



证券代码：600675

股票简称：中华企业

编号：临 2017-067

中华企业股份有限公司

关于上海证券交易所2017年半年度报告的事后审核问询函的回复

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。

中华企业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 9 月 4 日收到上海证券交易所上市公司监管一部《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》（上证公函【2017】2165 号）（以下简称“《问询函》”）。根据相关规定，现对《问询函》问询的相关问题回复如下：

上海证券交易所：

本公司于 2017 年 9 月 4 日收到贵所《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），要求就公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年半年报对部分开发项目计提或转回减值等情况予以进一步补充披露，现答复如下：

问题一：分项目披露公司 2015 年度就上述项目计提存货跌价准备的依据与计量金额的测算方法、履行的决策程序及相关信息披露情况，并对比周围同类地产项目，说明计提及短期内存货跌价准备转回的合理性和审核性。

答复：

一、公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年半年报对部分开发项目计提或转回存货跌价准备的总体情况

2015 年度，公司就杭州艮山府（原名杭州御品湾）、江阴尚海荟、松江誉

品谷水湾、古北香堤艺墅、铂珏公馆、江阴中企上城六个项目共计提存货跌价准备 21.67 亿元。2016 年第三季度末，公司松江誉品谷水湾转回存货跌价准备 1.09 亿元，古北香堤艺墅转回跌价准备 0.90 亿元，共计转回存货跌价准备 1.99 亿元。2017 年 6 月末，公司杭州艮山府转回存货跌价准备 2.55 亿元，古北香堤艺墅转回跌价准备 0.52 亿元，共计转回存货跌价准备 3.07 亿元。上述项目计提或转回存货跌价准备均按照《企业会计准则》和公司内控制度的有关要求进行。

二、各开发项目计提或转回存货跌价准备的依据、测算方法等具体情况

1、杭州艮山府项目

(1) 项目基本情况：该项目地块位于浙江省杭州市钱江新城板块，总用地面积 6.2 万平方米，容积率 2.5，可售面积 15.23 万平方米，产品为公寓，大面积户型居多。该项目土地系公司于 2009 年 12 月竞得，拍卖成交价为 28.10 亿元，楼板价约为 1.82 万元/平方米。该项目于 2016 年 5 月开始进行销售。

(2) 2015 年存货跌价准备计提情况：2015 年末，杭州房地产市场行情低迷，杭州钱江新城板块公寓类项目东方君悦、万科大家·钱塘府、保利中央公馆销售价格基本处于 2.7 万元至 3.4 万元/平方米区间内，经比较周边市场、结合项目产品特点并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，公司对该项目进行常规性减值测试。

截止 2015 年末，预计该项目开发总成本（含精装修）为 57.87 亿元。按销售价格 3.20 万元/平方米测算（精装销售），预计销售收入 48.66 亿元，销售

费用及税费约 3.70 亿元，该项目需计提存货跌价准备 12.90 亿元，扣除以前年度已计提的存货跌价准备 5.10 亿元，2015 年末补计提存货跌价准备 7.80 亿元。

(3) 2016 年存货跌价准备计提情况：2016 年上半年，杭州楼市总体保持平稳，而该项目于 2016 年 5 月开始预售，为适应市场需求，加快项目去化，公司将原精装修销售改为毛坯销售。进入 2016 年下半年，杭州楼市交易量迅速上升，为抑制杭州楼市价格上涨过快，杭州市人民政府于 2016 年 9 月、11 月连续出台限购政策以控制房价和抑制房产消费，使杭州楼市价格走势又存在不确定性。在此背景下，2016 年末公司根据实际产品的销售情况及特点，并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目整体进行常规减值测试后未补提或转回存货跌价准备。

截止 2016 年末，扣除已转销存货跌价准备 0.95 亿元，该项目的存货跌价准备余额为 11.95 亿元。

(4) 2017 年半年度存货跌价准备转回情况：2017 年上半年，虽然杭州楼市受调控政策影响，销售量有所下降，但随着新房住宅库存量的降低，销售均价有所上涨。该项目周边楼盘或地块的价格均有所上扬，如：东方君悦由 2015 年底的成交均价 2.7 万元/平方米上涨到 3.8 万元/平方米；万科大家·钱塘府由 2015 年底的成交均价 3.1-3.3 万元/平方米上涨到 4.2-5 万元/平方米(一手房已售罄，此为二手房价格)。

