

关于对冠福控股股份有限公司 2019 年年报问询函有关问题的专项说明

深圳证券交易所中小板公司管理部：

贵所对冠福控股股份有限公司（以下简称冠福公司）下发的 2019 年年报问询函（中小板年报问询函【2020】第 125 号）本单位已收悉，现对需要会计师事务所发表专项意见的有关问题答复如下：

4、年审会计师对你公司 2019 年财务报告出具了带强调事项段的保留意见审计报告。保留意见涉及事项是会计师无法获取充分、适当的审计证据，确认因控股股东违规事项导致公司需计提的偿付金额的准确性，以及无法判断公司因履行担保责任对控股股东行使追偿权的可收回金额等。请年审会计师说明就上述事项已执行的审计程序、无法获得充分适当审计证据的原因，认定保留意见涉及事项对公司财务报表不具有广泛影响的依据，是否存在以保留意见代替否定意见或无法表示意见的情形。

会计师回复：我所形成保留意见的事项如下：

1、冠福公司 2018 年因控股股东（林氏家族）以冠福公司及控股子公司上海五天实业有限公司（以下简称上海五天）名义违规开具商业承兑汇票、对外担保、对外借款等事项使得冠福公司需要承担巨额负债，该事项于 2019 年尚未完全解决。2019 年 12 月 31 日财务报表及附注中列示冠福公司预计尚需承担偿付余额为 170,509.09 万元，上年末该数据余额为 217,758.96 万元，较上期下降 47,249.87 万元，主要原因系冠福公司通过胜诉、和解支付的方式降低了偿付余额，详细情况见附注十一（2）。因全球新冠疫情的影响导致冠福公司未能按照和解协议的时间支付部分和解款项，可能导致债权人解除原有的和解协议约定，另外其他未解决事项也因诉讼或仲裁的结果、是否存在其他尚未主张权利的债权以及冠福公司实际需要承担的债务金额在法院终审判决下达及实际执行前均具有不确定性，我们亦无法获取充分、适当的审计证据，确定冠福公司本年末上述余额的准确性。详细情况如下：

（1）控股股东以冠福公司及控股子公司上海五天名义未履行公司正常审批程序对外开具商业承兑汇票预计需承担的负债余额为 52,853.51 万元；

（2）控股股东以冠福公司及控股子公司上海五天名义未履行公司正常审批



程序提供的对外担保，预计需承担担保责任余额为 42,249.20 万元；

(3) 控股股东以冠福公司及控股子公司上海五天名义对外借款预计需承担借款责任余额为 75,406.38 万元。

2、冠福公司 2019 年 12 月 31 日财务报表中列示其他应收款中应收控股股东（林氏家族）140,997.09 万元，上年末该数据余额为 163,425.28 万元，较上年末下降 22,428.19 万元，主要原因系部分项目诉讼因冠福公司胜诉或达成和解以至于减少了需要向控股股东追偿的金额，冠福公司对剩余的应收款项仍保持全额计提坏账准备；因控股股东违规以冠福公司及控股子公司上海五天名义为其提供担保以及冠福公司正常为控股股东提供的担保预计共需承担担保责任（预计负债）余额为 77,131.28 万元，上年末余额为 104,331.78 万元，较上年末下降 27,200.50 万元，冠福公司在本年履行部分担保责任后未能完全从控股股东处获得任何追偿，对尚未偿付的担保事项计提利息并将预计负债全额计入营业外支出。本年冠福公司仍无法提供充分依据证明对林氏家族其他应收款全额计提坏账准备以及继续计提尚未偿付担保事项的利息并计入营业外支出这两项会计估计的合理性。因此我们无法判断对林氏家族其他应收款的可收回金额以及因冠福公司履行担保责任而对林氏家族行使追偿权的可收回金额。

(1) 针对保留事项一已执行的程序包括：

①对大股东林氏家族进行访谈，了解违规事项的进展、后续处理方式等；

②检查违规事项在 2019 年相关的法律文件、判决书等，重新计算每项违规事项对冠福公司的影响金额，复核冠福公司对违规事项 2019 年的会计处理是否正确；

③我们获取了冠福公司及其所有子公司的征信报告，检查征信报告上是否存在新的违规对外担保事项和新的违规借款，另外通过函证方式确认与银行借款有关担保的完整性以及银行借款的完整性。

