

冠福控股股份有限公司

关于深圳证券交易所 2021 年年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

冠福控股股份有限公司于 2022 年 4 月 26 日收到深圳证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对冠福控股股份有限公司 2021 年年报问询函》（公司部年报问询函〔2022〕第 125 号）（以下简称“问询函”），公司董事会立即责成财务部门、证券投资部及年审会计师事务所等有关人员认真分析问询函所列问题，现将问询函回复如下：

文中释义（除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义）：

释义项	指	释义内容
冠福股份、本公司、公司	指	冠福控股股份有限公司
原控股股东、林氏家族	指	林福椿及其子林文昌、林文洪、林文智四人
上海五天、五天实业	指	上海五天实业有限公司
能特科技	指	能特科技有限公司
能特石首	指	能特科技（石首）有限公司
塑米信息、上海塑米	指	上海塑米信息科技有限公司
燊乾矿业、安康燊乾	指	陕西省安康燊乾矿业有限公司
VE	指	维生素 E
中兴财光华、年审会计师	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
元	指	人民币

问题一、你公司 2021 年财务会计报告被年审会计师出具保留意见，形成保留意见的基础为，一是原控股股东违规事项导致公司承担巨额负债，相关余额的准确性无法确定，二是对林氏家族债权可收回性无法判断。请你公司及年审

会计师补充说明以下事项：

问题一、(1) 请你公司结合相关负债的确认和计量方法补充说明相关负债余额是否准确、完整，结合林氏家族名下主要资产、负债情况补充说明林氏家族债权的可回收性。

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原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。

2021 年公司对于未判决和败诉的违规事项沿用 2018 年会计处理方式继续计提相关债务。2021 年胜诉与和解事项按照一贯性原则会计处理如下：

(1) 违规担保和同孚私募担保于 2021 年 12 月 31 日前达成和解的，公司根据债务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) 2021 年 12 月 31 日财务报表中列示其他应收款中应收原控股股东（林氏家族）138,286.34 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原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，对原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。根据以上会计核算要求准确、完整的核算相关负债金额。

股份司法拍卖及德化厂房、土地质押情况详见附件 1 和附件 2

问题一、(2) 请年审会计师补充说明对上述事项采取的审计程序以及取得的审计证据，并说明相关事项无法确定或判断的主要疑点或困难，是否与管理层判断存在重大分歧。

年审会计师回复：

年审会计师对上述事项的核查过程及核查意见详见年审会计师出具的《关于对冠福控股股份有限公司 2021 年年报问询函有关问题的专项说明》。

问题一、（3）请补充说明你公司为解决上述问题已采取和拟采取的解决措施。

回复：

针对上述问题，公司要求林氏家族对违规行为积极整改，林氏家族目前仍积极处置股权及相关资产等，通过多渠道努力筹措资金，积极与债权人保持密切沟通，通过正常法律途径，力争妥善处理并尽快解除违规事项。鉴于林氏家族已出现债务危机，公司也积极督促林氏家族结合自身实际，制定出有效可行的债务化解方案，包括但不限于股权转让、资产重组、债务重组和合法借款等多种形式积极筹措资金，从而降低给公司可能带来的风险。同时，公司董事会针对林氏家族已对公司造成的实际损失，已积极采取相关的应对措施，启动了向林氏家族及其关联方追偿等法律程序，目前公司已对林氏家族持有的部分公司股份进行冻结，并向法院递交了支付令申请书，尽最大限度的保障公司和投资者的利益。

问题二、年报披露，2021 年你公司实现营业总收入 135.33 亿元，同比增长 5.38%；归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）1.01 亿元，同比减少 19.46%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.37 亿元（以下简称“扣非后净利润”），同比减少 14.20%；经营活动产生的现金流量净额 2.40 亿元，同比减少 78.09%。请你公司说明以下事项：

问题二、（1）结合产品结构变化、营业成本和费用变化、非经常性损益等情况，补充说明营业总收入与净利润、扣非后净利润变化趋势不一致的原因。

回复：

A、营业总收入与净利润变化趋势不一致的原因：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	增长率	变动原因说明
毛利率	3.32%	3.75%	-0.43%	详见问题三、（2）医药中间体说明；问题八、（2）塑米科技说明
税金及附加	1,090.10	770.78	41.43%	主要系与收入相关税费增加影响所致

其他收益	3,644.71	1,776.74	105.13%	主要系政府补助收入增加影响所致
投资收益	8,537.45	449.93	1797.53%	主要系联营企业益曼特利润增长、Amyris.Inc 的股权投资处置收益、原控股股东以公司及控股子公司上海五天名义违规对外担保以及公司对同孚实业担保事项和解冲回增加影响所致。
公允价值变动收益	3,791.50	2,201.18	72.25%	主要系上海五天投资性房地产公允价值变动增加以及 Amyris.Inc 的股权公允价值变动减少影响所致
信用减值损失	-10,267.97	9,388.62	209.37%	主要系原控股股东以公司及控股子公司上海五天名义违规借款、违规开票计提利息增加影响所致
资产处置收益	-1,166.71	28.28	4225.31%	主要系能特科技固定资产、无形资产处置损失增加影响所致
营业外收入	12,755.51	978.23	1203.94%	主要系原控股股东以公司及控股子公司上海五天名义违规对外担保赔偿转回影响所致
营业外支出	7,889.28	12,801.27	-38.37%	主要系原控股股东以公司及控股子公司上海五天名义违规对外担保以及公司对同孚实业及冠福实业担保、在建工程报废损失减少影响所致
所得税费用	6,646.84	2,813.13	136.28%	主要系递延所得税费用增加影响所致

