

关于对长园科技集团股份有限公司  
投资性房地产会计政策变更的说明  
专项审计报告  
上会师报字(2022)第 10349 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 上海

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，

报告编码：沪22X7FM89EL





上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

关于对长园科技集团股份有限公司  
投资性房地产会计政策变更的说明  
专项审计报告

上会师报字(2022)第 10349 号

长园科技集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了后附的长园科技集团股份有限公司(以下简称“贵公司”)编制的关于投资性房地产会计政策变更的说明。

一、管理层的责任

贵公司管理层的责任为按照《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、会计估计变更和差错更正》的规定编制后附的投资性房地产会计政策变更的说明,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作,在执行审计工作的基础上对该说明发表审计意见。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对该说明是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序,以获取有关会计政策变更事项确认,计量的审计证据。

三、审计意见

我们认为,后附的贵公司管理层编制的投资性房地产会计政策变更的说明在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的情况,相关会计处理符合《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、会计估计变更和差错更正》的规定。





# 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

本专项审计报告仅供长园科技集团股份有限公司提请股东了解关于此次投资性房地产会计政策变更事项之目的使用, 未经本事务所书面同意, 不得用于其他任何目的。因使用不当造成的后果, 与本事务所及执行本次审计业务的注册会计师无关。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

张 力



中国注册会计师

谢金香



二〇二二年十月二十八日



# 长园科技集团股份有限公司

## 关于投资性房地产会计政策变更的说明

### 一、公司基本情况

长园科技集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“长园集团”），在包含子公司时统称“本集团”）是由深圳市长园集团股份有限公司变更名称后的法人主体，于2000年5月经深圳市人民政府深府办[2000]45号文批准，由长和投资有限公司、深圳国际信托投资公司及许晓文、鲁尔兵、陈红、倪昭华共同发起设立的股份有限公司。公司于2002年12月2日在上海证券交易所上市。现持有统一社会信用代码为91440300192176077R的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2021年12月31日止，本公司累计发行股本总数1,305,775,152股，注册资本为1,305,775,152.00元。总部地址：广东省深圳市南山区科技工业园科苑中路长园新材料港F栋5楼。

本公司主要经营范围为：本公司属制造行业，主要产品或服务为消费类电子智能设备及其他智能设备、能源电力系统智能设备的研发及销售。

注册地址：深圳市南山区高新区科苑中路长园新材料港1号高科技厂房。

除「长园集团」外，本集团投资性房地产子公司占有方向同时涉及长园高能电气股份有限公司（以下简称「长园高能」）、上海国电投资有限公司（以下简称「上海国电」）、长园电力技术有限公司（以下简称「长园电力」）、长园深瑞继保自动化有限公司（以下简称「长园深瑞」）、东莞市康业投资有限公司（以下简称「东莞康业」）和四川中昊长园高铁材料有限公司（以下简称「四川中昊」）。

### 二、会计政策变更概述

1、变更原因：公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本计量模式，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产公允价值，根据《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、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司拟对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。会计政策变更后，公司将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值。

2、变更日期：自2022年1月1日起执行。



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外，均以人民币列示)

3、变更投资性房地产情况

(1) 长园新材料港 1~10 栋厂房、深南路科技工业园厂房 4 栋、科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍和松坪山高新住宅 19 栋、20 栋相关房产

「长园集团」申报的位于深圳市南山区长园新材料港 1~10 栋厂房、深南路科技工业园厂房 4 栋、科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍和松坪山高新住宅 19 栋、20 栋相关房地产均已办理不动产权证书；证载权利人均为「长园集团」，其基本状况如下表所示：