周边在售项目售价的上涨，也带动了该项目的销售价格有一定幅度的上涨。2017 年第二季度末，公司对于已经签约的房源，根据其实际销售价格进行存货

跌价准备测试；对未售部分房源，依据一房一价销售价格情况测算，并聘请独立第三方机构调研评估。

2017 年 1-6 月已转销存货跌价准备 1.25 亿元，减值测试时，销售均价 3.14 万元/平方米（毛坯销售价格），剩余存货预计销售收入 35.75 亿元，销售成本 43.04 亿元，销售费用及税费约 0.86 亿元，该项目需转回已计提的存货跌价准备 2.55 亿元（转回金额以原计提数为限），截止 2017 年 6 月末该项目的存货跌价准备余额为 8.15 亿元。

2、江阴尚海荟项目

（1）项目基本情况：该项目位于江阴市市区，占地面积 8.47 万平方米，容积率 1.5，产品为公寓。该地块系公司于 2011 年 1 月拍得，拍卖成交价为 4.95 亿元，楼板价约为 0.38 万元/平方米。住宅可售面积 11.87 万平方米，商业可售面积 0.58 万平方米。该项目于 2014 年 1 月开始进行销售。

（2）2015 年存货跌价准备计提情况：2015 年，江阴地区房地产市场库存量较大、成交持续低迷，当地各家开发商纷纷以降价方式去库存，周边类似产品恒大御景、澄星广场销售价格基本处于 0.86 万元至 0.96 万元/平方米区间内。公司于 2015 年年中，下调该项目销售价格。公司根据实际销售情况，并结合周边类似项目的销售价格情况，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目进行常规减值测试。截止 2015 年 6 月末，剩余住宅面积 9.34 万平方米，预计开发成本 10.18 亿元，按销售价格 0.91 万元/平方米测算，预计销售收入 8.5 亿元，销售费用及税费约 0.58 亿元，2015 年 6 月末需计提存货跌价准备 2.26

亿元，扣除期后已转销的存货跌价准备 0.69 亿元，截止 2015 年末该项目存货跌价准备余额为 1.57 亿元。

(3) 2016 年存货跌价准备情况：2016 年，江阴地区房地产市场总体价格变动不大，公司根据实际产品的销售情况及特点，并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目整体进行减值测试后未补提或转回存货跌价准备。2016 年末，该项目扣除 2016 年已转销存货跌价准备 0.53 亿元后，存货跌价准备余额为 1.04 亿元。

(4) 2017 年半年报存货跌价准备情况：2017 年 1-6 月，江阴地区房地产市场总体价格变动不大，公司根据实际产品的销售情况及特点，并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目整体进行常规减值测试后未补提或转回存货跌价准备。截止 2017 年 6 月末，该项目扣除 2017 年 1-6 月已转销存货跌价准备 0.37 亿元后，存货跌价准备余额为 0.67 亿元。

3、松江誉品谷水湾项目

(1) 项目基本情况：该项目地块位于上海市松江区大学城板块，占地面积 14.76 万平方米，容积率 1.6。该地块系公司于 2010 年 4 月竞得，拍卖成交价为 26.24 亿元，楼板价约为 1.11 万元/平方米。根据规划该项目分二期开发，一期为别墅和大平层，于 2016 年 5 月开始销售，其中：别墅可售面积 2.66 万平方米，大平层可售面积 2.08 万平方米。二期为高层，于 2015 年度基本销售完毕。

(2) 2015 年存货跌价准备计提情况：2015 年末该项目周边别墅类项目合生佘山华亭园、华亭别墅、佘山玺樾等销售价格基本处于 3 万元至 5 万元/平方米区间内，大平层类项目金地佘山天境、绿城兰园等销售价格基本处于 2.5 万元至 3 万元/平方米区间内。公司比较周边市场、结合产品特点并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对项目的别墅和大平层产品进行常规减值测试。截止 2015 年末,预计别墅开发成本约为 14.28 亿元，大平层开发成本约为 6.25 亿元。按别墅销售价格 4 万元/平方米，大平层销售价格 2.80 万元/平方米测算，预计别墅销售收入 10.63 亿元，大平层销售收入 5.81 亿元，销售费用及税费约 1.18 亿元，该项目需计提减值准备 5.28 亿元，扣除以前年度已累计计提减值准备 2.58 亿元，2015 年末补计提存货跌价准备 2.70 亿元。

