

长园科技集团股份有限公司
关于会计政策变更事项的监管工作函
的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

长园科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年11月4日收到上海证券交易所上市公司管理一部《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》（上证公函【2022】2628号），公司进行了认真自查，现对有关事项回复如下：

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。

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（平米）	账面净值（万元）	评估值（万元）	评估单价（元/平米）	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
深圳南山区科技工业园厂房4栋1层厂房（“房产3”）	1992年	工业	1,334	68	3,775	28,300	收益法
深圳南山区科技工业园厂房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”）	2015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”）	1988 - 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符合《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 11,906 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、不利于反映公司重要资产实际价值等问题，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该解除事宜。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。

回复：

公司持有的投资性房地产公允价值根据第三方评估机构出具的《评估报告》确定。相关投资性房地产公允价值的具体计量过程，以及估值的合理性和审慎性请参见后附评估师回复。

评估师回复：

一、评估方法

本次对长园科技集团股份有限公司（以下简称「长园集团」）申报的投资性房地产公允价值评估过程中，根据投资性房地产的产权状况、市场交易状况与资料收集情况，分别采用了收益法和市场法。

（一）收益法的适用性分析

对于「长园集团」申报的相关房地产权证证载用途为工业性质的房地产（总面积 79,147 m²），包括：长园新材料港 1~8 栋厂房（房产 1）、长园新材料港 9 栋 10 栋厂房（房产 2）、南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房（房产 3）、南山区

科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房（房产 4）、深圳市车庙工业区（泰然）201 栋 8 层东厂房（房产 5）、东莞市东城区上桥社区厂房（房产 6）及珠海市高新区金峰北路 89 号 6 栋工业厂房（房产 7），按照上述房地产于评估基准日的实际用途或设定的未来预期用途发表价值意见。

租户租入上述房地产用途主要为研发、办公及少量配套酒店商业（已于 2014 年在当地政府部门备案），但周边同类房地产产权的交易案例较少。鉴于该等房地产多年来一直用于租赁经营，具有独立获益能力，其所在区域内评估基准日近期同类物业的租赁市场交易活跃，相关收益的市场数据能够获取，与之相关的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，故对该等房地产本次评估采用收益法。

深圳市南山区长园新材料港 1~8 栋厂房（房产 1）、9 栋、10 栋厂房（房产 2）均位于深圳市高新区内，房地产性质均为非市场商品房；根据《深圳经济特区高新技术产业园条例》相关规定，上述房地产不得自由转让。因此不适宜采用市场法评估。

（二）市场法的适用性分析

所谓市场法系指在市场上选择若干相同或近似的资产作参照物，针对影响资产价值的各项因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种评估方法。

对于「长园集团」申报的宿舍、住宅及办公性质房产（总面积约 995 m²），包括：深圳市南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍以及深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅（房产 8）、上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室（房产 9）。通过市场调查，该类房地产所在区域或同一供需圈内，存在较多可资比较的市场转让交易案例。故本次评估对该类房地产采用市场法。房产 8 中深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅属于研发配套用房，已办理相关《房地产证》，证载房地产性质为非市场商品房，房产只能出售给高新技术产业园区投资的经济组织。本次评估，根据 2019 年 10 月 17 日深圳市政府办公厅发布的《深圳市地价测算规则》及 2021 年 5 月 28 日深圳市规划和自然资源局发布的《深圳市 2021 年度标定地价成果》，参照政策性住房转让需办理过户应补缴地价的相关规定计算了与之相应的应补地价 16,760 元/平米。

二、评估过程

（一）收益法评估

采用收益法评估，其计算公式为：

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中：P 为评估单价（元/m²）

A 为每单位出租面积的年纯收益

r 为出租物业的折现率

t 为预期的收益年限

房地产的净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。

收益法评估过程中，主要评估参数选取的依据及过程如下：

1. 估算有效毛租金收入

有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入。本次评估在估算有效毛租金收入时，划分三个阶段，阶段一（现有租约载明的租赁期限内），按租赁合同约定的租金进行计算；阶段二（现有租约约定的租赁期限外，评估预测的租金增长期），按照相应评估基准日的市场租金考虑一定租金递增率预测其租约到期后的未来收益状况；阶段三（预计的租赁状况稳定期），考虑相关房地产的市场租金经历阶段二的增长后进入相对稳定状况，在剩余收益期内均按该稳定租金预测其收益状况。

