证券代码:002781　　证券简称:*ST奇信　　公告编号:2022-169

江西奇信集团股份有限公司关于部分银行账户被冻结的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江西奇信集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年4月23日披露了《关于部分银行账户被冻结的进展公告》(公告编号:2022-040),于2022年5月7日、2022年6月10日、2022年6月28日、2022年7月7日分别披露了《关于部分银行账户被冻结及部分银行贷款逾期的进展公告》(公告编号:2022-065、2022-077、2022-085、2022-088),于2022年7月19日、2022年8月19日、2022年9月20日、2022年10月26日、2022年11月26日披露了《关于部分银行账户被冻结的进展公告》(公告编号:2022-095、2022-111、2022-124、2022-139、2022-152),涉及公司及子公司相关银行账户被冻结的进展情况,具体内容详见公司披露于巨潮资讯网的上述公告。

根据公司对相关被冻结账户核实和统计情况,现将相关进展情况公告如下:

一、被冻结银行账户情况

截至本公告披露日,公司及子公司被冻结银行账户相关情况如下表所示:

单位:人民币元

序号	银行名称	账号	金额
1	北京银行	0039……5576	4,166,395.84
2	北京银行	2000……1549	903,090.18
3	工商银行	4000……7758	6,578,424.28
4	光大银行	3894……8371	323,753.41
5	光大银行	7858……7420	1,568,599.35
6	光大银行	3894……8968	2,974,293.80
7	广发银行	9550……0443	350,517.00
8	华夏银行	1086……4362	337,043.10
9	华夏银行	1086……4044	621,258.10
10	建设银行	1100……2032	5,644,187.55
11	建设银行	4420……4335	38,203,298.76
12	建设银行	4420……6394	21,490,902.15
13	建设银行	4420……8985	289,265.00
14	建设银行	4205……0800	6,067.73
15	交通银行	4430……0160	4,060,786.01
16	交通银行	4430……3136	3,842,997.01
17	农业银行	4102……9147	4,127,212.01
18	农商银行	0002……5695	12,441,873.65
19	农商银行	2104……7005	3,201,278.08
20	兴业银行	3370……9079	31,143,445.75
21	兴业银行	1292……2843	1,059,683.29
22	招商银行	5519……0710	751,524.70
23	浙商银行	1000……4083	170,130.62
24	浙商银行	5840……9861	1,429,087.77
25	中国银行	1171……7411	1,476,248.42
26	中国银行	5209……9539	4,285,987.48
27	中国银行	4299……4178	883,299.39
28	中国银行	2169……9455	496,973.49
29	工商银行	1617……9987	924,562.32
30	建设银行	3605……1129	411,068.98
31	中国银行	7432……8934	1,393,897.79
32	建设银行	3605……0679	4,630,856.94
33	交通银行	4318……3426	185,050.00
34	江西银行	7909……0019	7,084,643.59
35	江西银行	7909……0028	1,133,998.67
36	招商银行	5519……0815	289,265.00
37	民生银行	636……266	819,400.50
38	建设银行	3515……1211	461,033.24
39	建设银行	3515……1210	165,948.22
40	建设银行	3200……2998	289,265.00
41	浦发银行	7924……0951	1,474,723.10
42	建设银行	4600……0762	289,265.00
43	建设银行	4400……5768	289,265.00
44	村镇银行	6502……0028	284,215.00
45	工商银行	0200……2196	6,147,950.04
46	招商银行	5719……0203	5,703,569.38
47	招商银行	5719……0706	5,703,569.38
48	招商银行	5719……0402	678,753.40
冻结金额合计		——	191,187,924.47

二、公司相关应对措施

公司目前正大力推动相关诉讼纠纷的解决,依法主张自身合法权益,维护公司和广大投资者合法权益。同时,公司也会通过加强与相关方的沟通与协调,采取积极措施回笼资金,推动应收账款回收工作,争取早日将相关银行账户解除冻结。

随着公司相关诉讼的解决,相关方将依照约定或者判决、裁定等解除前期对公司采取的冻结银行账户等保全措施。公司将密切关注上述事项的进展情况,按照法律法规的相关规定及时履行信息披露义务。请广大投资者关注公司后续披露的相关信息,注意投资风险。