B、营业总收入与扣非后净利润变化趋势不一致的原因：

除上表营业总收入与净利润变化趋势不一致的原因外对扣非后净利润变化趋势不一致的原因主要有：

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产减值损失	-1,567.36	-7,373.47
商誉减值损失	-15,138.10	-10,521.59
合计	-16,705.46	-17,895.05

问题二、（2）结合销售回款、存货采购、费用支付等情况，补充说明经营活动产生的现金流量净额大幅下降，以及与净利润差异较大的原因。

回复：

经营活动产生的现金流量净额大幅下降, 以及与净利润差异较大的原因说明如下:

单位: 元

补充资料	本期金额	差异原因说明
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	121,203,347.58	
加: 资产减值准备	179,717,629.21	主要系固定资产减值、商誉减值影响所致
信用减值损失	102,679,676.91	主要系原控股股东以公司及控股子公司上海五天名义违规借款、违规开票计提利息影响所致
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,025,104.52	主要系固定资产折旧影响所致
使用权资产折旧	2,149,277.21	主要系执行新租赁准则使用权资产折旧影响所致
无形资产摊销	6,266,471.58	主要系无形资产摊销影响所致
长期待摊费用摊销	14,079,663.76	主要系装修费用摊销影响所致
资产处置损失(收益以“-”号填列)	11,667,123.26	主要系固定资产、无形资产处置影响所致
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,075,603.20	主要系固定资产报废影响所致
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-37,915,000.00	主要系投资性房地产公允价值变动影响所致
财务费用(收益以“-”号填列)	51,577,107.85	主要系公司融资利息支出影响所致
投资损失(收益以“-”号填列)	-85,374,491.22	主要系原控股股东以公司及控股子公司上海五天名义违规对外担保以及公司对同孚实业及冠福实业担保转回以及Amyris.Inc的股权投资处

		置影响所致
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	29,396,510.34	主要系固定资产减值准备、可抵扣亏损、合并抵销未实现利润影响所致
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,898,538.72	主要系投资性房地产公允价值变动影响所致
存货的减少（增加以“-”号填列）	-27,966,247.07	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-289,870,460.61	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	52,603,358.28	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	240,213,213.52	

问题三、年报披露，2021年你公司医药中间体营业收入8.61亿元，营业成本5.13亿元、毛利率40.32%，分别同比变化59.60%、124.87%、-17.32%。请你公司说明以下事项：

问题三、（1）请结合医药中间体销售特点，补充披露你公司医药中间体营业收入确认的具体依据，前5名销售客户情况，以及是否存在关联关系。请年审会计师发表意见。

回复：

医药中间体前5名销售客户如下表：

客户	项目	金额（万元）	是否存在关联关系
益曼特健康产业（荆州）有限公司	VE 中间体	38,829.39	是
A 客户	医药中间体	10,911.77	否
B 客户	医药中间体	3,977.54	否
C 客户	医药中间体	2,533.74	否
D 客户	医药中间体	2,268.96	否

对客户取得商品控制权时，即客户能够主导该商品的使用权并从中获得几乎全部的经济利益。其中，内销收入以客户确认收货或取得提货单作为商品控制权转移并确认商品销售收入；外销收入 FOB、CIF、CNF 形式下出口业务以货物装

船取得提单作为商品控制权转移时点并确认商品销售收入。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额

年审会计师意见：

年审会计师对上述事项的核查过程及核查意见详见年审会计师出具的《关于对冠福控股股份有限公司 2021 年年报问询函有关问题的专项说明》。

问题三、（2）请补充披露医药中间体期初库存量、产量、销售量、期末库存量，并结合近三年医药中间体销售价格变化、原材料价格变化、成本构成情况等，详细说明毛利率大幅变化的原因。

回复：

1、报告期内医药中间体期初库存量、产量、销售量及期末库存量如下表：

单位：吨

项目名称	期初库存	生产量	销售量	期末库存
VE 中间体	3,564.40	4,373.77	7,936.50	1.67
医药中间体	107.35	231.84	286.98	52.21
其他	33.39	4,436.08	4,390.02	79.45
合计	3,705.14	9,041.69	12,613.50	133.33

2、近三年医药中间体销售价格、成本及毛利率情况如下表：

年度	项目	销量 (kg)	营业收入 (万元)	平均单价 (元/KG)	营业成本 (万元)	平均成本 (元/KG)	毛利率
2019	VE 中间体	13,440,948.45	63,847.29	47.50	42,807.79	31.85	32.95%
	医药中间体	234,150.10	39,057.46	1,668.05	17,882.15	763.70	54.22%
	其他	22,502,187.03	7,364.47	3.27	3,221.29	1.43	56.26%
	合计	36,177,285.58	110,269.22	-	63,911.22	-	42.04%
2020	VE 中间体	1,310,934.35	7,468.93	56.97	4,829.18	36.84	35.34%
	医药中间体	258,413.40	46,018.19	1,780.80	17,770.03	687.66	61.38%
	其他	3,445,018.40	463.60	1.35	252.86	0.73	45.46%
	合计	5,014,366.15	53,950.72	-	22,852.07	-	57.64%
2021	VE 中间体	7,936,501.00	41,691.10	52.53	28,335.48	35.70	32.03%
	医药中间体	286,977.10	43,676.56	1,521.95	22,602.13	787.59	48.25%
	其他	4,390,024.60	735.01	1.67	450.76	1.03	38.67%

	合计	12,613,502.70	86,102.67	-	51,388.37	-	40.32%
--	----	---------------	-----------	---	-----------	---	--------

报告期内，医药中间体营业务收入同比增加 59.60%，主要是 VE 中间体收入同比增加 458%，原因为能特石首公司升级改造完成投入正常生产；营业成本同比增加 124.87%，主要为 VE 中间体正常生产销量同比增加 505%所致；销售毛利率同比下降 17.32%，原因为 VE 中间体销售价格同比下降 7.8%，医药中间体销售价格同比下降 14.5%，医药中间体原材料价格上涨导致其成本同比增加 14.5%，同时 VE 中间体收入比重同比增加 34.6%，导致医药中间体版块综合毛利率下降 17.32%。

