

## 深圳市飞马国际供应链股份有限公司 关于回复深圳证券交易所关注函的公告

本公司全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

深圳市飞马国际供应链股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2017 年 2 月 6 日收到深圳证券交易所中小板公司管理部《关于对深圳市飞马国际供应链股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2017】第 30 号，以下简称“关注函”）。根据关注函的要求，公司对相关事项进行了严格核查，现就控股子公司东莞市飞马物流有限公司（以下简称“东莞飞马”）受让土地使用权及公司会计政策变更事项的相关情况说明如下：

一、请补充说明东莞飞马取得黄江塑胶城所属地块土地使用权的目的及规划，该土地用途从仓储变更为商业、居住的具体原因、对你公司未来生产经营的影响，以及你公司是否具备开发商业、居住等用途的土地使用权的相关资质和条件。

### 【答复】

2004 年，东莞飞马取得黄江塑胶城所属地块的土地使用权证，用途为仓储用地。2005 年，黄江塑胶城竣工并投入使用。随着经济的发展，东莞市政府部门对全市范围内土地规划进行了整体调整，黄江塑胶城所在区域被规划为黄江镇未来的行政、经济等重点区域，黄江塑胶城周边的土地也变更为商业、商住、文体、科教等用途，黄江塑胶城所处地段周边环境发生了重大变化。黄江塑胶城的后续发展因此受到了较大的制约，仓储、运输等配套设施也难以完善，与邻近地区同类市场的快速发展形成明显差距。其后，东莞市政府推出了“三旧”改造政策，黄江塑胶城地段属于“三旧”改造范围，如进行“三旧”改造则需按照东莞市政府对该地块的商业、商住及科教等控制性规划进行开发建设。根据“三旧”改造政策要求并综合经济发展趋势及黄江

塑胶城后续经营周边环境因素，为维护公司股东利益，东莞飞马依照政府有关部门的工作部署于2016年12月就黄江塑胶城所属地块约13.60万平方米土地使用权与东莞市国土资源局签订了《国有建设土地使用权出让合同》并补交了地价款及相关税费约1.22亿元，该地块土地用途由此从仓储变更为商业、商住、科教等。黄江塑胶城所属地块土地用途变更情况详见公司于2016年12月10日在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于控股子公司受让土地使用权的公告》（公告编号：2016-094）。

黄江塑胶城目前仍主要是为园区商家提供商铺租赁、仓库租赁、园区管理、仓储服务等物流园经营服务，东莞飞马尚未制定具体的开发建设计划，黄江塑胶城土地用途的变更不会对公司目前的生产经营造成较大影响。东莞飞马目前亦尚未申报商住房地产开发资质，依据《城市房地产开发经营管理条例》及《房地产开发企业资质管理规定》，在确定开发计划及完成相关人员配备后，东莞飞马可以达到申领《房地产开发企业暂定资质证书》的条件。后续，公司如确定相关开发建设计划将会根据实际进展情况及时履行审议程序并进行相关信息披露。

二、请补充披露与黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格，列示你公司对黄江塑胶城所属土地以公允价值进行估计的具体依据、合理性和计算过程，请资产评估机构发表专业意见并披露其出具的《资产评估报告书》。

### 【答复】

#### 一、黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格

根据东莞飞马与东莞市国土资源局签订的编号为“东国土资出让改（三旧）合【2016】21号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】22号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】23号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】24号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】25号”、“东国土资出让改（三旧）合【2016】26号”国有建设用地使用权出让合同，东莞飞马黄江塑胶城所属地块的土地性质分别为商业金融用地、城镇住宅用地、商住混合用地、科教用地，通过在土地招拍挂网和中国土地市场网上查询与黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格，查询到不

