

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
关于长园科技集团股份有限公司
会计政策变更事项的监管工作函的回复

上会业函字(2022)第 742 号

上海证券交易所上市公司管理一部：

上会会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”或“会计师”）关于贵部对长园科技集团股份有限公司（以下简称“公司”或“长园集团”）会计政策变更事项的监管工作函的回复如下：

一、公告显示，公司投资性房地产主要包括长园新材料港 1-10 栋厂房等。公司称投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得，采用公允价值模式进行后续计量具备合理性和可操作性。请公司：（1）列示投资性房地产的全部项目，并逐一说明其所在地是否具有活跃的房地产交易市场、是否能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，以公允价值模式进行后续计量是否符合《企业会计准则》的规定。（2）结合会计政策变更前后相关因素的变化，充分说明变更的原因、依据及合理性，是否符合《企业会计准则》的规定。请会计师发表意见。

（1）列示投资性房地产的全部项目，并逐一说明其所在地是否具有活跃的房地产交易市场、是否能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，以公允价值模式进行后续计量是否符合《企业会计准则》的规定。

回复：

1、公司投资性房地产主要信息

2021 年 12 月 31 日公司持有的全部投资性房地产及相关主要信息如下：

| 物业位置 | 建成年份 | 房产性质 | 房屋面积（平方米） | 账面净值（万元） | 评估值（万元） | 评估单价（元/平方米） | 评估方法 |
|-------------------------------|---------------|------|-----------|----------|---------|-------------|------|
| 深圳市南山区长园新材料港 1-8 栋厂房（“房产 1”） | 2002 - 2005 年 | 工业 | 40,996 | 1,927 | 55,224 | 13,471 | 收益法 |
| 深圳市南山区长园新材料港 9-10 栋厂房（“房产 2”） | 2013 年 | 工业 | 17,973 | 4,116 | 29,477 | 16,400 | 收益法 |
| 深圳南山区科技园厂房 4 栋 1 层厂房（“房产 3”） | 1992 年 | 工业 | 1,334 | 68 | 3,775 | 28,300 | 收益法 |

| 物业位置 | 建成年份 | 房产性质 | 房屋面积(平方米) | 账面净值(万元) | 评估值(万元) | 评估单价(元/平方米) | 评估方法 |
|-------------------------------|------------|------|-----------|----------|---------|-------------|------|
| 深圳南山区科技园厂房4栋2、4、5、6层厂房(“房产4”) | 1992年 | 工业 | 5,336 | 271 | 7,951 | 14,900 | 收益法 |
| 深圳市福田区车公庙工业区厂房(“房产5”) | 1992年 | 工业 | 1,602 | 38 | 3,573 | 22,300 | 收益法 |
| 东莞市东城区上桥社区厂房(“房产6”) | 1996年 | 工业 | 5,370 | 1,007 | 805 | 1,500 | 收益法 |
| 珠海市高新区金峰北路厂房(“房产7”) | 2019年 | 工业 | 6,536 | 918 | 2,941 | 4,500 | 收益法 |
| 深圳市南山区住宅9套(“房产8”) | 1998-2009年 | 宿舍 | 626 | 23 | 2,664 | 42,551 | 市场法 |
| 上海市普陀区胶州路长久大厦办公室2套(“房产9”) | 2003年 | 办公 | 369 | 425 | 912 | 24,700 | 市场法 |
| 合计 | | | 80,143 | 8,794 | 107,322 | | |

