

中国国际金融股份有限公司
关于中华企业股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或
本次交易存在拟置出资产情形的相关事项
之专项核查意见

中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”、“上市公司”或“公司”）拟向上海地产（集团）有限公司（以下简称“地产集团”）发行股份及支付现金购买其持有的上海中星（集团）有限公司 100% 股权并向华润置地一二三四（深圳）商业运营管理有限公司、平安不动产有限公司非公开发行股份募集配套资金不超过 420,000 万元（以下简称“本次交易”）。

中国国际金融股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”或“本独立财务顾问”）作为本次交易的独立财务顾问，按照中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《解答》”）的要求对中华企业相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下：

**一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未
履行完毕的情形**

本独立财务顾问核查了中华企业提供的相关资料，中华企业及其控股股东地产集团等相关方的说明，并查询了中华企业的公开信息披露文件，自中华企业上市之日起至本专项核查意见出具之日，中华企业及其控股股东地产集团所作出的承诺事项及履行情况如下：

序号	承诺主体	承诺时间	主要承诺内容	承诺期限	履行情况
1	地产集团	2005年	公司控股股东地产集团就公司股权分置改革作出如下特别承诺：持有的非流通股股份自股权分置改革方案实施之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。在前项承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。2008年12月19日、2009年12月21日，2010年12月23日，地产集团所持有上市公司有限售条件流通股中分别有54,401,498股、54,401,498股和370,125,985股可上市流通。至此，自2010年12月23日起，地产集团所持有的有限售条件流通股已全部可上市流通。	自2005年12月起36个月	履行完毕
2	地产集团	2007年	地产集团承诺，如中华企业本次配股获得中国证券监督管理委员会的核准，地产集团将全部认配可配售股份。	--	履行完毕
3	地产集团	2007年	公司与控股股东地产集团下属企业存在一定程度的同业竞争状况，地产集团已于2007年就解决同业竞争问题明确承诺： 一、凡我公司参与竞标的出让土地，地产集团其他控股子公司均不参与竞标。 二、地产集团不再新设与我公司业务相同的公司。 三、在未来2-3年内，地产集团将采用分步走的办法，对下属房地产开发企业进行梳理，并在条件成熟时候，对下属从事房地产开发业务的公司采取改制、业务重组、资产转让等措施落实避免同业竞争承诺。	长期	正在履行中
4	地产集团	2015年	公司控股股东地产集团自2015年7月13日起在未来六个月内不减持所持有的本公司股票，以实际行动维护市场稳定，切实保护投资者利益。根据市场情况和公司实际，在法律、法规允许的范围内，择机增持本公司股票，共同维护资本市场的良性发展，促进市场恢复健康平稳状态。	自2015年7月13日起6个月	履行完毕
5	地产集团	2016年	2016年11月，就保证上市公司独立性事宜，地产集团承诺： 1、保证上市公司人员独立：（1）保证上市公司的生产经营与行政管理完全独立于地产集团控制的其他企业（不包含上市公司及其控制的企业，下同）。保证上市公司独立招聘员工，与员工签订劳动合同，拥有独立的员工队伍，高级管理人员以及财务人员均专职在上市公司工作并领取薪酬。（2）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在地产集团控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，也不在地产集团控制的其他企业领取薪酬；保证上市公司的财务人员均专职在上市公司工作并领取薪酬，不在地产集团控制的其他企业中兼职。（3）保证上市公司的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生；保	自作出之日起至地产集团作为中华企业控股股东期间内	正在履行中

