

关于光明房地产集团股份有限公司 2015 年度实际盈利数未达到盈利预测的 致歉信

信会师函字(2016)第 1233 号

经中国证券监督管理委员会批准,光明房地产集团股份有限公司(以下简称“光明地产”或“上市公司”)2015 年 5 月实施了重大资产置换及发行股份购买资产交易(以下简称“本次交易”)。我们接受光明地产委托,担任本次交易的会计师。

我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》审核了光明地产 2015 年度拟置入资产农工商房地产(集团)有限公司(原名为:农工商房地产(集团)股份有限公司)100%股权和上海农工商房地产置业有限公司 25%股权的盈利预测,并出具了《农工商房地产(集团)股份有限公司模拟汇总盈利预测审核报告》(信会师报字[2015]第 121290 号)。

上市公司管理层对拟置入资产盈利预测及其所依据的各项假设负责,我们的责任是在审核的基础上对盈利预测发表审核意见。我们对支持盈利预测及其所依据的编制基础和基本假设进行了审核,但并非对预测性的结果能否实现发表意见。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《光明房地产集团股份有限公司 2015 年度盈利预测实现情况专项审核报告》(信会师报字[2016]字第 113786 号),2015 年度置入资产农工商房地产(集团)有限公司 100%股权和上海农工商房地产置业有限公司 25%股权的盈利预测实现情况如下:

单位:万元

项目	实际数	重组预测数	差额	完成率
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	54,963.29	92,262.51	-37,299.22	59.57%

置入资产未实现盈利预测的原因是由于 2015 年外部经营环境的变化以及对部分项目运营节奏进行谨慎性处理的影响,导致置入资产实际生产经营环境与盈利预测时的基本假设发生了较大变化,主要包括以下几方面原因:

(一)报告期内,国内经济呈现增速放缓,下行压力增大等趋势,尽管房地产行业利好政策的逐步推出对稳定市场和刺激刚性需求起到了一定作用,但消费群体依然受到经济大环境的制约,面临财富缩水,房价与收入间增长不平衡、未来预期改变等因素的影响,尤其是改善型需求消费群体呈现观望气氛较浓,二手房市场选择面增加等特点。

(二)光明地产报告期内的开发经营的项目主要集中在上海、江苏、浙江以及部分三、四线城市区域,光明地产布局的部分地区受当地政策和行业调整的影响,一定程度上对市场需求形成抑制,影响了光明地产的销售和资金回笼的速度。

(三) 虽然报告期内房地产行业的政策层面形成了促消费、去库存的总基调,但国内房地产行业总体库存量以及光明地产布局的部分区域内总体库存仍处于高位,高库存存在明显的地区分化局面,三、四线城市整体销售明显落后于一、二线城市,同时,库存的去化受当地地区的人口、消费、观念的影响较大。

(四) 报告期内,房地产行业呈现出竞争激烈、行业集中度加速的格局,在行业调整的大背景下,部分产品的市场销售价格出现了一定程度的波动,光明地产在快速去化存货与等待市场回暖获取既定盈利目标之间寻求对上市公司持续发展更为有利的平衡点,导致报告期内实际实现的盈利出现了低于原盈利预测的情况。

(五) 光明地产部分项目受多重外部因素的制约,运营节奏受到影响,未能达到销售确认的交付使用状态,影响了收入的确认。这部分项目会随着竣工验收并达到销售合同规定的交付条件后,将在以后年度增加业绩。

(六) 光明地产根据最新市场及销售情况,对所有项目进行了减值测试。根据谨慎性原则,对销售价格不及预期影响的个别项目计提存货跌价准备,也减少了利润的实现。

综上所述,光明地产重组时编制置入资产盈利预测所依据的基本假设发生了一些不利变化,未能实现盈利预测的目标。

我们对光明地产未能实现 2015 年度置入资产模拟汇总盈利预测的 80%深表遗憾,并向投资者诚恳致歉。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇一六年四月二十七日