2、相关房产所在地市场交易活跃、易于取得同类或类似房产的市场价格信息

(1) 房产1至房产5

房产1至房产4均位于深圳市南山区科技园，房产5位于深圳市福田区车公庙工业区，南山区和福田区均具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情况。房产1至房产5的租户租赁该房产主要用于办公及研发，该批房产的公允价值采用收益法进行评估，主要依据是同类房产的市场租金价格，该信息容易从各知名房产中介机构网站取得。南山区面积188平方公里，常驻人口约180万人，上市公司202家，国家级高新技术企业4101家，腾讯、华为、中兴、迈瑞等大量知名企业落户该地，2021年地区生产总值7630亿元，福田区面积78平方公里，常驻人口约155万，2021年地区生产总值5318亿元，分列深圳市各区排名前两位，区内写字楼及住宅众多，2021年6-12月南山区不动产转移登记受理数量12350件，建筑面积约128万平米，福田区受理8362件，建筑面积86万平米。知名研究机构第一太平戴维斯预计2022年三季度末深圳市甲级写字楼市场存量964万平米，评估机构世联评估发布报告称，2021年深圳市写字楼产权交易面积50.1万平米，写字楼市场仍以租赁为主，2021年深圳商务区甲级写字楼租金基本保持平稳。

（2）房产 6

房产 6 位于东莞市东城街道（原称“东城区”）上桥社区，该地区具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情况。房产 6 的租户租赁该房产主要用于生产及办公，该房产采用收益法进行公允价值评估，同类房产租金市场价格是计算公允价值重要参考，该信息容易从各知名房产中介机构网站取得。东莞市东城街道面积 106 平方公里，常住人口约 60 万人，2021 年地区生产总值 670 亿元，2022 年 4-9 月东莞市商品住宅销售面积约 284 万平米。

（3）房产 7

房产 7 位于珠海市高新区，该地区具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情况。珠海高新区面积 402 平方公里，上市公司 16 家，2021 年存量房转移登记 1655 套、面积约 21 万平米，2022 年上半年高新区营业总收入 1617 亿元。房产 7 采用收益法进行公允价值评估，同类房产租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

（4）房产 8

房产 8 位于深圳市南山区科技园，与房产 1-5 临近，均具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情况。房产 8 采用市场法进行公允价值评估，同类房产租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

（5）房产 9

房产 9 位于上海市普陀区，具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情况。房产 9 采用市场法进行公允价值评估，同类房产租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

3、以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定

公司对于不同投资性房地产的公允价值分别采用市场法和收益法进行评估确定。

（1）市场法

《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第三章规定，投资性房地产后续计量可采用成本模式计量，在满足条件的情况下也可采用公允价值模式计量。有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以采用公允价值计量模式进行后续计量，应当同时满足以下两个条件：（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格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。

公司房产 8、房产 9 分别位于深圳市南山区、上海市普陀区，这两个地区房地产交易市场活跃，公司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格及其他相关信息，本次评估采用市场法，即参考周边地区同类房屋市场价格确定其公允价值，因此采用公允价值模式进行后续计量《企业会计准则》的规定。

（2）收益法

《企业会计准则讲解（2010）》“第四章 投资性房地产”中规定，确定投资性房地产的公允价值时，应当参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价），也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

房产 1 至房产 7 属于办公及生产用房，分别位于深圳市、东莞市和珠海市，因面积较大，市场上同类房屋产权交易数量较少，但当地类似房屋租赁市场活跃，相关租金信息容易获取，因此采用收益法进行公允价值评估，即根据预计公司持有房产期间所获得的各年净收益的现值之和确定房产的公允价值，符合《企业会计准则讲解（2010）》相关规定。

经查阅采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的部分 A 股上市公司 2021 年报，多家公司采用收益法计算其全部或部分投资性房地产公允价值并获得审计机构标准无保留审计意见。

会计师回复：

我们实施的主要核查程序：

1、我们向公司管理层了解了公司投资性房地产信息（含不限位置、建成年份、房产性质、用途、所在位置同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况等）；

2、检查投资性房地产产权证信息核实所述位置信息，对于同一产权证既有自用又有出租的，获取了自用面积与出租面积分开的说明并评估了合理性；

3、核对此次变更为公允价值计量的投资性房地产明细均为以前按照成本法计量的投资性房地产；

4、我们查阅了《长园科技集团股份有限公司基于财务报告目的所涉及的长园科技集团股份有限公司及其子公司名下投资性房地产追溯性资产评估报告》有关评估目的、评估基准日、评估方法的说明，并了解了评估公允价值的取得过程。

