证券代码:002781 证券简称:*ST 奇信 公告编号:2022-158

江西奇信集团股份有限公司第四届董事会第三十二次会议决议公告

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”)第四届董事会第三十二次会议通知于 2022 年 11 月 18 日以电子邮件方式送达全体董事。会议于 2022 年 12 月 12 日在公司会议室以现场结合通讯的方式召开。本次会议应出席董事 7 名,实际出席会议董事 7 名。本次会议由公司董事长张浪平先生主持。会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》等有关规定。会议审议并通过以下议案:

一、审议通过《关于投资性房地产会计政策变更的议案》

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

董事会认为公司本次会计政策变更符合《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》的相关规定。采用公允价值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,能够客观反映公司投资性房地产的真实价值。变更后的会计政策能够提供更可靠的会计信息,有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更合理且符合公司实际情况,不存在损害公司及股东利益的情形,同意本次会计政策变更事项。

公司独立董事对该事项发表了同意的独立意见。《关于投资性房地产会计政策变更的公告》详见巨潮资讯网。

本议案尚需提交公司 2022 年第四次临时股东大会审议。

二、审议通过《关于债务重组的议案》

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

董事会认为本次债务重组事项符合相关法律法规的规定,有利于避免损失进一步扩大,保障公司债权利益,防范经营风险,符合公司及全体股东的利益,不存在损害公司及其他股东利益的情况。本次议案为补充审议,审议和表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

公司独立董事对该事项发表了同意的独立意见。《关于补充审议及披露债务重组有关事项的公告》详见巨潮资讯网。

三、审议通过《关于聘任证券事务代表的议案》

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

董事会同意聘任余丽丽女士担任公司证券事务代表,任期自本次董事会审议通过之日起至第四届董事会届满之日止。余丽丽女士简历附后。

四、审议通过《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

公司董事会同意于 2022 年 12 月 29 日下午 14:50 在公司 B 座 14 层会议室召开 2022 年第四次临时股东大会。

《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的通知》详见巨潮资讯网。

五、报备文件

1、《第四届董事会第三十二次会议决议》。

2、《独立董事关于第四届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见》。

特此公告。

江西奇信集团股份有限公司董事会
2022 年 12 月 12 日

附件简历:

余丽丽女士,1982 年出生,中国国籍,中共党员,无境外永久居留权,硕士学历,2022 年 11 月入职江西奇信集团股份有限公司。2006 年 7 月至 2022 年 11 月任职深圳市赛为智能股份有限公司。历任深圳市赛为智能股份有限公司总裁办主任、马鞍山学院艺术设计学院副院长和建筑工程学院副院长、深圳市赛为智能股份有限公司董事会办公室主任。

截止目前,余丽丽女士未持有公司股份,与公司控股股东、实际控制人及持股 5%以上的股东以及公司其他董事、监事和高级管理人员之间不存在关联关系。经核实不属于失信被执行人,未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查,也未受到中国证监会及其他有关部门的处罚或证券交易所惩戒情形。余丽丽女士已取得深圳证券交易所董事会秘书资格证书,符合《深圳证券交易所股票上市规则》《公司法》《公司章程》等相关法律法规要求的任职条件。

证券事务代表余丽丽女士联系方式如下:

联系电话:0755-25329819

传真号码:0755-25329745

电子邮箱:ir@qxholding.com

联系地址:深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 12 层

邮政编码:518101

证券代码:002781 证券简称:*ST 奇信 公告编号:2022-161

江西奇信集团股份有限公司关于补充审议及披露债务重组有关事项的公告

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。

特别提示:

江西奇信集团股份有限公司(以下简称“公司”)此次债务重组涉及的资产账面原值 4,931.47 万元,因债务重组的相关协议的签订日为 2022 年 8 月 10 日,公司已在当期入账,并转回已计提应收账款坏账准备 4,826.70 万元,相关损益已确认在 2022 年第三季度报表中。本次公告仅为对债务重组事项进行补充审议及补充信息披露,不会对公司已披露财务报表的合并所有者权益产生影响。公司提请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

