

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[2016]第 159 号

深圳市康达尔(集团)股份有限公司董事会：

我部在年报审查过程中发现如下问题：

1、(1)“营业收入构成”项下显示，报告年度，公司饲料生产、房地产开发板块的营业收入、营业成本信息如下：

| | 营业收入 (单位：万元) | 营业成本 (单位：万元) |
|-------|-----------------|-----------------|
| 饲料生产 | 102,202.21 | 93,243.27 |
| 房地产开发 | 78,061.36 | 24,832.82 |

“公司实物销售收入是否大于劳务收入”项下显示，前述板块的产销量信息如下：

| 行业分类 | 项目 | 单位 | 2015 年 |
|----------------|-----|-----|-----------|
| 饲料生产 | 销售量 | 吨 | 362,892 |
| | 生产量 | 吨 | 361,639 |
| | 库存量 | 吨 | 5,591 |
| 房地产开发 (商品房) | 销售量 | 平方米 | 31,212.19 |
| | 生产量 | 平方米 | |
| | 库存量 | 平方米 | 9,372.99 |

根据上述信息，推算公司饲料生产和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)如下：

| 业务板块 | 平均销售单价 | 平均结转成本 | 毛利率 |
|------------|----------|----------|-------|
| 饲料生产 (元/吨) | 2,816.33 | 2,569.45 | 8.77% |

| | | | |
|--------------|-----------|----------|--------|
| 房地产开发(元/平方米) | 25,009.89 | 7,956.13 | 68.19% |
|--------------|-----------|----------|--------|

(2) “营业成本构成”项下显示,报告年度,公司房地产开发板块的房地产建安成本及基础配套费占总成本的比重为**66.63%**。

(3) “存货”项下显示,报告期末,公司开发产品、开发成本期末余额分别为**8,812.93**万元和**3,436.78**万元,两项期末价值合计占存货价值总额的**59.12%**;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**9,402.47**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**13,069.15**元/平方米。

请公司结合前述信息,就以下事项进行说明:

(1) 关于房地产开发板块,请公司结合报告年度深圳房地产市场的具体情形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公允性。

(2) 关于房地产开发板块,报告年度,公司结转的已销房产的平均营业成本为**7,956.13**元/m²,存货项下期末未销房产的平均成本**9,402.47**元/m²,同时“公司实物销售收入是否大于劳务收入”项下显示报告期公司房地产生产量为**0**,请公司详细说明在已销房产和未销房产均为以往年度开发完成的商品房的前提下,两者平均成本差异率达**15.38%**的具体原因。

(3) 关于房地产开发板块,请公司结合可比上市公司、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及结算价格与深圳市房地产总体市场的对比情况。

(4) 对于饲料生产板块,同行业上市公司如新希望、正虹科技和深圳的神州数码(原证券简称:深信泰丰)的饲料业务情况如下:

| 可比公司 | 平均销售单价 | 平均结转成本 | 毛利率 |
|---------|----------|----------|-------|
| | (元/吨) | (元/吨) | |
| 饲料-新希望 | 2,875.93 | 2,675.54 | 6.97% |
| 饲料-神州数码 | 2,942.87 | 2,708.81 | 7.95% |
| 饲料-正虹科技 | 3,056.46 | 2,751.72 | 9.97% |

对比同行业上市公司,公司饲料板块总体毛利率较高,成本较低,请公司结合具体情况,说明导致前述情形的主要影响因素和具体量化影响。

2、2015年12月2日,公司披露《关于与通用地产有限公司签订全面战略合作伙伴协议的公告》,称公司与通用地产有限公司(央企—中国通用技术(集团)控股有限责任公司直属的专业从事房地产开发经营业务的全资子公司)签订了全面战略合作伙伴协议,将公司拥有的深圳土地资源优先与通用地产展开合作,合作方式包括但不限于联合开发,委托代建等形式;通用地产帮助公司顺利完成土地的开发任务。

同时,公司在2016年4月27日披露的《重大合同公告》称,为加快公司房地产项目的开发建设,公司于2016年4月24日与中国建筑一局(集团)有限公司分别就公司康达尔山海上园二、三、四期工

程和康达尔沙井工业园城市更新项目签署了《深圳市建设工程施工（单价）合同》，合同总造价 239 亿元，建筑总面积为 832,000，单位建筑成本 10,382.28 元/平方米。

根据上述信息，请公司就以下事项进行说明：

（1）在已与通用地产有限公司签订全面战略合作伙伴协议、双方约定将公司拥有的深圳土地资源优先与通用地产展开合作的前提下，公司与中国建筑一局（集团）有限公司签订施工合同的主要原因；

