证券代码:002102　证券简称:＊ST冠福　编号:2012-042

福建冠福现代家用股份有限公司第四届董事会第八次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

福建冠福现代家用股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第八次会议于2012年8月17日上午以通讯方式召开,本次会议由公司董事长林文昌先生召集,本次会议通知于2012年8月9日以传真、电子邮件、专人送达等方式送达全体董事、监事和高级管理人员。应参加会议的董事九人(发出表决票九张),实际参加会议的董事九人(收回表决票九张)。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。

本次会议以记名投票表决方式逐项表决通过了以下决议:

一、以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于全资子公司上海五天实业有限公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》。

为了更准确地反映公司的全资子公司上海五天实业有限公司(以下简称“上海五天”)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及时了解公司真实财务状况及经营成果,公司董事会同意公司从2012年1月1日起将上海五天持有的投资性房地产的后续计量模式,由成本计量模式改为公允价值计量模式。

本议案经公司董事会审议通过后,尚需提请公司股东大会审议。

二、以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于制定<投资性房地产公允价值计量管理办法>的议案》,具体内容如下:

为保证公司及其子公司的投资性房地产公允价值计量模式的正确有效执行,保证相关会计信息的准确性,根据中华人民共和国财政部发布的《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《公司章程》等相关规定,结合本公司实际情况,公司董事会同意制定《投资性房地产公允价值计量管理办法》,本办法在公司董事会审议通过本议案后正式生效施行。

《福建冠福现代家用股份有限公司投资性房地产公允价值计量管理办法》详见公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)及《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上的相关公告。

三、以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于控股子公司泉州冠杰陶瓷有限公司向中国建设银行股份有限公司德化县支行申请不超过4000万元人民币授信额度的议案》。

公司的控股子公司泉州冠杰陶瓷有限公司(以下简称“冠杰陶瓷”)2011年度向中国建设银行股份有限公司德化县支行(以下简称“德化建行”)申请的不超过4,000万元人民币融资授信额度的有效期限即将届满,根据冠杰陶瓷的生产经营需要,董事会同意冠杰陶瓷在2012年度再向德化建行申请授信额度,具体如下:

董事会同意冠杰陶瓷向德化建行申请不超过4,000万元人民币融资授信额度(《德化建行同意的为准),用于办理流动资金贷款、开立银行承兑汇票等,具体授信业务品种及金额以冠杰陶瓷与德化建行所签订的相关业务合同为准,授信期限为一年(以德化建行同意的为准)。董事会同意由本公司、福建省德化冠峰耐热瓷有限公司(以下简称“冠峰公司”)、上海五天实业有限公司(以下简称“上海五天”)、公司大股东林文智先生及其配偶为上述授信额度提供连带责任保证,担保期限为授信额度项下每一期贷款(或融资)的还款到期之日起两年。

董事会同意授权董事长林文昌先生和总经理林文智先生签署与本公司为冠杰陶瓷本次申请授信额度提供连带责任保证相关的法律文件并办理其他相关具体事宜,上述两位受托人签署的各项合同等文书均代表公司意愿,对公司均具有法律约束力;授权期限为一年。

董事会同意授权子公司冠峰公司的法定代表人签署与冠峰公司为冠杰陶瓷本次申请授信额度提供连带责任保证相关的法律文件并办理其他相关具体事宜,该受托人签署的各项合同等文书均代表冠峰公司意愿,对冠峰公司均具有法律约束力;授权期限为一年。

董事会同意授权子公司上海五天的法定代表人签署与上海五天为冠杰陶瓷本次申请授信额度提供连带责任保证相关的法律文件并办理其他相关具体事宜,该受托人签署的各项合同等文书均代表上海五天意愿,对上海五天均具有法律约束力;授权期限为一年。

四、以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于筹划重大资产重组的议案》。

董事会同意公司筹划重大资产重组事项,具体方案待进一步协商后确定。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定,董事会同意公司聘请独立财务顾问、专项法律顾问、评估公司等中介机构。待确定具体方案后,将召开董事会审议并公告根据有关要求编制的重大资产重组预案或报告书及相关议案。

公司股票停牌期间,公司将每周发布一次重大事项进展情况公告。本次重大资产重组尚存在许多不确定性因素,请广大投资者注意投资风险。

五、以9票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过《关于召开2012年第三次临时股东大会的议案》。