一、债务重组概述

2016 年 6 月 3 日,公司与重庆紫苑房地产开发有限公司(以下简称“重庆紫苑”)签订了《宝莲国际都会项目幕墙工程施工合同》(以下简称“主合同”),于 2018 年 7 月 12 日签订了《宝莲国际都会项目幕墙工程施工补充协议》(以下简称“独栋合同”),该工程项目两个合同目前已于 2017 年和 2020 年完工,工程款总计人民币 9,478.43 万元,截至 2022 年 8 月 10 日,重庆紫苑未付我公司工程款合计人民币 5,368.19 万元(公司应收账款),由于长期未收回对重庆紫苑应收工程款项,公司针对上述应收账款已按照坏账计提政策计提了 4,849.40 万元的坏账准备。

2022 年 8 月 10 日,因债务人重庆紫苑无法以现金清偿所欠公司的工程款,为减少应收账款的坏账损失风险,经双方协商一致,公司与重庆紫苑签署了《工程款抵房款协议》,重庆紫苑将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(以下简称“抵债房产”),抵扣所欠公司工程款 4,931.47 万元,剩余所欠款项的还款时间双方另行商定。该笔交易已构成债务重组事项。针对前述债务重组事项,公司已于 2022 年第三季度转回已计提应收账款坏账准备 4,826.70 万元,增加公司归母净利润 4,826.70 万元、增加公司归母所有者权益 4,826.70 万元,前述影响已计入公司 2022 年第三季度财务报告,本次补充审议及披露对公司已披露的 2022 年前三季度报财务数据不会产生影响。

本次债务重组事项已经公司第四届董事会第三十二次会议和第四届监事会第二十二次会议审议通过,独立董事对此事项发表了同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定,本次债务重组不构成关联交易,也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次债务重组事项无须提交股东大会审议。

二、债务重组对方的基本情况

公司名称:重庆紫苑房地产开发有限公司

(1)法定代表人:杜锦刚;

(2)企业性质:有限责任公司;

(3)注册地址:重庆市铜梁区巴川街道办事处营盘街 55 号;

(4)注册资本:5,350 万元人民币;

(5)经营范围:房地产开发,物业管理服务,(均按资质证核定等级承接业务);销售:商品房、五金、灯具、建筑材料(不含危险化学品)。

(6)股东情况:重庆紫苑房地产开发有限公司实际控制人为杜锦刚;第一大股东为重庆紫苑实业(集团)有限公司,持有 57.9439%股份;第二大股东为杜锦刚,持有 27.8505%股份;第三大股东为杜锦强,持有 8.5234%股份;第四股东为杜锦玮,持有 5.6822%股份。

本次债务重组的交易对手方是公司正常的业务客户,不是公司的关联方,与公司及公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东及其关联方不存在关联关系,本次债务重组不构成关联交易,亦不存在向任何关联方输送利益或导致关联方非经营性占用公司资金的情形,也不存在损害中小股东利益的情形。

三、债务重组方案

(一)债务重组涉及债权的情况

公司与重庆紫苑于 2016 年 6 月 3 日签订了《宝莲国际都会项目幕墙工程施工合同》(以下简称“主合同”),于 2018 年 7 月 12 日签订了《宝莲国际都会项目幕墙工程施工补充协议》(以下简称“独栋合同”)。截至 2022 年 8 月 10 日,双方再次确认一致,公司与重庆紫苑双方确认主合同和独栋合同结算金额合计为人民币 9,478.43 万元,其中未付工程款合计为人民币 5,368.19 万元。

(二)债务重组方案主要内容

因债务人重庆紫苑无法以现金清偿所欠公司的工程款,为减少应收账款的坏账损失风险,防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险,经双方协商一致,结合抵债资产实际状况及现行市场价格标准,重庆紫苑将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,以 10,000 元/平方米抵扣所欠公司工程款人民币 4,931.47 万元,剩余所欠工程款由重庆紫苑后续以现金分期支付,同时公司免除(2021)渝 01 民初 106 号生效民事判决书确定的利息。

(三)抵债房产具体情况

此次债务重组中涉及的抵债房产为重庆紫苑名下位于重庆铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078 的房产,分设两层(一层 4,117.3 平方米、夹层 814.17 平方米)合计建筑面积 4,931.47 平方米。

公司于 2022 年 8 月 10 日与重庆紫苑签署了《工程款抵房款协议》,并于 2022 年 12 月 12 日取得该抵债房产的《不动产权证》[渝 (2022)铜梁区不动产权第 001152035 号],公司已被依法登记为前述房屋及土地使用权的权利人。经勘查,该处抵债房产现已出租,租约为 2022 年 9 月 1 日至 2040 年 10 月 30 日,现实际为承租人作为电影院经营适用。目前未发现该房产权属资料不全面或者存在瑕疵事项。