三、其他风险警示

1、退市风险

公司因2021年度经审计的期末净资产为负值,公司股票交易自2022年5月6日起被实施退市风险警示,2022年三季报显示,公司净资产为-40,104.86万元。因公司投资性房地产会计政策变更,经财务部门初步测算,经追溯调整后截至2022年9月30日公司净资产仍为负数(-21,393.74万元),前述退市风险警示情形尚未消除,公司仍存在年末净资产持续为负而被实施终止上市的风险。此外,公司2021年度财务报表被年度审计机构出具了关于带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告。根据《股票上市规则(2022年修订)》的相关规定,若2022年度公司经审计的净资产仍为负值或公司2022年审计报告为非标准的审计意见,公司股票将面临被终止上市的风险。公司提请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

2、立案调查风险

公司于2022年3月31日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)的《立案告知书》(编号:证监立案字007202224号),因涉嫌信息披露违法违规,根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规的相关规定,中国证监会决定对公司立案。截止本公告日,公司尚未收到证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。如公司因上述立案调查事项受到中国证监会行政处罚,且违法行为构成《深圳证券交易所股票上市规则(2022年修订)》规定的重大违法强制退市情形的,公司股票存在被强制退市的风险。

3、公司能否进入正式重整程序存在重大不确定性

公司于2022年7月21日披露了《关于法院决定对公司启动预重整程序并指定预重整期间临时管理人的公告》(公告编号:2022-096),于2022年12月15日披露了《关于被债权人申请重整及预重整的进展暨风险提示公告》(公告编号:2022-163),公司目前尚处于预重整阶段,预重整能否成功,以及法院后续是否受理对公司的重整申请,均存在不确定性。即使法院受理了对公司的重整申请,依然存在因重整失败而被宣告破产的风险;如果公司被宣告破产,根据《深圳证券交易所股票上市规则》(2022年修订)的相关规定,公司股票将面临被终止上市的风险。公司重整事项存在重大不确定性。

4、主要银行账号被冻结的风险

因公司主要银行账号被冻结,触及《股票上市规则(2022年修订)》第9.8.1条第(六)款规定“公司主要银行账号被冻结”的情形,公司股票交易于2022年4月20日起被实施其他风险警示。截至本公告披露日,该种其他风险警示情形尚未消除。

5、诉讼风险

公司于2022年11月26日披露了《关于新增累计诉讼、仲裁及已披露诉讼事项的进展公告》(公告编号:2022-153),公司及下属子公司诉讼、仲裁事项涉及金额总计34,675.49万元,占公司最近一期经审计净资产绝对值的149.27%。其中,作为原告的案件涉及金额为11,287.54万元,作为被告的案件涉及金额为23,387.96万元。由于部分案件尚未开庭审理或尚未结案,目前无法判断对公司本期利润或期后利润的影响。同时,如公司或子公司新增诉讼,且起诉方采取相应保全措施,将有可能导致公司或子公司新增银行账户被冻结的情形。

6、股东股份变动风险

持股5%以上股东持有的公司股份存在被司法拍卖、变卖的风险。具体内容详见《关于持股5%以上股东部分已质押股份被司法标记与司法冻结及轮候冻结的进展公告》(公告编号:2022-082)《关于持股5%以上股东的关联人所持公司股份将被司法拍卖的提示性公告》(公告编号:2022-146)。

持股5%以上股东持有的公司股份存在被动减持风险,具体内容详见《关于持股5%以上股东被动减持计划预披露的公告》(公告编号:2022-078)、《关于持股5%以上股东被动减持股份时间过半暨减持进展公告》(公告编号:2022-131)。

公司将密切关注上述事项的进展情况,按照法律法规的相关规定及时履行信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网,公司所有公开披露的信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准。敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

特此公告。

江西奇信集团股份有限公司董事会

2022年12月28日

证券代码:002781　　证券简称:*ST奇信　　公告编号:2022-170

江西奇信集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江西奇信集团股份有限公司(以下简称“公司”)董事会于2022年12月14日收到深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对江西奇信集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函〔2022〕第446号)(以下简称“关注函”),现将关注函相关问题回复如下:

