证券代码：002781　　证券简称：*ST 奇信　　公告编号：2022-170

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”）董事会于 2022 年 12 月 14 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〔2022〕第 446 号）（以下简称“关注函”），现将关注函相关问题回复如下：

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。

公司回复：

一、本次会计政策变更的原因

1、成本计量模式下投资性房地产账面价值明显低于公允价值，未能真实反映公司重要资产实际价值

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、惠州的产学研基地、西安的禾盛京广中心等。以往均采用成本计量模式，成本计量模式只能反映历史价值，近年深圳、惠州、西安等国内一、二线城市的房地产市场均经历过良好的发展，目前公司投资性房地产的账面价值明显低于公允价值。

2、公司具备变更为公允价值模式计量的前提条件

公司 14 处投资性房地产所在地交易活跃，处于房产交易市场相对活跃的地区（如深圳福田区、龙岗区、西安市等），满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”两个条件，上述相关房产符合投资性房地产的确认要求。具体详见关注函第三问投资性房地产活跃性等相关说明。

公司能够对上述房产的公允价值做出合理的估计，具备变更为公允价值模式计量的前提条件。

3、公司年末时点变更为公允价值模式计量的原因

2022 年，新管理层稳定后，公司经过梳理发现账面价值明显低于公允价值，未能真实反映公司重要资产实际价值，上半年公司开始组织研究采用公允价值进行后续计量模式，拟对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更。

七月份开始，公司组织多方论证，组织了专门团队，梳理房产的权属信息，实地走访和了解房产所处区域的同类房产租售交易的情况，判断投资性房地产所处区域的交易和租售的活跃性，查询是否可容易获得同类房产的价值信息，聘请评估机构对房产情况进行评估，直至 2022 年下半年时机成熟，方于 2022 年第四季度开始启动决策程序，将该事项提交股东大会审议。

公司董事会慎重考虑，决定在该时点自主变更会计政策。

二、本次会计政策变更的依据及合理性

公司本次会计政策变更的依据是《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》；在计量方面依据的是由具备证券服务业务资格的评估机构出具的评估报告。

此前公司采用成本计量模式对投资性房地产进行核算，因计提折旧和地段增值等原因导致其账面净值明显低于公允价值，不利于反映公司重要资产的实际价值。

公司所有的 14 处投资性房地产，据北京中同华资产评估有限公司（以下简称：“北京中同华”）出具的中同华评报字 2022 第 241983 号评估报告显示，截至 2022 年 8 月 31 日，公司投资性房地产面积共 62,807.89 平米，公允价值为 3.92 亿元，评估增值 2.25 亿元，增值率 135%。账面净值为 1.67 亿元，平均 2,657 元 / 平米（评估单价 6,242 元 / 平米，剔除工业厂房后的平均评估单价 26,814.09 元 / 平米），严重低于市场公允价值。采用成本法核算已无法体现其公允价值，不利于反映公司重要资产的实际价值，不利于投资者客观了解公司的资产状况。

公司所持有的投资性房地产集中于深圳福田区、龙岗区、西安市等地，所在区域房地产市场活跃，售价及租金信息易于获取，公允价值后续计量的条件成熟，此时变更会计政策能为财务会计报告使用者提供更可靠、更相关的信息，更能准确反映公司重要资产的实际价值，增强公司财务信息的准确性，因此，公司本次会计政策变更的原因具有合理性。

三、本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定，会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息

1、本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定

依据《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，投资性房地产需要满足“所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”两个条件。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模式进行计量满足以上规定，原因如下：

（1）公司目前持有的 14 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。

（2）公司持有的 14 处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、可操作性。

2、会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息

会计政策变更之前，公司持有投资性房地产的计量模式为成本计量模式，在成本计量模式下，房地产的账面价值与实际价值相差较远，未能真实反映投资性房地产的实际价值。经过专业评估机构的评估，该等资产的公允价值已超出原账面价值的 135%，为更加客观、公允反映公司财务状况，体现公司重要资产的真实价值，公司拟将投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值模式。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作为投资性房地产的公允价值，并作为入账价值，公司所持有的投资性房地产的账面价值将和公允价值保持一致，更加真实准确的反映了公司资产的价值。

