

关于《上海证券交易所关于对光明房地
产集团股份有限公司 2018 年年度
报告的事后审核问询函》有关问题的
回复

2018 年度

**立信会计师事务所（特殊普通合伙）关于《上海证券交易所
关于对光明房地产集团股份有限公司 2018 年年度
报告的事后审核问询函》有关问题的回复**

信会师函字[2019]第 ZA256 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

我们接受光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”、“公司”）的委托，对光明地产 2018 年度财务报表进行了审计，并于 2019 年 4 月 19 日出具了“信会师报字[2019]第 ZA12756 号”审计报告。

根据贵所于 2019 年 5 月 10 日下发的《关于对光明房地产集团股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】0602 号）（以下简称“年报问询函”），根据贵所的要求，基于我们为光明地产财务报表整体发表审计意见的审计工作，我们对年报问询函中的有关问题回复如下：

一、年报问询问题“一、1.2015 年，公司重组置入农工商房地产（集团）股份有限公司（以下简称农房集团）及其子公司上海农工商房地产置业有限公司（以下简称农房置业）的全部股权，标的原股东承诺农房集团和农房置业 2015 年至 2017 年合计实际净利润分别不低于 35.13 亿元和 9,842.99 万元。农房集团三年实际实现利润 36.87 亿元，完成率仅为 104.95%，其中部分业绩承诺通过向关联方出售项目公司股权或资产实现。业绩承诺期后第一年，农房集团和农房置业分别实现归母净利润 18.41 亿元和 63.71 万元，同比下降 15.12%和 99.41%。此外，业绩承诺期间公司利息资本化率均超过 70%且逐年上

升，但在业绩承诺完成期后利息资本化率大幅下降，仅约为 54.67%。请公司补充披露以下信息。（1）在业绩承诺期间，重组标的直接出售的楼盘和对外转让的项目公司股权或资产的名称、重组前后投资金额、出售时间、销售/转让价格、利润率、对业绩承诺的贡献和与交易对手方的关联关系等，以及重组业绩是否主要通过向关联方出售项目公司股权或资产实现。（2）上述项目公司股权或资产是否为通过 2015 年完成的重大资产重组注入公司的资产（以下简称重组资产），若是，请分别披露注入时的账面价值、所采用的评估方法、评估价值及交易价格、评估增值情况，并说明上述资产在公司合并报表中的会计处理及依据。（3）出售上述重组资产的评估价值及交易价格、出售时合并报表显示的账面价值、对公司报告期损益的影响，以及相关会计处理及依据。（4）对比公司收购上述重组资产的交易价格和本次出售价格的差额，和本次出售对公司利润贡献的金额，如果前述差额和出售对公司利润贡献金额不一致的，结合本次出售资产的相关会计处理，说明不一致的原因。（5）结合周边可比楼盘价格或项目情况，说明重组标的在业绩承诺期间收购或出售的项目公司股权或资产定价是否合理、公允，以及交易对手方与公司、控股股东和实际控制人之间是否存在关联关系或潜在利益安排。（7）利息支出资本化的会计处理依据，与以前年度相比有无重大变化。如有，请说明具体变化；如无，请说明公司 2018 年利息资本化率大幅下降的原因和合理性，前期是否存在通过提高利息资本化率调节利润以完成业绩承诺的情况。请年审会计师发表明确意见。”

（1）在业绩承诺期间，重组标的直接出售的楼盘和对外转让的项目公司股权或资产的名称、重组前后投资金额、出售时间、销售/转让价格、利润率、对业绩承诺的贡献和与交易对手方的关联关系等，以及重组业绩是否主要通过向关联方出售项目公司股权或资产实现。

【公司回复】：

在三年业绩承诺期间，农房集团三年实际实现扣非后归母净利润 36.87 亿元，重组标的直接出售楼盘的扣非归母净利润为 31.15 亿元，其中重组标的直接出售楼盘的前十大项目公司实现扣非归母净利润为

25.53 亿元。重组标的出售楼盘的前十大项目公司明细如下：

单位：亿元

公司名称	项目名称	营业总收入	贡献金额
农工商房地产（集团）浙江金华投资置业有限公司	湖海城市花园	26.57	4.39
上海冠利虹置业有限公司	唐镇1号	19.03	4.14
农工商房地产集团北仑置业有限公司	领御领峰	26.04	4.06
农工商房地产（集团）浙江兆禾置业有限公司	澜山苑檀府	31.54	2.93
南宁国粮房地产开发有限公司	澜湾九里	21.35	2.23
上海农工商房地产置业有限公司	西郊乐缤纷	23.37	2.13
农工商房地产集团宁波置业有限公司	领尚项目	24.44	1.66
农工商房地产（集团）南浔置业有限公司	中央公园	20.30	1.56
上海华都大厦有限公司	华都大厦	2.94	1.29
上海北茂置业发展有限公司	熙藏苑	11.18	1.14
合计		206.77	25.53

在三年业绩承诺期间，重组标的对外转让项目公司股权及资产的归母净利合计为 14.79 亿元，具体情况如下：

单位：亿元

项目股权 （资产）名称	江苏东恒海鑫置 业有限公司	西郊乐缤纷 部分资产	广林物业 部分资产	金山B8 部分资产
转让方式	出售项目股权	出售项目资产	出售项目资产	出售项目资产
重组前投资金额 （2014年底）	3.22	1.59	2.86	1.36
重组后投资金额	5.69	1.06	1.83	4.04
出售日期	2017/10/31	2017/10/11	2015/12/1	2016/12/16
销售/转让价格	21.83（股加债）	4.16	8.18	10.99
利润率	44.43%	23%	20%	26%
对业绩承诺的贡献	9.70	0.68	1.67	2.74
交易对手	苏州锦润置业有 限公司	上海蔬菜（集团） 有限公司	上海良友（集团） 有限公司	上海牛奶（集团） 有限公司
与交易对手方的关 联关系	否	是	是	是

重组标的农房集团 2015 年至 2017 年合计实现扣非后归母净利润 36.87 亿元，完成业绩承诺 35.13 亿元的 104.95%。农房集团三年业绩

承诺当中，公司楼盘常规对外销售及出售项目公司股权等贡献利润 31.78 亿元，占承诺完成利润 36.87 亿元的比重仅为 86.19%；关联方利润贡献总额 5.09 亿，占承诺完成利润 36.87 亿元的比重仅为 13.81%。