2022年12月13日,你公司披露《关于投资性房地产会计政策变更的公告》显示,你公司拟自2022年9月1日起,将所持14处投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值计量模式,上述会计政策变更需追溯调整你公司2022年及以前年度财务报表,经追溯调整后你公司截至2022年9月30日的期末净资产仍为负(-2,214亿元),公司仍存在因年末净资产持续为负而被实施终止上市的风险;同日,你公司披露的《关于补充披露审议债务重组有关事项的公告》显示,因债务人重庆紫苑房地产开发有限公司无法以现金清偿其所欠你公司工程款5,368.19万元,经双方协商一致,你公司于2022年8月10日与债务人签订了《工程款抵房款协议》,同意以其持有的位于重庆市铜梁区东城街道民安路88号3号楼4-078,建筑面积4,931.47平方米的商品房清偿所欠你公司工程款4,931.47万元,剩余所欠款项以现金方式偿还。你公司已于2022年第三季度转回已计提的应收账款坏账准备4,826.70万元,本次债务重组不会对你公司已披露的2022年前三季度报财务数据产生影响。

我部对上述事项表示高度关注,请你公司认真核实并回复以下问题:

一、关于会计政策变更

1.请说明你公司选择在年末对投资性房地产进行会计政策变更的原因、依据及合理性,相关会计政策变更如何提供更可靠、更相关的会计信息;并补充说明本次会计政策变更自2022年9月1日起开始执行的原因及合理性。

公司回复:

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,未能真实反映公司重要资产实际价值

公司持有的投资性房地产主要位于深圳、惠州、西安等房地产市场比较成熟的国内一、二线城市,大部分房地产已建成并投入使用多年,如深圳的江南名苑、惠州的产学研基地、西安的禾盛京广中心等。以往均采用成本计量模式,成本计量模式只能反映历史价值,近年深圳、惠州、西安等国内一、二线城市的房地产市场均经历过良好的发展,目前公司投资性房地产的账面价值明显低于公允价值。

2、公司具备变更为公允价值模式计量的前提条件

公司14处投资性房地产所在地交易活跃,处于房产交易市场相对活跃的地区(如深圳福田区、龙岗区、西安市等),满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场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”两个条件,上述相关房产符合投资性房地产的确认要求。具体详见关注函第三问投资性房地产活跃性等相关说明。

公司能够对上述房产的公允价值做出合理的估计,具备变更为公允价值模式计量的前提条件。

3、公司年末时点变更为公允价值模式计量的原因

2022年,新管理层稳定后,公司经过梳理发现账面价值明显低于公允价值,未能真实反映公司重要资产实际价值,上半年公司开始组织研究采用公允价值进行后续计量模式,拟对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更。

七月份开始,公司组织多方论证,组织了专门团队,梳理房产的权属信息,实地走访和了解房产所处区域的同类房产租售交易的情况,判断投资性房地产所处区域的交易和租售的活跃性,查询是否可容易获得同类房产的价值信息,聘请评估机构对房产情况进行评估,直至2022年下半年时机成熟,方于2022年第四季度开始启动决策程序,将该事项提交股东大会审议。

经公司董事会慎重考虑,决定在该时点自主变更会计政策。

二、本次会计政策变更的依据及合理性

公司本次会计政策变更的依据是《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》;在计量方面依据的是由具备证券服务业务资格的评估机构出具的评估报告。

此前公司采用成本计量模式对投资性房地产进行核算,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。

公司所有的14处投资性房地产,据北京中同华资产评估有限公司(以下简称:“北京中同华”)出具的中同华评报字2022第241983号评估报告显示,截至2022年8月31日,公司投资性房地产面积共62,807.89平米,公允价值为3.92亿元,评估增值2.25亿元,增值率135%。账面净值为1.67亿元,平均2,657元/平米(评估单价6,242元/平米,剔除工业厂房后的平均评估单价26,814.09元/平米),严重低于市场公允价值。采用成本法核算已无法体现其公允价值,不利于反映公司重要资产的实际价值,不利于投资者客观了解公司的资产状况。

公司所持有的投资性房地产集中于深圳福田区、龙岗区、西安市等地,所在区域房地产市场活跃,售价及租金信息易于获取,公允价值后续计量的条件成熟,此时变更会计政策能为财务会计报告使用者提供更可靠、更相关的信息,更能准确反映公司重要资产的实际价值,增强公司财务信息的准确性,因此,公司本次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,会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息

