证券代码:002781 证券简称:*ST 奇信 公告编号:2023-037

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”或“奇信股份”)董事会于 2023 年 2 月 3 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〔2023〕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:

2023 年 1 月 31 日,你公司披露的《2022 年度业绩预告》(以下简称“业绩预告”)显示,你公司预计 2022 年实现营业收入 13 亿元至 17 亿元,实现归母净利润为亏损 2000 万元至亏损 3000 万元,上年同期为亏损 17.48 亿元,报告期亏损收窄。你公司预计 2022 年末净资产为-6800 万元至-9600 万元。若公司 2022 年经审计净资产为负,公司股票在披露 2022 年年度报告后将被终止上市。业绩预告显示,业绩变动的原因主要为报告期公司投资性房地产公允价值变动及更和公允价值增加;采取了有效措施进行应收账款的催收;预计负债计提金额较上年同期减少。我部对此表示关注,请你公司就以下问题做出书面说明。

问题 1.请你公司详细说明报告期各项投资性房地产公允价值的获取方式、具体计量依据,比较周边房地产市场情况说明公允价值确认的合理性和审慎性;并说明你公司报告期变更投资性房地产后续计量模式对你公司财务数据的具体影响,相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定。请年审机构对上述问题核查并发表明确意见。

公司回复:

一、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计算的投资性房地产合计有 15 处,为了更加客观地反映公司相关投资性房地产的公允价值,公司聘请了北京中同华对 15 处投资性房地产于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估,详见北京中同华资产评估有限公司出具的资产评估报告(中同华评报字 2022 第 241983 号)及(中同华评报字 2022 第 242155 号)。对于公司 15 处房产分别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 8 月 31 日,公司 15 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 44,875.90 万元(大写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
房产 15	重庆铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078	商业办公	4,931.47	2022/08/22	4,931.47	5,671.19	11,500.00	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,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。

公司已聘请了第三方评估机构对报告期末公司的投资性房地产公允价值进行重新评估,评估工作正在推进过程中,具体数据将以经审计的 2022 年年度报告为准。

二、投资性房地产公允价值确认的合理性和审慎性

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,使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法”。确定投资性房地产的公允价值时,可以采用市场法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采用收益法。对比周边房地产市场的销售与租赁情况,结合公司 15 处房产所处区域的经济发展现状及公司实际租赁情况,其公允价值确认情况如下:

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。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/㎡·月,环比下跌 1.3%。空置率为 5.5%,环比上升 0.3 个百分点。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保持着较高租金水平,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,是本地消费市场发展的主力,有利于零售物业租售的长远表现。由此可见,该区域房产市场活跃度较高。区域内同类商业房产的租赁市场活跃,根据公司收到的租金情况表明,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。因此,该处房产采用收益法评估较为合理。

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档妈岭工业区,承租方作为公寓及电商办公使用。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%。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。该房产周边区域是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。该房产所在区域的房产交易或出租活跃,公司该处房产租金收入持续、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。因此,该处房产采用收益法评估较为合理。

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,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四区前列。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,聚敛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最为 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·翰墨广场	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/平方米
裕华区	河北国际商会广场(公寓)	1.4 万元/平方米
裕华区	旭辉中睿府新派公馆	1.35 万元/平方米
裕华区	众美定制广场	0.85 万元/平方米
裕华区	睿鼎国际中心	0.72 万元/平方米起
桥西区	恒印广场	1.95 万元/平方米起
桥西区	中交财富中心	1.95 万元/平方米
桥西区	恒大中央广场	1.8 万元/平方米起
桥西区	石家庄富力中心	1.6 万元/平方米起
桥西区	梧桐商务中心	1.5 万元/平方米
桥西区	鸿锐国际(公寓)	1.44 万元/平方米
桥西区	隆基泰和财富中心	1.3 万元/平方米
桥西区	翡翠公馆	1.3 万元/平方米
桥西区	安联 Aone 中心	1.25 万元/平方米

以上分析可见,该房产所处长安区作为石家庄的核心城区,房产交易市场活跃,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。因此,该处房产采用市场法评估较为合理。

4、房产 6-房产 8:惠州产学研基地(综合楼、宿舍楼、厂房)

该房产位于惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园,该房产建成于 2019 年 3 月,自建并投入使用的工业用房。

