

关于云南城投置业股份有限公司
会计估计变更事项专项说明的
专项审计报告

索引	页码
专项审计报告	1-2
会计估计变更事项的专项说明	1-2

关于云南城投置业股份有限公司 会计估计变更事项专项说明的专项审计报告

XYZH/2025KMAA2B0208

云南城投置业股份有限公司

云南城投置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的云南城投置业股份有限公司（以下简称云南城投）会计估计变更事项的专项说明。该会计估计变更事项的专项说明已由云南城投管理层按照规定编制以满足信息披露监管要求。

一、 管理层的责任

云南城投管理层负责按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及上海证券交易所的相关规定编制会计估计变更事项的专项说明，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使会计估计变更事项按照适用的财务报告编制基础确认、计量和披露，不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对该会计估计变更事项的专项说明发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对该会计估计变更事项的专项说明是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关该会计估计变更事项确认、计量和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与该会计估计变更事项确认、计量和披露相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层变更该会计估计的合理性。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，云南城投管理层编制的会计估计变更事项的专项说明在所有重大方面符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，如实反映了云南城投会计估计变更情况。

四、 其他事项

本专项审计报告仅供云南城投为满足上海证券交易所相关规定要求之目的使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他任何目的。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二五年十月二十四日

云南城投置业股份有限公司 会计估计变更事项的专项说明

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理》及《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——公告格式》等相关规定，云南城投置业股份有限公司（以下简称公司）编制会计估计变更事项的专项说明如下：

一、 本次会计估计变更情况概述

为更客观、公允反映公司财务状况和经营成果，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，公司拟对关联方应收款项计提坏账准备的会计估计进行变更。

根据公司第十届董事会第三十六次会议决议批准，确定本次会计估计变更自 2025 年 9 月 1 日起执行。

二、 本次会计估计变更的具体情况对公司的影响

（一） 本次会计估计变更原因及内容

1. 本次会计估计变更原因

公司自重大资产重组后，将大部分房地产项目进行转让剥离，不再纳入合并范围，导致关联交易和关联往来明显上升。为了更加客观地反映公司财务状况和经营成果，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，并基于谨慎性原则，对关联方应收款项按无风险组合分类不计提坏账准备的会计估计进行变更。

2. 本次会计估计变更内容

本次会计估计变更前，公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，以组合为基础进行评估时，对共同信用风险特征将金融工具分为不同组别。根据公司业务性质，对于应收关联方款项，发生坏账损失的可能性极小，认定为无风险组合，对该组合不计提坏账准备。

本次公司综合评估了关联方应收款项的构成、风险性及历史信用损失经验，并参考了部分同行业上市公司类似信用风险特征的关联方应收款项的预期信用损失率标准，重新划分关联方应收款项组合类别：

①单项计提坏账准备的应收款项：对因经营状况出现恶化（企业进入停业、清算或破产程序；进入诉讼阶段且无可执行财产等情况），导致无法还款的关联方应收款项进行单独判断，并单项计提坏账准备；

②低风险组合：关联方经营状况稳定，未出现逾期或账龄未超过 1 年（含 1 年）的关联方应收款项，划分为低风险组合，按 1%计提坏账准备（余额百分比法）；

③正常风险组合：对逾期且账龄较长（账龄在 1 年以上）及失信人的应收款项，判断其资产及经营状况后，如仍具备还款能力，则比照非关联方应收款项，划分为账龄组合计提坏账准备；同时，对该部分款项及时关注关联方经营状况，如后期发现经营状况出现恶化，将转为按单项计提坏账准备。

变更前后的预期信用损失率如下表：

项目	变更前计提政策	变更后计提政策
会计估计	划分为无风险组合，对该组合不计提坏账准备	根据预期信用风险损失，划分为按单项计提坏账准备、低风险组合及正常风险组合计提坏账准备
组合分类	变更前计提比例	变更后计提比例
低风险组合	0%	1%
正常风险组合	0%	按账龄计提
其中：1 年以内	0%	5%
1-2 年	0%	10%
2-3 年	0%	20%
3-4 年	0%	40%
4-5 年	0%	80%
5 年以上	0%	100%

（二） 审议程序

2025 年 10 月 24 日，公司召开审计委员会 2025 年第六次会议、第十届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于会计估计变更的议案》，同意对公司会计估计进行变更。本次会计估计变更无须提交公司股东会审议。

（三） 本次会计估计变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，故对以往年度的财务状况和经营成果不会产生影响。

由于目前无法确定 2025 年末的应收款项余额及账龄分布，故暂无法披露本次会计估计变更对公司 2025 年全年损益影响的具体金额，后续影响以公司正式披露的定期报告为准。

云南城投置业股份有限公司
二〇二五年十月二十四日



统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

(副本)(3-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 6000 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 02 日

执行事务合伙人 李晓英、宋朝学、谭小青

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦
A座8层

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日



证书序号：0014624

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一一年二月五日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 530100230003
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1993 年 09 月 21 日
Date of Issuance



姓名	魏勇
Full name	魏勇
性别	男
Sex	男
出生日期	1969-04-30
Date of birth	1969-04-30
工作单位	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
Working unit	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所
身份证号码	110107196904300616
Identity card No.	110107196904300616

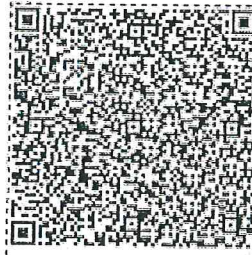
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 110101365223
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 04 月 25 日
Date of Issuance



邓茂(110101365223)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
您已通过2018年年检
云南省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
: / /



邓茂(110101365223)
已通过2021年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
已通过2020年年检
云南省注册会计师协会



邓茂(110101365223)
已通过2019年年检
云南省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



邓茂 110101365223
已通过 2024 年年检



姓 名 邓茂
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1986-02-15
Date of birth
工作单位 信诚和信会计师事务所(特殊普
Working unit
通合伙)昆明分所
身份证号码 532128198602153316
Identity card No.