《福建冠福现代家用股份有限公司关于召开2012年第三次临时股东大会的公告》详见公司指定信息披露网站巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)及《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上的相关公告。

福建冠福现代家用股份有限公司
董　事　会
二〇一二年八月二十一日

证券代码:002102　证券简称:冠福家用　编号:2012-043

福建冠福现代家用股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

风险提示

1、根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定的要求,公司本次会计政策变更涉及投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式,计量模式转换会导致对公司所有权益及净利润等会计指标发生变化,但并不会产生实际现金流,也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

2、本次会计政策变更后,公司的控股子公司“上海五天实业有限公司”的投资性房地产后续计量将采用公允价值计量模式,但核心项目“扩建综合楼及发电机房”目前仍处于建设和招商状态,只有在其完工并投入使用后才能对其采用公允价值模式进行后续计量,并对当年年度报告产生影响。“扩建综合楼及发电机房”项目在2012年年内能否完工并投入运营还存在不确定性。

3、本次会计政策变更后,根据公司制定的《投资性房地产公允价值计量管理办法》的规定,公司每个会计年度末均须通过市场调研报告或评估报告对投资性房地产公允价值进行估价,若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动会导致公允价值的变动,可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

4、本公告采用的调研报告由北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《上海五天实业有限公司拟确定投资性房地产公允价值项目资产评估报告书》(国融兴华评报字[2012]015-号)和《上海五天实业有限公司拟了解在建房地产市场价值项目资产评估咨询报告书》(国融兴华咨报字[2012]008号)的有关数据,主要是为了说明本次会计政策变更可能对公司2012年年度报告的影响。“扩建综合楼及发电机房”项目的公允价值在其满足公允价值计量条件时还需根据当时的实际情况另行确定,受未来投资性房地产行业景气和项目具体情况的影响,确定的公允价值和当前价值可能会存在差异,请广大投资者注意风险。

福建冠福现代家用股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)当前业务主要是日用陶瓷产品、竹木家用品的开发、生产和销售,并利用自身销售渠道经销玻璃制品等其他家用品等。根据公司业务经营的实际情况,公司控股子公司上海五天实业有限公司(以下简称“上海五天”)持有的部分物业采用经营性租赁方式对外出租,属于投资性房地产。为了更准确地反映公司及其子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及时了解公司真实财务状况及经营成果,本公司第四届董事会第八次会议审议通过了《关于全资子公司上海五天实业有限公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》,决定从2012年1月1日起将公司所持有的投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则》和《深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第13号:会计政策及会计估计变更》的规定,本次会计政策变更在公司董事会审议批准后,尚需提交股东大会审议。现就该事项具体内容公告如下:

一、本次会计政策变更情况概述

1、涉及的范围

截至2012年3月31日,上海五天投资性房地产项目主要集中在上海市青浦区徐泾镇虹桥商务区,作为出租用途的投资性房地产项目如下表:

项目名称	账面价值(人民币元)
1号楼	102,212,160.36
2号楼	
扩建综合楼(属在建投资性房地产)	613,951.00
合　计	102,826,111.36
备注:目前,上海市青浦区徐泾镇华徐路888号上海五天实业有限公司筹建的第二期12层综合大楼,即“扩建综合楼及发电机房”(以下简称“扩建综合楼”)属于在建的投资性房地产,截止2012年3月31日“在建工程”的账面价值是以成本计量的入账价值,2012年6月30日该项目已封顶;公司预计项目完工成本约为7951万元。	

2、变更原因和依据

全资子公司上海五天从2009年开始对外出租位于上海五天创意产业园区的部分房屋建筑物,有稳定的租金收益,并且建筑物所在地有活跃的房地产租赁和交易市场,公司能够从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,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计,投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。

上海五天创意产业园区位于上海虹桥商务区,随着上海虹桥商务区的开发建设,区域内房地产价值不断攀升,采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,可以更加真实客观地反映公司价值。公司的投资性房地产主要用于出租,采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法,有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况,更能公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此,采用公允价值模式后续计量方法的会计政策更能够提供更可靠、更相关的会计信息。根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》和《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,公司拟对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

3、变更前后的会计政策

本次会计政策变更前采用的会计政策:本公司目前对投资性房地产后续计量方法采用成本模式,按年限平均法计提折旧。预计使用寿命为35年、预计净残值率为5%,年折旧率2.71%。

