

康达尔危局

□本报记者 齐金钊

明争暗斗5年之后,康达尔两大股东之间的“宫斗”突现意外变局。8月13日和8月15日,代表第一大股东华超控股(简称“华超系”)利益的三位康达尔高管先后被深圳警方以涉嫌背信损害上市公司利益罪刑事拘留,公司第二大股东京基集团(简称“京基系”)趁势迅速拿下董事长、副总裁等多个重要管理岗位。

京基集团此番“意外”上位,正值康达尔的多事之秋。此前,康达尔因为2017年年报迟迟未能披露,已经被实施退市风险警示。而京基集团也为夺取上市公司控制权而发起了部分股份要约收购申请。中国证券报记者多方调查求证发现,华超控股与京基集团纠缠至今的控制权之争,或与上市公司背后“暗藏”的土地储备资源有关,而华超系管理层在不断“阻击”京基系的同时,也在上市公司内控治理方面埋下了诸多隐患。康达尔危局依然待解。

二股东“意外”上位

8月13日晚间,康达尔公告,公司收到深圳市公安局的信息,公司董事长罗爱华因涉嫌背信损害上市公司利益罪被采取刑事拘留。两天后的8月15日,康达尔董事、财务总监李力夫以及公司监事张明华也因涉嫌同样罪名被刑拘。

对于3名核心高管“东窗事发”的具体原因,康达尔董事会秘书胡琴向中国证券报记者表示,自己事先毫不知情。“目前警方结论尚未出来,如果事情有进一步的进展,会及时按照信披制度进行公告。”

以罗爱华代表的“华超系”高管猝然落马,直接导致康达尔控制权的旁落。在过往康达尔董监高成员中,“华超系”一直占据着上市公司绝大多数的核心管理岗位。记者查询康达尔此前的公告及工商登记信息发现,康达尔控股股东华超控股目前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,而罗爱华本人和其丈夫陆伟民各持有华超控股60%和40%股份。

早在2016年,京基集团就以持股31.65%的微弱差距位列第二大股东。不过,“华超系”控制下的董事会以京基集团“涉嫌违法取得上市公司股权”的名义将后者挡在上市公司董监高席位之外。直至今今年6月底,京基集团才首次获得股权之争以来的董事会席位。在康达尔此次换届中,除祝九胜辞任康达尔董事外,包括董事长罗爱华在内的5名留任董事和2名留任独立董事全部当选。新选董事方面,京基集团提名的熊伟当选。

罗爱华突遭刑拘,使得“华超系”与京基系的权力天平直接发生翻转,京基集团“意外”获得上位机会。8月13日和8月15日,康达尔在紧急召开的董事会会议上宣布,免去罗爱华等人相关职务,来自京基集团的熊伟、巴根、蔡新平、黄益武等人分别被选举为公司新一任董事长、总裁以及副总裁。

目前罗爱华等人的涉案情况未明。中国证券报记者注意到,早在警方刑拘上述3人之前,康达尔董事长罗爱华和财务总监李力夫曾“意外”缺席了公司一场重要的股东大会。8月10日下午,记者以中小股东身份参加了康达尔2018年度第6次临时股东大会,会议期间罗爱华和李力夫均未在现场露面。对于两位高管的缺席,胡琴当时的解释是,“两位有事提前请假了。”

“这次股东大会直接关系到公司能否在暂停上市前发布年报,董事长和财务总监,实在蹊跷。”在8月10日的股东大会现场,中小股东刘民(化名)告诉记者,由于二大股东的分歧,公司2017年年报的审计机构聘用一直没能通过,此次股东大会是公司最后的机会。在这样的节点,公司核心高管缺席不太符合常理,因为此前几次临时股东大会两位高管都没有缺席过。

刘民的上述猜测并非毫无根据。此前因迟迟未能在股东大会上通过聘用会计审计机构的议案,康达尔的2017年年报已经迟至近3个半月。为此,证监会对康达尔启动了立案调查,而交易所也对其实施了退市风险警示。根据上市公司的相关管理规定,如果康达尔不能在9月2日前披露年报,则公司股票将被暂停上市交易。若公司股票被暂停上市后,在两个月内披露了定期报告但未能在其后的五个交易日内提出恢复上市申请,深交所将可能决定终止公司股票上市交易。

