

证券代码：600239

证券简称：ST 云城

公告编号：临 2022-127 号

云南城投置业股份有限公司关于公司 2022 年前三季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 2022 年 10 月 26 日召开了第九届董事会第四十八次会议，会议审议通过了《关于公司 2022 年前三季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 2022 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，期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，2022 年前三季度公司计提各类资产减值准备合计 20,707.09 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，本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 1,550.38 万

元,主要是下属子公司杭州西溪银盛置地有限公司、海南天利投资发展有限公司及云泰商业管理(天津)有限公司等公司对应收外部单位款项计提的坏账准备,影响归母净利润-1,041.45 万元。

报告期内,云南城投龙江房地产开发有限公司收回到期的合同资产,相应冲回已计提的合同资产减值准备 40.00 万元;增加归母净利润 40.00 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:期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

本期末,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,东方首座西楼地块(成本主要为土地成本、拆迁安置费及建设工程费)因历史文化名城保护规划调整,导致可售面积减少计提减值 15,072.84 万元;受疫情反复及部分区域房地产竞争加大、价格下挫的影响,项目根据周边市场的销售价格及去化速度,对各项目进行了减值测试,其中春风南岸项目计提减值 2,361.00 万元,融城优郡项目计提减值 1,330.27 万元,其他各项目计提减值 432.60 万元;本期共计计提存货减值 19,196.71 万元,影响归母净利润-11,366.00 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、存货跌价准备计入信用减值损失和资产减值损失，使得 2022 年前三季度公司合并报表利润总额减少 20,707.09 万元，归属于母公司的净利润减少 12,367.45 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 2022 年 9 月 30 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 2022 年前三季度计提各类资产减值准备合计 20,707.09 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四十八次会议决议及董事会关于公司 2022 年前三季度计提资产减值准备的合理性说明；
- 2、公司董事会审计委员会对公司第九届董事会第四十八次会议相关事项的书面意见；

- 3、公司独立董事对公司第九届董事会第四十八次会议相关事项的独立意见；
- 4、公司第九届监事会第三十九次会议决议及监事会关于公司 2022 年第三季度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

2022 年 10 月 28 日