



证券代码：600675

股票简称：*ST 中企

编号：临 2016-084

中华企业股份有限公司公告

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。

2015 年度，公司对松江誉品谷水湾、古北香堤艺墅、杭州御品湾、江阴尚海荟、江阴中企上城及铂珏公馆等项目计提存货跌价准备。2016 年第三季度末，公司对上述项目进行测试，其中松江誉品谷水湾和古北香堤艺墅转回存货跌价准备，其他项目未发生减值转回。为使投资者更好地了解相关情况，公司进一步说明如下：

1、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 年度计提情况：2015 年末本项目周边别墅类合生佘山华亭园、华亭别墅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。经比较周边市场、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 年末再计提存货跌价准备 2.70 亿元。

(3) 2016 年三季度转回情况：2016 年 5 月以来松江地区土地成交价格持续上

涨,当地房地产市场迅速回暖,松江誉品谷水湾项目销售价格及预期上升,2016年第三季度末公司对该项目进行减值测试,对已售房源部分(即已签订销售合同)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,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,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。

2、古北香堤艺墅项目

(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年度计提情况:2015年末本项目周边别墅类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/平方米区间内。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,依据企业会计准则及会计政策要求,对全部别墅产品进行减值测试。

截止2015年末,预计B8地块开发成本约为8.66亿元,B7地块开发成本约为20.18亿元。按B8地块销售价格2.76万元/平方米,B7地块销售价格2.69万元/平方米测算,预计B8地块销售收入7.48亿元,B7地块销售收入16.57亿元,销售费用及税费约1.8亿元,该项目需计提减值准备6.56亿元,扣除转销0.91亿元,需计提减值准备5.65亿元,再扣除以前年度已累计计提减值准备0.57亿元,2015年度再计提存货跌价准备5.08亿元。

(3)2016年三季度转回情况:2016年随着青浦区房地产市场回暖,古北香堤艺墅项目销售价格及预期上升,2016年三季度末对该项目进行减值测试,对已售房源部分(即已签订预售合同)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,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/平方米测算,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。

3、杭州御品湾项目

(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。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。

(2) 2015 年度计提情况：2015 年末，因杭州房地产市场行情低迷，杭州钱江新城板块公寓类东方君悦、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，对该项目整体进行减值测试。

截止 2015 年末，预计该项目开发总成本为 57.87 亿元。按销售价格 3.20 万元/平方米测算，预计销售收入 48.66 亿元，销售费用及税费约 3.70 亿元，杭州中企御品湾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 亿元后，2015 年末再计提存货跌价准备 7.80 亿元。

4、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。

(2) 2015 年度计提情况：2015 年，因江阴地区房地产市场库存量较大、成交持续低迷，当地各家开发商均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 0.95 万元/平方米区间内，故公司于 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，对该项目进行减值测试。

截止 2015 年末，剩余住宅 6.48 万平方米面积，预计开发成本 7.06 亿元，销售价格 0.91 万元/平方米测算，预计销售收入 5.89 亿元，销售费用及税费约 0.40 亿元，2015 年末需计提存货跌价准备 1.57 亿元，加上已转销存货跌价准备 0.69 亿元，2015 年合计需计提存货跌价准备 2.26 亿元。

5、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。该项目地块于 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。

(2) 2015 年度计提情况：2015 年，因江阴地区房地产市场库存量较大、成交持续低迷，当地各家开发商均纷纷以降价方式去库存，因此公司下调该项目销售价格。因周边同类型项目缺乏，年末公司根据实际市场情况及销售记录，依据企业会计准则及会计政策要求，2015 年对该项目进行减值测试。

截止 2015 年末，剩余一期别墅可售面积 2.62 万平方米，预计开发成本 3.53 亿元，销售价格 0.90 万元/平方米；一期高层可售面积 4.92 万平方米，预计开发成本 3.03 亿元，销售价格 0.45 万元/平方米；二期高层可售面积 6.34 万平方米，预计开发成本 4.20 亿元，销售价格 0.43 万元/平方米测算，预计一期别墅销售收入 2.36 亿元，一期高层销售收入 2.21 亿元，二期高层销售收入 2.73 亿元，预计销售费用及税费约 0.53 亿元，该项目需计提存货跌价准备 3.98 亿元，加上已转销存货跌价准备 0.14 亿元，合计需计提存货跌价准备 4.12 亿元，扣除以前年度已计提的存货跌价准备 0.96 亿元，2015 年再计提存货跌价准备 3.16 亿元。

6、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。

(2) 2015 年度计提情况：2015 年本项目周边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，为加快毛坯部分公寓的销售，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，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。

特此公告

中华企业股份有限公司

2016 年 11 月 18 日