综上所述，变更会计政策能更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者动态了解公司投资性房地产的真实价值，能够提供更可靠、更相关的会计信息，符合《企业会计准则》的规定。

四、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

自公司 2022 年 7 月 19 日进入预重整阶段，临时管理人开始对公司进行清产核资工作后，公司及管理层注意到本公司所持有的投资性房地产都是优质物业，但账面上所反映的资产价值偏低，不能完全体现该类资产的实际价值，为了便于公司管理层和投资者动态了解公司的资产状况，故公司拟进行会计政策变更，对投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式，恰当的反映公司资产的真实价值，公司随即召集详信机构、审计机构进行会计政策变更的相关工作，并将会计政策变更的评估基准日定于 2022 年 8 月 31 日，同时经董事会审议后，董事会同意公司会计政策变更自 2022 年 9 月 1 日起开始执行。

因为本次关于投资性房地产会计政策变更的事项属于上市公司自主变更会计政策的范畴，依据《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。”本次公司自主变更会计政策以追溯调整法进行衔接，即视同在最早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。因此，经董事会审议通过后，本次会计政策变更自 2022 年 9 月 1 日起开始执行，但公司对以前年度仍进行了追溯调整，故该次变更的开始执行日期为董事会决议的日期，不会对变更事宜造成重大影响，具有合理性。

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。

公司回复：

一、公司本次会计政策变更涉及的 14 处房产详细情况如下：

	房产名称	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	目前使用状态	是否符合投资性房地产的确认条件	是否认定资产减值
1	江南名苑一层房屋	粤（2019）深圳市不动产权第 0222074 号	深圳市福田区福强路 2135 号江南名苑一层	1,769.34	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司，质押合同编号：ZZ201901919 起始时间：2019/11/29-2027/11/28	2011/4/30	外购	2020 年 12 月	已出租	是	否
2	江南名苑二层房屋	粤（2019）深圳市不动产权第 0222070 号	深圳市福田区福强路 2135 号江南名苑二层	2,020.25	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。质押合同编号：ZZ201901919 起始时间：2019/11/29-2027/11/28	2011/4/30	外购	2020 年 12 月	已出租	是	否
3	布吉厂房	粤（2019）深圳市不动产权第 0235530 号	深圳市龙岗区布吉街道布吉社区杓鸠岭工业区 7# 厂房	6,039.60	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。质押合同编号：ZZ201901919 起始时间：2020/6/20-2030/6/20	2010/12/31	审判	2020 年 12 月	已出租	是	否
4	布吉宿舍	粤（2019）深圳市不动产权第 0235515 号	深圳市龙岗区布吉街道布吉社区杓鸠岭工业区 9# 宿舍	2,608.20	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。质押合同编号：ZZ201901919 起始时间：2020/6/20-2030/6/20	2010/12/31	审判	2020 年 12 月	已出租	是	否
5	河北天元商务大厦 2201 室	冀（2022）石家庄市不动产权第 0072964 号	石家庄市长安区跃进路 3 号天元商务大厦 2201 室	1,151.08	江西奇信股份有限公司	无抵押	2018/7/30	外购	2022 年 7 月	已出租	是	否
6	惠州产学研基地（综合楼）	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	12,335.36	惠州市奇新科技有限公司	已抵押给新余市投资控股集团有限公司。贷款合同编号：XYTK -QXGF -20210713	2019/3/1	自建	2021 年 6 月	已出租	是	否
7	惠州产学研基地（宿舍楼）	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	11,789.22	惠州市奇新科技有限公司	已抵押给新余市投资控股集团有限公司。贷款合同编号：XYTK -QXGF -20210713	2019/3/1	自建	2021 年 6 月	已出租	是	否
8	惠州产学研基地（厂房）	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	23,761.36	惠州市奇新科技有限公司	已抵押给新余市投资控股集团有限公司。贷款合同编号：XYTK -QXGF -20210713	2019/3/1	自建	2021 年 6 月	已出租	是	否
9	安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103	皖（2020）铜陵市不动产权第 0015152 号	铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口北斗星城 91 栋 103 号	41.07	深圳市奇信股份有限公司	无抵押	2020/4/30	抵债	2021 年 11 月	已出租	是	否
10	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	皖（2020）铜陵市不动产权第 0015148 号	铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口北斗星城 88 栋 108 号	119.57	深圳市奇信股份有限公司	无抵押	2020/4/30	抵债	2021 年 10 月	已出租	是	否
11	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401	陕（2021）西安市不动产权第 0460197 号	西安市高新区唐延路 11 号禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401 室	294.96	深圳市奇信股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购	2022 年 7 月	已出租	是	否
12	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402	陕（2021）西安市不动产权第 0460198 号	西安市高新区唐延路 11 号禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402 室	291.46	深圳市奇信股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		已出租	是	否
13	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403	陕（2021）西安市不动产权第 0460199 号	西安市高新区唐延路 11 号禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403 室	291.46	深圳市奇信股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		已出租	是	否
14	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	陕（2021）西安市不动产权第 0467145 号	西安市高新区唐延路 11 号禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404 室	294.96	深圳市建设股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		已出租	是	否