市场租金一般是选取同区域同类房地产可资比较的三个租赁交易案例，采用市场法对租赁交易情况进行修正后确定。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内（阶段二），首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数

r 为出租物业的折现率

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示

n 为评估设定的租金递增的次数

本次评估，主要考虑(1)评估标的资产主要分布在深圳市，属国内一线城市，经济较为发达，办公或商业市场需求量亦逐年递增，虽然近两年来受新冠疫情影响，相关物业的市场租金有一定降幅，但未来国民经济持续向好的大方向不变，特别是深圳 GDP 依然保持增长趋势；(2)据资产占有方提供的相关《房地产租赁合同》，长期租约中租金年递增率多为 2%~5%。综合上述因素，本次评估，租金逐年递增幅度 s 取 3%。

空置率的确定：本次评估在估算有效毛租金收入时，划分三个阶段，相应空置率也划分三个阶段进行分析。其中：

阶段一（现有租约载明的租赁期限内），阶段一的期限按评估基准日 2021 年 12 月 31 日至现有最长的租约到期日确定，因此，该阶段的空置率一般是参考评估基准日实际空置率，同时考虑基准日后持续对外出租情况确定。阶段二（现有租约约定的租赁期限外，评估预测的租金增长期）及阶段三（预计的租赁状况稳定期），一般是根据评估标的房产历史年度平均空置率水平，同时参考近年该区域同类用途房地产市场空置率变动趋势综合确定。

现以基准日 2021 年 12 月 31 日房产 1、房产 2、房产 3、房产 4、房产 5 为例，分别说明其空置率选取情况如下：

物业名称	空置率		
	阶段一	阶段二	阶段三
长园新材料港 1~8 栋厂房（房产 1）	30%	10%	10%
长园新材料港 9 栋 10 栋厂房（房产 2）	0%	10%	10%
南山区科技工业园厂房 4 栋 1 层厂房（房产 3）	0%	10%	10%
南山区科技工业园厂房 4 栋 2、4、5、6 层厂房（房产 4）	0%	10%	10%
深圳市车庙工业区（泰然）201 栋 8 层东厂房（房产 5）	0%	10%	10%

房产 1：长园新材料港 1~8 栋厂房建筑面积合计约 4.1 万平方米，分别出租给多家租户。2020 年 9 月前平均出租率达 90%以上。2020 年 9 月「长园集团」发布了关于拟采取整体拆除重建的方式对该地块进行城市更新的公告，此后大量租客退租。截至 2021 年底，房产 1 出租率仅为 45%。2022 年 8 月，「长园集团」公告解除上述城市更新计划后租户持续增加，截至 2022 年 10 月底，房产 1 出租率已上升至约 60%。目前「长园集团」正加大招租力度，预计 2023 年中期，出租

率可上升至 70%以上；长园新材料港 1~8 栋厂房阶段一的期间多为基准日后 1—3 年，参考评估基准日实际空置率，同时考虑基准日后持续对外出租情况预计该房产在阶段一的空置率为 30%。

评估人员通过市场调查了解到深圳市南山区长园新材料港周边同类产业园办公用房的空置率大约在 10%—15%左右；同时参考房产 1 历史年度正常情况下空置率水平（约 10%），预计房产 1 在阶段二、阶段三空置率为 10%。

房产 2：2021 年末「长园集团」与一家租户达成 9 栋、10 栋的整租意向并于 2022 年 2 月签约，租期约 10 年，因此确定 9 栋、10 栋于阶段一的空置率为 0%。预测其阶段二、阶段三空置率为 10%依据同房产 1。

房产 3、房产 4、房产 5：截至 2021 年 12 月 31 日，房产 3 及房产 4 已整体出租给单一租户，租期至 2024 年 9 月，租赁情况稳定；房产 5 已被列入车公庙泰然工业区第一城市更新单元（旧改）范围内，并于 2016 年 8 月与开发商签订了《搬迁安置协议》，约定旧改项目完成后补偿新建的产业研发用房，并由开发商于过渡期内向公司支付临时安置费（即过渡期租金）至新建房产办理入伙手续为止，租金补偿稳定。因此，对于上述房产确定其于阶段一的空置率为 0%；评估人员通过市场调查了解到深圳市南山区科技园、车公庙周边同等租金水平的写字楼空置率约在 8%—15%左右；因此，预计上述房产在阶段二、阶段三空置率为 10%。

2. 估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括城市房产税、城建税及教育费附加、印花税、维修费、管理费、保险费、土地使用税等，根据当地房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。其中：