序号	承诺主体	承诺时间	主要承诺内容	承诺期限	履行情况
			<p>证地产集团推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序产生，地产集团不干预上市公司董事会、监事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>2、保证上市公司资产独立完整：（1）保证上市公司具有独立完整的资产，完全独立于地产集团控制的其他企业，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。（2）保证上市公司拥有与经营有关的资质、系统、设备和配套设施，资产完整、权属清晰，不存在以资产和权益为地产集团及地产集团控制的其他企业提供违规担保的情形，不存在资产、资金被地产集团及地产集团控制的其他企业占用而损害上市公司利益的情况。</p> <p>3、保证上市公司的财务独立：（1）保证上市公司设置独立的财务部门，配备专门的财务人员，按照《会计法》、《企业会计准则》及其他财务会计法规、条例，结合公司实际情况，制订完整的内部财务管理制度，拥有独立的财务核算体系。（2）保证上市公司作为独立的纳税人进行纳税申报及履行纳税义务，并依法独立开设银行账户，不存在与地产集团及地产集团控制的其他企业混合纳税或共用银行账户的情况。</p> <p>4、保证上市公司机构独立：（1）保证上市公司拥有独立的生产经营和办公机构场所，不存在与地产集团控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。（2）保证上市公司按照法人治理结构要求，设立股东大会、董事会和监事会等机构，并制定相应的议事规则，各机构依照相关规定在各自职责范围内独立决策、规范运作。上市公司设置完整的内部组织机构，各部门职责明确、工作流程清晰、相互配合、相互制约，独立于地产集团控制的其他企业。</p> <p>5、保证上市公司业务独立：（1）保证上市公司能够独立自主地进行经营活动，拥有业务经营所需的各项资质，能够顺利组织开展相关业务，具有独立面对市场并经营的能力。（2）保证地产集团除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预，上市公司在业务上独立于地产集团及地产集团控制的其他企业。（3）除地产集团出具的《关于避免同业竞争承诺函》所述情形外，保证地产集团及地产集团控制的其他企业不在中国境内外从事与上市公司主营业务直接相竞争的业务。（4）保证尽可能减少上市公司与地产集团及地产集团控制的其他企业之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则依法进行。</p> <p>上述承诺在地产集团作为上市公司控股股东期间内持续有效且不可变更或撤销。</p>		

序号	承诺主体	承诺时间	主要承诺内容	承诺期限	履行情况
			如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，地产集团将向上市公司进行赔偿。		
6	地产集团	2016年	<p>2016年11月，就为规范与上市公司之间的关联交易，地产集团承诺：1、地产集团将充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策；</p> <p>2、地产集团保证地产集团以及地产集团控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“关联企业”），今后尽量避免和减少与上市公司发生关联交易；</p> <p>3、如果上市公司在今后的经营活动中必须与地产集团及关联企业发生确有必要且不可避免的关联交易，地产集团将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和中国证监会的有关规定履行有关程序，与上市公司依法签订协议，及时依法进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且地产集团及关联企业将不会利用控股股东或关联方的地位要求上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益；</p> <p>4、地产集团及关联企业将严格和善意地履行与上市公司签订的各项关联交易协议；地产集团及关联企业将不会向上市公司谋求任何超出该等协议规定以外的利益或者收益；</p> <p>5、地产集团及关联企业将不以任何方式违法违规占用上市公司及其下属企业的资金、资产，亦不要求上市公司及其下属企业为地产集团及关联企业进行违规担保。</p> <p>6、如违反上述承诺给上市公司造成损失，地产集团将向上市公司作出充分的赔偿或补偿。上述承诺在地产集团作为上市公司控股股东期间持续有效且不可变更或撤销。</p>	自作出之日起至地产集团作为中华企业控股股东期间内	正在履行中
7	地产集团	2016年	<p>2016年11月，为保证重大资产重组过程中标的公司中星集团资产权属完整，地产集团作出承诺：</p> <p>1、地产集团合法拥有中星集团100%股权完整的所有权，依法拥有中星集团100%股权有效的占有、使用、收益及处分权；地产集团已履行中星集团《公司章程》规定的出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反地产集团作为中星集团股东，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、地产集团持有的中星集团100%股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、</p>	--	正在履行中

序号	承诺主体	承诺时间	主要承诺内容	承诺期限	履行情况
			<p>期权安排及其他代持情形，不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖地产集团持有中星集团股权的情形，亦不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；同时，地产集团保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下；</p> <p>3、地产集团持有的中星集团 100% 股权不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情形；股权资产权属清晰，不存在任何正在进行或潜在的权属纠纷，不存在正在进行或潜在的导致该股权资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的情形，亦不存在正在进行或潜在的诉讼、仲裁或其他形式的纠纷；股权过户或者转移不存在法律障碍，亦不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险；</p> <p>4、在本次重大资产重组实施完毕之前，地产集团保证不就地产集团所持中星集团 100% 股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证中星集团正常、有序、合法经营，保证中星集团不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证中星集团不进行非法转移、隐匿标的资产行为。如确有需要，地产集团及中星集团须经公司书面同意后方可实施；</p> <p>5、地产集团保证中星集团或地产集团签署的所有协议或合同不存在阻碍地产集团转让中星集团股权的限制性条款；</p> <p>6、中星集团章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在地产集团转让所持中星集团股权的限制性条款；</p> <p>7、如违反上述承诺，地产集团将承担相应的法律责任。</p>		

根据地产集团和中华企业出具的说明，并经本独立财务顾问核查，自中华企业上市至本专项核查意见出具之日，对于上述地产集团作出的第 1、2、4 项承诺，地产集团已经履行完毕；第 5、6、7 项承诺系基于本次交易而作出，目前正在履行过程中。