栋号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑物用途	证载土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载土地使用期限	备注
1 栋	粤(2021)深圳市不动产权第 0145398 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 A 一层	工业厂房	高新技术园区用地	899.80	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0145402 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 A 二层	工业厂房	高新技术园区用地	1,111.22	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0145406 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 A 三层	工业厂房	高新技术园区用地	1,206.83	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0145408 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 A 四层	工业厂房	高新技术园区用地	1,206.83	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0146006 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 A 五层	工业厂房	高新技术园区用地	1,222.76	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0146019 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 A 六层	工业厂房	高新技术园区用地	1,089.05	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
2 栋	粤(2021)深圳市不动产权第 0138793 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 B 一层	工业厂房	高新技术园区用地	472.38	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0138732 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 B 二层	工业厂房	高新技术园区用地	612.08	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0138723 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 B 三层	工业厂房	高新技术园区用地	669.04	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0138777 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 B 四层	工业厂房	高新技术园区用地	669.04	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0138792 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 B 五层	工业厂房	高新技术园区用地	665.14	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
3 栋	粤(2021)深圳市不动产权第 0039997 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 C 一层	工业厂房	高新技术园区用地	644.96	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0039994 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 C 二层	工业厂房	高新技术园区用地	687.71	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第 0040753 号	南山区科苑大道长园新材料港 A、B、C、D 栋 C 三层	工业厂房	高新技术园区用地	687.71	2000/5/19 至 2050/5/18	非市场商品房



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外,均以人民币列示)

栋号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑用途	证载土地用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	证载土地使用期限	备注
	粤(2021)深圳市不动产权第0040005号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋C四层	工业厂房	高新技术园区用地	687.71	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0039975号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋C五层	工业厂房	高新技术园区用地	687.71	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
4栋	粤(2021)深圳市不动产权第0153162号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋D一层	工业厂房	高新技术园区用地	871.13	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0153175号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋D二层	工业厂房	高新技术园区用地	1,070.11	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0153164号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋D三层	工业厂房	高新技术园区用地	1,058.35	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0153169号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋D四层	工业厂房	高新技术园区用地	1,058.35	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0153180号	南山区科苑大道长园新材料港A、B、C、D栋D五层	工业厂房	高新技术园区用地	1,054.21	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
5栋	粤(2021)深圳市不动产权第0146026号	南山区科苑大道长园新材料港E栋E一层	工业厂房	高新技术园区用地	1,637.52	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0145395号	南山区科苑大道长园新材料港E栋E二层	工业厂房	高新技术园区用地	846.11	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0146041号	南山区科苑大道长园新材料港E栋E三层	工业厂房	高新技术园区用地	601.44	2000/5/19至2050/5/18	非市场商品房
7栋	粤(2021)深圳市不动产权第0007491号	南山区科苑路西侧、北环大道南侧长园新材料港1号高科技厂房	工业厂房	高新技术园区用地	7,050.15	2001/10/22至2051/10/21	非市场商品房
8栋	粤(2021)深圳市不动产权第0007497号	南山区科苑路西侧、北环大道南侧长园新材料港加速器车间	工业厂房	高新技术园区用地	4,659.42	2001/10/22至2051/10/21	非市场商品房
6栋	粤(2021)深圳市不动产权第0009293号	科技园长园新材料港2号高科技厂房	工业厂房	高新技术园区用地	7,868.91	2002/3/7至2052/3/6	非市场商品房
9 10栋	粤(2021)深圳市不动产权第0177780号	南山区高新中一道长园新材料港工程技术中心	厂房	工业用地	17,973.48	2007/6/19至2057/6/18	非市场商品房
科技 工业园 4栋	粤(2021)深圳市不动产权第0138748号	南山区深南路科技园科技工业园厂房4栋一层	工业厂房	工业用地	1,334.00	1994/4/18至2024/4/17	市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0138813号	南山区深南路科技园科技工业园厂房4栋二层	工业厂房	工业用地	1,334.00	1994/4/18至2024/4/17	市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0138800号	南山区深南路科技园科技工业园厂房4栋四层	工业厂房	工业用地	1,334.00	1994/4/18至2024/4/17	市场商品房



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外,均以人民币列示)

