

## 珠海中富实业股份有限公司 关于撤销股票交易退市风险警示的公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 重要提示:

1、珠海中富实业股份有限公司（以下简称“公司”）股票于2016年4月26日停牌一天，2016年4月27日开市起恢复交易。

2、公司股票交易自2016年4月27日开市起撤销退市风险警示；证券简称由“\*ST中富”变更为“珠海中富”；证券代码不变，仍为“000659”；股票交易日涨跌幅度限制由5%变为10%。

3、公司2015年归属于上市公司股东的净利润为-66,362,146.97，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-94,024,045.03元，请广大投资者谨慎投资，注意投资风险。

### 一、被实施退市风险警示的基本情况

珠海中富实业股份有限公司（以下简称“公司”）由于2012、2013年连续两个会计年度经审计的净利润为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，公司股票自2014年5月5日起被实施退市风险警示特别处理，证券简称由“珠海中富”变更为“\*ST中富”，股票交易日涨跌幅度限制为5%。

2014年度，公司虽然实现盈利，但是由于2014年度审计报告被普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具了“无法表示

意见”的意见，导致公司股票继续被实施退市风险警示。

## 二、公司股票交易符合撤销退市风险警示的条件

1、公司聘请的中喜会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2015 年度审计报告出具了“标准无保留意见”的审计报告，公司根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司股票被实施退市风险警示特别处理的情形已消除，并且不存在其他被实施退市风险警示或其它风险警示的情形。

2、公司 2014 年、2015 年相关财务指标不存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.2.1 条第（一）项至第（四）项规定的公司股票被实施退市风险警示的情形。

3、公司股票不存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.2.1 条规定的应实施退市风险警示的情形，亦不存在《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.3.1 条规定的应实施其他风险警示的情形。

4、根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.2.10 条规定，经公司第九届董事会 2016 年第六次会议审议通过，公司于 2016 年 4 月 8 日向深圳证券交易所提交了关于撤销公司股票交易退市风险警示的申请。

## 三、公司在被实施退市风险警示期间所做的工作

面对公司被实施退市风险警示的严峻形势，公司积极主动采取措施，执行了一系列的经营整改措施扭转公司的经营状况，使得公司 2014 年度扭亏为盈；同时，针对公司 2014 年度审计报告中无法表示意见所涉及的银团贷款到期、公司债券到期兑付等的债务问题，公司积极与银团沟通，努力筹措资金，最终成功地延长了银团

贷款期限，全额兑付了公司债券，公司 2014 年度审计报告中无法表示意见所涉及事项的重大影响成功消除，从而消除了公司的退市风险，切实维护了广大投资者特别是中小投资者的权益。其主要工作如下：

1、公司持续执行经营优化措施，实施业务优化整合计划，包括关闭经营效率低下的工厂和生产线、缩减人员编制、持续控制成本费用等，运营状况及营业利润有所改善，整体效率得以提升，经营成本、费用比率下降明显，综合盈利能力改善。

2、积极拓展日化及啤酒包装市场，2015 年已正式向宝洁（中国）有限公司及百威啤酒供应日化包装瓶及 PET 啤酒瓶。与此同时，公司积极拓展其他客户，已与重庆天府可乐、景田达成合作意向。2015 年下半年，更是依托自身的“水源多样、设备先进、质量保证、价格优惠”的优势，开展定制水的业务，提供广告宣传、招待等个性化水定制产品。

3、根据公司的实际情况，处置了部分子公司股权及部分子公司的土地房产，补充了运营资金。

4、为充分保障公司债券持有人的利益，公司提出对本期公司债提供抵质押担保的债券偿付的增信措施，以自身持有的合计约 33 万平方米的土地和合计约 10.2 万平方米的地上建筑物作为偿债担保。

5、通过以自有资产作为担保向鞍山银行股份有限公司抵押贷款和利用非公开发行股票认购保证金的方式来偿还本期公司债券。

6、积极与银团沟通，并与交通银行股份有限公司珠海分行为牵头行的银团签订了相关协议，将公司的银团贷款期限延长至

2016年9月2日。

经过公司全体员工的努力，公司2014年度业绩实现扭亏为盈，本期公司债券全部兑付完毕，银团贷款顺利延期，公司2014年度审计报告中无法表示意见所涉及事项的重大影响成功消除，公司聘请的中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2015年度审计报告出具了“标准无保留意见”。

#### 四、关于深圳证券交易所2015年年报问询函的回复

公司于2016年4月15日收到深圳证券交易所发来的《关于对珠海中富实业股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2016】第75号）。公司结合2015年年度报告进行认真复核后，对问询函中所列问题向深圳证券交易所做出了书面回复，现将回复内容公告如下：

**问题 1、你公司2014年年审会计师事务所对你公司2014年年报出具了无法表示意见的审计意见类型，而你公司2015年年报披露称，2014年度审计报告中无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除，本年度年审会计师也发表了标准无保留的审计意见。另外，据你公司各年年报披露显示，你公司目前仍有多项重大负债事项，且归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润连年为负。请你公司说明以下与你公司借贷、发债和经营事项相关的情况：**

（1）据货币信息网上披露的相关公告显示，2015年6月5日，你公司发行的2012年度第一期中期票据（以下简称“12珠中富MTN1”）的持有人会议通过了“要求‘12珠中富MTN1’加速到期的议案”，要求你公司于2015年8月28日偿还全部本金的10%，之后你公司对该决议进行了答复。请你公司补充披露后续和12珠中富MTN1持有人就该债务融资工具偿付安排或其他条款的协商结

果，特别说明相关条款的改变（如有）对公司财务费用的影响；

答复：

公司对 2015 年 6 月 5 日中票持有人会议通过的议案进行答复后，于 2015 年 8 月 27 日在中期票据指定公告网站中国货币网就公司答复的落实情况进行了公告：

对于“要求‘12 珠中富 MTN1’加速到期的议案”

公司回复：

如果在 2015 年 8 月 28 日前，公司对于“12 中富 01”公司债券有明确的解决计划且偿债资金来源已落实，则触发“12 珠中富 MTN1”中期票据加速到期的问题已得到解决，公司建议提请中期票据持有人会议暂缓执行本议案。

如果在 2015 年 8 月 28 日前“12 中富 01”公司债券未有明确解决计划，公司同意提前偿还“12 珠中富 MTN1”中期票据全部本金的 5%；如果在 2015 年 11 月 28 日前“12 中富 01”公司债券仍未有明确解决计划，公司同意再提前偿还“12 珠中富 MTN1”中期票据全部本金的 5%。

落实情况：

公司正在与广东粤财资产管理有限公司等相关机构商谈、制订债务重组方案，该等方案筹措资金将优先用于偿还公司债务，相关事项公司已在《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网上进行了公告。

公司计划在 30 天内先行将未付公司债本金 38350 万元的 10% 汇入偿债保障专户，60 天内将未付公司债本金 38350 万元的 40% 汇入偿债保障专户，2015 年 11 月 28 日前将剩余 50% 本金及全部利息全部汇入偿债保障专户。

公司认为该方案已是明确的偿债计划，因此触发“12 珠中富 MTN1”中期票据加速到期的问题已得到解决。无需提前偿还“12 珠中富 MTN1”中期票据全部本金的 5%。

公司于 2015 年 10 月 28 日将公司债完全清偿，故无需提前偿还中期票据，未有变更过相关条款，对公司财务费用没有影响。

问题 1、(2) 你公司举借的银团贷款分别于 2015 年 8 月 26 日和 2016 年 2 月 29 日展期，变更为 2016 年 9 月 2 日到期。请你公司说明这两次展期中，该贷款的利息收取标准是否发生变化，你公司是否承担额外的财务费用及其具体金额；

答复：

公司在这两次展期中利率有小幅变化，具体如下：

2015 年 8 月 26 日展期前利率标准为 5.44%-6.38%，展期后利率标准变更为：5.66%-6.50%；2016 年 2 月 29 日展期利率标准再次变更为：6.17%（上述利息率变动含国家基准利率调整影响）

影响的金额为：

A、 展期对利息影响：

a) 2015 年展期利息费用增加金额：1,884,615.20 元（2015 年 9 月 2 日-2016 年 3 月 2 日）。

b) 2016 年展期利息费用增加金额：245,844.44 元（2016 年 3 月 2 日-2016 年 9 月 2 日）。

B、 因展期而发生的其他财务费用：

2015 年 8 月 26 日签订的《修改协议》中，有关的财务费用如下：

交行：代理费用、担保代理费及安排费 5,085,000.00 元；

光大银行：安排费 2,290,000.00 元；

中行：安排费 660,000.00 元；

合计：8,035,000.00 元。

问题 1、(3) 请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》第 23 条的规定，补充披露报告期内公司的经营模式、主要的业绩驱动因素、报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点，以及公司所处的行业地

位等信息；

答复：

公司目前主要从事碳酸饮料、热灌装饮料、饮用水和啤酒包装用 PET 瓶、PET 瓶胚、标签、外包装薄膜、胶罐、纸杯的生产与销售，并同时为企业 提供饮用水、热灌装饮料代加工灌装服务，主要客户为可口可乐、百事可乐、乐百氏、怡宝等大型饮料生产企业。2015 年下半年，更是依托自身的”水源多样、设备先进、质量保证、价格优惠“的优势，开展定制水的业务，提供广告宣传、招待等个性化水定制产品。

公司是目前国内生产规模最大的饮料塑料包装企业之一，也是生产能力最大的饮料代加工（OEM）企业。具有完整的饮料塑料包装、代工产业链，近年来公司业务不断向下游延伸，伴随着饮料代加工（OEM）业务的逐步壮大，进一步丰富了公司的产品线。

公司的经营模式为：通过位于分布在全国各省市的工厂为客户进行饮料包装产品、代加工的一体化服务。主要有两种类型，其一为大型饮料厂商提供塑料包装产品生产配套服务。其二为饮料品牌商提供饮料代加工（OEM）服务。公司采购模式为自身直接向 PET 材料供应商采购 PET 原料、由客户指定 PET 材料供应商后公司进行采购或者由客户直接提供 PET 原料，公司负责加工生产。公司所属饮料包装行业为市场充分竞争的成熟行业。根据我国的气候特征，饮料行业在每年一、四季度为传统淡季，二、三季度随着天气炎热为行业旺季，公司作为饮料行业配套包装产品的生产服务商，具有 上诉周期性特点。饮料行业市场容量大，技术壁垒低，竞争激励，公司在 PET 饮料包装行业内属于国内两大龙头企业之一。

公司经营规模领先的同时，成本和费用支出也维持在较高水平，盈利水平并未随之有效提升。公司将采取如下措施改善经营状况，提升经营业绩：1）继续服务好传统客户，紧跟客户的拓展步伐，加强和客户的沟通交流，迅速响应，巩固提升产品市场占有率，

在服务好现有客户，为现有客户贡献价值的同时，积极拓展新增客户，如景田、汇源、好彩头、白象、宝洁等客户；；2) 成本控制方面狠下功夫，包括降低制造成本、提升效率、严控管理费用等；3) 重视运营改善提升工作，目标到厂责任到人，确保产品质量，提高生产效率；4) 资金管理方面量入为出，继续抓紧货款回笼，控制库存，加快周转速度。5) 加强新客户、新品种、新领域的市场拓展力度，发展自有品牌产品，如广告水、功能饮料。

未来公司会充分发挥技术、人才优势，逐步拓展非饮料塑料包装领域的市场，向日化包装瓶、啤酒包装瓶等领域寻求更广阔的市场空间和发展机会，在条件成熟时，推出自有品牌，从单纯的加工企业转为食品饮料提供商。同时探索多元化发展，成立跨境电商物流仓储基地；发展金融产品，成立资产管理公司及跨境设备租赁公司。

**问题 1、(4) 请你公司结合 2014 年年报被出具无法表示意见审计意见类型的事项在报告期内的处置情况、你公司短期负债和长期负债的情况（包括但不限于尚未到期的银团贷款、中期票据、关联方贷款的还本付息金额和偿还期限）、相关偿债能力指标及其他与你公司偿债能力和持续经营能力相关的信息，详细说明作出相关事项的重大影响已经消除、你公司采用持续经营基础编制财务报表是恰当的等判断的理由；**

**答复：**

(一)、公司聘请的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2014 年度财务报表出具了“无法表示意见”的审计报告，“无法表示意见”涉及事项处置如下：

报告期内，公司合并资产负债表中流动负债超出流动资产为 677,534,632.93 元，比去年报告期内的 807,230,648.67 元减少了 129,696,015.74 元，减少比例为 16.01%，通过一年来的努力，这方面有所改善；流动负债中包括银团短期借款合计人民币



744,821,666.69 元，该报告期内的银团短期借款是基于 2015 年 8 月 26 日与银团签订的《人民币 20 亿元中期流动资金银团贷款协议之修改协议》，协议中银团将到期贷款以余额方式 期限延长 6 个月，该协议已于 2015 年 9 月 2 日生效。根据 2012 年签订的《银团贷款协议》的规定，公司应确保 CVC Capital Partners Asia II Limited 维持其实际控制人地位，由于公司第一大股东于 2015 年 1 月 27 日已由 Asia Bottles (HK) Company Limited 变更为深圳捷安德实业有限公司，实际控制人亦相应不再是 CVC Capital Partners Asia II Limited。虽然公司实际控制人变更的情况导致未满足《银团贷款协议》中的限制性条款，但签订《修改协议》时银团各成员行已经充分考虑到目前公司新的实际控制人为深圳捷安德实业有限公司，在《修改协议》约定的贷款期限届满之前，不会出现由于上述限定性条款的内容从而导致贷款人有权随时要求公司提前全额偿还该项借款的事项。且《修改协议》中约定公司现任大股东深圳捷安德实业有限公司承诺自作为公司大股东之日起 36 个月内不减持公司股票。公司判断导致 2014 年度审计报告中关于“就上述违反银团借款协议的若干限制性条款，致使银团借款的借款人可能随时要求本集团提前全额归还未到期的借款”的不确定事项或情况已经消除。

在 2014 年报告期中提到，一年内到期的长期借款中的应付公司债券人民币 589,015,066.46 元在公司管理层的努力，已经在 2015 年 10 月 27 日将公司债券本金合计 589,015,066.46 元及利息已全部偿还，而该债券的偿还资金来源如下：

- 1、公司自有资金 2.065 亿元，
- 2、鞍山银行贷款 1.44 亿元；
- 3、公司向广东长洲投资有限公司借款 1.85 亿元；该借款公司已于报告期内 2015 年 11 月偿还，偿还资金来源是：

(1) 用非公开发行保证金 13902 万元

(2) 公司自有资金 4598 万元

4、非公开发行方案启动，认购人缴纳一定数额的保证金 6,000 万元。

公司年度内采取的新的融资举措，说明公司尚具备多渠道融资能力以应对公司的资金活动。公司判断导致 2014 年度审计报告中关于“贵集团能否及时获取新的银行融资”的不确定事项或情况已经消除影响。