公司出售江苏东恒海鑫项目公司的股权，截止评估基准日，恒海国际花园别墅 1 期、2 期、3-2 期已开发且基本销售完毕；待开发土地面积约 374,521.89 平方米，均为住宅，物业类型有别墅及小高层，预计可售面积约 225,080.00 平方米。公司基于经营战略发展以及产业结构调整的需要，改变项目无法按期开工的现状，有利于快速回笼资金，提高净利润，进一步降低资产负债率，采用公开挂牌方式出售股权。出售西郊乐缤纷整幢商业楼、广林物业办公楼、金山 B8 万盛金邸商业项目均为现房可售资产。通过出售商业资产，有利于公司快速回笼资金，提高净利润，进一步降低资产负债率。

【年审会计师的意见】：

在审计过程中,我们执行了包括但不限于以下审计程序:

① 获取公司编制的上述财务数据与已出具的审计报告进行核对。

② 对上述财务数据中营业收入、净利润、扣非后净利润等关键指标进行复核分析。

基于我们所实施的审计程序,我们认为光明地产对重组业绩的相关说明是公司经营情况的真实反映,分析情况属实。

(2)上述项目公司股权或资产是否为通过 2015 年完成的重大资产重组注入公司的资产(以下简称重组资产),若是,请分别披露注入时的账面价值、所采用的评估方法、评估价值及交易价格、评估增值情况,并说明上述资产在公司合并报表中的会计处理及依据。

【公司回复】：

上述项目公司股权或资产是属于 2015 年完成的重大资产重组注入公司的资产。2015 年的重大资产重组是以 2013 年 12 月 31 日为评估基准日,拟注入资产农房集团 100%股权评估价值为 791,419.90 万

元，农房置业 25%股权的评估价值为 7,991.77 万元。本次重大资产重组置出和注入资产的作价仍然以 2013 年 12 月 31 日为基准日的评估价值确定。上述项目公司股权或资产其账面价值、评估价值及交易价格均以 2013 年 12 月 31 日为基准日。具体情况如下：

单位：亿元

项目股权（资产）名称	江苏东恒海鑫 置业有限公司	西郊乐缤纷 部分资产	广林物业 部分资产	金山B8 部分资产
注入时的账面价值	1.13	1.25	0.97	0.57
所采用的评估方法	资产基础法	资产基础法	资产基础法	资产基础法
注入时的评估价值	3.52	1.42	1.28	1.53
注入时的交易价格	3.52	1.42	1.28	1.53
评估增值率	211.91%	13.77%	32.34%	169.61%

注入时评估手续完整，评估价格公允，会计处理合规。上述资产在公司合并报表中的会计处理属于同一控制下企业合并，处理的判断依据：本次重组前，农房集团 96.57%股权及农房置业 25%股权由本公司控股股东光明食品（集团）有限公司（以下简称光明集团）及其控股子公司持有。同时，光明集团持有本公司 35.81%的股权，为本公司控股股东，因此上述交易属于同一控制下企业合并。合并日的确定依据：根据《重大资产置换及发行股份购买资产之资产交割协议书》约定。同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2018 年公司委托东洲资产评估公司对本次重大资产重组注入的农房集团 100.00%股东权益进行评估，基准日为农房集团完成三年利润承诺的时点 2017 年 12 月 31 日，净资产评估值为 1,446,995.10 万元。评估值扣除补偿期限内的股东增资、接受赠与以及利润分配对资产评估值的影响数后为 1,546,995.10 万元，高于 2013 年 12 月 31 日评估基准日的作价 791,419.90 万元。

【年审会计师的意见】：

光明地产 2015 年通过重大资产重组注入公司的资产的会计处理依据符合《企业会计准则第 20 号——企业合并》中同一控制下企业合并的相关规定。

(3) 出售上述重组资产的评估价值及交易价格、出售时合并报表显示的账面价值、对公司报告期损益的影响，以及相关会计处理及依据。

【公司回复】：

单位：亿元

项目股权（资产）名称	江苏东恒海鑫置业有限公司股权（注）	西郊乐缤纷部分资产	广林物业部分资产	金山B8部分资产
出售时评估价值	8.01	3.96	8.09	10.47
出售时交易价格	14.60	4.16	8.18	10.99
出售时合并报表显示的账面价值	1.68	2.65	4.69	5.40
对公司利润总额的影响	12.92	1.21	2.23	3.66
对公司报告期归母净利润的影响	9.70	0.68	1.67	2.74

注：公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的江苏东恒海鑫置业有限公司 100%股权及债权，成交价格为 21.83 亿元，其中股权对价为 14.60 亿元，债权对价为 7.23 亿元。

出售江苏东恒海鑫置业有限公司属于处置长期股权投资，出售西郊乐缤纷、广林物业、金山 B8 的部分资产是属于出售存货，处置股权计入投资收益，出售资产按照房产销售确认收入。

【年审会计师的意见】：

在审计过程中，我们对于处置江苏东恒海鑫置业有限公司长期股权投资执行了包括但不限于以下审计程序：

① 查阅光明地产董事会、股东会关于转让江苏东恒海鑫置业有限公司股权的决议；

② 获取交易双方签署的《产权交易合同》，核实合同的关键条款，包括交易定价，股权转让款的支付，资产交割等约定；

③ 检查股权转让款回收等股权交易完成情况，以确认是否满足投资收益确认条件；

④ 复核光明地产投资收益计算的准确性，检查股权转让相关信息在财务报表中的列报及披露。

经核查，我们认为江苏东恒海鑫置业有限公司股权转让交易处理符合会计准则处置子公司的相关规定。

我们对于光明地产出售西郊乐缤纷、广林物业、金山 B8 资产执行了包括但不限于以下审计程序：

- ① 查阅光明地产董事会、股东大会关于关联交易的决议；
- ② 获取交易双方签署的《商品房买卖合同》，核实合同的关键条款；
- ③ 获取交易双方已办理的交房记录；
- ④ 获取购房款已全款收到的证明；
- ⑤ 获取评估报告，对所采用的评估方法和估值过程中运用的估值参数和折现率进行了考虑和评价；
- ⑥ 查阅房产所在地周边土地和房产交易价格，复核作价合理性。

经核查，我们认为光明地产向关联方出售房地产业务取得的收入满足房地产业务收入确认条件。

(4) 对比公司收购上述重组资产的交易价格和本次出售价格的差额，和本次出售对公司利润贡献的金额，如果前述差额和出售对公司利润贡献金额不一致的，结合本次出售资产的相关会计处理，说明不一致的原因。

