

关于对雪松发展股份有限公司

2021 年度财务报表发表非标准审计意见的专项说明

中喜专审 2022Z00535 号



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110001682022932002152
报告名称:	关于对雪松发展股份有限公司 2021 年度财务报表发表非标准审计意见的专项说明
报告文号:	中喜专审 2022Z00535 号
被审(验)单位名称:	雪松发展股份有限公司
会计师事务所名称:	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	专项审计
报告日期:	2022 年 04 月 28 日
报备日期:	2022 年 04 月 29 日
签字人员:	宋剑波(440101534392), 朱洪文(110001680207)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目录

内 容	页 次
一、关于对雪松发展股份有限公司 2021 年度财务报表发表非 标准审计意见的专项说明	1-5
二、会计师事务所营业执照及资质证书	



关于对雪松发展股份有限公司
2021年度财务报表发表非标准审计意见的专项说明

中喜专审 2022Z00535 号

雪松发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了雪松发展股份有限公司（以下简称“雪松发展”）2021年度的财务报表，并出具了（中喜财审 2022S01073 号）保留意见加强调事项段的审计报告。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号——非标准审计意见及其涉及事项的处理（2020 年修订）》和《监管规则适用指引——审计类第 1 号》、《深圳证券交易所股票上市规则》相关要求，现将对雪松发展财务报表发表保留意见加强调事项段的情况说明如下：

一、审计报告中非标意见的内容

（一）保留审计意见涉及的内容

1、关联应收款可收回性存在重大不确定

如财务报表附注十四、（三）、3 所述：雪松发展无法预计代关联方西安天楠偿付华融公司欠款 19,200.00 万元的可能性及金额，未对其他应收款-西安天楠计提减值准备。

（二）出具的强调事项段意见

1、公司与华融债务的抵押资产存在被处置的风险

如财务报表附注十四、（三）、3 所述：西安天楠、仁华置业、嘉兴松旅、雪松实业共同为中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司的债务人，欠款余额 44,630.00 万元（包括西安天楠 19,200.00 万元、本公司的子公司仁华置业和嘉兴松旅 25,430.00 万元），其中 38,510.00 万元已于 2021 年 11 月到期，剩余 6,120.00 万元将于 2022 年 6 月到期。截至财务报告批准报出日，各方尚未就债务偿付或展期达成一致意见。由于公司控股股东面临重大债务危机，公司流动资产不足以偿付债务，公司对上述债务提供抵押的资产存在被处置的风险，受限资产详见附注五、（三十七）相关说明。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

2、中国证监会立案调查事项尚无结论性意见或决定

如财务报表附注十三、(二)中所述：公司于2021年10月12日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)《立案告知书》(编号：证监立案字0382021042号)。公司因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案。截至财务报告批准报出日，中国证监会的立案调查工作仍在进行中，尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。

二、合并财务报表整体的重要性水平

在执行雪松发展2021年度财务报表审计工作时，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为4,300.00万元。主要原因是考虑到雪松发展近两年连续亏损，投资性房地产公允价值变动对损益影响很大，且收入包括不同行业，其中供应链收入金额大毛利低，与收益相关的业绩指标难以作为计算财务报表整体重要性水平的基数。我们采用企业近3年财务报表净资产的平均数为基准，将该基准乘以2%，由此计算得出的合并财务报表整体的最终重要性水平为4,300.00万元。

三、出具保留意见加强调事项段的非无保留意见的依据和理由

(一) 保留事项

1、关于对“关联应收款可收回性存在重大不确定”出具保留意见的依据和理由

公司控股股东目前面临重大债务危机，截至财务报告批准报出日，各方尚未就债务偿付或展期达成一致意见。雪松发展无法预计代关联方西安天楠偿付华融公司欠款19,200.00万元的可能性及金额，未对其他应收款-西安天楠计提减值准备。我们无法获取充分、适当的审计证据确定是否有必要对此事项计提坏账准备，也无法确定应调整的金额。

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：(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。”的规定，我们认为上述形成保留



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

意见的事项对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，因此出具保留意见。

(二) 强调事项

根据《中国注册会计师审计准则第 1503 号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》第九条规定，如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，在同时满足下列条件时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段：（一）按照《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》的规定，该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见；（二）当《中国注册会计师审计准则第 1504 号——在审计报告中沟通关键审计事项》适用时，该事项未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、公司与华融债务的抵押资产存在被处置的风险

我们考虑到公司的对应抵押物价值，已能够覆盖欠华融的所有款项；截至财务报告批准报出日，公司所有银行借款已还清，我们有理由相信公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力，此事项不构成影响公司持续经营相关的重大不确定性。公司控股股东面临重大债务危机，公司流动资产不足以偿付债务，公司与华融债务的抵押资产存在被处置的风险。

2、关于对“中国证监会立案调查事项尚无结论性意见或决定”出具保留意见的依据和理由

截至财务报告批准报出日，中国证监会的立案调查工作仍在进行中，尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。

雪松发展已就审计报告中强调事项段所涉及事项在财务报表附注中作出了恰当列报。根据我们的职业判断，我们认为有必要提醒财务报表使用者关注上述事项。由于以上事项不会导致注册会计师发表非无保留意见，也未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项，因此，我们在审计报告中增加强调事项段，通过明确提供补充信息的方式，提醒财务报表使用者关注已在财务报表中披露的该事项。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

四、非标事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

非标意见涉及事项对报告期的财务状况、经营成果和现金流量可能的影响详见本说明、三。

五、涉及事项是否明显违反企业会计准则及相关信息披露规范性规定的说明

我们未发现上述保留意见和加强调事项段涉及事项，存在明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的情形。

六、其他说明事项

本专项说明根据中国证监会及交易所的有关规定出具，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的会计师事务所和注册会计师无关。

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)
宋剑波



中国注册会计师：
朱洪文



二〇二二年四月二十八日