资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价,可收回金额低于成本的,按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复,前期已计提的减值准备不得转回。

本次会计政策变更后采用的会计政策:本公司对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。对于在建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早),再以公允价值计量。

公司聘请了评估机构对已出租的房地产市场交易情况进行了调查,对公司截止2012年3月31日、2011年12月31日、2010年12月31日的投资性房地产公允价值涉及的相关资产提供价值咨询意见,并出具了相关评估报告和咨询报告,以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的公允价值。

本公司相关投资性房地产各项目公允价值如下表:

项目名称	公允价值(人民币元)		
	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
1号楼	329,113,890.34	326,494,360.72	347,450,890.17
2号楼			
合　计	329,113,890.34	326,494,360.72	347,450,890.17

目前本公司在建的“扩建综合楼”是公司着力打造的办公写字综合楼,是公司用于引进创意产业的孵化园地之一。上海五天的经营模式为“吸引业务互补、分处于产业链不同环节的企业,形成创意生产生态链,打造创意产业孵化园”,该经营模式决定了投资性房地产未来的用途为出租,而非出售。综合楼目前招商、推广、建设和精装修进展顺利,预计2012年内将开业经营。因该项目属于在建的投资性房地产项目,目前尚未达到采用公允价值计量的条件。而扩建综合楼2012年底前完工是该房产采用公允价值计量的前提条件,公司力争年内完成综合楼建设完工的目标。

二、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

为了更准确地反映上海五天持有的投资性房地产的价值,根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的相关规定,公司将投资性房地产的后续计量模式,由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第13号:会计政策及会计估计变更》等规范性文件的要求,公司董事会经认真审核后认为:上海五天拥有的投资性房地产项目位于上海市青浦区徐泾镇虹桥商务区,采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量有助于增强公司财务信息的准确性,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果,采用公允价值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。

上海五天从2009年开始对外出租位于上海五天创意产业园区的部分房屋建筑物,有稳定的租金收益,并且建筑物所在地有活跃的房地产租赁和交易市场,公司能够从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,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计,投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。

上海五天创意产业园区位于上海虹桥商务区,随着上海虹桥商务区的开发建设,区域内房地产价值不断攀升,采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,可以更加真实客观地反映公司价值。公司的投资性房地产主要用于出租,采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法,有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况,更能公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此,采用公允价值模式后续计量方法的会计政策更能够提供更可靠、更相关的会计信息。

基于以上原因,公司董事会同意上海五天投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

三、本次会计政策变更对公司的影响

根据企业会计准则规定,本次会计政策变更应当对2010年12月31日、2011年12月31日和2012年3月31日财务报表进行追溯调整,其中2012年3月31日财务报表未经审计。由于在建投资性房地产尚未正式完工,该项目在未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量,因此本次会计政策变更需对投资性房地产中已出租的房屋建筑物公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整,上述调整对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下:

1、对2011年12月31日合并所有者权益及2011年度合并净利润的影响

(单位:人民币元)

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例(%)
股本	409,260,000.00	409,260,000.00	-	-
资本公积	96,298,615.91	96,298,615.91	-	-
盈余公积	15,090,435.22	15,090,435.22	-	-
未分配利润	-86,832,489.78	80,738,466.53	167,570,956.31	
归属母公司所有者权益合计	433,816,561.35	601,387,517.66	167,570,956.31	38.63
少数股东权益	35,020,140.67	35,020,140.67	-	-
所有者权益合计	468,836,702.02	636,407,658.33	167,570,956.31	35.74
净利润	-120,575,149.14	-133,729,770.37	-13,154,621.23	10.91
归属于母公司所有者的净利润	-120,254,587.21	-133,409,208.44	-13,154,621.23	10.94
少数股东损益	-320,561.93	-320,561.93	-	-

2、对2012年3月31日合并所有者权益及2012年1-3月合并净利润的影响

(单位:人民币元)

项　目	变更前	变更后	影响金额	影响比例(%)
股本	409,260,000.00	409,260,000.00	-	-
资本公积	96,298,615.91	96,298,615.91	-	-
盈余公积	15,090,435.22	15,090,435.22	-	-
未分配利润	-85,909,274.00	83,316,592.91	169,225,866.91	
归属母公司所有者权益合计	434,739,777.13	603,965,644.04	169,225,866.91	38.93
少数股东权益	35,635,689.58	35,020,140.67	-	-
所有者权益合计	470,375,466.71	638,985,784.71	169,225,866.91	35.98
净利润	2,068,258.21	3,723,168.82	1,654,910.61	80.01
归属于母公司所有者的净利润	1,814,382.78	3,469,293.39	1,654,910.61	91.21
少数股东损益	253,875.43	253,875.43	-	-