同用途的挂牌成交土地信息如下（以 2016 年 12 月 31 日为基准日，各选取了 3 个可比案例）：

**商业用地：**

项目	商业用地	
可比案例 1	项目名称	东坑镇彭屋村项目
	楼面地价（元）	12,161.00
	位置	东坑镇彭屋村
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	8,253.00
	出让价（万元）	10,036.00
	土地用途	批发零售用地
	容积率	≤1
	宗地面积（m <sup>2</sup> ）	8,253.00
	成交日期	2016 年 12 月 9 日
可比案例 2	项目名称	清溪镇行政中心项目
	楼面地价（元）	7,962.00
	位置	清溪镇行政中心
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	14,153.00
	出让价（万元）	11,268.00
	土地用途	商务金融用地
	容积率	≤3.5
	宗地面积（m <sup>2</sup> ）	4,044.00
	成交日期	2016 年 9 月 28 日
可比案例 3	项目名称	富利腾房地产开发项目
	楼面地价（元）	7,789.00
	位置	南城莞太路与环城路交汇处
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	82,099.00
	出让价（万元）	63,944.00
	土地用途	商务金融用地
	容积率	≤3.5
	宗地面积（m <sup>2</sup> ）	23,457.00
	成交日期	2016 年 5 月 20 日

**商住用地：**

项目	商住用地	
可比案例 1	项目名称	望牛墩镇望联村
	楼面地价（元）	8,123.00
	位置	望牛墩镇望联村
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	52,934.00
	出让价（万元）	43,000.00
	土地用途	住宅商业
	容积率	1~2.5

	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	21,174.00
	成交日期	2016年12月22日
可比案例 2	项目名称	大岭山镇金桔村
	楼面地价 (元)	6,447.00
	位置	大岭山镇金桔村
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	74,229.00
	出让价 (万元)	47,862.00
	土地用途	住宅商业
	容积率	1~2.5
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	29,692.00
	成交日期	2015年12月25日
可比案例 3	项目名称	清溪镇重河村项目
	楼面地价 (元)	8,135.00
	位置	清溪镇重河村
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	76,543.00
	出让价 (万元)	62,265.00
	土地用途	住宅商业
	容积率	1~2.35
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	32,571.00
	成交日期	2016年2月26日

**科教用地:**

项目	科教用地	
可比案例 1	项目名称	中天信息产业项目
	成交价 (万元)	8,386.00
	位置	南城水濂路
	面积 (m <sup>2</sup> )	133,100.40
	土地用途	科教用地
	容积率	≤1.06
	成交日期	2016年12月14日
可比案例 2	项目名称	松山湖通讯技术项目
	成交价 (万元)	2,715.00
	位置	松山湖西部研发区
	面积 (m <sup>2</sup> )	38,785.52
	土地用途	科教用地
	容积率	≤1.2
	成交日期	2016年1月23日
可比案例 3	项目名称	东莞市记忆储存科技项目
	成交价 (万元)	1,400.00
	位置	松山湖金多港
	面积 (m <sup>2</sup> )	20,000.03
	土地用途	科教用地
	容积率	≤0.8

	成交日期	2015年12月24日
--	------	-------------

## 二、黄江塑胶城所属土地进行估计的具体依据、合理性和计算过程

### (一) 具体依据及计算过程：

根据《城镇土地估价规程》，通常的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等，根据分析估价对象的特点，本次评估采用了市场比较法及基准地价修正法对评估对象进行测算。

#### 1、市场比较法

市场比较法是根据查询土地招拍挂网站上与黄江塑胶城所属地块同类或类似的土地的价格进行比较修正得出；本次评估选取的可比案例为上述“一、黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场现行价格”中列示的可比案例，具体的计算过程如下：

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

##### 市场比较法基本原理

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以估算待估宗地价格的方法。

##### 市场比较法计算公式

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：

P—待估宗地价格；

PB—可比实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以可比实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以可比实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地地类（用途）修正指数除以可比实例土地用途修正指数；

D—待估宗地使用年期修正指数除以可比实例年期修正指数；

E—待估宗地区域因素条件指数除以可比实例宗地区域因素条件指数；

F—待估宗地个别因素条件指数除以可比实例宗地个别因素条件指数；

通过上述市场法计算程序，测算出东莞飞马土地使用权在基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为 2,178,267,700.00 元。

## 2、基准地价修正法

基准地价修正法则是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日的价格。

具体的计算过程如下：

利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表对基准地价进行修正，从而求取估价对象在估价期日价格的方法。

