

珠海中富实业股份有限公司

关于对投资性房地产采用公允价值模式计量的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

- 由于公司若干自用建筑物停止自用,改为出租,根据《企业会计准则第3号》公司将相关资产转换为投资性房地产,为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值,增强公司财务信息的准确性,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果,本公司第九届董事会2018年第一次会议(2017年度)审议通过了《关于对公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的议案》,自相关房屋建筑物于2017年度签订对外出租的租赁协议时起,决定采用公允价值计量模式进行后续计量。

一、情况概述

公司下属子公司与承租人签订经营性租赁协议,主要自2017年度起出租若干房屋建筑物及土地,涉及账面价值3203.55万元的房屋建筑物和土地使用权。

1、 涉及范围

序号	项目名称	租赁期限	面积	房产证号码	土地权证编号
1	北京经济技术开发区永昌北路18号厂房出租	10年	11,187.17平方米	京房权证开港澳台字第00019号	京技(中外)国用96字第017号
2	天津市开发区第六大街79号出租部分	至产权人另行	1,000平	房地证津字第114011300729	房地证津字第114011300729

	(土地)	开 发 或 变 更 止	方 米	号	号
	天津市开发区第六大街 79 号出租部分 (建筑物)	3 年	3,860 平 方 米		
		不定期	7, 283.76 平 方 米		
3	南宁西乡塘区科园西十路 15 号厂房及综合楼出租部分	10 年	8,885.74 平 方 米	邕房权证第 02358861 号 邕房权证第 02358860 号	南 宁 国 用 (2014) 第 627238 号
4	杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号出租部分	10 年	2,200 平 方 米	杭房权证经字第 005751 号	杭 经 出 国 用 (2002) 字第 0005 号

2、选择公允价值进行后续计量的原因及依据

根据《企业会计准则第 3 号》，公司把相关房屋建筑物和土地使用权，从固定资产、在建工程 and 无形资产等科目转入投资性房地产，以成本进行初次计量。考虑相关投资性房地产能够同时满足下列条件，按《企业会计准则第 3 号》第十条，对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

(2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价值及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

故此上述房屋建筑物和土地使用权从固定资产、在建工程 and 无形资产等科目转入投资性房地产，并按公允价值进行计量。

3、公允价值计量情况分析

公司聘请了评估机构对已出租的房地产市场交易情况进行了调查，对公司截止 2017 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值涉及的相关资产提供价值咨询意见，并出具了相关评估报告，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的公允价值。

序号	项目名称	公允价值(元)
1	北京经济技术开发区永昌北路 18 号厂房出租	58,732,600.00
2	天津市开发区第六大街 79 号出租部分	31,759,700.00
3	南宁西乡塘区科园西十路 15 号厂房及综合楼出租部分	24,435,800.00
4	杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号出租部分	8,756,000.00
合计		123,684,100.00

按房屋建筑物和土地使用权分类的结果为：

项目	房屋、建筑物、土地使用权
2016 年 12 月 31 日	0
2017 年增加	32,035,499.54
2017 年增值	91,648,600.46

2017 年 12 月 31 日	123,684,100.00
------------------	----------------

上述投资性房地产由独立专业合格评估师按收益法进行评估。评估值按预计投资性地产未来的正常净收益，将其折现累加后获得。上述投资性房地产原账面价值与评估价值之差 91,648,600.46 元的税后金额 68,736,450.36 元于该些房产自固定资产及在建工程转入投资性房地产时确认为其它综合收益。

二、本次投资性房地产采用公允价值进行后续计量对公司的影响

1、以上投资性房地产采用公允价值进行后续计量为首选选择，不存在对以前会计年度报表进行追溯调整，不属于会计政策变更。

2、本次会计政策选择后，公司每个会计年度末均须通过市场调研报告或评估报告对投资性房地产公允价值进行估价，若项目所在地的房地产市场出现大幅变动会导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

3、本公告采用公司聘请的广东中广信资产评估有限公司出具的中广信评报字[2018]第 046 号、045 号、049 号、048 号资产评估报告书的有关数据，主要是为了说明本次会计政策选择对公司 2017 年度报告的影响。

三、董事会关于本次对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量合理性的说明

公司董事会认为：采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前通行的成熟方法，可以更加真实客观的反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具备必要性。

公司目前投资性房地产项目位于北京、天津、南宁以及杭州，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

基于以上原因，公司董事会同意对公司的投资性房地产采用公允价值进行后续计量。

四、独立董事对本次对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的独立意见

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前通行的计量方法，能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值。

公司目前投资性房地产项目位于北京、天津、南宁以及杭州，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。公司投资性房地产的计量方法，能够真实、客观地反映公司资产价值，符合公司及所有股东的利益，同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

特此公告。

珠海中富实业股份有限公司董事会

2018 年 3 月 22 日