

股票代码: 600246

股票简称: 万通地产

公告编号: 临 2016-004

北京万通地产股份有限公司
关于上海证券交易所问询函的回复公告

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。

近日，我公司收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于对北京万通地产股份有限公司有关 2015 年年度业绩预亏事项的问询函》(上证公函【2016】0083 号)，现就问询函涉及内容回复如下：

一、请结合杭州万通中心项目与杭州上园项目所处区域的市场环境现状、未来变化趋势、成本费用支出情况及减值迹象发生期间等因素详细分析说明本次计提减值准备的具体依据及影响金额。

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，同时，政府的一系列降准降息等刺激房地产政策的陆续出台，及 2016 年 G20 峰会在杭州的召开等有利因素下，公司对区域市场价值的预期是上升趋势，前三季度公司并未对售价进行调整，去化周期在两年左右。

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，传递出对房地产市场高库存担忧的信号。杭州万通中心项目与杭州上园项目所处区域的新增竞品楼盘定价较低，其他竞品楼盘也都通过降价拉动成交量，给公司上述两项目的定价带来了直接冲击和影响；公司结合杭州万通中心项目与杭州上园项目所在区域的市场现状、主要竞争对手的销售情况等，及时调整上述两个项目的销售策略，作出降低售价、缩短去库存周期，快速回笼资金的策略，新的销售定价低于存货成本，按照企业会计准则的规定，需要计提减值准备。

(一) 项目情况

杭州万通中心项目位于杭州市拱墅区，地处上塘高架、大关路交界处，项目总占地面积 1.75 万平方米，总建筑面积 14.1 万平方米，地上建筑面积 9.5 万平方米，其中写字楼 6.3 万平方米，精装修酒店式公寓 3.2 万平方米，地下建筑面积 4.6 万平方米。杭州万通中心已经完工，写字楼的单方成本约 2.0 万元/平方

米，酒店式公寓由于交付标准是精装修，单方成本约 2.2 万元/平方米。

杭州上园国际项目位于杭州市余杭区，冯家浜路和上园路交叉口东南角，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。其中地上建筑面积 8.6 万平方米，地下建筑面积 2.9 万平方米。杭州上园项目尚未完工，住宅的单方成本约 1.8 万元-1.9 万元/平方米。

（二）区域市场环境现状和未来变化趋势、减值迹象发生期间、减值依据及影响额估计

杭州万通中心项目以写字楼和精装修酒店式公寓为主，位于杭州市拱墅区，该区属于新兴的商务发展区，酒店式公寓整体供应量较大。2015 年四季度各大开发商为去库存降价促销，毗邻杭州万通中心项目的某精装酒店式公寓报价下调至 17,000 元至 18,000 元，下调了约 4,000 元/平米。

杭州上园项目以普通住宅为主，位于杭州市余杭区，该区域在 2015 年的成交量上升，市场热度不断升温，但是区域内的竞品楼盘众多，万科、滨江、越秀、融科等十余家国内知名品牌开发商同期开发，竞争度较高，2015 年 10 月，某位置相近且与杭州上园项目同期拿地的住宅项目，开盘价 13,000 元/平方米，对杭州上园项目的定价产生直接影响。

面对所受市场竞品的价格冲击以及公司快速回笼资金的需求，四季度杭州区域提出下调价格缩短去化周期的销售策略。2015 年 12 月公司召开年度预算会议，2016 年 1 月公司批准杭州区域销售策略，酒店式公寓销售价格下调 10%-20%，杭州上园住宅销售价格下调 20%-30%；根据新的定价及预计成本，两个项目均存在一定程度减值，公司为合理确定项目的可变现净值，聘请国际房地产顾问公司戴德梁行对杭州万通中心项目和杭州上园项目进行资产评估，依据经 2016 年杭州时尚置业有限公司和杭州杭昀置业有限公司之股东批准的预算和销售策略，以及参考戴德梁行初步测算结果，杭州万通中心酒店式公寓减值金额在 1.2 亿元-1.4 亿元之间，杭州上园项目住宅减值的金额在 4.7 亿元-4.8 亿元之间。

二、公司 2015 年度对杭州万通中心项目与杭州上园项目的投资金额与项目进展。

（一）杭州万通中心总投资 19.6 亿元，2015 年投资 0.8 亿元，截止 2015 年 12 月底累计投资 18.5 亿元。项目于 2011 年开工建设，2014 年项目整体竣工并交付使用。