城市房产税：依据房产税暂行条例相关规定，以租金收入为计税依据的城市房产税均按租赁收入×12%的标准征收。深圳市房地产，根据《深圳经济特区房产税实施办法》（深府〔1987〕164 号）测算，其征收标准为：房产原值×70%×税率（1.2%）；上述实施办法将于 2022 年 12 月 31 日失效，失效后按租赁收入×12%的标准征收。其他地区房地产所涉及的房产税，均按租赁收入×12%的标准测算。

城建税及教育附加：城建税年征收标准为：增值税×7%；教育费附加年征收

标准为：增值税×3%；地方教育费附加年征收标准为：增值税×2%。

印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）所载确定年征收标准为：年有效毛收入×0.1%。

土地使用税：根据房地产所在地发布的土地使用税纳税等级范围的公告及征收标准进行测算。

3. 收益年限的确定

依据被评估房地产《不动产权证》等权属资料证载的土地使用期限，截至相关评估基准日，取剩余土地使用年限为收益法评估中的收益年限。

4. 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率：本次评估，选用 15 年期的国债到期收益率作为无风险报酬率；

风险报酬率：根据评估标的资产所在地区的经济状况、未来发展趋势以及评估标的资产的用途、新旧程度等因素确定风险报酬率。行业经验取值：对于商业地产，风险报酬率一般取 5%至 7%；对于工业地产，风险报酬率一般取 4%至 6%；对于办公地产，风险报酬率一般取 3%至 5%。本次评估，考虑评估标的资产主要分布在深圳市、东莞市以及珠海市，属国内一线、二线城市，经济较发达，人口密集且近几年人口数量均为正增长；标的资产的用途主要为办公，在国内一线、二线城市，写字楼市场需求量亦是逐年递增。因此，本次评估，2019 年末、2020 年末、2021 年末的有关风险报酬率均取 4%。

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示：于评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，15 年期的国债到期收益率（无风险报酬率）分别为 3.42%、3.54%、3.1%。风险报酬率取 4.0%，因此，本次评估，2019 年末、2020 年末、2021 年末折现率（取整后）分别为 7.5%、7.5%和 7%。

5. 收益法评估过程（以长园新材料港 2 号高科技厂房一至四层（6 栋）2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程为例）

（1）估算有效毛租金收入

长园新材料港 2 号高科技厂房《不动产权证》证载用途为工业厂房，实际用途为办公，建筑面积为 9,875.68 m²，宗地面积为 10,000.57 m²。根据「长园集团」提供的《房屋租赁合同》和《关于委托评估房产于评估基准日设定房产用途的说明》，「长园集团」将该栋房地产 1~4 层用于对外出租，建筑面积合计 7,868.91 m²，所分摊的土地使用权面积为 7,968.42 m²，租赁期限自 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 7 月 17 日。本次评估，在上述租赁期限内，按租赁合同约定的租金进行预测，租赁期限外则按市场租金预测其收益状况。

评估人员对周边商业房地产的市场租赁情况进行了调查，整理如下表所示：

物业名称	位置	楼层	用途	交易情况	月租金 (元/ m ²)	面积 (m ²)	信息来源
深圳动漫园	深圳市南山区粤海路 5 号 6 栋	7	办公	正常	90	800.00	房产中介
互联易电商园	南山区朗山路 24 号	6	办公	正常	110	1,100.00	房产中介
华侨城创意园	深圳市南山区锦绣北街 2 号	6	办公	正常	110	700.00	房产中介

评估人员对可比交易案例各因素进行修正，得出待估物业的市场月租金为 97 元/m²（不含税），具体测算过程见下表：

因素类别	比较因素	待估 物业	可比实例						
			实例一		实例二		实例三		
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值	
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20	
	交通便捷程度	20	较好	25	稍好	22	稍好+	23	
	环境、景观	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20	
	公共配套设施完备程度	20	相同	20	相同	20	相同	20	
	办公活跃程度	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20	
	合计	100	合计	103	合计	100	合计	103	
个别因素	装修等级标准	20	稍好-	21	较好	25	稍好-	21	
	配套设备	20	稍好-	21	稍好+	23	稍好-	21	
	停车位数量	20	稍差-	19	稍差+	17	较好	25	
	物业管理	20	稍差-	19	稍差-	19	相同	20	
	平面布置	20	相同	20	相同	20	相同	20	
	合计	100	合计	100	合计	104	合计	107	
比准价格及公允价值计算									
交易实例	租金 元/m ²	交易日期	价格 指数	交易 时间 修正	交易 情况 修正	区域 因素 修正	个别 因素 修正	比准价格 元/m ²	权重
		yyyy-mm							系数
实例一	90	2022/1/20	1	1/100	100/100	100/103	100/100	88	1/3