1、本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定

依据《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,投资性房地产需要满足“所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场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”两个条件。公司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模式进行计量满足以上规定,原因如下:

(1)公司目前持有的14处投资性房地产主要位于一、二线城市,所处城市和区域经济状况较好,房产市场成熟稳定,交易或租赁市场活跃。

(2)公司持有的14处投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得,采用公允价值计量模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

2、会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息

会计政策变更之前,公司持有投资性房地产的计量模式为成本计量模式,在成本计量模式下,房地产的账面价值与实际价值相差较远,未能真实反映投资性房地产的实际价值。经过专业评估机构的评估,该等资产的公允价值已超出原账面价值的135%,为更加客观、公允反映公司财务状况,体现公司重要资产的真实价值,公司拟将投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值模式。会计政策变更后,公司将参照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,并作为入账价值,公司所持有的投资性房地产的账面价值将和公允价值保持一致,更加真实准确的反映了公司资产的价值。

综上所述,变更会计政策能更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值,增强公司财务信息的准确性,便于公司管理层及投资者动态了解公司投资性房地产的真实价值,能够提供更可靠、更相关的会计信息,符合《企业会计准则》的规定。

四、本次会计政策变更自2022年9月1日起开始执行的原因及合理性

自公司2022年7月19日进入预重整阶段,临时管理人开始对公司进行清产核资工作后,公司及管理层注意到本公司所持有的投资性房地产都是优质物业,但账面上所反映的资产价值偏低,不能完全体现该类资产的实际价值,为了便于公司管理层和投资者动态了解公司的资产状况,故公司拟进行会计政策变更,对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式,恰当的反映公司资产的真实价值,公司随即召集评估机构、审计机构进行会计政策变更的相关工作,并将会计政策变更的评估基准日定于2022年8月31日,同时经董事会审议后,董事会同意公司会计政策变更自2022年9月1日起开始执行。

因为本次关于投资性房地产会计政策变更的事项属于上市公司自主变更会计政策的范畴,依据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》第六条,“企业根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的,应当按照国家相关会计规定执行。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,将会计政策变更累积影响数调整列报前期最早期初留存收益,其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据也应当一并调整,但确定该项会计政策变更累积影响数不切实可行的除外。”本次公司自主变更会计政策以追溯调整法进行衔接,即视同在最早报告期期初即已采用变更后的会计政策,据此对以前年度已经报告的财务数据进行调整。因此,经董事会审议通过后,本次会计政策变更自2022年9月1日起开始执行,但公司对以前年度仍进行了追溯调整,故该次变更的开始执行日期为董事会决议的日期,不会对变更事宜造成重大影响,具有合理性。

2.请你公司逐项列示本次会计政策变更涉及的14处投资性房地产的详细情况,包括但不限于房地产权证字号、位置、建筑面积、所有权人、权利受限情况、取得时间、取得方式、确认为投资性房地产的时间、出租情况(出租率、承租方及是否为关联方、租赁期、租金及回收情况等)、目前使用状态、是否符合投资性房地产的确认条件等。

公司回复:

一、公司本次会计政策变更涉及的14处房产详细情况如下:

序号	房产名称	产权证字号	位置	建筑面积(㎡)	所有权人	权利受限情况	取得时间	取得方式	确认为投资性房地产的时间	目前使用状态	是否符合确认投资性房地产的条件
1	江南名苑一期房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0220074号	深圳市福田区福强路2135号江南名苑一栋	1,769.34	深圳市奇信集团股份有限公司	已抵押给深圳市福田区投资控股有限公司,抵押合同编号:2201601010起始时间:2016/11/28-2022/11/28	2011/4/30	外购	2020/12/31	出租	是
2	江南名苑二期房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0220060号	深圳市福田区福强路2135号江南名苑二栋	2,020.25	深圳市奇信集团股份有限公司	已抵押给深圳市福田区投资控股有限公司,抵押合同编号:2201601010起始时间:2016/11/28-2022/11/28	2011/4/30	外购	2020/12/31	出租	是
3	布吉厂房	粤(2019)深圳市不动产权第0265349号	深圳市龙岗区布吉街道布吉社区利民路工业区9#厂房	6,039.60	深圳市奇信集团股份有限公司	已抵押给深圳市福田区投资控股有限公司,抵押合同编号:2201601010起始时间:2020/6/30-2020/6/30	2010/12/31	研判	2020/12/31	出租	是
4	布吉宿舍	粤(2019)深圳市不动产权第0265351号	深圳市龙岗区布吉街道布吉社区利民路工业区9#宿舍	2,608.20	深圳市奇信集团股份有限公司	已抵押给深圳市福田区投资控股有限公司,抵押合同编号:2201601010起始时间:2020/6/30-2020/6/30	2010/12/31	研判	2020/12/31	出租	是
5	河北天元商务大厦2201室	冀(2022)石家庄市不动产权第0072044号	石家庄市长安区民进路3号大行商务大厦2201室	1,151.08	石家庄奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/7/30	外购	2022/7/31	出租	是
6	惠州产学研基地(综合楼)	粤(2019)惠州市不动产权第2062015号	惠州市惠阳区平潭镇我石村牧龙工业园	12,335.36	惠州市奇信高新材料有限公司	已抵押给惠州市农业农村发展投资有限公司,贷款合同编号:KYTK-GKGF-2020113	2019/3/1	自建	2021/10/31	出租	是
7	惠州产学研基地(宿舍楼)	粤(2019)惠州市不动产权第2062004号	惠州市惠阳区平潭镇我石村牧龙工业园	11,769.28	惠州市奇信高新材料有限公司	已抵押给惠州市农业农村发展投资有限公司,贷款合同编号:KYTK-GKGF-2020113	2019/3/1	自建	2021/10/31	出租	是
8	惠州产学研基地(厂房)	粤(2019)惠州市不动产权第2062000号	惠州市惠阳区平潭镇我石村牧龙工业园	26,486.36	惠州市奇信高新材料有限公司	已抵押给惠州市农业农村发展投资有限公司,贷款合同编号:KYTK-GKGF-2020113	2019/3/1	自建	2021/10/31	出租	是
9	安徽铜陵市北斗星城91栋103	皖(2020)铜陵市不动产权第3002610号	铜陵市铜官区琴溪一路与泰山大道交叉口北斗星城91栋103号	41.07	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2020/4/30	拍卖	2021/12/31	出租	是
10	安徽铜陵市北斗星城88栋108	皖(2020)铜陵市不动产权第3002614号	铜陵市铜官区琴溪一路与泰山大道交叉口北斗星城88栋108号	119.57	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2020/4/30	拍卖	2021/12/31	出租	是
11	禾盛京广中心1幢1单元14层51401	陕(2021)西安市不动产权第0080307号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢1单元14层51401室	294.96	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购	2022/7/31	出租	是
12	禾盛京广中心1幢1单元14层51402	陕(2021)西安市不动产权第0080308号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢1单元14层51402室	291.46	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		出租	是
13	禾盛京广中心1幢1单元14层51403	陕(2021)西安市不动产权第0080309号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢1单元14层51403室	291.46	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		出租	是
14	禾盛京广中心1幢1单元14层51404	陕(2021)西安市不动产权第0080310号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢1单元14层51404室	294.96	禾盛京广中心建设集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		出租	是

二、公司本次会计政策变更涉及的14处房产出租情况(出租率、承租方及是否为关联方、租赁期、租金及回收情况等)如下:

序号	房产名称	产权证字号	位置	建筑面积(㎡)	所有权人	权利受限情况	取得时间	取得方式	确认为投资性房地产的时间	目前使用状态	是否符合确认投资性房地产的条件
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

3.公告显示,你公司对不同投资性房地产分别采用市场法和收益法确定其公允价值,对较容易获取交易价格房产的采用市场法确认公允价值,对交易案例较少但有稳定租金收益的房产采用收益法确认公允价值。请你公司:

(1)对比分析同地区或相近地区的相似房产交易情况,逐一说明你公司14处投资性房地产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,相关房产是否满足《企业会计准则第3号—投资性房地产》中规定的以公允价值进行后续计量的条件。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复:

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》第十条的规定“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。”截至2022年8月31日,公司纳入会计政策变更的14处房产均满足以上规定,原因如下:

一、公司投资性房地产主要信息

截至2022年8月31日,公司纳入投资性房地产会计政策变更的14处房产主要信息如下:

房产序号	建筑物名称	权属性质	建筑面积(㎡)	取得时间	账面净值(万元)	评估值(万元)	评估单价(元/平米)	评估方法(中同华)
房产1	江南名苑一层房屋	商业	1,769.34	2011/4/30	2,188.72	13,528.84	35,700.00	收益法
房产2	江南名苑二层房屋	商业	2,020.25	2011/4/30				收益法
房产3	布吉厂房	工业	6,039.60	2010/12/31	227.06	5,621.07	6,500.00	收益法
房产4	布吉宿舍	工业	2,608.20	2010/12/31				收益法
房产5	河北天元商务大厦2201室	商业办公	1,151.08	2018/7/30	910.69	1,254.68	10,900.00	市场法
房产6	惠州产学研基地(综合楼)	工业	12,335.36	2019/3/1	11,723.33	16,760.08	3,500.00	收益法
房产7	惠州产学研基地(宿舍楼)	工业	12,004.22	2019/3/1				收益法
房产8	惠州产学研基地(厂房)	工业	26,486.36	2019/3/1				收益法
房产9	安徽铜陵市北斗星城91栋103	商业	41.07	2020/4/30	164.01	78.03	19,000.00	市场法
房产10	安徽铜陵市北斗星城88栋108	商业	119.57	2020/4/30		237.94	19,900.00	市场法
房产11	禾盛京广中心1幢5单元14层51401	商业办公	294.96	2018/10/31	1,473.33	1,724.07	14,700.00	市场法
房产12	禾盛京广中心1幢5单元14层51402	商业办公	291.46	2018/10/31				市场法
房产13	禾盛京广中心1幢5单元14层51403	商业办公	291.46	2018/10/31				市场法
房产14	禾盛京广中心1幢5单元14层51404	商业办公	294.96	2018/10/31				市场法

公司投资性房地产所在地交易或租赁市场活跃,截至目前,本次会计政策变更的14处投资性房地产,全部处于出租状态,公司的房地产均为可获得收益的房地产,其收益情况具有可预测性和持续性,公司可预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值。

二、相关房产所在地具有活跃的房地产交易市场、易于从活跃的房地产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

1、房产1及房产2:江南名苑一、二层房屋

该房产地址位于广东省深圳市福田区福强路2135号江南名苑一二层,处于福田区中心地带,承租方为深圳市福田区维多利亚幼儿园有限公司,用于开办高档幼儿园,目前该幼儿园处于正常开办中。

从该房产所处福田区2022年上半年实现地区生产总值2565.27亿元,区内有招商、平安、正威、深投控4家深圳本土世界500强企业总部、96家市级总部企业,福田区目前有上市公司93家,其中境内上市公司60家,境外上市公司30家,区内企业发展良好,活力十足,对房产交易和租赁需求旺盛,且有足够的消费能力。福田区域也是地铁最为密集的商圈,八条地铁线,长约1.5公里的地下商业街区(连城新天地)以地铁为纽带,串联其周边写字楼与重点商场,形成中轴最大商业集群。该房产所处的福田区商业地产交易和出租情况活跃,主要商圈及优质购物中心仍然保持较高租金水平,核心城区内优质资产依旧是重要的资产配置选择。福田区良好的经济和人口基本面,是本地消费市场的发展的主力,有利于零售物业租售的长远表现。

根据世联评估城市快报显示,2022年1-9月,深圳新建商业物业(含商务公寓)成交7391套/52.56万平方米,套数同比下降26.42%。商业租金情况:2022年三季度,深圳市区主要商圈及优质购物中心最优租金层平均租金(初值)为748元/m·月,环比下跌1.3%。空置率为5.5%,环比上升0.3个百分点。

由此可见,该区域房产市场活跃度较高,因该房产面积较大,市场上同类房屋产权交易数量较少,但区域内同类商业房产的租赁市场活跃,公司该处房产签约时间自2020年6月1日至2028年7月31日,租金按月支付,除去三个月装修免租期,截至目前已收到27期租金收入,可见该处房产的租金现金收入持续、稳定,且未来租金收益持续、可预测,同类房产租赁情况活跃,租金收益情况较易从各房地产中介或网站等途径获取。