此外，公司拟改善运营效率，加强费用管理，改进组织架构，降低运营成本并加强资金管理，同时积极拓宽业务渠道，丰富产品种类，优化产品结构，加大研发力度和市场开拓力度，持续开拓国际和国内市场，确保业务的健康与良性发展，进一步加强自身的运营能力和现金管理能力以改善经营性现金流，显著提升公司盈利能力。

公司拟进一步加强投资管理，控制可控项目的资本性支出，在筹划的本次非公开发行募集资金到位前暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

公司在年度内采取的各项举措，已经显示公司改善了运营效率，加强费用管理的成果已经有所体现。年度内未发生其他重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目，对于发生的资本性支出，在内部控制方面也严格按照公司内控手册要求进行审批。公司判断导致 2014 年度审计报告中关于“贵集团能否按其计划增加收入、降低成本并控制资本性支出”的不确定事项或情况已经消除影响。

(二) 公司的短期负债和长期负债情况如下：

截止 2015 年 12 月 31 日公司短期负债主要有：短期借款总额为 744,821,666.69 元，到期日为 2016 年 9 月，应支付利息金额为 3155 万元。

长期负债主要有应付债券总额为 587,289,247.24 元，为中期票据，到期日为 2017 年 3 月 28 日，应支付利息金额为 3894

万元。

除短期借款及中期票据之外，公司其他公司间的拆借不计息。

根据公司的筹资决策，公司首先拟以非公开发行股票筹集的资金进行偿还债务，如果非公开发行股票筹集的资金在借款到期日之后完成，公司拟以银团释放的抵押设备进行融资租赁或获取银团之外的授信额度、以公司不动产进行抵押融资等多种融资渠道来解决偿还到期的借款。

借款利息拟通过经营活动产生的现金来偿还。

(三)、根据公司 2015 年度的财务数据显示，流动比率 55%，速动比率 40%，资产负债率 67%，产权比率 2.02。且有表明存在持续经营问题的迹象，主要有：公司目前仍有多项重大负债事项，流动负债高于流动资产；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润连年为负等。针对可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，公司管理层对其持续经营能力已经作出评估与持续经营评估并制定出相关的未来应对计划。

(1)公司管理层目前正积极采取下述的各项措施以筹措资金保证本公司能偿还到期债务及维持正常运营：

2016 年 3 月到期的银团借款已经续签《展期协议》，再次延期 6 个月，显示银团目前对公司的融资计划继续支持；为优化公司资产负债结构，补充运营资金，集团 2015 年度经股东大会通过，计划非公开发行股票方式募集资金不超过 168,468.74 万元，其主要用于偿还债务及生产经营，同时公司管理层正积极拓展多元化融资渠道，提高融资体量、降低综合融资成本；公司管理层立足包装行业品牌优势，不断挖掘开拓市场，深化提升主业盈利能力。在服务好现有客户，为现有客户贡献价值的同时，积极拓展新增客户，如景田、汇源、好彩头、白象、宝洁等客户；研发新型产品，如新型牛奶包装瓶；发展自有品

牌产品，如广告水、功能饮料。同时探索多元化发展，成立跨境电商物流仓储基地；发展金融产品，成立资产管理公司及跨境设备租赁公司等。

公司的客户属于多年积累的合作关系紧密的大客户，且客户多为可乐等国际知名企业，公司也积极发展了新增的中小客户进行多元化发展，目前饮料行业仍处于发展较好的行业，公司的毛利率仍维持一贯水平未发生下降趋势。虽然公司的融资压力较大，且近几年连续发生经营亏损，在公司新的管理层的积极举措下，管理层充分考虑了成本构成的稳定性、人力资源的控制、重点维护主要供应商或重要客户、风险管理等因素，在可预见的 12 个月内公司尚能够进行持续经营。

(2) 公司 2015 年度经营性现金净流量为 35,212 万元，显示公司的现金能满足公司日常需求及部分筹资性支出。根据公司编制的 2016 年度现金流量预测，公司认为预测的现金流满足公司未来 12 个月的营运需求。在编制 2016 年度现金流量预测时，公司审慎及重点考虑了以下预测因素：预测毛利率是否合理，且与过去的业绩、现有的及预期的价格体系及订单相符合；预期的应收账款收款方式是否与现有应收账款收款方式保持一致；存货及在产品的数量是否有大的偏离；营运资本要求是否合理等。

公司董事会认为，基于上述各项措施和计划的成功实施，集团将能够获得足够的营运资金以确保本集团于 2015 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务并维持正常运营。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

**问题 1、(5) 请你公司聘请的注册会计师根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》、《中国注册会计师审计准则第 1501 号——对财务报表形成审计意见和出具审计报告》、《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意**

见》和《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》等审计准则的规定，详细说明就查明你公司运用持续经营假设的适当性所做的审计程序和获取的审计证据，以及对你公司本年度财务报表出具标准无保留意见的审计意见类型的规则依据和理由。

**答复：**

公司收到本问询函后即要求审计机构给予回复，其回复说明如下：我们根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》第八条的要求就珠海中富实业股份有限公司（以下简称“珠海中富”、“公司”、“集团”）管理层编制 2015 年财务报表时运用持续经营假设的适当性，获取充分、适当的审计证据；并根据获取的审计证据，就可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论，以此确定对审计报告的影响。

对此我们所做的审计程序和获取的审计证据主要有：

1. 在按照《中国注册会计师审计准则第 1211 号——通过了解被审计单位及其环境识别和评估重大错报风险》的规定实施风险评估程序时，我们充分考虑了珠海中富聘请的普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对珠海中富 2014 年度财务报表出具了“无法表示意见”的审计报告，“无法表示意见”涉及事项如下：

“如后附财务报表附注二(1)所述，于 2014 年 12 月 31 日，贵公司及其子公司（以下简称“贵集团”）的合并资产负债表中流动负债超出流动资产达人民币 807,230,648.67 元，流动负债中包括银团借款合计人民币 810,478,831.99 元（短期借款：人民币 149,000,000.00 元；将于一年内到期的长期借款：人民币 661,478,831.99 元）以及应付公司债券人民币 589,015,066.46 元。同时，贵集团已违反上述银团借款协议的若干限制性条款，

因此该银团借款的借款人有权随时要求贵集团提前全额偿还该项借款。这些情况，连同财务报表附注二(1)所述的其他事项，表明可能导致贵集团的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况存在重大不确定性。

如后附财务报表附注二(1)所述，贵公司管理层已采取若干措施以改善贵集团的流动性及财务状况。后附财务报表是在持续经营的基础上编制。该编制基础是基于上述改善措施成功实施的结果，而该等措施的实施能否成功取决于多个不确定事项或情况，包括：(i) 就上述违反银团借款协议的若干限制性条款，致使银团借款的借款人可能随时要求本集团提前全额归还未到期的借款；(ii) 贵集团能否及时获取新的银行融资；(iii) 贵集团能否按其计划增加收入、降低成本并控制资本性支出。

倘若贵集团无法持续经营，贵集团资产的账面价值或需作出调整，以其可收回金额列示，以及对可能会产生的额外的负债进行计提，并且将非流动资产和非流动负债分别重分类为流动资产和流动负债。后附财务报表并没有包括这些可能的调整。

针对 2014 年报涉及的无法表示意见所涉事项的重大影响，我们与公司管理层进行了沟通，对公司管理层积极采取的各项措施进行了了解，并针对不同措施执行了程序，具体执行的审计程序如下：

(1)取得管理层关于上期事务所无法表示意见所涉事项的重大影响采取的关于解决持续经营对策的各项措施，措施主要有：

2015 年 9 月银团贷款到期后，公司及子公司与原银团各成员行签订《人民币 20 亿元中期流动资金银团贷款协议之修改协议》（以下简称：《修改协议》），将还款期限延长 6 个月，该《修改协议》已于 2015 年 9 月 2 日生效。

公司通过多渠道筹措资金用于偿还公司债券，其中包括公司筹措自有资金 3,835 万元、公司向鞍山银行股份有限公司新增借款 14,400 万元、公司向广东长洲投资有限公司借款 18,500 万元、公司拟进行非公开发行股票，其中认购人缴纳一定数额的保证金 6,000 万元等，通过公司各种举措，截至 2015 年 10 月 27 日，已逾期的公司债券本金及利息合计 397,881,250.00 元已全部偿还。

公司拟改善运营效率，加强费用管理，改进组织架构，降低运营成本并加强资金管理，同时积极拓宽业务渠道，丰富产品种类，优化产品结构，加大研发力度和市场开拓力度，持续开拓国际和国内市场，确保业务的健康与良性发展，进一步加强自身的运营能力和现金管理能力以改善经营性现金流，显著提升公司盈利能力。

公司拟进一步加强投资管理，控制可控项目的资本性支出，在筹划的本次非公开发行募集资金到位前暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

(2)检查银团贷款展期协议并与牵头行进行沟通。根据《银团贷款协议》的规定，公司应确保 CVC Capital Partners Asia II Limited 维持其实际控制人地位，由于公司第一大股东于 2015 年 1 月 27 日已由 Asia Bottles (HK) Company Limited 变更为深圳捷安德实业有限公司，实际控制人亦相应不再是 CVC Capital Partners Asia II Limited。虽然公司实际控制人变更的情况导致未满足《银团贷款协议》中的限制性条款，但签订《修改协议》时银团各成员行已经充分考虑到目前公司新的实际控制人为深圳捷安德实业有限公司，在《修改协议》约定的贷款期限届满之前，不会出现由于上述限定性条款的内容从而导致贷款人有权随时要求公司提前全额偿还该项借款的事项。且《修改协议》中约定公司现任大股东深圳捷安德实业

有限公司承诺自作为公司大股东之日起 36 个月内不减持公司股票。由此我们判断导致 2014 年度审计报告中关于“就上述违反银团借款协议的若干限制性条款，致使银团借款的借款人可能随时要求本集团提前全额归还未到期的借款”的不确定事项或情况已经消除影响。

(3) 检查新增金融机构借款及非金融机构借款的协议、借款凭据、抵押协议；检查非公开发行的相关资料；检查非公开发行收取的保证金的原始凭证、签署的认购补充协议等，对于公司年度内采取的新的融资举措，我们认为公司尚具备多渠道融资能力以应对公司的资金活动。由此我们判断导致 2014 年度审计报告中关于“贵集团能否及时获取新的银行融资”的不确定事项或情况已经消除影响。

(4) 检查新的组织架构，分析费用的两期对比数据显示三项费用本期发生额较上期下降，显示公司改善运营效率，加强费用管理的成果已经有所体现。检查公司 2015 年度投资支出，未发现重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目，对于发生的资本性支出，在内部控制方面也严格按照公司内控手册要求进行审批。由此我们判断导致 2014 年度审计报告中关于“贵集团能否按其计划增加收入、降低成本并控制资本性支出”的不确定事项或情况已经消除影响。

2. 根据珠海中富 2015 年度的财务数据显示，公司仍有表明存在持续经营问题的迹象，主要有：公司目前仍有多项重大负债事项，流动负债高于流动资产；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润连年为负。针对我们识别出的可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况，我们通过实施以下的审计程序（包括考虑缓解因素），获取充分、适当的审计证据，以确定是否存在重大不确定性。

(1) 检查管理层对其持续经营能力已经作出评估；



(2) 评价管理层与持续经营评估相关的未来应对计划，这些计划的结果是否可能改善目前的状况，以及管理层的计划对于具体情况是否可行。

公司管理层目前正积极采取下述的各项措施以筹措资金保证本公司能偿还到期债务及维持正常运营：银团借款已经续签《展期协议》，再次延期 6 个月，显示银团目前对公司的融资计划继续支持；为优化公司资产负债结构，补充运营资金，集团 2015 年度经股东大会通过，计划非公开发行股票方式募集资金不超过 168,468.74 万元，其主要用于偿还债务及生产经营，同时公司管理层正积极拓展多元化融资渠道，提高融资体量、降低综合融资成本；公司管理层立足包装行业品牌优势，不断挖掘开拓市场，深化提升主业盈利能力。在服务好现有客户，为现有客户贡献价值的同时，积极拓展新增客户，如景田、汇源、好彩头、白象、宝洁等客户；研发新型产品，如新型牛奶包装瓶；发展自有品牌产品，如广告水、功能饮料。同时探索多元化发展，成立跨境电商物流仓储基地；发展金融产品，成立资产管理公司及跨境设备租赁公司等。

公司董事会认为，基于上述各项措施和计划的成功实施，集团将能够获得足够的营运资金以确保本集团于 2015 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务并维持正常运营。因此，公司董事会认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。

经分析公司的未来应对计划，我们认为，从行业分析上，珠海中富的客户属于多年积累的合作关系紧密的大客户，且客户多为可乐等国际知名企业，公司也积极发展了新增的中小客户进行多元化发展，目前饮料行业仍处于发展较好的行业，公司的毛利率仍维持一贯水平未发生下降趋势。虽然公司的融资压力较大，且近几年连续发生经营亏损，在公司新的管理层的

积极举措下，管理层充分考虑了成本构成的稳定性、人力资源的控制、重点维护主要供应商或重要客户、风险管理等因素，在可预见的 12 个月内公司尚能够进行持续经营。

(3)检查公司 2015 年度经营性现金净流量为 35,212 万元，显示公司的现金能满足公司日常需求。检查管理层编制的 2016 年度现金流量预测，重点关注了以下预测因素：预测毛利率是否合理，且与过去的业绩、现有的及预期的价格体系及订单相符合；预期的应收账款收款方式是否与现有应收账款收款方式保持一致；存货及在产品的数量是否有大的偏离；营运资本要求是否合理等。公司认为预测的现金流满足公司未来 12 个月的营运需求，我们经分析关键预测数据，未发现编织及预测的基础数据有重大不可靠的可能性，且预测所基于的假设具有充分的支持。

综合以上我们执行的审计程序及获取的审计证据，我们认为，基于珠海中富管理层应对持续经营采取的各项措施及预测，公司能够获得足够的营运资金以确保公司于 2015 年 12 月 31 日后 12 个月内能够清偿到期的债务并维持正常运营的持续经营假设适合具体情况，未发现存在重大不确定性的事项或情况。

根据《中国注册会计师审计准则第 1501 号——对财务报表形成审计意见和出具审计报告》，我们认为珠海中富 2015 年度财务报表在所有重大方面按照适用的财务报告编制基础编制并实现反映，发表无保留意见。

**问题 2、据你公司年报披露显示，截至年报披露日，你公司控股股东深圳市捷安德实业有限公司持有的你公司的股份全部质押给江苏银行股份有限公司深圳分行，且全部被司法冻结，共有 12 单司法轮候冻结。请你公司说明上述情况是否造成你公司控股股东发生变动、股权结构不稳定的风险，如是，请说明你公司控股股东采取的稳定控制权的措施（如有）以及该事项对你公司经营活动和**

偿债能力的影响，并提示相关风险。

答复：

公司控股股东为深圳市捷安德实业有限公司（以下简称“深圳捷安德”），实际控制人是刘锦钟先生，目前控股股东持有公司146,473,200股股份，占公司股份总数的11.39%，已经全部质押给江苏银行股份有限公司深圳分行。深圳捷安德持有本公司股份同时也被司法冻结及轮候冻结事项如下：