关于第 3 项解决同业竞争的承诺，自 2007 年作出该项解决同业竞争的承诺后，地产集团和中华企业一直致力于解决同业竞争问题。2010 年和 2013 年，中华企业通过协议转让方式分别完成对地产集团所持有的上海房地（集团）有限公司 40% 股权和 60% 股权的收购，上海房地（集团）有限公司成为中华企业全资子公司，促进同业竞争问题的解决。2014 年 6 月，中华企业公告非公开发行预案，地产集团以其持有的上海房地产经营（集团）有限公司 10% 股权、上海凯峰房地产开发有限公司 10% 股权和上海地产馨虹置业有限公司 100% 股权认购拟非公开发行的部分股票，进一步解决同业竞争问题，但该次非公开发行最终因股东大会未通过而没有实施。

2016 年 11 月 24 日，中华企业公告《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，中华企业拟通过发行股份及支付现金方式向地产集团购买其持有的上海中星（集团）有限公司 100% 股权。通过本次交易，地产集团旗下主要市场化的房地产开发业务将基本整合至上市公司，进一步解决同业竞争问题。

鉴于本次交易过程中，对于地产集团未能注入上市公司的其他涉及市场化房地产开发、物业管理资产，为进一步避免与上市公司发生同业竞争，维护中小股东利益，地产集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》进行了相应安排。

同时，2017 年 5 月 22 日，中华企业召开第八届董事会第十三次会议，审议通过《关于附条件豁免上海地产（集团）有限公司避免同业竞争承诺的议案》，同意附条件豁免地产集团 2007 年作出的解决同业竞争的承诺。该议案尚需提交中华企业股东大会审议批准。

综上，本独立财务顾问认为，中华企业及相关主体未违反《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》等法律法规的规定，不存在不规范承诺或不依法履行承诺的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）资金占用及对外担保情况

本独立财务顾问查阅了立信会计师事务所（特殊普通合伙）对中华企业 2014 年度、2015 年度、2016 年度的控股股东及其他关联方占用资金情况出具的《关于对中华企业股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2015]111164 号）、《关于对中华企业股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字信会师报字[2016]111160 号）及《关于对中华企业股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2017]第 ZA10261 号）。

经核查，本独立财务顾问认为，中华企业最近三年不存在违规资金占用、违规对外担保的情况。

（二）上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

根据中华企业、控股股东地产集团分别出具的说明和承诺，中华企业现任董事、监事及高级管理人员签署的任职声明和承诺，并经查询中国裁判文书网（www.court.gov.cn/zgcpwsw）、全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国证监会（<http://www.csrc.gov.cn/>）、上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）、深圳证券交易所（<http://www.szse.cn/>）等政府公开网站，以及通过搜索引擎百度进行搜索，中华企业、控股股东地产集团，中华企业的现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在：

（1）刑事处罚或对本次交易的实施构成实质性障碍的重大行政处罚的情形；（2）被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情

形；或（3）因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或被其他有权部门调查等情形。

综上，本独立财务顾问认为，中华企业最近三年不存在资金违规被控股股东、实际控制人占用或违规对外担保的情形；中华企业及其控股股东、现任董事、监事及高级管理人员最近三年未受到过重大行政处罚、刑事处罚，不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。

1、分析与业绩真实性相关的错报风险

中华企业近三年利润构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	1,419,675.42	465,446.89	441,523.16
营业成本	1,005,658.26	365,993.55	343,612.36
税金及附加（注）	179,352.95	34,621.07	30,486.97
销售费用	24,666.76	18,328.78	16,998.21
管理费用	27,983.49	28,445.38	26,521.64
财务费用	92,588.25	113,026.89	104,129.69
资产减值损失	-21,730.63	219,296.86	64,971.06
投资收益	57,907.77	62,514.19	129,241.20
营业外收入	6,650.79	4,877.48	5,562.83
营业外支出	3,041.36	163.49	183.64

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利润总额	172,631.68	-250,396.91	-10,579.23
所得税	83,846.69	29,684.50	33,515.18
净利润	88,784.99	-280,081.41	-44,094.41
归属于母公司股东的净利润	65,545.82	-248,707.27	-48,855.51
少数股东损益	23,239.17	-31,374.14	4,761.10

注：财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

由上表可知，公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度归属于股东的净利润分别为 -4.89 亿元、-24.87 亿元和 6.55 亿元，其中 2014 年度和 2015 年度都出现了较大金额亏损，而 2016 年公司实现扭亏为盈，相关损益科目具体核查情况如下：