栋号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑物用途	证载土地用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	证载土地使用期限	备注
	粤(2021)深圳市不动产权第0138803号	南山区深南路科技工业园科技工业园厂房4栋五层	工业厂房	工业用地	1,334.00	1994/4/18至2024/4/17	市场商品房
	粤(2021)深圳市不动产权第0138822号	南山区深南路科技工业园科技工业园厂房4栋六层	工业厂房	工业用地	1,334.00	1994/4/18至2024/4/17	市场商品房
16栋	深房地字第4000444383号	科技工业园16栋511	单身宿舍	住宅用地	28.00	1985/6/4至2035/6/4	市场商品房
17栋	深房地字第4000444386号	科技工业园17栋103	单身宿舍	住宅用地	28.00	1985/6/4至2035/6/4	市场商品房
19栋	深房地字第4000448941号	松坪山高新住宅19栋405	住宅	居住用地	96.52	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
19栋	深房地字第4000448946号	松坪山高新住宅19栋706	住宅	居住用地	96.52	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
20栋	深房地字第4000448021号	松坪山高新住宅20栋103	住宅	居住用地	75.46	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
20栋	深房地字第4000448028号	松坪山高新住宅20栋303	住宅	居住用地	75.46	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
20栋	深房地字第4000449559号	松坪山高新住宅20栋304	住宅	居住用地	75.46	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
20栋	深房地字第4000449556号	松坪山高新住宅20栋402	住宅	居住用地	75.21	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
20栋	深房地字第4000449562号	松坪山高新住宅20栋503	住宅	居住用地	75.46	2001/12/28至2071/12/27	非市场商品房
合计					66,265.24		

截至2021年12月31日,长园新材料港1~10栋厂房及深南路科技工业园厂房4栋投资性房地产账面原值为199,023,834.20元,账面净值为64,056,342.06元。

截至2021年12月31日,长园新材料港1~10栋厂房及深南路科技工业园厂房4栋均已设定抵押权,具体情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	栋号	抵押不动产名称	抵押权人名称	贷款合同编号	合同签订日期	债权最高额限度
1	1栋、5栋	长园新材料港A栋、E栋	中信银行股份有限公司珠海分行	(2021)穗银珠海最抵字第0026号	2021/9/10	30,000.00
2	2栋	长园新材料港B栋	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	ZD7916202100000006号	2021/8/31	30,000.00
3	3栋	长园新材料港C栋	招商银行股份有限公司深圳分行	755XY202101586301号	2021/5/26	55,000.00



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外，均以人民币列示)

序号	栋号	抵押不动产名称	抵押权人名称	贷款合同编号	合同签订日期	债权最高额度
4	4 栋	长园新材料港 D 栋	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行	ZD1961202100000015 号	2021/8/31	25,000.00
5	6 栋	长园新材料港 2 号高科技厂房	交通银行股份有限公司深圳分行	长园总 2021 号、长园抵 2021 号	2021/4/20	60,000.00
6	7 栋、8 栋	长园新材料港 1 号高科技厂房、加速器车间	中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行	81100620210000142 号	2021/1/8	44,400.00
7	9 栋、10 栋	长园新材料港工程技术中心	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	HTU442008005FBWB2021N0001 号	2021/12/16	30,000.00
8	科技工业园 4 栋	深南路科技工业园厂房 4 栋一、二、四、五、六层	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	ZD7916202100000007 号	2021/8/31	30,000.00

(2) 东莞市东城区上桥社区工业厂房及配套设施

「长园集团」申报的位于东莞市东城区上桥社区的部分工业厂房已办理不动产权证书，证载权利人均为「长园高能」，其基本状况如下表所示：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑物用途	证载土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载使用期限
1	粤(2018)东莞不动产权第 0064557 号	东莞市东城区上桥社区厂房	工业厂房	工业用地	300.00	2004/8/16 至 2054/8/15
2	粤(2018)东莞不动产权第 0064577 号	东莞市东城区上桥社区高压大厅	工业厂房	工业用地	3,107.10	2004/8/16 至 2054/8/15
3	粤(2018)东莞不动产权第 0064582 号	东莞市东城区上桥社区厂房	工业厂房	工业用地	1,962.57	2004/8/16 至 2054/8/15
4		东莞市东城区上桥社区厂房				
5		道路及围墙				
6		挡土墙				
7		旧厂房楼顶盖防雨篷				
	合计				5,369.67	

截至 2021 年 12 月 31 日，位于东莞市东城区上桥社区工业厂房及配套设施的投资性房地产账面原值为 23,118,721.06 元，账面净值为 10,066,124.35 元。

(3) 上海长久大厦 1802 室、1803 室

「长园集团」申报的位于上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室房地产均已办理房地产权证，证载权利人均为「上海国电」，其基本状况如下表所示：