司法冻结事项：

序号	证券账户名称	司法冻结	冻结数量(股)	冻结期限(月)	冻结日期
1	深圳市捷安德实业有限公司	深圳市福田区人民法院 2015 深福法执字第 3641 号	146,473,200	36	2015-03-19

轮候冻结事项：

序号	证券账户名称	轮候机关	轮候数量(股)	轮候期限(月)	委托日期
1	深圳市捷安德实业有限公司	广州市天河区人民法院 2014 穗天法民二初字第 2498 号	1,428,600	36	2015-04-27
2	深圳市捷安德实业有限公司	广州市天河区人民法院 2014 穗天法民二初字第 2523 号	1,428,600	36	2015-04-27
3	深圳市捷安德实业有限公司	辽宁朝阳市中级人民法院 2014 朝民一初字第 120 号	146,473,200	36	2015-05-08
4	深圳市捷安德实业有限公司	辽宁省朝阳市中院 2015 朝民一初字第 00130/31/33/35/36 号	146,473,200	36	2015-05-20
5	深圳市捷安德实业有限公司	辽宁省凌源市中级人民法院 2015 凌执字第 2568 号	146,473,200	36	2015-05-22
6	深圳市捷安德实业有限公司	洛阳市吉利区人民法院 2015 吉法执保字第 21 号	146,473,200	36	2015-05-27
7	深圳市捷安德实业有限公司	广东省广州市中级人民法院 2015 穗中法金民初字第 1491 号	10,490,956	36	2015-06-10
8	深圳市捷安德实业有限公司	深圳市福田区人民法院 2015 深福法民二初字第 6793 号	146,473,200	24	2015-06-10

9	深圳市捷安德实业有限公司	辽宁朝阳市中级人民法院 2015 朝执字第 3 号	146,473,200	36	2015-08-05
10	深圳市捷安德实业有限公司	辽宁朝阳市中级人民法院 2014 朝执字第 129 号	146,473,200	36	2015-08-05
11	深圳市捷安德实业有限公司	广州市天河区人民法院 2015 穗天法金民初字第 3913 号	146,473,200	36	2015-08-17
12	深圳市捷安德实业有限公司	洛阳市涧西区人民法院 2015 涧民一字第 652 653 号	146,473,200	36	2015-09-07

#### 司法冻结情况：

公司于 2015 年 6 月发现控股股东深圳市捷安德实业有限公司持有公司的股份被司法冻结的情况后即发函询问，收到其回复后，于 2015 年 6 月 11 日在《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了公告，情况如下：

1、深圳捷安德复函称其股票被裁定冻结系因法院执行一宗标的约为 1495 万元的金融借款纠纷案所致。此案贷款人系上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行（下称“贷款人”），住所地广东省深圳市福田区孵化三路深圳国际商会中心 1、2、25、26，组织机构代码 70858509-1，负责人张耀麟。借款人是深圳市成隆达贸易有限公司（下称“借款人”），住所地广东省深圳市福田区深南大道以南安徽大厦 2303、2304、2305、2306，组织机构代码 73418100-7，案由是金融借款合同纠纷，深圳捷安德对此承担无限连带担保责任。具体案情是：借款人曾于 2013 年 11 月 6 日与贷款人签订《开立银行承兑汇票协议书》，贷款人为申请对外开立银行承兑汇票三张，票面金额共计 2300 万元。银票到期后，因借款人未能按时兑现，致使贷款人对外垫付票款 14,948,751.91 元，因此贷款人诉至法院。

此案在诉讼过程当中，借款人与贷款人达成和解协议，约定借款人应当最迟于 2015 年 4 月 30 日前还清全部欠款，最早一期还款时间是 2015 年 2 月 28 日。其后，由于借款人未能按时还

款，因此贷款人申请深圳市福田区人民法院强制执行，导致深圳捷安德所持本公司 146,473,200 股股份于 2015 年 3 月 19 日被裁定冻结。对此，深圳捷安德已经强烈要求借款人积极配合法院执行生效裁决。债务人回复，已经联系法院，承诺将在两个星期内主动清偿上述债务。

深圳捷安德认为：鉴于此案执行标的仅为 1495 万元，而其所持本公司股票 146,473,200 股，根据本公司 2015 年 6 月 9 日收盘价 7.34 元计算，其所持股票价值已达 10.75 亿元，裁定冻结标的价值已经明显超过执行标的。

鉴于法院冻结标的仅为 1495 万元，远远低于执行标的价值 10 亿元，加之债务人已经积极与法院和债务人沟通，承诺近期还款，因此，深圳捷安德认为上述事项不会造成其对我司控制权的变化，也不会对我司的日常经营管理产生影响。

轮候冻结情况：

之后公司分别在 2015 年 8 月 10 日、8 月 20 日、9 月 8 日发现控股股东持有公司的股份被司法轮候冻结的情况，公司已于 2015 年 6 月 16 日、2015 年 7 月 2 日、2015 年 8 月 10 日、2015 年 8 月 21 日、2015 年 9 月 8 日向控股股东发函询问上述 12 项轮候冻结事项，针对上述第 1-8 项轮候冻结事项，控股股东回复，由于司法轮候冻结案件较多，且分散各地，尚在收集整理资料中，待收集整理完整将会复函公司；针对上述第 9-10 项轮候冻结事项，控股股东回复，关于该两笔司法冻结，其并无收到任何书面通知，对具体情况并不了解，将会及时与相关法院沟通核实后再将具体情况通知公司，针对上述第 11-12 项轮候冻结事项，尚未收到控股股东回复，上述情况公司已于 2015 年 10 月 12 日在《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了公告。

在收到本问询函后，公司再次发函给控股股东深圳市捷安德实

业有限公司要求其就上述事项给予详细说明，公司今日收到回函原文如下：

贵司来函收悉，关于我司持有贵司股票被查封事宜，我司近期正在与各方债权人积极沟通当中，有望达成债务减免协议，不会导致对贵司控制权发生变动的危险后果，如有进一步消息，我司将及时通报贵司。

基于上述状况，公司目前无法判断上述事项是否会造成公司控股股东发生变动、股权结构不稳定的风险。

在此公司董事会提醒广大投资者注意投资风险。

**问题 3、据你公司年报披露显示，你公司报告期内采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为 23,586,979 元，请你公司说明该损益金额的确定方法，包括但不限于在确定各投资性房地产项目的公允价值时重要评估参数的选择过程、依据、结果及其合理性，以及各项目公允价值的计算过程。**

**答复：**

公司收到问询函后即要求评估师事务所给予说明，其说明如下：

投资性房地产评估方法为市场法和收益法，评估对象具有稳定的收益，适宜采用收益法进行评估。

“收益法”是运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到评估时点上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

收益还原法公式运用收益法进行测算的公式为：

租赁期内：

$$V=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

租赁期外：

$$V=a/(r-g)[1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

式中：V——评估房地产价值；  
a——评估房地产年净收益；  
r——评估房地产资本化率；  
g——评估房地产年递增比率；  
n——评估房地产的收益年限。

1、珠海中富实业股份有限公司位于珠海市保税区1号地2号厂房（建筑面积为11,210.01平方米）投资性房地产于2014年12月31日账面值为27,457,526.00元，2015年12月31日评估值为人民币¥33,450,670.00元（大写人民币叁仟叁佰肆拾伍万零陆佰柒拾元整），2015年评估价值与2014年账面值比较增值额为5,993,144.00元，增值率为21.83%。

1、珠海中富实业股份有限公司位于珠海市保税区1号地2号厂房（建筑面积为11,210.01平方米）投资性房地产于2014年12月31日账面值为27,457,526.00元，2015年12月31日评估值为人民币¥33,450,670.00元（大写人民币叁仟叁佰肆拾伍万零陆佰柒拾元整），2015年评估价值与2014年账面值比较增值额为5,993,144.00元，增值率为21.83%。

#### （1）评估案例概况

于2011年3月已将列入本次评估范围的投资性房地产租赁给珠海市中富胶盖有限公司，租赁协议中载明的租赁范围为2号厂房，租赁期限为9年10个月，租赁期内每满3年，双方可在5%的幅度内调整租金。根据《房产租赁协议补充协议》规定珠海中富实业股份有限公司于2013年5月将2号厂房中459平方改造成无菌车间并验收合格，无菌车间的月租金不含税单价改为26.65元/平方米。综合租赁协议及补充协

议相关规定于评估基准日评估对象月租金为12.8元/平方米建筑面积（按《房地产权证》证载建筑面积测算）。土地使用权的使用用途为工业，土地性质为国有，使用类型为出让，终止日期为2050年12月29日；评估基准日时，土地开发程度为“五通一平”，宗地已全部开发利用。建筑物为钢筋混凝土结构，共1层，层高约8.5米，其中约1/3面积分隔为两层使用，分隔出的第二层用作办公室，第一层整体用作厂房。第一层中包含有卫生间、更衣间等配套设施。外墙贴条砖，内墙抹灰和金属型板隔断，地面为水泥抹平和环氧树脂地漆等，天花为金属型板，卷闸门等，白玻铝窗，水电消防设施齐全。

## （2）采用收益法计算过程

收益法是房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测评估对象未来各期的净收益，选用适当的报酬率将其折算到评估基准日后相加来求取评估对象价值的方法。

### （一）收益法测算过程

#### 1、有效毛收入

##### （1）评估对象客观租金调查分析

2015年12月31日至2017年12月30日期间，按合同约定，14.24元/平方米，

2017年12月30日至2020年12月30日期间，按合同约定，15.59元/平方米。

##### 2020年12月30日以后租金分析：

于评估时点，根据估价人员的市场调查，目前评估对象周边同类型工业物业每月建筑面积租金约为15-20元/平方米，以下是估价人员调查得到的租赁实例：

序号	地址	建筑面积 (平方米)	租金单价 (元/㎡)	现场状况
1	珠海市保税区波菲丽斯	15320	18	层高3.5米，带货梯



	塑胶有限公司			
2	珠海市保税区大田工贸有限公司	18550	20	层高 3.5 米, 带货梯
3	珠海市鑫正企业有限公司	16100	16	层高 5 米

经过综合分析,按上述三个租赁实例比较分析评估对象的客观租金水平。由于三个实例均位于相邻街道,所处于的区位状况相同(相近),租约签订时间大致相近,其他条款均属正常,主要差异为租金单价和场地的实物状况差异,故以简单的比较过程分析确定评估对象的客观租金,具体详见下表:

名称		评估对象	租赁实例 1	租赁实例 2	租赁实例 3
租金单价		——	18	20	16
区位状况	工业聚集度	一般	一般	一般	一般
	交通状况	便利	便利	较便利	较便利
	公共设施	有待完善	有待完善	有待完善	有待完善
实物状况	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	建筑面积(平方米)	11210.01 平方	约 15320 平方	约 18550 平方米	约 16100 平方米
	形状	规则	规则	规则	较规则
	层高	首层层高约 8.5 米	3.5 米	3.5 米	3.5 米
	内外部装修	简单装修,地面为水泥砂找平	简单装修,略好于评估对象	简单装修,略好于评估对象	简单装修,略好于评估对象
	设备设施	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备
	进出、垂直交通	正面有大门	正面有大门,厂房设有 1 台货梯	正面有大门,厂房设有 1 台货梯	正面有大门
	所在大楼情况	钢筋混凝土结构 1 层厂房	钢筋混凝土结构 2 层厂房	钢筋混凝土结构 3 层厂房	钢筋混凝土结构 1 层厂房

按照上表情况,比较各实例与评估对象的差异后确定修正系数,又根据各实例与评估对象的相似程度,取其算术平均数为客观租金,从而得出评估对象在不考虑租约限制情况下的客观租金水平,详见下表:

名称		因子权重	租赁实例 1	租赁实例 2	租赁实例 3
原租金单价		——	18	20	16
区位状况	工业聚集度	40%	0%	0%	0%
	交通状况	40%	0%	-5%	-5%
	公共设施	20%	0%	0%	0%

	区位状况修正	100%	100.00%	102.04%	102.04%
实物状况	临街状况	30%	0%	0%	0%
	建筑面积	20%	0%	0%	0%
	层高	10%	-10%	-10%	-10%
	内外部装修	10%	4%	5%	5%
	设备设施	10%	0%	0%	0%
	进出、垂直交通	10%	1%	2%	0%
	所在大楼情况	10%	0%	0%	0%
	实物状况修正	100%	100.50%	100.30%	100.50%
实例修正后租金单价		——	18.09	20.47	16.41
权重		——	1/3	1/3	1/3
评估对象客观租金		——	18.00		

备注：实例修正后租金单价=原租金单价×区位状况修正×实物状况修正

评估基准日至 2020 年 12 月 30 日之后，租金递增比例为 3.5%，  
则：

预测 2020 年 12 月 30 日的租金水平：

$$18 \times (1+3.5\%)^5 = 21.37 \text{ 元/平方米}$$

评估对象客观租金=租赁实例 1×权重 1+租赁实例 2×权重 2+  
租赁实例 3×权重 3

2020 年 12 月 30 日以后评估对象（未考虑租金损失的情况下）  
每年的客观租金收入为：

$$21.37 \times 12 = 256.44 \text{（元/平方米）}$$

### （2）租赁面积

评估对象证载建筑面积为 11210.01 平方米，目前市场上租约  
约定的核算面积绝大多数为建筑面积，只有极少数以套内建筑面积  
或实用面积，本次评估以证载建筑面积为基准。

### （3）空置和租金损失

2015 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日期间，由于委托方已  
签订租赁合同，其空置和租金损失率取 0%。

2020 年 12 月 30 日以后空置和租金损失分析：一般租赁在租  
约签订之前，大约会有 7—60 天的谈判期，如厂房原本空置，则谈

判期多数集中在 10—45 天的区间；如厂房原本已出租，则前手承租人多数会提前商谈转让承租权，则谈判期最低可缩短至 0，故因谈判造成的空置损失按天数计，大多在 10—40 天的区间。按一般租约的租赁期 1—3 年分摊，则每年因空置造成的损失，可大致换算为年租金收入的 1.5%—6.5%左右。在签订租约时，出租人会视乎承租人的实际经营使用、场地面积、租期长短等情况，提供 3—30 天的装修免租期，多数集中在 7—20 天的区间，同样地，如租约的租赁期为 1—3 年的话，则每年因免租造成的损失，可大致换算为年租金收入的 1.0%—4.0%左右。另外，如租赁双方出现合同纠纷或承租人无法履约的情况，出租人亦有可能发生额外的租金损失，本次评估空置和租金损失率取 3%。