3、会计政策变更预计对公司2012年年度报告的影响

①已投入运营的投资性房地产预计对2012年年度报告的影响

公司已投入运营的投资性房地产包括五天创意产业园区内的1号楼和2号楼中对外出租的部分,该投资性房地产自2009年开始对外出租,有稳定的租金收益,根据评估公司的预测,其截至2011年12月31日的公允价值为3.26亿,截至2012年12月31日的公允价值为3.32亿,该会计政策变更因其公允价值变动将预计增加公司递延所得税负债约135万元,增加公司2012年度净利润约406万元,其中归属母公司所有者的净利润约406万元。

②在建投资性房地产“扩建综合楼”项目预计对2012年年度报告的影响

此项会计政策变更预计对公司2012年年度报告的影响主要为公司在建的“扩建综合楼”项目本年投入运营后公允价值变动所产生的影响。

上海五天在建的“扩建综合楼”项目属于在建的投资性房地产项目,目前尚未达到采用公允价值计量的条件。为了说明公司本次会计政策变更后,在假定“扩建综合楼”项目年内开业运营,以公允价值对其进行后续计量对公司2012年年度报告的影响,公司聘请了具有证券业务从业资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司对“扩建综合楼”项目进行评估并提供了咨询报告。

北京国融兴华资产评估有限责任公司对相关市场交易情况进行了调查,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,采用收益法进行评估,最终确定“扩建综合楼”在基准日(2012年3月31日)及2012年12月31日的市场价值。

收益法的评估过程

据评估人员走访调查了上海五天园区内的企业租赁情况,根据市场调查结果,目前上海五天部分办公楼为投资性房地产,与委估资产“扩建综合楼”建成后的结构、经营方式一致,是以获取租金收益为目的而持有的,未来也无出售意图和计划。“扩建综合楼”处于在建状态,其周边同类房产有稳定的租金收入,可以收集到相关的出租数据,且其未来收益是可以预期的。附近有活跃的同类资产租赁市场。综合考虑各个具体项目的业态、位置等因素、商业周期,以及“扩建综合楼”目前的招租情况、租金水平和未来的递增情况,通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值,借以确定被评估资产价值。

1)评估咨询模型如下:

2)预测收益期的确定

委估房产开工日期为2011年10月15日,预计完工日期为2012年12月19日,2013年对外出租,结构为钢混结构,预计耐用年限为50年,土地使用期限自2003年9月8日至2053年9月7日止,预测收益期土地剩余使用年限为40.7年,房屋残值忽略不计,故按土地剩余使用年限确定收益期,确定收益期为40.7年。

3)未来收益的确定

①租金收入预测

Ⅰ.委估房产历史租金收入

评估咨询基准日,企业部分办公楼为投资性房地产,与委估资产建成后结构、经营方式一致,主要用于对外出租,上海五天2010年、2011年和2012年1-3月实现租金收入如下:

金额:人民币元

项　目	2010年	2011年	2012年1-3月
租金合计	16,140,679.00	17,366,047.00	4,741,511.75

Ⅱ.委估房地产的未来租金收入

根据企业提供的2009年、2010年、2011年和2012年1-3月的同类办公楼租赁合同,计算这近几年的平均日均租金和空置率。通过对周边市场的调查,进行横向比较,发现委估房产的日均租金与周边市场基本一致,相对公允。因此,以实际发生的日均租金作为2013年的租金和空置率的计算依据,经对企业类似房产近几年租金统计加权平均后日租金水平为1.78元/日.平方米。

考虑到周边租赁市场的活跃程度、园区配套设施的日益成熟、招租力度加大优质客户不断聚集以及地价增长水平,确定2013年初租金水平为2元/日.平方米,2013年至2017年五年间日均租金在2012年的基础上以每年5%的速度增长。