问题四、报告期末，你公司货币资金余额为 3.04 亿元，其中，司法冻结金额为 0.11 亿元，受限货币资金为 1.79 亿元。请你公司说明以下事项：

问题四、（1）按银行账户补充披露司法冻结情况，包括但不限于金额、是否为基本户、冻结时间、冻结原因等。

回复：

自 2018 年以来公司因原控股股东违规事项及同孚实业私募债项目出现到期未兑付引发的相关诉讼案件导致公司及控股子公司共有 27 个银行账户被冻结，其中 2 个基本存款账户、1 个非预算单位专用存款户、24 个一般结算账户，被冻结账户占公司及子公司银行账户 16.36%；实际被法院冻结金额为 1,075,147.85 元，占公司最近一期经审计净资产的 0.03%，被冻结金额占最近一期货币资金 0.35%。

问题四、（2）请以列表形式补充披露受限货币资金情况，包括但不限于金额、受限原因等。

回复：

公司受限货币资金，主要是原控股股东违规事项导致的银行账户被冻结形成的，但所冻结账户未涉及公司核心主体经营账户，公司核心子公司和核心业务均未受影响，仍正常运行。受限货币资金详情见下表：

单位：万元

序号	公司名称	基本户金额	一般户金额	受限原因
----	------	-------	-------	------

1	冠福股份	28.02	4.98	系原控股股东违规借款、违规开票、违规对外担保以及同孚实业私募债、兴业银行担保形成冻结。
2	五天实业	67.02	7.50	系原控股股东违规开票、违规对外担保形成冻结。
合计		95.04	12.48	

问题五、报告期末，你公司应收账款账面余额为 4.31 亿元，坏账准备 0.78 亿元。请按照账龄补充披露各组合坏账准备计提比例及合理性。请年审会计师发表意见。

回复：

公司对于划分为组合的应收账款，采取参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收大宗商品贸易客户

应收账款组合 2 应收医药中间体客户

应收账款组合 3 应收其他服务类客户

(1) 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

①应收大宗商品贸易客户

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率 %	坏账准备
3 个月以内(含 3 个月)	213,805,446.06	0.10	213,805.44
6-9 个月 (含 9 个月)	49,000.00	3.00	1,470.00
9-12 个月 (含 1 年)	80,000.00	5.00	4,000.00
1 年以上	163,198.75	100.00	163,198.75
合计	214,097,644.81	0.18	382,474.19

②应收医药中间体客户

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率 %	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	140,526,366.93	5.00	7,026,318.35
1-2 年 (含 2 年)	346,353.55	40.36	139,780.87

2-3年(含3年)	65,892.70	42.54	28,027.81
3年以上	926,320.00	100.00	926,320.00
合计	141,864,933.18	5.72	8,120,447.03

③应收服务类客户

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1年以内(含1年)	5,855,605.07	10.95	640,979.10
1-2年(含2年)			
2-3年(含3年)	2,101,385.47	100.00	2,101,385.47
3年以上	66,771,060.20	100.00	66,771,060.20
合计	74,728,050.74	93.02	69,513,424.77

(2) 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例如下表:

账龄	大宗商品贸易业务 应收账款(%)	除贸易业务外应收账 款计提比例(%)
3个月以内(含3个月)	0.10	5.00
3-6个月(含6个月)	1.00	5.00
6-9个月(含9个月)	3.00	5.00
9-12个月(含1年,下同)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3年以上	100.00	100.00

公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例与整个存续期预期信用损失率对照表,两者比较孰高计提坏账准备充分、合理。

年审会计师意见:

年审会计师对上述事项的核查过程及核查意见详见年审会计师出具的《关于对冠福控股股份有限公司2021年年报问询函有关问题的专项说明》。

问题六、报告期末, 你公司采用公允价值计量的投资性房地产账面价值为

5.79 亿元，本期公允价值变动 0.28 亿元。请补充披露你公司期末公允价值评估具体过程和合理性。请年审会计师发表意见。

回复：

经收益法评估，上海五天实业有限公司委托评估的投资性房地产于本次评估基准日的评估值为大写人民币伍亿柒仟玖佰叁拾伍万元整（RMB 579,350,000.00 元），具体如下：

权证号	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估值 (元)
沪房地青字（2013） 第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公 路 888 号 3 幢	16,698.85	6,910.30	115,394,000.00
沪房地青字（2013） 第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公 路 888 号 1 幢	39,830.59	4,962.72	197,668,000.00
沪房地青字（2013） 第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公 路 888 号 2 幢	48,143.62	3,481.67	167,620,000.00
沪房地青字（2013） 第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公 路 888 号 7 幢	16,360.38	5,773.09	94,450,000.00
沪房地青字（2013） 第 002424 号	青浦区徐泾镇华徐公 路 888 号 7 幢地下车库	3,151.27	1,338.51	4,218,000.00
合计		124,184.71		579,350,000.00

以青浦区徐泾镇华徐公路 888 号 3 幢为例：I、测算过程

（1）年净收益（a）测算

①年租金收入的确定

公司根据的《园区租赁合同》及《补充协议》，青浦区华徐公路 888 号的中国梦谷西虹桥产业园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（建筑面积中包含辅助性用房建筑面积 589.45 m²），租金为 245.5 万元/月（含税），合同约定租金按每三年递增一次，增长率为 5%，第一次增长日期为 2022 年 3 月 1 日，租赁期限为 2019 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日止，合同约定在合同期满后，目标产业园的土地使用性质和用途未发生变化的情况下，双方的租期自动顺延至 2029 年 2 月 28 日，公司按以前年度租金水平测算公寓在合同期限内的不含税租金。