华超控股和京基集团的股权之争可回溯至2013年9月。当时自然人林志通过其控制的13个股票账户,陆续以集中竞价交易的方式持续买入康达尔股票。不过,林志在买入股票过程中因未能依法依履行披露责任遭到深圳证监局处罚(责令改正,给予警告,并处60万元罚款),被罚后林志继续增持康达尔股份至19.8%。

2016年初,林志将所持股份悉数转让给京基集团,后续京基集团又自行增持康达尔11.85%的股份。至此,京基集团总计持有康达尔31.55%的股份,而康达尔控股股东华超控股持股31.56%。此后,华超控股控制下的康达尔管理层认为,京基集团涉嫌隐瞒林志等人一致行动人的关系,属于“恶意”收购,开始了旷日持久的反击。

梳理康达尔披露的信息发现,目前京基集团与华超控股关于股权纠纷的案件有两桩。一宗是广东省高级人民法院受理的华超控股诉京基集团以及林志等自然人,请求法院判令京基集团取得的部分股份违法,并要求对方赔偿损失5亿元;另外一宗是深圳福田区人民法院受理的京基集团诉康达尔,请求法院判令康达尔拒绝承认股票权益的诸多行为违法。



视觉中国图片

原高管突遭刑拘

对康达尔而言,原高管突遭刑拘不啻于飞来一只“黑天鹅”。但从二级市场反应看,公司股价却在8月14日和8月15日两个交易日出现了连涨的景象。记者调查发现,这一有悖于常理的现象背后,与中小股东对原“华超系”管理层近年来在公司内控和治理上的质疑不无关系。而这与此次警方刑拘3位高管的理由——“涉嫌背信损害上市公司利益罪”不谋而合。

“背信损害上市公司利益罪,主要是指上市公司控股股东或实际控制人违反忠实义务,进行违规利益输送等行为,损害上市公司权益的行为。”广东卓建律师事务所合伙人张维光告诉记者,从刑法上看,背信损害上市公司利益罪属于结果犯罪,即需要对上市公司造成损害后果。形式上比如让上市公司为没有偿还能力的主体提供担保,高于公允价格采购商品或服务等都有可能触犯该罪名。

记者查询中国裁判文书网发现,过往已经宣判的涉及背信损害上市公司利益罪案件有两起。一桩是广东省珠海市中级人民法院于2017年2月宣判的博元投资董事长余蒂妮一案,最终法院判决余蒂妮背信损害上市公司利益罪不成立,但违规披露、不披露重要信息罪成立。博元投资因此成为国内资本市场第一家因重大信息披露违法而被终止上市的公司;另一桩是安徽省芜湖市三山区人民法院于2017年4月10日宣判的新集能源原董事长刘宜案。在此案中,刘宜因犯背信损害上市公司利益罪被判处有期徒刑10个月,并处罚金人民币10万元。

回溯罗爱华担任康达尔董事长期间的公司治理情况,多位中小股东及华超控股的对手京基集团都指出,上市公司在内控方面存在诸多瑕疵乃至违规行为。

“我当时是看好公司前景才买入公司股票,后来发现公司管理层的一些做法令人看不懂。”康达尔的一位中小股东告诉记者,自己两年前买入康达尔股票,当时主要看中了公司在房地产业务上的增长潜力。但后来上市公司管理层未经股东大会决议,擅自与中建一局签署了239亿元建设施工合同。这种操作让很多中小股东不放心。

记者了解到,这位中小股东所说的施工合同是康达尔2016年签署的山海上城二、三、四期开发项目。2016年4月24日,康达尔公告,与中建一局就康达尔山海上城二、三、四期工程和沙井工业园旧改项目签署施工合同,总工程款达239亿元,项目建设成本分别为11333元/平方米、10476元/平方米。此外,合同约定中建一局按照由深圳市中外建建筑设计有限公司设计的施工

图来施工建设,而中外建公司正是华超控股下属控股子公司。

对于这份合同,中小股东质疑的焦点在于定价是否虚高、是否涉及关联交易以及董事会是否有权不经过股东大会决议就做出上述签约决策。

“按照当前的行情,一般普通商品住宅每平方米的建安报价在3000元左右。”华北一家房地产开发企业的造价工程师告诉记者,建安合同的总价款一般是按照清单计价规则来计算,根据材料和施工范围的不同价格有所差异。这主要是根据施工的范围以及所采用的水泥、钢筋等原材料规格不同造成的。