（1）营业收入和营业成本的核查情况

营业收入方面：公司 2014 年度、2015 年度营业收入分别为 44.15 亿元和 46.54 亿元，该期间公司因受到房地产市场调控和可结转收入的项目减少等因素的影响，公司营业收入未能实现较大幅度增长；而 2016 年度公司实现营业收入 141.97 亿元，较 2015 年度增长 95.43 亿元，增长幅度为 2.05 倍，主要原因公司所开发的尚汇豪庭一期项目、无锡中城誉品项目、松江誉品谷水湾（大平层和别墅）和杭州艮山府（原名杭州中企御品湾）等项目在 2016 年度达到收入确认条件而确认销售收入。

营业成本方面：公司 2014 年度、2015 年度营业成本分别为 34.36 亿元和 36.60 亿元，营业成本变动幅度较小；公司 2014 年度、2015 年的销售毛利率分别为 22.18%，21.37%，毛利率相对较低的主要原因为公司 2014 年度和 2015 年度可结转项目的购地成本相对较高；而 2016 年度公司实现营业成本 100.57 亿元，较 2015 年度增长 63.97 亿元，增长幅度为 1.75 倍，主要原因为营业成本随着营业收入的增长而配比增长。公司 2016 年度的销售毛利率为 29.16%，较 2015 年度增加 7.8 个百分点，销售毛利率增长幅度较大的主要原因为公司 2016 年度结转的尚汇豪庭一期项目土地成本相对较低，导致销售毛利率相对较高，因此该项目拉高了公司 2016 年度的整体毛利率。

针对上述营业收入和营业成本确认，本独立财务顾问主要实施的核查程序包括：审阅公司有关收入和成本确认的会计政策，以确定公司的相关会计政策是否符合《企业会

计准则》的要求，并保持一贯性原则；查阅相关项目的产权（大产证）办理情况及其时点；查阅销（预）售合同，查验相关交房验收手续，查询相关房产交易网上登记信息，检查相关账户明细账和大额收款凭证，以确认营业收入的真实性和完整性，并正确记录于所属期间；查阅相关开发项目的建造合同和其他大额采购合同，查阅项目预算、项目监理资料，查阅相关借款合同等，复核相关项目成本预估、分摊计算过程，检查相关账户明细账和大额付款凭证，以确认营业成本的真实性和完整性，并正确记录于所属期间。

经核查，本独立财务顾问认为，公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的收入和成本确认的会计政策符合《企业会计准则》的要求，并保持一贯性原则；营业收入的计量和确认符合真实性和完整性原则，不存在跨期调节现象；营业成本结转符合收入成本配比原则，成本计量和确认符合真实性和完整性原则，不存在多结或少结成本的情况。

（2）税金及附加的核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的税金及附加分别为 3.05 亿元、3.46 亿元和 17.94 亿元，其中：2015 年度较 2014 年度增长 0.41 亿元，增幅为 13.56%，2016 年度较 2015 年度增长 14.48 亿元，增幅为 4.18 倍。税金及附加逐渐增长的主要原因为公司营业收入的逐年增长而相应增长，2016 年度税金及附加大幅增长的主要原因为收入增长幅度较大，因此相应的流转税金增幅较大，其中 2016 年度结转的尚汇豪庭一期项目利润金额较大，故相应的土地增值税金额大幅增加。

针对税金及附加，本独立财务顾问主要实施的核查程序包括：查阅与房地产行业相关的税收法规、政策等，检查公司相关税金申报表及有关纳税凭证，分析性复核相关税金的计提情况，以确认相关税金计提不存在重大差异。

经核查，本独立财务顾问认为公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度税金及附加的计量和确认与收入确认配比，符合真实性和完整性原则，不存在重大差异的情形。

（3）财务费用的核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的财务费用分别为 10.41 亿元、11.30 亿元和 9.26 亿元，其中：2015 年度较 2014 年度增长 0.89 亿元，增长幅度 8.55%，财务费用增长的主要原因为公司可资本化的开发项目数量的减少，利息支出资本化金额减少而计入损益的利息支出增加所致；而 2016 年度财务费用较 2015 年度减少 2.04 亿元，减少幅度为 18.08%，主要原因为公司 2016 年度销售资金回笼情况良好，公司加大了偿债力

度，借款规模大幅下降。截止 2016 年末，公司筹资规模约 112.5 亿元，较 2015 年末减少 68.86 亿元。筹资规模的下降，使公司利息支出有一定幅度的下降。

针对财务费用确认，本独立财务顾问主要实施的核查程序包括：查阅公司有关资金借款的董事会决议、议案；查阅相关借款等协议或合同，分析公司各年度的借款资金规模、利率水平及其变化情况，分析性复核利息支出发生额的合理性，检查相关账户明细账和大额付息凭证，检查并复核公司主要开发项目是否符合利息资本化条件及其发生额的合理性，以确认公司财务费用的真实性和完整性，并正确记录于所属期间。

