四川蓝光发展股份有限公司

成都高新区（西区）西芯大道9号

公开发行2019年公司债券（第二期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

中信证券股份有限公司

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2019年 7月 18日

声　明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信证券评估有限公司及东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。发行人最近一期末净资产为276.40亿元（截至2019年3月31日未经审计的合并报表中所有者权益合计数），本期债券全部发行后的累计公开发行公司债券余额不超过65亿元，占发行人2019年3月31日合并报表中所有者权益的比例为23.52%，未超过最近一期净资产的40%，符合相关法规规定；本期债券上市前，根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司审计报告，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为14.95亿元（2016年-2018年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券仅面向合格投资者公开发行，公众投资者不得参与发行认购。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 213.29 亿元、245.53 亿元、308.21 亿元和 57.67 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 35.32 亿元、42.00 亿元、67.23 亿元和 7.43 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 8.96 亿元、13.65 亿元、22.24 亿元和 4.95 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-26.88 亿元、75.54 亿元、4.62 亿元和-28.83 亿元，受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

五、最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 80.90%、80.00%、82.04%和 82.18%，扣除预收账款后的资产负债率分别为 53.40%、47.02%、48.24%和 45.84%。发行人负债水平较高，资产负债率高于房地产行业平均水平。最近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.94、1.05、1.34 和 0.90，对利息支出的保障能力较强。但若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

六、发行人所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2019 年 3 月末，发行人所有权受限制的资产账面价值合计为 5,615,845.58 万元，占净资产比例为 203.18%，其中货币资金为 40,131.09 万元、存货为 5,223,632.96 万元、投资性房地产为 174,259.99 万元、固定资产为 66,799.74 万元、在建工程为 101,633.49 万元、无形资产为 9,388.31 万元。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来发行人因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而对发行人的偿债能力造成一定不利影响。

七、截至 2019 年 3 月末，公司短期借款和一年内到期的长期借款合计为 1,548,977.00 万元，占发行人 2019 年 3 月末有息债务总额的比重为 25.77%，存在一定的集中偿付压力。若未来行业形势或发行人盈利能力发生重大不利变化，发

行人短期偿债压力可能会进一步加大，发行人面临一定集中偿债风险。

八、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营带来一定的不利影响。

九、针对2016年以来部分区域房价涨幅过快的问题，2016年10月以来，全国主要大中型城市相继出台以“限购、限贷”和“限价”为主的较为严厉的区域房地产调控政策，意图收紧楼市。其中包括发行人目前房地产项目覆盖较为集中的成都市，以及其他有房地产项目覆盖的合肥、苏州、武汉、无锡、北京及南京等城市。上述限购、限贷和限价措施的贯彻执行，将可能在较大程度上影响所在地消费者的购房需求或影响发行人的产品销售价格，导致房地产市场交易规模和市场需求总体缩量，以及影响发行人的利润率，进而对于发行人的房地产项目去化、经营业绩及偿债能力造成不利影响。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至2019年3月末，公司抵、质押借款金额合计为331.22亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权人。

十二、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券

偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（http://www.ccxr.com.cn/）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，且在上海券交易所网站公告披露的时间不晚于其在资信评级机构网站及监管部门指定的其他媒体公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十三、报告期初至今，发行人分别于2016年1月28日、2016年7月14日、2016年8月12日、2017年11月1日、2018年3月14日和2018年12月18日完成了2016年度第一期中期票据、2016年度第二期中期票据、2016年度第三期中期票据、2017年度第一期中期票据、2018年度第一期中期票据和2018年度第一期短期融资券的发行，总规模85亿元，票面利率分别为5.90%、6.50%、5.50%、7.50%、7.80%和7.46%，期限分别为5年期、3+2年期、3+2年期、3+N年期、3+N年期和1年期。

发行人分别于2016年9月14日、2016年10月18日、2018年3月29日、2018年4月27日、2018年5月29日、2018年7月27日和2019年3月15日完成了2016年度第一期公司债券、2016年度第二期公司债券的公开发行和2018年度第一期公司债券（品种二）（品种三）、2018年度第二期公司债券（品种三）、2018年度第三期公司债券（品种一）（品种三）、2018年度第四期公司债券（品种三）和2019年度第一期公司债券的发行，总规模101亿元，票面利率分别为5.5%、5.25%、7.50%（2018年第一期品种二）、7.20%（2018年第一期品种三）、7.20%（2018年第二期品种三）、7.90%（2018年第三期品种一）、7.50%（2018年第三期品种三）、7.50%（2018年第四期品种三）和7.50%，期限分别为3+2年、3+2年、2+1年（2018年第一期品种二）、1+1+1年（2018年第一期品种三）、1+1+1年（2018年第二期品种三）、3年（2018年第三期品种一）、1+1+1年（2018年第三期品种三）、1+1+1年（2018年第四期品种三）和2+1年期。

十四、截至2019年3月末，公司控股股东蓝光集团持有公司股份1,422,143,043股，占公司总股本的47.66%。截至2019年3月31日，蓝光集团累计质押总股数

为 1,088,789,000 股，占其所持公司股份总数的 76.56%，占公司总股本的 36.49%。但如果未来市场环境或发行人基本面发生较大不利变化导致发行人股价持续大幅下跌，导致控股股东需要补仓或提前归还质押融资借款，甚至被强制平仓；或被质押股票发生无法按时解除质押的情形，可能会造成公司控股权变动及控制权变更风险，为公司带来负面影响。

十五、2018 年 9 月 27 日，经中国证监会“证监许可【2018】1551 号”核准，公司将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 25 亿元的公司债券。由于债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，并征得主管部门同意，本期债券名称由“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2018 年公司债券”变更为“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”。本期发行公告文件涉及本期债券名称均统一为“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”。本期债券其他非公告申报文件（包括但不限于主承销出具的核查意见、法律意见书、债券受托管理协议、债券持有人会议规则等）及其他非申报文件（包括不限于《承销协议》、《账户监管协议》等文件）均不做变更，且上述文件法律效力不受影响，相关约定及意见等均适用于“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”。

目 录

声 明 1

重大事项提示 2

第一节 释义 10

第二节 发行概况 14

一、本次发行的基本情况 14

二、本次债券发行的有关机构 19

三、认购人承诺 22

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 23

第三节 发行人的资信状况 24

一、发行人的信用评级情况 24

二、信用评级报告的主要事项 24

三、报告期内发行人主体评级变动情况 29

四、发行人的资信情况 30

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 43

一、增信机制 43

二、偿债计划 43

三、偿债资金来源 44

四、偿债应急保障方案 44

五、偿债保障措施 45

六、发行人违约责任 47

第五节 发行人基本情况 49

一、发行人概况 49

二、发行人历史沿革 50

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况 53

四、发行人的股权结构及权益投资情况 55

五、发行人控股股东和实际控制人 73
六、发行人重组标的情况 79
七、发行人法人治理结构 83
八、现任董事、监事、高级管理人员简历 87
九、发行人主要业务情况 92
十、发行人所处行业情况 163
十一、关联方及关联交易 201
十二、发行人内部管理制度 210
十三、信息披露事务与投资者关系管理 213
十四、公司违法违规及受处罚情况 215
第六节　财务会计信息 216
一、最近三年及一期财务会计资料 216
二、最近三年及一期合并报表范围的变化情况 224
三、最近三年及一期主要财务指标 233
四、管理层讨论与分析 235
五、本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化 280
六、发行人最近一期有息债务情况 281
七、重大或有事项或承诺事项 301
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排 304
第七节　募集资金运用 305
一、本次债券募集资金规模 305
二、本期债券募集资金运用计划 305
三、本期募集资金的必要性及合理性 306
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 306
五、募集资金专项账户管理安排 307
六、关于募集资金使用的承诺 307
第八节　节备查文件 308
一、备查文件内容 308

二、备查文件查阅地点 308
三、备查文件查阅时间 309

第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、蓝光发展	指	四川蓝光发展股份有限公司（前身系“四川迪康科技药业股份有限公司”）
蓝光和骏	指	四川蓝光和骏实业有限公司
蓝光集团	指	蓝光投资控股集团有限公司，前身系四川蓝光实业集团有限公司
迪康药业	指	成都迪康药业有限公司
蓝光英诺	指	四川蓝光英诺生物科技股份有限公司
杨铿	指	蓝光投资控股集团有限公司实际控制人
平安创新资本	指	深圳市平安创新资本投资有限公司
嘉宝股份	指	四川嘉宝资产管理集团股份有限公司
《公司章程》	指	《四川蓝光发展股份有限公司章程》
本次债券	指	根据发行人 2018 年 5 月 28 日召开的 2018 年第三次临时股东大会审议通过，向合格投资者公开发行的不超过 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券
本期债券	指	四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》