(2) 针对保留事项二已执行的程序包括：

①向林氏家族进行函证，确认其余额的真实性；

②对大股东林氏家族进行访谈，对于其偿债能力进行确认；

③与被审计单位独立董事、审计委员会、治理层、管理层对林氏家族全额计提坏账及预计履行担保责任后对控股股东可追偿金额为 0 元的事项进行沟通确认；

(3) 无法获得充分适当的审计证据的具体情形和原因:

①林氏家族以冠福公司及其控股子公司上海五天名义所涉及的违规事项众多,但参与整个违规环节冠福公司的员工和详细知情人员较少,对于每项违规事项的缘由、经过等难以完整了解清楚,且无法确定是否存在林氏家族遗漏或者是尚未主张的负债;

②所有的违规事项预计要承担的负债金额虽然都咨询过律师,但由于不同的地方法院对于该类事项最终可能存在不同的判罚,所以对于违规事项所导致冠福公司需要承担的负债金额并不能确定;

③违规事项涉及的债务人众多,冠福公司只是其中一个借款人或担保人,实际法院宣判或实际执行时冠福公司具体承担的金额可能存在差异;

④无法确定林氏家族的偿债能力,对于其他应收款-林氏家族未来现金流量无法准确计量,故无法获取充分适当的审计证据获取对其全额计提坏账准备及预计履行担保责任后对控股股东可追偿金额为0元的合理性。

⑤2020年因全球新冠疫情的影响导致冠福公司未能按照和解协议的时间支付部分和解款项,可能导致债权人解除原有的和解协议约定。

(4) 保留意见的审计判断依据:

根据《中国注册会计师审计准则第1502号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条 当存在下列情形之一时,注册会计师应当发表保留意见:

(一) 在获取充分、适当的审计证据后,注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大,但不具有广泛性;

(二) 注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础,但认为未发现的错报(如存在)对财务报表可能产生的影响重大,但不具有广泛性。

我们依据情形二发表保留意见,主要无法获得充分适当的审计证据情形包括:

①尚未解决的违规事项因诉讼或仲裁的结果、是否存在其他尚未主张权利的债权以及冠福公司实际需要承担的债务金额在法院终审判决下达及实际执行前均具有不确定性,我们亦无法获取充分、适当的审计证据,确定冠福公司计提上述金额的准确性;

②冠福公司仍无法提供充分依据证明对林氏家族其他应收款全额计提坏账准备以及继续计提尚未偿付担保事项的利息并计入营业外支出这两项会计估计

的合理性。因此我们无法判断对林氏家族其他应收款的可收回金额以及因冠福公司履行担保责任而对林氏家族行使追偿权的可收回金额。

③2020 年因全球新冠疫情的影响导致冠福公司未能按照和解协议的时间支付部分和解款项，可能导致债权人解除原有的和解协议约定。已和解的违规事项在实际执行时可能具有不确定性。

根据《中国注册会计师审计准则第 1511 号——比较信息：对应数据和比较财务报表》第二条（二）导致对上期财务报表发表非无保留意见的事项（参见本准则第十四条如果以前针对上期财务报表发表了保留意见、无法表示意见或否定意见，且导致非无保留意见的事项仍未解决，注册会计师应当对本期财务报表发表非无保留意见。在审计报告的导致非无保留意见的事项段中，注册会计师应当分下列两种情况予以处理：（一）如果未解决事项对本期数据的影响或可能的影响是重大的，注册会计师应当在导致非无保留意见事项段中同时提及本期数据和对对应数据；（二）如果未解决事项对本期数据的影响或可能的影响不重大，注册会计师应当说明，由于未解决事项对本期数据和对对应数据之间可比性的影响或可能的影响，因此发表了非无保留意见。）

我们依据审计准则第 1511 号发表保留意见，主要原因如下：

①冠福公司 2018 年因控股股东（林氏家族）以冠福公司及控股子公司上海五天名义违规开具商业承兑汇票、对外担保、对外借款等事项使得冠福公司需要承担巨额负债，该事项于 2019 年尚未完全解决。；

②违规事项对本期财务数据的影响或可能的影响仍然是重大的。

（5）保留意见涉及事项对公司财务报表不具有审计准则所述的广泛性影响的原因：

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第五条规定，“广泛性，是描述错报影响的术语，用以说明错报对财务报表的影响，或者由于无法获取充分、适当的审计证据而未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响。根据注册会计师的判断，对财务报表的影响具有广泛性的情形包括下列方面：（一）不限于对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响；（二）虽然仅对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响，但这些要素、账户或项目是或可能是财务报表的主要组成部分；（三）当与披露相关时，产生的影响对财务报表使用者理解财务报表至关重要。”

