

深圳市康达尔（集团）股份有限公司董事会

关于 2017 年度无法表示意见审计报告的专项说明

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）对深圳市康达尔（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）2017 年度财务报表进行了审计，对公司出具了无法表示意见的审计报告。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于做好上市公司 2017 年年度报告披露工作的通知》等相关规定，公司董事会对无法表示意见涉及的事项进行专项说明如下：

一、公司前高管涉嫌背信损害上市公司利益罪

2018 年 8 月 13 日、2018 年 8 月 15 日，康达尔公司分别收到深圳市公安局的信息，原董事长、总裁、董事会战略委员会委员、董事会审计委员会委员罗爱华女士，原财务总监、董事李力夫先生，原法务总监、监事会主席张明华先生因涉嫌背信损害上市公司利益罪被深圳市公安局刑事拘留。截至审计报告签发日，深圳市公安局对前述人员涉嫌犯罪的调查尚未结束。该事项对康达尔公司 2017 年度财务报表是否产生影响，以及影响是否重大具有不确定性，因该事项的性质以及注册会计师审计的固有限制和审计手段的局限性，虽然我们按照审计准则的规定恰当的计划和执行了审计工作，但仍无法获取管理层涉嫌背信损害上市公司利益的相关事实以及可能对康达尔公司财务报表造成影响的充分适当的审计证据，因此我们无法确定康达尔公司年初余额及同期比较数、2017 年年末余额或本年损益是否公允反映。

（一）详细情况

2018 年 8 月 13 日、2018 年 8 月 15 日，康达尔公司分别收到深圳市公安局的信息，原董事长、总裁、董事会战略委员会委员、董事会审计委员会委员罗爱华女士，原财务总监、董事李力夫先生，原法务总监、监事会主席张明华先生因涉嫌背信损害上市公司利益罪被深圳市公安局刑事拘留。截至审计报告签发日，深圳市公安局对前述人员涉嫌犯罪的调查尚未结束。基于前述，注册会计师无法确定是否有必要对康达尔公司年初余额及同期比较数的要素进行调整，亦无法确定康达尔公司 2017 年年末余额或本年损益是否公允反映。

（二）影响金额

截至目前，深圳市公安局对前述人员涉嫌犯罪的调查尚未结束，所涉及的影响金额难以确定。

（三）董事会说明

截至审计报告签发日，深圳市公安局对罗爱华、李力夫、张明华涉嫌犯罪的调查尚未结束。该事项对康达尔公司 2017 年度财务报表是否产生影响、影响是否重大，均具有不确定性。注册会计师按照审计准则的规定恰当的计划和执行了审计工作，并未获取管理层涉嫌背信损害上市公司利益的相关事实以及可能对康达尔公司财务报表造成影响的充分适当的审计证据。董事会认为，在无相关证据表明上述事项可能对 2017 年度财务报表产生重大影响的前提下，注册会计师发表无法表示意见的审计意见，主要是出于谨慎性原则和规避审计风险方面考虑。

（四）消除影响的具体措施

公司董事会、管理层已对相关嫌疑人的工作岗位进行了及时调整。目前公司生产经营情况正常，未发生重大变化。董事会将督促公司管理层积极配合公安机关的调查工作，在调查结果出具后，及时履行信息披露义务。

二、山海上园 2 期 1 栋存在每平方米建筑成本较山海上园 1 期上升较快、暂估工程成本金额较大等情况

康达尔公司房地产开发成本与开发产品年初余额合计为 63,232.19 万元，年末余额合计为 107,798.96 万元。2017 年已竣工验收的康达尔山海上园 2 期 1 栋成本总额 84,211.42 万元，其中暂估成本金额为 14,142.62 万元，2017 年度已结转销售成本 43,419.96 万元。我们发现，山海上园 2 期 1 栋存在每平方米建筑成本较山海上园 1 期上升较快、暂估工程成本金额较大等情况。截至本报告日，康达尔公司提供的解释及资料未能消除我们的疑虑，基于注册会计师审计手段的局限性，加之前述人员涉嫌背信损害上市公司利益罪可能的影响，我们无法实施必要的替代程序，以获取充分、适当的审计证据。

（一）详细情况

公司房地产开发成本与开发产品年初余额合计为 63,232.19 万元，年末余额合计为 107,798.96 万元。2017 年已竣工验收的康达尔山海上园 2 期 1 栋成本总额 84,211.42 万元，其中暂估成本金额为 14,142.62 万元，2017 年度已结转销

售成本 43,419.96 万元。山海上园 2 期 1 栋存在每平方米建筑成本较山海上园 1 期上升较快、暂估工程成本金额较大等情况。公司提供的解释及资料未能消除注册会计师的疑虑。

（二）影响金额

影响金额难以确定。

（三）董事会说明

山海上园 2 期 1 栋单方建筑成本相比 1 期上升的主要原因是由于建设期间相隔 3 年，人工材料等成本上升以及建筑标准存在差异等，期末暂估成本金额较大与房地产行业特性及公司工程结算进度等有关。鉴于原管理层部分成员涉嫌背信损害上市公司利益罪被公安机关刑事拘留，其是否与此相关，本公司正在进行自查，核实前述原因对成本上升和暂估金额的影响程度。