评估对象所在位于支干道，其空置和装修免租造成的租金损失合计数大致处于年租金收入的 3%—8%之间，取其空置率为 3%，租金损失率为 3%，

则 2020 年 12 月 30 日以后，评估对象的年租金损失合计为：

$$256.44 \times (3\% + 3\%) = 15.39 \text{ (元/平方米)}$$

#### (4) 有效毛收入

评估对象的有效毛收入为考虑了租金损失后的租金收入，按客观年租金 256.44 元/平方米，年租金损失 15.39 元/平方米计算，有效毛收入为：

$$256.44 - 15.39 = 241.05 \text{ (元/平方米)}$$

## 2、其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理服务收入等，由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，

本次评估仅分析押金利息收入。

目前，一般租约约定的押金多数为月租金的 1-3 倍，或约定按某个整数数额，大多数为月租金的 2 倍，在签订租约时一次性支付，在履约完成时一次性无息退还，由此出租人可获取因持有押金而产生的利息收入、或其他可能的收入。该押金在租赁期内持有，但出租人一般无权、亦不宜利用押金作长期投资使用，在充分保证随时退还押金的情况下，一般作普通存款处理，故持有押金的收入一般以无风险的定期存款为主，其他可能的收入方式不宜作过于乐观的考虑，本次评估仅考虑押金利息收入。于评估基准日，银行一年期定期存款利率为 1.5%，则其他收入为：

$$21.37 \times 2 \times 1.5\% \times (1-3\%-3\%) = 0.61 \text{ (元/平方米)}$$

### 3、年收入合计

$$\begin{aligned} \text{年收入合计} &= \text{有效毛收入} + \text{其他收入} \\ &= 241.66 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

### 4、运营费用

#### (1) 营业税及附加

按照国家法律法规和评估对象所在税务部门的相关规定，营业税为年租金收入的 5% 计，教育附加费按营业税的 3% 计，城建税按营业税 7% 计，则营业税及附加合计为年租金收入的 5.5%，则：

$$\text{营业税及附加} = 241.66 \times 5.5\% = 13.29 \text{ (元/平方米)}。$$

#### (2) 房产税

按照国家法律规定，出租型房地产的房产税为年租金收入的 12%，则：

$$\text{房产税} = 241.66 \times 12\% = 29.00 \text{ (元/平方米)}。$$

#### (3) 经营管理费

根据估价人员的市场调查，对出租的房地产进行管理，一般会  
发生交通费、人员工资、通讯费等经营管理费用，视乎经营规模、  
场地使用性质的不同，经营管理费的费率大约按年租金收入的  
1.5%-3.0%左右，经综合分析评估对象的自身特点，本次评估确定  
经营管理费为年租金收入的 2.0%，则：

经营管理费=241.66×2%=4.83（元/平方米）。

#### （4）房屋维修费

按照一般租约条款，在承租人正常使用的情况下，出租人应承  
担出租房地产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的  
修缮和维护更新，其他内部使用的小型设施和室内装修由承租人负  
责。根据估价人员的市场调查，房屋维修费一般以提取维修基金的  
方式处理，以房屋的造价为基数按比例每年提取，在实施修缮和维  
护更新时投入使用，视不同房屋的实际情况，一般提取比例为 2.0%  
—5.0%左右。根据估价人员对评估对象建筑结构、新旧程度、设备  
设施等各方面情况分析，对比同类型房屋的造价信息，确定评估对  
象的维修费费率为 2.0%，造价按 1300 元/平方米计，则：

房屋维修费=1300×2%=26（元/平方米）。

#### （5）房屋保险费

通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险的考虑  
而自行购买商业保险，或在有抵押或其他权利限制时，被要求购买  
某些强制性保险，以保证债权人或其他权利人的权益。相关保险条  
款只保障房屋所有权或部分的房屋所有权，不保障土地使用权，因  
而，如考虑房屋保险费，应以房屋的造价为基数。根据估价人员的  
市场调查，房屋保险费每年按合同约定支付，一般以房屋当年扣减  
折旧后的成新价值为基数，视不同的保险机构有不同的费率。一般

大致为 0.15%—0.3%之间。受折旧因素影响，房屋的成新价值基本处于递减状态，但由于保险费的费率较低，对评估价值影响轻微，为简化处理，估价人员确定评估对象的保险费费率为 0.3%，造价按 1300 元/平方米计，不考虑房屋成新价值的变动情况，则：

$$\text{房屋保险费}=1300\times 0.3\%=4 \text{（元/平方米）}。$$

#### （6）其他相关费用

在租赁过程中，会发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，其中中介代理费用占主要，一般中介机构收取的费用为月总租金的 30%—100%，多数集中在 40%—60%的区间，连同其他费用，约占年租金收入的 0.5%—1.0%左右。根据评估对象的情况，估价人员确定其相关费用合计为年租金收入的 1.0%，则：

$$\text{其他相关费用}=241.66\times 1\%=2.42 \text{（元/平方米）}。$$

#### （7）运营费用合计

运营费用合计=营业税及附加+房产税+经营管理费+房屋维修费+房屋保险费+其他相关费用

$$=78.14 \text{（元/平方米）}$$

### 5、净收益

净收益=年收入合计-运营费用

$$=241.66-78.14$$

$$=163.52 \text{（元/平方米）}$$

### 6、变化趋势分析

评估对象所在区域工业已进入稳定增长经营期。目前，工业区一般厂房的租金变动率相对稳定，租金的年增长幅度大致为 2%—8%，主要集中在 2%—5%的区间，参考上述租赁实例的情况，经分析确定评估对象在剩余使用年限内平均的租金上升幅度约为每

年 3.5%。

## 7、报酬率（资本化率）

报酬率是收益法测算过程中影响很大的一项参数，其细微的变化也会导致最后估价结果的明显变动，一般确定报酬率的方式有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法等，本次估价选用累加法确定报酬率，累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{投资风险报酬率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{易于获得融资的优惠率} - \text{所得税抵扣的优惠率}$$

通过市场调查，经估价人员综合分析确定报酬率定为 6.0%，详见下表：

累加法

项目	数值 (%)
无风险报酬率	1.50%
投资风险补偿率	3.00%
管理负担补偿率	1.50%
缺乏流动性补偿率	0.75%
易于获得融资的优惠率	-0.25%
所得税抵扣的优惠率	-0.50%
<b>报酬率</b>	<b>6.00%</b>

## 8、收益年限

评估对象证载用途为工业，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，至评估基准日 2015 年 12 月 31 日) 土地使用权剩余使用年限为 35.02 年；所在建筑物其主体结构为钢筋混凝土，一般耐用年限为 55—60 年。根据《房地产估价规范》5.3.8：“当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可收益的年限”。故本次评估设定评估对象的剩余收益年

限 N 为 35.02 年。

9、将上述比较分析和市场调查得到的数值代入收益法计算公式：

$$\text{收益法计算公式： } V = a / (r - g) \times \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

其中：V — 市场价值

a — 年纯收益

r — 资本化率

g — 纯收益每年递增比率

n — 获取纯收益的持续年限

其中 n=2, 3, 30.02, 年纯收益 a 分段计算，

$$r = 6.0\%, \quad g = 0\%, \quad 0\%, \quad 3.5\%$$

2015 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日期间计算过程：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入 A	171.31	元/m <sup>2</sup>	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	14.24	元/m <sup>2</sup>	合同租金
		12	月	月数
		170.88	元/m <sup>2</sup>	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	0.43	元/m <sup>2</sup>	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.50%，则：押金收入=月租金×2×1.5%
3	空置率(含租金损失)	0%	--	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为 3-8%
二	房地年总费用	63.72	元/m <sup>2</sup>	管理费+维修费+保险费+税费
1	管理费	3.43	元/m <sup>2</sup>	经营管理费的费率大约按年租金收入的 1.5%-3.0% 左右，取 2%。
3	维修费	26	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为 2.0%—5.0% 左右，确定费率为 2.0%，造价按 1300 元/平方米计。
4	保险费	2.6	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为 0.15%—0.30% 左右，确定费率为 0.2%，造价按 1300 元/平方米计。



5	税费	29.98	元/m <sup>2</sup>	根据目前租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的 17.50%（包括房产税、营业税、教育费附加、堤围费和城市维护建设税）。
6	其他费用	1.71	元/m <sup>2</sup>	发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，约占年租金收入的 0.5%—1.0%左右。确定合计为年租金收入的 1.0%，
三	房地产净收益	107.59	元/m <sup>2</sup>	房地年总收益—房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用报酬率的方式有累加法确定，报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性。
五	收益年限 n	2.00	年	估价对象宗地土地终止使用日期为 2050 年 12 月 29 日
六	收益单价 V	197	元/m <sup>2</sup>	$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n / (1+r)^n]$ ，在还原利率不变。按租赁合同分段计算。

2017 年 12 月 30 日至 2020 年 12 月 30 日期间计算过程：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入 A	187.55	元/m <sup>2</sup>	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	15.59	元/m <sup>2</sup>	合同租金
		12	月	月数
		187.08	元/m <sup>2</sup>	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	0.47	元/m <sup>2</sup>	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.50%，则：押金收入=月租金×2×1.5%
3	空置率（含租金损失）	0%	--	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为 3—8%
二	房地年总费用	67.05	元/m <sup>2</sup>	管理费+维修费+保险费+税费
1	管理费	3.75	元/m <sup>2</sup>	经营管理费的费率大约按年租金收入的 1.5%—3.0% 左右，取 2%。
3	维修费	26	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为 2.0%—5.0% 左右，确定费率为 2.0%，造价按 1300 元/平方米计。
4	保险费	2.6	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为 0.15%—0.30% 左右，确定费率为 0.2%，造价按 1300 元/平方米计。
5	税费	32.82	元/m <sup>2</sup>	根据目前租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的 17.50%（包括房产税、营业税、教育费附加、堤围费和城市维护建设税）。

6	其他费用	1.88	元/m <sup>2</sup>	发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，约占年租金收入的0.5%—1.0%左右。确定合计为年租金收入的1.0%，
三	房地产净收益	120.50	元/m <sup>2</sup>	房地年总收益—房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	—	采用报酬率的方式有累加法确定，报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性。
五	收益年限 n	3.00	年	估价对象宗地土地终止使用日期为2050年12月29日
六	收益单价 V	322	元/m <sup>2</sup>	$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n / (1+r)^n]$ ，在还原利率不变，按租赁合同分段计算。

2020年12月30日以后计算过程：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入 A	241.66	元/m <sup>2</sup>	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	21.37	元/m <sup>2</sup>	该地区同类型的房地产的租金为15-20元/m <sup>2</sup> .月
		12	月	月数
		256.44	元/m <sup>2</sup>	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	0.64	元/m <sup>2</sup>	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为1.50%，则：押金收入=月租金×2×1.5%
3	空置率(含租金损失)	6%	—	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为3-8%
二	房地年总费用	78.14	元/m <sup>2</sup>	管理费+维修费+保险费+税费
1	管理费	4.83	元/m <sup>2</sup>	经营管理费的费率大约按年租金收入的1.5%-3.0%左右，取2%。
3	维修费	26	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为2.0%—5.0%左右，确定费率为2.0%，造价按1300元/平方米计。
4	保险费	2.6	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为0.15%—0.30%左右，确定费率为0.2%，造价按1300元/平方米计。
5	税费	42.29	元/m <sup>2</sup>	根据目前租赁市场的有关收费情况，确定年税率合计为租金的17.50% (包括房产税、营业税、教育费附加、堤围费和城市维护建设税)。
6	其他费用	2.42	元/m <sup>2</sup>	发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，约占年租金收入的0.5%—1.0%左右。确定合计为年租金收入的1.0%，

三	房地产净收益	163.52	元/m <sup>2</sup>	房地年总收益—房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用报酬率的方式有累加法确定，报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性。
五	收益年限 n	30.02	年	估价对象宗地土地终止使用日期为 2050 年 12 月 29 日
六	收益单价 V	3346	元/m <sup>2</sup>	$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n / (1+r)^n]$ ，在还原利率不变，收益每年按 3.5% 比例递增。按租赁合同分段计算。

分段计算：

$$\begin{aligned}
 V &= a_1 / (r-0) \times \{ 1 - [(1+0) / (1+r)]^2 \} + a_2 / (r-0) \times \\
 &\{ 1 - [(1+0) / (1+r)]^3 \} \times 1 / (1+r)^2 + a_3 / (r-3.5) \times \\
 &\{ 1 - [(1+3.5) / (1+r)]^{30.02} \} \times 1 / (1+r)^5 \\
 &= 197 + 322 \times 0.89 + 3346 \times 0.747 \\
 &= 2983.90 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

则评估单价  $V=2984$ （元/平方米）。

评估总价 =  $2984 \times 11210.01 = 33,450,670$  元。

2、杭州中富容器有限公司位于杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号第 6 栋厂房中用于出租的一部分（建筑面积 6,240 平方米）及第 8 栋灌装车间全部（建筑面积 13,597.72 平方米）投资性房地产于 2014 年 12 月 31 日账面值为 65,595,257.00 元，2015 年 12 月 31 日评估值为人民币 ¥76,076,930.00 元（大写人民币柒仟陆佰零柒万陆仟玖佰叁拾元整），2015 年评估价值与 2014 年账面值比较增值额为 10,481,673.00 元，增值率为 15.98%。

**位于杭州经济技术开发区10号大街29号第8栋灌装车间全部（建筑面积13,597.72平方米）**

#### （1）评估案例概况

第8栋灌装车间建筑面积13,597.72平方米，全部出租，建筑物为钢、钢混结构，共1层，总层高约11米，房屋建筑物建成于2004

年11月, 主要特征为独立柱钢筋砼基础和条形基础; H型型钢柱、C型轻型钢檩条、钢支撑; 维护结构为240mm厚机砖砌体, 墙(砌)体上部分为涂层压型钢板, 板厚0.5MM; 外墙水泥砂浆抹面; 内墙混合砂浆抹面刷白色涂料; 室内地面为砼垫层、水泥砂浆面层和防水地漆; 门窗为塑钢窗、平开彩板门、卷闸门; 屋面为夹心彩钢板屋面。约1/4建筑面积作办公室使用, 其他部分用作厂房。包含有卫生间、更衣间等配套设施。

评估对象于2011年2月出租给可口可乐装瓶商生产(杭州)有限公司使用, 租赁期限为20年(自实际交付使用之日起), 合约月租金为人民币338,333.00元(折合单价为25元每平方米), 租赁期内的租金可每5年由租赁涉及的双方共同聘请评估机构进行评估, 租金调整幅度以该评估报告为准。由于至2016年2月需重新调整租金, 本次评估基准日为2015年12月31日, 二者相距较近, 故本次评估未考虑2016年1月1日至2016年2月间的租金差异, 另外由于调整租金是以市场租金为依据, 故评估人员认为现有租约对评估对象未来收益基本上无影响, 评估对象未来收益表现为市场客观收益。

## (2) 采用收益法计算过程

收益法是房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和, 具体是预测评估对象未来各期的净收益, 选用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取评估对象价值的方法。

### (一) 收益法测算过程

#### 1、有效毛收入

##### (1) 评估对象客观租金调查分析

于评估时点, 根据评估人员的市场调查, 目前评估对象周边同类型工业物业每月建筑面积租金约为20-30元/平方米, 以下是评估人员调查得到的租赁实例:

