



尊敬的北京万通地产股份有限公司董事会：

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。



普华永道

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。

此致

敬礼

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）



2016 年 1 月 21 日

注册会计师

徐涛

徐涛



注册会计师

刘佳

刘佳

