

**关于对神州数码集团股份有限公司
投资性房地产会计政策变更的说明
专项审计报告**

索引	页码
专项审计报告	
关于投资性房地产会计政策变更的说明	1-4

**关于对神州数码集团股份有限公司
投资性房地产会计政策变更的说明
专项审计报告**

XYZH/2022BJAA11002

神州数码集团股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了后附的神州数码集团股份有限公司(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根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求,并按照《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、 注册会计师的责任

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。

本专项审计报告仅供神州数码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。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 北京

中国注册会计师:

陈峰



中国注册会计师:

郑小川



二〇二二年四月二十六日

神州数码集团股份有限公司

关于投资性房地产会计政策变更的说明

一、 公司基本情况

神州数码集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”,在包含子公司时统称“本集团”)原名深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司,前身为深圳市华宝畜禽联合公司,1981年11月20日经深圳市人民政府以市特府[1981]20号文批准成立,并于1983年1月31日经中国牧工商联合总公司以(83)农牧(办)字第02号文批准更名为深圳华宝牧工商联合公司。1993年9月20日经深圳市人民政府以深府办复[1993]855号文批准,由中国牧工商总公司、深圳市宝安区投资管理公司、深圳经济特区食品贸易(集团)公司三家为发起人,通过改组以社会募集方式设立深圳市华宝(集团)股份有限公司。2001年2月27日经深圳市工商行政管理局批准,公司名称变更为深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司。2016年3月30日经深圳市工商行政管理局批准,公司名称变更为现名称神州数码集团股份有限公司。本公司已领取统一社会信用代码9144030019218259X7号企业法人营业执照,注册资本为人民币659,560,727.00元。

本公司主要经营范围为:(一)计算机硬件及配套零件的研究、开发;网络产品、多媒体产品、电子信息产品及通讯产品、办公自动化设备、仪器仪表、电器及印刷照排设备、计算机应用系统的安装和维修;自产产品的技术咨询、技术服务、技术转让(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);计算机硬件、软件及外围设施的代理销售;销售自产产品;(二)通信设备、电子、计算机配件的技术开发;计算机软件、信息技术、系统集成、办公自动化、综合布线技术的研发(不含限制项目);(三)投资兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。(以上项目法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

注册地址:深圳市南山区粤海街道科发路8号金融基地1栋11楼E1。

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

神州数码集团股份有限公司
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,均以人民币元列示)

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。

3、变更投资性房地产情况

本集团位于广州开发区科学大道 247、249 号 A7 栋、A8 栋投资性房地产(以下简称“广州物业”),广州物业购买于 2011 年,已办理不动产权证证号为【粤(2021)广州市不动产权第 06083270 号】,建筑物证载面积为 19,644.688 平方米,其中投资性房地产面积合计为 13,504.90 平方米,账面值为购买成本入账,截止 2021 年 12 月 31 日,广州物业投资性房地产账面原值为 20,714.55 万元,账面净值 15,630.79 万元。

本集团位于漳州开发区南滨大道 285 号澎湖湾投资性房地产(以下简称“漳州物业”,漳州物业取得于 2015 年,已办理不动产权证证号为【闽(2019)漳州开发区不动产权第 0000098 号及闽(2018)漳州开发区不动产权第 0016931 号】,建筑物证载面积合计为 346.10 平方米,漳州物业投资性房地产账面原值为 440 万元,账面净值为 410.30 万元。

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

神州数码集团股份有限公司
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，均以人民币元列示)

一会计政策、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

本公司委托北京中林资产评估有限公司（以下简称“中林评估”）基于财务报表编制投资性房地产公允价值之目的，对本集团广州物业和漳州物业的投资性房地产进行评估，中林评估采用市场法对基准日为 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的上述投资性房地产进行评估，并分别出具了“中林评字【2022】173 号”、“中林评字【2022】174 号评估报告”，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	160,410,924.68	212,932,100.00	52,521,175.32
递延所得税资产	474,213,708.19	474,265,208.19	51,500.00
递延所得税负债	105,584,384.28	118,766,178.11	13,181,793.83
盈余公积	127,313,302.66	131,252,390.81	3,939,088.15
未分配利润	1,829,904,053.17	1,865,355,846.51	35,451,793.34
归属母公司所有者权益合计	6,080,875,372.73	6,120,266,254.22	39,390,881.49

(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	166,148,565.53	203,909,800.00	37,761,234.47
递延所得税资产	439,454,907.61	439,457,032.61	2,125.00
递延所得税负债	110,054,528.34	119,496,961.96	9,442,433.62
盈余公积	113,161,337.33	115,993,429.92	2,832,092.59
未分配利润	1,735,124,744.74	1,760,613,578.01	25,488,833.27
归属母公司所有者权益合计	4,700,059,977.98	4,728,380,903.83	28,320,925.85

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	118,287,468,579.45	118,281,829,938.60	-5,638,640.85
管理费用	281,816,188.71	281,717,188.71	-99,000.00
公允价值变动损益	-69,130,794.28	-60,108,494.28	9,022,300.00
利润总额	503,104,845.50	517,864,786.35	14,759,940.85

神州数码集团股份有限公司
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,均以人民币元列示)

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	253,333,393.08	257,023,378.29	3,689,985.21
净利润	249,771,452.42	260,841,408.06	11,069,955.64
归属母公司所有者利润	238,093,091.42	249,163,047.06	11,069,955.64

(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	88,747,554,519.61	88,741,915,878.76	-5,638,640.85
管理费用	238,509,366.95	238,410,366.95	-99,000.00
公允价值变动损益	-84,209,133.11	-53,106,433.11	31,102,700.00
利润总额	832,911,150.03	869,751,490.88	36,840,340.85
所得税费用	208,811,129.44	218,021,214.65	9,210,085.21
净利润	624,100,020.59	653,164,686.44	29,064,665.85
归属母公司所有者利润	624,091,822.04	653,156,487.89	29,064,665.85

四、 审批程序

2022 年 4 月 26 日本公司第十届董事会第十五次会议审议通过了投资性房地产《关于变更会计政策的议案》。


 神州数码集团股份有限公司
 2022 年 4 月 26 日