

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[2022]45841号

目 录

审核报告	1
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	3



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[2022]45841号

江西奇信集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的江西奇信集团股份有限公司（以下简称“奇信股份”）编制的《关于投资性房地产会计政策变更的专项说明》。

一、管理层责任

奇信股份管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《企业会计准则第3号—投资性房地产》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定编制后附的专项说明，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行审核工作，并在此基础上对专项说明发表审核意见。在执行审核过程中，我们实施了包括询问、检查记录和文件、重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

三、审核意见

我们认为，后附的奇信股份管理层编制的《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情况，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。

四、其他事项

本专项报告仅供奇信股份股东大会审批会计政策变更事项之用，未经本所书面同意，不得用于其他用途。



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（续）

天职业字[2022]45841号

[此页无正文]



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



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

一、公司基本情况

江西奇信集团股份有限公司（以下简称“奇信股份”或“本公司”或“公司”）前身系原深圳市奇信装饰设计工程有限公司（以下简称“奇信有限”），系于1995年5月12日经深圳市工商行政管理局批准，由深圳天虹商场有限公司与西安深业建筑装饰工程公司共同出资组建的有限责任公司，并取得注册号为19233796-9号的《企业法人营业执照》，注册资本10,000,000.00元。

2011年9月1日，奇信有限以2011年5月31日为基准日整体变更为股份有限公司，于2011年9月28日在深圳市市场监督管理局办妥相关变更登记手续，同时本公司名称变更为深圳市奇信建设集团股份有限公司。2019年7月31日，本公司名称变更为深圳市奇信集团股份有限公司。2021年12月20日，本公司名称变更为江西奇信集团股份有限公司。

2015年6月24日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1375号文的核准，公司首次公开发行5,625万股人民币普通股股票（A股），其中发行新股4,500万股，老股转让1,125万股。公司已于2015年12月17日共收到上述募集资金净额为人民币531,132,500.00元。2015年12月22日，公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。

公司现有注册资本22,500万元，股份总额22,500万股（每股面值1元）。其中，有限售条件流通股：A股1,072,267.00股，无限售条件流通股：A股223,927,733.00股。

注册地址：江西省新余市渝水区城北毓秀东大道718号百乐村18栋（综合楼）1501、1601、1701。

法定代表人：雷鸣。

公司所处行业：建筑装饰业。

经营范围：一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级；建筑装饰专项工程设计甲级；建筑幕墙工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级；建筑机电安装工程专业承包壹级；电子与智能化工程专业承包壹级；消防设施工程专业承包贰级；消防设施工程设计专项乙级；建筑工程施工总承包；钢结构工程专业承包（凭资质证书经营）；承包境外建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；从事货物、技术进出口业务（不含分销、国家专营专控商品）；太阳能、光伏设备安装工程（凭建设部门颁发的相关资质证书经营）；洁净工程；建筑新材料的研发和购销；建筑玻璃幕墙节能智能化技术的研发、绿色环保节能材料的研发、销售；计算机系统集成服务；建筑智能化系统服务；计算机软件的

设计、研发及销售；物联网技术的研发与应用服务；互联网、云计算软件与平台技术服务；供应链管理及配套服务；健康科技的技术开发、咨询服务；自有房屋租赁；物业管理。许可经营项目是：对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员（按《对外承包工程资格证书》经营）。

二、会计政策变更的原因

（一）会计政策变更原因

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，公司决定将投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。投资性房地产会计政策变更后，公司以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

（二）会计政策变更日期

本次会计政策变更的日期为 2022 年 9 月 1 日。

（三）变更投资性房地产情况

公司本次投资性房地产会计政策变更涉及 14 处房产，其中证载权利人为奇信股份的房产有 11 处，证载权力人为惠州市奇信新材料有限公司的房产有 3 处。

1、奇信股份的房产基本状况如下表所示：

序号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑物用途	建筑面积 (m ²)	租赁期	证载使用期限	是否抵押
1	粤(2019)深圳市不动产权第 0222074 号	江南名苑一层房屋	商业	1,769.34	租赁期限 2020/6/1-2028/7/31、免租期	1996/8/26 至 2066/8/25	是
2	粤(2019)深圳市不动产权第 0222070 号	江南名苑二层房屋	商业	2,020.25	2020/6/1-2020/8/31 (含在租期内)	1996/8/26 至 2066/8/25	是
3	粤(2019)深圳市不动产权第 0235530 号	布吉厂房	工业	6,039.60	布吉厂房 5 层(第一层及第三层至第六层)及布吉宿舍; 租赁期限 2020/6/20-2030/6/20、免租期 2020/6/20-2020/8/20(含在租期内);	1999/3/5 至 2049/3/4	是
4	粤(2019)深圳市不动产权第 0235515 号	布吉宿舍	工业	2,608.20	布吉厂房 1 层(第二层); 租赁期限 2020/9/1-2030/8/31、免租期 2020/9/1-2020/10/31 (含在租期内);	1999/3/5 至 2049/3/4	是