(3) 2016 年存货跌价准备转回情况：2016 年 5 月以来松江地区土地成交价格持续上涨，泗泾连续 2 幅地块出现土地价格与新盘价格的倒挂现象，同时与公司项目一路之隔的松江新城广富林路地块也再一次刷新了松江楼板价的新高，楼板价达 3.9 万元/平方米，地王的频现和土地市场的不断升温，直接带动当地房地产市场迅速回暖。公司项目周边的绿城兰园，成交均价由 2015 年的 2.6 万元/平方米上涨至约 3 万元/平方米，佘山玺樾别墅成交均价由 2015 年的 3.5 万元/平方米上涨至 2016 年的 4 万元-5 万元/平方米，本公司的松江誉品谷水湾项目销售价格及预期也在楼市行情快速提升的大背景下跟随市场状况上升，2016 年第三季度末公司对该项目进行常规减值测试，对已经签约的房源，按实

际销售价格测算；对未售部分房源，依据一房一价销售价格情况进行测算。

2016 年前三季度已转销存货跌价准备 0.45 亿元，剩余存货跌价准备余额 4.83 亿元。第三季度末减值测试时，别墅销售均价 4.14 万元/平方米，大平层销售均价 3.18 万元/平方米，剩余存货预计销售收入 15.67 亿元（大平层 6.24 亿元，别墅 9.43 亿元），销售成本 18.91 亿元，销售费用及税费 0.35 亿元，2016 年三季度末需转回该项目已计提的存货跌价准备 1.09 亿元（转回金额以原计提数为限）。扣除 2016 年第四季度已转销存货跌价准备 1.64 亿元，截止 2016 年末该项目存货跌价准备余额为 2.1 亿元。

（4）2017 年半年报存货跌价准备情况：该项目于 2016 年末基本销售完毕，且价格较上年波动不大，故 2017 年半年报未进一步转回存货跌价准备。扣除 2017 年 1-6 月已转销存货跌价准备 1.32 亿元，截止 2017 年 6 月末该项目存货跌价准备余额为 0.78 亿元。

4、古北香堤艺墅

（1）项目基本情况：该项目地块位于上海朱家角新市镇，分为 B8、B7 两地块，总用地面积 14.76 万平方米，容积率 0.668，产品为联排别墅。该地块系公司于 2010 年 1 月竞得，拍卖成交价为 13.20 亿元，楼板价约为 1.43 万元/平方米。根据规划，该项目 B8 地块别墅可售建筑面积 2.71 万平方米，于 2014 年开始预售；B7 地块别墅可售建筑面积 6.13 万平方米，于 2015 年开始预售。

（2）2015 年存货跌价准备计提情况：2015 年末该项目周边别墅类项目中信泰富朱家角新城别墅、上实滨湖和墅等销售价格基本处于 2.5 万元至 2.8 万

元/平方米区间。公司比较周边市场、结合项目产品特点、成交记录并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目进行常规减值测试。截止 2015 年第三季度，B7 地块开发成本约为 20.18 亿元。按 B7 地块销售价格 2.69 万元/平方米测算，预计 B7 地块销售收入 16.57 亿元，销售费用及税费约 1.35 亿元，该项目需计提减值准备 4.94 亿元，2015 年第三季度末计提存货跌价准备 4.94 亿元。

截止 2015 年末，B7 地块销售售价和成本无明显变化，因此仍维持原存货跌价准备。B8 地块开发成本约为 8.66 亿元，按 B8 地块销售价格 2.76 万元/平方米，预计 B8 地块销售收入 7.48 亿元，销售费用及税费约 0.45 亿元，该项目需计提减值准备 1.62 亿元，扣除以前年度已累计计提减值准备 1.48 亿元，2015 年末补计提存货跌价准备 0.14 亿元。

(3) 2016 年存货跌价准备转回情况：2016 年以来，上海地区土地成交价格溢价率较高，带动了新房价格持续上涨。该项目周边别墅类项目中信泰富朱家角新城别墅、绿地朱家角 1 号、上实滨湖和墅等销售价格在 2015 年底基本处于 2.5 万元至 2.8 万元/平方米区间内，2016 均价上涨至 2.8-3.2 万元/平方米区间内，2016 年前三季度已转销存货跌价准备 0.21 亿元，2016 年三季度末根据当时的市场状况，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目进行常规减值测试，对已签约房源按实际销售价格测算；对未售部分房源，依据一房一价销售价格情况测算。减值测试时，B8 地块销售均价 2.98 万元/平方米，B7 地块销售均价 2.92 万元/平方米，预计销售收入 19.47 亿元，销售成本 23.32 亿元，

销售费用及税费 0.58 亿元，2016 年第三季度末转回该项目已计提的存货跌价准备 0.90 亿元(转回金额以原计提数为限)。扣除 2016 年度已转销存货跌价准备 0.2 亿元，截止 2016 年末该项目存货跌价准备余额为 4.34 亿元。