经核查，本独立财务顾问认为，公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度财务费用的计量和确认符合权责发生制原则，利息资本化核算符合会计准则要求，不存在重大差异的情形。

(4) 资产减值损失的核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的资产减值损失分别为 6.5 亿元、21.93 亿元和-2.17 亿元。2014 年度和 2015 年度资产减值损失金额较大的主要原因为公司在 2014 年度和 2015 年度对部分开发项目计提了存货跌价损失，其中：2014 年度、2015 年度计提存货跌价损失的金额分别为 6.44 亿元和 21.67 亿元，主要原因为受国家对房地产市场宏观调控、国内经济景气度下降、房产市场出现分化以及公司项目获取的土地成本偏高、建造周期较长、产品市场契合度不甚理想等综合因素影响，公司部分开发项目销售未达到预期。公司对相关项目综合考虑产品情况、定价策略、销售计划、实际销售价格并结合周边市场情况、所在城市的房地产市场状况进行存货跌价准备测试，在 2014 年和 2015 年根据测试结果计提了存货跌价损失。

公司 2016 年度的资产减值损失-2.17 亿元，系公司在 2016 年度转回原计提的存货减值损失共计 1.99 亿元，主要原因为 2016 年度上海地区土地成交价格上涨，当地房地产市场回暖，松江誉品谷水湾项目、古北香堤艺墅项目销售价格及预期有所上升，公司根据会计准则的要求测试上述项目的存货跌价准备后，共计转回跌价准备 1.99 亿元，其中：古北香堤艺墅转回存货跌价准备 0.90 亿元，松江誉品谷水湾（大平层和别墅）项目转回存货跌价准备 1.09 亿元。

针对资产减值确认的核查，本独立财务顾问主要实施的核查程序包括：查阅公司有关资产减值损失计提的会计政策，以确定公司的相关会计政策是否符合《企业会计准则》

的要求，并保持一贯性原则；审阅公司相关销售计划或销售方案，结合项目所在地周边市场销售情况及公司的产品特点、实际销售情况，以确定项目的销售价格依据是否充足；查阅公司相关项目的成本、税费、销售费用资料，以确定项目的成本、税费是否估计完整，分析复核公司的相关资产减值测试的合理性。

经核查，本独立财务顾问认为公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度资产减值损失的会计政策符合《企业会计准则》的要求，并保持了一贯性原则，其资产减值损失的计量合理，不存在通过大额资产损失的计提或转回以调节公司利润的情况。

(5) 投资收益的核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的投资收益分别为 12.92 亿元、6.25 亿元和 5.79 亿元，其中：2014 年度金额较大的主要原因为公司转让上海锐思资产管理有限公司、上海文化娱乐俱乐部有限公司等公司股权，取得的投资收益金额较大所致；2015 年度投资收益较 2014 年度减少 6.67 亿元、2016 年度投资收益较 2015 年度减少 0.46 亿元，主要原因为公司 2015 年度、2016 年度处置股权投资的相关收益金额减少。

针对投资收益的确认，本独立财务顾问主要实施的核查程序包括：分析各年度投资收益的构成情况，查阅公司与投资活动相关董事会决议、议案，查阅相关股权转让的协议或合同，查阅相关股权转让手续的办理情况，确认股权转让程序完整、转让收益金额计算准确且正确记录于所属期间；检查相关账户明细账和相关大额交易凭证，检查证券交易账户流水单和交割单等，复核投资收益的计算过程；分析性复核权益法核算投资单位的财务报表，以确认该收益记录的合理性，并正确记录于所属期间。

经核查，本独立财务顾问认为公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度投资收益的计量和确认符合真实性和完整性原则，不存在重大差异的情形。

综上，本独立财务顾问认为中华企业 2014 年至 2016 年期间，相关会计处理符合企业会计准则规定，中华企业在收入确认、成本结转、费用确认等重大交易方面不存在异常；不存在虚假交易、虚构利润、调节会计利润以符合或规避监管要求的情况。