二、公司本次会计政策变更涉及的 14 处房产出租情况（出租率、承租方及是否为关联方、租赁期、租金及回收情况等）如下：

序号	建筑物名称	出租率	承租方	是否为关联方	月租金（元/月/平）	租赁期	租金回收情况
1	江南名苑一层房屋	100%	深圳市福田区维多利亚幼儿园有限公司	否	135.00	2020 年 6 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日	2020 年 05 月 22 日支付 51.16 万元（2020 年 09 月） 2020 年 10 月 20 日支付 51.16 万元（2020 年 10 月） 2020 年 11 月 13 日支付 51.16 万元（2020 年 11 月） 2020 年 12 月 10 日支付 51.16 万元（2020 年 12 月） 2021 年 01 月 12 日支付 51.16 万元（2021 年 01 月） 2021 年 02 月 22 日支付 51.16 万元（2021 年 02 月） 2021 年 03 月 12 日支付 51.16 万元（2021 年 03 月） 2021 年 04 月 12 日支付 51.16 万元（2021 年 04 月） 2021 年 05 月 10 日支付 51.16 万元（2021 年 05 月） 2021 年 06 月 10 日支付 51.16 万元（2021 年 06 月） 2021 年 07 月 14 日支付 51.16 万元（2021 年 07 月） 2021 年 08 月 10 日支付 51.16 万元（2021 年 08 月） 2021 年 09 月 10 日支付 51.16 万元（2021 年 09 月） 2021 年 10 月 08 日支付 51.16 万元（2021 年 10 月） 2021 年 11 月 10 日支付 51.16 万元（2021 年 11 月） 2021 年 12 月 10 日支付 51.16 万元（2021 年 12 月） 2022 年 01 月 10 日支付 51.16 万元（2022 年 01 月） 2022 年 02 月 10 日支付 51.16 万元（2022 年 02 月） 2022 年 05 月 19 日支付 51.16 万元（2022 年 05 月） 2022 年 06 月 10 日支付 51.16 万元（2022 年 06 月） 2022 年 07 月 12 日支付 51.16 万元（2022 年 07 月） 2022 年 08 月 11 日支付 51.16 万元（2022 年 08 月） 2022 年 09 月 14 日支付 54.23 万元（2022 年 09 月） 2022 年 10 月 12 日支付 54.23 万元（2022 年 10 月） 2022 年 11 月 22 日支付 54.23 万元（2022 年 11 月） （缺少 2022 年 3-4 月份租金原因是，受疫情影响，承租方未支付，并申请公司免租，经协商，后期将分期补付）
2	江南名苑二层房屋	100%					
3	布吉厂房	100%	深圳市庭渝投资有限公司	否	14.13	2018 年 9 月 1 日至 2028 年 12 月 1 日	2021 年 4 月 13 日支付 3.33 万元（补 2020 年 8 月 20 日-9 月 1 号租金） 2020 年 9 月 25 日支付 10.00 万元（2020 年 09 月份） 2020 年 10 月 26 日支付 10.00 万元（2020 年 10 月份） 2020 年 11 月 23 日支付 11.32 万元（2020 年 11 月份） 2020 年 12 月 22 日支付 11.32 万元（2020 年 12 月份） 2021 年 01 月 21 日支付 11.32 万元（2021 年 01 月份） 2021 年 02 月 26 日支付 11.32 万元（2021 年 02 月份） 2021 年 03 月 22 日支付 11.32 万元（2021 年 03 月份） 2021 年 04 月 20 日支付 11.32 万元（2021 年 04 月份） 2021 年 5 月 25 日支付 11.32 万元（2021 年 05 月份） 2021 年 06 月 22 日支付 11.32 万元（2021 年 06 月份） 2021 年 07 月 21 日支付 11.32 万元（2021 年 07 月份） 2021 年 08 月 19 日支付 11.32 万元（2021 年 08 月份） 2021 年 09 月 22 日支付 11.32 万元（2021 年 09 月份） 2021 年 10 月 22 日支付 11.32 万元（2021 年 10 月份） 2021 年 11 月 22 日支付 11.32 万元（2021 年 11 月份） 2021 年 12 月 20 日支付 11.32 万元（2021 年 12 月份） 2022 年 1 月 20 日支付 11.32 万元（2022 年 01 月份） 2022 