公司与重庆紫苑双方协商一致,结合抵债房产实际状况及现行市场价格标准,抵债房产价值定为 4,931.47 万元。2022 年 11 月 22 日,公司聘请了北京中同华资产评估有限公司对抵债房产进行补充评估,根据北京中同华出具的“中同华评报字 2022 第 242155 号”《资产评估报告》的评估结论,抵债房产在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值为 5,671.19 万元。

四、《工程款抵房款协议》的主要内容

1、协议主体:

甲方:重庆紫苑房地产开发有限公司

乙方:江西奇信集团股份有限公司

2、债务债权确认

(1)甲乙双方确认主合同结算金额为人民币 7,623.06 万元,甲乙双方对账显示该项目已付款人民币 2,272.24 万元,未付工程款为人民币 5,350.81 万元【其中包括(2021)渝 01 民初 106 号生效民事判决书确认的应付公司工程款本金 1,900 万元】。独栋合同结算金额为人民币 1,855.38 万元,甲乙双方对账显示该项目已付款人民币 1,838.00 万元(其中包括 350.25 万元代付款),未付工程款为人民币 17.38 万元。

(2)两个合同未开发票合计 6,726.44 万元。

(3)乙方放弃(2021)渝 01 民初 106 号生效民事判决书确定的利息。

3、抵偿房屋差价款

(1)甲乙双方同意,甲方以位于重庆市铜梁区民安路 88 号宝莲国际都会项目电影院(商场 4 楼)商铺 3 号楼 4-078,电影院内分设两层(一层 4,117.3 平方米、夹层 814.17 平方米)合计建筑面积 4,931.47 平方米,以优惠价 10,000 元/平方米抵扣所欠公司工程款人民币 4,931.47 万元。

(2)剩余款项现金支付。现金部分分为两部分,其中预交税金部分约 235.43 万元(包含独栋合同所要开具的发票预缴税金在内),该部分 235.43 万元在甲方需要乙方开具剩余工程款发票时,甲方支付给乙方,甲方支付前述款项后,乙方再开具工程款发票给甲方。

剩余金额 (5,350.81+17.38-4,931.47-235.43)=201.29 万元分期支付,甲方支付乙方款项时间为:2023 年 3 月 30 日前支付 100.65 万元;2023 年 8 月 30 日前支付 100.65 万元;如甲方逾期支付,应按未付金额每日支付万分之五违约金。

4、工抵房买卖合同签订及过户

甲乙双方应于本协议签署生效后 15 个工作日内签署抵偿房屋的商品房买卖合同 (下称“买卖合同”),并按规定办理网签,甲方抵给乙方的房屋面积为 4,931.47 平方米,如最终乙方取得的不动产权证上的房屋建筑面积小于或大于 4,931.47 平方米,若小于 4,931.47 平方米则甲方应按差额面积乘以每平方米 10,000 元向乙方支付补偿金,且应于乙方取得不动产权证之日起 10 日内付清,否则每逾期一日按未付金额支付万分之五的违约金。若大于 4,931.47 平方米,则增加部分面积仍按 10,000 元每平方米,甲方在支付乙方后续现金款项中直接抵扣。甲方应配合乙方办理所抵房屋的《不动产权证》,并提供相关资料,如因甲方原因或在 2022 年 12 月 30 日前,乙方未能取得所抵房屋的《不动产权证》,则此工抵房协议无效,甲方仍然按原施工合同即主合同和独栋合同的约定向乙方支付工程款及利息。办理产权证的税费和交易相关费用由乙方承担,甲方开具 5%的增值税专用发票。

5、有关所抵房屋上的租赁合同及乙方租金收益

因所抵房屋上存在租赁合同,甲方应在本协议签订后 60 日内协调承租方重庆音域影院有限公司与出租方重庆星光天地商业管理有限公司解除租赁合同,并与乙方或新商管公司与乙方重新签订租赁合同,以最终签订的协议为准,如甲方未在 60 日内签订新的租赁合同或收益合同,则自本协议签订后第 61 日甲方应确保承租方重庆音域影院有限公司按其原租赁合同约定的租金向乙方支付租金,对此甲方承担连带责任且甲方应每月按承租方重庆音域影院有限公司原租赁合同约定的月租金的 20%向乙方支付违约金。