该房产所处的惠州市惠阳区,地处珠江三角洲东部,毗邻香港,紧邻深圳、东莞,是“深莞惠 1 小时经济圈”的枢纽中心。惠阳区形成了电子信息、光学玻璃、精细化工、新能源新材料等产业集群,打造了商贸物流、酒店餐饮、休闲旅游、娱乐购物、金融服务全面发展的现代服务业活力区。惠阳辖区面积 1262 平方公里,常住人口 96.69 万人。2022 年上半年,惠阳区生产总值实现 359.14 亿元,同比增长 1.7%;规模以上工业增加值 215.83 亿元,增长 8.5%。截至 2022 年 10 月 31 日,惠州市惠阳区有 22 家上市公司,包括华阳、九联科技、胜宏科技、中京电子、广东骏亚等公司,可见惠阳区内经济活跃,工业企业数量众多,对工厂房租赁的需求大。

该厂房现由承租方哈工智谷斥巨资重新装修和改造后,用于技术院校研学基地,租约期长达 10 年,实际签约租金(12.7 元/平/月)比周边同类物业客观市场租金(15 元/平/月)略低。该房产周边同类工业厂房还有尚为工业园、亚贝斯工业园、惠州市丰达印刷厂、震豪塑胶制品厂等。周边工业配套较完善:有速通物流、德邦物流、安能快递等物流服务;有锦华商务酒店,百惠佳超市,家乐百货商场等商业配套;公路交通发达,临近甬莞、广惠、广龙等高速公路,交通、物流及供应链等配套十分完善,租金远低于市区中心地带,完全符合工业用房的需求,周边同类物业市场租金呈现上涨态势,该房产未来具有稳定的租金收益。

结合上述分析可见,该区域的工业厂房实用性强,周边配套完善,租赁市场活跃,随着经济回暖,租赁市场更趋于活跃。结合周边区域工业物业租赁市场需求、区位、配套和价格优势等客观分析,该处工业厂房物业租赁的长远表现看好,租户为实体工厂居多,市场活跃度较高。

与布吉厂房情况类似,厂房类的房产买卖交易情况较少,但是出租活跃,该处房产租赁期 2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日,按约定承租方享受 5 个月免租期(免租期为 2021 年 6 月-2021 年 10 月),租金按季度正常支付,截至目前已于 2021 年 6 月 18 日、2022 年 3 月 28 日、2022 年 4 月 22 日、2022 年 8 月 25 日分别收到的当季租金,尽管 2022 年四季度租金因故暂未支付,但该承租方在该处房产装修费用实际超过 1500 万元,并承诺补付租金。结合该房产面积、交通便利性和物流等配套情况分析,公司认为该处房产的租金收入持续、稳定,且未来租金收益持续、可预测,所在区域房地产租赁市场活跃,同类房产的租金收益情况较易从惠阳当地各房产中介机构或相关网站获得。因此,该处房产采用收益法评估较为合理。

5、房产 9、房产 10:安徽铜陵北斗星城 88 栋 103/108

该房产位于安徽省铜陵市铜官区北京西路北斗星城。具体为住宅底层商铺,现状为零售商业和电商,租约期长,租金水平接近市场客观水平,租户稳定性较好。房产 9 为租赁给个人用于商铺经营,房产 10 租赁给电商公司,目前房产 9、房产 10 两处房产均处于开业状态。

铜陵是安徽省地级市,位于安徽省中南部、长江下游,是长江经济带重要节点城市和皖中南中心城市。被列入国家发改委发布的长江三角洲城市群发展规划。据统计,铜陵市 2022 年前三季度,全市实现社会消费品零售额 299.96 亿元。

该房产所处的铜官区是铜陵市政治、经济、文化和商业中心,流动人口众多,面积 135 平方公里,人口 45.1 万人。铜官区人流、物流、资金流、信息流、技术流等发展要素集聚,立体化交通格局完备。

铜官区内除了铜陵学院、铜陵职业技术学院、市委党校等学院校外,还有铜陵有色金属集团、铜陵化学工业集团等省属大中型国有企业总部,工业已形成光伏光电、装备制造、现代服务业三大主导产业。当地政府坚持“高、新、特”发展定位,做大做强产业园区经济,如狮子山高新区成为全省首家光电产业园,2017 年创建国家级高新区。该区还建成了一批城市综合体、专业市场、商贸中心、总部楼宇和特色街区,形成服务业三大组团,服务业增加值占全市总量的 70%,2016 年底获批为国家级服务业综合改革试点区。