年 2 月 21 日支付 11.32 万元（2022 年 02 月份） 2022 年 3 月 21 日支付 11.32 万元（2022 年 03 月） 2022 年 4 月 20 日支付 11.32 万元（2022 年 04 月） 2022 年 5 月 20 日支付 11.32 万元（2022 年 05 月） 2022 年 6 月 20 日支付 11.32 万元（2022 年 06 月） 2022 年 7 月 20 日支付 113170.00 元（2022 年 07 月） 2022 年 8 月 22 日支付 11.32 万元（2022 年 08 月） 2022 年 09 月 20 日支付 11.32 万元（2022 年 09 月） 2022 年 10 月 20 日支付 11.32 万元（2022 年 10 月份） 2022 年 11 月 21 日支付 11.32 万元（2022 年 11 月） （实际交房时间为 2020 年 8 月，故缺少 2020 年 9 月前的租金记录）
4	布吉宿舍	100%					
5	河北天元商务大厦 2201 室	100%	承租人一：河北康晟开商贸有限公司 承租人二：石家庄九胜装饰设计有限公司	否	31.24	2022 年 7 月 15 日至 2024 年 7 月 14 日	用于工程款抵扣，无资金来往凭证
6	惠州产学研基地（综合楼）	100%	哈工智谷教育发展（广东）有限公司	否	12.7	2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日	2021 年 6 月 18 日支付 469.95 万元（2021 年 11 月-4 月租金及押金） 2022 年 3 月 28 日支付 125.98 万元（2022 年 2 月-3 月） 2022 年 4 月 22 日支付 188.98 万元（2022 年 4 月-6 月） 2022 年 8 月 25 日支付 100.00 万元（2022 年 7 月-8 月） （根据协议享受 5 个月免租期 2021 年 6 月-2021 年 10 月） 缺 2022 年三季度租金，是因为疫情原因，向我方提出减免租金。
7	惠州产学研基地（宿舍楼）	100%					
8	惠州产学研基地（厂房）	100%					
9	安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103	100%	胡官涛	否	40.58	2022 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日	2022 年 7 月 11 日支付 0.54 万元（2022 年 07 月 04 日-2022 年 10 月 03 日租金） 2022 年 11 月 8 日支付 0.54 万元（2022 年 10 月 04 日-2023 年 01 月 03 日租金）
10	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	100%	铜陵市慧之诚电子商务有限责任公司	否	48.79	2021 年 10 月 10 日至 2026 年 10 月 9 日	2021 年 10 月 8 日支付 1.61 万元（2021 年 11 月 9 日-2022 年 2 月 8 日） 2022 年 7 月 6 日支付 1.61 万元（2022 年 2 月 9 日-2022 年 5 月 8 日房租） 2022 年 7 月 7 日支付 1.61 万元（2022 年 5 月 9 日-2022 年 8 月 8 日房租） 2022 年 9 月 28 日支付 1.61 万元（2022 年 8 月 9 日-2022 年 11 月 8 日房租） 2022 年 11 月 08 日支付 1.61 万元（2022 年 11 月 09 日-2023 年 02 月 08 日房租） （按协议享受一个月的免租 2021 年 10 月 10 日-11 月 9 日）
11	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401	100%	承租人一：西安支望薇特医疗美容管理有限公司 承租人二：西安哈唯夫生物科技有限公司	否	75.03	2022 年 9 月 17 日至 2028 年 9 月 16 日	2022 年 6 月 22 日支付 22.78 万元 及 2022 年 6 月 23 日支付 30.00 万元（2022 年 9 月 17 日-2023 年 2 月 16 日租金）
12	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402	100%					
13	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403	100%					
14	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	100%					