核查结论：

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定，投资性房地产按照成本进行初始确认和计量，公司名下投资性房地产在初始确认之时采用成本模式。历史上采用成本模式进行后续计量，是因为公司投资性房地产的公允价值不能够持续可靠取得，不满足公允价值模式进行后续计量的条件。因此公司采用成本模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

公司2018-2019年相继出售材料板块主要子公司股权以及部分投资性房地产后，剩余投资性房地产分布位置集中位于深圳、上海、东莞、珠海，能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，后续计量已具备采用公允价值模式的条件。经了解核实，2020年公司启动“长园新材料港城市更新项目”后管理层认为相关会计政策变更工作必要性已降低。直到2022年9月因城市更新项目政府立项进度大幅滞后于预期并且无法预测审批进度，城市更新项目协议解除，管理层再启动会计政策变更。考虑到公司目前持有的投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，地理位置趋于集中，满足了公允价值模式进行后续计量的条件，综上所述我们认为公司投资性房地产变更为以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

(2) 结合会计政策变更前后相关因素的变化,充分说明变更的原因、依据及合理性,是否符合《企业会计准则》的规定。请会计师发表意见。

回复:

一、本次会计政策变更的原因

1、成本计量模式下投资性房地产账面价值明显低于公允价值,不利于反映公司重要资产实际价值

公司于 1986 年在深圳市成立,经过多年发展,现已成为能源科技为主、智能装备为辅的科技型企业集团,目前公司资产规模约 110 亿元,员工数量近 8000 人,在全国多个城市拥有超过 20 万平米厂房。公司早期厂房主要位于深圳、东莞、珠海等城市的核心地段,由于近年公司业务发展及城市产业升级等原因,公司部分业务已陆续搬离原址,迁至各地工业园区,原有厂房及办公楼长期对外出租(绝大部分已出租 5 年以上)且暂无收回自用计划,属于《企业会计准则》规定的投资性房地产。

公司目前持有的投资性房地产大部分为 2005 年之前建成投入使用,此前采用成本计量模式,因计提折旧和地段增值等原因导致其账面净值明显低于公允价值,不利于反映公司重要资产的实际价值。截至 2021 年 12 月 31 日,公司持有的投资性房地产面积共 80,143 平米(其中深圳市南山区科技园及福田区车公庙共 67,868 平米、东莞市东城区及珠海市高新区共 11,905 平米、上海市普陀区 369 平米),账面价值共 8,794 万元,平均 1,097 元/平米,明显低于市场价值。

2、目前采用公允价值模式进行后续计量的条件成熟

公司自 2018 年下半年确立工业级电力系统智能化数字化为主,电动汽车相关材料为辅的业务战略格局,出于聚焦主业、盘活资产考虑,公司 2018-2019 年相继出售材料板块主要子公司股权以及部分投资性房地产,公司持有的投资性房地产原值由 2018 年底 8.17 亿元降至 2020 年底 4.03 亿元,分布位置集中至四个房地产交易市场活跃地区(深圳、珠海、东莞、上海),初步具备以公允价值进行后续计量条件。2020 年公司开始研究采用公允价值计量模式解决公司投资性房地产账面价值严重低于实际价值、无法在财务报表反映公司投资性房地产价格变动情况等问题,但 2020 年公司启动“深圳市南山区科技园长园新材料港城市更新项目”,2020 年 9 月 25 日和 2020 年 10 月 20 日公司分别召开第七届董事会第

四十一次会议和 2020 年第七次临时股东大会，审议并通过了《关于与正中产控签署城市更新项目合作开发协议暨关联交易的议案》，公司拟与正中产业控股集团有限公司合作开发位于深圳市南山区科技园中区长园新材料港部分宗地，采取整体拆除重建的方式进行城市更新。按照城市更新项目长园新材料港 1-8 栋需要进行拆除重建，不再符合投资性房地产确认条件，其面积占公司全部投资性房地产面积 51%，而且是增值幅度最大的房产，相关会计政策变更工作因必要性降低而暂停。