因素类别	比较因素		待估物业	可比实例					
				实例一		实例二		实例三	
				比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
实例二	110	2022/1/20	1	1/100	100/100	100/100	100/104	105	1/3
实例三	110	2022/1/22	1	1/100	100/100	100/103	100/107	99	1/3
待估物业	月租金	87,300	元				租金单价	97	

参考同一供需圈类似物业的市场租金水平，结合当地物业租赁价格的上涨趋势，同时考虑被评估房地产所处区位、发展前景、片区规划和基础设施的改善状况、建筑结构及配套设施的完善程度等，本次评估预计的租金状况如下：

2022年1月1日起至2023年7月17日，取77.39元/m²/月（不含税）作为可实现的月租金水平；2023年7月18日至2038年7月18日，以101.40元/m²/月（不含税）为基准，每年租金在上年的基础上递增3%；2038年7月18日后租金预计达到稳定期，至被评估房地产土地使用年限止。

实际评估测算时，为计算方便，在评估设定的租金递增年限内，首先将等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金，并按下式计算：

$$a' = a \times \frac{r}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^n - 1}{(1+r)^n - 1} \right]$$

其中：a' 为转换后的等额月租金

a 为评估设定的租金递增起始基数

r 为出租物业的折现率，本次评估取 7%

s 为租金逐年递增幅度，以百分比表示，本次评估取 3%

n 为评估设定的租金递增的次数

经上述计算后，2023年7月18日至2038年7月18日按等比序列递增的月租金转换为等额方式的月租金为121.16元/m²，2038年7月19日开始月租金为157.97元/m²。

（2）估算运营费用

被评估房地产对外租赁时，主要产生的运营费用包括城市房产税、城建税及教育费附加、印花税、维修费、管理费、保险费、土地使用税等，根据深圳市房地产出租的相关规定并参照评估基准日时点类似房地产的一般费用水平确定。其中：

城市房产税：根据《房产税法》，按租赁收入×12%的标准征收。

城建税及教育附加：城建税年征收标准为：增值税×7%；教育费附加年征收标准为：增值税×3%；地方教育费附加年征收标准为：增值税×2%。

印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》(国务院令[1988]第11号)所载确定年征收标准为：年有效毛收入×0.1%。

维修费、保险费：分别根据物业管理行业惯例以及保险行业收费惯例，本次评估分别取租赁收入的0.5%和租赁收入的0.1%。

经营管理费：根据物业租赁经营状况，租赁合同期内取5.00元/m²；2023年7月18日至2038年7月18日按5.30元/m²估算，2038年7月19日开始按5.62元/m²计算。

土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于调整我市城镇土地使用税纳税等级范围的公告》(深圳市地方税务局公告2017年第3号)所载确定年征收标准为：土地面积×3元/m²。

(3) 收益年限的确定

根据「长园集团」提供的《不动产权证》，该房地产的土地使用年限至2052年3月6日止。截至评估基准日，剩余土地使用年限为30.17年；即收益年限为30.17年。

(4) 选用适当的折现率

折现率采用安全利率加风险调整值法确定。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示，于评估基准日2021年12月31日，15年期的国债到期收益率为3.1%，故选用3.1%为无风险报酬率，风险报酬率取4.0%，折现率取整为7.0%。

(5) 评估计算

具体计算过程如下表所示：

序号	项目或计算内容	代号	计算基础或公式	比率	数值		
一	建筑面积 (m ²)	SB			7,868.91		
二	用地面积 (m ²)	SL			7,968.42		
三	收益年限 (年)	n			1.50	15.00	13.67
		n1	评估基准日/租赁开始日		2021/12/31	2023/7/18	2038/7/19

