2025 年度计提各项资产减值准备 170,919.33 万元，预计将减少公司 2025 年度归属于上市公司股东净利润 159,060.68 万元，减少公司 2025 年度归属于上市公司股东所有者权益 159,060.68 万元。

本次计提资产减值准备事项有助于真实反映企业财务状况，符合会计准则和相关政策要求，符合公司的实际情况，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。

### 五、 董事会审计委员会关于计提资产减值准备的说明

公司第七届董事会审计委员会 2026 年第二次会议审议通过《关于 2025 年度计提资产减值准备的议案》。

董事会审计委员会认为：公司本次计提资产减值准备符合《企业会

计准则》和公司相关会计政策的规定，是经资产减值测试后基于谨慎性原则而作出的，依据充分。本次计提资产减值准备后，公司 2025 年度财务报表能够更加公允地反映截至 2025 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性，同意公司本次资产减值准备的计提。

## 六、备查文件

1. 第七届董事会第二十八次会议决议；
2. 第七届董事会审计委员会 2026 年第二次会议决议。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2026 年 4 月 29 日