(4) 2017 年半年度存货跌价准备转回情况：公司的古北香堤艺墅项目位于青浦朱家角，处于大虹桥辐射范围，加之青浦新城“一城两翼”建设的全面加速和地铁 17 号线的贯通，也带动了青浦地区房价的上涨。从 2016 年底至 2017 年 6 月，青浦新房均价增长较快，新入市楼盘开盘价大多在 4 万元以上，2017 年 6 月青浦新房成交均价逼近 4 万元/平方米。该项目周边别墅类项目中信泰富朱家角新城别墅、绿地朱家角 1 号、上实滨湖和墅等销售价格在 2017 年上涨至 3.3-3.6 万元/平方米区间内。

随着上海市青浦区房地产市场价格上升，古北香堤艺墅项目销售价格及预期上调，2017 年二季度末公司对该项目进行常规减值测试，对已签约房源按实际销售价格测算；对未售部分房源，依据一房一价销售价格情况测算，B7 地块销售均价为 3.28 万元/平方米。根据测试结果，存货 B7 预计销售收入 17.58 亿元，销售成本 20.58 亿元，销售费用及税费 0.59 亿元，需转回该项目已计提的存货跌价准备 0.52 亿元 (转回金额以原计提数为限)。

另外，B8 地块该项目于 2016 年末基本销售完毕，且价格较上年波动不大，故 2017 年半年报未进一步转回存货跌价准备。

扣除 2017 年 1-6 月已转销存货跌价准备 0.02 亿元，截止 2017 年 6 月末该项目存货跌价准备余额为 3.8 亿元。

5、铂珏公馆（毛坯部分）项目

（1）项目基本情况：该项目位于上海市宝山区罗店镇，占地总面积 10.22 万平方米，容积率 1.5，产品为大平层。该地块系公司于 2009 年 9 月拍得，拍卖成交价为 13.99 亿元，楼板价约为 0.91 万元/平方米，可售面积 18.10 万平方米。该项目于 2013 年开始销售，其中毛坯房 2.98 万平方米。

（2）2015 年度计提情况：2015 年因该项目体量和单套面积均较大，故公司拟加快销售资金回笼，决定将部分装修房改为毛坯对外销售。该项目周边项目如万业紫辰苑平均售价约为 1.9 万元/平方米，经比较周边市场、结合项目产品特点、成交记录并聘请独立第三方机构调研评估，公司依据企业会计准则及会计政策要求，对 2015 年末该项目毛坯部分进行常规减值测试。

截止 2015 年末，剩余未售毛坯部分房源面积为 2.50 万平方米，预计开发成本 5.10 亿元，参考已售价格和周边楼盘价格按销售均价 1.90 万元/平方米测算，预计销售收入 4.74 亿元，销售费用及税费约 0.31 亿元，2015 年末该项目毛坯部分需计提存货跌价准备 0.67 亿元。

（3）2016 年度存货跌价准备情况：2016 年实际销售情况与预测差不多，故未补计提或转回存货跌价准备，2016 年已转销存货跌价准备 0.51 亿元，截止 2016 年末存货跌价准备余额为 0.16 亿元。

（4）2017 年半年报存货跌价准备情况：该项目于 2016 年末已销售大部分，且价格较上年波动不大，故 2017 年半年报未进一步转回存货跌价准备，扣除 2017 年 1-6 月已转销存货跌价准备 0.07 亿元，截止 2017 年 6 月末该项

目存货跌价准备余额为 0.09 亿元。

6、江阴中企上城项目

(1) 项目基本情况：该项目位于江苏省江阴市临港新城，占地面积 186 亩，容积率 1.1 (别墅) 和 1.7 (小高层)。项目分两期开发，一期别墅可售面积 2.98 万平方米，一期高层可售面积 4.92 万平方米，二期高层可售面积 7.44 万平方米。该地块系公司于 2010 年 6 月竞得，拍卖成交价分别为 1.325 亿元和 0.663 亿元，楼板价分别约为 0.154 万元/平方米和 0.089 万元/平方米。该项目一期别墅于 2013 年 5 月开始预售，二期高层于 2014 年 4 月开始预售，一期高层尚未开始销售。

(2) 2015 年度存货跌价准备计提情况：2015 年度，江阴地区房地产市场库存量较大、成交持续低迷，当地各家开发商纷纷以降价方式去库存，因此公司也下调该项目销售价格（公司项目位于申港镇，远离城区，公司周边项目较少，缺乏可比较的别墅项目，高层项目如书香门第销售均价 0.46 万元/平方米），分别将一期高层和二期高层的预期销售价格下降为 0.48 万元/平方米和 0.45 万元/平方米，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目进行常规减值测试，按此计算，一期高层和二期高层预计销售收入 5.71 亿元，扣除一、二期高层总成本 7.96 亿元，销售费用及税费约 0.41 亿元后，需计提存货跌价准备约 2.66 亿元，扣除以前年度已计提的存货跌价准备 0.76 亿元，2015 年 6 月末需补计提存货跌价准备 1.90 亿元。