序号	项目或计算内容	代号	计算基础 或公式	比率	数值		
					2023/7/17	2038/7/18	2052/3/6
		n2	租约截止日/收益分段日/ 收益到期日				
四	折现率	r	安全值	3.10%	合计	7.04%	
			风险值	4.00%	取值	7.00%	
1	分段年有效毛收入 (元/m ²)	Re	$Re=Rg \times (1-\alpha)$				696.50 1,308.53 1,706.12
1.1	年潜在毛收入 (元/m ²)	Rg	$Rg=Rm \times 12$				928.67 1,453.92 1,895.69
1.2	月租金 (元/m ²)	Rm					77.39 121.16 157.97
1.3	租金递增(减)率	β			3.00%		
1.4	空置率	α					30.00% 10.00% 10.00%
2	年运营费用 (元/m ²)	C	$C=\sum Ci, i=1,2,3,\dots,9$				66.70 182.37 235.58
2.1	城市房产税 (元/m ²)	C1	年有效毛收入		12.00%		49.99 157.02 204.73
2.2	增值税 (元/m ²)	C2	年有效毛收入		5.00%		32.50 65.43 85.31
2.3	城建税及教育附加	C3	增值税		12.00%		3.90 7.85 10.24
2.4	印花税 (元/m ²)	C4	年有效毛收入		0.10%		0.65 1.31 1.71
2.5	维修费 (元/m ²)	C5	年有效毛收入		0.50%		3.25 6.54 8.53
2.6	保险费 (元/m ²)	C6	年有效毛收入		0.10%		0.65 1.31 1.71
2.7	土地使用税 (元/m ²)	C7	土地面积		3.00		3.04 3.04 3.04
2.8	经营管理费 (元/m ²)	C8	年有效毛收入				5.00 5.30 5.62
3	押金利息收入 (元/m ²)	A	月租金 $\times 2 \times (1-\text{空置率}) \times \text{利息率}$		1.75%		1.90 3.82 4.98
4	分段年净收益 (元/m ²)	B	$B=Re-C+A$				585.26 1,129.98 1,475.52
5	分段收益单价 (元/m ²)	Pa	$P=B \times [1 - (1+r)^{-n}] \div r$				807.00 10,292.00 12,718.00
						807.00 9,298.74 4,164.73	
6	评估单价 (元/m ²)	P					14,300.00
7	评估值 (元)	V	$V=P \times SB$				112,525,413

即长园新材料港2号高科技厂房1~4层的评估值为112,525,413元。

(二) 市场法评估

采用市场法评估，市场法的基本计算公式：

$$P1=P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$$

式中：

P—待估房地产评估价值

P1—待估房地产比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A\text{—交易情况修正系数} = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B\text{—交易日期修正系数} = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C\text{—区域因素修正系数} = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估房地产所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D\text{—个别因素修正系数} = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{待估房地产个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

以上海市普陀区胶州路长久大厦 1803 室房产为例，其 2021 年 12 月 31 日公允价值评估过程说明如下：

(1) 可比案例的选取

评估人员在搜集交易实例的基础上，决定选用同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的宝华大厦、国盛中心、财富时代大厦等 3 项物业的市场交易作为可比实例：

交易实例名称	位置	用途	楼层	交易单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)
宝华大厦	常德路 1211 号	办公	10	32,500	225.00
国盛中心	大渡河路 588 号	办公	8	26,500	140.00
财富时代大厦	陕西北路 1438 号	办公	8	31,500	301.00

选取的理由：是与待估物业处于同一区域的类似房地产；成交日期与评估基准日接近；交易价格为正常市场价格。

(2) 交易因素修正

交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正均采用百分率法，即将可比实例与被评估房地产在某一方面的差异转化为价格差异的百分率来修正可比实例的价格。

交易情况修正：我们所选取的可比实例均为在互联网、地产中介等媒体上公开报价的实例，未考虑特殊买家的任何额外出价，修正系数 100/100。

交易日期修正：可比案例的交易日期与评估基准日接近，修正系数 100/100。

区域因素修正：区域因素修正内容根据被评估房地产的用途具体确定。本次待估物业的设定用途为办公，区域定位或级差、交通便捷程度、所在楼层、公共

配套设施完备程度和办公活跃程度是影响其市场租金的主要因素。因此将待估物业区域因素划分为区域定位或级差、交通便捷程度、所在楼层、公共配套设施完备程度和办公活跃程度等 5 个小项，每项 20 分，共 100 分，将可比实例的区域因素同样划分为 5 小项，逐项与待估物业相比较，得出区域因素修正系数。待估物业与可比实例的区域因素量化修正见后表。

个别因素修正：装修等级标准、配套设备、停车位数量、新旧程度、平面布置等是影响办公物业市场租金的主要个别因素。将待估物业与可比实例的个别因素进行比较，个别因素量化修正率见后表。