6、其他

乙方按本协议约定取得工抵房的网签合同及预告登记备案后 15 日内,乙方解除查封原起诉时冻结甲方宝莲国际都会项目的资产。

五、债务重组目的和对公司的影响

1、债务重组的背景及目的

2021 年下半年以来,受融资政策调整和集中供地政策的双重调控影响,部分房地产企业先后出现了流动性危机,部分公司相关客户的房屋销售不振,融资难度有所增加,甚至出现现金流紧张状况。流动性紧缩导致了工程款兑付困难,使公司在应收账款回款及时性、安全性方面的经营风险相应增加,业务资金回笼乏力,应收账款的回款进度整体有所延缓,部分账款甚至面临回款风险。

为减少应收账款的坏账损失风险,防范因房地产市场调整产生的下游客户流动性危机带来的应收账款信用风险,经友好协商一致,公司与重庆紫苑已签署《工程款抵房款协议》,根据协议约定,公司已与重庆紫苑于 2022 年 9 月 1 日签署了抵债房产的商品房买卖合同,并按规定取得抵债房产的网签合同。截至本公告日,公司已取得抵债房产的《不动产权证》[渝(2022)铜梁区不动产权第 001152035 号]。公司已被依法登记为前述房屋及土地使用权的权利人。

2、债务重组对公司财务状况和经营成果的具体影响

此次债务重组涉及的资产账面原值 4,931.47 万元,经公司初步测算,转回已计提应收账款坏账准备 4,826.70 万元,增加公司 2022 年第三季度归母净利润 4,826.70 万元、增加公司归母所有者权益 4,826.70 万元,公司已于 2022 年第三季度进行会计处理,前述影响已计入公司 2022 年第三季度财务报告,对公司已披露的 2022 年三季报财务数据不会产生影响。

六、备查文件

1、《第四届董事会第三十二次会议决议》;

2、《独立董事关于第四届董事会第三十二次会议相关事项的独立意见》;

3、《第四届监事会第二十二次会议决议》;

4、《工程款抵房款协议》;

5、《江西奇信集团股份有限公司拟了解工程款抵房事宜涉及的重庆市宝莲国际都会 3 号楼 4-078(电影院)市场价值项目资产评估报告》(中同华评报字 2022 第 242155 号)。

特此公告。

江西奇信集团股份有限公司董事会
2022 年 12 月 13 日

证券代码:002781 证券简称:*ST 奇信 公告编号:2022-162

江西奇信集团股份有限公司关于召开 2022 年第四次临时股东大会的通知

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”)第四届董事会第三十二次会议审议通过了《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》,定于 2022 年 12 月 29 日下午 14:50 在深圳市宝安区海纳百川大厦 B 座 14 层公司会议室召开 2022 年第四次临时股东大会。会议相关事项如下:

一、召开会议的基本情况

1、股东大会届次:2022 年第四次临时股东大会

2、股东大会的召集人:公司第四届董事会

3、会议召开的合法、合规性:公司第四届董事会第三十二次会议审议通过了《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》,本次股东大会会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》等相关规定。

4、会议召开时间:

现场会议召开时间:2022 年 12 月 29 日(星期四)下午 14:50

网络投票时间:2022 年 12 月 29 日(星期四)

其中,通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)交易系统进行网络投票的时间为:2022 年 12 月 29 日上午 9:15-9:25,9:30-11:30,下午 13:00-15:00;通过深交所互联网系统投票的具体时间为:2022 年 12 月 29 日上午 9:15 至下午 15:00 的任意时间。

5、会议召开方式:本次股东大会采取现场记名投票、网络投票相结合的方式。公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

(1)现场投票:股东本人出席现场会议或通过填写授权委托书(见附件)授权他人出席现场会议。

(2)网络投票:本次股东大会公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)向股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

公司股东只能选择上述投票方式中的一种表决方式。同一表决权出现重复投票的以第一次有效投票结果为准。

6、股权登记日:2022 年 12 月 22 日(星期四)

7、会议出席对象:

(1)截至 2022 年 12 月 22 日(星期四)下午 15:00 收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东均有权出席本次股东大会,并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是本公司股东。

(2)公司董事、监事和高级管理人员。

(3)公司聘请的见证律师等相关人员。

8、会议地点:深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 14 层。

二、会议审议事项

提案编码	议案名称	备注
		该列打钩的栏目可以投票
1.00	《关于投资性房地产会计政策变更的议案》	√

特别提示和说明:

1、上述议案已经公司第四届董事会第三十二次会议、第四届监事会第二十二次会议审议通过。具体内容详见公司刊登于《证券时报》《证券日报》《上海证券报》《中国证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于投资性房地产会计政策变更的公告》。

2、公司将根据《上市公司股东大会规则(2022 年修订)》的要求并按照审慎性原则,在股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时,对中小投资者的表决应当单独计票,并及时公开披露。

三、会议登记办法

1、登记方式:

(1)法人股东由法定代表人出席会议的,需持本人身份证、营业执照(复印件)、法定代表人身份证明书、股东账户卡进行登记;由法定代表人委托的代理人出席会议的,需持营业执照(复印件)、法定代表人身份证明书、委托人身份证(复印件)、代理人身份证、授权委托书、股东账户卡或其他能够表明其身份的有效证件或证明登记。

(2)自然人股东须持股东账户卡、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明进行登记;受自然人股东委托代理出席会议的代理人,须持委托人身份证(复印件)、代理人身份证、授权委托书、股东账户卡或其他能够表明其身份的有效证件或证明进行登记。

(3)异地股东可采用书面信函或传真的方式登记,书面信函或传真以抵达本公司的时间为准,不接受电话登记。

2、登记时间:2022 年 12 月 28 日(上午 9:30-11:30,下午 14:00-17:00)

3、登记地点:深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 12 层奇信股份董事会办公室(信函登记请注明“股东大会”字样)。

邮政编码:518101

联系电话:0755-25329819

传真号码:0755-25329745

联系人:余女士、陈女士

四、参与网络投票的股东的身份认证与投票程序

本次股东大会向股东提供网络形式的投票平台,股东可以通过深交所交易系统或互联网投票系统(http://wltp.cninfo.com.cn)参加网络投票。网络投票的具体操作流程详见附件 1。

五、其他事项

1、为配合当前疫情防控的相关安排,公司建议广大股东采用网络投票方式参加本次股东大会。需参加现场会议的股东及股东代表,应采取有效的防护措施,并遵守公司股东大会现场召开地所在辖区相关政府部门的防疫政策,配合会场要求接受体温监测、提供近期行程记录等相关防疫工作。

2、本次会议会期预计半天,与会股东或委托代理人的费用自理。

3、出席会议人员请于会议开始前半小时到达会议地点,并携带身份证明、股东账户卡、授权委托书等原件,以便验证入场。

4、网络投票系统异常情况的处理方式:网络投票期间,如网络投票系统遇突发重大事件的影响,则本次股东大会的进程按当日通知进行。

六、备查文件

1、《第四届董事会第三十二次会议决议》

2、《第四届监事会第二十二次会议决议》

七、参加网络投票的具体操作流程(附件 1)、参会股东登记表(附件 2)、授权委托书(附件 3)的格式附后。

特此公告。

江西奇信集团股份有限公司董事会
2022 年 12 月 13 日

附件 1:

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票程序

1、投票代码:362781

2、投票简称:奇信投票

3、填报表决意见

本次会议审议的议案为非累积投票议案,填报表决意见:同意、反对、弃权。股东对总议案进行投票,视为对所有提案表达相同意见。股东对总议案与具体提案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的具体提案的表决意见为准,其他未表决的提案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对具体提案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1、投票时间:2022 年 12 月 29 日的交易时间,即 9:15-9:25,9:30-11:30 和 13:00-15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为 2022 年 12 月 29 日(现场股东大会召开当日)上午 9:15,结束时间为 2022 年 12 月 29 日(现场股东大会结束当日)下午 15:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引(2016 年修订)》的规定办理身份认证,取得“深交所数字证书”或“深交所投资者服务密码”。具体的身份认证流程可登录互联网投票系规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。附件 2:

授权委托书

兹委托 (先生/女士)代表本人/本公司出席江西奇信集团股份有限公司于 2022 年 12 月 29 日召开的 2022 年第四次临时股东大会,受托人有权依照本授权委托书的指示对该次股东大会审议的事项进行投票表决,并代为签署该次股东大会需要签署的相关文件。本授权委托书的有效期限为自本授权委托书签署之日起至该次股东大会结束时止。

委托人对受托人的表决指示如下(请在相应的表决意见项下划“√”):

提案编码	提案名称	备注	同意	反对	弃权
		该列打勾的栏目可以投票			
1.00	《关于投资性房地产会计政策变更的议案》	√			

委托人姓名或名称:

委托人身份证号码或营业执照注册登记号:

委托人股东帐号: 持股数量:

委托人签名(或盖章):

受托人姓名(签名): 身份证号码:

委托日期: 年 月 日

说明:

1、委托人为自然人的需要股东本人签名。委托人为法人股东的,加盖法人单位印章。

2、授权委托书对上述事项应在签署授权委托书时在相应表格内填写“同意”、“反对”或“弃权”,三者只能选其一,多选或未选的,视为对该审议事项的授权委托无效。

3、授权委托书复印或按以上格式自制均有效。

证券代码:002781 证券简称:*ST 奇信 公告编号:2022-160

江西奇信集团股份有限公司关于投资性房地产会计政策变更的公告

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。

特别风险提示:

1、江西奇信集团股份有限公司(以下简称“公司”)拟对投资性房地产的后续计量模式自 2022 年 9 月 1 日起进行会计政策变更。本次会计政策变更后,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,相关资产公允价值可能受宏观经济环境影响导致其变动,可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。此外,本次会计政策变更将导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化,不会产生实际现金流,不会对公司实际盈利能力产生重大影响。本次会计政策变更事项尚需提交公司股东大会审议。

2、公司根据《企业会计准则》对 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 8 月 31 日的合并资产负债表及 2021 年 1-12 月、2022 年 1-8 月的合并利润表进行追溯调整。经公司初步测算,本次会计政策变更预计将增加 2022 年 9 月 30 日公司合并所有者权益 18,711.13 万元,但经追溯调整后截至 2022 年 9 月 30 日净资产仍为负数(-21,393.74 万元),本次会计政策变更不会导致公司净资产转正,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,公司提请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

3、因涉及疑似非经营性资金占用、子公司审计受限、无法对部分应收账款及合同资产作出判断及被中国证监会立案调查等事项,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。其中疑似非经营性资金占用(目前由新余经侦立案侦查)及被中国证监会立案调查事项均尚未有调查结论。截至目前,前述 4 项非标审计意见事项的影响能否消除存在重大不确定性,根据《股票上市规则(2022 年修订)》的相关规定,若公司 2022 年审计报告仍为非标准审计意见,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。

4、公司于 2022 年 3 月 31 日收到中国证券监督管理委员会的《立案告知书》(编号:证监立案字 00720224 号),因涉嫌信息披露违法违规,中国证券监督管理委员会决定对公司立案。截止本公告披露日,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,公司股票可能存在被强制退市的风险。敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

公司于 2022 年 12 月 12 日召开第四届董事会第三十二次会议及第四届监事会第二十二次会议,审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》,董事会同意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计量模式,本次会计政策变更尚需提交公司股东大会审议,具体情况如下:

一、会计政策变更概述

1、变更原因

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、西安的禾盛京广中心等。目前公司对投资性房地产的计量方法为成本计量模式,随着公司发展,公司所持投资性房地产价值不断提升,公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值,增强公司财务信息的准确性,便于投资者了解公司客观的资产状况,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价值计量模式。

2、相关房产具有公允价值后续计量的条件

公司目前持有的 14 处投资性房地产中,其中位于重庆市在地均有活跃的房地产租赁和交易市场,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,根据房产的实际收益水平、用途、状态以及投资性房地产所在地同类房地产市场状况、资料收集情况等选择合适的评估方法对其公允价值进行估算。部分投资性房地产的公允价值能够较易从当地房地产交易中介或网站上持续可靠地取得,适合采用市场法的优先选择市场法;另一部分房地产所处区域虽然交易案例少,但是房地产处于租赁状态,有稳定的租金收益,且未来的租金收益均可持续、可预见,房产所在区域均有活跃的房地产租赁市场,投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得,对此类不具备市场法测算条件但房产本身在出租有现实租金收益的,采用收益法确认公允价值。

会计政策的变更符合《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》的相关规定,投资性房地产会计政策变更后,公司将参照评估机构出具的相关投资性房地产评估结果,谨慎的对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

3、变更日期

本次会计政策变更于 2022 年 9 月 1 日起开始执行。

4、变更前采用的会计政策

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本次会计政策变更前,投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,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。资产负债表日,有迹象表明投资性房地产发生减值的,按照账面价值与可回收金额的差额计提相应的减值准备。本公司投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

类别	预计使用寿命(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	5.00	4.75
房屋建筑物装修	5	-	20.00
土地	50	-	2.00

