

珠海中富实业股份有限公司董事会

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。

- 根据《企业会计准则第3号》，公司将相关房屋建筑物和土地使用权，从相关科目转入投资性房地产，以成本进行初次计量。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，便于广大投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司第十届董事会2020年第五次（2019年度）会议审议通过了《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》，决定公司2019年度在出租的若干房屋建筑物及土地，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，主要是2019年度在出租的若干房屋建筑物及土地，涉及账面价值1,682.55万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	成都市新都区沱江路105号厂房出租	5年	8000平方米	房权证监证字第0105990号、房权证监证字第0105991号、房权证监证字第0106003号	新都国用(2001)字第0521号
2	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)中亚北路154号厂房出租	2-8年之间不等	15040.27平方米	乌房权证乌市经济开发区字第2005062163号、乌房权证乌市经济开发区字第2005062164号、乌房权证乌市经济开发区字第2005062165号	乌国用(2010)第0027874号、乌国用(2005)第0017212号
	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)中亚北路154号土地出租		12536.72平方米		
3	云南省昆明市高新技	2年	2134平方	昆明市房权证字第	昆(出让)国用

	术开发区科医路 67 号 厂房出租		米	200431149 号、 昆明市房权证字第 200122628 号	(97) 字 第 00149 号
4	沈阳经济技术开发区 八号路 8 甲 2-2 号厂房 出租	3 年	3500 平方 米	沈房权证沈阳经济 技术开发区字第 002476 号	沈 开 国 用 (2008) 字 第 0000060 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 2019 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	成都市新都区沱江路 105 号厂房出租	15,176,000.00
2	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）中亚北路 154 号厂房出租	27,553,775.00
	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）中亚北路 154 号土地出租	2,958,666.00
3	云南省昆明市高新技术产业开发区科医路 67 号厂房出租	6,278,228.00
4	沈阳经济技术开发区八号路 8 甲 2-2 号厂房出租	5,092,500.00
合计		57,059,169.00

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
2018 年 12 月 31 日	0
2019 年增加	16,825,521.04

2019 年增值	40,233,647.96
2019 年 12 月 31 日	57,059,169.00

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房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 40,233,647.96 元的税后金额 30,175,235.97 元于该些房产自固定资产及无形资产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次选择，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万隆(上海)资产评估有限公司出具的万隆评报字(2020)第 10108 号、10104 号、10107 号、10100 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 2019 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成都、沈阳、昆明及乌鲁木齐，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成都、沈阳、昆明及乌鲁木齐，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。

五、备查文件

- 1、公司第十届董事会 2020 年第五次（2019 年度）会议决议；
- 2、资产评估报告书。

特此公告。

珠海中富实业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 27 日