截止 2015 年末，江阴市场继续低迷，依据企业会计准则及会计政策要求，

对该项目进行常规减值测试，公司再次调整预期销售价格，一期别墅预期销售价格调整为 0.90 万元/平方米，一期高层预期销售价格调整为 0.45 万元/平方米，二期预期销售价格调整为 0.43 万元/平方米，按此计算，预计剩余存货销售收入 7.3 亿元，一期别墅预计开发成本 3.53 亿元，一期高层预计开发成本 3.03 亿元；二期高层预计开发成本 4.2 亿元，销售费用及税费约 0.53 亿元，扣除以前已计提的存货跌价准备余额，2015 年末补计提存货跌价准备 1.26 亿元，扣除 2015 度已转销存货跌价准备 0.14 亿元，截止 2015 年末该项目存货跌价准备余额为 3.98 亿元。

(3) 2016 年度存货跌价准备情况：2016 年，江阴地区房地产市场总体价格变动不大，公司根据实际产品的销售情况及特点，并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目整体进行常规减值测试后未补提或转回存货跌价准备。该项目 2016 年已转销存货跌价准备 0.56 亿元，截止 2016 年末该项目存货跌价准备余额为 3.42 亿元。

(4) 2017 年半年报存货跌价准备情况：2017 年 1-6 月，江阴地区房地产市场总体价格变动不大，公司根据产品的实际销售情况及特点，并聘请独立第三方机构调研评估，依据企业会计准则及会计政策要求，对该项目整体进行常规减值测试后未补提或转回存货跌价准备。该项目 2017 年 1-6 月已转销存货跌价准备 0.38 亿元，截止 2017 年 6 月末该项目存货跌价准备余额为 3.04 亿元。

三、公司历次计提或转回存货跌价准备履行的相关决策程序和信息披露情况

本公司根据相关内部控制制度的要求，对公司计提或转回存货跌价准备履行相应的决策程序。在每季度会计报表日，由相关职能部门对所开发项目具体情况进行分析，包括不限于：(1) 项目总成本的预估，考虑是否有设计方案、工作量等变化引起的项目总成本的调整 (2) 对周边楼盘项目销售价格的了解、对房地产市场变化进行讨论分析，根据已经销售备案的价格，确定公司销售回笼资金等具体销售策略；(3) 根据确定的销售策略，已经签订的销售代理合同，预算需要发生的销售代理费、广告宣传等销售费用；(4) 根据税法规定，测算需要发生的相关税费。由财务部门最终汇总各方面的信息，进行相关存货跌价准备测试，具体计提或转回结果报公司管理层进行审议，经公司管理层审议通过后报公司董事会审批，同时公司独立董事、董事会审计委员会、监事会发表相关专业意见。

本公司在 2015 年度、2016 年第三季度和 2017 年 6 月末，计提或转回存货跌价准备时均执行上述决策程序，并经公司董事会或股东大会审议通过，董事会或股东大会具体审议情况如下表所示：

会议名称	会议日期	相关审议内容	审议结果
第八届董事会第二次会议	2015 年 8 月 27 日	1、对江阴上城项目计提存货跌价准备 1.90 亿元 2、对江阴尚海荟项目计提存货跌价准备 2.26 亿元	审议通过
第八届董事会第三次会议	2015 年 10 月 29 日	对古北香堤艺墅项目	审议通过

		计提存货跌价准备 4.94 亿元	
第八届董事会第五次会议 2015 年度股东大会年会	2016 年 3 月 17 日 2016 年 4 月 12 日	1、对 中 企 御 品 湾 项 目 计 提 存 货 跌 价 准 备 7.80 亿元 2、对 松 江 御 品 湾 项 目 计 提 存 货 跌 价 准 备 2.70 亿元 3、对 古 北 香 堤 艺 墅 项 目 计 提 存 货 跌 价 准 备 0.14 亿元 4、对 铂 珏 公 寓 项 目 计 提 存 货 跌 价 准 备 0.67 亿 元 5、对 江 阴 中 企 上 城 项 目 计 提 存 货 跌 价 准 备 1.27 亿元	董 事 会 审 议 后 提 交 股 东 大 会 审 议 通 过
第八届董事会第九次会议	2016 年 10 月 26 日	1、转回松江御品湾项 目 存 货 跌 价 准 备 1.09 亿 元 2、转回古北香堤艺墅 存 货 跌 价 准 备 0.90 亿 元	审 议 通 过
第八届董事会第十五次会议	2017 年 8 月 7 日	1、转回杭州艮山府存 货 跌 价 准 备 2.55 亿 元	审 议 通 过