东莞市基准地价的基本内容：

本次基准地价的内涵是土地在正常市场条件、区域设定土地开发程度、设定容积率法和法定最高年限下于估价时点 2013 年 1 月 1 日的城镇国有建设用地土地熟地价格，它包括土地取得费用（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工业为 50 年，币种为人民币。基准地价的内涵见下表。

东莞市土地价格内涵表

单位：元/平方米

土地用途	设定容积率	使用年限	地价表现形式	土地开发程度	评估基准日
商业	2.0	40 年	首层楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
住宅	2.0	70 年	平均楼面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
工业	1.5	50 年	地面地价	五通一平	2013 年 1 月 1 日
备注	1、五通一平指宗地红线外通路、供水、排水、通电、通讯；宗地红线内场地平整。 2、商业路线价区段为标准深度 15 米，宽度 4 米的临街铺面价格区段（其中大型商场区片为该商场实际首层面积）。 3、土地利用状况：商业用地设定容积率 2.0，建筑密度为 40%；住宅用地设定容积率 2.0，建筑密度为 33%；工业用地设定容积率 1.5，建筑密度 40%。				

结合此次基准地价更新的特点，地价成果中包含了级别、区片（区段）和网格点地价三种不同层次的表现形式。在价格内涵上，三个层次的地价成果一致，均按上述分类和条件进行界定。

### ● 应用基准地价系数修正法评估宗地地价一般步骤

应用基准地价系数修正法评估宗地地价，是利用城镇基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，

从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。其主要步骤如下：

A. 收集网格点基准地价的成果资料

资料主要包括：基准地价图（表）、宗地地价修正系数表和相应的因素说明表。

B. 确定待估宗地所处的网格点基准地价

确定待估宗地所在的位置，查找待估宗地对应的网格点基准地价，选择相应的宗地地价修正系数表和因素条件说明表。

C. 调查宗地地价影响因素的指标条件

通过实地调查和测算，获取影响宗地地价的包括容积率水平、使用年期、宗地面积和形状等在内的个别因素指标。具体有：

a 商业用地：容积率（所处楼层）、用地类型、临街宽度、临街深度、街角地状况、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

b 住宅用地：容积率、用地类型修正系数、朝向、使用年期、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

c 工业用地：交通条件、使用年期、用地类型修正系数、宗地形状、地质状况、周边环境以及待估宗地的内外的基础设施配套情况。

D. 确定修正系数

将宗地的个别因素指标条件与宗地地价个别因素修正系数表的条件描述进行比较，确定个别因素修正系数。

E. 计算宗地地价

在收集到上述资料后，就可以按照对应用途基准地价计算公式进行评估实务的应用。

● 应用基准地价系数修正法评估宗地地价计算公式

A. 商业用地宗地地价公式（批发零售用地及其它商服用地）

a 所临道路不存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 $<1$ 时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价=（商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\pm$ 开发程度修正值） $\times$ 期日修正系数

商业用地总价=商业用地单位面积地价 $\times$ 总土地面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

$\sum k$  为其他个别因素修正系数之和，以下同。

◇ 容积率 $\geq 1$  时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价=（商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\div$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率） $\times$ 期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价 $\times$ 对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价 $\times$ 某层商业建筑面积

商业用地总地价=各楼层总地价之和 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价=（商业网格点基准地价 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\div$ 开发程修正值 $\div$ 容积率） $\times$ 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价 $\times$ 商业总建筑面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

b 所临道路存在路线价时，公式为：

◇ 容积率 $< 1$  时（注：此时的地价为地面地价）：

商业用地单位面积地价={（路线价 $\times$ 深度修正 $\times$ 宽深比修正 $\times$ 标准深度内土地面积+商业网格点基准地价 $\times$ （商业总土地面积-标准深度内土地面积）} $\div$ 商业总土地面积 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\div$ 开发程度修正值} $\times$ 期日修正系数

商业用地总地价=商业用地单位面积地价 $\times$ 商业总土地面积 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数