上海五天位于上海虹桥商务区,虹桥商务区规划范围为:东至环西一大道,即外环线A20;西至现状铁路外环线,即华翔路;南至A9沪青平高速公路;北至规划北翟高架路。总用地面积约26.3平方公里。虹桥商务区范围内,将出现一个占地1.4平方公里的商务功能核心区,2010年已启动建设,2015年实现年生产总值超过100亿元。此外,根据城市总体规划,虹桥枢纽周边约60平方公里的区域规划为虹桥商务功能拓展区。这两个区域相距加,约86平方公里,涉及闵行、长宁、青浦、嘉定四个区。考虑到上述行政规划对租赁市场以及土地市场的有利影响将在未来逐步显现,预测2018年至2022年五年间日均租金在2017年的基础上以每年10%的速度增长。同时假设2023年至2053年9月7日将保持2022年的租金不变。

综合分析上述因素对空置率的影响,预计2013年空置率为30%;2014年空置率在2013年的基础上以10%的速率递减,2015年至2023年空置率在2014年的基础上以每年20%的速率递减,2024年至2053年空置率保持不变。

具体计算过程见“租金收益预测表”(附件1)

②运营费用的预测

运营费用是指维持房地产生产、经营或出租使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益。

评估咨询对象在正常出租经营情况下的运营费用主要有:管理费用、班车租赁费、年维修费用、财产保险费和相关税费。从该企业历史情况分析,管理费用占总收入的1%,班车租赁费175,000.00元每年,保险费用取工程造价的0.12%,委估资产的营业税金主要包括营业税5%,城建税0.05%,教育费附加0.25%,房产税12%,合计17.30%。

具体计算过程见“运营费用预测表”(附件2)

③折现率的确定

在运用收益现值法评估房地产资产价值的过程中,折现率的确定可以采用多种方法。目前常用的方法主要有以下几类:

Ⅰ.市场提取法:应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料,选用相应的收益现值法计算公式,求出资本化率。

Ⅱ.安全利率加风险调整值法:以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率;风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

Ⅲ.复合投资收益率法:将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率,按下式计算:R=M×Rm十(1-M)×Re(3.5)式中R----资本化率(%);M----贷款价值比率(%),低押贷款额占房地产价值的比率;Rm--抵押贷款资本化率(%),第一年还本息额与抵押贷款额的比率;Re--自有资本要求的正常收益率(%)。

Ⅳ.投资收益率排序插入法:找出相关投资类型及其收益率、风险程度,按风险大小排序,将估价对象与这些投资的风险程度进行比较,判断、确定资本化率。

折现率的确定方法采用的选择,由于市场提取法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法在实际操作当中其数据很难取得,即使取得也不能保证准确无误,因此,本次评估咨询中采用较好取得数据的安全利率加风险调整值法。

根据中国人民银行公布的评估咨询基准日1年期银行定期存款利率为3.5%,我们取1年期银行定期存款利率作为无风险报酬率。另外考虑到房地产行业的风险,我们确定本次评估咨询的风险报酬率为4%,两都相加为7.5%,取整确定为7.5%。

4)测算后的收益折现值

“扩建综合楼”2012年3月31日的账面值为1,124,131.96元,预计尚需支付的工程费用78,386,049.00元,该项目预期完工成本为79,510,180.96元。经评估,“扩建综合楼”2012年12月31日评估咨询价值为222,442,921.43元,评估增值142,932,740.47元。具体计算过程见“在建房地产评估咨询价值计算表”(附件3)

评估咨询假设

因客观环境的不确定性,企业生产经营所处环境可能发生变化,在资产评估咨询中需建立一些评估咨询假设,以充分支持得出的评估咨询结论。本次评估咨询中,所采用的主要假设有:

1)一般假设和限制条件

①本次评估咨询以本资产评估咨询报告所列明的特定评估咨询目的为前提;

②本次评估咨询的各项资产均以评估咨询基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估咨询基准日的国内有效价格为依据;

③本次评估咨询假设被评估咨询资产建成后,企业做为办公楼对外出租且企业持续经营;

④本次评估咨询未考虑将来可能承担的抵押担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估咨询价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;

2)特殊假设和限制条件

①国家现行的宏观经济不发生重大变化;

②上海五天所处地的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化;

③青浦区关于西虹桥商务区规划建设能顺利并如期进行,期间相关政策不发生重大变化;

④上海五天未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式持续经营;

⑤上海五天未来的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态,不发生较大变化;