募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
原国土资源部	指	原中华人民共和国国土资源部，现中华人民共和国自然资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2018 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
债券持有人会议规则	指	《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2018 年公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
公司股东大会	指	四川蓝光发展股份有限公司股东大会
公司董事会	指	四川蓝光发展股份有限公司董事会

公司监事会	指	四川蓝光发展股份有限公司监事会
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
发行人律师、泰和泰	指	泰和泰律师事务所
审计机构、信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	中诚信证券评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司
中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
东方金诚信评	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
最近三年及一期末、报告期末	指	2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 3 月 31 日
最近三年及一期、报告期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）

交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节　发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人基本情况如下：

注册名称：四川蓝光发展股份有限公司

法定代表人：张巧龙

注册资本：2,984,108,035 元人民币

设立日期：1993 年 5 月 18 日

注册地址：成都高新区（西区）西芯大道 9 号

联系地址：四川省成都市高新区（西区）西芯大道 9 号

统一社会信用代码：915101007092429550

信息披露事务负责人：罗瑞华

信息披露事务联络人：胡影、许丽

联系电话：028-87826466

传真：028-87829595

邮政编码：611731

经营范围：投资及投资管理；企业策划、咨询服务；企业管理；房地产投资；房地产开发经营；土地整理；商业资产投资、经营；自有房屋租赁；资产管理；物业管理；生物科技技术产品研究、开发、生产(限分支机构在工业园区内经营)；技术咨询服务和技术转让；技术及货物进出口业务(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；电子商务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

（二）核准情况

本次债券的发行经本公司于 2018 年 5 月 11 日召开的第七届董事会第三次会议审议通过，并经本公司于 2018 年 5 月 28 日召开的 2018 年第三次临时股东大会审议通过。在股东大会的授权范围内，本次债券的发行规模为不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。

2018 年 9 月 27 日，经中国证监会“证监许可【2018】1551 号”核准，公司将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 25 亿元的公司债券。首期发行自中国证监会核准本次债券发行之日起十二个月内发行完毕，剩余数量将按照《管理办法》的相关规定，根据公司的发展状况和资金需求，自中国证监会核准本次债券发行之日起二十四个月内发行完毕。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：四川蓝光发展股份有限公司。

债券名称：四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）。本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权；品种二为 3 年期固定利率债券。

发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元），分期发行；其中本期债券发行总规模不超过人民币 14 亿元（含 14 亿元）。

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 3 年期固定利率债券，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、赎回选择权及投资者回售选择权；品种二为 3 年期固定利率债券。

品种间回拨选择权：本期债券引入品种间回拨选择权，各品种发行规模间均可行使回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，决定是否行使品种间回拨选择权，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网

下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。其中对本期债券品种一，发行人有权决定是否在本品种债券存续期的第 2 个计息年度末调整本品种债券第 3 个计息年度的票面利率，发行人将于本品种债券存续期内第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通知本品种债券持有人是否调整本品种债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本品种债券存续期第 2 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本品种债券第 3 个计息年度票面利率仍维持第 2 个计息年度票面利率不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

发行人调整票面利率选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在本品种债券存续期的第 2 年末调整本品种债券最后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人赎回选择权：对于本期债券品种一，发行人有权决定在本品种债券存续期的第 2 年末行使本品种债券赎回选择权。发行人将于本品种债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第 2 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回的本金加第 2 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本品种债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将继续在第 3 年存续。

投资者回售选择权：对于本期债券品种一，发行人发出关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本品种债券的第2个计息年度付息日将持有的本品种债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：对于本期债券品种一，自发行人发出关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本品种债券并接受上述关于是否调整本品种债券票面利率及调整幅度的决定。

起息日：本期债券的起息日为2019年7月23日。

付息债券登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券品种一的付息日期为2020年至2022年每年的7月23日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为2020年至2021年每年的7月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种二的付息日为2020年至2022年每年的7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2022年7月23日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一兑付日期为2021年7月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券品种二的兑付日期为2022年7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为2019年7月23日至2022年7月22日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的计息期限为2019年7月23日至2021年7月22日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2019年7月23日至2021年7月22日。

本期债券品种二的计息期限为2019年7月23日至2022年7月22日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+；经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本次债券的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

上市安排：本次债券拟申请在上交所上市流通。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后募集资金净额拟用于偿还到期或行权的公司债券。

募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

银行名称：华夏银行股份有限公司成都天府支行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

账号：11360000000364115

银行名称：重庆银行股份有限公司成都分行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

账号：850402029000420045

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019年7月18日。

发行首日：2019年7月22日。

预计发行期限：2019年7月22日至2019年7月23日，共2个工作日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：四川蓝光发展股份有限公司

住所：成都高新区（西区）西芯大道9号

联系地址：四川省成都市高新区（西区）西芯大道9号

法定代表人：张巧龙

联系人：罗春蓉、张洁

联系电话：028-87948587

传真：028-87948587

（二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、叶建中、常唯、寇志博、张煜清、杜涵、张宝乐、杨斌、张翼

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

（三）发行人律师：泰和泰律师事务所

住所：四川省成都市高新区天府大道中段199号棕榈泉国际中心16楼、17楼

办公地址：四川省成都市高新区天府大道中段199号棕榈泉国际中心16楼、17楼

负责人：程守太

联系人：郭成刚

联系电话：028-86625656

传真：028-86036302

（四）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层

法定代表人：叶韶勋

联系人：贺军

联系电话：028-62922207

传真：028-62922666

（五）资信评级机构：

机构一：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路599号1幢968室

办公地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

法定代表人：闫衍

联系人：樊春裕

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

机构二：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号701室

办公地址：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

法定代表人：罗光

联系人：李义、谷建伟

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

（六）募集资金专项账户开户银行

银行名称：华夏银行股份有限公司成都天府支行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

账号：11360000000364115

银行名称：重庆银行股份有限公司成都分行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

账号：850402029000420045

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市自由贸易试验区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2019 年 3 月 31 日，中信证券自营业务股票账户累计持有蓝光发展 652,094 股，资产管理业务股票账户累计持有蓝光发展 10,400 股；信用融券专户不持有蓝光发展股票。

除上述事项外，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第三节　发行人的资信状况

一、发行人的信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。中诚信证评出具了《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）予以公布。

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。东方金诚信评出具了《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）信用评级报告》，该评级报告在东方金诚信评网站（http://www.dfratings.com）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）中诚信证评信用评级报告

1、评级结论和标识含义

中诚信证评评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别标识涵义为：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

中诚信证评评定本期债券信用等级为 AA+，该级别标识涵义为：本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

2、评级报告的主要内容

（1）评级观点

中诚信证评评定“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）”信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

中诚信证评评定蓝光发展主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该级别

反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信证评肯定了蓝光发展成都市区域优势明显、区域布局逐渐分散且拥有较为优质的土地储备、销售实现快速增长、流动性指标增强等正面因素对公司信用质量的支持。同时，我们也关注到房地产调控政策持续且行业竞争加剧、未来面临资本支出压力等因素可能对公司信用质量产生的影响。

（2）主要优势/机遇

1）成都市区域优势明显。作为起步于成都的房地产企业，蓝光发展自成立以来，在成都市区域内积累了丰富的房地产开发经验，其房地产开发面积、年销售金额、土地储备规模、品牌效应等方面在成都市排名居前，成都市本土优势显著。

2）区域布局逐渐分散。近年来蓝光发展在保持成都地区竞争优势的同时强化成都以外区域的拓展力度，区域布局逐渐分散，有利于分散单一区域房地产市场及政策风险。

3）销售实现快速增长。近年来在“快周转”经营策略的带动下，凭借较强的区域优势、逐渐分散的城市布局以及契合市场的产品定位，公司销售规模实现快速增长。2018 年，公司实现签约销售金额 855.39 亿元，近三年复合增长率为68.48%。

4）流动性指标增强。受益于销售规模的增长以及长期限债务融资工具的发行，近年来公司债务期限结构得到优化，同时货币资金对短期债务的覆盖增强，流动性指标进一步改善。

（3）主要风险/挑战

1）房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

2）新增土地储备需求或给其带来一定的资本支出压力。截至 2018 年末，公司土地储备面积为 2,142.52 万平方米，与其目前销售及开工情况相比，其土地储备规模略显不足，未来新增土地储备需求或进一步加大其资本支出压力。

