

证券代码：600246

证券简称：万通地产

公告编号：2020-034

北京万通地产股份有限公司 关于计提商誉减值准备的公告

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。

北京万通地产股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年4月28日召开第七届董事会第三十一次临时会议暨2019年度会议和第七届监事会第十六次临时会议暨2019年度会议审议通过了《关于计提商誉减值准备的议案》，现将相关情况公告如下：

一、本次计提商誉减值准备情况概述

（一）商誉形成情况

2017年7月，公司支付现金购买中融国富投资管理有限公司（以下简称“中融国富”）100%的股权，交易价格为50,062万元。公司于2017年7月完成对中融国富的全资收购，收购完成后，公司合并资产负债表中形成商誉金额48,209万元。

（二）本次计提商誉减值准备的原因

中融国富2020年预测可实现营业收入较2019年出现较大幅度下滑，净利润也将因此出现较大幅度下滑，主要原因是：

中融国富营业规模主要依赖房地产企业融资顾问服务收入。2019年全球主要央行货币政策偏宽松，我国央行三次下调金融机构存款准备金率，并实施LPR利率改革，总体实施稳健货币政策并松紧适度，改善宏观融资环境。

2019年房地产企业在外部宏观环境的推动下，存在头部房地产企业因融资渠道扩展、新融资成本下降、房地产企业利润需求驱动，替换其以前年度融资或压缩新增融资规模的可能性，因而中融国富融资顾问业务存量收入、新增顾问业务

落地机会有大幅减少的可能性。

中融国富业务资源趋向于行业龙头及中大型房企,这些企业具备使用公司债、票据、资产证券化等多种低成本融资工具的优势,中融国富现阶段及预计未来一段时间对接资金类型主要为信托资金,目前信托资金成本回报大约为 10%至 12%,存在难以满足融资客户需求的可能性。

2019 年 3 季度以来房地产信托资金规模、业务模式监管趋严,房地产信托资金融资渠道受限,进一步加剧中融国富融资顾问业务开展的难度。

随着资产管理行业的发展,行业体系构建逐渐完善,信托计划、券商资管、银行理财、公募基金、私募基金等各类资管领域内外部竞争激烈,中融国富未来资产管理业务面临竞争加剧,业务开展优势减弱。

至 2019 年末中融国富直接投资部员工亦有所减少,削弱中融国富资管业务拓展范围,降低中融国富业务机会落地几率,对中融国富未来年度业绩有较大影响。

2020 年突发新冠肺炎疫情对经济环境、货币政策、房地产行业带来阶段性的影响,总体来看,房地产企业融资环境略有宽松,截至目前疫情持续时间仍不能确定,预计市场恢复也需要一段时间,低成本融资渠道增加会给中融国富业务拓展造成一定程度影响。

中融国富预测未来经营利润明显低于形成商誉时的业绩表现,存在商誉减值迹象。为公允反映公司截至 2019 年 12 月 31 日的财务状况,公司根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》、证监会《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》相关规定,结合中融国富实际经营情况和资产现状,经与资产评估师沟通,评估商誉所在资产组组合的未来现金流量现值低于该资产组组合(含商誉)的账面价值,本着谨慎性原则,计提相应的商誉减值准备。

(三) 本次计提商誉减值准备的金额、计算过程、拟计入的报告期间

公司本次拟计提商誉减值准备金额约为 22,963 万元,本次拟计提商誉减值准备的具体情况如下表:

单位:万元

资产组名称	中融国富的各项资产和流动负债
商誉的账面价值	48,209
不包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	12,709
不包含商誉的资产组或资产组组合的资产可收回金额	12,709
不包含商誉的资产组或资产组组合计提的资产减值准备金额 A	0
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	60,918
包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额	37,955
包含商誉的资产组或资产组组合计提的资产减值准备 B	22,963
C=B-A 的金额	22,963
本次计提商誉减值准备的数额	22,963
资产可收回金额的计算过程	用现金流折现法预计未来现金流量现值
本次计提商誉减值准备的依据	资产组的可收回金额低于其账面价值

公司聘请了北京中同华资产评估有限公司对商誉进行减值测试评估并出具了中同华评报字（2020）第 020358 号评估报告，评估结果为公司并购中融国富所形成的与商誉相关的资产组可收回金额为 37,900.00 万元。

本次计提商誉减值准备拟计入的报告期间为 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

上述计提金额已经年审会计师事务所审计。

（四）第三方评估机构基本情况说明

北京中同华资产评估有限公司的前身设立于 1993 年，是北京市首家获得证券期货相关业务资格的资产评估公司。业务类型主要包括：企业（资产）并购（收购）、财务报告目的的评估、股份制改制上市、股票定向增发、中外合资、资本重组（改制）、抵押贷款评估服务。客户行业遍布传统电力电网、核电风电光伏等新能源、生物医药医疗、银行保险金融领域、建筑房地产、航天航空、军工国防、机械制造、采矿探矿、农林水务、互联网信息等等，具有丰富的执业经验。

二、本次计提商誉减值准备对公司的影响

本次拟计提商誉减值准备金额为 22,963 万元，影响公司 2019 年度合并报表归属于上市公司股东的净利润减少 22,963 万元，相应减少公司 2019 年度所有者权益 22,963 万元。

三、公司对本次计提商誉减值准备事项履行的审议程序

《关于计提商誉减值准备的议案》已经公司第七届董事会第三十一次临时会议暨2019年度会议和第七届监事会第十六次临时会议暨2019年度会议审议通过。董事会审计与风险控制委员会就计提事项的合理性发表了审核意见,同意该事项。独立董事对该事项发表了同意的独立意见。

四、董事会审计与风险控制委员会的审核意见

公司董事会审计与风险控制委员会认为:公司本次计提商誉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,本次计提商誉减值准备遵循谨慎性、合理性原则,符合公司的实际情况。本次计提商誉减值准备后,能够公允反映公司财务状况及经营成果,同意本次计提商誉减值准备。

五、独立董事的独立意见

公司独立董事认为:公司本次计提商誉减值准备是基于谨慎性原则,符合《企业会计准则》等相关规定,符合公司实际情况。计提减值准备后,能够更加公允反映公司财务状况及经营成果,没有损害公司及中小股东的利益,同意本次计提商誉减值准备。

六、监事会意见

公司监事会认为:公司在审议本次计提商誉减值准备的议案相关程序合法,符合《企业会计准则》等相关规定。经过商誉减值准备计提后更能公允的反映公司的资产状况、财务状况以及经营成果,未发现存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形,同意本次计提商誉减值准备。

七、备查文件

(一)北京万通地产股份有限公司第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议决议;

(二)北京万通地产股份有限公司第七届监事会第十六次临时会议暨 2019 年度会议决议;

(三)北京万通地产股份有限公司第七届董事会审计与风险控制委员会 2020 年第一次会议决议;

（四）北京万通地产股份有限公司独立董事关于第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议相关事项的独立意见；

（五）《北京万通地产股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的中融国富投资管理有限公司商誉所在资产组可收回金额评估项目资产评估报告》，报告编号：中同华评报字（2020）第 020358 号。

特此公告。

北京万通地产股份有限公司董事会

2020 年 4 月 30 日