序号	地址	承租人	建筑面积 (平方米)	租金单价 (元/m <sup>2</sup> )	现场状况
----	----	-----	---------------	-----------------------------	------

1	杭州市下沙经济技术开发区8号大街19号	杭州沃镭智能科技有限公司	6500	25	层高3.0米,带货梯
2	杭州市下沙经济技术开发区11号大街12号	杭州紫江包装有限公司	22065	24	层高3.2米,带货梯
3	杭州市下沙经济技术开发区10号大街	杭州金晶纺织整理有限公司	11350	26	层高6.5米

经过综合分析,按上述三个租赁实例比较分析评估对象的客观租金水平。由于三个实例均位于相邻街道,所处于的区位状况相同(相近),租约签订时间大致相近,其他条款均属正常,主要差异为租金单价和场地的实物状况差异,故以简单的比较过程分析确定评估对象的客观租金,具体详见下表:

名称		估价对象	租赁实例1	租赁实例2	租赁实例3
租金单价		——	25	22	22
区位状况	工业聚集度	一般	一般	一般	一般
	交通状况	便利	较便利	较便利	便利
	公共设施	有待完善	有待完善	有待完善	有待完善
实物状况	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	建筑面积(平方米)	13,597.72	6500	22065	11350
	形状	规则	较规则	规则	较规则
	层高	首层层高约11米	3.0米	3.2米	7.8米
	内外部装修	简单装修,地面为水泥砂找平,	简单装修,略好于评估对象,普通彩釉砖地面	简单装修,略差于评估对象	简单装修,浅色地漆,与评估对象接近
	设备设施	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备
	进出、垂直交通	正面有大门	正面有大门,厂房设有1台货梯	正面有大门,厂房设有1台货梯	正面有大门
	所在大楼情况	钢筋混凝土结构 1层厂房	钢筋混凝土结构 5层厂房	钢筋混凝土结构 2层厂房	钢筋混凝土结构 1层厂房

按照上表情况,比较各实例与评估对象的差异后确定修正系数,又根据各实例与评估对象的相似程度,取其算术平均数为客观租金,从而得出评估对象在不考虑租约限制情况下的客观租金水平,详见下表:

名称		因子权重	租赁实例1	租赁实例2	租赁实例3
原租金单价		——	25	24	26
区位状况	工业聚集度	40%	0%	0%	0%

	交通状况	40%	5%	5%	0%
	公共设施	20%	0%	0%	0%
	<b>区位状况修正</b>	<b>100%</b>	<b>98.04%</b>	<b>98.04%</b>	<b>100.00%</b>
实物状况	临街状况	30%	0%	0%	0%
	建筑面积	20%	5%	0%	0%
	层高	10%	-15%	-15%	-10%
	内外部装修	10%	10%	-5%	0%
	设备设施	10%	0%	0%	0%
	进出、垂直交通	10%	2%	2%	0%
	所在大楼情况	10%	0%	0%	0%
	<b>实物状况修正</b>	<b>100%</b>	<b>99.30%</b>	<b>101.83%</b>	<b>101.01%</b>
<b>实例修正后租金单价</b>		——	<b>24.34</b>	<b>23.96</b>	<b>26.26</b>
<b>权重</b>		——	<b>1/3</b>	<b>1/3</b>	<b>1/3</b>
<b>估价对象客观租金</b>		——	<b>25.00</b>		

备注：实例修正后租金单价=原租金单价×区位状况修正×实物状况修正

即：评估基准日 2015 年 12 月 31 日的客观租金为：25 元/平方米。

评估案例第 8 栋房地产于 2011 年 2 月已租赁给可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司，租赁期限为 20 年，合约月租金为人民币 338,333.00 元，即 2011 年 2 月至 2016 年 2 月的月租金单价为 25 元/平方米，租赁期内的租金可每 5 年由租赁涉及的双方共同聘请评估机构进行评估，租金调整幅度以该评估报告为准。根据租赁协议，租金调整日为 2016 年 2 月开始，与评估基准日较近，由于 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 2 月间的合同租金与实际市场租金接近，本次评估不考虑 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 2 月间的租金差异，均按市场租金，以评估基准日起进行计算。

则：评估对象（未考虑租金损失的情况下）每年的客观租金收入为：

$$25 \times 12 = 300 \text{（元/平方米）}$$

## （2）租赁面积

评估对象证载建筑面积为 13,597.72 平方米，目前市场上租约约定的核算面积绝大多数为建筑面积，只有极少数以套内建筑面积

或实用面积，本次评估以证载建筑面积为基准。

### （3）空置和租金损失

空置和租金损失分析：一般租赁在租约签订之前，大约会有7—60天的谈判期，如厂房原本空置，则谈判期多数集中在10—45天的区间；如厂房原本已出租，则前手承租人多数会提前商谈转让承租权，则谈判期最低可缩短至0，故因谈判造成的空置损失按天数计，大多在10—40天的区间。按一般租约的租赁期1—3年分摊，则每年因空置造成的损失，可大致换算为年租金收入的1.5%—6.5%左右。在签订租约时，出租人会视乎承租人的实际经营使用、场地面积、租期长短等情况，提供3—30天的装修免租期，多数集中在7—20天的区间，同样地，如租约的租赁期为1—3年的话，则每年因免租造成的损失，可大致换算为年租金收入的1.0%—4.0%左右。另外，如租赁双方出现合同纠纷或承租人无法履约的情况，出租人亦有可能发生额外的租金损失，本次评估空置和租金损失率取3%。

评估对象所在位于支干道，其空置和装修免租造成的租金损失合计数大致处于年租金收入的3%—8%之间，取其空置率为3%，租金损失率为3%，

则评估对象的年租金损失合计为：

$$300 \times (3\% + 3\%) = 18.00 \text{ (元/平方米)}$$

### （4）有效毛收入

评估对象的有效毛收入为考虑了租金损失后的租金收入，按客观年租金300元/平方米，年租金损失18.00元/平方米计算，有效毛收入为：

$$300 - 18.00 = 282.00 \text{ (元/平方米)}$$

## 2、其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理服务收入等,由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款,且易随经营状况变动影响,一般难以全面准确考虑,本次评估仅分析押金利息收入。

目前,一般租约约定的押金多数为月租金的 1-3 倍,或约定按某个整数数额,大多数为月租金的 2 倍,在签订租约时一次性支付,在履约完成时一次性无息退还,由此出租人可获取因持有押金而产生的利息收入、或其他可能的收入。该押金在租赁期内持有,但出租人一般无权、亦不宜利用押金作长期投资使用,在充分保证随时退还押金的情况下,一般作普通存款处理,故持有押金的收入一般以无风险的定期存款为主,其他可能的收入方式不宜作过于乐观的考虑,本次评估仅考虑押金利息收入。于估价时点,银行一年期定期存款利率为 1.5%,则其他收入为:

$$25 \times 2 \times 1.5\% \times (1 - 3\% - 3\%) = 0.71 \text{ (元/平方米)}$$

## 3、年收入合计

$$\begin{aligned} \text{年收入合计} &= \text{有效毛收入} + \text{其他收入} \\ &= 282.71 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

## 4、运营费用

### (1) 营业税及附加

按照国家法律法规和评估对象所在税务部门的相关规定,营业税为年租金收入的 5%计,教育附加费按营业税的 3%计,城建税按营业税 7%计,则营业税及附加合计为年租金收入的 5.5%,则:

$$\text{营业税及附加} = 282.71 \times 5.5\% = 15.55 \text{ (元/平方米)}。$$

### (2) 房产税



按照国家法律规定，出租型房地产的房产税为年租金收入的12%，则：

$$\text{房产税}=282.71 \times 12\%=33.93 \text{（元/平方米）}。$$

### （3）经营管理费

根据评估人员的市场调查，对出租的房地产进行管理，一般会发发生交通费、人员工资、通讯费等经营管理费用，视乎经营规模、场地使用性质的不同，经营管理费的费率大约按年租金收入的1.5%—3.0%左右，经综合分析评估对象的自身特点，本次评估确定经营管理费为年租金收入的2.0%，则：

$$\text{经营管理费}=282.71 \times 2\%=5.65 \text{（元/平方米）}。$$

### （4）房屋维修费

按照一般租约条款，在承租人正常使用的情况下，出租人应承担出租房地产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的修缮和维护更新，其他内部使用的小型设施和室内装修由承租人负责。根据评估人员的市场调查，房屋维修费一般以提取维修基金的方式处理，以房屋的造价为基数按比例每年提取，在实施修缮和维护更新时投入使用，视不同房屋的实际情况，一般提取比例为2.0%—5.0%左右。根据评估人员对评估对象建筑结构、新旧程度、设备设施等各方面情况分析，对比同类型房屋的造价信息，确定评估对象的维修费费率为2.0%，造价按1300元/平方米计，则：

$$\text{房屋维修费}=1300 \times 2\%=26 \text{（元/平方米）}。$$

### （5）房屋保险费

通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险的考虑而自行购买商业保险，或在有抵押或其他权利限制时，被要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他权利人的权益。相关保险条

款只保障房屋所有权或部分的房屋所有权，不保障土地使用权，因而，如考虑房屋保险费，应以房屋的造价为基数。根据评估人员的市场调查，房屋保险费每年按合同约定支付，一般以房屋当年扣减折旧后的成新价值为基数，视不同的保险机构有不同的费率。一般大致为 0.15%—0.3%之间。受折旧因素影响，房屋的成新价值基本处于递减状态，但由于保险费的费率较低，对评估价值影响轻微，为简化处理，评估人员确定评估对象的保险费费率为 0.3%，造价按 1500 元/平方米计，不考虑房屋成新价值的变动情况，则：

$$\text{房屋保险费} = 1300 \times 0.3\% = 3.9 \text{ (元/平方米)}。$$

#### (6) 其他相关费用

在租赁过程中，会发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，其中中介代理费用占主要，一般中介机构收取的费用为月总租金的 30%—100%，多数集中在 40%—60%的区间，连同其他费用，约占年租金收入的 0.5%—1.0%左右。根据评估对象的情况，评估人员确定其相关费用合计为年租金收入的 1.0%，则：

$$\text{其他相关费用} = 282.71 \times 1\% = 2.83 \text{ (元/平方米)}。$$

#### (7) 运营费用合计

运营费用合计 = 营业税及附加 + 房产税 + 经营管理费 + 房屋维修费 + 房屋保险费 + 其他相关费用

$$= 86.55 \text{ (元/平方米)}$$

### 5、净收益

净收益 = 年收入合计 - 运营费用

$$= 282.71 - 86.55$$

$$= 196.16 \text{ (元/平方米)}$$

### 6、变化趋势分析

评估对象所在区域工业已进入稳定增长经营期。目前，工业区一般厂房的租金变动率相对稳定，租金的年增长幅度大致为2%-8%，主要集中在2%-5%的区间，参考上述租赁实例的情况，经分析确定评估对象在剩余使用年限内平均的租金上升幅度约为每年3.5%。

## 7、报酬率（资本化率）

报酬率是收益法测算过程中影响很大的一项参数，其细微的变化也会导致最后估价结果的明显变动，一般确定报酬率的方式有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法等，本次估价选用累加法确定报酬率，累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{投资风险报酬率} + \text{管理负担补偿率} + \text{缺乏流动性补偿率} - \text{易于获得融资的优惠率} - \text{所得税抵扣的优惠率}$$

通过市场调查，经评估人员综合分析确定报酬率定为6.0%，详见下表：

累加法

项目	数值（%）
无风险报酬率	1.50%
投资风险补偿率	3.00%
管理负担补偿率	1.50%
缺乏流动性补偿率	0.75%
易于获得融资的优惠率	-0.25%
所得税抵扣的优惠率	-0.50%
<b>报酬率</b>	<b>6.00%</b>

## 8、收益年限

评估对象证载用途为工业，已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，至评估基准日2015年12月31日土地使用权剩余使

用年限为 30.01 年；所在建筑物其主体结构为钢筋混凝土，一般耐用年限为 55—60 年。根据《房地产估价规范》5.3.8：“当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可收益的年限”。故本次评估设定评估对象的剩余收益年限 N 为 30.01 年。

9、将上述比较分析和市场调查得到的数值代入收益法计算公式：

$$\text{收益法计算公式：} V = a / (r - g) \times \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

其中：V — 市场价值

a — 年纯收益

r — 资本化率

g — 纯收益每年递增比率

n — 获取纯收益的持续年限

其中 a=196.16      n=30.01, r=6.0%, g=3.5%

计算过程：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入 A	282.71	元/m <sup>2</sup>	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	25	元/m <sup>2</sup>	该地区同类型的房地产的租金为 20-30 元/m <sup>2</sup> . 月
		12	月	月数
		300	元/m <sup>2</sup>	年租赁收入 = 月租金 × 12
2	押金收入	0.75	元/m <sup>2</sup>	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.50%，则：押金收入 = 月租金 × 2 × 1.5%
3	空置率 (含租金损失)	6%	—	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为 3-8%
二	房地年总费用	86.55	元/m <sup>2</sup>	管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费
1	管理费	5.65	元/m <sup>2</sup>	经营管理费的费率大约按年租金收入的 1.5%-3.0% 左右，取 2%。

3	维修费	26	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为2.0%—5.0%左右，确定费率为2.0%，造价按1300元/平方米计。
4	保险费	2.6	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为0.15%—0.30%左右，确定费率为0.2%，造价按1300元/平方米计。
5	税费	49.47	元/m <sup>2</sup>	根据目前租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的17.50%（包括房产税、营业税、教育费附加、堤围费和城市维护建设税）。
6	其他费用	2.83	元/m <sup>2</sup>	发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，约占年租金收入的0.5%—1.0%左右。确定合计为年租金收入的1.0%，
三	房地产净收益	196.16	元/m <sup>2</sup>	房地年总收益—房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用报酬率的方式有累加法确定，报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性。
五	收益年限 n	30.01	年	估价对象宗地土地终止使用日期为2045年12月28日
六	收益单价 V	4013	元/m <sup>2</sup>	$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n / (1+r)^n]$ ，在还原利率不变，收益每年按3.5%比例递增。按租赁合同分段计算。

$$V = a / (r - 3.5\%) \times \{ 1 - [(1 + 3.5\%) / (1 + r)]^{30.01} \}$$

$$= 4013 \text{ 元/平方米}$$

则评估单价  $V = 4013$ （元/平方米）。

评估总价 =  $4013 \times 13,597.72 = 54,567,650.00$  元

采用上述同样的评估方法，可以得出位于杭州经济技术开发区10号大街29号第6栋厂房中（建筑面积6,240平方米）投资性房地产市场单价3447元/平方米，市场总价21,509,280.00元。

3、北京中富热灌装容器有限公司位于北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖东二路9号院2栋厂房（建筑面积为19,777平方米）投资性房地产于2014年12月31日账面值为¥46,443,954.00元，2015年12月31日评估值为人民币¥53,556,116.00元（大写人民币伍仟叁佰伍拾伍万陆仟壹佰壹拾陆元整），2015年评估价值与2014年账面值比较增值额为7,112,162.00元，增值率为15.31%。