经查询上海房屋租赁办公室的房屋租赁价格指数，分析近 5 年的上市城市住房租赁价格指数增长幅度，求取年平均增长率约为 2.13%，故增长率为 2.13%。

通过市场调查了解,收集与公司相似的市场成交实例若干(作为公寓出租),根据替代原理,按用途相同、地区相同(或同一供需圈内)、价格类型相同、交易时点与测算基准日接近、交易情况正常的要求,我们从公司附近选择三个比较案例。

序号	物业名称(地址)	建筑面积(M ²)	租金价格(元)(不含税)	每日单价(元/M ²)(不含税)
1	蟠中路 99 弄	99	9,047.62	3.05
2	蟠中路 99 弄	99	9,523.81	3.21
3	会恒路 666 弄	78	7,142.86	3.05

根据公司的实际情况,决定选择距区域商业服务中心距离、公共设施完备度、公交便捷度、道路通达度、距公共交通距离、基础设施完备度、环境质量作为区域因素的比较因素;选用临路状况、小区环境、建筑结构、房型与面积、朝向采光、物业管理、新旧程度、装修及设备、小区内部配套、楼层作为个别因素的比较因素;把房地产的比较因素状况定为标准状况,评定为 100 分,把比较实例房地产的比较因素与标准状况进行对比评分,比标准状况好的,向上修正,比标准状况差的,向下修正,求得比较实例的评分。

A、交易价格类型修正:由于案例价格均为挂牌价格,故修正+5、+5、+5;

B、区域因素修正:公司位于中国梦谷西虹桥产业园内,而三个案例均位于高档小区内,案例周围环境更优于公司,故修正+5、+5、+5;

C、个别因素修正:装修及设备修正说明:公司为简单装修,而三个案例为豪华精装房,故修正+5、+5、+5。

楼层修正说明:公司为整栋出租的公寓,而三个案例为高层单房出租的市场价格。不同楼层、离电梯远近不同等因素会造成市场价格差异,所以需修正整栋平均租金价格,故修正+10、+10、+10。以上三个可比实例与公司位于同一供需圈内,且交易日期比较接近,故取三个比较交易案例修正后价格的算术平均值作为华徐公路 888 号 3 幢的测算单价,即:

$$\begin{aligned} \text{华徐公路 888 号 3 幢的测算单价} &= (2.40+2.52+2.40) / 3 \\ &= 2.44 \text{ 元/平方米天 (保留小数点后两位)} \end{aligned}$$

故求得 2029 年 3 月 1 日后(即租约外)租金单价=2.44×(1+2.13%)^{7.25}=2.84 元/平方米天,之后每年的租金按 2.13% 增长。

房屋建筑物空置率的确定，根据房屋租赁合同期间 2019 年 3 月 1 日至 2029 年 3 月 31 日的空置率为 0%，截止 2018 年 12 月 31 日公司的空置率约为 73%，公司考虑园区经专业机构的十年运营，园区公寓配套服务会不断的完善，对外租赁情况会得到较大的改善，预测合同期限满后，从 2029 年至收益年限结束，空置率为 20%。

②年运营费用的确定

A、年管理费用：由于产权持有单位在租约后需对出租房屋进行必要管理，经测算按房地产总收益的 5% 计算。

年维修费用：根据租赁合同约定，合约期内房屋的维护费等均有承租方承担，因此产权持有单位在合约后为保证房屋正常使用每年需支付的必要的修缮费用，经测算按房屋建安成本(根据公司建安造价成本为 41,387,932.74 元，建筑面积为 16,697.85 平方米，测算出该建筑物的建安造价为 2478.49 元/平方米)的 1.2% 计算。

土地使用税：经测算分摊的土地面积为 8,425.90 平方米，按照上海市相关文件规定取 6 元/平方米。

D、保险费：根据公司的以前年度保险单，约为建安造价的 0.1%

E、年相关税费：根据营改增的规定，以前年度建造的房地产按 5% 交纳增值税值，企业自有房屋对外出租交纳房产税按 12%，教育费附加为 4%（3%+1%），城建税为 5%。故年相关税费为房地产总收益的 12.45%（12%+5%×（4%+5%）=12.45%）。

（2）房地产资本化率的确定

A、租赁期限外的资本化率采用复合投资收益率法进行计算，计算公式为：

$$R=M \times RM + (1-M) \times RE \div (1-25\%)$$

其中：R—资本化率（%）；

M—贷款价值比率（%），抵押贷款额占房地产价值的比率；

RM—抵押贷款资本化率（%）；

RE—自有资本要求的正常收益率（%）

各参数取值如下：

贷款价值比率 M

根据工商银行、农业银行、浦发银行、民生银行等多家银行相关政策，目前这一比率在 40%-50%，中小企业一般为 40%-50%，大型企业一般为 55%，标的

物业属于中型物业，故贷款价值比率为 50%。

抵押贷款资本化率 **RM**

根据一至三年期人民币贷款利率确定抵押贷款资本化率，即为 4.60%。

自有资本要求的正常收益率 **RE**

由于 2021 年企业绩效评价标准值尚未公布，通过 wind 信息系统查询 2020 年企业绩效评价标准值，房地产开发业净资产收益率全行业良好值为 6.30%。。

$$\begin{aligned} R &= M \times RM + (1-M) \times RE \div (1-25\%) \\ &= 50\% \times 4.60\% + (1-50\%) \times 6.30\% \div (1-25\%) \\ &\approx 7.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