2、房产3、房产4:布吉厂房及宿舍

该房产地址位于深圳市龙岗区布吉街道储运路杓妈岭工业区,房产结构为钢筋混凝土的独栋厂房及宿舍,承租方已重新装修作为公寓及电商办公使用。

该房产位于深圳市龙岗区,龙岗区总占地面积达388.21平方公里,地处深圳东北部周边,常住人口397万,2022年上半年龙岗区生产总值(GDP)为2197.31亿元,规模以上工业增加值增长2.4%。该区上市企业已有108家,逾八成为创业板公司,区内经济活跃,企业数量多,且偏向制造业,对工业厂房需求大,且租户稳定。

该房产周边区域显著特点是人口流量较大,以少量工业、大量居住为主,该房产周边5公里范围内工业厂房市场租赁情况:坂田上雪普通厂房30-38元/㎡·月,其它区域普通厂房22-30元/㎡·月;厂房改造办公或公寓租金40-70元/㎡·月,比如大运新城是打造为大湾区国际产学研深度融合示范区,周边多数土地为新兴产业用地,大运软件小镇等旧厂房升级改造作办公类型,租金40-50元/㎡·月;龙岗天安数码城、康利城、启迪协信科技园,同天安云谷、星河雅宝等类似,属于新型产业研发办公,租金60-120元/㎡·月。

由上述分析可见,该房产所在区域的房产交易或出租活跃,公司该处房产签约时间自2018年9月1日至2028年12月1日,但公司实际交付给承租方时间为2020年8月份,承租方实际付租时间从2020年8月20日开始,截至目前已收到28期租金收入,可见该处房产的租金现金收入持续、稳定,未来租金收益持续、可预测,且同类房产的租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

3、房产5:河北天元商务大厦2201室

该房产位于河北石家庄市长安区跃进路3号,承租方为一个商贸公司和一家装饰公司,用于写字楼办公,天元商务大厦总面积3070平米,总楼层24层,周边交通便利,配套齐全。

长安区是石家庄的主要城区,面积138.31平方公里,常住人口83.55万人。省政府、市政府、市政协机关均坐落长安区。区位优势明显,交通便利。2021年,长安区生产总值完成620.2亿元,利用外资1.7亿美元,固定资产投资219.29亿元。主要经济指标增速均保持市内区前列。114个区级重点项目实现包联全覆盖,11个省市重点项目完成投资37.1亿元。28个集中开工项目完成投资38.1亿元。税收亿元楼宇达到7栋,区内有24个企业总部、17家上市公司。获评省级电商示范基地(企业)12家、市级18家。全区市场主体达到14.1万户,总量全市第一。科技型中小企业达到1125家,高新技术企业达到164家,位居全市前列,企业的蓬勃发展,对于房地产的需求旺盛。

根据对石家庄房地产市场、土地市场走势进行分析,主城区热度攀升。长安区为绝对主力,该写字楼位于长安区核心位置拥享广安大街、先天下两大商圈,成熟商务氛围,聚效周边优势商业配套资源;西邻广安大街CBD,办公氛围良好,周边物业出租及交易市场均处于活跃状态。中高档写字楼出租率普遍达到80%以上。

2021年12月31日,石家庄房天下数据中心发布《2021年终石家庄房地产市场研究报告》商业篇,其中:据房天下数据中心统计,目前石家庄有51个写字楼项目在售。从区域分布来看,桥西区在售楼盘数量为12个,长安区和高新区次之,各8个在售项目。从价格区间来看,定价在1万-1.5万元/平之间的写字楼24个,占在售写字楼项目一半以上,定价1万元/平以下的写字楼18个,大部分集中在高新区,1.5万-2万元/平之间的写字楼6个,定价2万元/平方米以上的楼盘3个。详见2021年石家庄在售写字楼一览表:

区域	楼盘	价格
长安区	国瑞·长安万达广场	1.55万元/平方米
长安区	中房元泰广场	1.3万元/平方米起
长安区	荣盛中心	1.25万元/平方米
长安区	远洋·晟公馆	1.2万元/平方米
长安区	优悦大厦	1.2万元/平方米
长安区	光华里·翰鼎广场	0.95万元/平方米
长安区	新锐中心	0.95万元/平方米
裕华区	ICC环球智汇中心	1.5万元/平方米
裕华区	鸿昇广场	1.45万元/平