市场比较因素条件说明表如下：

因素类别	待估房地产	案例一	实例二	案例三
区域定位或级差	无差别	无差别	无差别	无差别
交通便捷程度	距离长寿路地铁站 350m 步行路程	距离长寿路地铁站 40m 步行路程	距离长风公园地铁站 130m 步行路程	距离江宁路地铁站 340m 步行路程
所在楼层	18	15	8	8
公共配套设施完备程度	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全
公共配套设施完备程度 办公活跃程度	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全，临近多处写字楼，办公氛围较活跃	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全周边临近多处写字楼，办公氛围活跃	附近有银行、学校、医院、商场公用设施齐全周边临近多处写字楼，办公氛围活跃	附近有银行、学校、医院、商场、公用设施齐全周边临近多处写字楼，办公氛围活跃
办公活跃程度 装修等级标准	周边临近多处写字楼，办公氛围较活跃。简装。	周边临近多处写字楼，办公氛围活跃。精装。	周边临近多处写字楼，办公氛围活跃。精装。	周边临近多处写字楼，办公氛围活跃。精装。
配套设备	客梯 3 部 货梯 1 部	客梯 4 部 货梯 1 部	电梯 4 部	客梯 7 部 货梯 1 部
停车位数量	地下 80 个 800 元/月	地下 80 个 1000 元/月	地下 100 个， 600 元/月	地下 100 个， 1000 元/月
平面布置	实用率 70%， 布局合理	实用率 70%， 布局合理	实用率 70%， 布局合理	实用率 70%， 布局合理
新旧程度	建成于 2003 年	2007 年 12 月	2009 年 12 月	2005 年 2 月

区域因素修正表

因素类别	比较因素	待估 物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
区域因素	区域定位或级差	20	相同	20	相同	20	相同	20
	交通便捷程度	20	较好	25	稍好	22	相同	20
	所在楼层	20	稍差-	19	稍差+	17	稍差+	17
	公共配套设施完备程度	20	较好+	26	较好+	26	较好	25
	办公活跃程度	20	较好+	26	较好+	26	较好-	24

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
	合计	100	合计	116	合计	111	合计	106

个别因素修正表

因素类别	比较因素	待估物业	可比实例					
			实例一		实例二		实例三	
			比较	相对值	比较	相对值	比较	相对值
个别因素	装修等级标准	20	稍好+	23	稍好+	23	稍好+	23
	配套设备	20	稍好	22	相同	20	较好	25
	停车位数量	20	稍差-	19	稍好-	21	稍好	22
	新旧程度	20	较好-	24	较好	25	稍好+	23
	平面布置	20	相同	20	相同	20	相同	20
	合计	100	合计	108	合计	109	合计	113

各因素修正结果如下：

交易实例	交易单价 (元/m ²)	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	比准价格 (元/m ²)	权重系数
宝华大厦	32,500	1/100	100/100	100/116	100/108	25,942	1/3
国盛中心	26,500	1/100	100/100	100/111	100/109	21,903	1/3
财富时代大厦	31,500	1/100	100/100	100/106	100/113	26,298	1/3
待估物业	公允价值				单位市价	24,700	

即上海市普陀区胶州路长久大厦 1803 室房产的评估值=24,700×243.00=600.21 万元。

三、估值的合理性分析

(一) 关于房产 1 及房产 2 的估值合理性

采用收益法评估的房产 1（深圳市南山区长园新材料港 1-8 栋厂房）、房产 2（长园新材料港 9、10 栋厂房）于 2021 年 12 月 31 日公允价值评估结果如下表所示：

建筑物名称	现用途	评估单价 (元/m ²)	建筑物名称	现用途	评估单价 (元/m ²)
1 栋	办公	13,200.00	6 栋	办公	14,300.00
2 栋	办公	13,400.00	7 栋	办公	13,800.00
3 栋	办公	13,100.00	8 栋	办公	13,000.00
4 栋	办公	13,400.00	9 栋、10 栋	办公	16,400.00
5 栋	办公	12,500.00			

评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集到周边建筑功能相近的深圳市软件产业基地、深圳智慧广场、深圳湾科技生态园相关办公物业交易报价。(1) 深圳市软件产业基地位于深圳市南山高新区填海六区，距离评估标的约 3.6 公里。