【公司回复】：

单位：亿元

项目股权（资产）名称	江苏东恒海鑫置业有限公司（注1）	西郊乐缤纷部分资产	广林物业部分资产（注2）	金山B8部分资产
重组时交易价格	3.52	1.42	1.28	1.53
重组时账面价值	1.13	1.25	0.97	0.57
后续追加投入	-	1.40	3.72	4.82
税金及附加	-	0.10	1.26	1.42

项目股权（资产）名称	江苏东恒海鑫置业有限公司（注1）	西郊乐缤纷部分资产	广林物业部分资产（注2）	金山B8部分资产
本次出售交易价格	14.60	4.16	8.18	10.99
本次出售交易价格（不含税）		3.96	8.18	10.47
出售交易价格-（重组交易价格+后续投入+税金及附加）	11.08	1.04	1.92	2.70
本次出售对公司利润贡献的金额	12.92	1.21	2.23	3.66
两者差异	1.84	0.17	0.31	0.96
对净利润的影响	1.38	0.13	0.23	0.72
对归母净利润的影响	1.38	0.10	0.23	0.72

注：①公司出售江苏东恒海鑫置业有限公司股权，重组注入后未追加股权投资。

②广林物业出售时间为 2015 年，交易价格中不包含增值税。

公司收购农房集团属于同一控制下企业合并，根据企业会计准则按账面价值入账。在出售股权或资产时，公司以售价减去账面价值及税金等形成利润。假设重组时按照公允价值入账，将减少重组标的农房集团资产 2015-2017 年度实现的扣非后归母净利润为 2.43 亿元。农房集团的业绩承诺也是基于同一控制下企业合并的前提做出的。公司收购上述重组资产的交易价格和本次出售价格的差额，和本次出售对公司利润贡献的金额不一致，主要是公司重组时的评估增值。

【年审会计师的意见】：

重组资产的注入价格与实际出售价格的差异及对公司利润贡献的金额不一致的原因，同公司回复所述一致。

（5）结合周边可比楼盘价格或项目情况，说明重组标的在业绩承诺期间收购或出售的项目公司股权或资产定价是否合理、公允，以及交易对手方与公司、控股股东和实际控制人之间是否存在关联关系或潜在利益安排。

【公司回复】：

重组标的在业绩承诺期间收购或出售的项目公司股权或资产的

定价，根据独立第三方资产评估机构作出的评估报告的评估价格，收购的定价不高于第三方评估价格，出售的定价不低于第三方评估价格，定价公允、合理。

重组标的在业绩承诺期间收购的项目公司股权，具体情况如下：

① 收购宜兴中鸿兴业投资有限公司 100%股权

重组标的控股子公司农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司以人民币 29,822.00 万元通过上海联合产权交易所协议方式收购宜兴中鸿兴业投资有限公司 100%股权。根据资产评估报告书，宜兴中鸿兴业净资产的评估值为 321,513,265.50 元。公司收购的定价不高于评估价格。股权出售方为中诚信托有限责任公司和北京鸿立东方园林绿化有限公司，与公司、控股股东和实际控制人之间不存在关联关系或潜在利益安排。

宜兴中鸿兴业投资有限公司为平台管理公司，为其主要的三个控股子公司开展房地产业务提供资金和管理。收购时主要对其控股子公司净资产评估，还原到该公司的长期股权投资价值。

中鸿兴业三家控股子公司的信息如下：

序号	长期股权投资名称	持股比例（%）	注册资本（万元）
1	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	70	14,286
2	宜兴鸿达置业有限公司	70	1,428.6
3	宜兴鸿海置业有限公司	70	2,856

序号 1 宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司评估选取的可比案例见下述②。

序号 2 宜兴鸿达置业有限公司评估选取的可比案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	竹海岭上小区(5层)	竹海岭上小区(2层)	鸿威东方雅园
修正后单价	7882元/平方米	8100元/平方米	7180元/平方米
修正后评估单价	7700元/平方米		

序号 3 宜兴鸿海置业有限公司选取的可比案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	陶都陶瓷城	西望村商铺	东贤路商铺
修正后单价	9800元/平	10900元/平	9200元/平
评估单价	10000元/平		

公司委托第三方专业机构评估，经过复核，公司认为评估结果和交易定价合理、公允。

② 收购宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司 30%股权

本公司控股子公司农工商房地产(集团)宜兴明丰置业有限公司以人民币 52,860,717.95 元通过上海联合产权交易所协议方式收购宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司 30%股权。根据资产评估报告书，宜兴鸿立东方净资产的评估值为 306,188,504.48 元。公司收购的定价不高于评估价格。股权出售方为上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙），与公司、控股股东和实际控制人之间不存在关联关系或潜在利益安排。

宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司评估选取的可比案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	竹海岭上小区（5层）	竹海岭上小区（2层）	鸿威东方雅园
修正后单价	7882元/平	8100元/平	7180元/平
修正后评估单价	7700元/平		

公司委托第三方专业机构评估，经过复核，公司认为评估结果和交易定价合理、公允。

重组标的在业绩承诺期间出售的项目公司股权或资产，具体情况如下：

① 出售江苏东恒海鑫置业有限公司 100%股权

出售江苏东恒海鑫置业有限公司 100%股权，交易对象为苏州锦润置业有限公司，其控股股东为泰禾集团股份有限公司，与公司、控股股东和实际控制人之间不存在关联关系或潜在利益安排。江苏东恒海鑫成立于 2004 年，注册资本为人民币 1 亿元。该公司主要从事“恒海国际花园别墅”项目的房地产开发，拟开发项目位于江苏省淀山湖镇永利路南侧、旭宝路两侧，总用地面积 658,537.90 平方米。截止评估基准日，恒海国际花园别墅 1 期、2 期、3-2 期已开发且基本销售完毕；待开发土地面积约 374,521.89 平方米，均为住宅，物业类型有别墅及小高层，预计可售面积约 225,080.00 平方米。根据评估报告书江苏东恒净资产评估值 80,127.65 万元。

江苏东恒海鑫股权转让主要是上市公司经营战略发展以及产业结构调整的需要，有利于上市公司快速回笼资金，提高净利润，进一步降低资产负债率（2015 年资产负债率 83.15%，2016 年资产负债率 80.56%，2017 年资产负债率 79.92%）。该交易通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的江苏东恒海鑫置业有限公司 100%股权及债权，挂牌转让价格不低于公司评估备案价格，为 1,494,514,567.07 元。经过多轮多家激烈的角逐，苏州锦润置业有限公司最终以人民币 218,254.092134 万元竞价成交。该交易经公司 2017 年第三次临时股东大会批准。