（二）杭州上园项目预计总投资 14.9 亿元，2015 年投资 0.5 亿元，截止 2015 年 12 月底累计投资 11.5 亿元。项目于 2013 年开工建设，2015 年 6 月结构

封顶，主体结构建造已基本完成，尚在进行外围幕墙工程，截止 2016 年 1 月未取得预售证，尚未开盘销售。

三、2015年前三季度是否对上述两个项目计提减值准备；若未计提，请说明原因及依据。

如上针对问题一的回复所述，鉴于 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、板块差异明显等特点，同时，政府的一系列降准降息等刺激房地产政策的陆续出台，及 2016 年 G20 峰会在杭州的召开等有利因素下，公司对区域市场价值的预期是上升趋势；前三季度公司也未作出降低售价、缩短去库存周期，快速回笼资金的决定，因此前三季度未对上述两个项目计提减值准备。

尽管 2015 杭州房地产市场整体回暖，但是第四季度区域内竞品楼盘售价仍未达到预期水平，12 月中央传递出对房地产市场高库存担忧的信号，杭州市场以价换量趋势明显。公司综合市场环境现状、未来变化趋势、成本费用支出情况等因素，作出降低销售价格、加快去库存速度的销售策略，按照企业会计准则的规定，杭州两个项目在第四季度计提了减值准备。

四、请公司年审会计师事务所就上述计提减值准备事项发表专项书面意见。

“普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“我们”或“普华永道”)接受委托，担任北京万通地产股份有限公司(以下称“万通地产”或“贵公司”)截至 2015 年 12 月 31 日止年度的审计师，将对万通地产的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注发表审计意见。按照企业会计准则的规定编制财务报表是万通地产管理层的责任。我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定计划和执行财务报表审计工作，于 2015 年 11 月与贵公司管理层进行沟通，开始 2015 年度财务报表审计的计划及准备工作，2015 年度财务报表现场审计工作于 2016 年 1 月 11 日开始，截至本函件出具日审计工作尚未结束。

关于上海证券交易所于 2016 年 1 月 15 日向万通地产下发的上证公函【2016】0083 号《关于对北京万通地产股份有限公司有关 2015 年年度业绩预亏事项的问询函》中提出的有关万通地产对杭州万通中心项目及杭州上园项目计提减值准备的相关问题，我们仅以上述我们将对财务报表所执行的审计工作为依据，就贵公司对相关问题所作的解释进行说明。本说明仅供贵公司及上海证券交易所参考。

经与贵公司管理层沟通了解，2015年12月贵公司召开了年度预算会议，并于2016年初批准通过了杭州万通中心项目公司及杭州上园项目公司提出的降价促销、缩短去库存周期以快速回笼资金的销售策略，同时批准了上述杭州项目公司2016年度的包括销售预算和项目成本预算在内的项目公司财务预算方案。根据经批准的预算方案，贵公司管理层认为上述两个项目的可变现净值低于其账面成本，按照《企业会计准则》的相关规定，需要按存货成本高于其可变现净值的差额对杭州万通中心项目及杭州上园项目计提减值准备，金额预计为人民币59,000万元到62,000万元(未经审计金额)。同时，贵公司管理层已委任戴德梁行对上述两个项目的公允价值进行评估，截至本函件出具日，评估工作仍在进行中。根据相关信息，公司拟于2015年度根据可变现净值和成本孰低计提存货跌价准备的会计政策和方法符合会计准则相关要求。

上述杭州万通中心项目及杭州上园项目存货减值准备的计提为贵公司管理层作出的重要会计估计，根据我们的审计计划，我们已将存货减值准备会计估计的相关风险评估为我们2015年度财务报表审计工作的特别风险，并将根据《中国注册会计师审计准则第1321号—审计会计估计（包括公允价值会计估计）和相关披露》的相关要求针对管理层作出的上述存货减值准备的会计估计执行相关审计工作。

截至本函件出具日，我们尚未完成2015年度财务报表审计工作，针对管理层作出的上述存货减值准备的会计估计的审计工作尚在进行过程中。鉴于该减值金额较大，我们在审计过程中，将重点关注管理层对杭州万通中心项目及杭州上园项目计提的存货减值准备及其对于万通地产2015年度整体业绩的影响，并在执行审计工作的基础上最终对财务报表整体发表审计意见，同时积极配合万通地产向上海证券交易所进行汇报与沟通工作。”

特此公告。

北京万通地产股份有限公司

董事会

2016年1月22日