

红塔证券股份有限公司关于 北京万通地产股份有限公司 非公开发行股票会后事项的说明

中国证券监督管理委员会：

北京万通地产股份有限公司（以下简称“万通地产”、“公司”、“发行人”）申请非公开发行 A 股股票已于 2016 年 3 月 2 日获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，并于 2016 年 6 月 13 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]876 号）。

遵照中国证监会发布的《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》（证监发行字[2002]15 号）、《股票发行审核标准备忘录第 5 号（新修订）——关于已通过发审会拟发行证券的公司会后事项监管及封卷工作的操作规程》、《关于再融资公司会后事项相关要求的通知》（发行监管函[2008]257 号）的相关规定，现就主要事项说明如下：

一、公司 2015 年及 2016 年一季度经营业绩下滑

（一）公司 2015 年经营业绩下滑的主要原因

2016 年 3 月 17 日，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）就公司 2015 年度财务状况出具标准无保留意见《审计报告》（普华永道中天审字[2016]第 10002 号）。2015 年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润-61,222.03 万元，较 2014 年度减少 65,731.02 万元，同比下降 1457.78%。

公司 2015 年与去年同期相比的利润变动情况如下表：

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	增减额	增减比例	变动原因说明
营业收入	261,886.13	191,157.59	70,728.54	37.00%	结转收入规模较上年增加
营业成本	182,911.38	135,786.96	47,124.42	34.70%	同上
销售费用	8,564.75	13,749.71	-5,184.96	-37.71%	市场营销活动减少
管理费用	14,774.15	17,499.64	-2,725.49	-15.57%	公司费用控制
财务费用	18,721.56	9,960.22	8,761.34	87.96%	融资增长及部分项目借款利息终止资本化
资产减值损失	61,042.37	2,373.87	58,668.50	2471.43%	杭州区域计提存货跌价准备
投资收益	-158.63	5,921.26	-6,079.89	-102.68%	股权投资收益减少
营业利润	-51,678.57	2,167.21	-53,845.78	-2484.57%	-
利润总额	-51,549.71	13,759.27	-65,308.98	-474.65%	-
归属于母公司所有者的净利润	-61,222.03	4,508.99	-65,731.02	-1457.78%	-

2015 年度公司营业收入较 2014 年度增加 70,728.54 万元，2015 年度公司资产减值损失较 2014 年度增加 58,668.50 万元，导致营业利润较上年度减少 53,845.78 万元，同比下降 2484.57%，主要原因系计提杭州万通中心与杭州上园两个项目的减值准备，具体情况如下：

1、计提存货跌价准备

（1）存货分类如下：

单位：万元

	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	680,787.92	-47,007.37	633,780.55
开发产品	379,744.96	-21,232.47	358,512.49
合 计	1,060,532.87	-68,239.83	992,293.04
	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	716,771.15		716,771.15
开发产品	305,032.81	-8,805.68	296,227.13
合 计	1,021,803.95	-8,805.68	1,012,998.28

(2) 存货跌价准备分析如下：

单位：万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
北京新城国际	302.16		-9.07	293.09
天津万通金府国际	8,503.52		-1,512.16	6,991.35
杭州上园国际		47,007.37		47,007.37
杭州万通中心		13,948.02		13,948.02
合 计	8,805.68	60,955.39	-1,521.23	68,239.83

2、计提存货跌价准备的原因

2015 年度，公司归属于上市公司股东的净利润-61,222.03 万元，主要为计提杭州万通中心与杭州上园两个项目的减值准备所导致的。

2015 年，杭州房地产市场体现出供应量增长、成交量增长、市场热度上升、板块差异明显、大型房地产开发商竞争激烈等特点，2015 年四季度，杭州两个项目所在区域市场库存量仍在上升，去库存压力持续加大，在 2015 年 12 月 18 日至 21 日召开的中央经济工作会议上，中央提出要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，以加快去库存速度。

杭州万通中心项目主要的物业类型为写字楼及酒店式公寓，具体包括 5A 级写字楼（E 幢），普通写字楼（A、C 幢）、酒店式公寓（B、D 幢）、底商以及地下车位。2015 年度写字楼尾盘在售；酒店式公寓去化速度慢且周边类似可比物业的销售均价为 1.7-1.8 万元/m²，公司结合杭项目所在区域的市场现状、主要竞争对手的销售情况等，及时调整项目的销售策略，普通写字楼尾盘和酒店式公寓的售价下调至与周边均价范围一致的水平。按照新销售策略的定价测算，普通写