江苏东恒的资产有开发产品和在产品两类，其选取的可比案例如下：

开发产品(联排别墅)	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼盘	富力湾	耀江淀湖桃园	华纺易墅上海湾
比选单价	22,222元/平	21,711元/平	24,060元/平
修正后评估单价	22,440元/平		

在产品（小高层）	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼盘	韵湖国际（120平）	淀湖鹿鸣九里	韵湖国际（87平）
比选单价	18,333元/平	18,696元/平	18,966元/平
修正后评估单价	18,000元/平		

在产品（联排别墅）	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼盘	富力湾	耀江淀湖桃园	华纺易墅上海湾
比选单价	22,222元/平	21,711元/平	24,060元/平
修正后评估单价	22,000元/平		

公司委托第三方专业机构评估，经过复核，公司认为评估结果和交易定价合理、公允。

② 出售西郊乐缤纷部分资产

西郊乐缤纷部分资产属于上海农工商房地产置业有限公司部分资产转让，交易对象为上海蔬菜（集团）有限公司，其控股股东为光明食品（集团）有限公司，本次交易是关联交易，无潜在利益安排。

该资产位于新府中路西郊乐缤纷广场 22 号，为 14690.59 平方米整幢商业楼。根据评估报告书该资产评估值 39,603.05 万元（不含税）。本次交易标的定价遵循公平、公正、公开原则，定价原则上不低于第三方评估价格 396,030,466.00 元（不含税），确定成交金额为人民币 415,831,989.00 元（含税）。该交易经公司 2017 年第三次临时股东大会批准。公司控股股东光明食品（集团）有限公司及关联股东均回避表决。

本次采取房地分估的评估思路，房屋部分和土地部分的可比案例如下：

房屋部分评估时选择的类比案例为位于外环线内的高层住宅，建筑面积为 18289.04 平方米（地上 18 层，地下 1 层）。评估时选取工程造价信息网发布的“高层住宅造价指标分析”，根据评估对象与类比案例的差别进行相关修正后得出重置价。

土地部分选取的可比案例如下：

土地部分	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	青浦区夏阳街道地块	青浦区西虹桥潘翻路西侧地块	青浦区西虹桥徐民东路南侧地块
修正后单价	24369元/平	21797元/平	20143元/平
修正后评估单价	22110元/平		

公司委托第三方专业机构评估，经过复核，公司认为评估结果和交易定价合理、公允。

③ 出售广林物业部分资产

广林物业部分资产属于上海广林物业管理有限公司部分资产转让，交易对象为上海良友（集团）有限公司，其控股股东为光明食品（集团）有限公司，本次交易是关联交易，无潜在利益安排。该资产位于上海市杨浦区通北路 400 号改建项目的新建办公楼，可出售建筑面积为 21,307.00 平方米。根据评估报告书，该资产评估值 808,813,720.00 元。交易标的定价遵循公平、公正、公开原则，成交金额不低于人民币 8.09666 亿元。该交易经公司 2015 年第三次临时股东大会批准。公司控股股东光明食品（集团）有限公司及关联股东均回避表决。双方按约定签署了相关购买协议，协议中确定了交易标

的成交金额为人民币 817,560,000.00 元。

广林物业选取的可比案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼盘	文通大厦1806室	滨江国际广场911室	滨江国际广场901室
已成交单价	42212元/平	42588元/平	42207元/平
最终修正得出 房地产单价	37960元/平		

公司委托第三方专业机构评估，经过复核，公司认为评估结果和交易定价合理、公允。

④ 出售金山 B8 部分资产

金山 B8 部分资产属于上海金山房产经营有限公司部分资产转让，交易对象为上海牛奶（集团）有限公司，其控股股东为光明食品（集团）有限公司，本次交易是关联交易，无潜在利益安排。该资产位于上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目。项目中房产共计可售面积 73,013.51 平方米及 343 个地下车位。根据评估报告书，该资产评估值为 1,047,105,100.00 元（不含税）。交易标的定价遵循公平、公正、公开原则，成交金额不低于人民币 1,047,105,100.00 元。该交易经公司 2016 年第三次临时股东大会批准。公司控股股东光明食品（集团）有限公司及关联股东均回避表决。双方签订房地产买卖合同，交易价格为 1,099,460,355.38 元。

金山 B8 资产选取的可比案例如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
楼盘	金山红星国际广场	悦立方商业广场	上海金山香港城
位置	金山杭州湾大道1818弄、 龙山路280弄、346弄	金山海芙路186弄	金山金山大道 3888号
房地产单价	35000元/平	30000元/平	38000元/平
1F商业物业房地 产修正后单价	29200元/平		
酒店式公寓修正 后单价	11000元/平		
办公楼修正后 单价	11500元/平		

公司委托第三方专业机构评估，经过复核，公司认为评估结果和交易定价合理、公允。

【年审会计师的意见】：

重组标的在业绩承诺期间收购项目公司股权是参考独立第三方资产评估机构出具的评估报告的评估价格，收购价格不高于评估结果，我们未发现交易对手方与公司、控股股东和实际控制人之间存在关联关系或潜在利益安排。

重组标的在业绩承诺期间出售的项目公司股权，是以不低于经国资备案的评估价格于上海联合产权交易所公开挂牌转让，我们未发现交易对手方与公司、控股股东和实际控制人之间存在关联关系或潜在利益安排。

在业绩承诺期间公司向关联方出售资产的交易定价均参考市场价格定价，并根据独立第三方资产评估机构出具的评估报告的评估价格作为参考依据，定价原则上不低于评估价格。定价公允、合理，不存在关联方利益输送的情况。

(7) 利息支出资本化的会计处理依据，与以前年度相比有无重大变化。如有，请说明具体变化；如无，请说明公司 2018 年利息资本化率大幅下降的原因和合理性，前期是否存在通过提高利息资本化率调节利润以完成业绩承诺的情况。

【公司回复】：

公司利息支出资本化的会计处理依据，与以前年度相比无重大变化。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

公司严格按照利息资本化会计处理依据进行会计处理，不存在通过提高利息资本化率调节利润以完成业绩承诺的情况。公司 2015 年、2016 年、2017 年、2018 年四年的利息资本化占比分别为 87.14%、77.82%、61.36%、54.67%。连续四年呈逐年下降的情况。其主要原因是由于公司围绕战略目标，稳步调整公司资产结构和业务模式所致。2018 年公司的平均融资成本 5.30%，利息资本化占比与 2017 年相比略有下降的原因主要是：

① 2017 年、2018 年开始公司积极拓展商业模式，充分运用国资背景和上海资源的优势，加大了上海市政府大力推进的大型城中村项目开发，实施一二级联动开发。在项目的动拆迁阶段，公司垫付的动拆迁款项所承担的利息全部应该费用化，如申阳项目（金山府）、泰日项目等，2018 年费用化利息金额 1.38 亿元，比 2017 年的 0.46 亿元增加了 0.92 亿元。