对于这份报价远高于行业平均水平的合同,京基集团曾向康达尔董事会“发难”。京基集团在向康达尔董事会递交的提案中称,怀疑“公司存在未经决议程序私自与公司控股股东华超投资下属控股子公司违规关联交易进行利益输送的情形,并在关于《施工合同》的公告中故意隐瞒该等违规关联交易信息。”

对此,康达尔表示:“公司与中外建公司的关联交易均经公司独立董事事前审核,并经公司董事会审议批准,依法履行了相关的审批程序,不存在损害公司和全体股东合法权益的情形。”

不过,与康达尔管理层上述说法相悖的是,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2014年修订)》第9.3条规定,上市公司发生的交易成交金额(包括承担的债务或费用)占公司最近一期审计净资产的50%以上,且绝对金额超过五千万元的,应该在经董事会通过后提交股东大会审议。

除了2016年的这份令人疑窦的重大合同,有中小股东同时指出,康达尔管理层在今年选聘审计机构的操作中存在疑似违规的行为。记者了解到,在康达尔今年5月31日披露的关于收到瑞华会计师事务所的函件暨提示性公告中,瑞华会计师事务所指出,康达尔于2018年1月3日便与瑞华签订了2017年年报审计业务约定书,并于1月31日支付了相关审计费用。

记者查询康达尔公司章程发现,第八章第三节第一百五十九条明确规定,“公司聘用会计师事务所必须由股东大会决定,董事会不得在股东大会决定前委任会计师事务所。”同时,第一百六十一条规定,“会计师事务所的审计费用由股东大会决定。”但在今年会计审计机构聘用中,康达尔董事会的相关操作出现了与上述公司章程规定相悖的情况,康达尔董事会在未经过股东大会表决的情况下就提前与相关会计师事务所签订了2017年年报审计的“约定书”,并支付了相关费用。

隐形的土地资产

自从华超控股与康达尔的股权之争于2016年浮出水面后,上市公司的基本面及二级市场表现便急转直下。在这种情况下,无论是当事双方还是众多中小股东都在承受着公司内耗带来的巨大损失。

财报显示,2014年康达尔归属于上市公司股东净利润为1.14亿元,与2013年亏损900万元相比,大幅扭亏为盈。2015年度,康达尔业绩继续暴涨,归属上市公司股东净利润达到2.04亿元。2016年,康达尔第一大股东华超控股与第二大股东京基集团的股权之争进入白热化,当年度康达尔归属上市公司股东的净利润暴跌至600万元。业绩变脸之大令人瞠目。在2017年举行的年度股东大会中,面对中小股东对于业绩下滑的质问,康达尔管理层曾诉苦称,股权事件对公司经营业务影响较大,甚至失去了部分稳定优质客户。康达尔前任总裁季圣智特别补充:“股权事件对公司融资产生极大负面影响。”

财务数据恶化,康达尔股票在二级市场的表现也一落千丈。在股权之争爆发前,康达尔股价在2015年12月曾一度达到45元/股的高位。随着业绩的下滑及股权之争的爆发,康达尔股票价格一路震荡下行。在今年7月2日被实施退市风险警示复牌后,更是连续迎来5个一字跌停板,股价一度最低下探至16元/股,创下近三年的最低点。截至8月27日收盘,康达尔股价报收22.49元/股。而先前的京基集团持股成本约33元/股。以此测算,京基集团目前持有的1200余万股股票账面浮亏接近12亿元。

“京基集团这么多年不计成本地谋求控股康达尔,根本原因可能是看中了康达尔的土地储备资源。”深圳一家房地产经纪平台人士告诉中国证券报记者,虽然京基集团此次要约收购康达尔的公告中没有明确提到介入康达尔的地产业务,但作为深圳本地颇具实力的地产开发公司,京基集团的真实目的应该是看中了康达尔丰富的土地资源储备。根据现在深圳的地价

行情,这些隐藏的土地资源价值已经大大高于当前上市公司的估值。

记者了解到,作为老牌的深圳上市公司,康达尔的前身可以追溯到1979年成立的深圳市养鸡公司。1994年,股改后的康达尔成功上市,是中国第一个农牧上市企业。由于传统主业是农牧板块,因此康达尔过去在深圳积累了大片的养殖场用地。这些过去囤积的土地随着城市的扩张发展而身价倍增。

公开资料显示,2011年,康达尔因为城市土地征收获得共计8.26亿元的土地补偿款。同时,作为土地整合一揽子解决方案的组成部分,康达尔还获得了对西乡和沙井两个地块共23.73万平方米工业用地转商住用地的批准及协议签订。