项目建成于 2013 年，相关办公物业挂牌单价为 34,000 元/m²（月租金约 140 元/m²）。(2)深圳智慧广场位于侨香路与深云路交界处，距离评估标的约 4.6 公里。项目建成于 2014 年，相关办公物业挂牌单价为 35,000 元/m²（月租金约 140 元/m²）。(3)深圳湾科技生态园位于高新技术园南区，距离评估标的约 2.8 公里。项目建成于 2015 年，相关办公物业挂牌单价为 35,000 元/m²（月租金约 140 元/m²）。

基于评估标的实际情况，在不考虑产权状况差异的情况下对上述办公物业的区域因素（区域定位、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度、办公活跃程度）、个别因素（装修等级、配套设施设备、建筑结构及工程质量、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该类办公用途市场商品房的价格约为 25,000 元/m²~26,000 元/m²。鉴于长园新材料港 1-10 栋厂房性质（非市场商品房）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的长园新材料港 1-10 栋厂房产于 2021 年 12 月 31 日的评估单价在 12,500.00 元/m²~16,400.00 元/m²之间相对合理、审慎。

（二）关于房产 3 和房产 4 的估值合理性

根据「长园集团」提供的相关《不动产权证》，房产 3、房产 4（深圳南山区科技工业园厂房 4 栋）证载土地用途为工业用地，建筑物用途为工业厂房，现场勘察时，该处房产实际用途一层为商业；二层、四层、五层、六层为酒店公寓。

评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集了周边建筑功能相近的恒裕滨城、卓越维港、华侨豪苑一期等相关商铺的交易报价。(1)恒裕滨城位于深圳市南山区工业七路与后海滨海路交汇处，距离评估标的 5.3 公里。项目建成于 2016 年，相关商铺物业挂牌单价为 43,800 元/m²（月租金约 250 元/m²）；(2)卓越维港位于科苑大道西，招商路与工业八路之间，距离评估标的 5.1 公里。项目建成于 2009 年，相关商铺面宽 18m，层高 6m，进深 15m。该物业挂牌单价为 37,000 元/m²（月租金约 220 元/m²）。(3)华侨豪苑一期位于南山区沙河街 17 号，东临沙河街，南临沙祥街，周边多为居民住宅区。距离评估标的 2.6 公里。项目建成于 2003 年，其中相关商铺面宽 63m，层高 4.8m，进深 33m，该物业挂牌单价为 35,000 元/m²（月租金约 210 元/m²）。

基于评估标的实际情况，在不考虑产权状况差异的情况下对上述商铺的区域

因素（区域定位、交通便捷程度、商业繁华程度、公共配套设施完备程度、城市规划限制）、个别因素（装修等级、楼层及临街宽深、建筑结构及工程质量、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该类商铺的市场价值约为 31,000 元/m²~34,000 元/m²。考虑科技工业园厂房 4 栋土地性质（工业用地）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的深圳南山区科技工业园厂房 4 栋一层商铺于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 28,300.00 元/m²相对合理、审慎。

对比周边同等商务公寓市场价格约为 33,000 元/m²~38,000 元/m²之间（月租金约在 120 元/m²~140 元/m²之间），基于评估标的实际情况，对商务公寓的区域因素（区域定位、交通便捷程度、商业繁华程度、公共配套设施完备程度、城市规划限制）、个别因素（装修等级、楼层、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该类商务公寓的市场价格约为 21,000 元/m²~26,000 元/m²。考虑科技工业园厂房 4 栋土地性质（工业用地）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的深圳南山区科技工业园厂房 4 栋二层、四层、五层、六层酒店公寓于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 14,900.00 元/m²相对合理、审慎。

（三）关于房产 5 的估值合理性

2016 年 8 月 26 日，「深业泰然」与「长园深瑞」就该房地产（深圳市福田区车公庙工业区 201 栋 8 层东）签订了《泰然工业区第一更新单元二期项目房屋搬迁补偿安置协议》。本次评估，基于《补偿安置协议》的相关安排及经委托人确认的相关假设条件进行评估。假设「深业泰然」与「长园深瑞」能够按照相关《补偿安置协议》的约定完全有效履约；且「深业泰然」可按照预定的建设计划或方案如期完成施工、办理竣工验收手续并于 2030 年 12 月 31 日将重建后形成的产业研发用房交付「长园深瑞」使用。

