

云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度计提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 2021 年 4 月 23 日召开了第九届董事会第二十三次会议，会议审议通过了《云南城投置业股份有限公司关于公司 2020 年度计提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 12 月 31 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，每年末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 年度公司计提各类资产减值准备合计 116,859.74 万元。

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；对划分为组合的应收款项，公司参考历史信用损失经验计算预期信用损失。

（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 1,008.30 万元，主要是下属子公司昆明市官渡区城中村改造置业有限公司、云南城投龙江房地产开发有限公司、黑龙江银泰置地有限公司等公司对应收款项和合同资产计提坏账准备 1,008.30 万元，影响归母净利润-1,097.90 万元。

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

本年末，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，报告期内，计提存货跌价准备 110,659.10 万元，影响归母净利润-92,687.51 万元，计提情况如下：

I、对春山可望、楠景新城及海南天利龙腾湾等项目计提存货跌价准备 58,622.61 万元：

受疫情持续导致外地旅居客明显下降，以及周边竞品不断入市，竞争加大的影响，上述项目根据周边市场的销售价格及去化速度，对预售及拟建项目进行了

减值测试，并经公司聘请的评估机构对存货可变现净值进行估值测算后，对存货共计提存货减值 58,622.61 万元，影响归母净利润-46,286.70 万元。

II、对昆明湖项目车位及部分住宅计提存货跌价准备 33,349.30 万元：

为加快配比率较高的地下车位去化速度，促进销售回款，昆明湖项目对各地块的车位及部分住宅进行了尾盘销售及降价促销，经公司聘请的评估机构对存货可变现净值进行估值测算后，对这部分存货共计提存货跌价准备 33,349.30 万元，影响归母净利润-32,761.50 万元。

III、其他各项目因售价调整计提存货跌价准备 18,687.20 万元

为加快存货去化和销售回款，部分项目公司对存货采取了降价销售策略，年末根据预计可变现净值计提存货减值准备 18,687.20 万元，影响归母净利润-13,639.30 万元。

3、固定资产及在建工程减值准备

(1) 固定资产及在建工程减值准备计提方法

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》等相关规定，期末固定资产及在建工程按账面价值与可收回金额孰低的原则计量：当可收回金额低于其账面价值时，本公司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。公司年末对固定资产及在建工程进行盘点，判断资产存在可能发生减值迹象的，测算其可收回金额，当可收回金额低于账面价值时，计提资产减值准备。固定资产及在建工程减值准备按单个资产或资产组的成本高于其可收回金额的差额提取。

(2) 计提固定资产及在建工程减值准备情况

本年末，根据公司盘点情况，对有证据表明减值已发生的情况下，经公司聘请的评估机构对固定资产及在建工程可回收金额进行估值测算后，对成都酒店资产等计提固定资产减值准备 3,629.16 万元，对海东方三期项目计提在建工程减值准备 1,519.86 万元。

4、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 43.32 万元。

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、固定资产及在建工程减值准备及长期资产减值准备计入信用减值损失和资产减值损失，使得 2020 年度公司合并报表利润总额减少 116,859.74 万元，归属于母公司的净利润减少 98,960.26 万元。

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：公司本次计提减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，体现了会计的谨慎性原则，能更加公允地反映截止 2020 年 12 月 31 日公司的资产情况，使公司关于资产价值的信息更加真实、可靠。

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，公司独立董事同意公司 2020 年度公司计提各类资产减值准备合计 116,859.74 万元。

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。

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二十三次会议决议及董事会关于公司计提资产减值准备的合理性说明；

2、公司独立董事发表的独立意见；

3、公司董事会审计委员会 2021 年第五次会议决议；

4、公司第九届监事会第十九次会议决议及监事会关于公司计提资产减值准备的意见。

特此公告。

云南城投置业股份有限公司董事会

2021 年 4 月 27 日