北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖东二路9号院2栋厂房（建筑面积为19777平方米）

## 评估测算分析

### (1) 评估对象概况

评估对象是整栋房地产（证载总建筑面积为23,759.70平方米）中的一部分，所在建筑物为钢筋混凝土结构3层，本次评估范围为1-2层厂房（19,437平方米）及第三层配套办公室（340平方米）。房屋建筑物建成于2008年12月，钢筋混凝土结构，共3层，评估对象位于第1层至第3层，1-2层层高约6米，顶层层高约3.5米，外墙贴保温铝塑板，内墙刷乳胶漆，楼地面为地砖和环氧树脂地漆，天花为金属扣板和白色乳胶漆等，钢框玻璃门与卷闸门，塑钢窗，内置5吨货梯一台，水电设施齐全。评估对象目前作为办公室、生产车间、配送中心、仓储等生产经营场所使用，维护使用状况正常。

### (2) 采用收益法计算过程

收益法是房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测评估对象未来各期的净收益，选用适当的报酬率将其折算到评估基准日后相加来求取评估对象价值的方法。

#### (一) 收益法测算过程

##### 1、有效毛收入

#### (1) 评估对象客观租金调查分析

租约期内：2015年12月31日至2019年7月24日期间，按合同约定，10.27元/平方米。租约期外客观租金通过市场比较法测算。

#### 2019年7月24日至2054年9月7日期间租金分析：

于评估基准日，根据评估人员的市场调查，目前评估对象周边同类型工业物业每月建筑面积租金约为20-25元/平方米，以下是评估人员调查得到的租赁实例：

序号	地址	建筑面积 (平方米)	租金单价 (元/m <sup>2</sup> )	现场状况
1	北京奥特美自动控制设备有限公司	14000	22	层高 6.5 米, 带货梯
2	瑪氏食品(中国)有限公司	9500	21	层高 3.5 米, 带货梯
3	北京碧水源膜技术有限公司	15530	22	层高 4.2 米, 带货梯

经过综合分析,按上述三个租赁实例比较分析评估对象的客观租金水平。由于三个实例均位于相邻街道,所处于的区位状况相同(相近),租约签订时间大致相近,其他条款均属正常,主要差异为租金单价和场地的实物状况差异,故以简单的比较过程分析确定评估对象的客观租金,具体详见下表:

名称		评估对象	租赁实例 1	租赁实例 2	租赁实例 3
租金单价		——	22	21	22
区位状况	工业聚集度	一般	一般	一般	一般
	交通状况	便利	便利	较便利	便利
	公共设施	有待完善	有待完善	有待完善	有待完善
实物状况	临街状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	建筑面积(平方米)	19777	14000	9500	15530
	层高	层高约 6 米	6.5 米	3.5 米	4.2 米
	内外部装修	简单装修,地面为水泥砂找平	简单装修,略好于评估对象	简单装修,略好于评估对象	简单装修,略好于评估对象
	设备设施	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备	水电、电信、消防设施齐备
	进出、垂直交通	正面有大门,厂房设有 2 台货梯,	正面有大门,厂房设有 1 台货梯	正面有大门,厂房设有 1 台货梯	正面有大门,厂房设有 1 台货梯
	所在大楼情况	钢筋混凝土结构 3 层厂房	钢钢混结构 2 层厂房	钢筋混凝土结构 3 层厂房	钢筋混凝土结构 2 层厂房

按照上表情况,比较各实例与评估对象的差异后确定修正系数,又根据各实例与评估对象的相似程度,取其算术平均数为客观租金,从而得出评估对象在不考虑租约限制情况下的客观租金水平,详见下表:

名称		因子权重	租赁实例 1	租赁实例 2	租赁实例 3
原租金单价		——	23	21	22
区位状况	工业聚集度	40%	0%	0%	0%

	交通状况	40%	0%	-2%	0%
	公共设施	20%	0%	0%	0%
	<b>区位状况修正</b>	<b>100%</b>	<b>100.00%</b>	<b>102.04%</b>	<b>100.00%</b>
实物状况	临街状况	30%	0%	0%	0%
	建筑面积	20%	0%	5%	0%
	层高	10%	0%	-3%	-3%
	内外部装修	10%	3%	4%	5%
	设备设施	10%	0%	0%	0%
	进出、垂直交通	10%	0%	0%	0%
	所在大楼情况	10%	0%	0%	0%
	<b>实物状况修正</b>	<b>100%</b>	<b>99.70%</b>	<b>98.91%</b>	<b>99.80%</b>
<b>实例修正后租金单价</b>		——	<b>21.93</b>	<b>20.94</b>	<b>21.96</b>
<b>权重</b>		——	<b>1/3</b>	<b>1/3</b>	<b>1/3</b>
<b>评估对象 客观租金</b>		——	<b>21.61</b>		

备注：实例修正后租金单价=原租金单价×区位状况修正×实物状况修正

评估对象客观租金=租赁实例1×权重1+租赁实例2×权重2+租赁实例3×权重3

评估基准日至2019年7月24日期间，租金递增比例为1.5%，

则：

预测2019年7月24日的租金水平：

$$21.61 \times (1+1.5\%)^{3.56} = 22.79 \text{ 元/平方米}$$

2019年7月24日以后评估对象（未考虑租金损失的情况下）

每年的客观租金收入为：

$$22.79 \times 12 = 273.48 \text{ (元/平方米)}$$

在租赁期内，租金水平远低于市场租金，主要是因为承租人为可口可乐装瓶商生产（东莞）有限公司与资产占有方是上下游合作企业，相互依存度较高。

## （2）租赁面积

评估对象证载建筑面积为19,777平方米，目前市场上租约约定的核算面积绝大多数为建筑面积，只有极少数以套内建筑面积或实用面积，本次评估以证载建筑面积为基准。

## （3）空置和租金损失

2015年12月31日至2019年7月24日期间，由于委托方已



签订租赁合同，其空置和租金损失率取 0%。

2019 年 7 月 24 日以后空置和租金损失分析：一般租赁在租约签订之前，大约会有 7—60 天的谈判期，如厂房原本空置，则谈判期多数集中在 10—45 天的区间；如厂房原本已出租，则前手承租人多数会提前商谈转让承租权，则谈判期最低可缩短至 0，故因谈判造成的空置损失按天数计，大多在 10—40 天的区间。按一般租约的租赁期 1—3 年分摊，则每年因空置造成的损失，可大致换算为年租金收入的 1.5%—6.5%左右。在签订租约时，出租人会视乎承租人的实际经营使用、场地面积、租期长短等情况，提供 3—30 天的装修免租期，多数集中在 7—20 天的区间，同样地，如租约的租赁期为 1—3 年的话，则每年因免租造成的损失，可大致换算为年租金收入的 1.0%—4.0%左右。另外，如租赁双方出现合同纠纷或承租人无法履约的情况，出租人亦有可能发生额外的租金损失，本次评估空置和租金损失率取 3%。

评估对象所在位于支路，其空置和装修免租造成的租金损失合计数大致处于年租金收入的 3%—8%之间，取其空置率为 3%，租金损失率为 3%，

则 2019 年 7 月 24 日以后，评估对象的年租金损失合计为：

$$273.48 \times (3\% + 3\%) = 16.41 \text{ (元/平方米)}$$

#### (4) 有效毛收入

2015 年 12 月 31 日至 2019 年 7 月 24 日期间，由于委托方已签订租赁合同，合同租金为 10.27 元/平方米。有效毛收入为：

$$(10.27 \times 12) - 0.00 = 123.24 \text{ (元/平方米)}$$

2019 年 7 月 24 日以后有效毛收入分析：

评估对象的有效毛收入为考虑了租金损失后的租金收入，按客

观年租金 273.48 元/平方米，年租金损失 16.41 元/平方米计算，有效毛收入为：

$$273.48 - 16.41 = 257.07 \text{ (元/平方米)}$$

## 2、其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理服务收入等，由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，本次评估仅分析押金利息收入。

目前，一般租约约定的押金多数为月租金的 1-3 倍，或约定按某个整数数额，大多数为月租金的 2 倍，在签订租约时一次性支付，在履约完成时一次性无息退还，由此出租人可获取因持有押金而产生的利息收入、或其他可能的收入。该押金在租赁期内持有，但出租人一般无权、亦不宜利用押金作长期投资使用，在充分保证随时退还押金的情况下，一般作普通存款处理，故持有押金的收入一般以无风险的定期存款为主，其他可能的收入方式不宜作过于乐观的考虑，本次评估仅考虑押金利息收入。于评估基准日，银行一年期定期存款利率为 1.5%，则其他收入为：

2015 年 12 月 31 日至 2019 年 7 月 24 日期间，

$$10.27 \times 2 \times 1.5\% = 0.31 \text{ (元/平方米)}$$

2019 年 7 月 24 日以后

$$22.79 \times 2 \times 1.5\% \times (1 - 3\% - 3\%) = 0.64 \text{ (元/平方米)}$$

## 3、年收入合计

2015 年 12 月 31 日至 2019 年 7 月 24 日期间，

年收入合计 = 有效毛收入 + 其他收入

$$= 123.24 + 0.31$$

$$=123.55 \text{ (元/平方米)}$$

2019年7月24日以后，

年收入合计=有效毛收入+其他收入

$$=257.07+0.64$$

$$=257.71 \text{ (元/平方米)}$$

#### 4、运营费用

##### (1) 营业税及附加

按照国家法律法规和评估对象所在税务部门的相关规定，营业税为年租金收入的5%计，教育附加费按营业税的3%计，城建税按营业税7%计，则营业税及附加合计为年租金收入的5.5%，则：

2015年12月31日至2019年7月24日期间

$$\text{营业税及附加}=123.55 \times 5.5\% = 6.795 \text{ (元/平方米)}。$$

2019年7月24日以后

$$\text{营业税及附加}=257.71 \times 5.5\% = 14.174 \text{ (元/平方米)}。$$

##### (2) 房产税

按照国家法律规定，出租型房地产的房产税为年租金收入的12%，则：

2015年12月31日至2019年7月24日期间

$$\text{房产税}=123.55 \times 12\% = 14.826 \text{ (元/平方米)}。$$

2019年7月24日以后

$$\text{房产税}=257.71 \times 12\% = 30.925 \text{ (元/平方米)}。$$

##### (3) 经营管理费

根据评估人员的市场调查，对出租的房地产进行管理，一般会  
发生交通费、人员工资、通讯费等经营管理费用，视乎经营规模、  
场地使用性质的不同，经营管理费的费率大约按年租金收入的

1.5%—3.0%左右，经综合分析评估对象的自身特点，本次评估确定经营管理费为年租金收入的2.0%，则：

2015年12月31日至2019年7月24日期间

经营管理费=123.55×2%=2.471（元/平方米）

2019年7月24日以后

经营管理费=257.71×2%=5.16（元/平方米）。

#### （4）房屋维修费

按照一般租约条款，在承租人正常使用的情况下，出租人应承担出租房地产的维修责任，其中主要为结构部分和大型设备设施的修缮和维护更新，其他内部使用的小型设施和室内装修由承租人负责。根据评估人员的市场调查，房屋维修费一般以提取维修基金的方式处理，以房屋的造价为基数按比例每年提取，在实施修缮和维护更新时投入使用，视不同房屋的实际情况，一般提取比例为2.0%—5.0%左右。根据评估人员对评估对象建筑结构、新旧程度、设备设施等各方面情况分析，对比同类型房屋的造价信息，确定评估对象的维修费费率为2.0%，造价按1300元/平方米计，则：

房屋维修费=1300×2%=26（元/平方米）。

#### （5）房屋保险费

通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险的考虑而自行购买商业保险，或在有抵押或其他权利限制时，被要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他权利人的权益。相关保险条款只保障房屋所有权或部分的房屋所有权，不保障土地使用权，因而，如考虑房屋保险费，应以房屋的造价为基数。根据评估人员的市场调查，房屋保险费每年按合同约定支付，一般以房屋当年扣减折旧后的成新价值为基数，视不同的保险机构有不同的费率。一般

大致为 0.15%—0.3%之间。受折旧因素影响，房屋的成新价值基本处于递减状态，但由于保险费的费率较低，对评估价值影响轻微，为简化处理，评估人员确定评估对象的保险费费率为 0.2%，造价按 1300 元/平方米计，不考虑房屋成新价值的变动情况，则：

$$\text{房屋保险费}=1300\times 0.2\%=2.6 \text{（元/平方米）}。$$

#### （6）其他相关费用

在租赁过程中，会发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，其中中介代理费用占主要，一般中介机构收取的费用为月总租金的 30%—100%，多数集中在 40%—60%的区间，连同其他费用，约占年租金收入的 0.5%—1.0%左右。根据评估对象的情况，评估人员确定其相关费用合计为年租金收入的 1.0%，则：

2015 年 12 月 31 日至 2019 年 7 月 24 日期间

$$\text{其他相关费用}=123.55\times 1\%=1.24 \text{（元/平方米）}。$$

2019 年 7 月 24 日以后

$$\text{其他相关费用}=257.71\times 1\%=2.58 \text{（元/平方米）}。$$

#### （7）运营费用合计

2015 年 12 月 31 日至 2019 年 7 月 24 日期间

$$\begin{aligned} \text{运营费用合计} &= \text{营业税及附加} + \text{房产税} + \text{经营管理费} + \text{房屋维修费} + \\ &\text{房屋保险费} + \text{其他相关费用} \\ &= 53.93 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

2019 年 7 月 24 日以后

$$\begin{aligned} \text{运营费用合计} &= \text{营业税及附加} + \text{房产税} + \text{经营管理费} + \text{房屋维修费} + \\ &\text{房屋保险费} + \text{其他相关费用} \\ &= 81.43 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

### 5、净收益

2015年12月31日至2019年7月24日期间

净收益=年收入合计-运营费用

$$=123.55-53.93$$

$$=69.62 \text{ (元/平方米)}$$

2019年7月24日以后

净收益=年收入合计-运营费用

$$=257.71-81.43$$

$$=176.28 \text{ (元/平方米)}$$

## 6、变化趋势分析

2015年12月31日至2019年7月24日期间，由于委托方已签订租赁合同，其租金是固定的，则租金上升幅度为0%。

2019年7月24日以后：

评估对象所在区域工业已进入稳定增长经营期。目前，工业区一般厂房的租金变动率相对稳定，租金的年增长幅度大致为1%-3%，参考上述租赁实例的情况，经分析确定评估对象在剩余使用年限内平均的租金上升幅度约为每年1.5%。

## 7、报酬率（资本化率）

报酬率是收益法测算过程中影响很大的一项参数，其细微的变化也会导致最后估价结果的明显变动，一般确定报酬率的方式有累加法、市场提取法、投资报酬率排序插入法等，本次估价选用累加法确定报酬率，累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

$$\begin{aligned} \text{报酬率} = & \text{无风险报酬率} + \text{投资风险报酬率} + \text{管理负担补偿率} + \\ & \text{缺乏流动性补偿率} - \text{易于获得融资的优惠率} - \text{所得税} \end{aligned}$$