数据显示,康达尔目前地产板块主要可开发项目为深圳西乡康达尔山海上城,该项目共分四期开发。其中,一期已于2014年竣工。二、三、四期总占地面积约9.2万平方米,总计容积率约45.3万平方米,预计总投资97.2亿元。目前,山海上城周边房价约6万元/平方米,而该项目二期备案价为5.4万元/平方米。以此测算,仅山海上城总计容积率45.3万平方米的住宅销售总价就接近200亿元。

对于康达尔的“隐藏土地价值”,中信建投分析师黄付中指出,“公司在深圳拥有庞大的、低成本的土地资源,未来几年将建成商品房和物业并销售。大量的收入和利润将体现在上市公司报表上,公司隐藏的大量地产资源将浮出水面。”根据中信建投的测算,整体来看,即便不考虑康达尔其他农地转工商的情形,仅康达尔在西乡和沙井两块地的市场价值就达到150亿元以上。截至8月27日收盘,康达尔总市值仅为87.88亿元。

针对外界对京基集团入主康达尔意图的揣测,中国证券报记者向京基集团进行了求证。京基集团在回复中仅表示,“将利用自身资源优势和业务经验,帮助上市公司提升管理效率,优化资源配置。”

危局有待破解

随着京基方面开始掌控康达尔管理层,康达尔的危局正朝着微妙的方向演进。一方面,康达尔需要在触发“退市红线”前及时完成去年年报的披露工作。另一方面,京基集团和华超控股之前的控制权之争仍然悬念待解。

对于公司下一步应对措施,康达尔董事会秘书胡琴告诉中国证券报记者,“公司及董事会将在新任董事长带领下,严格遵守上市规则,及时履行信息披露义务,积极配合会计师事务所开展年度审计工作,抓好公司的各项经营业务,保障公司的正常经营不受影响。”

对于公司2017年年报的披露问题,康达尔8月10日举行的第6次临时股东大会表决通过了聘用信永中和会计师事务所的议案。这意味着笼罩在康达尔头上的退市阴云出现了消散的曙光。

“上市公司年报审计周期一般在三至四个月之间。因此,大部分会计事务所在每年1月底前就进场开始审计。”一家大型会计师事务所的工作人员告诉记者,对于康达尔这样的拥有30多家子公司的上市公司而言,要赶在9月2日之前用20多天时间完成审计工作难度很大。不过上述会计师事务所工作人员同时指出,“当前并非审计工作的旺季,加上前期康达尔已经委托过其他会计师事务所进行过一部分2017年年报的审计工作,这在一定程度上将加快新入场会计师事务所的工作进度。”

“只要审计机构入场了,就算9月2日前公司年报出不来,顶多就是暂停上市一段时间,不至于因为年报出不来而

最终退市。未来上市公司两大股东如何相处才是问题的关键。”一名中小股东告诉记者,康达尔过去几年走了一些弯路,但公司拥有的土地资源等优势远没有释放。希望这次退市风险警示能够给康达尔的两大股东提个醒,双方早日握手言和,共同把上市公司治理好。

值得注意的是,即使掌控了公司管理大权,但对京基集团而言,这似乎只是其控制上市公司的第一步。如果“华超系”高管卷土重启股权之争,康达尔是否会重陷“宫斗”困境仍未可知。从股权结构看,当前华超控股依然是上市公司实际控制人。

“从目前情况看,控制权之争落幕尚早。”对于京基集团与华超控股的纠纷走向,张维光告诉记者,关于股东权利,只要没有生效的法律文书予以否决,股东都是拥有该权利。京基方面代表通过股东委派担任董事,并被选举为董事长,从程序上看没有问题。尽管京基集团已取代华超控股取得相应的管理层位置,但华超控股仍掌握更多的股东权利,在公司治理方面,仍然有着很大的话语权。

值得注意的是,为了控制康达尔,今年8月5日,京基集团提交了要约收购康达尔10%股份的申请。公告披露,此次收购价格为24元/股,总金额为9.38亿元。

“就是要取得上市公司控制权,尽管已经入主管理层,但要约收购还会继续推进。”京基集团相关人士称,康达尔面临的退市危机促使京基集团做出了此番决定。对于如何整合上市公司业务板块,京基集团后续将在要约报告书全文中详细披露。