（四）消除影响的具体措施

公司董事会将启动针对房地产开发成本进行专项自查，检查房地产开发过程中是否存在损害公司利益的情况，并将督促经营管理层加强项目工程成本结算环节的管控，确保后续实际结算成本金额的准确性。

三、山海上园 2 期 1 栋收入确认

康达尔公司 2017 年度确认了 139,311.33 万元山海上园 2 期 1 栋商品房销售收入，审计过程中我们获取的支持康达尔公司确认收入的证据是售房合同及售房合同约定的相关交房文件，包括：竣工面积测绘报告、竣工验收报告、消防验收报告、电梯验收报告、建设工程竣工验收备案（回执），房屋（毛坯房）办理了移交手续交付予业主委托的收房人等，且康达尔公司已于期后为部分购房人办理了房产证。同时我们也注意到康达尔公司在 2016 年度《关于深交所年报问询函的回复函》（深康董字[2016]005 号）以及询问山海上园营销中心销售人员、查询网络媒体等信息反映康达尔公司销售的山海上园二期 1 栋为精装房；购房者均委托总承包施工单位装修、收楼；康达尔公司在以不高于毛坯房备案价格对外销售的情况下向购房者赠送装修材料并委托总承包施工单位采购装修材料等与已完成商品房交房的履约义务存在矛盾的信息。康达尔公司提供的解释未能消除我们对上述矛盾信息的疑虑。另外，我们注意到山海上园 2 期 1 栋于 2017 年 12 月 7

日完成竣工验收，参与竣工验收的 5 家单位中除康达尔公司和总承包施工单位外，其他 3 家单位中监理单位、设计单位为康达尔公司关联方，由于我们于 2018 年 8 月才接受康达尔公司审计委托，故未能在 2017 年 12 月 31 日对山海上园 2 期 1 栋房屋实施实地检查等程序也导致我们无法获取收入确认的充分、适当的审计证据。

（一）详细情况

公司 2017 年度确认了 139,311.33 万元山海上园 2 期 1 栋商品房销售收入，公司向注册会计师提供了售房合同及售房合同约定的相关交房文件作为确认收入的证据，其中包括：竣工面积测绘报告、竣工验收报告、消防验收报告、电梯验收报告、建设工程竣工验收备案（回执），房屋（毛坯房）办理了移交手续交付予业主委托的收房人等，且康达尔公司已于期后为部分购房人办理了房产证。另外，山海上园 2 期 1 栋参与竣工验收的 5 家单位中除康达尔公司和总承包施工单位外，其他 3 家单位中监理单位、设计单位为康达尔公司关联方。由于公司委托注册会计师较晚，故其未能在 2017 年 12 月 31 日对山海上园 2 期 1 栋房屋实施实地检查等程序。

（二）影响金额

收入 139,311.33 万元。

（三）董事会说明

山海上园 2 期 1 栋竣工验收程序合法合规、验收文件齐备，售房合同约定毛坯房交付，购房者委托中国建筑一局（集团）有限公司进行装修，收房的委托手续齐备，交房程序合规。公司将毛坯房交付给购房者时，与房屋相关的主要风险和报酬已经转移给了购房者，期后也为购房者办理了房产证，符合收入确认条件。因注册会计师接受公司审计委托时间较晚，故其未能在 2017 年 12 月 31 日对山海上园 2 期 1 栋实施实地检查等程序以消除该项目是否满足交房条件的疑虑。注册会计师基于谨慎性原则发表无法表示意见。

（四）消除影响的具体措施

以后年度公司将尽早聘用会计师事务所进场开展审计工作。

四、证函部分未能收到回函

截至审计报告签发日，我们独立发送的询证函部分未能收到回函，包括银行

存款 6,518.66 万元、应收账款 8,152.00 万元、应付账款 8,298.37 万元。虽然我们执行了相应的替代程序,但由于康达尔公司管理层涉嫌舞弊可能导致相关内部控制薄弱甚至失效,我们对替代程序获取的主要是内部生成的审计证据的可靠性存有疑虑。

(一) 详细情况

注册会计师发送的询证函部分未能收到回函,包括银行存款 6,518.66 万元、应收账款 8,152.00 万元、应付账款 8,298.37 万元。

(二) 影响金额

银行存款 6,518.66 万元、应收账款 8,152.00 万元、应付账款 8,298.37 万元

(三) 董事会说明

由于公司客户及供应商众多,会计师事务所接受委托时间较晚,审计工作时间紧张,部分银行、客户及供应商未能及时回函,因此回函率受到一定影响,公司已向注册会计师提供银行对账单、合同等资料。注册会计师基于谨慎性原则发表无法表示意见。

(四) 消除影响的具体措施

公司将继续与未能及时回函的客户及供应商沟通,为注册会计师提供充分、适当的审计证据,同时加强往来款管理。

公司董事会将督促经营管理层严格执行上述消除影响的具体措施,如上述措施执行结果能达公司预期,引发无法表示意见的影响将在 2018 年度消除。公司董事会将尽早解决公司目前面临的问题,维护公司和全体股东的利益。

深圳市康达尔(集团)股份有限公司

董事会

二〇一八年八月三十日