序号	房地产权证编号	室号	土地用途	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	沪房地普字(2004)第 021187 号	1802	商办综合	办公楼	办公	126.17
2	沪房地普字(2004)第 021199 号	1803	商办综合	办公楼	办公	243.00
	合计					369.17





长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外，均以人民币列示)

截至 2021 年 12 月 31 日，位于上海长久大厦的投资性房地产账面原值为 2,504,183.73 元，账面净值为 254,066.50 元，原收购上海国电时合并层面原值评估增值 9,186,300.00 元，净值评估增值 3,998,931.08 元。

(4) 珠海市高新区金峰北路 89 号 6 栋

「长园集团」申报的位于珠海市高新区金峰北路工业厂房及配套设施均已办理不动产权证书，证载权利人均为「长园电力」，其基本状况如下表所示：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑物用途	证载土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载使用期限
1	粤(2018)珠海市不动产权第 0028854 号	厂房	工业	工业用地	6,536.06	2012/9/3 至 2062/9/3
	合计				6,536.06	

截至 2021 年 12 月 31 日，位于珠海市高新区金峰北路工业厂房及配套设施的投资性房地产账面原值为 13,116,185.69 元，账面净值为 9,180,662.07 元。

截至 2021 年 12 月 31 日，珠海市高新区厂房 6 栋已设定抵押权，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	栋号	抵押不动产名称	抵押权人名称	贷款合同编号	合同签订日期	债权最高额度
1	6 栋	珠海市高新区金峰北路 89 号 6 栋	平安银行股份有限公司深圳分行	平银公金九额抵字 20210518 第 002 号	2021/6/2	50,000

(5) 车公庙工业区（泰然）201 栋 8 层东

截至 2021 年 12 月 31 日，「长园集团」申报的位于广东省深圳市福田区车公庙工业区 201 栋 8 层东工业建筑物已办理相关《不动产权证》，证载权利人为「长园深瑞」，证载建筑面积合计 1,602.45m<sup>2</sup>。具体情况如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	建成/登记年月	土地到期日	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	性质
1	粤(2016)深圳市不动产权第 0093072 号	福田区深南路车公庙工业区（泰然）车公庙工业区 201 栋 8 层东	1992/12	2038/11/15	1,602.45	厂房	市场商品房

截至 2021 年 12 月 31 日，位于深圳市福田区车公庙工业区的投资性房地产账面原值为 3,820,000.00 元，账面净值为 382,000.00 元。



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外，均以人民币列示)

(6) 东莞市大朗镇富民工业二园宝陂区 6 号

「长园集团」申报的位于东莞市大朗镇杨涌村厂房及配套设施以及土地均已办理不动产权证书，证载权利人均为「东莞康业」，其基本状况如下表所示：

序号	权证编号	名称	结构/ 用地性质	建成 年月	层数	建筑、土地面 积 (m <sup>2</sup> )
1	粤房地权证莞字第 2000722970 号	消防水池 及泵房	钢筋混凝土	2014/10	负一层	252.90
2	粤房地权证莞字第 2000698587 号	办公楼	钢筋混凝土	2014/10	六层	6,421.51
3	粤房地权证莞字第 2000698588 号	宿舍 A	钢筋混凝土	2014/10	六层	16,467.33
4	粤房地权证莞字第 2000698586 号	厂房 A	钢筋混凝土	2014/10	五层	20,291.90
5	粤房地权证莞字第 2000698590 号	厂房 B	钢筋混凝土	2014/10	五层	20,634.65
6	粤房地权证莞字第 2000698589 号	厂房 C	钢筋混凝土	2014/10	五层	8,977.24
7	无	一期工程园区 围墙、道路等		2014/10	无	
8	东府国用(2009)第 特 150 号		工业用地	2007/06		60,201.00

截至 2021 年 10 月 12 日，位于东莞市大朗镇杨涌村厂房及配套设施以及土地的投资性房地产账面原值为 152,199,300.93 元，账面净值为 102,786,528.92 元。东莞康业已于 2021 年 10 月 12 日出售。