鉴于城市更新项目政府立项进度大幅滞后于预期并且无法预测审批进度，城市更新项目进展迟滞对公司租金收入的影响等，公司与正中产控、邓学勤经协商一致，拟终止长园新材料港城市更新项目合作开发。公司与正中产控签署城市更新项目合作开发协议之解除协议，2022 年 8 月 17 日公司第八届董事会第十九次会议和 2022 年 9 月 5 日 2022 年第五次临时股东大会分别审议通过以上解除事宜。公司终止城市更新计划，公司持有的投资性房地产集中于深圳、上海、东莞、珠海，该等地区房地产市场活跃、售价及租金信息易于获取，公允价值后续计量的条件成熟，相关投资性房地产账面价值低于实际价值问题较为集中，因此决定启动本次会计政策变更工作。

二、本次会计政策变更的依据及会计政策变更的合理性

公司本次会计政策变更在《企业会计准则》方面的依据是《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》，在计量方面的依据是深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《基于财务报告目的所涉及的长园科技集团股份有限公司及其子公司名下投资性房地产追溯性资产评估报告》。

成本计量模式下投资性房地产账面价值明显低于公允价值，不利于反映公司重要资产实际价值。公司终止城市更新计划，公司持有的投资性房地产集中于深圳、上海、东莞、珠海，该等地区房地产市场活跃、售价及租金信息易于获取，公允价值后续计量的条件成熟，相关投资性房地产账面价值低于实际价值问题较为集中，目前采用公允价值模式进行后续计量的条件成熟，公司会计政策变更的原因具有合理性。

三、本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定

公司年报审计机构上会会计师事务所（特殊普通合伙）对于公司编制的《关于投资性房地产会计政策变更的说明》出具了《专项审计报告》，确认其相关会计处理符合《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。

会计师回复：

我们实施的主要核查程序：

- 1、我们向公司管理层了解本次会计政策变更的背景和原因；
- 2、我们获取了《关于会计政策变更的议案》的董事会决议文件；
- 3、核对此次变更为公允价值计量的投资性房地产明细均为以前按照成本法计量的投资性房地产；
- 4、我们向公司管理层了解了公司投资性房地产信息（含不限位置、建成年份、房产性质、用途、所在位置同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况等）；
- 5、检查投资性房地产产权证信息核实所述位置信息，对于同一产权证既有自用又有出租的，获取了自用面积与出租面积分开的说明并评估了合理性；
- 6、我们查阅了《长园科技集团股份有限公司基于财务报告目的所涉及的长园科技集团股份有限公司及其子公司名下投资性房地产追溯性资产评估报告》有关评估目的、评估基准日、评估方法的说明，并了解了评估公允价值的取得过程。

核查结论：

经核查，公司会计政策变更原因是公司目前持有的投资性房地产大部分为 2005 年之前建成投入使用，此前采用成本计量模式，因计提折旧和地段增值等原因导致其账面净值明显低于公允价值，不利于反映公司重要资产的实际价值，目前采用公允价值模式进行后续计量的条件成熟，公司会计政策变更的原因具有合理性。

公司 2018-2019 年相继出售材料板块主要子公司股权以及部分投资性房地产后，剩余投资性房地产分布位置集中位于深圳、上海、东莞、珠海等城市，能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，后续计量已具备采用公允价值模式的条件，经了解核实，2020 年公司启动“长园新材料港城市更新项目”后管理

层认为相关会计政策变更工作必要性已降低，直到 2022 年因城市更新项目政府立项进度大幅滞后于预期并且无法预测审批进度，城市更新项目协议解除，管理层再启动会计政策变更，根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）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格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”的规定，公司 2021 年年末的投资性房地产主要位于深圳、上海、东莞、珠海等城市，能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，公司做出会计政策变更依据充分，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条的规定。