## 抵扣的优惠率

通过市场调查，经评估人员综合分析确定报酬率定为 6.0%，详见下表：

### 累加法

项目	数值 (%)
无风险报酬率	1.50%
投资风险补偿率	3.00%
管理负担补偿率	1.50%
缺乏流动性补偿率	0.75%
易于获得融资的优惠率	-0.25%
所得税抵扣的优惠率	-0.50%
<b>报酬率</b>	<b>6.00%</b>

## 8、收益年限

评估对象证载用途为工业，已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，至评估基准日 2015 年 12 月 31 日) 土地使用权剩余使用年限为 38.71 年；所在建筑物其主体结构为钢筋混凝土，一般耐用年限为 55—60 年。根据《房地产估价规范》5.3.8：“当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可收益的年限”。

故：2015 年 12 月 31 日至 2019 年 7 月 24 日期间，评估设定评估对象的剩余收益年限 N 为 3.56 年。2019 年 7 月 24 日以后，评估设定评估对象的剩余收益年限 N 为 35.15 年。

9、将上述比较分析和市场调查得到的数值代入收益法计算公式：

租赁期内：

$$V=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

租赁期外：

$$V=a/(r-g)[1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

其中：V — 市场价值

a 一 年纯收益

r 一 资本化率

g 一 纯收益每年递增比率

n 一 获取纯收益的持续年限

其中 a1、2=69.62, 176.31            n=3.56, 35.15,

r=6.0%, g=0%, 1.5%

2015年12月31日至2019年7月24日期间计算过程:

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入 A	123.55	元/m <sup>2</sup>	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	10.27	元/m <sup>2</sup>	该地区同类型的房地产的租金为 20-25 元/m <sup>2</sup> . 月
		12	月	月数
		123.24	元/m <sup>2</sup>	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	0.31	元/m <sup>2</sup>	押金一般为两个月, 现行银行一年期存款利率为 1.50%, 则: 押金收入=月租金×2×1.5%
3	空置率(含租金损失)	0%	—	经调查类似房地产租赁市场, 与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为 3-8%
二	房地年总费用	53.93	元/m <sup>2</sup>	管理费+维修费+保险费+税费
1	管理费	2.47	元/m <sup>2</sup>	经营管理费的费率大约按年租金收入的 1.5%-3.0%左右, 取 2%。
3	维修费	26	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数, 一般提取比例为 2.0%—5.0%左右, 确定费率为 2.0%, 造价按 1300 元/平方米计。
4	保险费	2.6	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数, 一般提取比例为 0.15%—0.30%左右, 确定费率为 0.2%, 造价按 1300 元/平方米计。
5	税费	21.62	元/m <sup>2</sup>	根据目前租赁市场的有关收费情况, 确定年税费率合计为租金的 17.50% (包括房产税、营业税、教育费附加、堤围费和城市维护建设税)。
6	其他费用	1.24	元/m <sup>2</sup>	发生中介代理、租赁登记等其他相关费用, 约占年租金收入的 0.5%—1.0%左右。确定合计为年租金收入的 1.0%。
三	房地产净收益	69.62	元/m <sup>2</sup>	房地年总收益—房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	—	采用报酬率的方式有累加法确定, 报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性。
五	收益年限 n	3.56	年	租赁期内剩余使用年限



六	收益单价 V	217	元/m <sup>2</sup>	$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n / (1+r)^n]$ ，在还原利率不变，收益每年按 0% 比例递增。按租赁合同分段计算。
---	--------	-----	------------------	--

2019 年 7 月 24 日至 2054 年 9 月 7 日期间计算过程：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入 A	257.71	元/m <sup>2</sup>	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	22.79	元/m <sup>2</sup>	该地区同类型的房地产的租金为 20-25 元/m <sup>2</sup> . 月
		12	月	月数
		273.48	元/m <sup>2</sup>	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	0.64	元/m <sup>2</sup>	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.50%，则：押金收入=月租金×2×1.5%
3	空置率(含租金损失)	6%	--	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为 3-8%
二	房地年总费用	81.43	元/m <sup>2</sup>	管理费+维修费+保险费+税费
1	管理费	5.15	元/m <sup>2</sup>	经营管理费的费率大约按年租金收入的 1.5%-3.0% 左右，取 2%。
3	维修费	26	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为 2.0%—5.0% 左右，确定费率为 2.0%，造价按 1300 元/平方米计。
4	保险费	2.6	元/m <sup>2</sup>	以房屋的造价为基数，一般提取比例为 0.15%—0.30% 左右，确定费率为 0.2%，造价按 1300 元/平方米计。
5	税费	45.1	元/m <sup>2</sup>	根据目前租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的 17.50% (包括房产税、营业税、教育费附加、堤围费和城市维护建设税)。
6	其他费用	2.58	元/m <sup>2</sup>	发生中介代理、租赁登记等其他相关费用，约占年租金收入的 0.5%—1.0% 左右。确定合计为年租金收入的 1.0%，
三	房地产净收益	176.28	元/m <sup>2</sup>	房地年总收益—房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用报酬率的方式有累加法确定，报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率+管理负担补偿率+缺乏流动性。
五	收益年限 n	35.15	年	评估对象 宗地土地终止使用日期为 2054 年 9 月 7 日
六	收益单价 V	3065	元/m <sup>2</sup>	$V=A/(r-s) \times [1-(1+s)^n / (1+r)^n]$ ，在还原利率不变，收益每年按 1,5% 比例递增。按租赁合同分段计算。

分段计算：

$$\begin{aligned}
V &= a_1/r \times \{1 - [1/(1+r)]^{3.56}\} + a_2/(r-1.5\%) \times \\
&\quad \{1 - [(1+1.5\%)/(1+r)]^{35.15}\} \times 1/(1+r)^{3.56} \\
&= 217 + 3,065 \times 0.8127 \\
&= 2,708.42 \text{ 元/平方米}
\end{aligned}$$

则评估单价  $V=2,708$ （元/平方米）。

评估总价  $=2,708 \times 19,777 = 53,556,116.00$  元。

问题 4、据你公司年报披露显示，你公司未将转让河南中富容器有限公司的收益确认在本报告期。请你公司结合与收入确认相关的会计准则以及截至 2015 年 12 月 31 日该交易项下双方当事人的履约情况说明上述会计处理的原因和合理性。另外，请你公司说明截至回复本问询函之日，该转让事项的履约情况和履约安排（如有）、双方行为是否构成违约、该协议的履行是否存在实质障碍，以及对你公司确认处置收益的影响。

答复：

公司未将出售河南中富容器有限公司的收益确认在 2015 年度，依据为：

依据会计准则，公司若将本次股权交易产生的处置收益确认在 2015 年度，需满足以下条件：

- (1)、在 2015 年度股权交易合同已经签署并生效。
- (2)、在 2015 年度转让方已收到大部分款项，且余款金额、支付方式和支付时间等已经确定。
- (3)、预计 2016 年 1 月底前标的公司完成工商登记变更，与标的股权对应的表决权、收益权等股东权利已经转移给购买方享有，原股东不再对此承担风险和享有收益。

2016 年 1 月 31 日的交易进展情况：

- (1)、2015 年 12 月 31 日，公司股东大会审议通过了本次交易。

(2、)河南中富容器有限公司的股权于 2016 年 1 月 27 日已经完成工商变更手续，根据股权转让协议，珠海中富原享有的相应权利和应承担的义务转由兴中投资享有与承担。

(3)、股权转让对价金额、支付方式和支付时间等已经确定，兴中投资已经按照约定的进度支付了 7800 万元股权转让款，且将在工商登记变更完成后的 10 天内付清 5200 万元的余款。

鉴于上述股权转让协议中约定的事项均按计划完成，且兴中投资已支付 60%的款项，故公司判断在协议约定的时间内能够收到剩余全部款项，且能够实现资产的实际交割。

鉴于本次股权交易产生的处置收益确认在 2015 年度的条件在 2016 年 1 月 30 日的时点均已满足，故公司在假设本次交易能够正常履行和完成的情况下，在 2016 年 1 月 30 日公告的 2015 年度业绩预告中预计处置河南中富股权的收益可以计入公司 2015 年度的收益

截至 2015 年度报告披露日，交易进展情况为：

审计机构中喜会计师事务所于 2015 年 11 月开始对公司进行审计，在 2016 年 1 月 30 日前对于公司关于河南中富股权处置收益计入 2015 年度收益没有提出异议。在审计过程中，公司与审计师持续关注本次交易的后续进展情况，兴中投资于 2016 年 2 月 3 日支付了股权转让款 1000 万元之后，尚余 4200 万元一直未再支付，公司及时将兴中投资迟延付款事项通报了审计师，同时公司亦一直与兴中投资进行积极沟通，以电话及函件方式催促其付款。2016 年 2 月中旬至 3 月下旬公司财务部门及相关部门与审计机构进行了多次沟通，，特别是 3 月 12 日及 19 日公司管理层与审计机构合伙人就本事项专门召开了两次沟通会进行沟通。至 2016 年 3 月下旬，经公司多次催促仍未收到兴中投资的剩余股权转让款，故公司于 2016 年 3 月 24 日召开审计委员会进行讨论，审计委员会、管理层、审计机构取得一致意见，认为河南中富容器有限公司虽然股权转让

的工商变更手续已经完成,但后续转让价款是否能够足额收取存在重大不确定性,资产的实际交割亦未完成,本着谨慎性原则考虑,河南中富的股权转让收益不能确认在2015年度,视后续进展公司再做进一步判断。至本复函回复日该交易未有任何进展,兴中投资已违反支付股权转让款的期限约定,因此本交易后续发展亦存在不确定性,该协议的履行或许存在障碍,目前无法确认处置收益的影响。

公司会随着本交易的进展及时履行临时信息披露义务,请广大投资者注意投资风险。

**问题5、据你公司年报披露显示,你公司合并资产负债表部分科目金额小于母公司资产负债表中对应科目的金额,请结合你公司与并表范围内子公司之间的交易情况,说明两张报表中主要科目(应收账款、预付款项、其他应收款、预收款项、其他应付款等)差额较大的原因及科目余额的准确性。**

**答复:**

公司出现合并资产负债表中往来科目金额小于母公司资产负债表中往来科目金额主要原因是由于母子公司之间及子公司与子公司之间合并抵销数据所致。由于集团各单体公司之间有内部购销交易、债权债务往来等需抵销事项,故合并报表时将个别财务报表各项的加总数据中重复的因素等予以抵销,达到准确披露的目的。

由于本集团采用集中销售及集中采购,且子公司数量较多,故母公司的应收账款、预付款项、应付账款、预收款项金额都较大;由于集团为了归集资金使用等设置了资金池进行资金调拨,故母公司其他应收款、其他应付款金额都较大。

从合并口径考虑,上述内部购销交易、债权债务往来等事项形成的往来款余额,在合并报表中进行了抵销处理,合并报表仅反映了对外的资产负债余额。

公司往来科目中合并报表内部往来具体抵消金额如下：应收账款：2,274,499,585.28 元；预付款项：554,886,666.16 元；其他应收款：7,891,209,885.79 元；应付账款：2,771,424,615.29 元；预收款项：478,843,046.86 元；其他应付款：7,093,969,832.51 元。

**问题 6、据你公司年报披露显示，你公司报告期末资产包含金额为 18,628,142.99 元、款项性质为其他的其他应收款，请你公司说明其主要构成情况以及是否存在关联方非经营性资金占用的情况。**

**答复：**

其他应收款中款项性质为其他的主要构成有：

(1) 应收设备款及材料款 8,241,220.72 元，主要为原预付的设备款或材料款等，由于设备及材料不能按期收货，经催收等流程后确定无法收回等原因，公司将该预付款项转入其他应收款，并相应计提了坏账准备。

其中主要的债务如下（单项债务超过 10 万元的）：

债务人名称	债务形成原因	发生时间	债务金融	对方偿还能力	已计提坏账金额
广州西力机械有限公司	预付贵阳水线项目吹瓶机第一批 30% 货款	2010 年 5 月	269,999	贵阳项目，我司违约	269,999
珠海和群包装制品有限公司	项目部支付第二工业区搬迁北水的厂房租赁定金	2012 年 4 月	200,000	公司违约，定金未收回	200,000
南京科亚科技	无资料可查	2005 年前	300,000	找不到联系人	300,000
佛冈国珠模具	支付模具款	2005 年前	435,907	找不到联系人	435,907
湖南京丰机械	无资料可查	2005 年前	330,000	找不到联系人	330,000
戴尔(中国)有限公司	预付工程中心 4 台 DELL 电脑货款	2005 年前、2005 年 10 月、2006 年 1 月	104,127	找不到联系人	104,127
深圳市宝安区西乡百通空压机净化销售部	预付冷却塔、干燥机及净化设备货款	2005 年前、2005 年 1 月、2005 年 2 月	381,000	找不到联系人	381,000
万联达制模制品(深圳)有限公司	支付海天把手模具	2005 年前	294,000	找不到联系人	294,000

广州市凌静制冷设备有限公司	无资料可查	2005年前	128,500	无法以法律手段收钱	113,830
珠海市爱高普净水工程有限公司	项目部预付净水工程系统第一批30%货款(贵州中富)	2010年6月	378,000	贵阳项目, 我司违约	378,000
珠海市茂元精密模具有限公司	无资料可查	2005年前	226,000	无法以法律手段收钱	226,000
06L百事模15%订金	无资料可查	2005年前	176,542	无法以法律手段收钱	176,542
珠海电力开发(集团)有限公司	发票是峰电成本差异。内部用电账务处理杂乱, 可能往来错误	2007年前	195,785	无法以法律手段收钱	195,785
杭州常臣电脑科技有限公司	IT付数据库用库用户数软件	2006年4月	129,200	无法以法律手段收钱	129,200
佛岗国珠吹瓶设备有限公司	预付佛岗吹瓶机	2007年7月	200,000	找不到联系人	191,500
广东德冠薄膜新材料股份有限公司	历史遗留往来差异, 以前会计记账混乱, 前期资料不全, 12至13年数次核对无果	2005年前	864,773	无法以法律手段收钱	864,773
珠海市乐成饮料有限公司	借款用于成立饮料销售公司	2005-2008年	586,031	该单位已工商注销, 相关负责人已无法联系	586,031
其他	零配件、废料款; 工厂已关停	2003年以前	103,708	无法偿还	103,708
长沙水森活饮品有限公司.	2006年收购可乐经销商长沙水森活饮品有限公司支付预付款, 实物资产不够冲抵预付款。	2006年	182,353	该公司已被工商局吊销	182,353
四川索牌科技股份有限公司	15年应KFC要求订购索牌检测仪和收杯台, 签订合同预付30%款项, 后因预知肯德基业务在15年底无法继续, 故未按合同履行。	2005年	216,300	对方要求我们按合同继续履行	216,300
合计			5,702,225		5,679,055