(7) 成都广汉市潮州路 1 段

「长园集团」申报的位于成都广汉市潮州路 1 段厂房及配套设施以及土地均已办理不动产权证书，证载权利人均为「四川中昊」，其基本状况如下表所示：

序号	不动产权证编号	名称	结构/ 用地性质	建成 年月	层数	建筑、土地面 积 (m <sup>2</sup> )
1	川(2019)广汉市不 动产权第 0017554 号	金属制品车间	钢结构	2015/8	一层	10,226.21
2	川(2019)广汉市不 动产权第 0017554 号	门卫室 1	钢筋混凝土	2015/8	二层	261.34
3	川(2019)广汉市不 动产权第 0017554 号	门卫室 2	钢筋混凝土	2015/8	二层	261.34
4	川(2019)广汉市不 动产权第 0017554 号	附属用房一、二	钢筋混凝土	2015/8	一层	1,063.44
5	川(2019)广汉市不 动产权第 0017554 号	配电房	钢筋混凝土	2015/8	一层	683.75
6	无	水池	钢筋混凝土	2015/8	无	
7	无	围墙	砖混	2015/8	无	
8	无	围墙	砖混	2017/1	无	



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外,均以人民币列示)

序号	不动产权证编号	名称	结构/ 用地性质	建成 年月	层数	建筑、土地面 积 (m <sup>2</sup> )
9	川(2019)广汉市 不动产权第 0017554 号		工业用地	2015/1/21		48,620

截至 2020 年 11 月 21 日,位于成都广汉市潮州路 1 段厂房及配套设施以及土地的投资性房地产账面原值为 17,706,640.84 元,账面净值为 13,306,836.02 元。四川中昊已于 2020 年 11 月 21 日出售。

#### 4、变更前后采用会计政策的变化

##### (1) 变更前采取的会计政策

公司投资性房地产按照成本进行初始计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

##### (2) 变更后采取的会计政策

公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不对其计提折旧或进行摊销,并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。已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或者发生毁损,将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 三、本次会计政策变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定,投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的,属于会计政策变更,应当按照《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。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的,应当采用追溯调整法处理。

#### 1、对投资性房地产评估的情况

本公司委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“鹏信评估”)基于财务报表编制投资性房地产公允价值之目的,对本集团的投资性房地产进行评估,鹏信评估除对上海市



长园科技集团股份有限公司  
关于投资性房地产会计政策变更的说明  
(本专项说明除特别说明外，均以人民币列示)

普陀区长久大厦 1802 室、1803 室以及深圳市南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍和松坪山高新住宅 19 栋、20 栋相关房产采用市场法评估外，其余投资性房地产均采用收益法估值对基准日为 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2020 年 3 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2019 年 11 月 30 日的上述投资性房地产进行评估，并分别出具了“鹏信资估报字[2022]第 204 号”（基准日 2021 年 12 月 31 日）、“鹏信资估报字[2022]第 203 号”（基准日 2020 年 12 月 31 日）、“鹏信资估报字[2022]第 202 号”（基准日 2019 年 12 月 31 日）、“鹏信资评报字[2020]第 S112 号”（基准日 2020 年 3 月 31 日）、“鹏信资评报字[2020]第 S001 号”（基准日 2019 年 11 月 30 日），本公司依据评估之公允价值进行账务处理。

2、本次会计政策变更对合并资产负债表项目的影响：

合并报表项目	2021 年 12 月 31 日		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	87,938,126.06	1,073,221,924.30	985,283,798.24
递延所得税资产	166,984,005.54	156,732,002.87	-10,252,002.67
递延所得税负债	87,655,127.53	86,655,394.76	-999,732.77
未分配利润	108,167,438.69	1,085,053,632.97	976,886,194.28
归属于母公司所有者权益合计	3,311,078,711.37	4,287,964,905.65	976,886,194.28
少数股东权益	310,734,939.25	309,880,273.31	-854,665.94

(续上表)

合并报表项目	2020 年 12 月 31 日		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	206,283,229.56	1,354,262,499.90	1,147,979,270.34
递延所得税资产	150,164,896.72	139,115,270.53	-11,049,626.19
递延所得税负债	86,255,857.02	127,267,515.11	41,011,658.09
未分配利润	1,135,986,565.26	2,232,852,036.00	1,096,865,470.74
归属于母公司所有者权益合计	4,351,675,392.03	5,448,540,862.77	1,096,865,470.74
少数股东权益	-37,602,000.75	-38,549,485.43	-947,484.68

