



证券代码：600675

股票简称：中华企业

编号：临 2017-052

中华企业股份有限公司

关于公司部分存货跌价准备转回的公告

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。

按《企业会计准则》和会计政策、会计估计的相关规定，2017 年第二季度末，公司对相关项目根据实际销售价格并结合年度销售计划进行存货跌价准备测试。如应计提的存货跌价准备大于累计计提数，则需要补提存货跌价准备；如应计提的存货跌价准备小于累计计提数，则需要对已计提的存货跌价准备进行转回。经测试，因杭州艮山府和古北香堤艺墅项目的销售价格及预期上升，对前述项目分别转回存货跌价准备 2.55 亿元和 0.52 亿元。此外，本次不存在补提存货跌价准备的情况。具体情况如下：

一、本次部分存货跌价准备转回的情况

1、杭州艮山府：

（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）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，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(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，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。**截止 2016 年末,扣除转销 0.95 亿元，本项目计提的存货跌价准备余额为 11.95 亿元。**

(3) 2017 年二季度转回情况：随着前期杭州房地产市场价格上升，杭州艮山府项目销售价格及预期上调，2017 年二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，销售均价约 3.13 万元/平方米（因市场因素，原精装销售变更为毛坯销售）。**经测试，本次需转回存货跌价准备 2.55 亿元，扣除 2017 年上半年转销 1.24 亿元，截止 2017 半年度末本项目存货跌价准备余额为 8.15 亿元。**

2、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) 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。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。2016 年三季度末已转回计提的存货跌价准备 0.90 亿元。截止 2016 年末，扣除再次转销 0.41 亿元，存货跌价准备余额 4.34 亿元。

（3）2017 年二季度转回情况：随着前期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，B7 地块销售均价为 3.28 万元/平方米。经测试，本次 B7 地块需转回存货跌价准备 0.52 亿元，B8 地块无需转回，扣除 2017 年上半年转销 0.02 亿元，截止 2017 半年度末本项目存货跌价准备余额为 3.8 亿元。

二、相关意见

（一）董事会意见

本次部分存货跌价准备转回符合《企业会计准则》和相关制度的规定，公允地反映了公司的资产状况和经营成果。

（二）独立董事意见

本次部分存货跌价准备转回的决策程序合法，符合《企业会计准则》和会计政策、会计估计的相关规定，能够客观公正、公允的反映公司的财务状况和经营成果，有助于向投资者提供更加可靠、真实的会计信息，不存在损害公司及全体股东利益的情况。

（三）审计委员会意见

根据《企业会计准则》相关要求，本着谨慎性原则，公司部分存货跌价准备转回是基于资产的实际状况，根据会计政策等相关规定进行的，减值准备转回能够公允反映公司的财务状况以及经营成果。

（四）监事会意见

本次部分存货跌价准备转回的决策程序合法，符合《企业会计准则》和相关制度的规定。

三、本次跌价准备转回对公司财务状况的影响

本次部分存货跌价准备转回相应增加公司 2017 年上半年归属上市公司股东净利润 3.01 亿元。

特此公告

中华企业股份有限公司

2017 年 8 月 9 日