

关于对深圳市康达尔(集团)股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函（2018）第 252 号

深圳市康达尔(集团)股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报“营业收入构成”项下显示，报告期你公司房地产开发板块的营业收入和营业成本分别为 139,311.33 万元、43,419.96 万元。年报“公司实物销售收入是否大于劳务收入”项下显示，房地产开发的产销量信息如下：

房地产开发(商品房)	销售量	平方米	25,246.45
	生产量	平方米	50,680.38
	库存量	平方米	25,622.25
	转固量	平方米	6,217.79

根据上述信息，推算公司房地产开发业务的平均销售单价（营业收入/销售量）和平均结转成本（营业成本/销售量）分别为 55,180.56 元/平方米、17,198.44 元/平方米。

年报“存货”项下显示，报告期末你公司开发产品、开发成本期末余额分别为 40,935.98 万元和 66,862.98 万元，两项期末价值合计占存货价值总额的 91.72%；按“开发产品/房地产板块库存量”推算的期末未销商品房的平均成本为 15,976.73 元/平方米。按“开发产品+开发成本）/房地产板块库存量”推算的期末未销和在建商品房平均

成本为 42,072.40 元/平方米。

你公司 2015 年和 2016 年年报显示，公司房地产生产量均为 0。根据你公司近三年年报披露的数据，推算公司近三年房地产业务的平均销售单价和平均成本信息如下：

	2017	2016	2015
平均销售单价 (元/平方米)	55,180.56	24,744.10	25,009.89
平均结转成本 (元/平方米)	17,198.44	8,662.25	7,956.13
期末未销商品房的 平均成本 (元/平方米)	15,976.73	4,762.72	9,402.47
期末未销和在建商 品房平均成本 (元/平方米)	42,072.40	98,702.51	13,069.15

2017 年，康达尔山海上园 2 期 1 栋完成竣工验收，并对外销售，山海上园一期的商业裙楼全部转固。2015 年和 2016 年，你公司主要对外销售康达尔山海上园 1 期商品房。2017 年，你公司结转的已销房产的平均营业成本为 17,198.44 元/m²，分别较 2015 年和 2016 年大幅增加 161.17%、98.54%；期末库存商品房的平均成本为 15,976.73 元/m²，较 2015 年和 2016 年大幅增加 69.92%、235.45%；期末库存和在建商品房平均成本为 42,072.40 元/m²，较 2016 年减少 57.37%，较 2015 年增加 221.92%。同时，2015 年至 2017 年三年内，房地产业务的平均结转成本、期末未销商品房的平均成本、期末未销和在建商品房平均成本均有较大差异。请你公司：

(1) 结合报告期深圳房地产市场的具体行情和公司的收入确认政策，详细说明平均销售单价和商品房销售收入的合理性和合规性；

(2) 分别说明 2017 年、2016 年和 2015 年，你公司平均结转成本与期末未销商品房、期末未销和在建商品房平均成本存在较大差异的具体原因；

(3) 说明公司 2017 年房地产业务的平均结转成本、期末未销商品房的平均成本较 2016 年和 2015 年大幅增长的原因及合理性，说明 2017 年期末未销和在建商品房平均成本较 2016 年大幅减少、较 2015 年大幅增加的具体原因；

(4) 结合前述情况，说明山海上园 2 期 1 栋每平方米建筑成本较山海上园 1 期上升较快的主要原因，并复核公司房地产业务板块成本的归集和结转是否合规，相应的内控制度执行是否有效；

(5) 请结合可比上市公司、相关政府网站及公司历史公告信息，详细说明公司报告期已结转的商品房和未销的库存商品房平均成本与深圳房地产行业市场相比是否出现重大偏离并注明信息来源，以及为公司房地产开发提供相关业务的主要合作方、相关服务的结算价格以及该结算价格与深圳市房地产总体市场的对比情况。

2. 年报“应收账款项”下显示，报告期末你公司应收账款余额为 3.71 亿元，较期初余额大幅增加 700%。请你公司：

(1) 说明报告期末应收账款的具体构成，结合期末应收账款排名前五大欠款方，说明应收款性质、形成原因及期后回款情况；

(2) 结合业务模式、信用政策、结算方式等分析应收账款大幅增长的合理性；

(3) 结合同行业可比公司会计政策、近两年营收账款的实际回收周期、期后回款情况等分析说明对应收账款的坏账准备计提是否合

理、谨慎。

3. 年报“其他应收款”项下显示，你公司报告期末单项金额重大并计提坏账准备的 12 家单位的其他应收款合计 5,554.35 万元，计提坏账准备 5,034.35 万元。请你公司：