◇ 容积率 $\geq 1$  时（注：此时的地价为楼面地价）：

①应用于已建项目或有满足楼层修正系数的指标的待开发商业用地

商业用地首层楼面地价={（路线价 $\times$ 深度修正 $\times$ 宽深比修正 $\times$ 标准深度内首层建筑面积+商业网格点基准地价 $\times$ （首层楼层总建筑面积-标准深度内首层建筑面积）} $\div$ 首层总建筑面积 $\times$ 用地类型修正系数 $\times$ 街角地修正系数 $\times$ （ $1+\sum k$ ） $\div$ 开发程度修正值 $\div$ 容积率} $\times$ 期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价 $\times$ 对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价 $\times$ 某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和 $\times$ 土地剩余使用年期修正系数



## ②应用于待开发项目

商业用地单位楼面地价= $\{(\text{路线价} \times \text{深度修正} \times \text{宽深比修正} \times \text{标准深度内建筑面积} + \text{商业网格点基准地价} \times (\text{总建筑面积} - \text{标准深度内建筑面积})) \div \text{商业总建筑面积} \times \text{容积率修正系数} \times \text{用地类型修正系数} \times \text{街角地修正系数} \times (1 + \sum k) \pm \text{开发程度修正值} \div \text{容积率}\} \times \text{期日修正系数}$

商业用地总地价=商业用地单位楼面地价×商业总建筑面积×土地剩余使用年期修正系数

### c 商业用地位于大型商场区片内时:

商业用地首层楼面地价=(大型商场区片价±开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数

某楼层商业用地楼面地价=商业用地首层楼面地价×对应层数的楼层修正系数

某楼层总地价=商业用地某层楼面地价×某层商业建筑面积

总地价=各楼层总地价之和×土地剩余使用年期修正系数

d 当宗地所处地段既有路线价区段又有大型商场区片时,取路线价总价与大型商场区片价高者参照各自计算公式测算。

## B. 住宅用地宗地地价公式

### ◇ 容积率<1时(注:此时的地价为地面地价):

住宅用地单位面积地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+∑k)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地单位面积地价×土地面积

### ◇ 容积率≥1时(注:此时的地价为楼面地价):

住宅用地平均楼面地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+∑k)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值÷容积率)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=住宅用地平均楼面地价×住宅总建筑面积

◇ 评估具体某一楼层地价时,需要使用楼层楼面地价分配系数的计算公式(此公式仅应用于测算某楼层的地价):

住宅用地平均楼面地价=(住宅网格点基准地价×用地类型修正系数×容积率修正系数×(1+∑k)×住宅临江、临湖修正系数±开发程度修正值÷容积率)×期日修正系

数×土地剩余使用年期修正系数

某楼层住宅用地楼面地价=平均楼面地价×对应楼层的楼层修正系数

某层的总地价=对应楼层的楼面地价×对应楼层的建筑面积

宗地总地价=各楼层总地价之和

C. 工业用地宗地地价计算公式进行计算：

工业用地单位面积地价=（工业网格点基准地价×用地类型修正系数× $(1+\sum k)$ ×工业临港区修正系数±开发程度修正值）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

通过上述基准地价修正法计算程序，测算出东莞飞马土地使用权在基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为 444,776,600.00 元。

### 3、评估结果的确定

根据评估对象的特点和实际情况，以及本次评估是东莞飞马基于财务报告目的，需对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为其提供价值参考，本次评估最终采用市场比较法测算结果作为最终评估结果，即：本次委托评估的东莞飞马黄江镇黄牛埔村土地面积 135,928.23 m<sup>2</sup>，总评估值：2,178,267,700.00 元。

#### （二）合理性分析：

市场比较法的估值结果参考的是基准日近期同类或类似土地使用权的挂牌成交价格进行修正得出。而基准地价由于是政府指导价，其平均水平是可以允许低于市场水平，才能为出让底价提供参考，基准地价并不影响土地出让的成交结果，其主要作用在于指导意义，为底价提供参考。考虑到本次评估是东莞飞马基于财务报告目的，需对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为其提供价值参考，故本次评估采用市场比较法测算结果作为最终评估结果。本次市场法估算结果是通过在土地招拍挂网和中国土地市场网上查询到的与黄江塑胶城所属地块同类或类似的房地产市场已成交的可比交易案例进行修正得出，其结果公允合理。