写字楼可变现净值（可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金）低于账面价值 0.05 亿元，酒店式公寓可变现净值低于账面价值 1.35 亿元，按照会计准则相关规定普通写字楼和酒店式公寓共计提存货跌价准备 1.4 亿元。

杭州上园国际项目共 9 栋高层住宅，占地面积 3.6 万平方米，建筑面积 11.5 万平方米，项目尚未完工，住宅的单方成本约 1.8 万元-1.9 万元/m²。2015 年受政府宏观政策及房地产市场持续调整的影响，与该项目毗邻且同期拿地同物业类型的竞品楼盘以 1.3 万元/m²入市，截至 2015 年 12 月 31 日，周边竞品楼盘销售均价为 1.2-1.4 万元/m²，公司作出降低售价、缩短去库存周期，快速回笼资金的策略，预计开盘销售定价下调至与周边楼盘均价范围一致的水平，按照该新的销售定价测算，杭州上园国际项目住宅的可变现净值低于账面价值 4.7 亿元，按照会计准则相关规定计提存货跌价准备 4.7 亿元。两个项目共计提存货跌价准备 6.1 亿元。

（二）公司 2016 年一季度经营业务下滑的主要原因

2016 年 4 月 30 日，公司公开披露了 2016 年一季度报告。公司 2016 年一季度归属于上市公司股东的净利润为 471.58 万元，较 2015 年一季度减少-4,886.44 万元，2016 年度一季度财务报表未经审计。

公司 2016 年度一季度与上年同期相比的利润变动情况如下表：

单位：万元

项 目	2016 年 1-3 月	2015 年 1-3 月	增减额	增减比例	变动原因说明
营业收入	30,611.37	61,897.36	-31,285.99	-50.54%	主要原因是公司所属子公司本年达到结转收入时点的项目比上年同期有所减少
营业成本	13,471.45	34,348.78	-20,877.33	-60.78%	同上
销售费用	1,163.80	1,553.26	-389.46	-25.07%	市场营销活动减少
管理费用	2,303.46	3,475.25	-1,171.79	-33.72%	公司费用控制
财务费用	6,516.81	4,486.02	2,030.79	45.27%	公司的融资利息支出比上年同期有所增加

资产减值损失	43.44	62.92	-19.48	-30.96%	计提的坏账准备及跌价准备下降
投资收益	-156.42	-54.41	-102.01	187.48%	公司对参股公司确认的投资损失有所增加
营业利润	2,755.51	8,703.60	-5,948.09	-68.34%	-
利润总额	2,729.87	8,777.56	-6,047.69	-68.90%	-
归属于母公司所有者的净利润	471.58	5,358.02	-4,886.44	-91.20%	-

2016 年一季度归属于母公司所有者的净利润较去年同期下降 91.20%，主要系本期结转收入的项目和结转面积较上年同期减少，以及因上年末发行中期票据导致利息支出增加，资本化的财务利息支出较上年同期下降所致。

（三）2015 年度及 2016 年一季度业绩下滑对公司本次非公开发行及未来持续盈利能力的影响

根据上述分析，公司 2015 年业绩下滑的主要原因系计提杭州万通中心与杭州上园两个项目的减值准备；2016 年一季度业绩下降主要系结转收入的项目和结转面积较上年同期减少，以及因 2015 年末发行中期票据导致 2016 年度利息支出增加所致。公司 2015 年度及 2016 年一季度业绩下滑主要是受房地产区域风险、市场周期性波动等因素的影响，大额存货减值准备的计提在一定程度上是对前期累积风险作出的抵偿，符合房地产行业的特点，不会对公司后续经营产生持续不利影响，也不会导致公司不符合本次非公开发行条件。

本次非公开发行 A 股股票募集资金总额不超过 360,000 万元（含 360,000 万元），扣除发行费用后的募集资金将投向以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	投入募集资金
1	香河运河国际生态城	587,563.95	190,000
2	天竺新新家园	331,400	10,000
3	偿还贷款	-	160,000
	合 计	918,963.95	360,000