2、关注关联交易，识别是否存在关联方利益输送的情形

本独立财务顾问对中华企业关联方交易的完整性、公允性予以了关注，实施的主要审计程序包括：

- 1) 与公司管理层沟通，了解和查阅公司相关股权投资结构等信息，以识别和认定公司主要关联方；
- 2) 查阅公司相关公告，股东大会或董事会决议、议案以及独立董事就重大关联交易事项发表的意见，以确定所属期间存在的重大关联交易情况；
- 3) 检查相关重大关联交易的合同或协议，检查相关明细账户和大额资金划转凭证，以确定关联交易的核算是否准确；
- 4) 分析性复核相关关联方往来的发生额、余额及相关交易金额，识别相关关联交易，并分析和判断关联交易金额或余额是否合理。
- 5) 查阅公司定期报告，以确定公司关联方及其交易是否披露完整和准确。

经核查，本独立财务顾问认为中华企业相关关联交易程序合规，在其财务报表附注中已完整披露关联交易，不存在关联方利益输送的情况。

3、关注公司会计政策变更、会计差错更正或会计估计变更情况

(1) 核查方法

针对公司会计政策变更、会计差错更正或会计估计变更情况，本独立财务顾问实施的主要核查程序包括：查阅公司 2014 年至 2016 年相关董事会或股东会决议、公告等信息，以确定该期间是否发生重大的会计政策变更、会计差错更正或会计估计变更事项并经过相应的审批；查阅公司该期间年报、季报等公开财务信息，检查相关财务资料、明细账和会计凭证等，以核查并确认该些重大事项是否已合理、充分的披露，相应会计处理是否准确。

(2) 会计政策变更情况

2014 年，财政部修订了《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及颁布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等具体准则，并自 2014 年 7 月 1 日起施行。由于上述会计准则的颁布或修订，公司需对原会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。

2015 年，公司未发生会计政策变更事项。

2016 年，财政部发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关增值税交易，公司根据该规定的要求对相关会计核算进行了调整。

（3）会计政策变更对会计报表影响情况

A、2014 年会计政策变更具体情况及对公司的影响如下：

①执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

②执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）

公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）将核算在其他非流动负债的政府补助分类至递延收益核算，并进行了补充披露。

③执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）

公司根据《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）将基本养老保险及失业保险单独分类至设定提存计划核算。

B、2014 年会计政策变更对报告期财务报表的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	影响期间	受影响的报表项目名称	受影响的金额 (增加+/减少-)
按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》（修订）和《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》（修订）及应用指南的相关规定调整相关列报	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度	递延收益	12,606,730.60
		其他非流动负债	-12,606,730.60
		可供出售金融资产	6,276,078.08
		长期股权投资	-6,276,078.08
		其他综合收益	27,280,348.21
		资本公积	-27,280,348.21
	2012 年 12 月 31 日 /2012 年度	递延收益	
		其他非流动负债	

会计政策变更的内容和原因	影响期间	受影响的报表项目名称	受影响的金额 (增加+/减少-)
		可供出售金融资产	6,276,078.08
		长期股权投资	-6,276,078.08
		其他综合收益	9,712,842.40
		资本公积	-9,712,842.40

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司 2013 年末和 2012 年末资产总额、负债总额和所有者权益总额以及 2013 年度和 2012 年度净利润未产生影响。

C、2016 年会计政策变更具体情况及对公司的影响如下：

2016 年公司执行《增值税会计处理规定》主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 16,692,842.67 元，调减管理费用本年金额 16,692,842.67 元。
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动负债期末余额 0.00 元，调增其他非流动负债期末余额 0.00 元，调减应交税费期末余额 0.00 元。
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 109,844,804.97 元，调增其他非流动资产期末余额 0.00 元，调增应交税费期末余额 109,844,804.97 元。

(4) 会计差错更正或会计估计变更情况

公司 2014 年、2015 年和 2016 年未发生过会计估计变更和重大会计差错更正。

经核查，公司在 2014 年和 2016 年根据会计准则变化和会计核算规定的要求进行了相应会计政策变更，符合会计准则和相关会计核算的相关规定，相关会计政策的变更也经过必要的内部审批程序后予以公告，并在相关年度财务报告中予以充分披露。另外，公司 2014 年、2015 年和 2016 年未发生过会计估计变更和重大会计差错更正。

综上，本独立财务顾问，认为中华企业不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情况。

4、关注应收账款、存货、商誉等大幅计提减值准备的情形

(1) 核查方法

针对公司应收账款、存货、商誉等大幅计提减值准备的情形，本独立财务顾问实施的主要核查程序包括：查阅公司应收账款、存货、商誉等相关减值准备会计政策，以确定公司所制定的相关减值准备会计政策是否符合会计准则的规定；查阅 2014 年度至 2016 年度相关董事会或股东会决议、公告等信息，以确定该期间是否发生应收账款、存货等大幅计提减值的情形并经过相应的审批；审阅相关减值计提的依据（如预计售价、预计成本、可收回金额等减值测算依据），以判断相关减值计提依据是否充分、合理；分析复核相关减值准备计提计算过程，以确定减值计提金额是否准确。