①保留意见涉及的事项仅影响财务报表特定项目，故不存在广泛性（一）的情况；

②违规事项对财务报表产生的影响主要包括信用减值损失、其他应收款坏账准备、预计负债、营业外支出，投资收益，该些不属于公司正常经营所涉及的项目，并不是财务报表的主要组成部分，故不存在广泛性（二）的情况；

③对于所有违规事项涉及的情况均已在附注十一（2）中披露，帮助财务报表使用者理解，故认为保留意见涉及的事项不存在广泛性（三）的情况。

（6）是否存在以保留意见代替否定意见或无法表示意见的情形：

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条 当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：

（一）在获取充分、适当的审计证据后，注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大，但不具有广泛性；

（二）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。

如前述所述，冠福公司所涉及的违规事项对公司财务报表不具有广泛性影响，故根据审计准则的规定应当发表保留意见，不存在以保留意见代替否定意见或无法表示意见的情形。

5、年报披露，你公司通过与债权人和解、胜诉等方式减少了你公司需偿付的金额，陆续冲回前期多计提的预计负债/坏账准备，并于报告期内分别计入债务重组收益、其他营业外收入等会计科目。请说明计入不同会计科目的原因，2018年度是否存在利用资产减值进行利润调节、业绩“大洗澡”的情形。请会计师对相关会计处理发表明确意见。

公司回复：2018 年公司根据起诉书、法院判决、合同并结合律师意见对控股股东违规事项和同孚私募债担保事项的会计处理如下：①违规借款、违规票据：根据债务确认金额扣除债务发生时资产抵押物评估价值后的金额，借记：其他应收款-林氏家族，贷记：相关负债；②违规担保和同孚私募债担保：根据担保确认金额扣除债务发生时资产抵押物评估价值后的金额，借记：营业外支出，贷记：预计负债。

2019 年公司对于未判决和败诉的违规事项根据 2018 年会计处理方式继续计

提相关债务。2019 年胜诉与和解事项会计处理如下：

(1) 违规担保和同孚私募担保于 2019 年 12 月 31 日前达成和解的，公司根据债权金额与和解金额的差额，借记：预计负债，贷记：投资收益；

(2) 违规担保于报告出具日前胜诉的，公司冲回原先计提的相关负债，借记：预计负债，贷记：营业外收入。

(3) 2018 年 12 月 31 日财务报表中列示其他应收款中应收控股股东（林氏家族）163,425.28 万元，全额计提坏账损失，公司通过公开信息了解到林氏家族所持有的股票 549,682,484 股，质押 548,869,900 股借款金额：140,063.00 万元，以上借款金额严重超出了其所持有股权的市场价值并且不包括在控股股东违规事项和同孚私募债担保事项的借款范围内；其次，林氏家族企业存有的固定资产（房屋建筑物）大部份质押给了银行并取得了超抵押物价值的借款，公司根据谨慎性原则，对控股股东违规事项和同孚私募债担保事项的债务确认金额扣除债务发生时资产抵押物评估价值后的金额计入坏账准备。符合会计准则要求，冠福公司 2019 年 12 月 31 日财务报表中列示其他应收款中应收控股股东（林氏家族）140,997.09 万元，上年末该数据余额为 163,425.28 万元，较上年末下降 22,428.19 万元，同时 2019 年冲回坏账 22,428.19 万元。其他应收款应收控股股东（林氏家族）大幅下降原因系 2019 年控股股东实际偿还 11,690,080.54 元，剩余减少为本期违规事项胜诉以及和解产生（均发生在 2018 年报告出具日后）。公司并未通过以控股股东还款的方式大幅减少 2019 年坏账准备，增加 2019 年利润，而违规事项的处理也是严格依据相关判决，不可能存在人为干涉、调节的可能，不存在通过 2018 年度利用资产减值进行利润调节、业绩“大洗澡”的情形。