② 2017 年、2018 年公司围绕战略转型升级，从以单一的住宅房地产开发向打造商业地产、产业小镇等项目转型，适度加大了非住宅项目的投入，此类资产在持有运营期间的借款利息因不符合资本化条件而只能费用化，如锦如项目（嘉定 D9 空间）、农房置业项目（西郊半岛）、西郊物流（西郊物流园）、宜兴鸿立东方（竹海岭上）、南通虹阳（幸福天地）、北茂项目（农房熙藏）等，2018 年费用化利息金额 2.16 亿元，比 2017 年的 1.35 亿元增加了 0.81 亿元。

剔除此两项因素的影响，2018 年资本化占比 72%，2017 年资本化占比 73%，公司资本化占比相对稳定。

【年审会计师的意见】：

光明地产利息资本化符合《企业会计准则第 17 号——借款费用》关于利息资本化的会计政策的规定，利息资本化的会计处理依据未见异常，相关会计处理与以前年度相比无重大变化。

二、年报问询问题“二、2.公司 2018 年度计提大额存货跌价准备，金额高达 7.66 亿元，同比增加 98.96%，主要来源对房地产及配

套板块的减值计提，其中大部分项目为重组资产。此外，部分未计提跌价准备的房地产项目与已计提的项目所处区域较为接近，且竣工时间较早，但未计提减值。请公司补充披露以下信息：（2）结合区域房地产市场情况和周边可比楼盘价格等，说明房地产存货减值迹象出现的时间、可收回金额的确定依据、存货跌价准备计提比例、测算过程和相应的会计处理，以及是否涉及重组期间业绩的追溯调整，并充分说明业绩承诺完成期后第一年计提大额存货跌价准备的原因和合理性、前期计提的充分性，以及是否存在通过存货跌价准备调节利润以完成业绩承诺的情况。（4）未计提存货跌价准备的房地产项目名称、所处区域、可供出售面积、累计销售面积，以及是否与本期计提跌价准备的项目公司所处同一省份或区域。若是，请说明是否已对相关存货进行减值测试，未计提存货跌价准备的原因和合理性。请年审会计师发表明确意见。

（2）结合区域房地产市场情况和周边可比楼盘价格等，说明房地产存货减值迹象出现的时间、可收回金额的确定依据、存货跌价准备计提比例、测算过程和相应的会计处理，以及是否涉及重组期间业绩的追溯调整，并充分说明业绩承诺完成期后第一年计提大额存货跌价准备的原因和合理性、前期计提的充分性，以及是否存在通过存货跌价准备调节利润以完成业绩承诺的情况。

【公司回复】：

在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。对存在明显减值迹象的存货，公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来售价涉及固有风险，公司将存货的可变现净值的评估作为关键事项。

2018 年房地产板块主要依据区域内周边可比竞品销售价格、市场环境，分别按在建项目及现房预计可变现净值，进行减值测试，对

出现减值迹象项目计提跌价。2018 年计提存货跌价的存货减值迹象出现的时间为 2018 年。具体的减值测试的方式方法如下：

公司根据所开发的项目情况，计算可变现净值。开发产品可直接用于出售，以其估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过施工的在开发成本，以后续的开发产品的估计售价减去达到完工状态时将要发生的建造成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。根据可变现净值低于账面成本的差额，计提相关跌价准备。

截止 2018 年末计提减值比例为 2.24%。为进一步保证结论的真实、准确，2017 年、2018 年公司在进行减值测试时，均委托上海东洲资产评估有限公司，对标的物进行减值测试，并出具了专业报告。两年计提的减值合理充分，不存在计提存货跌价准备调节利润以完成业绩承诺的情况。2018 年上述项目计提存货跌价准备均不涉及重组期间业绩的追溯调整。计提的减值金额计入当期利润表“资产减值损失”科目。2018 年计提大额存货跌价准备的主要项目包括广西明通光明城市项目、浙江金华湖海城市花园项目、山东菏泽御河丹城项目、烟台平土原生海项目，其具体原因如下：

①广西明通光明城市项目

广西明通光明城市从 2015 年末至 2018 年共取得 8 幅土地，预计可建 129 万方住宅和商业，按协议每幅土地按比例配建回迁房及回迁商业，合计约为 38 万方。其中 1#、8#地块于 2015 年末开工。2018 年南宁市良庆区政府因考虑到做好农民安置工作，促进农民早日上楼入住，要求我司对所开发的项目优先集中开发回建安置房，明确光明城市安置住宅集中安置在 1#、8#地块上，按照政府的回建安置房价格低于公司实际的开发成本计提了减值。并聘请上海东洲资产评估有限公司进行评估，出具了《存货减值测试评估报告》。

②浙江金华湖海城市花园项目

金华项目于 2014 年 1 月取得，可售面积 30.1 万方，项目分期开发销售，至 2018 年末，基本销售完毕，尚存 1.18 万商业、0.1 万方住宅（已签约）及部分车位，截止至 2018 年 12 月 31 日项目累计已实现 4.89 亿净利润。2017 年公司在进行减值测试中，在售商业销售

价格在 2~2.5 万/M²，不存在减值迹象，另委托东洲评估公司进行估值，依据估值报告可变现净值高于账面成本，未发现减值迹象。2018 年公司剩余物业中的尾盘商业面积 11808 平方米，难以去化。为加快资金回笼，公司推进项目清盘，决定降价促销。根据上海东洲资产评估有限公司出具的《存货减值测试评估报告》，可变现净值低于账面成本，相应计提减值准备。

③山东菏泽御河丹城项目

山东菏泽御河丹城项目分期开发销售，2017 年公司进行了减值测试，根据东洲资产评估公司估值报告，对存在减值的一期计提 900 多万减值，二期可变现净值高于预计总成本因此未计提减值。2018 年，因菏泽地区棚改萎缩，货币化安置的取消，导致客户购买力下降。2018 年取消新购住房限制转让，该政策导致大量二手房源解禁开售，减少了部分新房市场的份额。2016 年菏泽市土地成交面积约 40 万 m²；2017 年菏泽市土地成交面积约 170 万 m²，相较 2016 年增幅达到 325%；2018 年菏泽市土地成交面积约 172 万 m²，基本与 2017 年持平，但依然保持较高水平。土地供应大幅增长的背景下，未来市场潜在供应量将大幅增加，市场竞争环境日趋激烈。在此情况下，公司项目销售不畅，销售周期延长，也导致公司被迫延长开发周期，导致资本化利息及开发间接费用均有大幅增加。由于销售价格不达预期及开发成本的增加，导致可变现净值低于账面成本，出现存货减值。上海东洲资产评估有限公司也出具了《存货减值测试评估报告》，公司计提相应跌价准备。