该房产的周边主要为零售商业,商业氛围较好,底商出租及出售交易市场均活跃,同类市场价格较易从不动产中介中获取。结合该区域的市场分析,说明该区域经济较为发达,零售商业市场出现增长态势,结合片区人口的发展,城市配套的完善,有利于零售物业租售的长远表现,市场活跃度较高。

房产 10 的租赁期自 2021 年 10 月 10 日至 2026 年 10 月 9 日,租金按季度正常支付,截至目前已收到租金五期,房产 9 的租赁期自 2022 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日,租金收入正常支付,该房产租金收入持续、稳定,未来租金收益持续、可预测,区域租赁市场较为活跃,公司容易从房地产中介或网站取得同类或类似房地产租赁的市场价格及相关信息。因此,该处房产采用市场法评估较为合理。

6、房产 11-房产 14:西安禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401-04

该房产位于陕西省西安市雁塔区唐延路 11 号,甲级写字楼,总楼层为 41 层,物业公司:戴德梁行物业管理公司,租金均价:70-88 元/㎡·月。现为同一实控人(两夫妻)控制的两家生物医美公司将该四套房产一并租赁后重新装修,用于经营医美行业,目前处于在业状态。

该房产所处西安市雁塔区位于西安城南,总面积 152 平方公里。现有 8 个街道办事处、194 个社区,常住人口 208.66 万人。雁塔区是陕西省政治中心,省委、省政协、省军区等省级首脑机关、省高院等、省市机关、陕西广播电台、电视台等省级新闻媒体及部分中央及省直属的重要单位等都在该区范围。雁塔区 2021 年实现地区生产总值 2725.20 亿元,财政收入完成 49.29 亿元,收入模块全市第一;且雁塔区是全省重要的商贸业中心区,有商贸企业近 5000 家,商贸网点 2 万余个,获评“中国十大商业名区”,2021 年位列全国百强区第 15 名。西安有 34 家 A 股上市公司,经济相对发达,对房地产租售的需求稳定。

根据第一太平戴维斯发布的 2021 年西安房地产分析报告显示,从市场供需角度分析:2021 年上半年,西安市甲级写字楼市场无新增供应入市。租金指数角度分析:随着单一业权甲级写字楼整层大面积可租赁空间不断减少,租金有所回升,并且对市场预期相对积极乐观,因此市场租金整体保持平稳。截至上半年,西安甲级写字楼市场平均租金环比小幅下降 0.1%,为人民币 103.5 元每平方米每月。

根据房天下资讯数据,2021 年 11 月统计数据中显示:西安写字楼销售价格环比增长 22.39%,写字楼成交量前十楼盘中的第九名为禾盛京广中心,成交套数最多是盛安广场,均价为 17031 元/平方米。2022 年 7 月统计数据中显示:西安写字楼销售价格环比增长 7.79%,写字楼成交量前十楼盘中成交套数最多是荣民搠号,均价为 22131 元/平方米。西安市雁塔区写字楼市场交易活跃,稳步在西安市前列。

从以上分析可见,该房产所处雁塔区交易市场活跃,房产的承租方稳定,因甲级写字楼无新增,空置率低,交易市场活跃,公司能够容易从房地产交易市场上取得类似房地产的市场价格及其他相关信息。因此,该处房产采用市场法评估较为合理。

7、房产 15:重庆铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078

该房产位于重庆铜梁区东城接到民安路 88 号 3 号楼宝莲国际都会,东至铜梁财富中心,南至民安路,西至民谱路,北至重百铜梁。

区域内有明安路、民谱路等城市主次干道,道路通达度较优。临近地铁龙凤溪、尖顶坡等,途径的公交有铜梁 103 路内环等,公共交通便捷度较优。区域内有万达广场,商业繁华度较好。周边有铜梁区人民医院、渝大医院、铜梁区中医院、重庆市巴川中学等,各类公共配套设施齐全。

房地产建成于 2021 年,楼宇为钢筋混凝土结构,总楼层为 7 层,其中地上 4 层,地下 2 层,评估对象位于地上第 4 层(含夹层)。电影院内分设 2 层:1 层 4117.3 平方米、夹层 814.17 平方米,合计建筑面积 4931.47 平方米。该房产商户目前经营电影院,电影院内共 6 个厅,处于正常运营状态。