故取资本化率为 7.00%。

B、租赁期限内的资本化率按中国人民银行公布的一年期抵押贷款利率确认，即为 3.70%。

(3) 收益年限的确定

根据钢混结构房屋非生产用房经济耐用年限为 60 年，该建筑物建成于 2009 年，房屋剩余经济耐用年限为 46.81 年，土地使用年限终止日为 2053 年 9 月 7 日，故土地剩余使用年限为 32.15 年，则可收益年限为 32.15 年。

(4) 收益期限内测算值确定

通过以上测算，经收益法评估青浦区徐泾镇 888 号 3 幢的受益年限内测算值合计为 113,984,000.00 元。

(5) 房屋建筑物期末剩余价值的确定

基准日房屋单方建安造价为 2478.49 元/平方米。

房屋竣工于 2009 年，土地使用权到期日为 2053 年 9 月 7 日，则土地使剩余使用期限 32.15 年。公司房屋建筑物为钢混结构非生产用房，经济耐用年限为 60 年，房屋剩余经济耐用年限约为 46.99 年，则截至土地使用权到期日房屋建筑物尚可使用年限=46.99-32.15=14.84 年，成新率=14.84/60=25%，对于基本能够正常使用的建筑物，其成新率不足 30%时，按 30%确认成新率，故取成新率 30%。则房屋建筑物于土地使用权到期日的剩余价值单价=2478.49×30%= 743.55 元/平方米

$$\begin{aligned} \text{剩余价值单价折现值} &= A \times [1 / (1+r)^n] = 743.55 \times [1 / (1+7\%)^{32.15}] \\ &= 84.45 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

故房屋建筑物期末剩余价值=16,697.85×84.45=1,410,000.00 元（取整）

II、测算结果

即青浦区徐泾镇 888 号 3 幢的测算值= 113,984,000.00 +1,410,000.00
=115,394,000.00 元

经上述方法计算得出：公司拥有的投资性房地产测算值为 579,350,000.00 元是合理的。

年审会计师意见：

年审会计师对上述事项的核查过程及核查意见详见年审会计师出具的《关于对冠福控股股份有限公司 2021 年年报问询函有关问题的专项说明》。

问题七、报告期末，你公司商誉账面价值为 17.28 亿元，占公司资产总额的 18.46%，本期计提商誉减值准备 1.51 亿元，其中能特科技有限公司（以下简称“能特科技”）计提 0.05 万元，上海塑米科技有限公司（以下简称“塑米科技”）计提 1.46 亿元。请结合能特科技、塑米科技历史数据，补充说明关键参数预测期收入复合增长率、销售毛利率、销售利润率选取的合理性，商誉减值准备计提的充分性。请年审会计师发表意见。

回复：

近几年能特科技及塑米科技收入增长率、销售毛利率和销售利润率历史情况如下：

能特科技关键参数历史数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
收入增长率	21.54%	41.21%	-66.15%	59.01%
销售毛利率率	30.25%	42.04%	57.64%	40.32%
销售利润率	19.12%	58.64%	19.49%	28.01%

塑米科技关键参数历史数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
收入增长率	45.10%	17.46%	-16.74%	3.28%
销售毛利率率	2.8%	2.7%	1.4%	0.70%
销售利润率	2.03%	1.92%	1.03%	0.99%

两家公司关键参数指标分析如下：（1）能特科技 2019 年出售 VE 资产组后，

其他医药中间体业务发展迅速，收入增长率维持在 20% 以上，毛利率维持在 40% 以上，销售利润率也维持在 24% 左右。能特科技根据现有生产能力、历史年度各产品产量和售价情况以及 2022 年 1 季度经营状况，并考虑到新型冠状病毒肺炎疫情对全球经济的影响，基于谨慎性，企业预测的 2022 年及以后预测期收入复合增长率、销售毛利率和销售利润率均低于历史平均水平，具有合理性。

(2) 上海塑米 2018 年-2019 年营业收入规模呈递增趋势且增长速度较快，主要是得益于企业在行业中的竞争优势，2020 年-2021 年受全球疫情和大宗商品价格暴涨的影响，产品销售价格出现一定幅度下滑。上海塑米近四年收入平均增长率在 10% 以上，平均毛利率在 1.5% 以上，平均销售利润率在 1.5% 左右。根据 2021 年和 2022 年 1 季度经营情况，企业对 2022 年预测期收入复合增长率下调 0.75%；由于疫情和大宗商品价格暴涨的影响，公司产品销售价格受到了比较大的影响，根据分析历史年度各类产品销量及售价的变化，结合未来年度产品的价格变动趋势以及未来产品的销量情况，综合考虑各因素对预测期的各项成本进行预测。公司在 2022 年对预测期销售平均销售毛利率及利润率根据上表数据对比分析双双做了下调。企业预测的 2022 年及以后预测期收入复合增长率、销售毛利率和销售利润率均低于历史平均水平，具有合理性。

年审会计师意见：

年审会计师对上述事项的核查过程及核查意见详见年审会计师出具的《关于对冠福控股股份有限公司 2021 年年报问询函有关问题的专项说明》。

问题八、年报披露，塑米科技主要依托互联网开展塑料大宗商品供应链服务业务，2021 年实现营业收入 126.21 亿元，毛利率为 0.47%。请你公司说明以下事项：

问题八、(1) 请补充披露塑米科技采购模式、销售模式，以及具体收入确认政策。请年审会计师发表意见。

回复：

塑米城作为国内领先的塑料原料 B2B 垂直电商平台，向客户提供了包括集采、寄售、船货、物流、仓储、供应链、SAAS、资讯等服务，帮助终端塑料制品生产企业降本增效，优化塑贸行业，促进了供给侧改革。塑米科技自 2016 年通过并购重组进入上市公司后，平台业务得到了跨越式发展。近年来先后入围“国