【年审会计师的意见】

2018 年年报审计过程中，我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项，并执行了包括但不限于以下审计程序：

- ① 了解并评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- ② 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；
- ③ 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计

和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较；

④ 获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况；

⑤ 查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。

经核查，公司存货已分别于 2015 年至 2017 年末、2018 年年末按公司制定的会计政策进行了跌价测试，经过对存货减值测试结果复核，我们未发现公司管理层存在通过存货跌价准备调节利润以完成业绩承诺的情况。

（4）未计提存货跌价准备的房地产项目名称、所处区域、可供出售面积、累计销售面积，以及是否与本期计提跌价准备的项目公司所处同一省份或区域。若是，请说明是否已对相关存货进行减值测试，未计提存货跌价准备的原因和合理性。

【公司回复】：

公司定期对所有存货项目进行减值测试，对存在减值迹象的在建项目或完工的物业类型计提跌价准备。公司其他未提减值的项目具体明细情况如下：

①在建项目

序号	项目名称	所在区域	预计竣工时间	是否计提减值
1	农房-索河湾	河南郑州	2019年12月	否
2	嘉定新城D9空间	上海嘉定	2020年6月	否
3	明丰湖滨花园	江苏吴江	待定	否
4	风景城邦-南郡（镇江明旺C块）	江苏镇江	2019年6月	否
5	农房-澜湾九里	广西南宁	2020年5月	否
6	农房-时光集（望州路项目）	广西南宁	2019年6月	否
7	上海浦东航头拓展大型居住社区市政配套项目	上海浦东	2020年12月	否
8	御河丹城（三期）	河南郑州	待定	否

序号	项目名称	所在区域	预计竣工时间	是否计提减值
9	光明依晨苑	湖南长沙	2019年3月	否
10	朗悦华府	江苏扬州	2020年12月	否
11	东方大境府	浙江舟山	2019年6月	否
12	湖北国展中心广场（四新片区B4~B6地块项目）	湖北武汉	2019年5月	否
13	光明城市	广西南宁	2020年12月	否
14	光明御品	江苏湖州	2019年6月	否
15	金山万航苑	上海金山	2020年6月	否
16	荥阳索河新天地商业项目	河南郑州	2019年3月	否
17	大团镇17-01地块征收安置房项目	上海松江	2019年12月	否
18	松江区南站大型居住社区C18-43-01地块动迁安置房项目	上海松江	2020年6月	否
19	光明小镇	江苏宜兴	2020年12月	否
20	光明 淳安府	浙江杭州	2019年9月	否
21	陶里三期	江苏宜兴	2019年9月	否
22	原生海	山东烟台	2020年12月	否
23	松江区泗泾镇历史文化名镇名村保护与更新利用项目	上海松江	待定	否
24	奉贤区金汇镇泰日社区11-03地块	上海奉贤	2020年10月	否
25	金山瞰海苑	上海金山	2021年11月	否
26	留贤景园	上海金山	2020年5月	否
27	光明·蓉府	四川成都	2020年11月	否
28	松江区洞泾镇新农河三号-2地块	上海松江	2021年9月	否
29	香樟园	浙江湖州	2019年11月	否
30	泉城熙悦	江苏徐州	2020年12月	否
31	常州玉龙南路东侧、新龙路南侧地块项目	江苏常州	待定	否
32	吴江汾湖五院北项目	江苏吴江	2021年3月	否
33	紫宸府	浙江余姚	2019年9月	否
34	临沪大道项目044地块	上海	2019年8月	否
35	临沪大道项目045地块	上海	2019年8月	否
36	其他		——	否

②完工产品

序号	项目名称	所在区域	最近一期竣工时间	可供出售面积（M2）	已预售面积（M2）	是否计提减值
1	御河丹城1期	山东菏泽	2016年7月	108,940.63	50,031.91	否
2	光明依晨苑	湖南长沙	2018年9月	97,953.29	33,620.37	否
3	新世纪花园	江苏建湖	2014年12月	8,391.79	8,391.79	否
4	福依庄园	江苏昆山	2017年12月	51,587.00	20,374.00	否
5	溧阳英伦尊邸	江苏溧阳	2016年3月	13,538.32	1,028.24	否
6	燕山国际花园	江苏溧阳	2016年6月	35,588.98	15,015.09	否
7	中央公园	江苏湖州	2017年12月	4,561.82	2,536.23	否
8	领尚小区	浙江宁波	2016年12月	14,875.72	658.92	否
9	明丰环湖花园	江苏吴江	2012年1月	5,578.70	515.97	否
10	朗悦华府	江苏扬州	2018年12月	55,426.77	32,381.39	否
11	宜兴英伦尊邸	江苏宜人	2016年12月	60,307.55	9,756.41	否
12	逸品春江	浙江富阳	2017年12月	71,861.26	58,684.95	否
13	湖海城市花园	浙江金华	2017年9月	52,734.37	42,937.89	否
14	镇江风景城邦	江苏镇江	2018年6月	278,597.94	41,054.00	否
15	水香花苑	江苏镇江	2015年12月	143,383.46	80,785.34	否
16	福德庄园	江苏张家港	2015年6月	28,800.54	15,112.14	否
17	浦峰名庭	上海浦东	2015年12月	4,870.95	478.29	否
18	幸福天地	江苏南通	2015年12月	42,737.14	3,987.21	否
19	尚东城-褐石公元	浙江舟山	2016年11月	111,928.10	32,271.30	否
20	农房-索河湾	河南郑州	2018年8月	232,348.05	105,576.86	否
21	嘉定新城D9空间	上海嘉定	2016年10月	39,612.57	5,058.15	否
22	澜山苑	浙江绍兴	2016年12月	15,068.42	10,669.43	否
23	檀府	浙江绍兴	2016年6月	9,138.23	5,189.22	否
24	农房-城市花苑		2016年12月	28,734.35	4,686.43	否
25	领御小区	浙江宁波	2017年12月	35,689.70	15,018.38	否
26	农房尚海湾（右岸澜庭）	浙江萧山	2017年5月	59,819.01	44,200.61	否
27	湖北国展中心广场B6	湖北武汉	2017年12月	85,475.48	78,679.40	否
28	光明御品	浙江湖州	2018年1月	100,766.89	62,529.33	否
29	莘泽苑	上海奉贤	2017年8月	78,814.67	60,793.61	否
30	咏泽苑	上海奉贤	2017年11月			否