3、跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（二）东方金诚信评信用评级报告

1、评级结论和标识含义

东方金诚信评评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别标识涵义为：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

东方金诚信评评定本期债券信用等级为 AA+，该级别标识涵义为：本期债券的信用质量很高，信用风险很低。

2、评级报告的主要内容

（1）评级观点

东方金诚信评通过对发行人经营环境、业务运营、企业管理以及财务状况的综合分析，认为公司是西南地区最大的房地产开发企业之一，地产项目深耕成都，并逐步拓展布局至昆明、重庆、武汉、合肥和苏州等城市，业务布局不断多元；公司房地产开发业务合同销售金额、合同销售面积均逐年增长，结算收入和平均结算价格保持增长，毛利率总体有所提高，业务获利能力较强；公司在建及拟建项目未来可售面积较充足，有利于房地产业务的持续发展；公司医药制造和现代服务业收入逐年增长，毛利率水平较高，对公司收入和利润形成有益补充。

同时，东方金诚信评也关注到，公司在建及拟建的部分房地产项目位于三四线城市，面临一定的销售去化压力；公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金支出压力；公司存货规模较大且逐年增长，加快存货周转和提高资金使用效率是当前公司面临的主要问题；公司有息债务显著增长且规模较大，在考虑债券提前回售情况下，部分债务将集中于2019年到期，面临集中偿付压力。

综合考虑，东方金诚信评评定蓝光发展主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚信评评定本期债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很小。

（2）优势

1）公司是西南地区最大的房地产开发企业之一，地产项目深耕成都，并逐步拓展布局至昆明、重庆、武汉、合肥和苏州等城市，业务布局不断多元；

2）公司房地产开发业务合同销售金额、合同销售面积均逐年显著增长，结算收入和平均结算价格保持增长，毛利率总体有所提高，业务获利能力较强；

3）公司在建及拟建项目未来可售面积较充足，有利于房地产业务的持续发展；

4）公司医药制造和现代服务业收入逐年增长，毛利率水平较高，对公司收入和利润形成有益补充。

（3）关注

1）公司在建及拟建的部分房地产项目位于三四线城市，面临一定的销售去化压力；

2）公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金支出压力；

3）公司存货规模较大且逐年增长，加快存货周转和提高资金使用效率是当前公司面临的主要问题；

4）公司有息债务显著增长且规模较大，在考虑债券提前回售情况下，部分债务将集中于2019年到期，面临集中偿付压力。

3、跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚信评的评级业务管理制度，东方金诚信评将在“四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）”的存续期内密切关注发行人的经营管理状况、财务状况、可续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在发行人公布年报后的两个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚信评认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后10个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚信评将向发行人发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，发行人应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如发行人未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚信评将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚信评出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚信评网站（http://www.dfratings.com）和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚信评还将根据监管要求向相关部门报送。

三、报告期内发行人主体评级变动情况

根据中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）于 2017 年 6 月 23 日出具的《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》及《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）跟踪评级报告（2017）》公司主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。

根据中诚信证评于 2018 年 2 月 6 日出具的《中诚信证评关于“16 蓝光 01”和“16 蓝光 02”级别调整的公告》，中诚信证评决定上调公司主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，上调“16 蓝光 01”和“16 蓝光 02”信用级别为 AA+。

根据中诚信证评于 2018 年 2 月 13 日出具的《四川蓝光发展股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）信用评级报告》，中诚信证评评定公司主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，“四川蓝光发展股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）”信用级别为 AA+。

中诚信证评给予公司主体评级差异，主要系公司在成都区域保持竞争优势的同时亦将业务范围拓展至昆明、北京、合肥、苏州、无锡等多个城市，区域布局逐渐分散且趋合理，有利于分散单一城市地产市场及政策风险，增强了其整体抗风险能力。且凭借较强的区域优势、契合市场的产品定位，近年来公司销售规模实现快速增长，土地储备资源丰富，可为后续业务发展提供有力支持。另外，公司近年来债务期限结构得以不断优化，货币资金充裕，能够对其债务本息的偿还形成有力保障。

根据东方金诚信评于 2019 年 1 月 9 日出具的《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，东方金诚信评评定公司主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定，“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”信用级别为 AA+。

东方金诚信评给予公司主体评级差异，主要系公司是西南地区最大的房地产开发企业之一，地产项目深耕成都，并逐步拓展布局至昆明、重庆、武汉、合肥和苏州等城市，业务布局不断多元。公司房地产开发业务合同销售金额、合同销售面积均逐年增长，其中 2017 年增长显著，结算收入总体保持增长。公司在建

及拟建项目未来可售面积较充足，有利于房地产业务的持续发展。公司医药制造和现代服务业收入逐年增长，毛利率水平较高，对公司收入和利润形成有益补充。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2019 年 3 月末，公司商业银行的授信总额度合计为 1,026.83 亿元，其中已使用授信额度 286.68 亿元，未使用授信余额 740.15 亿元。

截至 2019 年 3 月末，公司银行授信情况如下：

单位：亿元

金融机构	授信额度	已用额度	剩余额度
农业银行	76.00	37.90	38.10
建设银行	40.00	34.93	5.07
工商银行	60.00	29.43	30.57
中信银行	100.00	5.47	94.53
浙商银行	40.00	23.07	16.93
平安银行	60.00	25.90	34.10
招商银行	90.00	0.00	90.00
成都农商行	58.00	12.92	45.08
民生银行	200.00	53.69	146.31
光大银行	40.00	3.46	36.54
广发银行	38.00	12.20	25.80
浦发银行	30.00	2.00	28.00
微众银行	10.00	0.00	10.00
邮储银行	10.00	5.80	4.20
中国银行	17.40	0.00	17.40
大连银行	12.00	4.48	7.52
华夏银行	10.00	9.50	0.50
成都银行	8.00	7.50	0.50
九江银行	5.00	1.35	3.65
郑州银行	12.43	12.43	0.00
江苏银行	50.00	0.00	50.00
渤海银行	30.00	4.64	25.36
交通银行	30.00	0.00	30.00
合计	**1,026.83**	**286.68**	**740.15**

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，公司未发生延迟支付债券本息的情况。

1、中期票据发行情况

报告期内发行人中期票据发行情况如下表所示：

序号	证券简称	发行总额（亿元）	起息日期	债券期限（年）	票面利率（%）
1	16 蓝光 MTN001	7	2016-01-28	5	5.90
2	16 蓝光 MTN002	20	2016-07-14	3+2	6.50
3	16 蓝光 MTN003	13	2016-08-12	3+2	5.50
4	17 蓝光 MTN001	30	2017-11-01	3+N	7.50
5	18 蓝光 MTN001	10	2018-03-15	3+N	7.80
合计		**80**			

2、公司债券发行情况

2016 年 3 月 15 日，发行人获得中国证监会签发的“证监许可【2016】513 号”文核准，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元的公司债券。

2017 年 8 月 18 日，发行人获得上海证券交易所出具的挂牌转让无异议函（上证函【2017】892 号），核准向合格投资者非公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券。

2018 年 9 月 27 日，发行人获得中国证监会签发的“证监许可【2018】1551”文核准，获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元的公司债券。

截至目前，发行人公司债券发行情况如下表所示：

序号	证券简称	发行总额（亿元）	起息日期	债券期限（年）	票面利率（%）	发行方式
1	16 蓝光 01	30.00	2016-09-14	3+2	5.50	公募
2	16 蓝光 02	10.00	2016-10-18	3+2	5.25	公募
3	18 蓝光 02	7.00	2018-03-29	2+1	7.50	私募
4	18 蓝光 03	5.50	2018-03-29	1+1+1	7.20	私募
5	18 蓝光 06	11.10	2018-04-27	1+1+1	7.20	私募
6	18 蓝光 07	6.00	2018-05-29	3	7.90	私募
7	18 蓝光 09	1.50	2018-05-29	1+1+1	7.50	私募
8	18 蓝光 12	18.90	2018-07-27	1+1+1	7.50	私募

序号	证券简称	发行总额（亿元）	起息日期	债券期限（年）	票面利率（%）	发行方式
9	19 蓝光 01	11.00	2019-03-19	2+1	7.50	公募
总计		**101.00**				

