证券代码:600525　　证券简称:长园集团　　公告编号:2022096

长园科技集团股份有限公司 第八届董事会第二十五次会议决议公告

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”)第八届董事会第二十五次会议于2022年11月24日以通讯方式召开,会议通知于2022年11月23日以电子邮件发出。会议应参加董事9人,实际参加董事9人。本次会议的召集和召开程序符合《公司法》及公司章程的规定。本次会议审议通过了以下议案:

一、审议通过了《关于关联租赁的议案》

公司全资子公司长园(珠海)控股发展有限公司将租赁关联方珠海兴格园谷管理有限公司(公司大股东珠海格力金融投资管理有限公司之全资子公司)名下位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路88号的部分生产用房,独立董事发表了事前认可意见及同意的独立董事意见。具体详见公司2022年11月26日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《关于关联租赁的公告》(公告编号:2022097)。

表决结果:8票同意,0票反对,0票弃权,董事杨涛为关联董事,对本议案回避表决。

本事项需提交公司股东大会审议。

二、审议通过了《关于召开2022年第八次临时股东大会的议案》

公司定于2022年12月12日召开2022年第八次临时股东大会。具体详见公司2022年11月26日于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《关于召开2022年第八次临时股东大会的通知》(公告编号:2022098)。

表决结果:8票同意,0票反对,0票弃权,董事杨涛对本议案回避表决。

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

证券代码:600525　　证券简称:长园集团　　公告编号:2022098

长园科技集团股份有限公司关于召开2022年第八次临时股东大会的通知

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。

重要内容提示:

- 股东大会召开日期:2022年12月12日
- 本次股东大会采用的网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东大会类型和届次

2022年第八次临时股东大会

(二)股东大会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2022年12月12日　14点00分

召开地点:深圳市南山区长园新材料港5栋3楼

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2022年12月12日

至2022年12月12日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即9:15-9:25,9:30-11:30,13:00-15:00;通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票,应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 一 规范运作》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	《关于关联租赁的议案》	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

具体内容请详见公司2022年11月26日于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关公告及文件。

2、特别决议议案:无

3、对中小投资者单独计票的议案:1

4、涉及关联股东回避表决的议案:1

应回避表决的关联股东名称:珠海格力金融投资管理有限公司、珠海保税区金诺信贸易有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案:无

三、股东大会投票注意事项

(一)本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二)持有多个股东账户的股东,可行使的表决权数量是其名下全部股东账户所持相同类别普通股和相同品种优先股的数量总和。

持有多个股东账户的股东通过本所网络投票系统参与股东大会网络投票的,可以通过其任一股东账户参加。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

持有多个股东账户的股东,通过多个股东账户重复进行表决的,其全部股东账户下的相同类别普通股和相同品种优先股的表决意见,分别以各类别和品种股票的第一次投票结果为准。

(三)同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

(四)股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会(具体情况详见下表),并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600525	长园集团	2022/12/5

(二)公司董事、监事和高级管理人员。

(三)公司聘请的律师。

(四)其他人员

五、会议登记方法

1、登记时间:2022年12月6日上午8:30-12:00,下午2:00-5:00;(传真登记日期为2022年12月6日),公司接受股东大会现场登记。

2、登记地点:深圳市科技工业园科苑大道长园新材料港6栋5楼 证券部;邮政编码:518057。

3、个人股东持本人身份证、股票账户卡出席会议;委托代理人出席会议的,代理人还应出示本人身份证、授权委托书原件。法人股东由法定代表人出席会议的,应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明及股票账户卡;委托代理人出席会议的,代理人还应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面授权委托书原件。拟参加现场会议的股东可在登记时间内到本公司证券部办理出席会议登记手续;异地股东可以用信函或传真方式登记,传真件应注明“拟参加股东大会”字样。

六、其他事项

1、与会人员食宿费、交通费自理。

2、会议咨询部门:本公司证券部

联系电话:0755-26719476

传　真:0755-26719476

特此公告。

长园科技集团股份有限公司董事会
2022年11月26日

附件1:授权委托书

- 报备文件

提议召开本次股东大会的董事会决议

附件1:授权委托书

授权委托书

长园科技集团股份有限公司:

兹委托　先生(女士)代表本单位(或本人)出席2022年12月12日召开的贵公司2022年第八次临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人持普通股数:

委托人持优先股数:

委托人股东帐户号:

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	《关于关联租赁的议案》			

委托人签名(盖章):　　受托人签名:

委托人身份证号:　　受托人身份证号:

委托日期:年 月 日

备注:

委托人应当在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”,对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的,受托人有权按自己的意愿进行表决。

证券代码:600525　　证券简称:长园集团　　公告编号:2022100

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。

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”)	2002-2006年	工业	40,996	1,937	56,224	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	3,776	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栋(“房产8”)	1988-2009年	宿舍	626	23	2,664	42,561	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,该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》,公司拟与正中产控投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㎡),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995㎡),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/㎡)

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: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/㎡;2023年7月18日至2038年7月18日按5.30元/㎡估算,2038年7月19日开始按5.62元/㎡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/㎡。

(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(㎡)	SB					7,068.91		
二	用地面积(㎡)	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	2022/7/18	2038/7/19
		n2	租约截止日/收益分段日/收益到期日				2023/7/17	2038/7/18	2062/3/6
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/㎡)	Re	Re=Rg×(1-α)				696.50	1,308.53	1,706.12
1.1	年潜在毛收入(元/㎡)	Rg	Rg=Rm×12				929.67	1,452.92	1,895.69
1.2	月租金(元/㎡)	Rm					77.39	121.16	157.97
1.3	租金通增(减)率	β				3.00%			
1.4	空置率	α					30.00%	10.00%	10.00%
2	年运营费用(元/㎡)	C	C=∑Ci,i=1,2,3,…,9				66.70	182.77	228.58
2.1	城市房产税(元/㎡)	C1	年有效毛收入			12.00%	49.99	157.02	204.73
2.2	增值税(元/㎡)	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/㎡)	C4	年有效毛收入			0.10%	0.65	1.31	1.71
2.5	维修费(元/㎡)	C5	年有效毛收入			0.50%	3.25	6.54	8.53
2.6	保险费(元/㎡)	C6	年有效毛收入			0.10%	0.65	1.31	1.71
2.7	土地使用税(元/㎡)	C7	土地面积			3.00	3.04	3.04	3.04
2.8	经营管理