序号	项目名称	所在区域	最近一期竣工时间	可供出售面积（M2）	已预售面积（M2）	是否计提减值
31	西郊乐缤纷	上海青浦	2017年1月	46,829.63	5,177.81	否
32	万丰公寓	上海杨浦	2017年10月	17,605.00	2,559.94	否
33	溧阳风景英伦	江苏溧阳	2014年12月	20,277.89	22171.99	否
34	农房-澜湾九里	广西南宁	2017年12月	122,882.12	97,232.18	否
35	名宿华府	江苏宿迁	2017年9月	86,097.98	50,799.53	否
36	陶里	江苏宜兴	2016年7月	61,716.48	29,121.04	否
37	光明城市	广西南宁	2018年12月	116,424.63	115,139.98	否
38	光明海樾府	浙江绍兴	2018年3月	159,890.07	151,255.66	否
39	铂悦华府	浙江扬州	2018年12月	124,349.24	88,741.65	否
40	万阳公寓	上海杨浦	2018年10月	8,720.20	-	否
41	其他			78,548.52	3,351.27	否

公司对同一省份或区域存在多个项目，均进行了减值测试，例如绍兴同一区域内存在三个项目，其中光明海樾府部分已售未结转损益商业在减值测试中，发现存在减值迹象计提了减值，但同一区域内的澜山苑、檀府两个项目相同物业销售良好，可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，不计提减值；广西南宁同样也存在光明城市、澜湾九里，减值测试中光明城市回迁房存在减值迹象，澜湾九里不存在相同物业类型，且其他物业减值测试中可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，未计提减值；江苏溧阳同一区域内存三个项目，其中溧阳风景英伦商铺与住宅、溧阳燕山国际住宅存在减值迹象，同一区域内另一项目溧阳英伦尊邸基本销售完毕，剩余可售物业可变现净值高于账面成本，不存在减值。公司已充分考虑相同区域、相同产品的可变现净值，进行减值测试，处于同一省份或区域的项目未出现可变现净值低于账面成本，未计提存货跌价准备，相应减值测算方法、程序充分，减值估算合理。

【年审会计师的意见】：

在对公司 2018 年度财务报表的审计过程中，我们执行了包括但不限于以下审计程序：

①了解并评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目

的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；

③评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和光明地产的销售计划进行比较；

④获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况；

⑤查阅公司聘请的评估机构资质情况，评价评估师的胜任能力、专业素质和客观性；查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。

基于我们所实施的审计程序，没有发现公司说明与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致之处。光明地产已对存货进行了减值测试，未计提存货跌价准备的原因及合理性未见异常。

三、年报问询问题“三、4.关于土地储备。年报显示，公司 2018 年大幅提高土地储备规模，新增房地产储备面积为 144.52 万平方米，同比增长 53.34%，大部分都涉及合作开发，权益占比超过 50%，且土地集中在二三线城市。相应的，公司本年度经营活动现金流量净额由正转负，金额为-87.34 亿元；融资费用显著提高，财务费用达到 4.74 亿元，同比增加 43.16%。请公司补充披露以下信息：（2）其他股东方及其实际控制人的名称、持股比例以及是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排。请年审会计师发表明确意见。”

（2）其他股东方及其实际控制人的名称、持股比例以及是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排。

【公司回复】：

序号	合作项目公司	其他股东方	其他股东实际控制人	其他股东持股比例	是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排
1	余姚中珉置业有限公司	宁波中璟置业有限公司	中南控股集团有限公司	25.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		宁波荣和置业有限公司	荣安集团股份有限公司	25.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		宁波碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园地产集团有限公司	25.00%	无关联关系；无潜在利益安排
2	苏州绿淼不动产开发有限公司	上海新碧房地产开发有限公司	碧桂园地产集团有限公司	50.00%	无关联关系；无潜在利益安排
3	农工商房地产集团奉发（上海）置业有限公司	上海奉贤城乡建设投资开发有限公司	奉贤区国有资产监督管理委员会	45.00%	无关联关系；无潜在利益安排
4	无锡明景置业有限公司	苏州市拓景房地产开发有限公司	广州合景房地产开发有限公司	45.00%	无关联关系；无潜在利益安排
5	镇江广丰房地产有限公司	南京新城万嘉房地产有限公司	新城控股集团股份有限公司	25.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		江苏南碧房地产开发有限公司	碧桂园地产集团有限公司	25.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		苏州鑫联嘉置业有限公司	中科建设开发总公司	25.00%	无关联关系；无潜在利益安排
6	常州百俊房地产开发有限公司	如皋金科房地产开发有限公司	金科地产集团股份有限公司	33.33%	无关联关系；无潜在利益安排
		南京市高淳区碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园地产集团有限公司	33.33%	无关联关系；无潜在利益安排
7	苏州和都置业有限公司	苏州绿昌置业有限公司	郑州绿都地产集团股份有限公司	20.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		苏州坤跃置业有限公司	上海上坤置业有限公司	20.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		苏州隼丰隆房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	20.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		苏州碧桂园房地产开发有限公司	碧桂园地产集团有限公司	20.00%	无关联关系；无潜在利益安排
8	长沙碧明房地产开发有限公司	湖南省碧桂园地产有限公司	碧桂园地产集团有限公司	50.00%	无关联关系；无潜在利益安排

序号	合作项目公司	其他股东方	其他股东实际控制人	其他股东持股比例	是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排
9	常州亿泰房地产开发有限公司	常州新城金郡房地产有限公司	新城控股集团股份有限公司	49.00%	无关联关系；无潜在利益安排
10	杭州润昕置业有限公司	上海泓喆房地产开发有限公司	华润置地控股有限公司	50.00%	无关联关系；无潜在利益安排
11	重庆天惠房地产开发有限公司	重庆凯竣房地产开发有限公司	广州合景房地产开发有限公司	39.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		武汉弘菱桥置业有限公司	奥山置业有限公司	20.00%	无关联关系；无潜在利益安排
12	无锡致弘置业有限公司	保利江苏房地产发展有限公司	保利发展控股集团股份有限公司	51.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		上海旌茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	12.25%	无关联关系；无潜在利益安排
		上海新碧房地产开发有限公司	碧桂园地产集团有限公司	12.25%	无关联关系；无潜在利益安排
		苏州市拓景房地产开发有限公司	广州合景房地产开发有限公司	12.25%	无关联关系；无潜在利益安排
13	镇江扬启房地产开发有限公司	联发集团扬州房地产开发有限公司	联发集团有限公司	34.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		苏州天地源房地产开发有限公司	天地源股份有限公司	33.00%	无关联关系；无潜在利益安排
14	嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	和泓置地集团有限公司	和泓置地集团有限公司	39.68%	无关联关系；无潜在利益安排
		宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	宝龙地产（香港）控股有限公司	19.84%	无关联关系；无潜在利益安排
		上海九合股权投资管理有限公司	北京喜神资产管理有限公司	1.00%	无关联关系；无潜在利益安排
15	上海城明置业有限公司	上海城投置地（集团）有限公司	上海城投控股股份有限公司	70.00%	无关联关系；无潜在利益安排
		上海松江商业发展集团有限公司	上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司	2.50%	无关联关系；无潜在利益安排
		上海松江程乾投资有限公司	上海松江国有资产投资经营管理集团有限公司	2.50%	无关联关系；无潜在利益安排