家工业电子商务运行形势检测指数企业”，荣获“中国互联网 100 强企业”、“上海市贸易型总部企业”、“上海市民营企业总部”、“上海市双推创新服务平台”、“高端生产性服务业示范企业”等荣誉，得到了行业上下游产业者的拥护，受到了政府部门、行业组织的一致肯定。

（一）塑米科技采购模式和销售模式

塑米城主要以集采业务业务为主要经营方式。集采是基于“塑米城” B2B 电商平台线上数据化的优势，集合下游中小客户的零散订单，向上游供应商议价采购。塑米城根据平台的历史交易数据和集合订单数据，对未来市场供需状况进行预测，在严格控制库存风险的前提下制定采购计划，向供应商发出采购订单集中采购，通过 sumibuy.com 商城上的“现货交易”模块中的“自营现货”版块对外销售。用户在线上选购下单后，与塑米城签订销售合同，实现产品销售。在自营电商模式下，一个完整的采购、销售流程如下：

- 1、塑米城向供应商洽谈，签署采购框架协议；
- 2、塑米城根据用户意向订单、历史交易数据和市场供需情况，严格控制库存风险的前提下制定采购计划；
- 3、塑米城根据产品情况向供应商支付部分预付款或全款锁定货源；
- 4、在平台上发布商品信息，客户在线选购下单，公司和客户签订销售协议并收取一定比例的合同订金；
- 5、根据协议，客户自提或者供应商发货，客户收货后进行交易确认。

该模式的核心价值在于利用互联网的大数据分析，形成集合采购模式，减少中间环节，即帮助下游降低了采购成本，也帮助上游解决了销售渠道。在时间上，通过互联网将买卖双方的供需进行实时匹配，本着“快速周转、高来高走、低买低卖”的经营策略，快速实现交易。在空间上，打破了传统线下的区域限制，形成了全国性的大市场。再通过互联网进行高效的货物匹配，降低了行业的流转成本。在信息交互上，利用大数据系统对用户的供需信息进行分析，将众多中小企业的“小需求”转换成我们的“大采购”，形成集采模式，增强溢价能力，实现平台和客户的双赢格局。

（二）塑米科技持续的盈利能力

1、领先的 B2B 电商模式，深入耕耘塑化行业。塑米城坚持基于塑化产业 B2B 电商为基础，以集合采购模式为主，为上下游提供服务。公司自营电商业务

模式类似拼多多，对上游背靠核心供应商战略，对下游实行集中采购战略，通过汇集众多小订单获得更强的议价权。通过成功的自营集采盈利模式和上市公司的行业背书，加上近 10 年的行业深耕，现已向全国市场拓展，并完成华东总部中心（上海）、华南总部中心（汕头）、西南总部中心（成都）、香港公司的区域布局，从而带动公司业绩的增长。

2、行业成长期离天花板尚远。塑料原料产业万亿级规模，深耕纵拓将推动塑米城未来几年持续增长。整个 B2B 电商处于成长期，2015 年以来政策持续推动叠加用户习惯转化，推动行业快速发展。同时塑料制品制造是一个营收规模 3 万亿左右的市场，未来公司业务增长空间巨大。行业客户方面，目前塑米城潜在客户转化交易客户率不到 1%，同时品类扩张有 30 倍以上的增长空间。行业渗透率来看，公司交易量仅占整体行业规模的 2% 左右，扩展空间极大。

3、做深客户，拓展盈利模式，向产业互联网龙头进军。塑米城将不断拓展盈利模式，打造产业互联网龙头。物流仓储服务可增加服务链条价值量；未来供应链服务辅助上下游把控风险，平台的经营特点有望打开物权类助贷模式、与银行合作开展供应链金融等。

（三）塑米科技的收入确认政策

1、公司采用“总额法”确认收入，公司的贸易业务均与客户签订了合同，在合同中明确了交易的具体货物标的、价格和数量、各方的权利、义务和责任，有明确的货款支付条款（包括指定日期前支付货款、发货前支付货款、收货后一定时间内支付货款等支付条款）。公司将商品控制权转移给客户后，相应的风险报酬即随之转移给客户。公司贸易业务定价方法：供需双方参照大宗商品公开市场价格，结合交易的付款条件、交货条件对价格协商一致确定。该业务毛利率较低主要系从行业生态看，大宗商品的毛利率要比普通商品的毛利率要低得多，再加上 2021 年受全球疫情影响，终端客户经营不景气，国内外物流成本的上升，公司以票据结算的采购方式增多，增加了采购成本，造成毛利率较上年下降。

2、根据公司的会计政策，贸易业务收入确认原则为以客户确认收货作为商品控制权转移并确认商品销售收入。

（1）公司采用“总额法”确认收入符合《企业会计准则》的有关规定

《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》第三十四条，企业应当

根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- 1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户。
- 2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务。
- 3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- 1) 企业承担向客户转让商品的主要责任。
- 2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险。
- 3) 企业有权自主决定所交易商品的价格。
- 4) 其他相关事实和情况。

公司销售给客户的商品均自第三方取得商品控制权后再转让给客户，不属于收取佣金或手续费的方式，同时公司的贸易销售过程满足上述准则中规定的三种事实和情况，即：承担向客户转让商品的主要责任、在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险、有权自主决定所交易商品的价格。因此，公司作为交易的主要责任人，应以总额法确认销售收入。

(2)公司以客户确认收货作为商品控制权转移并确认商品销售收入符合《企业会计准则》的有关规定。

《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》第四条，企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司将商品转交给客户并取得客户出具的收货确认书，并在塑米城系统点击确认收货键，该商品的法定所有权已转移给客户，已取得该商品的控制权，此时