### 三、出具的资产评估报告书

因东莞飞马投资性房地产中土地的用途发生了变更，公司拟对投资性房地产的会计政策进行变更，故委托评估机构对位于东莞市黄江镇的投资性房地产公允价值进行评估，为此评估机构分别出具了银信评报字[2017]沪第 0036 号、银信评报字[2017]沪第 0037 号、银信评报字[2017]沪第 0038 号、银信评报字[2017]沪第 0039 号评估报告。

#### 四、评估机构核查意见结论

评估师认为，本次黄江塑胶城所属土地以公允价值进行估计的依据充分、合理，估算过程准确。

三、请说明你公司本次会计政策变更的会计处理方法及其合规性，列示会计政策变更导致2016年净利润增加13.14亿元的依据和计算过程，并请会计师发表专业意见。

#### 【答复】

##### 一、本次会计政策变更的会计处理方法及其合规性

###### 1、本次会计政策变更的会计处理方法

公司将持有的投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式计量，主要是根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》第十二条的规定：“成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》处理”，会计政策变更应采用追溯调整法进行调整，即“视同该项交易或事项初次发生时，即采用变更后的会计政策”，公司将持有的投资性房地产视同取得时即采用公允价值模式进行计量。

东莞飞马持有的地块以前年度属于仓储用地，2016年12月通过受让国有建设用地使用权的形式将该地块变更为商业、居住等用途用地，公司视同以前年度即按照公允价值模式进行计量，故在该地块为仓储用地时，按照仓储用地进行公允价值计量，2016年12月土地性质变更后，按照商业、居住等用途用地进行公允价值计量，将上述公允价值与账面价值的差额计入相应期间的损益，由此对以前年度的损益影响计入期初留存收益。

###### 2、会计师核查意见结论

会计师认为，公司将持有的投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式计量的会计处理方法符合会计准则的规定。

##### 二、会计政策变更导致2016年净利润增加13.14亿元的依据和计算过程

###### 1、本次会计政策变更导致2016年净利润增加13.14亿元的依据

本次会计政策变更的导致2016年净利润增加13.14亿元的依据系根据银信资产评

估有限公司出具的银信评报字[2017]沪第0037号《资产评估报告书》的评估报告中说明中提到“在评估基准日2015年12月31日，评估对象账面值97,309,462.11元，评估价值249,008,600.00元”以及银信评报字[2017]沪0039号《资产评估报告书》的评估报告说明中提到“在评估基准日2016年12月31日，评估对象账面值198,616,403.23元，评估价值2,191,755,900.00元”。上述评估报告对公司2015年12月31日以及2016年12月31日的公允价值进行了评估确认。

## 2、本次会计政策变更导致2016年净利润增加的计算过程

影响的项目	计算公式	2016年12月31日对净利润的影响数（增减数（+/-））	备注
营业成本的减少	A	4,129,775.52	转回原按成本法2016年已计提的本期折旧
公允价值变动损益的增加*1	B	1,820,613,607.73	投资性房地产公允性价值本期变动
所得税费用的增加	$C=(A+B)*25\%$	-456,185,845.81	按照25%的所得税税率
净利润的增加	$D=A+B+C$	1,368,557,537.44	
归属于母公司的净利润的增加	$E=D*96\%$	1,313,815,235.94	公司持有东莞飞马96%的股权

\*1 公允价值变动损益的金额=投资性房地产2016年变动数-12月公司支付国有建设用地商业用地受让款。

## 3、会计师核查意见结论

会计师认为，本次会计政策变更导致公司2016年净利润增加13.14亿元的依据充分，计算过程准确。

四、请充分揭示你公司对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式可能存在的风险，包括但不限于房地产公允价值变动导致公司业绩波动的风险、资产评估风险、政策风险和经营风险等。