（2）根据公司 2015 年年报披露的信息，公司 2015 年度房地产业务平均总成本（含土地获得价款及前期开发费、建安成本及基础配套费及开发间接费等）为 7,956.13 元/平方米，该单位成本远低于公司与中国建筑一局（集团）有限公司签订的施工合同中约定的单位施工成本 10,382.28 元/平方米，请公司详细说明与中国建筑一局（集团）有限公司签订的建筑施工合同约定的价格是否公允，是否与深圳房地产市场行业价格、公司已开发房地产项目的建筑成本相符，双方是否存在实质关联关系和利益倾斜。

3、报告年度，公司房地产业务的营业收入占公司 2015 年度经审计营业收入的 33.91%，请公司按照《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的相关要求，补充披露房地产业务的相关信息，包括但不限于：

（1）在年报“管理层讨论与分析”中披露反映行业特征的信息：

（a）与房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况，公司主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其

对公司未来经营业绩和盈利能力的影响；

(b) 公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势；

(c) 公司的房地产储备情况：公司应当披露报告期新增和累计持有的待开发土地面积、计容建筑面积、区域分布等；

(d) 公司的房地产开发情况：公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要的新开工项目、在建项目、竣工项目的权益比例、占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积等，公司应当披露主要项目的预计总投资金额、实际投资金额等；

(e) 公司的房地产销售情况：公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要在售项目的权益比例、可供出售面积、预售面积、结算面积等；

(f) 公司的房地产出租情况：公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要出租项目的权益比例、楼面面积、出租率等；

(g) 公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据；

(h) 公司应当按融资途径（如银行贷款、票据、债券、信托融资、基金融资等）披露报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等；

(i) 公司应当结合房地产宏观环境及公司经营情况，分析披露发展战略和未来一年的经营计划，包括但不限于计划增加土地储备情况、计划开工情况、计划销售情况、相关融资安排等。

(2) 依据自身经营模式和结算方式，在财务报表附注中详细披露与房地产行业特征相关的收入确认、存货、投资性房地产等具体会计政策，并披露以下信息：

(a) 分项目披露报告期利息资本化累计金额、本期利息资本化金额，并披露公司利息资本化率情况；

(b) 权属受限存货的期初和期末账面价值、受限原因等；

(c) 报告期新增以公允价值计量的投资性房地产，应当分项目披露原会计核算方法、原账面价值、入账的公允价值、差额的处理方式及依据；

(d) 分项目披露采用公允价值计量投资性房地产的所处位置、建筑面积、报告期租金收入、期初公允价值、期末公允价值等；报告期公允价值变动超过 10% 的，对比可比项目披露变动原因；报告期公允价值变动损益占公司最近一期经审计净利润 30% 以上时，应单独披露投资性房地产公允价值评估报告或市场价值调研报告。

4、“分季度主要财务指标”项下显示，公司 2015 年 4 个季度的销售净利率（归属于上市公司股东的净利润/营业收入）和销售现金比例（经营活动产生的现金流量净额/营业收入）的季度间变动较大，其中第二季度和第四季度差异明显。具体如下：

| 项目 | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|--------|--------|--------|-------|-------|
| 销售净利率 | 1.63% | 15.97% | 4.36% | 6.38% |
| 销售现金比例 | 39.46% | 15.53% | 0.81% | 5.14% |

请公司：结合产品销售行业特征和公司具体情况，说明前述差异的主要原因。

5、（1）公司 4 月 26 日披露的《关于计提坏账准备的公告》显示，控股子公司深圳市康达尔金融信息服务有限公司将截至 2016 年 2 月 14 日逾期未收回的四项委托理财合计 3,100 万元（分别委托安庆富春东方投资有限公司、深圳市瑞雅恒基投资担保发展有限公司、深圳市嘉力达实业有限公司和深圳市悦铨实业有限公司进行资产管理）转入其他应收款核算，同时，基于谨慎性原则，对上述其他应收款计提 20% 的坏账准备 620 万元。