		2、转回古北香堤艺墅 存货跌价准备 0.52 亿元	
--	--	---------------------------------	--

同时，本公司根据证监会、上交所等监管部门相关信息披露要求，及时披露与公司计提或转回存货跌价准备相关的董事会决议公告、监事会决议公告、股东大会决议公告、计提或转回存货跌价准备说明公告等(公告编号分别为：临 2015-042、临 2015-043、临 2015-044、临 2015-059、临 2015-060、临 2015-061、临 2016-011、临 2016-012、临 2016-013、临 2016-027、临 2016-077、临 2016-078、临 2016-079、临 2016-084、临 2017-049、临 2017-050、临 2017-052)。

综上所述，本公司认为对上述项目存货跌价准备的计提或转回均按照《企业会计准则》和公司内部控制制度的有关要求进行，计提或转回跌价准备的依据较充分，相关的测算方法符合《企业会计准则》要求，相关项目计提或转回存货跌价准备均符合各地房产市场变化情况，符合公司当时的销售策略，具有相应的合理性。另外，本公司历次计提或转回存货跌价准备所履行的决策程序符合内部控制制度的相关规定，相关信息披露及时、准确，符合证监会和上所有关信息披露要求，也符合审核性的要求。

问题二：披露上述计提跌价的各项目的成本。

答复：如问题一答复所述，上述计提存货跌价准备的各项目的成本情况如

下：

2015 年末，杭州艮山府预计总成本 57.87 亿元，单位成本 3.8 万元/平方米左右；松江誉品谷水湾一期项目预计总成本 20.53 亿元，别墅单位成本 5.38 万元/平方米左右，大平层单位成本 3 万元/平方米左右；古北香堤艺墅-B8 地块预计总成本 8.66 亿元，单位成本 3.19 万元/平方米左右，B7 地块预计总成本 20.18 亿元，单位成本 3.28 万元/平方米左右；江阴尚海荟项目预计总成本 14.4 亿元，住宅单位成本 1.09 万元/平方米左右；江阴中企上城项目预计总成本 12.7 亿元，一期别墅单位成本 1.35 万元/平方米左右，一期高层单位成本 0.61 万元/平方米左右，二期高层单位成本 0.66 万元/平方米左右。铂珏公寓毛坯预计开发成本 6.08 亿，单位成本 2.04 万元/平方米左右。各年度公司在测算减值准备时（包括 2016 年度和 2017 年半年度），上述项目的预计总成本，除杭州艮山府因销售策略变化由精装修改为毛坯外，其余均未发生明显变化。杭州艮山府改为毛坯销售后，预计总成本变为 55.26 亿元左右。

问题三：披露上述计提跌价的各项目的周围可比同类项目名称及计提跌价时的价格、转回时的价格。

答复：如问题一答复所述，公司在计提或转回存货跌价准备时参考了周围同类或类似项目的销售价格的具体情况（以下数据来源于搜房网、房天下等网站）如下：

1、杭州艮山府：2015 年末该项目周边同类或类似项目如东方君悦、万科

大家·钱塘府、保利中央公园等销售均价为 27000 元/平方米至 34000 元/平方米；2016 年三季度末，上述项目销售均价有所上涨，达到 29000 元/平方米至 55000 元/平方米；2017 年半年报时上述项目销售均价继续上扬，销售均价为 38000 元/平方米至 55000 元/平方米。

2、江阴尚海荟项目：2015 年末该项目周边同类或类似项目如恒大御景、澄星广场等销售均价为 8600 元/平方米至 9600 元/平方米；2016 年三季度末上述项目销售均价上涨了 400 元；2017 年半年报时恒大御景、澄星广场的销售均价为 11000 元/平方米左右。

3、松江誉品谷水湾：2015 年末该项目周边同类或类似别墅项目如佘山玺樾别墅销售均价为 38000 元/平方米左右；大平层项目如绿城兰园销售均价为 28000 元/平方米左右。2016 年三季度末佘山玺樾别墅销售价格为 40000 元/平方米至 50000 元/平方米；大平层项目如绿城兰园销售均价为 30000 元/平方米左右；2017 年半年报时佘山玺樾别墅销售价格为 49000-52000 元/平方米，大平层项目如绿城兰园销售均价为 36000 元/平方米左右。