本次非公开发行募集资金部分用于偿还公司贷款，部分用于房地产项目开发。

募集资金偿还贷款后，公司资金成本将大幅下降，公司盈利水平能够得到迅速提升；用于房地产开发的募投项目集中于京津冀地区，该区域内的房地产市场近期销售和长期增值前景良好，预计未来几年将为公司带来良好的投资回报，有利于提升公司整体盈利水平。

本次非公开发行实施后，公司净资产将大幅增加，资产负债率将进一步下降，抗风险能力及盈利能力将显著提升。

二、公司监事变更

2016 年 6 月，公司监事同心先生因个人原因辞去监事职务；2016 年 7 月，公司 2016 年临时股东大会选举褚丹女士为公司第六届监事会监事。

截至本说明出具日，公司董事会、监事会均正常运行，公司董事、监事、高级管理人员均正常履职，公司生产经营持续稳定，未因监事正常变动而造成重大不利影响。

三、转让子公司股权

2016 年 6 月 26 日，公司与浙江万科南都房地产有限公司签订《股权转让协议》，以 301,524,785.44 元的交易对价转让其所持有子公司杭州万通杭昀置业有限公司 100%股权转让予浙江万科。

本次交易有利于盘活公司存量资产，提高公司资源使用效率，预计取得转让收益约 2.5 亿元（本数据未经审计）。

四、核查意见

保荐机构对于涉及的会后事项，根据中国证监会发布的《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》（证监发行字[2002]15 号）、《股票发行审核标准备忘录第 5 号》、《关于再融资公司会后事项相关要求的通知》（发行监管函[2008]257 号）等相关文件的要求，逐项核查并发表意见如下：

- 1、发行人会计师已出具了 2015 年度标准无保留意见的审计报告。
- 2、发行人没有影响公司发行新股的情形出现。
- 3、发行人无重大违法违规行为。

4、本说明之“一、公司 2015 年及 2016 年一季度经营业绩下滑”及“三、转让子公司股权”等事项外，发行人不存在其他重大异常情况，报表项目无其他异常变化，财务状况正常。上述事项不会对公司后续经营产生持续不利影响，也不会导致公司不符合本次非公开发行条件。

5、发行人没有发生重大资产置换、股权、债务重组等公司架构变化的情形。

6、发行人的主营业务没有发生变更。

7、发行人的管理层及核心技术人员稳定，没有出现对公司的经营管理有重大影响的人员变化。

8、发行人没有发生未履行法定程序的关联交易，且没有发生未在申报的材料中披露的重大关联交易。

9、截至本说明出具日，发行人聘请的保荐机构、主承销商和律师事务所未发生变更。

10、发行人未对本次非公开发行股票作出盈利预测。

11、发行人及其董事长、总经理、主要股东没有发生重大的诉讼、仲裁和股权纠纷，也不存在影响公司发行新股的潜在纠纷。

12、没有发生大股东占用发行人资金和侵害小股东利益的情形。

13、没有发生影响发行人持续发展的法律、政策、市场等方面的重大变化。

14、发行人的业务、资产、人员、机构、财务的独立性没有发生变化。

15、发行人主要财产、股权没有出现限制性障碍。

16、发行人不存在违反信息披露要求的事项。

17、发行人及其控股股东、实际控制人不存在其他影响发行上市和投资者判断的事项。

18、发行人不存在因媒体质疑报道以及相关质疑报道对本次非公开发行产生实质性影响的事项。

综上所述,自通过发审会日至本说明出具日,万通地产未发生中国证监会《关于加强对通过发审会的拟发行证券的公司会后事项监管的通知》(证监发行字[2002]15号)、《股票发行审核标准备忘录第5号》、《关于再融资公司会后事项相关要求的通知》(发行监管函[2008]257号)所述可能影响本次发行上市及对投资者做出投资决策有重大影响的事项。

(以下无正文)

(本页无正文，为《红塔证券股份有限公司关于北京万通地产股份有限公司非公开发行股票会后事项的说明》之签字页)

保荐代表人：

欧阳凯

欧阳凯

曹晋闻

曹晋闻

