



证券代码：600675

股票简称：中华企业

编号：临 2016-003

## 中华企业股份有限公司业绩预亏公告

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。

### 一、本期业绩预告情况

#### （一）业绩预告期间

2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。

#### （二）业绩预告情况

公司于 2015 年 10 月 31 日披露的 2015 年第三季度报告中预计 2015 年全年亏损 20 亿元左右。现经公司进一步测算，预计 2015 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-24 亿元至-25 亿元之间。

（三）本期业绩预告为公司根据经营情况的进一步预测算，尚未经注册会计师审计。

### 二、上年同期业绩情况

（一）归属于上市公司股东的净利润：-488,555,063.76 元。

（二）每股收益：-0.262 元。

### 三、本期业绩预亏的主要原因

#### （一）计提减值准备是 2015 年度亏损主要原因

今年以来，公司全面梳理项目状况，以加速存货去化，加快资金回笼为全年工作重点，紧抓市场有利时机，全力促进销售资金回笼，2015 年资金回笼预计 85 亿元，同比增长 22 %。但是，公司布局的二三线城市房地产市场持续低迷，加上部分项目产品的市场契合度不理想，项目销售面临相当大的压力，采取了调整销售价格等措施，导致发生计提减值准备，增加业绩亏损预测数额。

2015 年末，公司对项目可售面积进行可变现净值测试。根据项目存货已销售或预期销售售价，配比项目成本和相关税费，经测试，预计公司 2015 年全年

共计提减值准备 21.36 亿元左右，其中前三季度已计提 9.10 亿元（详见在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 刊登的公告临 2015-044、临 2015-061）；第四季度预计再计提 12.26 亿元左右，计提项目明细如下：

#### 1、杭州御品湾项目

该项目位于浙江省杭州市江干区章家坝。公司于 2009 年 12 月拍得该地块的土地使用权，地块总用地面积 6.2 万平方米，项目容积率 2.5。以前年度已计提减值准备 5.1 亿元（详见在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 刊登的公告临 2014-011、临 2015-007）。根据测试结果，公司 2015 年第四季度拟对杭州御品湾项目再计提减值准备 7.8 亿元左右。

#### 2、江阴中企上城

该项目位于江苏江阴市港城大道 288 号，占地面积 186 亩，容积率 1.1（一期）和 1.7（二期）。该项目公司持股 95%。公司 2014 年度已计提减值准备 0.78 亿元（详见在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 刊登的公告临 2015-007）。根据测试结果，公司 2015 年第四季度拟对江阴中企上城项目再计提减值准备 1.06 亿元左右，公司已于今年前三季度计提 1.90 亿元，全年计提 2.96 亿元。

#### 3、松江誉品谷水湾

该项目位于上海松江大学城板块，2011 年竞得，占地面积 14.8 万平方米，容积率为 1.6，分一期别墅和大平层、二期高层公寓。该项目以前年度已计提减值准备 2.58 亿元（详见在上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 刊登的公告 2013-007）。根据测试结果，公司 2015 年第四季度拟对松江誉品谷水湾项目再计提减值准备 2.7 亿元左右。

#### 4、美兰湖铂珏公馆

该项目位于上海宝山美兰湖板块，2009 年竞得，占地面积 10.2 万平方米，容积率为 1.5。根据测试结果，公司 2015 年第四季度拟对美兰湖铂珏公馆项目毛坯部分计提存货跌价准备 0.7 亿元左右。

（二）虽然公司 2015 年末预计预售账款 67 亿元，同比增长 123%，但公司部分项目在 2015 年度尚不具备收入结转条件，影响 2015 年度归属于上市公司

股东的净利润。

#### 四、其他说明事项

以上财务数据仅为初步核算数据，具体以公司正式披露的经审计后的 2015 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

中华企业股份有限公司

2016 年 1 月 23 日