二、公司 2019 年-2021 年归母净利润分别为-8.77 亿元、1.31 亿元、-10.27 亿元，业绩波动较大。上述会计政策变更导致公司 2022 年投资性房地产期初余额由 0.87 亿元调整为 10.73 亿元，后续投资性房地产公允价值变动将直接影响当期损益。请公司：（1）补充披露投资性房地产公允价值的具体计量过程，包括关键值的确认、现金流的测算以及折现率的来源和调整的过程及依据，并比较周边房地产市场情况说明其估值的合理性和审慎性；（2）补充披露公司对 2022 年三季度末的资产负债表及 2022 年前三季度利润表的追溯调整情况，并说明其合理性；（3）结合资产质量情况，以及近年来房地产价格和土地价格的变化趋势，充分提示其公允价值后续变动对公司产生的影响；（4）结合近年投资性房地产计提折旧或者摊销情况，说明上述会计政策变更对公司的影响。请评估师对问题（1）（3）发表意见，会计师对问题（2）（3）（4）发表意见。

（2）补充披露公司对 2022 年三季度末的资产负债表及 2022 年前三季度利润表的追溯调整情况，并说明其合理性。

回复:

本次会计政策变更对 2022 年三季度末合并资产负债表项目的影响:

单位: 人民币, 元

| 合并报表项目 | 2022 年 9 月 30 日 | | |
|---------------|------------------|------------------|----------------|
| | 追溯调整前 | 追溯调整后 | 影响金额 |
| 投资性房地产 | 81,260,244.71 | 1,073,221,924.30 | 991,961,679.59 |
| 递延所得税资产 | 154,902,116.36 | 144,508,784.21 | -10,393,332.15 |
| 递延所得税负债 | 70,315,210.63 | 69,452,790.59 | -862,420.04 |
| 未分配利润 | 449,676,741.05 | 1,432,824,120.92 | 983,147,379.87 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,667,661,022.68 | 4,650,808,402.55 | 983,147,379.87 |
| 少数股东权益 | 378,297,703.78 | 377,581,091.39 | -716,612.39 |

本次会计政策变更对 2022 年三季度合并利润表项目的影响:

单位: 人民币, 元

| 合并报表项目 | 2022 年 1-9 月 | | |
|--------------|------------------|------------------|---------------|
| | 追溯调整前 | 追溯调整后 | 影响金额 |
| 营业成本 | 3,431,721,079.18 | 3,425,043,197.83 | -6,677,881.35 |
| 利润总额 | 541,938,806.88 | 548,616,688.23 | 6,677,881.35 |
| 所得税费用 | 51,985,507.14 | 52,264,149.35 | 278,642.21 |
| 净利润 | 489,953,299.74 | 496,352,538.88 | 6,399,239.14 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 341,509,302.36 | 347,770,487.95 | 6,261,185.59 |
| 少数股东损益 | 148,443,997.38 | 148,582,050.93 | 138,053.55 |

报表项目调整合理性分析:

(1) 2022 年三季度末合并资产负债表项目调整合理性分析: 《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》的相关规定公司对投资性房地产的后续计量模式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。由于 2022 年 9 月公司未对所持有的投资性房地产进行评估, 以 2021 年 12 月 31 日评估基准日的评估值 10.73 亿元为准。同时调整冲回投资性房地产计提的折旧/摊销的所得税影响, 故相应调整递延所得税资产、递延所得税负债。由于本次会计政策变更的子公司中长园高能电气股份有限公司存在外部少数股东, 少数股东持股比例为 49.9842%, 故相应调整少数股东权益, 上述调整的具体金额详见调整情况表。

(2) 2022 年前三季度合并利润表项目调整合理性分析：根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》，公司对投资性房地产的后续计量模式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，公司不再对投资性房地产计提折旧/摊销，故 2022 年前三季度合并利润表需冲回原计入营业成本的投资性房地产计提的折旧/摊销，同时调整冲回投资性房地产计提的折旧/摊销的所得税影响。由于本次会计政策变更的子公司中长园高能电气股份有限公司存在外部少数股东，少数股东持股比例为 49.9842%，故 2022 年前三季度合并利润表需调整少数股东损益，上述调整的具体金额详见调整情况表。

