

深圳证券交易所

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

江西奇信集团股份有限公司董事会：

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（-2.14 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。

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。

3. 公告显示，你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。

(2)说明采用收益法确认投资性房地产的公允价值是否符合《企业会计准则》的有关规定，并结合相关房产历史现金流入及支出情况说明房产的未来收益及承担的风险是否稳定可预测，是否符合收益法评估的相关要求及假设前提。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

4.三季报显示，你公司报告期内投资性房地产期末余额 2.13 亿元，较期初增长 36.54%，主要系本期部分房产对外出租。请你公司说明报告期内相关资产转入投资性房地产核算的具体情况及其原因，并结合会计政策变更前后相关因素的变化，说明你公司是否存在为增厚净资产而将相关资产突击转入投资性房地产并变更后续计量模式的情形，是否存在为满足撤销退市风险警示而进行不当会计调节、滥用会计政策变更的情形。请你公司独立董事、年审机构核查并发表明确意见。

5.公告显示，你公司聘请北京中同华资产评估公司对相关投资性房地产截至 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估，聘请广东省大周行房地产土地资产评估有限公司对相关投资性房地产 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行评估。基于前述评估机构出具的评估报告，你对 2020 年 12 月 31

日、2021年12月31日及2022年8月31日的相关财务数据进行追溯调整。请你公司：

(1) 说明自2020年起进行追溯调整的原因，以及你公司未对2022年前三季度已披露财务报告数据进行追溯调整的原因及合理性；并补充说明你公司聘请不同评估机构对投资性房地产2022年及以前年度进行评估的原因及合理性。

(2) 说明评估确定投资性房地产公允价值的具体过程、关键假设与参数、相关房产的租赁情况、历史及未来现金流、折现率、同类房产估值与交易价格等，并结合以上内容说明投资性房地产评估价格的公允性与审慎性。请评估机构核查并发表明确意见。

(3) 说明前述两个评估机构对你公司投资性房地产评估结果是否存在明显差异，如是，请补充披露产生差异的原因及合理性；并说明你公司基于不同评估机构出具的评估报告分别对2022年及以前年度财务数据进行追溯调整是否合理、审慎，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

(4) 请你公司补充披露对2020年12月31日、2021年12月31日、2022年8月31日合并资产负债表、合并利润表进行追溯调整的具体情况及计算过程，相关调整是否符合《企业会计准则》的有关规定。请你公司年审机构核查并发表明确意见。

二、关于债务重组

6.公告显示，你公司2022年8月10日已与债务人签订了《工程款抵房款协议》，并在2022年三季报中转回坏账准备4,826.70

万元，但迟至12月13日，你公司才对上述事项进行补充审议与披露。请你公司结合《股票上市规则（2022年修订）》及你公司章程的有关规定，说明上述事项是否需提交董事会、股东大会审议，你公司是否未及时履行信息披露义务，如是，请你公司说明未及时审议/披露的原因，是否违反本所《股票上市规则（2022年修订）》的有关规定。

7.请你公司说明本次债务重组事项的具体会计处理过程及依据（包括但不限于具体会计分录、受让资产入账价值的确认依据及公允性、应收账款减值转回的依据及合理性、债务重组损益的确认依据等），相关会计处理是否符合《企业会计准则》的有关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在2022年12月21日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。同时，提醒你公司及全体董事、监事和高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022年12月14日