⑥在可预见时间内,未考虑公司租赁业务可能发生的非经常性损益;

⑦本次评估咨询基于基准日委估资产的设计建造方案及租赁业务现有的经营情况,不考虑预计建造方案变更等情况进行扩大性的资本性支出;

⑧本次评估咨询测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的,不考虑通货膨胀因素的影响。

⑨由于此工程项目尚未竣工,建筑物尚未投入使用,假设本次评估咨询的在建工程将按时竣工,其收益与周边地区投资性房地产近期的平均值相当,公允价值能够可靠计量。

当前述条件发生变化时,评估咨询结果一般会失效。

有关评估情况,请参阅公司同日在巨潮资讯网披露的北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《国融兴华咨报字[2012]第008号《上海五天实业有限公司项目拟了解在建房地产价值项目资产评估咨询报告书》。

在假设2012年12月31日的市场价值与2012年3月31日的市场价值波动不大的前提下,经公司测算,采用公允价值计量投资性房地产后,该项目如在2012年底前完工并投入使用,预计将增加公司2012年12月31日递延所得税负债0.36亿元,增加所有者权益(留存收益)约1.07亿元,增加归属于母公司所有者权益(留存收益)约1.07亿元;预计将增加公司2012年度净利润1.07亿元,增加归属于母公司净利润1.07亿元。如果该在建工程在2012年12月31日未能完工,则仍以成本计量,对2012年度的净利润不产生影响。

本公告引用该评估报告主要为了说明会计政策变更对公司2012年年度报告所产生的影响,其评估是在若干假设条件下作出的。“扩建综合楼”项目在满足公允价值计量的条件时其公允价值还要另行确定,有关投资性房地产公允价值确定以及后续变动管理和账务处理请参阅公司同日在巨潮资讯网披露的《投资性房地产公允价值计量管理办法》。

4、对公司所得税的影响

此项会计政策变更预计对公司2012年度及以后年度报告所得税的影响主要为投资性房地产折旧和公允价值变动所产生的影响。按《企业会计准则》的规定,公司对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。根据税收法律、法规的有关规定,公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额,同时,应按规定提取当期末计提的折旧或者摊销,调减当期应纳税所得额。因此会计政策的变更只对会计利润产生影响,不会对应纳税所得额产生影响。上述因为按照公允价值模式处理的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的差异,根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整处理。按公司目前固定资产关于房屋建筑物的折旧政策,在建投资性房地产运营后,全部投资性房地产年折旧预计约573万元允许在所得税前列支,公司可在当年减少所得税费用预计约143万元,增加递延所得税资产预计约143万元,直至投资性房地产折旧年限满止。同时相应地当年产生的公允价值变动损益不计入应纳税所得额并调整递延所得税负债。

5、对公司2012年度现金流量的影响

本次会计政策变更对公司2012年的现金流量预计不会产生影响。

四、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司之全资子公司上海五天目前所持有的投资性房地产项目主要位于上海市青浦区徐泾镇虹桥商务区,该地区有活跃的房地产交易市场,可以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,采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量,能够真实、客观、全面地反映公司资产价值,有利于维护公司及广大投资者的利益。本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定,以公允价值模式对公司所持有的投资性房地产进行后续计量,是合理、可行的。

我们审阅了公司聘请的北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的《上海五天实业有限公司项目拟了解在建房地产价值项目资产评估咨询报告书》(国融兴华咨报字[2012]第008号),认为其评估假设、评估过程、市场案例的选取和评估参数的确定以及评估结果是客观、审慎和合理的。

作为公司的独立董事,我们认为公司董事会对《关于全资子公司上海五天实业有限公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》的审议程序符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定,不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。公司董事会在审议通过《关于全资子公司上海五天实业有限公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》后,尚需将该议案提交公司股东大会审议。

五、监事会对本次会计政策变更的意见

公司本次会计政策变更,对公司所持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式符合《企业会计准则第3号—投资性房地产》的相关规定,能够准确地反映公司所持有的投资性房地产价值,没有损害公司和全体股东的利益。我们同意公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量。

六、会计师事务所专项审计意见

根据《深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第13号:会计政策及会计估计变更》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》的规定,我们聘请中兴财光华会计师事务所有限责任公司对上述会计政策变更事项进行专项审核,并出具了“中兴财光华审专字[2012]第7138号”《关于福建冠福现代家用股份有限公司会计政策变更情况的专项审计报告》。