①16 蓝光 01 募集资金使用情况

发行人于 2016 年 9 月 14 日完成 2016 年度第一期公司债券（16 蓝光 01）的公开发行，实际发行规模 30 亿元，募集资金净额 297,810 万元。根据募集说明书的约定，16 蓝光 01 基础发行规模 10 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。16 蓝光 01 设 20 亿元超额配售选择权，募集资金 5.77 亿元拟用于偿还公司债务，剩余 14.23 亿元将用于补充营运资金。

经核查，截至本募集说明书摘要签署日，发行人 16 蓝光 01 的募集资金净额已全部使用完毕，其中：

A.偿还公司债务情况如下：

序号	借款人	贷款方	贷款本息（万元）	合同到期日
1	武汉和骏置业有限公司	百瑞信托有限责任公司	50,030	2016.10.10
2	四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	10,000	2016.10.20
3	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	2,171	2016.10.21
4	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	5,561	2016.10.28
5	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	9,482	2016.11.04
6	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	7,904	2016.11.11
7	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	1,235	2016.11.20
8	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	4,000	2016.11.25
9	湖南瑞琪置业有限公司	中铁信托有限责任公司	9,617	2016.12.02
10	四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	20,000	2016.10.15
11	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	1,900	2016.10.20

序号	借款人	贷款方	贷款本息（万元）	合同到期日
12	成都青羊蓝光和骏置业有限公司	交银国际信托有限公司	21,247	2016.10.28
13	成都双流和骏置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司四川省分公司	6,600	2016.10.28
14	成都五牛正惠电器有限公司	中铁信托有限责任公司	5,000	2016.10.29
15	成都武侯炬峰置业有限公司	中国建设银行股份有限公司成都第四支行	3,000	2017.08.27
合计			**157,747**	

B.补充营运资金情况如下：

序号	使用主体	募集资金使用金额（万元）	募集资金使用用途
1	合肥蓝光房地产开发有限公司	14,307.18	工程款、税费、各项费用等
2	苏州蓝光置业有限公司	12,289.63	
3	北京星华蓝光置业有限公司	10,325.61	
4	南充和骏置业有限公司	7,908.17	
5	四川蓝光和骏实业有限公司	7,492.00	
6	成都瑞纳投资有限公司	6,035.19	
7	重庆灿瑞置业有限公司	4,583.00	
8	成都青羊正惠房地产开发有限公司	3,951.00	
9	云南白药置业有限公司	3,900.00	
10	南昌蓝光和骏置业有限公司	3,714.55	
11	成都浦兴商贸有限责任公司	3,628.00	
12	成都金牛蓝光和骏置业有限公司	3,558.00	
13	成都双流和骏置业有限公司	3,194.00	
14	武汉名流时代置业有限公司	3,159.00	
15	无锡蓝光置业有限公司	3,096.00	
16	成都成华正惠房地产开发有限公司	2,939.00	
17	南京蓝光和骏置业有限公司	2,470.00	
18	成都邛崃和骏置业有限公司	2,422.00	
19	南充蓝光房地产有限公司	2,409.00	
20	长沙蓝光和骏置业有限公司	2,355.00	
21	成都都江堰和骏置业有限公司	2,088.00	
22	重庆蓝实置业有限公司	1,956.07	
23	成都郫县蓝光和骏置业有限公司	1,806.00	
24	成都金堂蓝光和骏置业有限公司	1,793.00	
25	成都武侯蓝光房地产开发有限公司	1,789.00	
26	成都武侯正惠房地产开发有限公司	1,754.00	

序号	使用主体	募集资金使用金额（万元）	募集资金使用用途
27	武汉和骏置业有限公司	1,591.00	
28	苏州蓝光置地有限公司	1,530.00	
29	成都和祥实业有限公司	1,524.00	
30	成都郫县和骏置业有限公司	1,431.00	
31	苏州蓝光和骏置业有限公司	1,422.00	
32	成都武侯炬峰置业有限公司	1,420.00	
33	成都青羊和骏置业有限公司	1,159.00	
34	成都成华中泓房地产开发有限公司	1,117.00	
35	湖南瑞琪置业有限公司	1,080.00	
36	昆明长颐房地产开发有限公司	1,078.00	
37	成都青羊蓝光和骏置业有限公司	1,063.00	
38	云南蓝光和骏房地产开发有限公司	1,007.50	
39	重庆正惠置业有限公司	1,000.00	
40	自贡蓝光和骏置业有限公司	877.00	
41	合肥蓝光宏景置业有限公司	815.00	
42	成都高新蓝光和骏置业有限公司	704.00	
43	成都锦江灿琮置业有限公司	659.00	
44	成都成华蓝光房地产开发有限公司	652.00	
45	成都新都蓝光和骏置业有限公司	642.00	
46	成都高新炀玖商贸有限责任公司	607.00	
47	重庆炜坤置业有限公司	514.00	
48	成都成华灿琮置业有限公司	372.00	
49	成都蓝光和骏置业有限公司	330.00	
50	成都五牛正惠电器有限公司	291.00	
51	重庆和骏置业有限公司	269.00	
52	峨眉山蓝光文化旅游置业有限公司	266.00	
53	成都都江堰蓝光和骏置业有限公司	250.00	
54	成都成华和骏置业有限公司	238.00	
55	北京和骏投资有限责任公司	230.00	
56	成都武侯蓝光金房置业有限公司	204.00	
57	成都成华蓝光和骏置业有限公司	198.00	
58	成都武侯中泓房地产开发有限公司	173.00	
59	嘉兴蓝光和骏置业有限公司	147.00	
60	南充蓝光和骏置业有限公司	138.00	
61	重庆蓝光房地产开发有限公司	100.00	
62	国家金库成都市高新区支库（代理）	31.26	
63	成都市温江区和骏置业有限公司	20.00	
	合计	**140,072.15**	

注：实际补充营运资金金额与约定金额的差异主要系发行费用导致。

经核查，发行人 16 蓝光 01 的募集资金的实际使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

②16 蓝光 02 募集资金使用情况

发行人于 2016 年 10 月 18 日完成 2016 年度第二期公司债券（16 蓝光 02）的公开发行，实际发行规模 10 亿元，募集资金净额 99,270 万元。根据募集说明书的约定，16 蓝光 02 基础发行规模 5 亿元，可超额配售不超过 5 亿元（含 5 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行借款和补充流动资金。其中，1.75 亿元用于偿还银行借款，8.25 亿元用于补充公司流动资金。

16 蓝光 02 的受托管理人中信证券股份有限公司于 2016 年 12 月 29 日召集“16 蓝光 02”2016 年第一次债券持有人会议，经债券持有人表决审议通过了《关于调整“16 蓝光 02”募集资金用途的议案》。君合律师事务所律师见证本次持有人会议，并出具了法律意见书。君合律师事务所律师认为：本次会议的召集和召开程序、召集人资格、出席会议人员资格、本次会议的表决程序和表决结果符合法律、法规及《债券持有人会议规则》的规定，合法有效。

根据发行人实际情况，发行人拟调整“16 蓝光 02”的募集资金用途，具体情况如下：

“16 蓝光 02”原募集资金用途为：募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还银行借款和补充流动资金。其中，1.75 亿元用于偿还银行借款，8.25 亿元用于补充公司流动资金。

募集说明书中约定的偿还金融机构借款计划为：

借款人	贷款方	贷款本息（万元）	合同到期日
成都武侯正惠房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司成都分行	500	2016.12.29
成都武侯正惠房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司成都分行	17,000	2017.8.29

现更改为：募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款和补充流动资金。其中，7.21 亿元用于偿还金融机构借款，2.79 亿元用于补充公司流动资金。

调整后的偿还金融机构借款计划为：

借款人	贷款方	贷款本息（万元）	合同到期日
成都武侯正惠房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司成都分行	500	2016.12.29
成都武侯正惠房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司成都分行	17,000	2017.8.29
成都成华中泓房地产开发有限公司	中信信托有限责任公司	54,600	2017.3.31

上述募集资金用途调整计划已经“16 蓝光 02”的债券持有人会议表决通过。

经核查，截至本募集说明书摘要签署日，发行人 16 蓝光 02 的募集资金净额已全部使用完毕，其中：

A.偿还公司债务情况如下：

借款人	贷款方	贷款本息（万元）	合同到期日
成都武侯正惠房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司成都分行	500	2016.12.29
成都武侯正惠房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司成都分行	17,000	2017.8.29
成都成华中泓房地产开发有限公司	中信信托有限责任公司	54,600	2017.3.31
合计		**72,100**	