(2) 待摊费用 4,348,153.00 元, 主要为已经支付, 尚未摊销完的房屋租金、保险费用、采暖费等, 公司在列报时将该款项重分类进其他应收款。

其中主要构成如下: (单个公司金额 10 万元以上)

待摊费用明细项目	摊销余额
待摊租赁费	1,909,802.02

待摊保险费用	425,687.39
采暖费	481,146.98
其他	716,384.60
合计:	3,533,020.99

经分析，其他应收款的形成原因虽然多样，但均与公司正常生产经营有密切关系，不存在关联方非经营性资金占用的情况。

**问题 7、**据你公司年报披露显示，你公司报告期内未对在产品计提存货跌价准备，请你公司说明各类在产品的可变现净值及其确定方式，并结合其成本说明报告期内存货跌价准备计提的充分性。

**答复：**

公司的在产品均为瓶胚，根据生产工艺，从瓶胚到吹瓶成产成品的生产过程很快，且公司以销定产，在产品滞留时间较短。公司在进行跌价测试时，其可变现净值按日常活动中，以产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

由于公司与客户签订年度采购计划时，已经考虑了产品的毛利率，公司本年度的废品率保持一贯水平，对产品的成本控制较为严格。在产品（瓶胚）的主要成本构成为原材料，其中 PET 原料占比较大，故在产品的成本未出现高于估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额情况，本期未计提在产品存货跌价准备。

**问题 8、**据你公司年报披露显示，你公司报告期末应付股利余额为 3,597,984.21 元，请你公司说明该笔股利长期未能支付而挂账的原因。

**答复：**

公司报告期末应付股利余额 3,597,984.21 元，其中 1,076,001.61 元为需支付给部分公司控股子公司少数股东 Beverage Packaging Investment Limited 的未分配股利，此部分未支付金额主要为 2013 年计提 2012 年 1-6 月应分配利润，其中未

能支付的主要原因为税局不允许支付，因部分地区税局要求不可按半年度实现利润分配股利，而应按全年实现利润分配股利，而 2012 年全年实现净利润较半年度大幅减少。

另一部分 2,521,982.60 元是公司需支付给部分未托管的社会公众股的股利。公司于 1996 年上市，在上市时有部分未托管股份，截至目前仍有 1,277,795 股份未正常托管至中国证券登记结算有限公司深圳分公司，该部分股份的股利无法正常支付，因此该笔股利长期未能支付而挂账。

**问题 9、请你公司说明其他应付款下预提运营费用所涉及的商品或服务的类型、结算方式、预提相关费用后提供商品或服务的周期，该科目在报告期内的增减情况和原因，以及该科日期末余额披露的准确性。**

**答复：**

其他应付款-预提运营费用 2015 年底余额为：42,524,641.6 元，年初金额为：41,283,011.41 元，2015 年与年初基本持平，其涉及内容主要为各子公司预提的电费、水费及维修费，关于此部分费用结算模式一般为当月预提，次月收到发票，同时次月支付上月预提款项。

具体明细如下：

项目	金额
预提费用-水电费	12,588,222.20
预提费用-修理费、机物料耗用	15,457,668.36
预提费用-运输费用	6,862,066.93
预提费用-租金	715,640.23
预提费用-保险费	758,591.88
预提费用-加工费	248,548.45
预提费用-其他	5,893,903.55
合计	42,524,641.60

**问题 10、据你公司年报披露显示，你公司报告期内管理费用项下停工损失多达 40,512,435.09 元，请你公司说明该停工损失的原因、你公司采取的补救措施及效果（如有），以及该停工损失较高的情况会否在以后年度中持续存在。**



**答复：**

管理费用停工损失主要为关停工厂发生的机器设备折旧与摊销，其 2014 年涉及金额为：31,935,435.69 元，2015 年较上年稍有增加，在此部分设备未计提减值准备或未对外出售前，此项费用会在以后年度持续存在。

**问题 11、**据你公司年报披露显示，你公司报告期内利润总额为-46,919,046.90 元，而所得税费用为 24,745,843.28 元，差距较大，其中本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响较大，为 42,351,247.06 元。请你公司说明本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的主要构成，并结合你公司对其来源主体未来很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额的预测情况，说明本报告期末将该部分金额确认为递延所得税资产的理由。

**答复：**

公司本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的主要构成为：

本期可抵扣暂时性差异由于资产减值原因形成的总额为 23,342,645.66 元，相应的所得税影响金额为 5,835,661.42 元；本期可抵扣亏损总额为 162,153,286.28 元，相应的所得税影响金额为 40,538,321.57 元。可抵扣亏损较大的公司为母公司由于单体报表亏损，导致形成 9569 万元的可抵扣亏损金额。

公司对其来源主体未来很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额的预测情况主要由公司对各主体以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应税所得为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，应税所得的确认为公司对各主体未来三年即 2016—2018 年度的企业正常生产经营活动预测实现的应纳税所得额。公司实际编制各主体 2016 年度的预算指标，根据预测的未来两年饮料行业销售增长率、通货膨胀率等数据，估算 2017

年度及 2018 年度的预算指标。根据预测该 3 年的应纳税所得额为限,分析计算各主体未来很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。各主体的可抵扣暂时性差异如果大于预测该 3 年的应纳税所得额限额,则大于部分不予确认递延所得税资产。

如由于本期产生的可抵扣暂时性差异中很大一部分来源于母公司的可抵扣亏损,经分析,未来三年母公司正常生产经营活动预测实现的应纳税所得额不可能用来抵扣可抵扣暂时性差异,故未确认母公司的递延所得税资产。

**问题 12、据你公司年报披露显示,你公司报告期内向珠海市中富胶盖有限公司销售瓶及瓶胚的本期发生额与上期相比大幅减少,请你公司结合该类交易对手方的确定标准说明本年度该类关联交易金额显著降低的原因、对你公司该类交易的收入的影响,以及预计未来年度的变动趋势。**

**答复:**

珠海市中富胶盖有限公司与我司曾为同一实际控制人 CVC 控制的关联人,2015 年 1 月 27 日我司控股股东由 CVC 控制的 ASIA BOTTLES (HK) COMPANY LIMITED 变更为深圳市捷安德实业有限公司,珠海市中富胶盖有限公司不再是我司同一控制人控制的关联人,而是根据深圳证券交易所《股票上市股则》的 10.1.6 条的规定而视同为上市公司关联人。

2014 年度公司对珠海市中富胶盖有限公司瓶及瓶胚销售额为 17.4 万元,而 2015 年度瓶及瓶胚销售额只有 0.54 万元,珠海市中富胶盖有限公司主营业务为胶盖的生产与销售,其购置瓶及瓶胚主要为了研发及生产测试所需,不会发生大规模采购,不会对本公司该类业务构成重大影响,预计未来亦不会有大的变动。

**问题 13、据你公司 2014 年和 2015 年年报披露显示,你公司前 5 大供应商变动较小,请结合你公司的采购品种、各品种的市场供应情况、你公司挑选供应商的标准和内控程序,以及你公司的议**

价能力等因素说明你公司是否存在过度依赖特定供应商的风险及防范措施。

答复：

首先，我公司现主要原材料采购品种瓶级聚酯切片、聚乙烯胶粒等均属于石油衍生品，产业结构稳定、产业链发展相对成熟，各主要供应商生产经营及市场占有率变化不明显。

其次，我公司作为食品包装制造企业，公司《原辅料采购控制程序》、《原辅料供应商管理程序》等内控文件明确规定了供应商选择、评估、产品测试等严格要求，不符合国家及行业卫生、环保、质量等综合评估标准的供应商坚决不能采用。

综合以上，我公司主要原材料采购均为在行业合格供应商范围内综合比较并筛选部分优秀供应商进行较稳定的合作，同时不放弃新供应商开发以引入合理竞争、提升议价空间；既保障关键型采购项目的供应稳定性，也不过度依赖某个特定供应商。

问题 14、据你公司年报披露显示，你公司报告期银行承兑汇票保证金由期初的 50,218,833.90 元减少为期末的 0 元，请结合你公司报告期内使用汇票作为结算工具及银行汇票保证金收取标准等情况说明上述变动的原因、持续趋势和对你公司结算成本的影响。

答复：

2015 年年初银行承兑汇票为 5,020 万元，其保证金比例为 100%，每月余额具体情况如下：（单位：万元）

月份	票据金额	保证金	未贴现金额	保证金比例
1 月	5,020.00	5,020.00	20.00	100%
2 月	11,020.00	11,020.00	20.00	100%
3 月	11,000.00	11,000.00	-	100%
4 月	11,000.00	11,000.00	-	100%
5 月	6,000.00	6,000.00	-	100%
6 月	6,499.78	6,499.78	499.78	100%
7 月	6,499.78	6,499.78	499.78	100%
8 月	499.78	499.78	499.78	100%

上述承兑汇票保证金标准一直采用百分比的标准，其主要原因为银行未有贸易融资授信额度，因为所有承兑汇票于 15 年 8 月末已全部结清，后期未再办理。

**问题 15、请补充披露报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因。**

**答复：**

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因为：

报告期内公司经营活动现金净流量为 352,121,081.90 元，由于折旧、摊销以及财务费用的影响总额达 380,776,575.74 元，致使本年度净利润指标偏离经营活动现金净流量。

**问题 16、请你公司按季度计算公司的收入净利率（区分扣除非经常性损益和未扣除非经常性损益两种情况），并说明其波动较大的原因。**

**答复：**

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	452,054,516.10	581,274,184.04	529,470,274.16	312,182,452.81
归属于上市公司股东的净利润	-41,717,144.79	45,622,601.23	-12,076,440.94	-58,191,162.47
收入净利率 (未扣除非经常性损益)	-9%	8%	-2%	-19%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-41,591,842.03	45,546,882.52	-13,743,107.83	-84,235,977.69
收入净利率 (扣除非经常性损益)	-9%	8%	-3%	-27%

公司作为一家饮料包装企业，其销售额波动主要受季节性影响，第 1、4 季度为生产淡季，第 2、3 季度为生产旺季。第 2 季度作为全年最大销售额，金额达到 5.8 亿元，其对应的收入净利率达

到 8%，为全年最高；而最低销售额的第 4 季度才 3.1 亿元，其对应的收入净利率（未扣减非经常性损益）为-19%，扣减非经常性损益后为-27%，亦为全年最低。

波动的主要原因为：

A、第三季度营业收入较第二季度减少了 5,180 万元，归属于上市公司股东的净利润却减少了 5,770 万元，其主要原因如下：

- 1、 由于销售收入降低而减少的边际贡献利润为 2,487 万元。
- 2、 由于业绩下滑，预期利润目标未完成，经管理层决定冲减已计提奖金 1,903 万元。

B、第二季度营业收入较第一季度增加了 12,922 万元，归属于上市公司股东的净利润增加了 8,734 万元，其主要原因如下：

- 1、 由于销售收入增加而增加的边际贡献利润为 6,203 万元。
- 2、 由于业绩下滑，预期利润目标未完成，经管理层决定冲减

已计提奖金 1,903 万元。

**问题 17、请说明你公司各季度经营活动产生的现金流量净额波动较大的原因。**

**答复：**

1、经营活动产生的现金流量净额变动主要受销售额大小影响，销售额越大，其产生的经营性净现金流亦会越大，第 2 季度作为最大销售额，其对应的经营性净现金流也是最大，详情见如下：

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	452,054,516.10	581,274,184.04	529,470,274.16	312,182,452.81
经营活动产生的现金流量净额	38,879,032.33	149,056,890.06	103,884,513.47	60,300,646.04

2、关于收到与支付其他与经营活动有关的现金中的收回与支

出经营性往来款对现金流量净额亦产生较大影响，此部分主要为承兑汇票保证金变动造成，具体情况如下：

（单位：万元）

月份	票据金额	收回的经营性往来款	支付的经营性往来款
1月	5,020.00		
2月	11,020.00		
3月	11,000.00		
1季度			5,980.00
4月	11,000.00		
5月	6,000.00		
6月	6,499.78		
2季度		4,500.22	
7月	6,499.78		
8月	499.78		
9月	-		
3季度		6,499.78	
10月	-		
11月	-		
12月	-		
4季度		-	
全年		5,020.00	

问题 18、请你公司核实下述披露信息的准确性和完整性，如有错误或缺漏，请予以更正或补充：

（1）请在年报第 108 页补充披露“按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况”表格的具体内容。

答复：

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况为：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占比 (%)	坏账准备
客户 1	非关联方	19,512,824.17	一年以内	6.19%	252,418.05
客户 2	非关联方	18,168,107.87	一年以内、一至两年	5.76%	181,681.10
客户 3	非关联方	16,377,137.61	一年以内、一至两年	5.19%	3,116,728.63
客户 4	非关联方	14,736,645.00	一年以内	4.67%	177,809.24

客户 5	非关联方	12,054,633.33	一年以内	3.82%	140,172.48
合计		80,849,347.98		25.64%	3,868,809.49

问题 18、(2) 请核实年报第 120 页“重要在建工程项目本期变动情况”表格中第二列数据的单位是否有误。

答复：

公司列示的预算金额为“万元”数据，单位应该为“元”。

列示如下：

项目名称	预算数
西安达能二线项目	24,109,000.00
萨克米胶盖模具	6,345,800.00
怡宝瓶胚模具	6,109,800.00
资产管理系统	1,309,700.00
配电改造工程	1,300,000.00
合计	39,174,300.00

问题 18、(3) 请核实年报第 134 页“应付债券的增减变动”表格是否存在缺行。

答复：

缺少表头，现修改如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末金额
第一期中期票据	590,000,000.00	2012年3月27日	五年	590,000,000.00	585,249,961.62		38,940,000.00	-36,900,714.38		587,289,247.24
合计				590,000,000.00	585,249,961.62		38,940,000.00	-36,900,714.38		587,289,247.24

问题 18、(4) 请核实年报第 147-148 页“外币货币性项目”表格是否存在缺行。

答复：

缺少两行表头，修改内容列示如下：

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	224,753.61	6.4936	1,459,460.04
港币	17,633.25	0.8378	14,772.78

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
泰铢	124,348,981.15	0.1799	22,370,381.71
图格里克	85,489,809.64	0.0033	278,196.58
应收账款			
其中：美元	1,129,116.07	6.4936	7,332,028.14
港币	1,949,502.81	0.8378	1,633,254.46
泰铢	70,294,045.14	0.1799	12,645,898.72
图格里克	2,481,107,923.30	0.0033	8,073,894.97

## 五、公司申请事项获得深圳证券交易所审核同意

公司提交的关于撤销公司股票交易退市风险警示的申请已获深圳证券交易所审核同意，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.2.18 条的规定，公司股票将于 2016 年 4 月 26 日停牌一天，2016 年 4 月 27 日开市起恢复交易。公司证券简称自 2016 年 4 月 27 日开市起由“\*ST 中富”变更为“珠海中富”，证券代码不变，仍为“000659”，股票交易的日涨跌幅限制由 5%变更为 10%。

## 六、其他相关说明

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公司所有信息均以在上述媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

特此公告。

珠海中富实业股份有限公司董事会

2016 年 4 月 25 日