

证券代码：600246

证券简称：万通地产

公告编号：2020-033

北京万通地产股份有限公司

关于计提存货减值准备及信用损失准备的公告

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《关于计提存货减值准备及信用损失准备的议案》，现将相关情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况概述

根据《企业会计准则》及其应用指南、《关于进一步提高上市公司财务信息披露质量的通知》等有关规定，为了更加真实、准确地反映公司截止2019年12月31日的资产状况和财务状况，公司（含子公司，下同）对截止2019年12月31日的各类资产进行清查并对有关资产进行减值测试，按照规定计提存货跌价准备及信用减值损失。公司拟对2019年度部分存货进行计提减值准备21,717万元，对应收账款计提信用损失准备1,593万元，合计计提减值（损失）准备23,310万元。

项目	2019年度拟计提资产减值准备金额（万元）	占2019年度经审计归属于上市公司股东的净利润比例
信用损失准备	1,593	2.63%
其中：应收账款损失准备	304	0.50%
其他应收款损失准备	1,289	2.13%
存货跌价准备	21,717	35.91%
合计	23,310	38.54%

本次计提的存货减值准备及信用损失准备拟计入的报告期间为2019年1月1

日至 2019 年 12 月 31 日。

二、本次计提存货跌价准备具体情况

2019 年，写字楼及酒店式公寓市场体现出供应量增长、空置率上升、板块差异明显、大型房地产开发商竞争激烈等特点，去库存压力持续加大。具体情况如下：

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。从 2016 年开始，得益于 G20，写字楼销售价格一路上升。2017 年是写字楼放量成交的时期，2018 年市场则受经济影响略显疲软，2019 年随着写字楼供应量的迅速增加，竞争日趋激烈，同时，在当前经济形势下行压力下，未来几年，写字楼的销售市场会面临较大挑战，部分项目出现以价换量的情况。同时，酒店式公寓去化速度缓慢。2020 年突发新冠肺炎疫情对市场带来阶段性影响，房地产行业受到冲击，项目销售额及回款额完成情况明显低于预算指标。综合周边可比写字楼及酒店式公寓的销售均价和收益法测算单价，公司结合杭州万通中心项目所在区域的市场现状、主要竞争对手销售情况等，调整项目销售策略，下调写字楼及酒店式公寓售价。

公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对杭州万通中心相关存货进行评估，评估结果写字楼（C、E）及酒店式公寓（B、D）的可变现净值为人民币 40,986 万元，低于账面价值人民币 56,857 万元。参考评估结论，公司管理层对部分存货计提了存货跌价准备，以审计师核定的资产可回收金额 40,917 万元为依据，计提减值金额为 15,940 万元。具体情况如下：

单位：万元

资产名称	存货
写字楼（C、E）及酒店式公寓（B、D）账面余额	56,857
资产可收回金额	40,917
资产可收回金额的计算过程	按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。 可变现净值=存货估计综合售价-至完工估计

	将发生的成本-估计销售费用-相关税金按照单个存货项目计提存货跌价准备。
本次计提资产减值准备的依据	《企业会计准则》根据公司存货可变现净值的确定依据进行计提。
本期计提数额	15,940
计提原因	公司判断该项资产存在减值的情形,公司存货期末可变现净值低于账面成本的,按差额计提存货跌价准备。

除杭州万通中心项目外，天津区域项目酒店式公寓、尾盘车位，成都区域项目尾盘车位均存在去库存压力，通过对比周边类比物业销售均价，公司结合各项目所在区域的市场状况、主要竞争对手销售情况等，销售策略价格均有所下调，公司判断该项资产存在减值的情形，公司存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备，具体情况如下：

单位：万元

资产名称		存货
天津区域： 万通上游国际项目、 万通华府项目、 万通金府国际项目	存货账面余额小计	15,927
	资产可收回金额小计	11,456
	本期计提数额	4,471
成都区域： 成都金牛新都会项目、 成都红墙国际项目	存货账面余额小计	3,431
	资产可收回金额小计	2,125
	本期计提数额小计	1,306
天津区域、成都区域计提数额合计		5,777

上述计提金额已经年审会计师事务所审计。

三、本次计提应收款项信用损失准备的情况说明

对于应收款项，无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。除了单项评估信用风险的应收款项外，公司将应收款项按合并范围内关联方、类似信用风险特征（账龄）分别进行组合。对于债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等客观证据表明确实无法收回或收回的可能性不大的应收款项，公司对其进行单独测试并计提信用减值损失。

根据以上规定，公司 2019 年计提应收账款信用损失准备 304 万元，其中按信用风险特征组合计提信用损失准备转回 7 万元，基于单项评估信用风险计提信用损失准备 311 万元；2019 年计提其他应收款信用损失准备 1,289 万元，其中按信用风险特征组合计提信用损失准备 95 万元，基于单项评估信用风险计提信用损失准备 1,194 万元。应收款项合计计提信用损失准备 1,593 万元。上述计提金额已经年审会计师事务所审计。

四、本次计提事项对公司的影响

本次计提存货减值准备及信用损失准备金额合计约为 23,310 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 23,310 万元，相应减少公司 2019 年度所有者权益 23,310 万元。

五、公司对本次计提事项履行的审议程序

《关于计提存货减值准备及信用损失准备的议案》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。

六、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 2019 年度计提存货减值准备及信用损失准备遵照并符合《企业会计准则》、公司相关会计政策的规定，计提存货减值准备及信用损失准备的依据充分，符合公司的经营现状。公司本次计提存货减值准备及信用损失准备基于谨慎性原则，有助于更加公允地反映公司截至 2019 年 12 月 31 日的合并财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具合理性。因此，我们对该事项无异议。

七、独立董事的独立意见

公司独立董事认为：本次计提存货减值准备及信用损失准备采用稳健的会计原则，依据充分合理，决策程序规范合法，符合《企业会计准则》和相关法律法规的规定，能够客观反映公司截至 2019 年 12 月 31 日的财务状况、资产价值及经营成果；本次计提存货减值准备及信用损失准备符合公司整体利益，不存在损害

公司和全体股东特别是中小股东利益的情况，独立董事同意本次计提存货减值准备及信用损失准备。

八、监事会意见

公司监事会认为：公司本次计提存货减值准备及信用损失准备依据充分，符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，符合公司实际情况，客观、公允地反映了公司的资产价值和经营成果，公司就该事项的决策程序符合相关法律法规的有关规定，监事会同意本次计提存货减值准备及信用损失准备。

九、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）深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《房地产估价报告_中国浙江省杭州市拱墅区万通中心 1-5 幢部分_商业、办公、酒店式公寓及 290 个地下机动车停车位项目》，报告编号：A/BJX/2001/2089/VF/JH。

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