评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集到周边建筑功能相近的富春东方大厦、水松大厦、天地源盛唐大厦相关办公物业的交易报价。（1）富春东方大厦位于香蜜湖街道深南大道 7006 号，东临泰然大道、西临深南大道，商业、办公氛围浓厚。项目建成于 2007 年，距离评估标的 2.1 公里，相关办公物业挂牌单价为 35,500 元/m²（月租金约 150 元/m²）。（2）水松大厦位于泰然八路 25 号，紧靠滨河大道，周边临近京基滨河时代广场、泰然广场、博今国际、深圳湾公园，集聚科技研发、金融服务、创业投资、娱乐休闲于一体。项目建成于 2008 年，

距离评估标的 2.0 公里，相关办公物业挂牌单价为 39,000 元/m²（月租金约 160 元/m²）。（3）天地源盛唐大厦位于广东省深圳市福田区泰然九路 1 号，紧靠滨河大道，集写字楼、商务公寓、配套商业于一体，拥有成熟的商务配套设施。项目建成于 2009 年，距离评估标的 1.1 公里，其中相关办公物业挂牌单价为 38,000 元/m²（月租金约 150 元/m²）。

基于评估标的实际情况，对上述办公物业的区域因素（区域定位、交通便捷程度、环境景观、公共配套设施完备程度、办公活跃程度）、个别因素（装修等级、配套设施设备、建筑结构及工程质量、建筑年代、平面布置）进行比较修正。经测算，该区域新建的新型产业用房的价格约为 33,000 元/m²~37,000 元/m²。考虑福田区车公庙工业区 201 栋的目前状态（处于拆迁过程）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的福田区车公庙工业区 201 栋 8 层东于 2021 年 12 月 31 日的评估单价在 22,300.00 元/m²相对合理、审慎。

（四）关于房产 6 和房产 7 的估值合理性

评估人员对其同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的工业厂房的信息资料进行收集、整理、对比和分析：房产 6（东莞市东城区上桥社区工业厂房）周边厂房销售单价在 2,000 元/m²~2,800 元/m²之间（月租金约在 16 元/m²~20 元/m²之间）。房产 7（珠海市高新区金峰北路厂房）周边的办公用房销售单价在 12,000 元/m²~15,000 元/m²之间（月租金约在 40 元/m²~50 元/m²之间）。

本次评估，采用收益法测算的房产 6—东莞市东城区上桥社区厂房产于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 1,500 元/m²相对合理、审慎。

考虑房产 7—珠海市高新区金峰北路厂房土地性质（工业用地）对其公允价值的影响，我们认为，采用收益法测算的珠海市高新区金峰北路厂房产于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 4,500 元/m²相对合理、审慎。

（五）关于房产 8 的估值合理性

房产 8 涉及深圳市南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍以及深圳市南山区松坪山高新区 7 套住宅。

向房地产中介查询深圳市南山区科技工业园 16 栋、17 栋周边同类单身公寓（住宅）历史成交价约在 82,000 元/m²~90,000 元/m²之间；采用市场法测算的

南山区科技工业园 16 栋 511、17 栋 103 单身宿舍于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为别为 78,020 元/m²、75,020 元/m²相对合理、审慎。

向房地产中介查询深圳市南山区松坪山高新区周边住宅历史成交价约在 68,000 元/m²~75,000 元/m²之间，本次评估，考虑南山区松坪山高新区 7 套住宅产权性质（非市场商品房）对其公允价值的影响，我们认为，采用市场法测算的该房产在扣减需补交的地价后，于 2021 年 12 月 31 日的评估单价在 37,140.00 元/m²~40,850.00 元/m²之间相对合理、审慎。

（六）关于房产 9 的估值合理性

向房地产中介查询房产 9——上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室周边写字楼历史成交价约在 26,000 元/m²~32,000 元/m²之间；我们认为，采用市场法测算的上海市普陀区长久大厦 1802 室、1803 室于 2021 年 12 月 31 日的评估单价为 24,700.00 元/m²，相对合理、审慎。

（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：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，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。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。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。

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 房产名称	2022 年 10 月 -12 月	2023 年	2024 年及以后	合计
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

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。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。

评估师回复：

被评估投资性房地产主要位于经济发达城市核心地区，租金水平低于周边新建写字楼租金，近两年受深圳写字楼租赁市场降租及空置率压力影响较小。综合上述被评估投资性房地产具体情况以及近年来深圳市同类房地产价格变动趋势，截至目前，评估机构尚未发现可能引起被评估投资性房地产市场价格产生较大波动的因素，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变动的可能性。

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。

特此公告。

长园科技集团股份有限公司

董事会

二〇二二年十一月二十六日