B.补充营运资金情况如下：

序号	使用主体	募集资金使用金额（万元）	募集资金使用用途
1	云南白药置业有限公司	4,900.00	工程款、税费、各项费用等
2	北京星华蓝光置业有限公司	2,861.00	
3	成都青羊正惠房地产开发有限公司	2,000.00	
4	成都双流和骏置业有限公司	2,000.00	
5	成都成华蓝光房地产开发有限公司	1,618.00	
6	湖南瑞琪置业有限公司	1,500.00	
7	重庆灿瑞置业有限公司	1,467.81	
8	成都蓝光和骏置业有限公司	1,450.00	
9	苏州蓝光置地有限公司	1,170.00	
10	成都和祥实业有限公司	1,043.95	
11	苏州蓝光置业有限公司	1,000.00	
12	武汉名流时代置业有限公司	1,000.00	
13	重庆蓝实置业有限公司	1,000.00	
14	成都武侯蓝光房地产开发有限公司	767.88	

序号	使用主体	募集资金使用金额（万元）	募集资金使用用途
15	成都成华蓝光和骏置业有限公司	666.00	
16	成都成华正惠房地产开发有限公司	577.06	
17	成都武侯正惠房地产开发有限公司	500.00	
18	重庆炜坤置业有限公司	456.93	
19	苏州蓝光和骏置业有限公司	419.53	
20	南充蓝光房地产有限公司	374.48	
21	成都锦江灿琮置业有限公司	227.00	
22	成都成华中泓房地产开发有限公司	170.33	
	合计	**27,169.97**	

注：实际补充营运资金金额与约定金额的差异主要系发行费用导致。

经核查，发行人《关于调整“16 蓝光 02”募集资金用途的议案》已经债券持有人会议审议表决通过，发行人 16 蓝光 02 的募集资金的实际使用情况与经债券持有人会议审议通过的募集资金用途一致。且发行人 16 蓝光 02 的募集资金实际用于偿还公司债务及补充营运资金，与该次债券募集说明书约定的募集资金使用范围（偿还公司债务及补充营运资金）不存在重大差异。

③18 蓝光 02、18 蓝光 03 募集资金使用情况

发行人于 2018 年 3 月 29 日完成了 2018 年度公司债券（第一期）（18 蓝光 02、18 蓝光 03）的非公开发行，实际发行规模 12.5 亿元，募集资金净额 124,485 万元。

根据募集说明书的约定，该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。

经核查，截至本募集说明书摘要签署日，发行人 18 蓝光 02、18 蓝光 03 的募集资金净额已全部使用完毕，偿还金融机构借款明细如下：

序号	**借款单位**	**贷款机构**	**还款日期**	**募集资金偿还贷款本金金额（万元）**
1	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.03.31	40,000
2	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.03.31	40,000

序号	借款单位	贷款机构	还款日期	募集资金偿还贷款本金金额（万元）
3	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.03.31	44,485
合计				**124,485**

经核查，发行人 18 蓝光 02、18 蓝光 03 的募集资金的实际使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

④18 蓝光 06 募集资金使用情况

发行人于 2018 年 4 月 27 日完成了 2018 年度公司债券（第二期）（18 蓝光 06）的非公开发行，实际发行规模 11.1 亿元，募集资金净额 110,667 万元。

根据募集说明书的约定，该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。

经核查，截至本募集说明书摘要签署日，发行人 18 蓝光 06 的募集资金净额已全部使用完毕，偿还金融机构借款明细如下：

序号	借款单位	贷款机构	还款日期	募集资金偿还贷款本金金额（万元）
1	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.04.30	49,000
2	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.04.30	45,000
3	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.04.30	16,667
合计				**110,667**

经核查，发行人 18 蓝光 06 的募集资金的实际使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

⑤18 蓝光 07、18 蓝光 09 募集资金使用情况

发行人于 2018 年 5 月 29 日完成了 2018 年度第三期公司债券（18 蓝光 07、18 蓝光 09）的非公开发行，实际发行规模 7.5 亿元，募集资金净额 74,535 万元。

根据募集说明书的约定，该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。

经核查，截至本募集说明书摘要签署日，发行人 18 蓝光 07、18 蓝光 09 的募集资金净额已全部使用完毕，偿还金融机构借款明细如下：

序号	借款单位	贷款机构	还款日期	募集资金偿还贷款本金金额（万元）
1	四川蓝光发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.05.30	39,535
2	四川蓝光发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.05.30	35,000
合计				**74,535**

经核查，发行人 18 蓝光 07、18 蓝光 09 的募集资金的实际使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

⑥18 蓝光 12 募集资金使用情况

发行人于 2018 年 7 月 27 日完成了 2018 年度第四期公司债券（18 蓝光 12）的非公开发行，实际发行规模 18.9 亿元，募集资金净额 188,455.50 万元。

根据募集说明书的约定，该期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还金融机构借款。

经核查，截至本募集说明书摘要签署日，发行人 18 蓝光 12 的募集资金净额已全部使用完毕，偿还金融机构借款明细如下：

序号	借款单位	贷款机构	还款日期	募集资金偿还贷款本金金额（万元）
1	四川蓝光发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.07.30	50,000
2	四川蓝光发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.07.30	20,000
3	四川蓝光发展股份有限公司	浙商银行股份有限公司成都分行	2018.07.30	49,455.50
4	成都浦兴商贸有限责任公司	中国光大银行股份有限公司成都小天竺支行	2018.08.01	40,000

序号	借款单位	贷款机构	还款日期	募集资金偿还贷款本金金额（万元）
5	成都迪康药业有限公司	包商银行股份有限公司成都分行	2018.08.03	5,000
6	青岛蓝光房地产开发有限公司	中国工商银行青岛李沧第一支行	2018.07.30	24,000
合计				**188,455.50**

经核查，发行人 18 蓝光 12 的募集资金的实际使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

⑦19 蓝光 01 募集资金使用情况

发行人于 2019 年 3 月 19 日完成了 2019 年度第一期公司债券（19 蓝光 01）的公开发行，实际发行规模 11 亿元。

根据募集说明书的约定，该期债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人 19 蓝光 01 的募集资金已全部使用完毕，用于偿还 18 蓝光 03 及 18 蓝光 06 的回售本金。

经核查，发行人 19 蓝光 01 的募集资金的实际使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致。

（四）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.63	1.64	1.63
速动比率	0.46	0.55	0.43	0.35
资产负债率	82.18%	82.04	80.00%	80.90%
主要财务指标	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.34	1.05	0.94
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率＝流动资产/流动负债；

2、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

3、资产负债率＝总负债/总资产；

4、EBITDA 利息保障倍数＝（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+财务费用中的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

5、贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率＝实际支付利息/应付利息。

第四节　增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为2019年7月23日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。

本期债券品种一的付息日期为2020年至2022年每年的7月23日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为2020年至2021年每年的7月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。本期债券品种二的付息日为2020年至2022年每年的7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

本期债券品种一的兑付日期为2022年7月23日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一兑付日期为2021年7月23日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2021年7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。本期债券品种二的兑付日期为2022年7月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会、证券交易所、中国证券业协会规定的媒体上披露的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

三、偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 213.29 亿元、245.53 亿元、308.21 亿元和 57.67 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 35.32 亿元、42.00 亿元、67.23 亿元和 7.43 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 8.96 亿元、13.65 亿元、22.24 亿元和 4.95 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-26.88 亿元、75.54 亿元、4.62 亿元和-28.83 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2019 年 3 月 31 日，公司流动资产余额为 13,972,089.81 万元，其中包括使用权受限的货币资金为 40,131.09 万元，公司流动资产明细构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	
	金额	占比（%）
货币资金	2,030,249.09	14.53
应收票据及应收账款	175,095.15	1.25
其中：应收票据	3,134.72	0.02
应收账款	171,960.42	1.23
预付款项	738,696.26	5.29
其他应收款	502,461.99	3.60
存货	10,022,116.49	71.73
一年内到期的非流动资产	2,370.64	0.02
其他流动资产	501,100.21	3.59
流动资产合计	**13,972,089.81**	**100.00**

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

公司流动资产变现存在的主要风险是项目开发风险和市场风险。项目开发风险指如公司开工项目无法顺利完成开发，则存在项目产品无法达到销售条件、无法销售变现的风险，同时无法按期交付的项目，还可能出现已预售房源退房的风险。通过多年的项目运作，公司在项目开发管理方面的能力已经非常成熟，未发生过开工项目进度严重偏离的情况，也未发生项目无法按期交付的情况，项目开发风险总体可控。市场风险指如行业市场形势发生重大波动，甚至出现极端情形，则存在项目产品无法实现销售变现的风险。公司一贯坚持随行就市的销售政策，会根据公司的资金情况，结合市场形势，灵活调整产品价格，确保公司资金余额充裕。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付