3.公告显示，你公司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。

公司回复：

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第十条的规定“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（二）企业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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”截至 2022 年 8 月 31 日，公司纳入会计政策变更的 14 处房产均满足以上规定，原因如下：

一、公司投资性房地产主要信息

截至 2022 年 8 月 31 日，公司纳入投资性房地产会计政策变更的 14 处房产主要信息如下：

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	164.01	78.03	19,000.00	市场法
房产 7	惠州产学研基地(宿舍楼)	工业	12,004.22	2019/3/1	11,723.33	16,760.08	3,500.00	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		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

公司投资性房地产所在地交易或租赁市场活跃，截至目前，本次会计政策变更的 14 处投资性房地产，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，公司可预计评估对象未来的正常净收益，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。

二、相关房产所在地具有活跃的房地产交易市场、易于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

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。福田区域也是地铁最为密集的商圈，八条地铁线，长约 1.5 公里的地下商业街区（连城新天地）以地铁为纽带，串联其周边写字楼与重点商场，形成中轴最大商业集群。该房产所处的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仍然保持较高租金水平，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，是本地消费市场的发展的主力，有利于零售物业租售的长远表现。

根据世联评估城市快报显示，2022 年 1-9 月，深圳新建商业物业（含商务公寓）成交 7391 套 /52.56 万平方米，套数同比下降 26.42%。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 /m·月，环比下跌 1.3%。空置率为 5.5%，环比上升 0.3 个百分点。

由此可见，该区域房产市场活跃度较高，因该房产面积较大，市场上同类房屋产权交易数量较少，但区域内同类商业房产的租赁市场活跃，公司该处房产签约时间自 2020 年 6 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，租金按月支付，除去三个月装修免租期，截至目前已收到 27 期租金收入，可见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。

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杓鸠岭工业区，房产结构为钢筋混凝土的独栋厂房及宿舍，承租方已重新装修作为公寓及电商办公使用。

该房产位于深圳市龙岗区，龙岗区总占地面积达 388.21 平方公里，地处深圳东北部周边，常住人口 397 万，2022 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%。该区上市企业已有 108 家，逾八成为创业板公司，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。

该房产周边区域显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。

由上述分析可见，该房产所在区域的房产交易或出租活跃，公司该处房产签约时间自 2018 年 9 月 1 日至 2028 年 12 月 1 日，但公司实际交付给承租方时间为 2020 年 8 月份，承租方实际付租时间从 2020 年 8 月 20 日开始，截至目前已收到 28 期租金收入，可见该处房产的租金现金收入持续、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。

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，面积 138.31 平方公里，常住人口 83.55 万人。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亨广安大街、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·晨公馆	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	睿斯国际中心	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。

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