公司应确认该商品销售收入。

综上，公司贸易业务收入确认原则符合《企业会计准则》的有关规定。

年审会计师意见：

年审会计师对上述事项的核查过程及核查意见详见年审会计师出具的《关于对冠福控股股份有限公司 2021 年年报问询函有关问题的专项说明》。

问题八、（2）请补充披露塑米科技运营情况，包括但不限于注册用户、市场份额、交易撮合率、用户留存率、交易金额及其变动。

回复：

在政策引导以及新兴技术支持下，近几年，塑米科技经营发展良好，旗下电商平台塑米城降本增效作用日益显著，平台注册用户数逐年提高，截止 2021 年底，平台新增用户数达到 197320。市场份额也保持合理水平，2021 年，塑米城市场份额占比达 2.1%，与同行业电商平台相比，其渗透率颇高。得益于平台多元化服务发展，平台交易撮合率、用户留存率稳步提升。受疫情影响，2020 年，公司交易金额有一定下滑，但 2021 年公司交易金额攀升，同比增长 2.34%。

年度（年）	2019	2020	2021
累计注册用户数	160,238	178,956	197,320
市场份额（%）	2.11	2.05	2.1
交易撮合率（%）	25.09	31.49	31.46
用户留存率（%）	29.29	37.43	38.43
交易金额（万元）	1,698,178.08	1,393,577.42	1,426,173.00

当前塑米城平台累计注册会员企业数量已经超过 19 万，在国内同行业垂直电商平台中已经处于领先地位，且无论从平台用户数、SKU、订单数还是用户活跃度、留存率等各项指标来看，平台发展健康。对比同行业平台来看，塑米城 SKU 种类丰富，且服务创新，集采以及供应链服务等优质服务大幅降低企业运营成本、提升企业运行效率，缓解企业资金难题，大大提高了用户的粘性。近几年，在互联网+的大潮下，国内电商平台层出不穷，尤其是上游石化厂家上线平台，给市场带来了一定的竞争压力，多数平台交易撮合率小幅下滑，但塑米城依托行业领先的地位、丰富的客户资源、优质的产品服务以及技术团队创新等优势，交易撮合率依旧维持小幅提升，平台用户活跃度尚可。整体来看，塑米城的各项

指标均处于行业合理水平。

问题九、年报披露，你公司第一大股东陈烈权持股比例为 11.66%，质押比例为 99%。请补充说明陈烈权质押资金的主要用途，是否存在平仓风险，以及为解决高比例质押拟采取的措施。

回复：

1、截止目前，公司大股东陈烈权先生共持有公司股份 307,163,822 股，持股比例为 11.66%，其中已质押股份 305,000,000 股，质押用途均为公司全资子公司能特科技有限公司向银行贷款提供股份质押增信。明细如下：

股东名称	质押数量 (万股)	占其所持 股份比例	占总股本 比例	质押期限	质权人
陈烈权	18,000	58.60%	6.84%	2020.09.07 ~2026.07.06	中国农业发展银行 荆州市分行营业部
陈烈权	12,500	40.69%	4.75%	2022.04.20 ~2027.04.15	湖北银行股份有限公司 荆州银海支行
合计	30,500	99.29%	11.59%	-	-

由于陈烈权先生所质押的股份是为公司全资子公司能特科技向银行贷款提供股份质押增信，不是以股份质押形式进行个人融资，所以不存在平仓风险。公司也将持续关注其质押情况及质押风险情况，并按规定及时做好相关信息披露工作。

问题十、请以列表形式补充披露你公司受限资产的具体情况，包括但不限于资产名称、账面价值、受限原因等，并详细说明对你公司生产经营的影响及相关风险。

回复：

公司所有权或使用权受到限制的资产、账面价值及受限原因以及对公司生产经营的影响及相关风险具体如下：

项目	期末账面价值	受限原因及对公司 生产经营的影响及相关风险
货币资金	179,284,750.29	主要系子公司日常经营开具银行承兑汇票保证金以及银行信用证保证金；票据到期偿付收回保证金无风险。

货币资金	1,075,147.85	主要系因公司原控股股东违规事项及同孚实业私募债项目出现到期未兑付引发的相关诉讼案件导致公司及控股子公司五天实业共有 27 个银行账户被冻结，其中 2 个基本存款账户、1 个非预算单位专用存款户、24 个一般结算账户，以上被冻结账户未涉及公司核心主体经营账户，公司核心子公司和核心业务均未受影响，仍正常运行；因原控股股东违规事项暂未全部处理完毕，以上款项可能存在被执行风险。
投资性房地产	579,350,000.00	主要系五天实业向信达融资租赁有限公司借款提供抵押以及原控股股东违规事项形成资产轮候冻结；因原控股股东违规事项暂未全部处理完毕，以上资产存在增加冻结风险。
固定资产	106,595,032.03	主要系子公司日常经营向银行取得借款资产抵押；子公司经营正常按期偿还借款，不存在风险。
无形资产	38,791,085.60	
应收账款	107,750,700.78	主要系子公司日常经营向银行取得借款以及开具银行承兑商业汇票提供应收账款及长期应收款质押；子公司经营正常按期偿还借款及兑付票据，不存在风险。
长期应收款	361,000,000.00	
其他非流动资产	1,600,800,000.00	主要系子公司日常经营开具银行承兑商业汇票提供定期存单质押；子公司经营正常按期兑付票据，不存在风险。
其他非流动资产	260,642,707.00	主要系公司定期存单为陈烈权个人借款提供担保；陈烈权按期偿还借款，不存在风险。
存货	111,371,180.75	主要系子公司日常经营开具银行承兑商业汇票存货提供质押；子公司经营正常按期兑付票据，不存在风险。
库存股	4,999,833.86	主要系因公司原控股股东违规事项及同孚实业私募债项目出现到期未兑付引发的相关诉讼案件导致股权冻结；因原控股股东违规事项暂未全部处理完毕，以上资产可能存在被执行风险。
合计	3,351,660,438.16	