情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）发行人董事会承诺

根据发行人于 2018 年 5 月 11 日召开的第七届董事会第三次会议审议通过的关于发行公司债券的有关决议以及公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

（七）专项偿债账户

本公司将设立本次债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、发行人违约责任

本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果本公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果本公司发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见募集说明书第十节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会并

按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决，对《债券受托管理协议》签署各方均有约束力。

第五节　发行人基本情况

一、发行人概况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人基本情况如下：

公司名称：四川蓝光发展股份有限公司

法定代表人：张巧龙

设立日期：1993 年 5 月 18 日

注册资本：2,984,108,035 元人民币

实缴资本：2,984,108,035 元人民币

住所：成都高新区（西区）西芯大道 9 号

办公地址：四川省成都市高新区（西区）西芯大道 9 号

邮政编码：611731

信息披露事务负责人：罗瑞华

信息披露事务联络人：胡影、许丽

联系电话：028-87826466

传真：028-87829595

所属行业：房地产业

经营范围：投资及投资管理；企业策划、咨询服务；企业管理；房地产投资；房地产开发经营；土地整理；商业资产投资、经营；自有房屋租赁；资产管理；物业管理；生物科技技术产品研究、开发、生产(限分支机构在工业园区内经营)；技术咨询服务和技术转让；技术及货物进出口业务(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；电子商务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

统一社会信用代码：915101007092429550

二、发行人历史沿革

四川蓝光发展股份有限公司前身系成都迪康制药公司，公司成立于1993年5月，后经1997年7月和1999年5月两次股权转让、1998年9月增资扩股并更名为成都迪康制药有限公司。1999年12月17日，经四川省体改委川经体改〔1999〕101号文批准、四川省人民政府川府函〔2000〕19号确认，成都迪康制药有限公司整体变更为四川迪康科技药业股份有限公司。

2001年2月，经中国证监会证监发字〔2001〕11号文审核批准，公司5,000万股人民币普通股获准在上海证券交易所挂牌上市交易。

经公司2006年度第二次临时股东大会、2007年度第一次临时股东大会暨股权分置改革相关会议审议通过，公司分别于2007年1月17日、1月19日实施了股权分置改革方案暨解决控股股东非经营性资金占用的方案，经过上述两次资本公积金定向转增股本实施后，公司原非流通股股东除四川迪康产业控股集团股份有限公司外每10股获得转增股份2.806股，原流通股股东每10股获得转增股份9.5股，共计转增4,820万股，转增后公司总股本为17,560万股，四川迪康产业控股集团股份有限公司持有公司股份7,490万股，占公司总股本的42.65%。

经四川迪康产业控股集团股份有限公司债权银行申请，2008年6月19日，受四川省内江市中级人民法院委托，四川联拍拍卖有限公司、四川瀚雅拍卖行联合公开对四川迪康产业控股集团股份有限公司持有的公司限售流通股6,685万股股份进行了拍卖。最终四川蓝光实业集团有限公司（2015年6月更名为“蓝光投资控股集团有限公司”，以下简称“蓝光集团”）以人民币32,241万元竞得迪康集团持有的本公司限售流通股5,251万股。2008年10月6日，蓝光集团以竞拍方式取得的本公司限售流通股5,251万股股份的股权过户手续在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕，蓝光集团成为公司控股股东，占公司总股本的29.90%。

2011年4月11日，公司以2010年末总股本17,560万股为基数，以资本公积金每10股转增15股，共计转增26,340万股，转增后公司总股本为43,901万股。

2013 年 7 月，公司通过非公开发行股份的方式购买蓝光集团、平安创新资本、杨铿合计持有的蓝光集团控股子公司蓝光和骏100%股权；同时向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金。公司于 2013 年 11 月 15 日召开的第五届董事会第十八次、2014 年 4 月 25 日召开的第二十二次会议、2014 年 11 月 26 日召开的第五届董事会第二十七次董事会及 2014 年 6 月 5 日召开的 2014 年第一次临时股东大会、2014 年 12 月 12 日召开的 2014 年第二次临时股东大会审议通过。2015 年 3 月 26 日，公司完成重组标的资产的过户手续，蓝光和骏成为公司全资控股子公司。2015 年 3 月 30 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕向蓝光集团、平安创新资本、杨铿发行股份购买资产的股权登记手续。公司向蓝光集团发行 1,083,037,288 股股份，向平安创新资本发行 236,395,971 股股份，向杨铿发行 118,642,234 股股份。2015 年 4 月 14 日，公司完成非公开发行配套资金募集的相关发行工作，向 7 名特定投资者发行 239,936,691 股股份，共募集资金 2,233,810,593.21 元。

2016 年 2 月，公司通过限制性股票激励计划向激励对象 193 人首次授予 1,908.83 万股股份。公司分别于 2015 年 12 月 8 日、2015 年 12 月 25 日召开的第六届董事会第十七次会议、2015 年第十一次临时股东大会审议通过了《四川蓝光发展股份有限公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》。2015 年 12 月 25 日，公司第六届董事会第十八次会议审议通过了《关于调整公司限制性股票激励计划首次授予激励对象名单及授予数量的议案》、《关于公司限制性股票激励计划首次授予的议案》。公司上述限制性股票首次授予于 2016 年 1 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份登记，公司于 2016 年 2 月 3 日召开第六届董事会第二十次会议审议通过了《关于变更公司注册资本暨修订公司章程的议案》，并于 2016 年 2 月 17 日完成了注册资本工商变更登记手续并取得了成都市工商行政管理局换发的《营业执照》，公司注册资本由人民币 2,117,018,039 元变更为 2,136,106,339 元。

2016 年 11 月 3 日，公司召开第六届董事会第三十四次会议及第六届监事会第十六次会议，审议通过了《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，公司股份总数变更为 2,137,730,139 股，上述股份已于 2016 年 12 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司完成股份登记手续；2016 年 8 月 23 日公司召开第六届

董事会第二十九次会议审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，2016 年 10 月 14 日公司召开第六届董事会第三十二次会议审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，上述股份已于 2017 年 4 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司完成注销登记手续，公司股份总数由 2,137,730,139 股变更为 2,135,219,139 股。公司分别于 2017 年 4 月 17 日、2017 年 5 月 3 日召开的第六届董事会第四十三次会议、2017 年第五次临时股东大会审议通过了《关于变更公司注册资本暨修订公司章程的议案》，公司注册资本由人民币 2,136,106,339 元变更为 2,135,219,139 元，公司于 2017 年 6 月 6 日完成了注册资本工商变更登记手续并取得了成都市工商行政管理局换发的《营业执照》。

公司分别于 2017 年 7 月 13 日、2017 年 7 月 31 日召开的第六届董事会第四十九次会议、2017 年第八次临时股东大会审议通过了《关于变更公司注册资本暨修订公司章程的议案》，公司注册资本由人民币 2,135,219,139 元变更为 2,134,297,139 元。

公司分别于 2017 年 12 月 13 日、2017 年 12 月 29 日召开第六届董事会第五十四次会议和 2017 年第十一次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，并于 2018 年 3 月 29 日召开第六届董事会第五十八次会议及 2017 年年度股东大会审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，拟回购注销部分因离职已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 256.88 万股。2018 年 5 月 30 日，上述股份在中国证券登记结算有限责任公司完成注销登记手续，公司股份总数由 2,134,297,139 股变更为 2,131,728,339 股。

2018 年 6 月 13 日，公司实施完毕 2017 年年度利润分配及资本公积金转增股本方案，向全体股东每股派发现金红利 0.10 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。本次资本公积金转增股份 852,691,336 股，公司总股本由 2,131,728,339 股变更为 2,984,419,675 股。

公司分别于 2018 年 6 月 27 日、2018 年 7 月 16 日召开第七届董事会第五次会议和 2018 年第四次临时股东大会审议通过了《关于变更公司注册资本暨修订

公司章程的议案》，公司注册资本由人民币 2,134,297,139 元变更为 2,984,419,675 元。2018 年 8 月 15 日，公司在工商登记机关办理了注册资本的变更手续。

