

## 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

证券代码:002781 证券简称:ST奇信 公告编号:2023-037

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”或“奇信股份”)董事会于2023年3月1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》(公司简称关注函)(第131号)(以下简称“关注函”),公司董事会高度重视,及时组织相关人员进行分析与核实,现将回复内容说明如下:

1. 2023年1月3日,公司披露了《关于新增累计诉讼、仲裁及已披露诉讼事项的进展公告》(2022-169),为被告诉讼赔偿金额差异,主要系部分案件已结案或已执行完毕所致。

2. 按照《企业会计准则第13号——或有事项》第四条规定:“与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债:(一)该义务是企业承担的现时义务; (二)履行该义务很可能导致经济利益流出企业; (三)该义务的金额能够可靠地计量”。公司根据上述规定,公司依据企业会计准则的要求预计预计负债金额。

3. 公司对诉讼案件的性质、原因、金额、诉讼结果、诉讼费用等信息进行披露,并根据律师及专业团队对案件的分析,判断是否符合《企业会计准则》的规定。请审慎机构对上述问题核对并发表明确意见。

4. 公司回复:“报告期内公司投资性房地产公允价值的获取方式及计量依据

截至2022年12月31日,公司采用公允价值模式核算的投资性房地产公允价值自2015年,为了更加客观地反映公司对投资性房地产的公允价值,公司聘请了北京中同华资产评估有限公司出具的资产评估报告(中同华评字第2022041983号)及(中同华评字第2022042155号),对于公司16处房产部分采用收益法及市场法作为投资性房地产公允价值的评估方法。根据上述评估报告显示,截至评估基准日2022年12月31日,公司16处房产及相应的土地使用权在评估基准日的公允价值为44,875.96万元(人民币肆亿肆仟捌佰柒拾伍万玖仟元整)。公司15处投资性房地产的具体信息如下:

| 房产序号             | 建筑物名称 | 权属        | 建筑面积(平方米)  | 取得成本      | 账面价值(万元)  | 评估值(万元)   | 评估增值(万元)  | 评估减值(万元)   | 评估方法 |
|------------------|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------|
| 房产1: 江南名居一层商业    | 商业    | 1,769.34  | 2011/4/20  | 2,188.72  | 13,528.84 | 36,700.00 | 26,511.67 | -10,182.83 | 成本法  |
| 房产2: 江南名居一层商业    | 商业    | 2,026.05  | 2011/4/20  | 2,188.72  | 13,528.84 | 36,700.00 | 26,511.67 | -10,182.83 | 成本法  |
| 房产3: 有吉百货        | 工业    | 6,039.00  | 2010/12/31 | 227.06    | 5,621.07  | 6,500.00  | 6,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产4: 有吉百货        | 工业    | 2,606.20  | 2010/12/31 | 227.06    | 5,621.07  | 6,500.00  | 6,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产5: 河北元通商务大厦    | 办公    | 1,151.08  | 2018/7/30  | 910.69    | 1,254.68  | 10,900.00 | 10,900.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产6: 西安奇信总部基地    | 工业    | 12,336.36 | 2019/3/1   |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产7: 西安奇信总部基地    | 工业    | 1,024.22  | 2019/3/1   | 11,723.33 | 16,760.08 | 3,500.00  | 3,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产8: 西安奇信总部基地厂房  | 工业    | 26,498.36 | 2019/3/1   |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产9: 安徽宿州北斗星城    | 商业    | 41.07     | 2020/4/30  | 78.03     | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产10: 安徽宿州北斗星城   | 商业    | 119.57    | 2020/4/30  | 237.94    | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产11: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 294.96    | 2018/10/31 |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产12: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 291.46    | 2018/10/31 | 1,473.33  | 1,724.07  | 14,700.00 | 14,700.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产13: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 291.46    | 2018/10/31 |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产14: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 294.96    | 2018/10/31 |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产15: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 493.87    | 2022/08/22 | 4,931.47  | 5,671.19  | 11,500.00 | 11,500.00 | 0.00       | 成本法  |

公司投资性房地产所在处交易或租赁市场活跃,截至目前,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,其公允价值可比公允价值可比公允价值的获取方式及计量依据

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第十八条“企业以公允价值计量相关资产或负债,使用的计量技术主要包括市场法、收入法和成本法”。确定投资性房地产公允价值时,可以采用市场法或成本法或两者结合的公允价值的计量方法。根据上述评估报告显示,截至评估基准日2022年12月31日,公司15处投资性房地产的公允价值为61,258.00万元(人民币陆拾壹亿贰仟伍佰捌拾捌万零玖仟元整)。公司对投资性房地产公允价值的评估方法、评估日期、评估报告号、评估机构对上述问题核对并发表明确意见。

5. 公司回复:“报告期内公司投资性房地产公允价值的获取方式及计量依据

截至2022年12月31日,公司采用公允价值模式核算的投资性房地产公允价值自2015年,为了更加客观地反映公司对投资性房地产的公允价值,公司聘请了北京中同华资产评估有限公司出具的资产评估报告(中同华评字第2022041983号)及(中同华评字第2022042155号),对于公司16处房产部分采用收益法及市场法作为投资性房地产公允价值的评估方法。根据上述评估报告显示,截至评估基准日2022年12月31日,公司16处房产及相应的土地使用权在评估基准日的公允价值为44,875.96万元(人民币肆亿肆仟捌佰柒拾伍万玖仟元整)。公司15处投资性房地产的具体信息如下:

| 房产序号             | 建筑物名称 | 权属        | 建筑面积(平方米)  | 取得成本      | 账面价值(万元)  | 评估值(万元)   | 评估增值(万元)  | 评估减值(万元)   | 评估方法 |
|------------------|-------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------|
| 房产1: 江南名居一层商业    | 商业    | 1,769.34  | 2011/4/20  | 2,188.72  | 13,528.84 | 36,700.00 | 26,511.67 | -10,182.83 | 成本法  |
| 房产2: 江南名居一层商业    | 商业    | 2,026.05  | 2011/4/20  | 2,188.72  | 13,528.84 | 36,700.00 | 26,511.67 | -10,182.83 | 成本法  |
| 房产3: 有吉百货        | 工业    | 6,039.00  | 2010/12/31 | 227.06    | 5,621.07  | 6,500.00  | 6,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产4: 有吉百货        | 工业    | 2,606.20  | 2010/12/31 | 227.06    | 5,621.07  | 6,500.00  | 6,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产5: 河北元通商务大厦    | 办公    | 1,151.08  | 2018/7/30  | 910.69    | 1,254.68  | 10,900.00 | 10,900.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产6: 西安奇信总部基地    | 工业    | 12,336.36 | 2019/3/1   |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产7: 西安奇信总部基地    | 工业    | 1,024.22  | 2019/3/1   | 11,723.33 | 16,760.08 | 3,500.00  | 3,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产8: 西安奇信总部基地厂房  | 工业    | 26,498.36 | 2019/3/1   |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产9: 安徽宿州北斗星城    | 商业    | 41.07     | 2020/4/30  | 78.03     | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产10: 安徽宿州北斗星城   | 商业    | 119.57    | 2020/4/30  | 237.94    | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产11: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 294.96    | 2018/10/31 |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产12: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 291.46    | 2018/10/31 | 1,473.33  | 1,724.07  | 14,700.00 | 14,700.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产13: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 291.46    | 2018/10/31 |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产14: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 294.96    | 2018/10/31 |           |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产15: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 493.87    | 2022/08/22 | 4,931.47  | 5,671.19  | 11,500.00 | 11,500.00 | 0.00       | 成本法  |

公司投资性房地产所在处交易或租赁市场活跃,截至目前,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,其公允价值可比公允价值可比公允价值的获取方式及计量依据

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第十八条“企业以公允价值计量相关资产或负债,使用的计量技术主要包括市场法、收入法和成本法”。确定投资性房地产公允价值时,可以采用市场法或成本法或两者结合的公允价值的计量方法。根据上述评估报告显示,截至评估基准日2022年12月31日,公司15处投资性房地产的公允价值为61,258.00万元(人民币陆拾壹亿贰仟伍佰捌拾捌万零玖仟元整)。公司对投资性房地产公允价值的评估方法、评估日期、评估报告号、评估机构对上述问题核对并发表明确意见。

6. 公司回复:“报告期内公司投资性房地产公允价值的获取方式及计量依据

截至2022年12月31日,公司采用公允价值模式核算的投资性房地产公允价值自2015年,为了更加客观地反映公司对投资性房地产的公允价值,公司聘请了北京中同华资产评估有限公司出具的资产评估报告(中同华评字第2022041983号)及(中同华评字第2022042155号),对于公司16处房产部分采用收益法及市场法作为投资性房地产公允价值的评估方法。根据上述评估报告显示,截至评估基准日2022年12月31日,公司16处房产及相应的土地使用权在评估基准日的公允价值为44,875.96万元(人民币肆亿肆仟捌佰柒拾伍万玖仟元整)。公司15处投资性房地产的具体信息如下:

| 房产序号             | 建筑物名称 | 权属        | 建筑面积(平方米)  | 取得成本         | 账面价值(万元)  | 评估值(万元)   | 评估增值(万元)  | 评估减值(万元)   | 评估方法 |
|------------------|-------|-----------|------------|--------------|-----------|-----------|-----------|------------|------|
| 房产1: 江南名居一层商业    | 商业    | 1,769.34  | 2011/4/20  | 2,188.72     | 13,528.84 | 36,700.00 | 26,511.67 | -10,182.83 | 成本法  |
| 房产2: 江南名居一层商业    | 商业    | 2,026.05  | 2011/4/20  | 2,188.72     | 13,528.84 | 36,700.00 | 26,511.67 | -10,182.83 | 成本法  |
| 房产3: 有吉百货        | 工业    | 6,039.00  | 2010/12/31 | 227.06       | 5,621.07  | 6,500.00  | 6,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产4: 有吉百货        | 工业    | 2,606.20  | 2010/12/31 | 227.06       | 5,621.07  | 6,500.00  | 6,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产5: 河北元通商务大厦    | 办公    | 1,151.08  | 2018/7/30  | 910.69       | 1,254.68  | 10,900.00 | 10,900.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产6: 西安奇信总部基地    | 工业    | 12,336.36 | 2019/3/1   |              |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产7: 西安奇信总部基地    | 工业    | 1,024.22  | 2019/3/1   | 11,723.33    | 16,760.08 | 3,500.00  | 3,500.00  | 0.00       | 成本法  |
| 房产8: 西安奇信总部基地厂房  | 工业    | 26,498.36 | 2019/3/1   |              |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产9: 安徽宿州北斗星城    | 商业    | 41.07     | 2020/4/30  | 78.03        | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产10: 安徽宿州北斗星城   | 商业    | 119.57    | 2020/4/30  | 237.94       | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 0.00       | 成本法  |
| 房产11: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 294.96    | 2018/10/31 |              |           |           |           |            | 成本法  |
| 房产12: 东城国际广场一期商业 | 商业    | 291.46    | 2018/10/31 | 1,473.33</td |           |           |           |            |      |