【年审会计师的意见】：

我们复核了公司上表中所载的联营、合营企业的其他股东方及其实际控制人信息。经检查，我们没有发现公司与上述联营、合营企业的控股股东方及其实际控制人存在关联关系或潜在利益安排的情况。

四、年报问询问题“四、7.关于其他应收款。年报显示，公司 2018 年其他应收款期末余额为 99.78 亿元，同比增长 270.52%，主要是由于本年度新增应收联营、合营企业的往来款 30.09 亿元，占其他应收款的 30.16%。请公司补充披露以下信息。（3）上述单位的股东和实际控制人名称、持股比例，以及是否与公司存在关联关系或潜在利益安排。（4）结合相关单位的经营情况和账龄水平，说明上述往来款是否存在回收风险，坏账准备计提是否充分、审慎。请年审会计师发表明确意见。”

（3）上述单位的股东和实际控制人名称、持股比例，以及是否与公司存在关联关系或潜在利益安排。

【公司回复】：

往来款前 10 名单位的实际控制人名称、持股比例及关联关系或潜在利益安排情况如下表所示：

债务人名称	股东	实际控制人名称	实际控制人持股比例	实际控制人是否与公司存在关联关系或潜在利益安排
上海市奉贤区金汇镇人民政府（上海市奉贤区金汇镇人民政府泰日城中村改造专户）	政府机构	上海市奉贤区金汇镇政府	100%	无关联关系；无潜在利益安排
杭州润昕置业有限公司	光明房地产集团股份有限公司 上海泓喆房地产开发有限公司	共同控制	/	无关联关系；无潜在利益安排
常州天宸房地产开发有限公司	无锡金科科润房地产开发有限公司 常州弘阳广场置业有限公司	无锡金科科润房地产开发有限公司	50%	无关联关系；无潜在利益安排
宁波骏茂房地产开发有限公司	宁波仑茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	100%	无关联关系；无潜在利益安排
长沙碧明房地产开发有限公司	光明房地产集团股份有限公司 湖南省碧桂园地产有限公司	共同控制	/	无关联关系；无潜在利益安排
无锡明景置业有限公司	光明房地产集团股份有限公司 苏州市拓景房地产开发有限公司	共同控制	/	无关联关系；无潜在利益安排
长兴太湖图影旅游度假区管理委员会	政府机构	浙江省湖州市长兴县政府	100%	无关联关系；无潜在利益安排
武汉明泰置业有限公司	武汉强华房地产开发有限公司	北京首都开发股份有限公司	100%	无关联关系；无潜在利益安排
常州亿泰房地产开发有限公司	光明房地产集团股份有限公司 常州新城金郡房地产有限公司	共同控制	/	无关联关系；无潜在利益安排
昆明市呈贡区住房和城乡建设局	政府机构	昆明市呈贡区政府	100%	无关联关系；无潜在利益安排

【年审会计师的意见】：

我们复核了光明地产其他应收款期末余额前 10 名的欠款方的股东、实际控制人名称及持股比例，未发现公司与主要欠款方的股东存在关联关系或潜在利益安排的情况。

(4) 结合相关单位的经营情况和账龄水平，说明上述往来款是否存在回收风险，坏账准备计提是否充分、审慎。

【公司回复】：

往来款前 10 名单位的经营情况和账龄水平如下表所示：

债务人名称	余额	账龄水平	单位经营情况
上海市奉贤区金汇镇人民政府（上海市奉贤区金汇镇人民政府泰日城中村改造专户）	2,095,647,423.35	0-6个月	政府机构管理
杭州润昕置业有限公司	1,230,265,289.69	0-6个月	合作项目公司开发初期
常州天宸房地产开发有限公司	611,352,496.98	0-6个月	拟合作项目公司开发初期，已签订合作协议
宁波骏茂房地产开发有限公司	547,326,069.11	0-6个月	拟合作项目公司开发初期，已签订合作协议
长沙碧明房地产开发有限公司	513,903,397.32	0-6个月	合作项目公司开发初期
无锡明景置业有限公司	492,863,162.82	0-6个月	合作项目公司开发初期
长兴太湖图影旅游度假区管理委员会	450,000,000.00	0-6个月	政府机构管理
武汉明泰置业有限公司	410,540,800.00	0-6个月	拟合作项目公司开发初期，已签订合作协议
常州亿泰房地产开发有限公司	313,382,473.61	0-6个月	合作项目公司开发初期
昆明市呈贡区住房和城乡建设局	250,000,000.00	0-6个月	政府机构管理

公司往来款前十名单位分为三类：与政府合作的城中村改造项目，联营、合营项目公司，以及已签订合作协议处于股权变更过渡期的拟合作项目公司。期末，公司对单项金额重大的其他应收款单独进行了减值测试，同时从账龄上来看，公司前十大其他应收款的账龄均在 0-6 个月。符合公司应收款项坏账计提政策，结合上述每项业务的经济业务实质，同时通过公司充分审慎的评估，认为上述往来款不存在回收风险，在 2018 年无需计提坏账准备。

【年审会计师的意见】：

我们在对光明地产 2018 年度财务报表的审计过程中，我们已经充分关注公司其他应收款坏账准备的计提，执行了包括但不限于以下审计程序：对其他应收款进行函证，对于期末单项金额重大的其他应收款单独进行减值测试。对于单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

基于我们所实施的审计程序，本期新增大额企业往来，未发现存在明显回收风险，我们没有发现公司关于其他应收款坏账准备计提的会计处理的相关回复与我们在审计过程中取得的资料及了解的信息在所有重大方面存在不一致。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年五月二十四日