（2）对比公司在年报“委托理财情况”项下披露的信息，公司仅委托了安徽国厚金融资产管理有限公司和安庆富春东方投资有限公司两家非银行机构进行理财。

（3）根据公司对我部关于公司 2015 年半年报问询函的回复，公司下属子公司深圳市康达尔金融信息服务公司通过安徽国厚金融资产管理有限公司等非银行机构进行委托理财金额合计 0.55 亿元，期限为一年。其中，公司利用自有闲置资金进行委托理财的金额为 4,000 万元，按公司《董事长工作细则》相关规定，该事项获得董事长办公会议批准；另外约 1,500 万元是属于深圳市康达尔金融信息服务公司的相关客户委托其开展的委托理财业务，系其日常经营业务。根据《主板上市公司规范运作指引》公司《董事长工作细则》第二十二条“交易成交金额（包括承担的债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 10% 以下，且绝对金额不超过 4,000 万元的，由董事长办公会审议后决定并报董事会备案”的规定，公司前述通过非银行机构实现的委托理财业务符合相关规定。

根据上述信息，请公司就以下事项进行说明：

(1) 公司委托安庆富春东方投资有限公司、深圳市瑞雅恒基投资担保发展有限公司、深圳市嘉力达实业有限公司和深圳市悦铨实业有限公司进行资产管理的具体情况，发生的具体时间、履行的审议程序和披露情况以及公司按 20% 计提减值的依据和理由，前述四家理财机构的股权架构情况，披露到最终控制的自然人或国有资产管理机构。

(2) 公司在年报“委托理财情况”项下披露内容的完整性。

(3) 公司对安徽国厚金融资产管理有限公司理财的本金和收益收回情况。

6、(1) 公司 4 月 26 日披露的《关于计提商誉减值准备的公告》显示，公司对子公司截止 2015 年 12 月 31 日因收购深圳市康达尔金融信息服务有限公司形成的商誉进行减值测试。鉴于深圳市康达尔金融信息服务有限公司所经营的 P2P 行业经营环境发生了重大变化且在收购完成日（2015 年 1 月 31 日）至 2015 年年末累计亏损达 762.29 万元，拟将收购形成的商誉 513.97 万元全额计提商誉减值准备。

(2) 2014 年，公司对惠州正顺康畜牧发展有限公司（以下简称“正顺康”）、厦门源生泰食品有限公司（以下简称“源生泰”）、厦门牧兴实业有限公司（以下简称“牧兴实业”）、深圳市康达尔都市农场有限公司（以下简称“都市农场”）收购时确认的商誉全额计提减值，其中牧兴实业、源生泰和都市农场为公司 2013 年收购的标的公司。

请公司详细说明报告年度公司商誉减值测试的具体过程和参数

选取的依据，并结合牧兴实业、源生泰和都市农场的最新情况，说明公司报告年度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。

7、查看公司 2015 年至 2016 年 5 月 12 日披露的临时公告，其中：

(1) 公司 2016 年 1 月 5 日披露《第八届董事会 2015 年第七次临时会议决议公告》显示，公司董事会于 2015 年 12 月 31 日审议通过了《关于核销公司及控股子公司坏账的议案》和《关于核销公司及控股子公司长期股权投资的议案》，本次核销的应收款项坏账金额合计 17,031.23 万元，核销的三项长期股权投资金额合计 11,112.78 万元，前述议案均需提交股东大会审议批准；截至 2016 年 5 月 12 日，上述议案尚未提交公司股东大会审议，但公司年报的“应收账款”、“其他应收款”和“长期股权投资”项下已将前述金额进行核销处理，报表上已未反映相关金额。请公司详细说明前述资产核销审议和处理程序的合规性以及公司年报编制和披露的准确性和合规性。

(2) 公司 2016 年 3 月 15 日披露的《第八届董事会 2016 年第一次会议决议公告》显示，公司董事会于 2016 年 3 月 14 日审议通过了《关于为全资子公司深圳市康达尔（集团）运输有限公司贷款提供担保的议案》，该议案尚需提交股东大会审议批准；截至 2016 年 5 月 12 日，相关事项尚未提交股东大会审议。请公司说明前述担保事项的实际实施情况。

(3) 公司 2016 年 4 月 26 日披露的《第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告》显示，公司董事会于 2016 年 4 月 22 日审议通过了

《公司 2015 年度董事会工作报告》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《公司 2015 年年报全文及摘要》、《关于公司 2016 年度申请综合授信额度的议案》、《关于控股子公司为母公司提供担保的议案》等相关议案，前述议案均需公司股东大会审议通过；截至 2016 年 5 月 12 日，公司尚未发布召开股东大会审议相关事项的通知。请公司说明相关事项的实际实施情况，同时提醒公司，根据中国证监会《上市公司股东大会规则（2014 年修订）》的规定，年度股东大会应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 5 月 20 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2016 年 5 月 12 日