### 【答复】

经核查，就公司投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式可能存在的风险，公司在2017年1月26日披露的《关于会计政策变更的公告》（公告编号：2017-006）已进行了风险提示：A、本次会计政策变更尚须获得公司股东大会的批准。

B、本次会计政策变更后，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。现就本次会计政策变更可能存在的风险作补充说明如下：

### 1、业绩波动风险

根据《企业会计准则》及有关规定，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应遵循以下会计处理：（1）企业不得对投资性房地产计提折旧或摊销；（2）企业应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。因此，本次会计政策变更后，若公司投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

### 2、资产评估风险

资产评估风险包括不可控风险和可控风险，根据表现形式划分，主要分为立法\管理风险、执业风险和结果使用风险：（1）立法、管理风险。由于我国资产评估监督体系尚待完善，同时资产评估行业主管部门不统一，各部门在具体实施管理职能和制定执业标准时造成“政出多门”的局面，可能影响资产评估工作正常进行，导致资产评估结果的客观公正性可能存在难以验证的风险；（2）执业风险。由于资产评估执业人员专业水平、执业能力不足等而带来的评估风险；（3）资产评估结果使用风险。由于资产评估当事人对资产评估报告书及评估结果使用不当所带来的风险。此外，一般地，由于评估目的、价值类型、评估基准日不同，同样的资产也可能会表现出不同的资产价值。

为确保能够更客观、公正地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，公司聘请了具有执行资产评估业务资格及丰富评估经验的银信资产评估有限公司进行本次资产评估并出具资产评估报告，尽可能地将资产评估风险降至最低。此外，公司制定并公告披露了《投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）》，对公司投资性房地产后续计量进行管理，确保计量结果合理、公允以及计量过程中所采用方法的一致性。

### 3、政策风险

本次会计政策变更是为更加真实、准确地反映公司持有投资性房地产的公允价值，提高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

状况及经营成果而作出，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错》及《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关规定，政策性风险较低。

#### 4、经营风险

公司投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有或未来择机转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物），未来将根据市场情况及公司经营安排，按投资性房地产项目进行经营，不会对公司的日常经营造成重大影响。

### 五、你公司认为应予说明的其它事项。

#### 【答复】

1、本次会计政策变更仅对公司期初留存收益和当期的非经常性损益产生影响。剔除本次会计政策变更因素影响，公司 2016 年净利润为正值且在公司于 2016 年 10 月 26 日在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网([www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn))披露的公司《2016 年第三季度报告》中预计的 2016 年业绩范围内。

2、鉴于黄江塑胶城周边土地均已按照政府新的土地规划要求进行商业、商住等用途开发，且黄江塑胶城所属地块土地用途已变更为商业、居住等，黄江塑胶城所属地块市场价值发生了显著变化，为更好遵循会计准则要求、客观真实地反映公司持有的投资性房地产的公允价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司经营管理层、投资者全面准确了解公司的财务情况及经营成果，公司拟对投资性房地产会计政策进行变更。

3、本次会计政策变更公司聘请了具有执行资产评估业务资格的银信资产评估有限公司对公司持有的投资性房地产的公允价值进行评估并出具评估报告，公司以评估报告确定的评估结果作为投资性房地产的公允价值；同时，公司聘请的审计机构就本次会计政策变更相关会计处理出具了专项说明，并给出了“会计处理方法符合会计准则的规定”的结论意见。

4、公司已严格按照深圳证券交易所《股票上市规则》和《中小企业板上市公司规范运作指引》等有关规定就本次会计政策变更相关事项履行了内部审议程序并进

行了真实、准确、完整的信息披露，明确向投资者告知本次投资性房地产公允价值的变动只是对公司的非经常性损益产生影响，并在显著位置进行风险提示，提醒投资者注意投资风险。

5、除上述说明事项外，公司本次会计政策变更不存在其他应予以说明事项。

公司将继续严格遵守国家法律法规、深圳证券交易所《股票上市规则》和《中小企业板上市公司规范运作指引》等的规定，诚实守信，规范运作，认真和及时地履行信息披露义务，切实维护广大投资者的合法权益。

特此公告

深圳市飞马国际供应链股份有限公司董事会

二〇一七年二月十日