

## **云南城投置业股份有限公司关于 公司计提 2020 年三季度资产减值准备的公告**

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。

云南城投置业股份有限公司（下称“公司”）于 2020 年 10 月 23 日召开了公司第九届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司计提 2020 年三季度资产减值准备的议案》，根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，现将具体情况公告如下：

### **一、本次计提资产减值准备的情况概述**

为真实反映公司截至 2020 年 9 月 30 日的财务状况，按照《企业会计准则》及公司现行会计政策确定的资产减值准备确认标准和计提方法，本着谨慎性原则，公司对各项资产进行清查，对存在减值迹象的资产进行减值测试，各项资产的可变现净值低于其账面价值时，经过确认或计量，计提资产减值准备。

经测试，2020 年三季度公司计提各类资产减值准备合计 358,165,001.22 元。

### **二、计提资产减值准备的具体情况说明**

#### **1、坏账准备**

##### **（1）坏账准备计提方法**

资产负债表日，对单项金额重大并单独计提坏账准备以及单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项单独进行减值测试，经测试有客观证据表明其发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备；对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按照信用风险特征组合采用账龄分析法、余额百分比法等其他方法计提坏账准备。

##### **（2）计提坏账准备情况**

按照公司计提坏账准备的会计政策，报告期内应计提坏账准备 1,436,773.23 元，主要是对宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司、苍南银泰置业有限公司、平阳银泰置业有限公司、云泰商业管理（天津）有限公司等公司的应收款项按账龄计提坏账准备，归母净利润减少

641,636.16 元。

## 2、存货跌价准备

### (1) 存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价：年末在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

确定可变现净值的具体依据：对于期末已完工房地产项目结存的开发产品，以估计售价减去估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值；对于期末未完工房地产项目开发成本及拟开发产品，以估计售价减去至计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

### (2) 计提存货跌价准备情况

2020年9月30日，公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行减值测试后，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备，应计提存货跌价准备356,295,006.98元，归母净利润减少330,812,693.56元，计提情况如下：

#### 1) 各项目销售定价计提存货减值准备 252,896,090.94 元

杭州萧山银城置业有限公司2020年10月推售车位，根据车位销售定价计算车位的可变现净值，对车位计提存货减值准备76,827,608.04元；云南城投龙江房地产开发有限公司对“融城·昆明湖”项目部分回迁地块车位定价，根据定价计算车位的可变现净值，对车位计提存货减值准备176,068,482.90元。

#### 2) 各项目因售价调整计提存货减值准备 103,398,916.04 元

为加快存货去化速度和销售回款，公司将云南城投龙江房地产开发有限公司“融城·昆明湖”项目六个地块部分车位移交云南城投物业服务有限公司销售，按移交云南城投物业服务有限公司销售价格确定财务可变现净值，对车位计提存货减值准备99,361,100.38元；哈尔滨银旗房地产开发有限公司对存货采取了降价销售策略，本期根据预计可变现净值计提存货减值准备13,676,631.61元；根据期末存货减值测试结果，云南城投置地有限公司、昆明市官渡区城中村改造置业有限公司及宁波银泰置业有限公司转回存货减值准备9,638,815.95元。

### 3、长期股权投资减值准备

#### (1) 长期股权投资减值准备计提方法

期末长期股权投资按可收回金额与账面价值孰低原则计量，当长期股权投资可收回低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。

#### (2) 计提长期股权投资减值准备情况

名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司因其参股公司淄博名尚银泰城喜悦体育文化发展有限公司经营业务停滞，预计长期股权投资账面价值不能收回，据此计提长期股权减值准备433,221.01元。

### 三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本期计提的坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备计入资产减值损失，2020年三季度公司合并报表利润总额减少358,165,001.22元，归属于母公司的净利润减少331,757,584.43元。

### 四、董事会关于公司计提资产减值准备的合理性说明

公司董事会认为：公司依据《企业会计准则》及资产实际情况计提资产减值准备，依据充分，公允地反映了报告期末公司的资产状况，董事会同意公司本次计提资产减值准备。

### 五、独立董事关于公司计提资产减值准备的独立意见

公司独立董事认为：公司本次计提资产减值准备，遵照并符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，符合公司的实际情况；计提依据充分，决策程序合法，能够真实公允地反映公司资产价值及财务状况，不存在损害公司及全体股东利益的情况，独立董事同意公司本次计提资产减值准备合计358,165,001.22元。

### 六、审计委员会关于公司计提资产减值准备的书面意见

公司审计委员会认为：公司本次计提资产减值准备，符合《企业会计准则》和公司财务管理制度的相关规定，计提资产减值准备后，公司财务报表能够更加公允地反映公司的财务状况和经营成果，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息，审计委员会同意公司本次计提资产减值准备。

### 七、监事会关于公司计提资产减值准备的意见

公司监事会认为：公司本次计提资产减值准备，符合《企业会计准则》的有关规定和公司实际情况，审批程序合法、合规，监事会同意公司本次计提资产减值准备。

## 八、备查文件

- 1、公司第九届董事会第十五次会议决议；
- 2、公司独立董事发表的独立意见；
- 3、公司第九届监事会第十次会议决议。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2020年10月27日