4、古北香堤艺墅：2015 年末该项目周边同类或类似别墅如中信泰富朱家角新城别墅、绿地朱家角 1 号等项目销售均价为 25000 元/平方米至 28000 元/平方米；2016 年三季度末中信泰富朱家角新城别墅、绿地朱家角 1 号等项目销售均价为 30000 元/平方米至 35000 元/平方米；2017 年半年报时中信泰富朱家角新城别墅、绿地朱家角 1 号等项目销售均价为 35000 元/平方米至 38000 元/平方米。

5、铂珏公寓(毛坯部分): 2015年末该项目周边同类或类似项目如万业紫辰苑销售均价为 19000 元/平方米左右。2016 年三季度末该项目销售均价为 29000 元/平方米; 2017 年半年报时该项目销售均价为 30000 元/平方米左右。

6、江阴中企上城: 2015 年末该项目周边同类或类似高层项目如书香门第销售均价为 4600 元/平方米左右, 2016 年三季度末该项目销售均价达到 5100 元/平方米; 2017 年半年报时该项目销售均价维持未变。别墅项目无可比较项目。

以上为各项目在计提或转回存货跌价准备时周围同类或类似项目的销售价格。公司在计提或转回存货跌价准备时参考了周围同类或类似项目的销售价格, 但由于不同房地产项目在品牌、地理位置、设计理念、户型和用户定位上均有一定的差异, 这些差异会最终影响到不同房产项目在最终定价上的差异, 故公司在计提或转回存货跌价准备时仅将周围同类或类似项目的销售价格作为参考依据之一, 还要结合公司的实际销售价格、销售策略、政府批准的备案价格和各地调控政策等因素进行综合判断, 以最终确定测试减值时所用的销售价格。

问题四: 结合同行业情况, 补充披露公司历次转回存货跌价准备的依据与转回金额的测算方法、转回时点的确定方式、履行的决策程序及相关信息披露情况, 并说明公司转回存货跌价准备的会计处理是否合规。

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。

答复：

一、同行业的相关情况

1、同行业有关存货计提跌价准备的会计政策和具体方法

公司通过上交所、深交所等网站，查阅了 2015 年、2016 年、2017 年半年度部分同行业上市公司相关年报、半年报等公开信息，比较了有关存货计提跌价准备的会计政策和具体方法，如下表所示：

证券代码	公司简称	会计政策	具体方法
000002.SZ	万科 A	在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。	计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。
000011.SZ	深物业 A	资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。	未披露
000671.SZ	阳光城	期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项	存货跌价准备系按单个项目的成本高于可

		目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益；在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。	变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益；在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。
000926.SZ	福星股份	在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。	存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。
600077.SH	宋都股份	资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。	直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费

			用和相关税费后的金额确定其可变现净值； 需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值； 资产负债表日，同一项存货中部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。
600748.SH	上实发展	于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及	开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金

		相关税费后的金额。	额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备,计入当期损益。
--	--	-----------	--

通过与同类上市公司有关存货计提跌价准备的会计政策和具体方法的比较,所查阅公司的会计政策均为可变现净值与账面价值进行比较方法来确定是否计提或转回存货跌价准备,与公司的计提或转回存货跌价准备政策基本一致。

2、同行业有关存货计提或转回存货跌价准备的情况

公司查阅了上述公司 2015 年度至 2017 年 6 月末有关存货计提或转回跌价准备的情况,如下表所示:

证券代码	公司简称	2015 年度计提或转回存货跌价准备金额(万元)	2016 年度计提或转回存货跌价准备金额(万元)	2017 年 1-6 月计提或转回存货跌价准备金额(万元)
000002.SZ	万科 A	44,022.02	83,870.09	-
000011.SZ	深物业 A	9,988.44	9,843.45	-5,578.37
000671.SZ	阳光城	23,353.16	3,995.09	-6,487.86
000926.SZ	福星股份	4,191.28	-1,319.61	-1,815.51
600077.SH	宋都股份		3,540.25	-2,263.07
600748.SH	上实发展	-6,747.24	-2,614.70	-2,418.61