综上所述,公司目前持有的 15 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,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、审慎性,以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

三、公司变更投资性房地产后续计量模式对财务数据的影响

公司于 2022 年 12 月 14 日披露了《关于投资性房地产会计政策变更的公告》(公告编号:2022-160),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。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。

根据《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。”因此,本次公司变更会计政策以追溯调整法进行衔接,即视同在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,本年年初之前的累计公允价值变动均调整留存收益,报告期内的公允价值变动则计入当期损益。同时,天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)已对本公司截止 2022 年 8 月 31 日的投资性房地产会计政策变更的影响额进行审核,并出具天职业字[2022]45841 号的审核报告,公司变更投资性房地产后续计量模式对报告期内的主要影响如下:

1.合并资产负债表项目的影响

合并报表项目	2022 年 8 月 31 日		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
投资性房地产	166,871,439.36	392,047,146.00	225,175,706.64
递延所得税负债	-	38,813,109.78	38,813,109.78
未分配利润	-1,465,468,958.27	-1,279,106,361.41	186,362,596.86
归属于母公司股东权益合计	-410,273,958.53	-223,911,361.67	186,362,596.86

2.合并利润表项目的影响

合并报表项目	2022 年 1-8 月		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
营业成本	883,968,615.95	877,524,387.11	-6,444,228.84
公允价值变动收益	219,184.84	12,675,918.84	12,456,734.00
利润总额	-178,711,708.67	-159,810,745.83	18,900,962.84
所得税费用	2,622,190.70	6,371,379.59	3,749,188.89
净利润	-181,333,899.37	-166,182,125.42	15,151,773.95
归属于母公司股东的净利润	-177,933,884.20	-162,782,110.25	15,151,773.95

综上所述,公司已按《企业会计准则》要求对投资性房地产的后续计量进行会计处理,经会计政策变更后将增加报告期内归属于母公司股东的净利润 1,515.18 万元,增加归属于母公司股东权益 18,636.26 万元。目前公司对截止 2022 年 12 月 31 日投资性房地产的价值评估工作也在正常推进中,最终以审计后披露的 2022 年年度报告数据为准。

会计师回复:

针对上述事项,作为公司 2022 年年审会计师事务所,天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)已经就公司会计政策变更事项出具了《关于江西奇信集团股份有限公司会计政策变更专项说明的审核报告天职业字》(编号:[2022]45841 号)。我们认为,公司管理层编制的《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专项说明》在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的清况,相关会计处理符合《企业会计准则第 3 号--投资性房地产》以及《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。

由于我们对奇信股份 2022 年度财务报表的审计程序尚未执行完毕,且评估机构针对公司投资性房地产的评估工作尚未结束,年审会计师暂时无法就公司投资性房地产的年度评估结果执行相关的审计程序,最终结果以审计报告为准。

问题 2.2021 年年报显示,你公司报告期计提预计负债 4.65 亿元,其中未决诉讼 0.75 亿元,项目费用 3.90 亿元,项目费用主要系你公司对内部承包项目全面自查梳理并与内部承包人清查对账、重新签订新合同后计提的后续包干费用。根据你公司 2022 年 1 月 14 日、12 月 19 日分别披露的《关于累计诉讼及仲裁案件进展情况的公告》,你公司及控股子公司累计诉讼、仲裁案件涉案金额由 1.44 亿元增长至 3.22 亿元,公司作为被告的案件涉案金额由 0.77 亿元增长至 1.90 亿元,但业绩预告显示,你公司 2022 年预计负债计提同比减少。请你公司:

(1)针对未决诉讼,请你公司逐项列示截至 2022 年 12 月 31 日作为被告的涉诉事项明细,包括但不限于原告方、起诉日期、诉讼标的及金额、涉诉原因、案件状态、预计负债计提情况(包括计提金额及会计处理)及依据等;

公司回复:

一、公司诉讼案件的基本情况

公司于 2022 年 12 月 29 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:2022-168),截至公告日,公司及下属子公司诉讼、仲裁事项涉及金额总计 32,187.30 万元,占公司最近一期经审计净资产绝对值的 138.56%。其中,作为被告的案件涉及金额为 19,022.40 万元。具体情况如下:

序号	案号	原告方	诉讼时间	涉诉标的	标的额(人民币/元)	涉诉原因	案件状态
1	(2022)琼 9023 民初 2915 号	邓凤茂	2022 年 8 月 24 日	建设工程施工合同纠纷	12,423,029.38	原告要求二被告支付项目剩余未付工程款。	待判决
2	(2022)粤 0304 民初 35739 号	广东中幕建设工程有限公司	2022 年 11 月 21 日	合同纠纷	11,814,285.82	原告要求被告支付项目剩余未付工程款。	待判决
3	(2022)鄂 0106 民初 11905 号	湖北正信电力工程咨询有限公司	2022 年 9 月 13 日	建设工程施工合同纠纷	9,948,747.20	双方就施工合同解除问题未达成一致。	待判决
4	(2022)晋 1002 民初 6820 号	乔冬松	2022 年 11 月 16 日	建设工程分包合同纠纷	7,926,780.65	原告诉求三被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
5	(2022)晋 1002 民初 6822 号	乔冬松	2022 年 11 月 16 日	建设工程分包合同纠纷	7,758,170.81	原告诉求二被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
6	(2021)兵 9001 民初 7883 号	石河子市兴恒基房地产开发有限公司	2019 年 11 月 28 日	建设工程施工合同纠纷	6,650,000.00	双方就施工合同解除问题未达成一致。	重审待开庭
7	(2022)鄂 0303 民初 3199 号	乐昌春	2022 年 12 月 7 日	建设工程施工合同纠纷	5,934,260.00	原告诉求被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
8	(2022)粤 0306 民初 32011 号	南京汇兴石材有限公司	2023 年 1 月 5 日	买卖合同纠纷	5,768,651.99	双方签订《石材采购合同》,至今仍欠余款未结清。	待判决
9	(2021)鲁 0214 诉前调 7350 号	向仕善	2021 年 9 月 24 日	建设施工合同纠纷	5,700,000.00	双方就《建筑工程施工劳务分包合同》工程款支付问题产生诉讼纠纷。	二审待开庭
10	(2022)鄂 0222 民初 5391 号	郝秀鑫	2022 年 11 月 23 日	建设工程分包合同纠纷	5,508,444.56	原告诉求二被告支付项目剩余未付工程款。	待收传票
11	(2022)赣 0502 民初 6369 号	广州市广鑫装饰有限公司(原广州市桦成装饰有限公司)	2022 年 9 月 16 日	中介合同纠纷	4,402,186.19	双方就费用支付问题产生诉讼纠纷。	待判决
12	(2022)粤 0304 民初 24318 号	深圳建友智能系统有限公司	2019 年 9 月 3 日	建设工程施工合同纠纷	3,730,259.96	原告诉求结清工程余款。	重审待开庭
13	(2022)粤 1303 民初 6573 号	张应宏	2022 年 11 月 24 日	建设工程分包合同纠纷	3,300,000.00	双方就项目投标保证金退款问题产生诉讼纠纷。	待收传票
14	(2022)云 3301 民初 964 号	怒江正格酒店管理有限公司	2022 年 9 月 30 日	建设工程施工合同纠纷	3,157,408.11	双方就项目维修问题未达成一致意见。	待判决
15	(2022)粤 0304 民初 26761 号	深圳市北纬二十一度实业有限公司	2022 年 7 月 19 日	买卖合同纠纷	3,141,278.08	双方签订《家具材料及安装采购合同》,原告诉求结清余款。	待开庭
16	(2022)粤 0304 民初 46042 号	深圳市盟泰装饰材料有限公司(深圳市爱默施照明有限公司)	2022 年 10 月 12 日	买卖合同纠纷	2,809,739.48	双方签订《灯具采购合同》,原告诉求结清余款。	待开庭
17	(2022)粤 0304 民初 39542 号	北京紫唐轩木业有限公司	2022 年 11 月 4 日	分期付款买卖合同纠纷	2,639,242.00	双方签订《木饰面采购合同》,原告诉求结清余款。	待判决
18	(2021)粤 0306 民初 20873 号	广州市广鑫装饰有限公司(原广州市桦成装饰有限公司)	2021 年 10 月 20 日	中介合同纠纷	2,522,818.90	原告与被告就费用支付产生纠纷	二审待收传票
