

深圳市康达尔(集团)股份有限公司

2018 年度业绩预告修正公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本期业绩情况

1、业绩预告期间：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

2、前次业绩预告情况：公司因 2019 年 1 月 29 日、1 月 30 日、1 月 31 日连续三个交易日的股票交易达到异常波动的情形，于 2019 年 2 月 1 日在《证券时报》和巨潮资讯网上披露了《2018 年度业绩预告》（公告编号：2019-010），预计公司 2018 年度归属于上市公司股东的净利润约为 16,000 万元 - 22,000 万元，基本每股收益约为 0.4094 元/股 - 0.5630 元/股。

3、本次修正后的业绩

项目	本报告期		上年同期	
	修正前	修正后	修正前（公告数）	修正后（追溯调整后）
归属于上市公司股东的净利润	盈利：16,000 万元 - 22,000 万元	盈利： 43,739.5 万元	盈利： 27,676.2 万元	亏损： 15,553.6 万元
	比上年同期公告数 下降： 20.51%-42.19%	比上年同期追溯调 整数增长：381.22%		
基本每股收益	盈利：0.4094 元/股 - 0.563 元/股	盈利： 1.1193 元/股	盈利： 0.7083 元/股	亏损： 0.398 元/股

二、业绩预告修正审计情况

本次业绩预告修正已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审亚太”）预审计。业绩预告修正原因系公司与中审亚太就“房地产收入确认的条件”方面存在专业判断的分歧，公司充分尊重审计机构作出的独立专业判断，拟对 2018 年度业绩预告进行修正。

三、业绩修正情况说明

（一）背景介绍

1、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）就公司 2017 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告，其形成无法表示意见的基础之一为：

“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。”

2、针对公司的收入确认政策，公司董事会已在深交所问询函（【2018】第 252 号）的回复函中做出解释：

“本公司关于房地产销售收入确认的会计政策是：开发项目房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。该项目于 2017 年 12 月取得政府竣工验收备案收文回执，并向符合合伙条件的业主办了房屋交付手续，取得业主（或委托人）的相关收房证明。公司依据前述房地产销

售收入确认的原则，确认了该部分房屋的销售收入，并根据配比原则结转了房地产开发成本。”

（二）关于 2018 年度审计情况

1、公司 2018 年第九次临时股东大会决议聘请中审亚太为公司 2018 年年度财务审计和内控审计机构。因 2019 年 1 月 29 日-1 月 31 日连续三个交易日的股票交易达到异常波动的情形，公司于 2019 年 2 月 1 日披露了 2018 年度业绩预告。截至 2019 年 2 月 1 日公告披露日，中审亚太尚未完成审计工作，公司与中审亚太双方也未对房地产收入确认条件提出任何存在分歧的观点，故公司董事会将经公司财务部门初步测算且尚未经审计数据予以公告。

2、公司董事会一直积极推进 2018 年度审计报告工作。在业绩预告披露后，中审亚太对公司房地产收入确认条件初步提出异议，质疑公司销售的是精装修房而不是毛坯房，应在精装修工程完成且达到交付条件时确认为销售收入。由于该事项存在专业判断分歧，公司管理层与中审亚太进行了多轮沟通，未达成一致意见。

3、2019 年 2 月 27 日，中审亚太向公司书面递交《关于山海上园 2017 年及 2018 年收入确认调整的沟通函》“建议公司对 2017 年度的房屋销售收入 13.93 亿元及对应成本进行调减，按照精装修房屋确认收入条件（收到全款或贷款发放、达到交付条件、验收期限满等）重新确认 2018 年度的房屋销售收入和成本及相关费用。”接此函后，公司积极与中审亚太项目组及其内核部门沟通协调，并多方征询专家意见，但部分专家意见与中审亚太所持观点也存在分歧。基于审慎性原则，公司审计委员会委员、独立董事、董事代表及公司财务负责人等于 2019 年 3 月 6 日与中审亚太会计师召开了年报专项工作现场沟通会，就“收入确认条件”进行积极、充分的沟通，会上公司与中审亚太对于“收入确认条件”的认定原则未能达成一致意见。会后公司与中审亚太持续就“收入确认条件”的谨慎性与合规性进行多次商讨，同时也积极寻求第三方意见的支持，直至目前，中审亚太仍维持 2 月 27 日沟通函中提出的“收入确认条件”。

4、为保障公司及全体股东的利益，确保 2018 年年度报告能够如期顺利披露，公司尊重审计机构作出的独立专业判断，依据中审亚太认定的“收入确认条件”拟对 2018 年度业绩预告进行修正，同时拟将对财务信息受影响的 2017 年度财务

报表及 2018 年半年度财务报表进行追溯调整。

四、风险提示及其他相关说明

1、目前公司经营情况正常，内外部经营环境未发生重大变化，业绩追溯调整事宜不会对公司治理结构及持续经营产生重大影响，公司基本面未发生重大变化，敬请广大投资者理性投资；

2、公司拟将依据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》的有关规定，对更正后的 2017 年年度财务报表进行全面审计并出具新的审计报告以及对 2018 年中期财务报表进行追溯调整并履行信息披露义务；

3、因公司 2017 年年度报告被信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具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》相关规定，自 2018 年 9 月 3 日开市起，公司股票复牌并被继续实行退市风险警示；

4、若公司继续被实行退市风险警示后，首个会计年度的财务会计报告仍被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告，深圳证券交易所将可能暂停公司股票上市交易；

5、若公司被暂停上市后，首个年度报告显示公司财务会计报告被出具保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告，深圳证券交易所有权决定终止公司股票上市交易；

6、若公司股票被暂停上市后，在法定期限内披露了暂停上市后首个年度报告但未能在其后五个交易日内提出恢复上市申请，深圳证券交易所有权决定终止公司股票上市交易；

7、《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为本公司指定的信息披露媒体，公司所有信息均以公司在上述媒体刊登的公告为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

8、公司董事会对因业绩预告修正给广大投资者带来的不便表示歉意。敬请投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告

深圳市康达尔（集团）股份有限公司

董事会

二〇一九年四月十一日