

## 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，本公司第八届董事会2012年第十次会议审议通过了《关于公司投资性房地产后续计量采用公允价值计量模式的议案》，从自相关房屋建筑物于2011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。

根据企业会计准则和《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136）规定，上市公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，应该在董事会批准后两个交易日内向深交所提交董事会决议并履行信息披露义务。

## 一、情况概述

公司和下属子公司与承租人签订经营性租赁协议，主要自2011年度起出租若干房屋建筑物，涉及账面价值9034.9万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	杭州经济技术开发区10号大街29号 厂房及车间的出租部分	20年	19,965 平方米	杭房权证经字第005751号/建字第330100201 000264号	杭经出国用（2002）字第0005号
2	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖东二路9号院2幢工业厂房的出租部分	10年	7,629 平方米	X京房权证怀字第007751号	京怀国用（2004出）第0124号
3	昆山经济技术开发区兵希工业配套区办公及工业用房	3年	4,300 平方米	昆房权证开发区字第301068043号	昆国用（2001）字第120011001109号
4	珠海市保税区1号地2号厂房	20年	11,210 平方米	粤房地权证珠字第0100004126号	粤房地权证珠字第0100004126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。此为本公司首次对投资性房地产采用公允价值进行计量。

### 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 2011 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	杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号 厂房及车间的出租部分	66,659,115.20
2	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖东二路 9 号院 2 幢工业厂房的出租部分	15,441,096.00
3	昆山经济技术开发区兵希工业配套区办公及工业用房	14,134,100.00
4	珠海市保税区 1 号地 2 号厂房	25,805,443.02
合计		122,039,754.22

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	合计
2010 年 12 月 31 日	0	0	0
2011 年增加	82,614,264.35	7,734,761.99	90,349,026.34
2011 年增值	27,008,126.45	4,682,601.43	31,690,727.88
2011 年 12 月 31 日	109,622,390.80	12,417,363.42	122,039,754.22

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 31,690,727.88 元的税后金额 23,521,726.58 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资本公积。

### 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、本次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北京恒信德律资产评估有限公司出具的京恒信德律评报字[2012] 0027 号、0028 号、0029 号和 0030 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 2011 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杭州、北京、昆山以及珠海，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国际通行的计量方法，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杭州、北京、昆山以及珠海，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

2012年9月25日