5、变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后,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的用途改变为自用时,自转换之日起,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。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自转换之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产,以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值,转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的,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。若存在原转换日计入其他综合收益的金额,也一并结转计入当期损益。

6、本次变更投资性房地产情况

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值,本公司聘请了具有证券业务从业资格的北京中同华资产评估有限公司(以下简称:“北京中同华”)对公司现有 14 处投资性房地产进行了评估,另行聘请广东省大周行房地产土地资产评估有限公司(以下简称:“广东大周行”)进行了追溯评估。

北京中同华于基准日 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估,并出具了《江西奇信集团股份有限公司拟变更会计政策涉及的房地产及相应土地使用权市场价值项目资产评估报告》(中同华评报字 2022 第 241983 号),公司本次变更会计政策涉及的 14 处房地产及相应的土地使用权在评估基准日的市场价值为 39,204.71 万元,评估增值率为 134.94%,公司基于该评估报告对 2022 年 8 月 31 日的财务报表进行追溯调整。公司本次纳入投资性房地产会计政策变更的 14 处房产具体如下:

序号	建筑物名称	位置	建筑面积(㎡)	账面原值(万元)	账面净值(万元)	累计折旧(万元)	评估值(万元)	评估增值率(%)
1	江南名苑一层房屋	深圳市福田区	1,769.34	7,895.82	2,188.72	5,707.10	13,528.84	518.12%
2	江南名苑二层房屋	深圳市福田区	2,020.25					
3	布吉厂房	深圳市龙岗区	6,039.60	509.29	227.06	282.23	5,621.07	2,375.59%
4	布吉宿舍	深圳市龙岗区	2,608.20					
5	河北天元商务大厦2201室	石家庄市长安区	1,151.08	1,244.60	910.69	333.90	1,254.68	37.77%
6	惠州产学研基地(综合楼)	惠州市惠阳区	12,335.36	14,366.43	11,723.33	2,643.11	16,760.08	42.96%
7	惠州产学研基地(宿舍楼)	惠州市惠阳区	12,004.22					
8	惠州产学研基地(厂房)	惠州市惠阳区	26,486.36					
9	安徽铜陵市北斗星城91栋103	铜陵市铜官区	41.07	184.46	164.01	20.44	315.97	92.65%
10	安徽铜陵市北斗星城88栋108	铜陵市铜官区	119.57					
11	禾盛京广中心1幢5单元14层51401	西安市雁塔区	294.96	1,952.47	1,473.33	479.14	1,724.07	17.02%
12	禾盛京广中心1幢5单元14层51402	西安市雁塔区	291.46					
13	禾盛京广中心1幢5单元14层51403	西安市雁塔区	291.46					
14	禾盛京广中心1幢5单元14层51404	西安市雁塔区	294.96					
合计			62,807.89	26,153.08	16,687.14	9,465.93	39,204.71	134.94%

因本次会计政策变更需对以前年度财务数据进行追溯调整,公司另行聘请了广东大周行对公司现有投资性房地产于基准日 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的公允价值进行评估,并出具了《江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产公允价值追溯性评估项目资产评估报告》(大周行评报字【2022】第 SZ1165 号、大周行评报字【2022】第 SZ1166 号),公司基于该评估报告对 2021 年度及 2020 年 12 月 31 日的财务报表进行追溯调整。

上述评估具体情况请参阅公司同日披露的相关评估报告。

二、会计政策变更对公司的影响

(一)对 2022 年及以前年度的影响

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,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。公司依据评估机构已出具的评估结果,确认了现有投资性房地产的公允价值。本次会计政策变更将会导致公司营业成本、所有者权益及净利润等会计指标发生变化,不会产生实际现金流,不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

经公司初步测算,追溯调整后截至 2022 年 8 月 31 日净资产为-22,391.14 万元,追溯调整后截至 2022 年 9 月 30 日净资产为-21,393.74 万元,仍为负数,因此,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。后续公司将根据相关规定,对 2022 年度定期报告进行追溯调整,预计本次追溯调整不会导致已披露 2022 年定期报告数据产生重大变化,不会导致已披露 2022 年已披露的定期报告净资产转正、不会导致 2022 年度净利润出现盈亏性质改变。因此,公司仍然存在 2022 年年末净资产持续为负而被实施终止上市的风险,公司提请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

经初步测算本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表的具体影响如下,具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

1.本次会计政策变更对合并资产负债表项目的影