由上表可知,上述所查阅的同类上市公司 2015 年度至 2017 年 6 月末期间

均有计提或转回存货跌价准备的情况，也存在上一年度计提减值而到下一年转回的情况。

二、公司历次转回存货跌价准备的依据与转回金额的测算方法、转回时点的确定方式

本公司历次转回存货跌价准备的依据与转回金额的测算方法如问题一答复所述，公司在每季末，依据公司各项目实际的销售情况，结合周边同类或类似项目的销售价格及公司项目的销售备案情况、销售策略等因素确定预计的销售价格和销售费用，确认项目总成本的变化情况，测算项目的相关税费，比较存货的可变现净值与账面价值，最终确定是否需要计提存货跌价准备，以及具体计提或者转回的金额。

三、公司历次计提或转回存货跌价准备履行的相关决策程序和信息披露情况

公司历次计提或转回存货跌价准备履行的相关决策程序和信息披露情况如问题一答复所述，符合公司内部控制制度的相关规定，相关信息披露及时、准确，符合证监会和上交所有关信息披露要求。

四、公司历次转回存货跌价准备的会计处理情况

公司根据《企业会计准则》对转回存货跌价准备的会计核算要求，在历次转回存货跌价准备时，先确定资产负债表日存货的可变现净值，再判断可变现净值是否高于账面价值，以前减记存货价值的影响因素是否已经消失，如经测算和判断后，符合存货跌价准备转回条件的，在原已计提存货跌价准备的金额

内转回，并将应转回的金额借记“存货跌价准备”、贷记“资产减值损失——存货跌价损失”。

五、公司转回存货跌价准备是否与年审会计师进行过沟通

公司在计提和转回存货跌价准备时，均会与年审会计师立信会计师事务所进行详细的沟通，2015 年、2016 年年报年审会计师均出具了无保留意见的审计报告；2017 年 1-6 月由于公司进行重大资产重组，也就 2017 年中报的存货跌价准备的转回情况进行了沟通，立信在出具《中华企业股份有限公司 2016 年-2017 年 1-6 月备考审阅报告》时，对公司 2017 年中报也进行了相关审阅。公司的沟通内容一般为：将相关测算结果，以及与测算结果相关的依据（包括但不限于项目的销售签约情况、实际销售价格、主要项目所在地周边项目情况等、未来的销售计划等），与年审会计师进行沟通，年审会计师根据其职业准则的要求进行相应复核，并将复核结果与公司沟通，公司最终确认存货跌价准备的转回金额。

问题五：截至目前，公司各项目未转回的存货跌价准备余额及原因，并说明预计转回时间，对公司盈利能力的影响。

答复：截至 2017 年 6 月末，公司各项目尚未转回的存货跌价余额情况如下：

单位：亿元

项目名称	开发产品原值	存货跌价准备金额	未售部分预计的销售单价
------	--------	----------	-------------

杭州艮山府（原名杭州御品湾）	45.97	8.15	3.13 万元/平方米
江阴尚海荟	4.44	0.67	0.94 万元/平方米
松江誉品谷水湾	3.86	0.78	剩余尾盘，大平层 3.5 万元/平方米，别墅 4.17 万元/平方米
古北香堤艺墅	18.23	3.80	别墅 3.2 万元/平方米，会所 2.7 万元/平方米
铂珏公馆	3.59	0.09	已售罄
江阴中企上城	9.29	3.04	别墅 0.94 万元/平方米，二期高层 0.46 万元/平方米，一期高层 0.48 万元/平方米
合计	85.38	16.54	

因公司在 2017 年 6 月末已按照《企业会计准则》和公司内部控制制度的相关要求，对上述项目的可变现净值进行测试，并根据测试结果对存在明显价值回升的项目，进行了存货跌价准备的转回，故上述项目在 2017 年 6 月末的账面价值与可变现净值基本保持一致。未来是否需要进一步计提或转回，需要根据未来各项目所在地房地产市场情况，各项目实际的销售情况等综合因素判断，因此，公司目前无法预计将来是否会发生转回、预计转回时间以及其对公

司盈利能力的影响。

问题六：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：上述项目前期大额计提资产减值准备，报告期又大额转回，公司历年存货跌价准备计提或转回的依据与转回金额的测算方法详见“答复一”的回复，公司在计提或转回存货跌价准备时，均严格按照《企业会计准则》的相关要求，在每季度末对存货的可变现净值进行分析判断。

由于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。公司 2016 年、2017 年上半年报告期存在大额存货跌价准备转回的情况，但扣除存货跌价准备转回因素对报表的影响后，2016 年、2017 年上半年报告公司归属于上市公司股东净利润为 4.73 亿元和 0.8 亿元，仍保持着一定的盈利能力。

综上所述，公司计提或转回存货跌价准备均符合《企业会计准则》要求，未通过存货跌价准备转回进行盈余管理。

特此公告

中华企业股份有限公司

2017 年 9 月 13 日