

财务报表审计报告



防 伪 编 码：31000006202139267F

被审计单位名称：光明房地产集团股份有限公司

审 计 期 间：2020

报 告 文 号：信会师报字[2021]第ZA11566号

签字注册会计师：姜丽君

注 师 编 号：310000062193

签字注册会计师：刘玉如

注 师 编 号：210100030040

事 务 所 名 称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话：021-23280000

事 务 所 地 址：南京东路61号4楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

审计报告

信会师报字[2021]第 ZA11566 号

光明房地产集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了光明房地产集团股份有限公司（以下简称光明地产）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了光明地产 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光明地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房地产项目的收入确认	
如财务报表附注三（二十七）、附注五（四十二）所述，光明地产 2020 年度的主营收入为 1,479,626.64 万元，主要为销售房地产开发项目产生的收入。 光明地产在满足下述条件时予以确认收入： 1、与客户签署了买卖合同； 2、房产达到了买卖合同约定的交付条件； 3、取得了客户按销售合同约定交付房产的付款证明（通常取得了首期款并且已确认余下房款的付款安排）； 4、房产已经被客户接受,或根据买卖合同约定被视为已获取客户接受（以较早者为准）。由于房地产开发项目的收入是光明地产的关键业绩指标之一，且收入确认的时点涉及判断；此外单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对总体财务报表产生重大影响，因此，我们将光明地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。	我们执行的主要程序主要包括： 1、了解和评价管理层对房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并对关键内部控制的设计和运行实施控制测试； 2、检查房产销售合同主要条款并与管理层讨论，了解和评估了光明地产的房地产收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、选取已实现销售的房产样本，检查买卖合同、收款记录及房产已交付或视同交付的相关原始资料，以评价相关房产销售收入是否已按照光明地产的收入确认政策确认； 4、就本年度确认房产销售收入的项目，在资产负债表日实施外勤现场盘点以确认项目已达到入住交房条件，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件； 5、抽查业务部门销售台账及房产管理部门网签备案信息等资料，并了解同期项目周边类似楼盘的销售价格与公司销售价格进行对比，以判断实际销售情况与财务数据是否相符； 6、对房地产开发项目收入进行截止性测试，选取样本，检查可以证明房产已达到收入确认条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货可变现净值的评估	
如财务报表附注三（十一）、附注五（七）所述，2020年12月31日，光明地产开发成本、开发产品（以下统称“存货”），占总资产的比重为64.07%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 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，我们将光明地产存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、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。
(三) 土地增值税的计提	
光明地产目前主营业务为房地产项目开发，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，如财务报表附注四（一）、附注五（四十三）所述，2020年度光明地产在合并财务报表中列报的土地增值税金额为人民币48,000.99万元。 光明地产在结转收入时根据《土地增值税暂	与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序： 1、评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金

行条例》等相关法律法规的规定计提并交纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算,且在估算土地增值税时需要将预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等作出重大判断。在清算时,实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。	额的合理性和准确性; 3、复核公司计提的土地增值税,关注计算结果是否存在重大差异; 4、检查公司土地增值税汇算清缴情况及缴款情况,与公司已计提的土地增值税金额进行分析。
--	---

四、 其他信息

光明地产管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括光明地产 2020 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估光明地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光明地产的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对光明地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致光明地产不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就光明地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

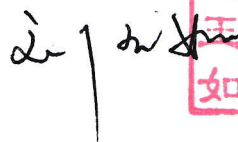
从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国·上海

二〇二一年四月二十二日

项目	金额	说明
公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,559,779.74	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	920,280,209.18	
所得税影响额	-229,318,880.47	
少数股东权益影响额(税后)	1,493,480.59	
合计	692,454,809.30	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.68%	-0.0343	-0.0343
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.81%	-0.3450	-0.3450

光明房地产集团股份有限公司
二〇二〇年四月二十二日