(3) 未对公司持有投资性房地产 2022 年 9 月 30 日公允价值进行评估的说明：经查阅采用公允价值计量模式的 A 股上市公司定期报告，境内外同时上市的公司多家采用每季度末确认投资性房地产相关公允价值变动损益（例如中兴通讯、中国银行、金隅集团等），仅境内上市的公司多家采用每年年末确认公允价值变动损益（如中央商场、博瑞传播、珠海中富等）。

公司与租户签署的《房屋租赁合同》中约定的租赁期限普遍大于或等于 12 个月，租赁到期日普遍为 2022 年 9 月 30 日以后（详见下表），因此 2022 年 1-9 月投资性房地产的租金价格变化不大，不会对当期投资性房地产公允价值造成重大影响，故未聘请第三方评估师对投资性房地产 2022 年 9 月 30 日公允价值进行评估，也未确认 2022 年 1-9 月投资性房地产相关公允价值变动损益。

| 截至 2022 年 10 月 31 日主要投资性房地产出租情况 | | | | |
|---------------------------------|------------------|--------|-----------|--------|
| 租约到期日 | 2022 年 10 月-12 月 | 2023 年 | 2024 年及以后 | 合计 |
| 房产名称 | | | | |
| 房产 1 (m ²) | 6,974 | 8,746 | 7,317 | 23,037 |
| 房产 2 (m ²) | | | 17,973 | 17,973 |
| 房产 3 (m ²) | | | 1,334 | 1,334 |
| 房产 4 (m ²) | | | 5,336 | 5,336 |
| 房产 5 (m ²) | | | 1,602 | 1,602 |
| 房产 6 (m ²) | | 5,370 | | 5,370 |
| 合计 | 6,974 | 14,116 | 33,562 | 54,652 |

参考其他上市公司常见方式以及公司自身情况，公司将至少于每年年末聘请第三方评估师对投资性房地产当年年末公允价值进行评估并于当年确认相关公允价值变动损益。

会计师回复：

我们检查了公司投资性房地产从成本模式计量变更为公允价值计量的账务处理方法，并向管理层了解到 2022 年第三季度末的投资性房地产公允价值未做评估并了解未评估的原因，经核查，公司冲回了成本模式下投资性房地产计提的折旧和摊销，并考虑了相应的所得税影响及对少数股东权益的影响，账务处理方法合理。

(3) 结合资产质量情况，以及近年来房地产价格和土地价格的变化趋势，充分提示其公允价值后续变动对公司产生的影响；

回复：

一、公司持有的投资性房地产资产质量情况

公司持有的投资性房地产均位于发达城市核心地区、交通便利，绝大部分为钢筋混凝土结构，此前长期用于对外出租，房屋质量良好，容积率平均约为 1，园区内部停车位充足，周边生活配套齐全，深圳地铁 13 号线预计 2023 年开通，13 号线规划中的高新中地铁站距长园新材料港南门仅 300 余米。

二、近年房地产价格变化趋势

2020 年一季度受疫情冲击，深圳写字楼市场租金下行压力增大，根据戴德梁行数据显示，2020 年深圳甲级写字楼吸纳量 40.3 万平，近 2019 年吸纳量的 4 倍，租金同比降幅达到 12.8%，至每月每平方米 211.49 元。

2021 年深圳写字楼市场出现回暖迹象，当年深圳市地区生产总值同比增长 6.7%。戴德梁行报告显示，2021 年深圳甲级写字楼空置率下滑 6.1 个百分点并重回 20% 以下，全年录得深圳甲级写字楼吸纳量高达 67.3 万平方米，仅次于 2017 年达到历史第二高的水平，写字楼市场需求创下全国第一。2021 年深圳市写字楼租金基本平稳，空置率持续下降。

2022 年，地缘政治冲突影响国际间经济交流与合作，全球供应链稳定性受到干扰，全球高通胀及美联储连续加息，宏观经济前景不明朗。外部环境不稳定导致深圳的外向型企业受到一定程度的影响，局部疫情令人员流动和经济活动受限，也对办公楼租赁活动产生了一定短期负面影响。