2018 年 10 月 12 日及 2018 年 11 月 3 日，公司召开的七届董事会第十一次会议及 2018 年第八次临时股东大会决议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定公司回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 311,640 股。截至本募集说明书摘要签署日，上述限制性股票的回购过户手续及工商变更登记手续已完成，公司注册资本变更为 2,984,108,035 元。

2018 年 11 月 11 日，杨铿先生与蓝光集团签订了《股权转让协议》，杨铿先生通过协议转让方式受让蓝光集团持有的公司股份 180,000,000 股（占公司股份总数的 6.03%）。本次股权结构调整后，蓝光集团持有公司股份 1,422,143,043 股，占公司股份总数的 47.65%；杨铿先生持有公司股份 347,499,198 股，占公司总股本的 11.64%。本次股东股权结构调整事项未导致公司控股股东和实际控制人发生变化，公司控股股东仍为蓝光集团，实际控制人仍为杨铿先生。

2018 年 12 月 15 日和 2019 年 1 月 4 日，公司第七届董事会第十四次会议及 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更公司注册资本的议案》及《关于变更公司经营范围的议案》，同意公司注册资本由人民币 2,984,419,675 元变更为 2,984,108,035 元。2019 年 1 月 17 日，公司完成了注册资本工商变更登记手续并取得了成都市工商行政管理局换发的《营业执照》。

截至本募集说明书摘要签署日，公司控股股东及实际控制人未发生其他变更。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司股本总额为 2,984,108,035 股，股本结构如下：

类型	股本总额（股）
总股本（含优先股）	2,984,108,035.00
总股本（存量股）	2,984,108,035.00
非限售流通股	2,984,108,035.00
流通 A 股	2,984,108,035.00
限售流通股	0

类型	股本总额（股）
限售 A 股	0
国家持股	0
国有法人持股	0
其他内资持股合计	0
其中：境内法人持股	0
机构配售股份	0
高管持股	0
其他境内自然人持股	0
外资持股合计	0
其中：境外法人持股	0
境外自然人持股	0
限售 B 股	0
优先股	0.00
非流通股	0.00

截至 2019 年 3 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

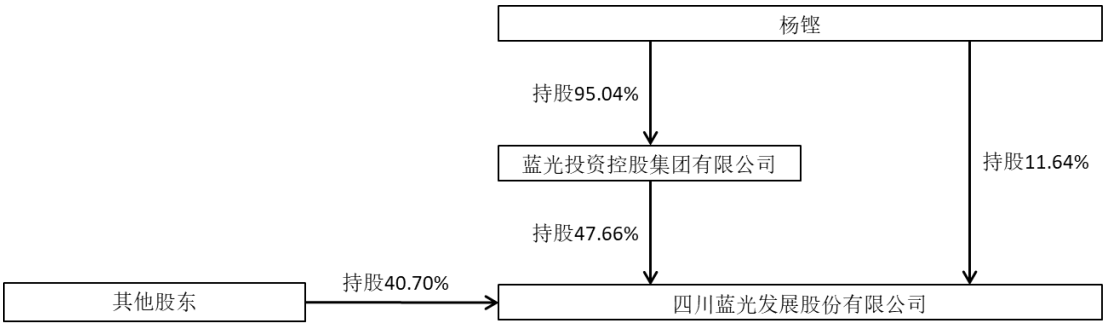
股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	持股性质
蓝光投资控股集团有限公司	1,422,143,043	47.66	非限售流通股
杨铿	347,499,198	11.64	非限售流通股
中国证券金融股份有限公司	89,439,447	3.00	非限售流通股
招商银行股份有限公司－光大保德信优势配置混合型证券投资基金	40,154,915	1.35	非限售流通股
香港中央结算有限公司	27,585,763	0.92	非限售流通股
中国工商银行－嘉实策略增长混合型证券投资基金	19,723,315	0.66	非限售流通股
中国建设银行股份有限公司－中欧价值发现股票型证券投资基金	19,506,203	0.65	非限售流通股
刘俊	15,250,020	0.51	非限售流通股
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	15,176,246	0.51	非限售流通股
中国银河证券股份有限公司	14,589,900	0.49	非限售流通股

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	持股性质
合计	**2,011,068,050**	**67.39**	-

四、发行人的股权结构及权益投资情况

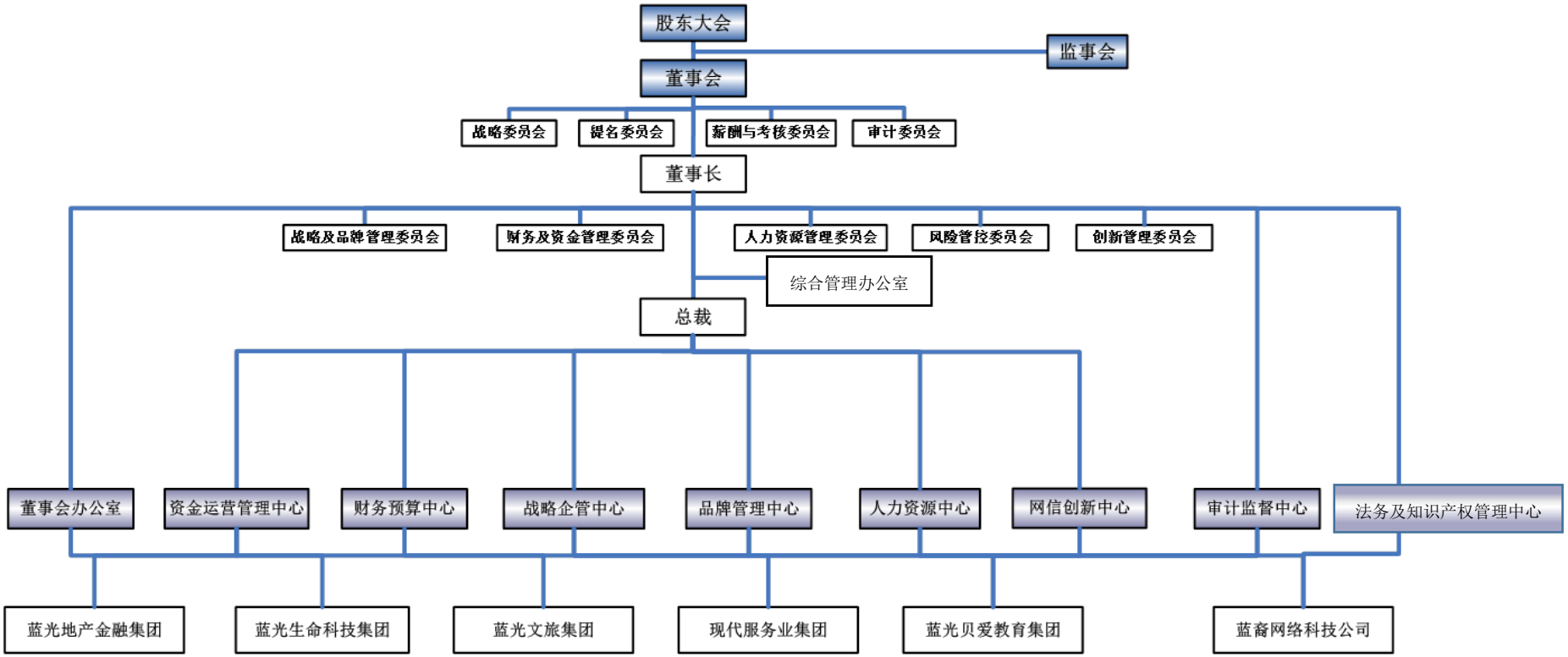
（一）发行人的股权架构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司的股权结构图如下：



（二）发行人的组织结构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司的组织结构图如下：


股东大会
监事会
董事会
战略委员会
提名委员会
薪酬与考核委员会
审计委员会
董事长
战略及品牌管理委员会
财务及资金管理委员会
人力资源管理委员会
风险管控委员会
创新管理委员会
综合管理办公室
总裁
董事会办公室
资金运营管理中心
财务预算中心
战略企管中心
品牌管理中心
人力资源中心
网信创新中心
审计监督中心
法务及知识产权管理中心
蓝光地产金融集团
蓝光生命科技集团
蓝光文旅集团
现代服务业集团
蓝光贝爱教育集团
蓝裔网络科技公司