3、本次会计政策变更对合并利润表项目的影响：

合并报表项目	2021 年度		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	3,837,214,242.74	3,821,655,668.16	-15,558,574.58
公允价值变动收益	26,296,625.88	23,319,806.78	-2,976,819.10
投资收益	238,801,131.98	107,343,211.29	-131,457,920.69
利润总额	-1,002,814,160.10	-1,121,690,325.31	-118,876,165.21



长园科技集团股份有限公司  
 关于投资性房地产会计政策变更的说明  
 (本专项说明除特别说明外，均以人民币列示)

合并报表项目	2021 年度		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
所得税费用	29,795,984.73	30,806,277.24	1,010,292.51
净利润	-1,032,610,144.83	-1,152,496,602.55	-119,886,457.72
归属于母公司股东的净利润	-1,026,771,306.17	-1,146,750,582.63	-119,979,276.46
少数股东损益	-5,838,838.66	-5,746,019.92	92,818.74

(续上表)

合并报表项目	2020 年度		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	3,624,308,354.61	3,606,256,599.64	-18,051,754.97
公允价值变动收益	899,999.90	-13,790,753.98	-14,690,753.88
投资收益	-37,578,821.81	-41,528,225.79	-3,949,403.98
利润总额	103,597,505.56	103,009,102.67	-588,402.89
所得税费用	-20,379,380.33	-18,887,936.30	1,491,444.03
净利润	123,976,885.89	121,897,038.97	-2,079,846.92
归属于母公司股东的净利润	130,838,123.69	129,007,670.35	-1,830,453.34
少数股东损益	-6,861,237.80	-7,110,631.38	-249,393.58

#### 四、审批程序

2022年10月28日本公司第八届董事会第二十三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

长园科技集团股份有限公司

二〇二二年十月二十八日





姓名: 张力  
 Full name: 张力  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1976-11-24  
 Date of birth: 1976-11-24  
 工作单位: 立信会计师事务所(深圳分所)  
 Working unit: 立信会计师事务所(深圳分所)  
 身份证号码: 31011219761124051x  
 Identity card No.: 31011219761124051x



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书到期检验合格，顺延有效一年。  
 This certificate is valid for one year after  
 this re



张力

110001610290  
 深圳市注册会计师协会

证书编号: 110001610290  
 No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 03 月 21 日  
 Date of Issuance



本复印件已审核与原件一致

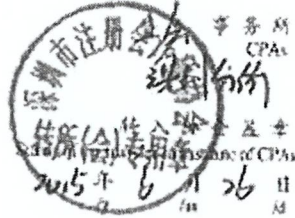


注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名 谢金香  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1987-08-01  
Date of birth  
工作单位 致同会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
Working unit  
身份证号码 360721198708018029  
Identity card No.



12



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101560032  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 31 日  
Date of Issuance



谢金香  
110101560032  
深圳市注册会计师协会

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

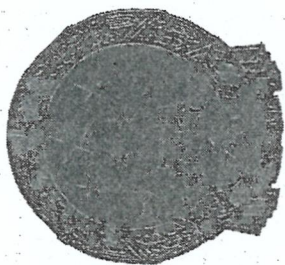
### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

张晓荣

首席合伙人  
注册会计师

经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000008

批准执业文号: 沪财会〔98〕160号 (转制批文 沪财会〔2013〕71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)

本复印件已审核与原件一致





证书序号: 000362

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
上会会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张晓荣

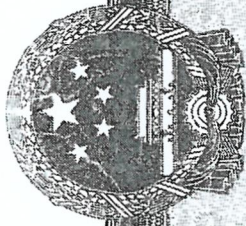
证书号: 32

发证时间: 二〇一二年十二月二日  
证书有效期至: 二〇一三年十二月二日



本复印件已审核与原件一致





# 营业执照

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000202201200118

(副本)

扫描二维码  
“国家公示系统”  
信息更多许可、  
了解备案、  
准备信息。



名称 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨澄

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2013年12月27日

合伙期限 2013年12月27日 至 2033年12月26日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关



2022年01月20日

本复印件已审核与原件一致

