



关于对中华企业股份有限公司  
2017年半年度报告的事后审核问询函的回复

信会师函字[2017]第ZA729号

上海证券交易所:

2017年9月4日,中华企业股份有限公司(以下简称“中华企业”或“公司”)收悉贵所下发的《关于中华企业股份有限公司2017年半年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2017】2165号)(以下简称“《问询函》”)。立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“年审会计师”或“我们”)对问询函涉及的问题进行了审慎的核查,并回复如下:

一、《问询函》问题4

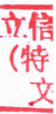
公司转回存货跌价准备是否与年审会计师进行过沟通,并请2017年审会计师就2017年半年度存货跌价准备转回的依据、合理性及相应会计处理的合规性发表意见。

回复:

中华企业在编制2017年半年报过程中,就公司目前主要在售项目情况与我们进行了沟通,包括主要在售项目的销售签约量、实际销售均价、未来的销售计划、主要项目所在地周边项目情况等。

对于本次转回存货跌价准备的杭州艮山府和古北香堤艺墅项目,我们主要从销售情况、项目成本、测算过程、审批过程等进行了了解,主要如下:

1、针对销售情况,我们就2017年上半年的销售情况、销售进度等做了相关了解,并获取了2017年1-6月的销售台账,对销售量、销售均价走势作了相应分析;



我们也查阅了项目所在地的土地市场、房地产市场状况，包括土地供应量、溢价率、新房交易量、成交均价等，并结合项目所在城市的房地产调控政策，分析销售均价走势、所在城市的新房库存量水平、新房交易量活跃程度；

此外，我们还查阅了公司项目的周边房源情况，包括同类可比项目的销售均价，并与历史期间作了对比，分析是否呈现上涨趋势；

结合获取的销售成交数据、项目所在地的房地产市场情况、周边项目销售情况，并和管理层做了相关沟通，对于 2017 年下半年的市场情况、销售策略、定价政策、政府调控政策做了相关了解，获取了主要在售项目剩余房源的销售计划，分析该销售计划是否符合当前市场状况，结合在售项目的实际情况分析该销售计划是否有重大不合理，以前减记存货价值的影响因素是否已经消失。

2、对项目总成本，我们了解了项目的实际建设情况，确认是否因为工作量、设计调整等原因使项目总成本出现重大变化。

3、对于公司测算存货跌价准备的计算过程和会计处理，我们进行了复核，关注转回金额是否已超过原已计提的存货跌价准备，计算结果是否出现重大差异。

4、我们了解了存货跌价准备转回的内部审批流程，程序是否合规。

通过我们上述已执行的相关程序，我们认为公司在 2017 年半年报转回存货跌价准备是合理的。

## 二、《问询函》问题 6

上述项目前期大额计提资产减值准备，报告期又大额转回，对公司扭亏为盈贡献较大。请公司补充说明该行为是否涉及盈余管理，请年审会计师发表意见

答复：

公司对上述项目在前期大额计提资产减值准备，报告期又大额转回，主要原因如公司补充披露所述，公司部分项目开发周期较长，容易受市场波动影响，产品的市场契合度不理想，容易受房地产政策调控影响，造成公司项目前期大额计提资产减值准备，报告期又大额转回。

2015 年房地产市场整体低迷，楼市库存量较大，新房售价较低，甚至出现集体降价现象。2016 年以来，各地土地市场火热，土地市场溢价率均较高，各地地王不断涌现，又导致了房地产市场出现分化，一线城市价格继续上涨，二三线城市有所回落。公司项目主要分布在上海、杭州，当地新房库存量也处于历史低位水平，而又面临较强的新房需求，因此公司在上海、杭州项目的预期售价也随市场状况上涨。

按照企业会计准则和公司财务制度的要求，公司在资产负债表日对存货的可变现净值进行判断，我们对公司各项目的减值测试也进行了复核。由于受房地产政策调控及市场波动影响，导致公司不同资产负债表日存货可变现净值出现波动，该等波动与当地房地产市场波动趋势一致。

我们也了解了近年公司的经营策略、减值审批过程。从公司经营策略角度，各减值的项目均为“存货去化”重点，将“存量去化、资金回笼”视为年度工作的重中之重；公司根据已制定的内部控制制度的要求，在计提或转回存货跌价准备时均履行相应的决策程序，均经过公司董事会审批。

对于经营业绩，公司采取切实措施，加速销售去化；进一步压缩带息负债，降低资金成本，扣除减值转回因素后，2016年、2017年上半年报告公司归属于上市公司股东的净利润为4.73亿元和0.8亿元，仍保持着一定的经营利润。

综上，我们认为公司按照《企业会计准则》和公司内部控制制度的相关要求，在资产负债表日对上述项目的可变现净值进行测试，上述项目前期大额计提资产减值准备，报告期又大额转回。该行为系公司部分项目开发周期较长、产品的市场契合度不理想，以及市场波动、政策调控等因素共同影响，而非公司进行盈余管理的结果。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
2017年9月12日