注：除上述资产受冻结外，截止报告出具日，公司因诉讼原因造成上海五天实业有限公司、陕西省安康燊乾矿业有限公司、能特科技有限公司、上海塑米信息科技有限公司、上海天鼠资产管理有限公司五家公司股权冻结；因诉讼未全部

处理完毕，以上资产可能存在被执行风险。

冠福控股股份有限公司

董 事 会

二〇二二年五月十日

附件 1: 林氏家族股份质押融资及被司法拍卖情况表

序号	股东名称	司法拍卖前				司法拍卖情况		司法拍卖后			
		持股数量	占总股本比例	质押股数(股)	融资金额(元)	冻结股数(股)	拍卖股数(股)	拍卖金额(元)	剩余股数(股)	冻结股数(股)	剩余债务(元)
1	林福椿	135,027,006	5.13%	134,999,900	345,500,000.00	135,027,006	0	0	135,027,006	135,027,006	345,500,000.00
2	闻舟(上海)实业有限公司	164,500,830	6.25%	164,500,000	405,000,000.00	164,500,830	164,500,830	296,280,825.28	0	0	108,719,174.72
3	林文昌	107,179,326	4.07%	107,160,000	283,100,000.00	107,179,326	107,179,326	217,545,662.00	0	0	65,554,338.00
4	林文智	114,108,354	4.33%	114,100,000	294,342,500.00	114,108,354	84,355,000	250,851,010.23	29,753,354	29,753,354	43,491,489.77
5	林文洪	28,866,968	1.10%	28,110,000	72,690,000.00	28,866,968	18,110,000	30,926,440.00	10,756,968	10,756,968	41,763,560.00
	合计	549,682,484	20.87%	548,869,900	1,400,632,500.00	549,682,484	374,145,156	795,603,937.51	175,537,328	175,537,328	605,028,562.49

注：公司总股本 2,633,836,290 股，林氏家族部份股份被司法拍卖后，持股情况由原 549,682,484 股降至 175,537,328 股；持股比例由原 20.87% 降至 6.66%；以股份质押的融资款 1,400,632,500.00 元，股份被司法拍卖后剩余债务（本金，不含利息、罚息）为 605,028,562.49 元，截止目前林氏家族所持有的股份价值不足以偿还其股份质押产生的债务。

附件 2：林氏家族控制的企业以厂房土地抵押贷款明细

林氏家族所控制的位于福建省德化县的企业“福建冠福实业有限公司”“泉州冠杰陶瓷有限公司”“福建冠林竹木家用品有限公司”以厂房土地抵押贷款明细如下：

房地产所有者单位	房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	对应的土地使用权证号	土地使用权面积 (m ²)	座落	地类 (用途)	贷款金额 (万元)
福建冠福实业有限公司	德房权证德化字第 20155117 号	22,215.00	德国用(2015)第 73708 号	7,338.90	浔中镇土坂村	工业	5,811.50
	德房权证德化字第 20155118 号	5,755.36	德国用(2015)第 73707 号	8,534.30	浔中镇土坂村	工业	
	德房权证德化字第 20155119 号	10,938.17					
	德房权证德化字第 20155120 号	11,751.12	德国用(2015)第 73709 号	2,940.60	浔中镇土坂村	工业	4,925.00
	德房权证德化字第 20155116 号	16,623.28	德国用(2015)第 73710 号	17,395.00	浔中镇土坂村	工业	
	德房权证德化字第 20155121 号	13,664.52	德国用(2015)第 73711 号	14,450.00	浔中镇土坂村	工业	
	德房权证德化字第 20155122 号	6,535.10	德国用(2015)第 73712 号	7,665.00	浔中镇土坂村	工业	
	德房权证德化字第 20155115 号	51.75					
	德房权证德化字第 20152932 号	28,507.01	德国用(2015)第 71689 号	16,136.00	浔中镇土坂村	工业	4,950.00
	德房权证德化字第 20152889 号	776.99	德国用(2015)第 71691 号	852.00	浔中镇土坂村	工业	5,516.00
	德房权证德化字第 20152892 号	15,724.65	德国用(2015)第 71690 号	16,136.00	浔中镇土坂村	工业	
	德房权证德化字第 20152891 号	16,834.87	德国用(2015)第 71692 号	4,924.00	浔中镇土坂村	工业	
	德房权证德化字第 20152890 号	4,275.61	德国用(2015)第 71693 号	3,557.00	浔中镇土坂村	工业	
	小计	153,653.43	—	99,928.80	—	—	
	泉州冠杰陶瓷有限公司	房权证德房字第 16848 号	12,591.06	德国用(2003)第 25920 号	11,139.30	盖德乡盖德村	工业
房权证德房字第 080971 号		3,334.76					
房权证德房字第 16849 号		6,274.55					
小计		22,200.37	—	11,139.30	—	—	6,500.00

福建冠林 竹木家用 品有限公 司	房权证德房字第 091400 号	650.77	德国用(2009) 第 40954 号	20,690.18	盖德乡 盖德村	工业	1,110.00
	房权证德房字第 091406 号	10,690.76					
	房权证德房字第 091407 号	4,474.67					
	房权证德房字第 091405 号	8,061.74	德国用(2009) 第 40956 号	30,548.41	盖德乡 盖德村	工业	2,120.00
	房权证德房字第 091403 号	24,477.77	德国用(2009) 第 40955 号	52,703.70	盖德乡 盖德村	工业	5,516.00
	(无建设)	-	德国用(2009) 第 40957 号	34,322.70	盖德乡 盖德村	工业	
	小计	48,355.71	—	138,264.99	—	—	8,746.00
合计	224,209.51	—	249,333.09	—	—	36,448.50	