



证券代码：600675

股票简称：中华企业

编号：临 2016-013

中华企业股份有限公司关于计提减值准备的公告

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、 计提资产减值准备情况

今年以来受政策刺激，房地产市场有所回暖，公司紧抓有利时机，采取一房一策，加快存货去化，强化资金回笼，2015 年公司回笼资金 91 亿元。由于全国房地产市场区域分化明显，二三线城市市场持续低迷，公司采取降价促销措施，而公司部分项目成本较高，按《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，本报告期末，对所有项目，根据实际销售价格并结合年度销售计划确认资产减值准备，2015 年度公司需计提存货跌价准备 21.67 亿元。本次（2015 年第四季度）需计提资产减值准备 12.57 亿元，具体情况如下：

（一）杭州御品湾：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。该项目由杭州中华企业房地产发展有限公司负责开发，中华企业股份有限公司占其 100% 股权。经确认，该项目 2015 年末需累计计提减值准备 12.90 亿元，扣除以前年度已累计计提减值准备 5.10 亿元，本次需计提减值准备 7.80 亿元。

（二）江阴尚海荟：该项目位于江苏江阴市澄江街道澄南路东、毗陵路北侧。2011 年 1 月，控股子公司上海房地产经营（集团）有限公司以 4.952 亿元价格竞得，占地面积为 8.47 万平方米，容积率为 1.5，项目类型为公寓住宅。该项目由江阴金安置业有限公司负责开发，上海房地产经营（集团）有限公司占其 51% 股权。经确认，该项目 2015 年末需累计计提减值准备 2.26 亿元，扣除 2015 年前三季度已计提减值准备 2.26 亿元，本次不需再计提减值。

（三）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。该项目由上海瀛茸置业有限公司负责开发，上海房地产经营（集团）有限公司占其 55% 股权，中华企业股份有限公司占其 45% 股权。经确认，2015 年末需累计计提减值准备 5.28 亿元，扣除以前年度已累计计提减值准备 2.58 亿元，本次需计提减值准备 2.70 亿元。

(四) 古北香堤艺墅: 项目位于朱家角新市镇的中心位置, 总用地 132,014 平方米, 用地性质为商业、居住用地, 容积率 0.668。该项目由上海古北朱家角置业有限公司负责开发, 上海古北(集团)有限公司占其 100%股权。经确认, 2015 年末 B7 地块别墅需累计计提减值准备 4.94 亿元, 扣除 2015 年前三季度已提减值准备 4.94 亿元, 本报告期不需再计提减值; 2015 年末 B8 地块别墅需累计计提减值准备 0.71 亿元, 扣除以前年度已累计计提减值准备 0.57 亿元, 本次计提减值准备 0.14 亿元。

(五) 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, 项目类型为公寓住宅。该项目由上海顺驰置业有限公司负责开发, 中华企业股份有限公司持有公司 100%的股份。经确认, 2015 年末该项目中的毛坯住宅需计提减值准备 0.67 亿元, 本次计提减值准备 0.67 亿元。

(六) 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, 地上建筑面积 16.28 万平方米, 容积率 1.1(别墅)和 1.7(小高层), 该项目由江阴中企誉德房地产有限公司负责具体开发, 公司占其 95%股权。经确认, 2015 年末该项目需累计计提减值准备 4.12 亿元, 扣除以前年度已累计计提减值准备 0.96 亿元及 2015 年前三季度已提减值准备 1.9 亿元, 本次计提减值准备 1.26 亿元。

母公司长期股权投资持有 100%股权的杭州中华企业房地产发展有限公司(杭州御品湾项目)、持有 95%股权的江阴中企誉德房地产有限公司(江阴上城项目)、持有 100%股权的上海顺驰置业有限公司(铂珏公馆项目), 公司子公司上海古北(集团)有限公司持有 100%股权的上海朱家角置业有限公司(香堤艺墅项目), 公司子公司上海房地产经营(集团)有限公司持有 51%股权的江阴金安置业有限公司(江阴尚海荟项目)、与公司共同持有 100%股权的上海瀛茸置业有限公司(松江誉品谷水湾项目)都按相应份额对长期股权投资可收回金额也进行相应估算, 并相应计提长期股权投资减值准备。

二、 计提减值准备对公司财务状况的影响

本次计提该项减值准备相应减少公司报告期归属上市公司股东净利润 19.51 亿元。

三、 董事会关于公司计提资产减值准备的合理性说明

董事会认为: 依据《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定, 本次计提资产减值准备基于谨慎性原则, 依据充分, 公允地反映了公司的资产状况。同意关于公司 2015 年度计提资产减值准备的议案。

四、 独立董事关于计提资产减值准备的独立意见

独立董事认为: 本次公司 2015 年度对上述项目计提减值准备的决策程序合法, 符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定, 能够公允地反映公司的资产状况,

符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法利益的情况，对本次关于公司2015年度计提资产减值准备的议案表示同意。

五、 监事会关于计提资产减值准备的审核意见

监事会认为：本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，符合公司的实际情况，计提后能够公允地反映公司的资产状况；董事会审议本次计提资产减值准备的决策程序合法。监事会同意本次计提资产减值准备事项。

特此公告

中华企业股份有限公司

2016年3月19日