19	(2022)粤 0306 民初 24089 号	北京北控京奥建设有限公司	2022 年 9 月 9 日	技术合作开发合同纠纷	2,342,900.00	双方就技术合作事项产生纠纷。	待判决
20	(2022)粤 0304 民初 20999 号	深圳市盟泰装饰材料有限公司	2022 年 10 月 12 日	买卖合同纠纷	2,258,436.17	双方签订《墙纸墙布采购合同》,原告诉求结清余款。	待判决
21	深宝劳人仲案【2021】1504 号	朱勇珍	2021 年 11 月 1 日	劳务人事纠纷	2,239,320.00	双方就绩效奖金有所约定,被告未按要求进行支付	已判决
22	(2022)闽 0503 民初 7107 号	南京市鼓楼区盈固不锈钢经营部	2022 年 8 月 9 日	建设工程合同纠纷	2,134,564.60	双方签订《不锈钢栏杆扶手采购合同》,原告诉求结清余款。	待开庭
23	(2022)京 0105 民初 61087 号	北京佳境建筑工程有限责任公司	2022 年 8 月 22 日	装饰装修合同纠纷	2,083,696.84	双方就工程项目尾款产生纠纷	待申请重审
24	(2021)宁 0181 民初 3859 号	庄胜华	2021 年 12 月 14 日	装饰装修合同纠纷	2,023,051.02	原告诉求二被告支付项目剩余未付工程款。	二审待开庭
25	(2022)鄂 0102 民初 15775 号	贾荣春	2022 年 12 月 5 日	建设工程分包合同纠纷	2,000,000.00	双方签订《劳务分包合同》,原告诉求结清余款。	待收传票
26	(2022)粤 0306 民初 42265 号	成都云毅装饰材料有限公司	2022 年 11 月 16 日	买卖合同纠纷	1,656,214.39	双方签订《板材采购合同》,原告诉求结清余款。	待判决
27	(2022)深国仲受 3941 号	林谋松	2022 年 8 月 8 日	装饰装修合同纠纷案	1,621,451.16	原告与被告就项目工程款支付产生纠纷,原告诉求结清工程款。	待判决
28	(2022)粤 0306 民初 23319 号	广州黄浦区丹海业源装饰材料经营部	2022 年 10 月 25 日	买卖合同纠纷	1,516,740.00	双方签订《预埋板采购合同》,原告诉求结清余款。	二审待收传票
29	2021 粤 0304 民初 20309 号	北京天成英良石材有限责任公司	2021 年 4 月 9 日	买卖合同纠纷	1,512,576.34	原被告双方签订了《石材采购合同》及补充协议,办理结算时,双方就结算方式出现分歧,原告请求法院维护其合法权益。	二审待开庭
30	(2022)粤 0305 民初 18045 号	创美工场(上海)工程有限公司	2023 年 12 月 19 日	买卖合同纠纷	1,307,201.98	双方就座椅采购合同货款问题产生诉讼纠纷。	待收传票
31	(2022)黑 0102 民初 1384 号	哈尔滨春茂科技发展有限公司	2022 年 4 月 12 日	建设工程施工合同纠纷	1,302,080.00	双方签订《空调设备采购合同》,原告诉求结清余款。	待判决
32	(2022)苏 0213 民初 3873 号	武汉小威科技有限公司	2022 年 5 月 19 日	建设工程施工合同纠纷	1,281,491.70	双方签订“灯具及字牌、灯箱等采购合同”,原告诉求结清余款。	待判决
33	(2022)深国仲受 3758 号	张志兵	2022 年 8 月 5 日	建设工程分包合同纠纷案	1,255,808.61	原告诉求结清余款。	待判决
34	(2022)陕 01 民终 19583	晋崇勇	2022 年 3 月 17 日	建设施工合同纠纷	1,255,620.39	双方就《建筑工程施工劳务分包合同》工程款支付问题产生诉讼纠纷。	二审待开庭
35	(2022)粤 0304 民初 20991 号	廊坊俊发鑫瑞建材有限公司	2022 年 10 月 12 日	分期付款买卖合同纠纷	1,230,439.09	双方签订《空调通风材料、设备及装饰材料采购合同》,原告诉求结清余款。	待判决
36	(2022)晋 1002 民初 6821 号	乔冬松	2022 年 11 月 16 日	建设工程分包合同纠纷	1,218,924.76	原告诉求三被告支付项目剩余工程款。	待收传票
37	(2022)鄂 0607 民初 4