会计师专项意见：

会计处理（1）：2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——的通知》（财会[2019]9 号），对《企业会计准则第 12 号——债务重组》（下称新债务重组准则）进行了修订。债务重组所涉及债权、债务工具的确认、计量和列报，适用金融工具相关准则。在新债务重组准则下，主要规范的是债务重组所涉及债权、债务工具终止确认时的会计处理。根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），“营业外收支”项目不再包括债务重组利得或损失。这是因为，债务重组利得或损失的核算科目和列报项目，同样需考虑与金融工具准则、固定资产准则、无形资产

准则等相关准则的协调一致。对于债权人，债务重组导致的债权终止确认，按金融工具相关准则及财务报表格式相关规定，应计入“投资收益”项目列报。我们认为，冠福公司上述情况将其计入债务重组收益的会计处理符合企业会计准则的规定。

会计处理（2）：根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）营业外收入项目，反映企业发生的除营业利润以外的收益，冠福公司违规事项为公司非正常经营事项，故胜诉所产生的收益符合除营业利润以外的收益。我们认为，冠福公司上述情况将其计入其他营业外收入的会计处理符合企业会计准则的规定。

冠福公司对林氏家族全额计提坏账我们实施了以下审计程序：

- ①与林氏家族沟通确认其偿债能力；
- ②与独立董事、审计委员会、管理层、治理层确认其全额计提坏账。

我们认为，因无法确定林氏家族偿债能力，对其他应收账款-林氏家族全额计提坏账的合理性无法获取充分适当的审计证据，故根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条，对此发表保留意见。

6、你公司以公允价值计量的投资性房地产期初余额 6.55 亿元，本期公允价值变动-1.53 亿元，期末余额 5.02 亿元。请说明将上述投资性房地产采用公允价值计量的依据，报告期内公允价值变动原因、计量的准确性、与周边同类投资性房地产公允价值变动的差异情况。请年审会计师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，第三章投资性房地产采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）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估计。

对投资性房地产公允价值采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：

项目	期末公允价值	估值技术	输入值
出租的建筑物	501,891,000.00	现金流量折现法	年租金、运营费用率
			反应房地产投资期望收益率的折现率

本期投资性房地产公允价值主要根据上海五天与上海申虹经济发展有限公司

司签订的《补充协议》来确定，至 2029 年 2 月 28 日年由上海申虹经济发展有限公司承租并自行运营，产业园建筑面积为 124,774.16 平方米；租金为 245.5 万元/月（合同平均租金 0.66 元/m²/天），合同约定租金按每三年递增一次，增长率为 5%，租赁起始日为 2020 年 1 月 1 日。同期周边租金如下：

楼盘名	地址	单价：元/m ² /天	备注
中建锦绣天地	会恒路 718 弄	2.07	租金较上年未发生较大变化
e 通世界	华徐公路 685 号	1.50-1.60	租金较上年未发生较大变化

上海五天的租金比周边市场低的原因主要系上海五天的园区部分处于查封、冻结、诉讼保全状态，房屋存在瑕疵，出租较为困难，故将其整体打包出租时所约定的租金较低。

综上本期公允价值较上年下降较多的主要原因受产权持有单位近期签订的与上海申虹经济发展有限公司签订的《补充协议》，月租金由上年的 300 万元/月降低至 245.5 万元/月。租金下调主要原因系根据（沪府规〔2020〕3 号）《关于上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》进行调整。

委托第三方运营管理主要是受上海五天与信达金融租赁有限公司签订的和解协议的影响，其和解协议约定上海五天承诺委托经信达金融租赁有限公司书面认可的具有资产运营管理能力的第三方依法依规以公允价格、条件进行上海梦谷产业园区的运营及招租工作。第三方代为收取租金，租金收入进入第三方银行监管账户。在支付完第三方运营管理费用后，该租金首先用于偿还本协议项下款项，本项下款项未付清前，该租金不得用于支付其他款项。

会计师专项意见：

我们针对投资性房地产执行的程序包括：

1、获取投资性房地产评估报告，与投资性房地产评估专家进行沟通，对专家资质进行评估，对专家所使用的评估数据（房租、增长率、折现率等）进行复核；

2、获取上海五天与信达金融租赁有限公司签订的和解协议，以及上海五天与上海铁联企业咨询管理有限公司签订的《园区租赁合同》与上海申虹经济发展有限公司签订的《补充协议》；

3、对投资性房地产公允价值重新计算，投资性房地产会计处理进行复核。

我们认为，本期投资性房地产公允价值变动的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2020年6月8日