(2) 具体核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度确认的资产减值损失情况如下：

单位：元

项 目	2016 年发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
坏账损失	-18,291,122.11	26,316,587.67	5,450,645.05
存货跌价损失	-199,015,212.14	2,166,652,049.33	644,260,000.00
合 计	-217,306,334.25	2,192,968,637.00	649,710,645.05

由上表可知，公司近三年的资产减值损失发生额主要为坏账损失和存货跌价损失，以下为对各项目的具体核查情况：

① 应收款项坏账损失核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度计提的应收款项坏账损失分别为 545.06 万元、2,631.66 万元和-1,829.11 万元，其中：2015 年度较 2014 年增加 2,086.60 万元，增幅为 382.82%，主要原因为年末应收款项余额的增加，而相应增加应收款项坏账损失的计提；而 2016 年度应收款项坏账损失为-1,829.11 万元，主要原因为公司于 2016 年度收回 2015 年度计入应收款项的天津星华府置业有限公司、天津星华商置业有限公司股权转让款 3.99 亿元，而冲回原按账龄计提的坏账准备 0.20 亿元，因此影响 2016 年度应收

款项坏账损失计提为负数。

本独立财务顾问查阅了公司相关应收款项关于坏账准备计提的会计政策和会计估计，并复核了公司应收款项的账龄分析和坏账准备的计提情况，以确定应收款项的坏账准备计提不存在重大差错。公司 2014 年度至 2016 年度期间关于应收款项坏账计提政策、会计估计保持了一贯性的原则，并未发生变更，应收账款的帐龄分析和坏账计提不存在重大差错。

②存货跌价损失核查情况

公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度计提的存货跌价损失分别为 6.44 亿元、21.67 亿元和-1.99 亿元。

针对该部分房地产项目的可变现净值，本独立财务顾问主要核查了公司对项目的预计售价、预计成本以及预计的销售税费的估算依据是否合理，计算复核是否准确，具体核查过程如下：

- 1) 与公司管理层进行沟通，了解公司各项目的开发、建设和销售的基本情况；查阅公司存货管理相关内控制度及存货跌价计提的相关会计政策；
- 2) 查阅公司与计提存货跌价准备相关的管理层分析报告和董事会议案、决议；
- 3) 审核相关开发项目的开发成本情况，包括但不限于查阅相关工程合同、工程结算单、审价报告等，查阅相关工程监理报告，付款凭证等；分析复核相关开发成本分摊的合理性；检查并复核相关开发项目是否符合利息资本化条件及利息资本化金额计算的合理性。通过各项对于开发项目成本的复核，以确定相关开发项目建造成本的真实性和完整性，以确定公司在进行减值测试时所用销售成本的合理性；
- 4) 了解公司对于开发项目的销售策略或定价策略，收集公司的产品情况、销售备案资料、实际成交的销售价格、以及有关销售合同，了解相关开发项目所在地周边地区类似房产项目的销售价格情况，以确定公司在进行减值测试时所用销售价格的合理性；
- 5) 了解相关开发项目所在地的相关税收政策，检查相关纳税申报表，了解公司对于开发项目的营销计划，查阅相关开发项目的销售代理合同和其他大额营销合

同，以确定公司在进行减值测试时所估算税金和费用的合理性；

- 6) 复核公司计提存货跌价准备计算过程，以确定公司计提存货跌价准备金额的准确性。

A:项目售价核查:

公司存在减值的项目主要分布于松江、朱家角、美兰湖等上海外环外区域；杭州江干区和江阴地区。为确定公司在进行减值测试时所用销售价格是否合理，本独立财务顾问实地了解各项目的产品情况，包括产品类型、户型情况、销售数量、周边配套情况，了解相关项目的销售策略或定价策略，了解相关项目的备案价格、公司确定的销售价格和已经实现的销售价格，了解公司聘请的第三方中介公司对开发项目的预期市场售价的评估情况，同时了解相关开发项目所在地周边地区类似房产项目的销售情况，当地房地产市场情况，包括销售均价走势、库存量情况、库存去化周期、土地市场情况以及当地政府对房地产的管控情况等。

通过实地了解和管理层沟通，本独立财务顾问了解到公司开发的产品类型分化明显，大部分为别墅、大平层等高端项目，面积较大，总价较高，公司大户型产品的市场契合度不甚理想；公司部分项目如杭州艮山府、松江誉品谷水湾、古北香堤艺墅取得的土地成本相对较高，同时房地产项目建设周期较长，项目建设成本无市场竞争优势；另外部分项目区位优势较突出，比如江阴地区房地产库存去化周期较长，项目位置也较差；此外各城市的房地产调控措施也影响较大，上海、杭州均有严格的限购措施，公司各项目销售均面临相当大的压力。

