

云南城投置业股份有限公司关于上海证券交易所关于对公司业绩预亏事项问询函的回复公告

证券代码:600239 证券简称:云南城投 编号:临2020-017号

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。

划受此影响无法预计,项目经营风险加大。管理层预计未来可能无法产生足够的应纳税所得额抵扣前期亏损,故将前期确认的递延所得税资产全额转回,影响归母净利润。

因法院已对艺术家园债权人及股东的诉讼在11月末进行了二审判决,公司在2019年12月以债权人身份向人民法院申请艺术家园破产清算,故以12月份作为资产出现减值迹象的时点,以快速去化方式计提存货跌价准备,符合项目的实际情况。

Table with columns: 地块, 平均售价, 2019年减值测试采用的销售均价, 2019年计提数, 2019年以跌价准备余额. Rows include 中14地块(尾盘), 中12地块, etc.

问题一:公司2019年三季报显示,2019年前三季度归母净利润仅亏损10.63亿元,与本次披露的2019年预计全年归母净利润亏损24.50-29.50亿元差额较大。

2)因主要资产被查封及股东申请破产清算项目存货快速变现将产生大额亏损。艺术家园主要资产为商舖,数量较大,销售溢价高,公司判断未来可通过商舖的销售溢价实现利润预期。

2. 商舖方面项目 2019年12月23日,大理州洱海保护及流域转型发展指挥部对大理州各县市人民政府,“两区一委”大理市洱源县洱海保护及流域转型发展指挥部。

注:中15地块为回迁地块,2016年开始销售,按照公司回迁户签订的回迁合同约定,回迁户可按9元/个享受优惠优惠。

2019年前三季度经营利润下降10.63亿元,四季度结转营业收入约16亿元,成本及税金12.1亿元,毛利约3.9亿元,扣减四季度发生的销售费用、管理费用及财务费用共计8.15亿元后,经营亏损约4.25亿元。

2019年房地产市场调控加码,商业地产市场面临严峻压力,项目公司市场竞争加剧。平阳银泰及石化银泰因周边新开商业综合体聚集带来的冲击。

2. 项目后续开发建设进展情况 海东方项目总体规划建设用地1893亩,项目分为住宅、商业、酒店、住宅一期、二期。

Table with columns: 项目名称, 车位配比, 销售均价. Rows include 万科金域水榭, 俊发城·郁金苑, etc.

2019年四季度经营亏损 其他因素导致的四季度经营亏损 ①:项目公司因降价销售计提存货跌价准备

2019年四季度经营收入下降,主要是受产品结构和降价销售等因素影响。受此影响,2019年前三季度经营收入下降,主要是受产品结构和降价销售等因素影响。

基于上述方案已经大理市委、州政府研究同意,并明确提出取消体育公园项目(高尔夫球场)建设,将用地费用及前期建设投入,且获取政府补偿的可能性很低。

注:中17地块自2018年下半年开始销售,根据周边地块的成交价格,公司测算中17地块计提跌价准备2809万元。

前三季度归母净利润亏损与本次披露的2019年预计全年归母净利润亏损差异较大的主要原因如下: 单位:万元

2019年四季度经营收入下降,主要是受产品结构和降价销售等因素影响。受此影响,2019年前三季度经营收入下降,主要是受产品结构和降价销售等因素影响。

2. 减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

Table with columns: 项目, 2019年1-3季度, 2019年4季度, 2019年1-4季度较前三季度变动, 2018年度, 2019年度变动比例. Rows include 营业收入, 营业成本, etc.

(1)公司四季度营业收入较1-3季度均出现小幅下降,全年收入较去年同期间下降32.40%。

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

(1)部分项目因降价促销计提存货跌价准备 进入四季度,随着年度业绩及销售回款压力的显著增加,各大房企纷纷通过加大降价促销力度来实现销售目标。

(2)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

II)艺术家园项目因申请破产预计存货跌价准备 2019年7月,艺术家园债权人及股东向法院提起诉讼,要求法院判令艺术家园破产清算。

(3)销售费用四季度较1-3季度均值增加41.08%,较去年同期上升2.23%;公司四季度有古滇湖蓝山、东麓阳阳花园、嵩山银泰、成都青城山及利天龙腾五个项目开盘。

Table with columns: 业态, 面积(平方米), 成本, 预计售价(含税), 销售人数, 费用及税金, 可变现净值, 存货跌价准备. Rows include 住宅, 地上商业, etc.

III)海东方体育公园(高尔夫球场项目)因政府规划调整预计资产减值 海东方项目总体规划建设用地1893亩,项目分为住宅、商业、酒店、住宅一期、二期。

(4)管理费用四季度较1-3季度均值增加25.24%,较去年同期增加28.55%;主要系海东方项目因政府规划调整停建、兰州三除项目因建设资金不足基本停建。

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2019年12月,海东方体育公园(高尔夫球场项目)被取消,项目借款不再用于资本化条件,故将资金利息12047万元全部转入财务费用。

(5)财务费用四季度较1-3季度均值增加25.24%,较去年同期增加28.55%;主要系海东方项目因政府规划调整停建、兰州三除项目因建设资金不足基本停建。

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

以上两期因素导致四季度财务费用增加1.74亿元。

(6)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2017-2018年,公司各产品销售情况良好,自持物业经营收入逐年提高,后期可根据存货销售情况,前期销售去化情况以及未来开发销售计划作出判断。

(7)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

Table with columns: 项目, 递延所得税资产, 递延所得税负债, 递延所得税资产形成原因. Rows include 商业溢价较高, 自持物业经营收入增加, etc.

(8)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

Table with columns: 项目, 可抵扣亏损, 资产减值准备, 预提土增税, 其他, 评估增值. Rows include 商业溢价较高, 自持物业经营收入增加, etc.

(9)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(10)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年5月10日起,项目地处于核心商圈,周边配套设施完善,交通便利,可快速开发获取合理利润。

(11)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(12)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(13)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(14)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(15)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(16)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(17)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。

2018年随着成都公商业及市场的热度上升,项目销售去化率大幅提升,预计项目销售及自持物业出租率可控制实现,可产生足够的应纳税所得额。

(18)减值测试过程 (一)艺术家园单位:万元

减值测试主要参数选取及依据说明: 因项目主要资产被查封,根据目前判决结果,很可能被法院拍卖以偿还债务。