专项审计报告审计意见:公司上述会计政策变更在所有重大方面符合企业会计准则的规定。

七、其他说明

1、上海五天园区的功能概述

上海五天于2002年在上海市青浦区徐泾镇华徐公路(地处虹桥商务区)边征地94.44亩建设家用品服务中心,2007年完成了第一期的厂房、办公大楼建设(1号楼、2号楼、3号楼)并搬迁入驻,家用品服务中心的投入使用支撑起了公司生产基地产能扩张的销售能力,同时对区域的销售、仓储配送、研发设计、资金和财务等业务进行全面管理,使上海五天成为集研发、采购、展示、分销、配送和供应链管理一体化的现代分销企业。

根据上海市政府对虹桥商务区的规划,近几年来,公司管理层审时度势,依托上海五天占有的地域优势,适时提出了“上海五天创意产业孵化园区”的经营思路,以赚取租金为目的,压缩自用的办公面积,对除了自用以外的办公大楼、仓库、车间全部实行对外出租经营,目前,园区已对外出租的房产有1号楼、2号楼,在建的“扩建综合楼”完工后将以为租为主,3号楼为员工宿舍自用,不做为投资性房地产。园区经过5年的打造和发展,通过招商引资的方式,截止2012年初已培育了入驻园区企业三十多家,形成了以电子商务、创意设计、新渠道拓展、创业孵化为主要特色的现代服务业。产业领域涉及创意设计、包装品牌、文化传播、卡通动漫、电视购物、电子商务、目录销售、呼叫中心等。

2011年末,公司开始筹建第二期12层综合大楼的建设,工程建筑面积为20,342平方米,主要用途是写字楼的经营性物业出租,工程预计2012年底完工。根据上海市青浦区政府关于印发《青浦区利用原有土地改扩建工业项目审批管理规程》的通知(青规土[2012]142号)规定和园区规划,按调整后的容积率和建筑高度计,上海五天园区内现有的土地预计可增加建筑面积8万多平方米用于投资性房地产的物业经营,该项目预计2013年开始施工建设。

2、投资性房地产出租情况

上海五天作为投资性房地产的1号楼、2号楼在评估基准日(2012年3月31日)已出租的情况如下:

建筑名称	建筑面积	实际使用面积	出租面积	出租比例
1号楼	39,830.95M2	37,710.92 M2	18,550.00M2	49.19%
2号楼	48,143.62M2	47,873.07M2	35,000.00M2	73.11%
合　计	87,974.57M2	85,583.99M2	53,550.00M2	62.57%
备注:“扩建综合楼”主要用于写字楼的经营性物业出租,属于在建的投资性房地产,2012年6月30日该项目已封顶,预计2012年底可完工投入使用。				

八、其他

本次会计政策变更还需提交公司股东大会审议。

请投资者审慎阅读本公告第一部分的风险提示,注意投资风险。

特此公告。

福建冠福现代家用股份有限公司
董　事　会
二〇一二年八月二十一日

附件1:租金收益预测表
附件2:运营费用预测表
附件3:在建房地产评估咨询价值计算表
附件1

租金收益预测表

单位:人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至2053年
办公楼:日租金(元/㎡/天)	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	2.67	2.94	3.24	3.56	3.92	4.31	4.31
办公楼可出租面积(平方米)	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50	20,291.50
办公楼总租收益小计	10,368,956.50	11,354,007.37	12,803,587.49	14,184,545.85	15,516,027.50	17,415,214.07	19,858,609.25	22,268,519.09	24868534.05	27,683,770.94	30,741,125.50	30,741,125.50
办公楼空置率	30%	27%	22%	17%	14%	11%	9%	7%	6%	5%	4%	4%

附件2

运营费用预测表

单位:人民币元

项　目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年到2053年
年租金收益	10368956.50	11354007.37	12803587.49	14184545.85	15516027.50	17415214.07	19858609.25	22268519.09	24868534.05	27683770.94	30741125.50	30741125.50
管理费用率取租金收益的1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
管理费用	103689.57	113540.07	128035.87	141845.46	155160.27	176152.14	198586.09	222685.19	248685.34	276837.71	307411.25	307411.25
年维修费取工程造价的1.2%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%
委托保险每平方米的平均造价	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40	3918.40
房屋面积	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291.50	20291