

北京万通新发展集团股份有限公司

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。

北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 14 日召开第八届董事会第十六次临时会议暨 2021 年度会议及第八届监事会第十次临时会议暨 2021 年度会议，审议通过了《关于计提商誉减值准备的议案》，本议案尚需提交 2021 年年度股东大会审议。现将有关情况公告如下：

一、2021 年度计提商誉减值准备情况概述

（一）前次商誉形成情况

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。公司分别于 2019 年及 2020 年对上述金额进行了计提商誉减值准备，具体情况如下：

1、2019 年随着房地产行业政策变化，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，行业竞争逐渐加剧等原因导致中融国富经营业绩较利润预测下降，出现商誉减值迹象，公司于 2019 年 12 月 31 日计提商誉减值准备 22,963 万元。

2、2020 年末，中融国富由于受到宏观政策及新冠疫情影响，仍存在减值迹象，公司于 2020 年 12 月 31 日计提商誉减值准备 3,999 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司已累计计提商誉减值准备金额为 26,962 万元。

（二）2021 年度计提商誉减值准备的原因

随着经济导向、宏观环境、行业政策等因素不断变化，2021 年度中融国富收入仍不达预期，具体如下：

1、房地产行业政策变化

2021年1月1日，央行和住建部限制开发商融资的“三道红线”政策正式开始执行，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额40%，不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。本年内，房地产企业拿地规模大幅下降，拿地阶段融资规模随之收紧，地产信托高成本资金如果不能在拿地阶段投入地产项目，则信托资金成本回报难以满足融资客户需求。

同时，在“三道红线”政策要求下，“降档”已经成为了房企规避风险的头等大事。为改善自身财务状况，各大房企开始缩减外部融资规模，转而通过加大销售回款、推进主体上市等多种方式增加现金流入、优化债务结构。

受上述因素影响，地产信托展业难度急剧增加。中融国富业务主要依托于地产信托基金业务，业务存量收入不确定性增加，新业务难以落地。

2、房地产信托规模变化情况

房地产行业新增信托资金规模自2019年以来呈现持续下降趋势。为了严格落实“房住不炒”，保障“稳房价、稳地价、稳预期”，银保监会持续加强房地产信托合规监管，投向房地产的信托资金余额连续5个季度下降。其中，2020年三季度末投向房地产的资金信托规模较2019年二季度末的最高峰值下降了5,516.60亿元，降幅达18.83%。从占比来看，至2021年底，房地产信托占比降至11.74%，同比下降了2.23个百分点。

3、行业竞争情况

随着国外越来越多的个人投资者和企业相继加入资产管理行业，信托、基金及第三方理财机构都面临着日益激烈的竞争，行业呈现了整合的趋势。为应对行业的竞争，上述机构开始提供更多产品和服务，以便能更好的为客户提供资产管理产品。同时，公募及私募基金在股市快速上行的带动下，中国基金规模出现了爆炸式增长，截至2021年12月末，存续私募基金管理人2.46万家，环比增长0.28%；管理基金数量12.41万只，环比增长2.14%；管理基金规模达19.76万亿元，环比增长0.18%。多类型金融产品的问世及基金管理规模的持续增长，均加剧了行业竞争。

4、私募基金管理人重大事项变更备案尚未完成

中融国富的私募基金管理人重大事项变更尚未完成基金业协会备案，中融国

富仍无法正常开展私募基金投资业务。为使中融国富满足私募基金管理人重大事项变更备案要求，本公司及中融国富积极探索寻求解决方案，但受疫情等原因影响，截至 2021 年 12 月 31 日，私募基金管理人重大事项变更备案仍未取得实质性进展。

上述多种原因导致中融国富预计的新增财务顾问业务均未落地，同时，因尚未完成私募基金管理人重大事项变更备案，业务部门预计基金业务开展进度延后，中融国富 2021 年经营业绩较利润预测显著下降，存在商誉减值迹象。为公允反映公司截至 2021 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，需计提相应的商誉减值准备。

（三）2021 年度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 2021 年度计提商誉减值准备金额约为 21,247 万元，计提商誉减值准备的具体情况如下表：

单位：万元

资产名称	中融国富
商誉的账面价值	21,247
不包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	2,951
不包含商誉的资产组或资产组组合的资产可收回金额	2,951
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	24,198
包含商誉的资产组或资产组组合的可收回金额	2,951
包含商誉的资产组或资产组组合计提的资产减值准备 B	21,247
C=B-A 的金额	21,247
2021 年度计提商誉减值准备的数额	21,247
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
2021 年度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（2022）第 020328 号评估报告，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 2,953 万元。

前述计提商誉减值准备 21,247 万元拟计入的报告期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

2021 年度计提商誉减值准备金额已经年审会计师事务所审计。

二、2021 年度计提商誉减值准备对公司的影响

2021 年度计提商誉减值准备金额为 21,247 万元，将导致公司 2021 年度合并报表归属于上市公司股东的净利润减少 21,247 万元，相应减少公司 2021 年度所有者权益 21,247 万元。

三、2021 年度计提商誉减值准备事项履行的审议程序

公司已于 2022 年 4 月 14 日召开的第八届董事会第十六次临时会议暨 2021 年度会议及第八届监事会第十次临时会议暨 2021 年度会议审议通过了《关于计提商誉减值准备的议案》。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。

本事项尚需提交 2021 年年度股东大会审议。

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 2021 年度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，2021 年度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。2021 年度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，同意将 2021 年度计提商誉减值准备的事项提交董事会审议。

五、独立董事的独立意见

公司独立董事认为：公司 2021 年度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，能够真实反映公司资产实际状况，其审议程序符合相关法律法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，不存在损害公司及中小股东权益的情形。计提减值准备后，能够确保公司财务报告的准确性、完整性，更加客观公正地反映公司的财务状况和经营成果，同意计提商誉减值准备。

六、监事会意见

公司监事会认为：公司 2021 年度计提商誉减值准备的决议程序合法，依据充分，计提符合《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，同意计提商誉减值准备。

七、备查文件

- 1、第八届董事会第十六次临时会议暨 2021 年度会议决议；
- 2、第八届监事会第十次临时会议暨 2021 年度会议决议；
- 3、第八届董事会审计与风险控制委员会 2022 年第一次会议决议；
- 4、独立董事关于第八届董事会第十六次临时会议暨 2021 年度会议相关事项的独立意见；
- 5、《资产评估报告》【中同华评报字（2022）第 020328 号】。

特此公告。

北京万通新发展集团股份有限公司

董事会

2022 年 4 月 16 日