综合各项目的实际销售情况、公司的销售策略、周边市场情况和所在城市的房地产市场状况等，本独立财务顾问认为公司在存货减值测试时采用的销售价格合理。

此外，松江誉品谷水湾项目和古北香堤艺墅项目在 2016 年度第三季度转回部分减值损失，主要系 2016 年上海土地市场回暖，自 2016 年 5 月以来，上海土地成交价格上涨，溢价率较高，推动房地产价格提高，松江誉品谷水湾项目和古北香堤艺墅项目销售价格呈上升趋势。

松江誉品谷水湾别墅和大平层项目于 2016 年 5 月开盘，2016 年第三季度末公司对该项目所有未结算收入的房源进行减值测试，对已售房源部分按实际销售价格测算；对未售部分房源，参考已售房源自开盘以来的实际成交价，并结合销售备案价情况进行测

算。经测算后，2016 年三季度末转回该项目已计提的存货跌价准备 1.09 亿元，其中别墅产品转回存货跌价准备 0.42 亿元；大平层产品转回存货跌价准备 0.67 亿元。

古北香堤艺墅项目，B8 项目于 2013 年 11 月开盘，B7 一期于 2015 年 9 月开盘，B7 二期于 2016 年 5 月开盘，公司在 2016 年三季度末对该项目所有未结算收入的房源进行减值测试，对已售房源部分按实际销售价格测算；对未售部分房源，参考 2016 年前三季度已销售的平均销售价格进行测算。经测算后，2016 年三季度末转回该项目已计提的存货跌价准备 0.90 亿元。其中 B7 地块别墅转回存货跌价准备 0.78 亿元；B8 地块别墅转回存货跌价准备 0.12 亿元。

2016 年末公司继续对上述项目进行减值测试，经测算后当年末存货跌价准备余额与减值测试结果不存在重大差异，故不再计提或转回存货跌价准备。

B:项目成本核查:

对各项目的成本，本独立财务顾问了解相关开发项目的开发成本情况，包括但不限于了解项目的基本情况，包括可售面积、产品定位、开工建设进度、预售进度及相关产证办理情况，了解公司内控流程和成本预算情况，查阅相关工程合同、工程结算单、投资监理报告、审价报告、工程监理报告、付款凭证等，以确定相关开发项目建造成本的真实性和完整性；此外通过比较各年度开发成本的变动，了解变动原因，包括规划变动、工程量变动、预决算变动、项目进度变动等原因分析开发成本变动的合理性；对各项目的开发成本分摊做分析性复核，分析判断成本分摊的合理性。

对于利息支出，本独立财务顾问检查借款合同，了解资金用途，判断是否是专项借款，查看资金流水，并复核相关开发项目利息资本化条件及资本化利息计算的合理性，以确认开发项目利息资本化金额的准确性。

C:相关税费核查:

公司根据各项目所在地的税率测算预计税费，自 2016 年 5 月开始，房地产行业实行增值税，因实施“营改增”改革，房地产项目分为一般纳税方式征收和简易方式征收，除杭州艮山府外，公司其他项目均采用了简易方式缴纳增值税。公司根据各项目采用的征收方式测算相关税费。本独立财务顾问查阅了各开发项目的纳税申报表，了解各项目涉及的税率和增值税的征收方式，复核一致。

销售费用方面，公司根据各项目所在地的市场情况、营销策略、销售计划及营销方案等，测算各项目预计的销售费用。通过查阅各项目的销售代理合同、相应的广告宣传推广合同等，本独立财务顾问认为公司预估销售费用合理。

综上所述，公司根据各项目各年度的实际销售价格或预计销售价格、预估成本情况以及相应的税金及销售费用等情况，计算各年度存货的可变现净值，并与账面价值进行比较后确认应计提或转回的存货跌价准备。经核查，本独立财务顾问认为公司对上述开发项目在 2014 年度、2015 年度、2016 年度测算的存货跌价准备符合当时的实际情况

综上，本独立财务顾问认为，中华企业最近三年的业绩真实、会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润，不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定，不存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

本次交易不涉及资产置出，不适用《解答》第四条的规定。

(此页无正文, 为《中国国际金融股份有限公司关于中华企业股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次交易存在拟置出资产情形的相关事项之专项核查意见》之签章页)

财务顾问主办人: 余子宜 李扬
余子宜 李扬

财务顾问协办人: 沈俊
沈俊