5	冀(2022)石家庄市不动产权第0072964号	河北天元商务大厦2201室	商业	1,151.08	租赁期限 2022/7/15-2024/7/14 免租期无	2012/10/14至 2052/10/14	否
6	皖(2020)铜陵市不动产权第0015152号	安徽铜陵市北斗星城91栋103	商业	41.07	租赁期限2022/7/4-2027/7/3、免租期 2022/7/4-2022/8/3(含在租期内)租赁期限	2011/6/30至 2051/6/30	否
7	皖(2020)铜陵市不动产权第0015148号	安徽铜陵市北斗星城88栋108	商业	119.57	2021/10/10-2026/10/9、免租期2021/10/10-2021/11/9(含在租期内)	2011/6/30至 2051/6/30	否
8	陕(2021)西安市不动产权第0460197号	禾盛京广中心1幢5单元14层51401	商业	294.96	租赁期2022/9/17-2028/9/16、免租期 2022/6/17-2022/9/16(不含在租期内)	2013/10/23至 2053/10/22	否
9	陕(2021)西安市不动产权第0460198号	禾盛京广中心1幢5单元14层51402	商业	291.46		2013/10/23至 2053/10/22	否
10	陕(2021)西安市不动产权第0460199号	禾盛京广中心1幢5单元14层51403	商业	291.46		2013/10/23至 2053/10/22	否
11	陕(2021)西安市不动产权第0467145号	禾盛京广中心1幢5单元14层51404	商业	294.96		2013/10/23至 2053/10/22	否

截止2022年8月31日,奇信股份上述投资性房地产的账面原值为117,866,417.39元,账面净值为49,638,187.29元。

上述房产中,深圳市福田区江南名苑一层和二层房屋、深圳市龙岗区布吉街道布吉社区杓妈岭工业区7#厂房和9#宿舍已担保抵押给深圳市高新投集团有限公司,由深圳市高新投集团有限公司为本公司发行不超过2亿元公司债券的还本付息提供连带责任保证担保,截止本报告日,公司未到期的公司债券的本金余额为1.5亿元。抵押担保期限为2019年11月29日至2027年11月28日。除此之外,不存在其他抵押或限制情况。

2、惠州市奇信高新材料有限公司基本状况如下表所示:

序号	不动产权证编号	建筑物名称	证载建筑物用途	建筑面积(m ²)	租赁期	证载使用期限	是否抵押
1	粤(2019)惠州市不动产权第3062012号	惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园(厂区内一期综合楼)	工业厂房	12,335.36	哈工智谷教育:租赁期限2021/6/1-2033/6/30、免租期2021/6/1-2021/10/31(含在租期内)	2012/3/7至 2062/3/6	是
2	粤(2019)惠州市不动产权第3062008号	惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园(厂区内一期宿舍楼)	工业厂房	11,789.22		2012/3/7至 2062/3/6	是
3	粤(2019)惠州市不动产权第3062007号	惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园(厂区内一期厂房A)	工业厂房	23,761.36		2012/3/7至 2062/3/6	是

注:以上房产中,明细表序号6-8惠州产学研基地,根据不动产权证记载建筑面积合计50,825.94平方米,其中宿舍约215.00平方米,厂房约2,725.00平方米,共计2,940.00平方米由惠州中科华洋材料科技有限公司使用,该部分在固定资产核算;剩余47,885.94平方米出租给哈工智谷教育发展(广东)有限公司作为投资性房地产核算,租赁期限2021年6月1日至2033年6月30日。

截止 2022 年 8 月 31 日,奇信股份上述投资性房地产的账面原值为 143,664,348.22 元,账面净值为 117,233,252.07 元。

上述房产中,惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园厂区内综合楼、宿舍楼和厂房 A 已抵押给新余市投资控股集团有限公司,由新余市投资控股集团有限公司提供 3.5 亿的抵押借款,抵押担保期限为 2021 年 7 月 13 日至 2022 年 12 月 31 日。