三、相关投资性房地产公允价值后续变动对公司产生的影响

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》相关规定：“采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，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”。本次改用公允价值模式计量后，公司将至少每年聘请专业机构对每年年末投资性房地产公允价值进行评估，该公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

公司投资性房地产绝大部分采用收益法计算公允价值，其受到自身租金价格和周边同类房屋租金价格变动影响，若租金价格普遍下降则可能导致公允价值下降，公司出现公允价值变动损失，反之若租金价格普遍上升则可能导致公允价值上升，公司出现公允价值变动收益。公司投资性房地产主要位于经济发达城市核心地区，绝大部分已出租 5 年以上、租金价格较为平稳。公司收集、整理了 2022 年度的房屋租赁合同及收入台账，租户签署的《房屋出租合同》中约定的租赁期限普遍大于或等于 12 个月，对公司持有的投资性房地产当前租金水平、市场行情进行初步判断和对比，周边地区新建高档写字楼较多，租金价格普遍高于公司租金价格。自评估基准日 2021 年 12 月 31 日至今，公司租金价格不存在大幅波动。通过核查，公司短期内未发现明显导致公司租金价格大幅波动的影响因素。但未来不排除受宏观经济形势变动、政府调控政策影响导致租金水平出现变动的可能性。公司将至少于每年年末聘请第三方评估师对投资性房地产当年年末公允价值进行评估并于当年确认相关公允价值变动损益。

相关房产若收回自用，根据《企业会计准则——第 3 号投资性房地产》“第十五条 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，应当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。”，公司将根据第三方专业机构评估结果确定转换日该房产公允价值，并将其与原账面价值的差额计入当期损益。

会计师回复：

我们向公司管理层询问了公司投资性房地产分布、出租情况等，了解了相关房地产的价格变动趋势，评估了管理层对近来国际关系、宏观经济形势变化对公司影响的分析判断，我们认为公司做出的“尚未发现短期内将导致公司投资性房地产公允价值发生重大变动的明显情况，但不排除受宏观经济形势变动、政府调控政策影响导致租金水平出现重大变动的可能性”的判断是有依据的、谨慎的。

(4) 结合近年投资性房地产计提折旧或者摊销情况，说明上述会计政策变更对公司的影响。

回复：

近 3 年投资性房地产计提折旧或者摊销情况

单位：人民币，元

| 项目 | 2020 年 (审定数) | 2021 年 (审定数) | 2022 年 1-9 月 (未审数) |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 投资性房地产-原值 | 402,968,525.61 | 250,769,224.68 | 250,769,224.68 |
| 投资性房地产-累计摊销 | 196,685,296.05 | 162,831,098.62 | 169,508,979.97 |
| 投资性房地产-净值 | 206,283,229.56 | 87,938,126.06 | 81,260,244.71 |
| 当年计提折旧摊销额 | 18,051,754.97 | 15,558,574.58 | 6,677,881.35 |

(1) 2020 年投资性房地产计提折旧/摊销 18,051,754.97 元，本次投资性房地产会计政策变更需冲回 2020 年计入营业成本 18,051,754.97 元，占追溯调整后合并资产负债表项目-未分配利润的 0.81%。

(2) 2021 年投资性房地产计提折旧/摊销 15,558,574.58 元，本次投资性房地产会计政策变更需冲回 2021 年计入营业成本 15,558,574.58 元，占追溯调整后合并资产负债表项目-未分配利润的 1.43%。

(3) 2022 年 1-9 月投资性房地产计提折旧/摊销 6,677,881.35 元，本次投资性房地产会计政策变更需冲回 2022 年 1-9 月计入营业成本 6,677,881.35 元，占追溯调整后合并资产负债表项目-未分配利润的 0.47%。

会计师回复：

我们核对了公司 2020-2021 年原投资性房地产成本模式计提的折旧和摊销金额，公司 2020-2021 年投资性房地产后续计量从成本模式改成公允价值模式，将原根据投资性房地产成本模式计提的折旧和摊销冲回，在资产负债表日以投资性房地产公允价值为基础调整其账面价值符合《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，核算准确。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇二二年十一月二十三日