(1) 以方框图或其他有效形式，披露前述 12 家单位的产权及控制关系，包括主要股东或权益持有人、股权或权益的间接控制人及各层之间的产权关系结构图，直至披露到出现自然人、国有资产管理部 门或股东之间达成某种协议或安排的其他机构；

(2) 以文字简要介绍前述 12 家单位主要股东或其他关联人的基本情况，在此基础上，说明前述 12 家单位是否与公司存在关联关系或可能造成公司对其利益倾斜的其他关系；

(3) 结合前述其他应收款的具体内容、发生时间、形成原因，说明是否存在公司对外提供财务资助的情形，履行相应的审议程序和披露义务的情况（如适用）；

(4) 核查并说明是否存在关联方非经营性资金占用的情形。

4. 年报“商誉”项下显示，你对收购惠州正顺康畜牧发展有限公司、厦门康达尔圆香食品有限公司、厦门牧兴实业有限公司、深圳市康达尔都市农场有限公司、深圳康达尔金融信息有限公司时确认的商誉全额计提减值。请你公司：

(1) 详细说明报告期公司商誉减值测试的具体过程和参数选取的依据，并结合前述收购公司的最新情况，说明你公司报告期和历史商誉计提依据的合理性，以及公司对投资业务的内部控制及责任追究机制的设计和实际执行情况；

(2) 请复核“商誉减值准备”项下相关公司名称的准确性；如

涉及披露错误，请及时更正。

5. 请你公司复核并说明年报“关联交易情况”项下披露的公司
在报告期发生的购销商品、提供和接受劳务等关联交易是否根据《股
票上市规则》第 10.2.3 条、第 10.2.4 条、第 10.2.5 条的规定履行相应
的审议程序和披露义务。

6. 年报显示，你公司报告期存在多起重大诉讼、仲裁事项。请
逐项说明是否已对相关诉讼计提了预计负债，如是，请说明预计负债
的计提金额、依据及合理性；如否，请说明未计提的原因及其合理性。

7. 年报显示，报告期末你公司所有权或使用权受到限制的资产
涉及存货、固定资产、无形资产以及货币资金等合计约 4.21 亿元。
你公司 2018 年半年报显示，截至 6 月 30 日，权利受限的资产合计为
5.85 亿元，较 2017 年末有所增加。请说明前述大额资产所有权或使
用权受限对你公司生产经营活动的影响、相关事项是否存在诉讼纠纷，
以及你公司履行的审议程序和信息披露义务情况。

8. 年报“重大担保”项下显示，你公司报告期对孟州市华兴有
限责任公司担保金额为 1,800 万元，实际发生日期为 2017 年 10 月 21
日，担保额度相关公告披露日不详。请你公司说明前述对外担保履行
的审议程序和信息披露义务的合规性和及时性。

9. 年报显示，报告期你公司控股股东深圳市华超投资控股集团
有限公司（以下简称“华超投资”）与公司自然人股东季圣智是一致
行动人，合计持有公司 31.66% 股份，实际控制人为原董事长罗爱华。
京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）持有公司 31.65% 的股份。
根据公司披露的临时报告，截至 9 月 17 日，公司董事会共有 11 名成
员，其中京基集团提名并当选的董事有 10 名，监事会共有 5 名成员，

均为京基集团提名，且董事长、监事会主席、总裁、财务总监均为京基集团代表。请结合相关董事、监事、高管的任职情况以及相关股东的持股情况，说明你公司的实际控制人是否已经发生变化。

10. 年报显示，你公司 2017 年财务会计报告被会计师出具无法表示意见的审计报告。根据本所《股票上市规则》第 14.1.1（四）款的规定，如果公司 2018 年度财务会计报告继续被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告，你公司股票将存在暂停上市风险。请你公司关注相关风险，采取有效措施消除相关影响。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 2018 年 9 月 25 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。涉及需披露事项的，请及时履行披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 9 月 19 日