(三)变更前后会计政策

1.变更前会计政策

(1)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。

(2)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,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

2.变更后会计政策

公司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,同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时,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。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入所有者权益。

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。

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、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

3.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和广东省大周行房地产土地资产评估有限公司分别对本集团投资性房地产进行了评估,并出具了编号分别为“大周行评报字【2022】第 SZ1165 号”、“大周行评报字【2022】第 SZ1166 号”、“中同华评报字 2022 第 241983 号”的评估报告。

三、本次会计政策变更对公司的影响

公司根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》要求，本次会计政策变更需要对 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日资产负债表及 2022 年 1-8 月、2021 年度利润表进行追溯调整。追溯调整产生的累计影响数详见下表：

1. 本次会计政策变更对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

(续)

合并报表项目	2021 年 12 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	148,820,931.86	343,175,956.00	194,355,024.14
递延所得税负债	-	33,275,962.95	33,275,962.95
未分配利润	-1,287,535,074.07	-1,126,456,012.88	161,079,061.19
归属于母公司股东权益合计	-232,299,778.60	-71,220,717.41	161,079,061.19

(续)

合并报表项目	2020 年 12 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	28,015,696.67	177,474,022.00	149,458,325.33
递延所得税负债	366,372.91	22,785,121.71	22,418,748.80
未分配利润	460,329,026.93	587,368,603.46	127,039,576.53
归属于母公司股东权益合计	1,515,019,149.87	1,642,058,726.40	127,039,576.53

2. 本次会计政策变更对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

合并报表项目	2022年1-8月		
	利润总额	-178,711,708.67	-159,810,745.83
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
归属母公司股东的净利润	-177,933,884.20	-162,782,110.25	15,151,773.95

(续)

合并报表项目	2021年度		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
营业成本	1,314,315,244.18	1,308,017,865.83	-6,297,378.35
公允价值变动收益	-	5,003,858.00	5,003,858.00
利润总额	-1,758,214,593.22	-1,746,913,356.87	11,301,236.35
所得税费用	951,719.52	3,506,551.30	2,554,831.78
净利润	-1,759,166,312.74	-1,750,419,908.17	8,746,404.57
归属母公司股东的净利润	-1,747,864,101.00	-1,739,117,696.43	8,746,404.57

四、审批程序

2022年12月12日本公司第四届董事会第三十二次会议审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，此议案尚需提交本公司2022年第四次临时股东大会审议。

江西奇信集团股份有限公司

二〇二二年十二月十二日

营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描此二维码
可获得更多
信息, 请移步
国家企业信用
信息公示系统

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 15654万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月05日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区
域

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 技术开发、技术咨询、技术服务; 应用软件开发; 软件开发; 计算机系统处理(数据处理中的银行产品设计; 基础软件服务; 数据处理(数据中心除外); 企业中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外); 企业管理咨询; 销售计算机、软件及辅助设备。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

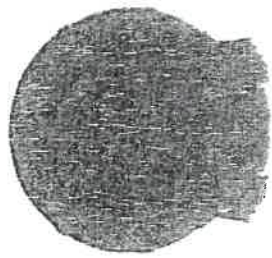
2022年 09月 18日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号



批准执业文号：

2011年11月14日

批准执业日期：



发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名	屈先富
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970-07-02
Date of birth	
工作单位	天职国际会计师事务所有限公司 深圳分所
Working unit	
身份证号码	430181197007022153
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



屈先富
430100100031
深圳市注册会计师协会



证书编号: 430100100031
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997年12月01日
Date of Issuance



姓名 龙秀文
Full name 龙秀文
性别 男
Sex 男
出生日期 1986-03-31
Date of birth 1986-03-31
工作单位 天健会计师事务所(深圳分所)
Working unit 天健会计师事务所(深圳分所)
身份证号码 433124198603313613
Identity card No. 433124198603313613



证书编号: 330000015588
No. of Certificate 330000015588

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会
发证日期: 2016 年 04 月 26 日
Date of Issuance 2016 年 04 月 26 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



龙秀文
330000015588 年 月 日
深圳市注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
Shenzhen Tianjian Accounting Firm, CPAs
2017年12月26日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
Shenzhen Tianjian Accounting Firm, CPAs
2017年11月30日