（三）发行人控股子公司的情况

1、控股子公司基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司共拥有 413 家控股子公司，重要子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	四川蓝光和骏实业有限公司	成都市一环路南三段 22 号	房地产开发	100	100
2	四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	成都市武侯区一环路南三段二十二号	物业管理	89.72	89.72
3	四川蓝光英诺生物科技股份有限公司	成都高新区西部园区迪康大道 1 号	3D 生物打印研发	63.32	63.32
4	成都迪康药业有限公司	成都高新区（西区）迪康大道 1 号	医药制造业	91.41	91.41
5	苏州蓝光置地有限公司	苏州市吴中区木渎镇珠江南路 999 号 3 幢 B235 室	房地产开发	99.77	99.77
6	云南白药置业有限公司	昆明市呈贡区云南白药街 3686 号	房地产开发	100	100
7	苏州蓝光置业有限公司	苏州市吴中区木渎镇珠江南路 999 号 3 幢 B235 室	房地产开发	100	100
8	合肥蓝光房地产开发有限公司	合肥市高新区望江西路 860 号创新大厦 412 室	房地产开发	92.25	92.25
9	武汉名流时代置业有限公司	武汉市硚口区古田四路 13 号江城壹号文化创意园 8-201 号楼 E-212-2 室	房地产开发	100	100
10	昆明长颐房地产开发有限公司	云南省昆明市官渡区小板桥镇中街 10 号 2 楼 223 室	房地产开发	100	100
11	无锡蓝光置地有限公司	无锡市锡山经济技术开发区凤威路 2 号	房地产开发	51	51
12	成都海润置业有限公司	成都市双流区西航港街道珠江路 600 号空港国际城 2 栋 2 楼	房地产开发	100	100
13	重庆灿瑞置业有限公司	重庆市巴南区李家沱正街 219 号 1 栋 1-2#	房地产开发	100	100

序号	公司名称	注册地	主营业务	持股比例（%）	表决权比例（%）
14	南京蓝光和骏置业有限公司	南京市雨花台区板桥新城管理委员会新亭大街 68 号新林芳庭综合楼 3-4 室	房地产开发	100	100
15	民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司	无锡市锡山经济开发区新竹路 2 号	房地产开发	51	51
16	昆明蓝光房地产开发有限公司	云南省昆明市盘龙区北京路延长线恒业游泳馆 2 号楼 6 楼 623 室	房地产开发	51	51

2、控股子公司财务数据

截至 2019 年 3 月 31 日（2019 年 1-3 月），公司重要子公司未经审计的合并报表财务数据如下：

单位：万元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
四川蓝光和骏实业有限公司	房地产开发	106,528.28	12,021,442.53	249,844.29	4,111.04	-4,642.81
四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	物业管理	12,874.85	133,864.52	52,561.87	41,477.37	6,684.75
四川蓝光英诺生物科技股份有限公司	3D 生物打印研发	4,615.00	7,940.38	-6,286.42	0.00	-786.83
成都迪康药业有限公司	医药制造业	12,000.00	108,462.74	39,291.28	24,697.81	3,750.38
苏州蓝光置地有限公司	房地产开发	50,115.00	164,919.43	114,118.00	2,790.10	-75.73
云南白药置业有限公司	房地产开发	52,500.00	387,077.00	200,554.61	676.09	-202.44
苏州蓝光置业有限公司	房地产开发	42,000.00	467,803.69	160,707.70	0.00	-53.68
合肥蓝光房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	699,660.19	140,626.19	0.00	-919.93
武汉名流时代置业有限公司	房地产开发	10,000.00	444,876.19	132,727.73	772.38	-1,157.35
昆明长颐房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	180,761.53	84,990.20	1,415.68	-9.47
无锡蓝光置地有限公司	房地产开发	90,000.00	217,352.92	113,403.04	41,026.73	5,049.59
成都海润置业有限公司	房地产开发	6,000.00	2,143,309.73	134,593.10	2.43	94.87
重庆灿瑞置业有限公司	房地产开发	25,000.00	649,864.48	96,395.69	159.27	-435.08
南京蓝光和骏置业有限公司	房地产开发	2,000.00	222,092.42	1,223.43	-74.06	-2,529.41

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	421,679.71	135,016.52	33,205.89	7,085.00
昆明蓝光房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	491,589.79	126,670.68	27,481.32	2,691.08

截至 2018 年 12 月 31 日（2018 年 1-12 月），公司重要子公司经审计的合并报表财务数据如下：

单位：万元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
四川蓝光和骏实业有限公司	房地产开发	106,528.28	16,967,781.75	1,973,516.51	2,980,638.74	192,867.07
四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	物业管理	8,804.44	126,834.44	46,066.05	139,911.37	28,920.33
四川蓝光英诺生物科技股份有限公司	3D 生物打印研发	4,615.00	7,726.59	-5,492.09	0.57	-3,041.50
成都迪康药业有限公司	医药制造业	12,000.00	147,857.84	35,540.90	101,361.63	9,087.38
苏州蓝光置地有限公司	房地产开发	50,115.00	167,111.24	114,338.68	182,325.12	9,904.43
云南白药置业有限公司	房地产开发	52,500.00	389,380.55	200,757.06	8,165.98	-6,983.58
苏州蓝光置业有限公司	房地产开发	42,000.00	458,338.83	160,761.38	1,650.97	-5,809.14
合肥蓝光房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	667,147.39	141,546.11	394,082.93	46,084.06
武汉名流时代置业有限公司	房地产开发	10,000.00	433,148.69	133,885.08	220,121.71	49,123.03
昆明长颐房地产开发有限公司	房地产开发	2,000.00	265,013.07	84,999.67	190,902.29	37,726.36
无锡蓝光置地有限公司	房地产开发	90,000.00	282,072.75	108,353.45	155,962.72	20,542.43

公司名称	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
成都海润置业有限公司	房地产开发	6,000.00	2,093,689.81	134,498.22	41.63	-16,883.18
重庆灿瑞置业有限公司	房地产开发	25,000.00	620,872.75	96,830.76	127,940.14	25,005.78
南京蓝光和骏置业有限公司	房地产开发	2,000.00	205,206.32	3,752.84	239,075.55	18,109.89
民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	432,316.46	127,931.52	137,860.92	31,872.00
昆明蓝光房地产开发有限公司	房地产开发	100,000.00	482,424.16	123,979.61	162,956.89	26,674.18

（四）发行人合营、联营公司情况

截至2019年3月31日，本公司共拥有10家合营公司、20家联营公司[1]，基本情况如下：

1、合营公司

（1）截至2019年3月31日，公司共拥有10家合营公司，基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	惠州市和胜置业有限公司	惠州市惠城区江北文华一路31号	5,000.00	房地产开发与经营，房地产中介服务。	51	51
2	重庆均钥置业有限公司	重庆市九龙坡区渝州路108号附12号5幢2单元1-4	50,505.05	房地产开发，房屋租赁，楼盘销售代理。	50.49	50.49
3	宿迁朗鑫置业有限公司	宿迁市苏州宿迁工业园区石公山路8号	15,000.00	房地产开发与经营；房地产经纪；物业管理；建筑工程设计、施工；室内外装饰工程、园林工程设计、施工；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	49	49
4	宿迁朗诗置业有限公司	宿迁市苏州宿迁工业园区石公山路9号	15,000.00	房地产开发与经营；房地产经纪；物业管理；建筑工程设计、施工；室内外装饰工程、园林工程设计、施工；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	49	49

[1] 长期股权投资科目中，会东蓝光蓝骏实业有限公司及海南凯信房地产开发有限公司期末余额为0，上述两家企业不再属于联营企业。2019年一季度，太仓碧盛房地产开发有限公司、温州宏驰置业有限公司被纳入合并报表范围，不再属于合营公司。

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
5	仁寿蜀峰置业有限公司	仁寿县文林镇仁寿大道高笋社区	1,000.00	房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理；土地整理；基础设施开发；商品房销售*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	45	45
6	仁寿蜀恒置业有限公司	仁寿县文林镇仁寿大道高笋社区	1,000.00	房地产开发经营；商品房销售;房地产中介服务；物业管理；土地整理；基础设施开发 8（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	45	45
7	仁寿蜀润置业有限公司	仁寿县文林镇仁寿大道高笋社区	1,000.00	房地产开发经营；商品房销售;房地产中介服务；物业管理；土地整理；基础设施开发 8（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	45	45
8	仁寿蜀锦置业有限公司	仁寿县文林镇仁寿大道高笋社区	1,000.00	房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理；土地整理；基础设施开发；商品房销售*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	45	45
9	仁寿兴合置业有限公司	仁寿县文林镇仁寿大道高笋社区	1,000.00	房地产开发经营；房地产中介服务；物业管理；土地整理；基础设施开发；商品房销售*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	45	45

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
10	杭州天悟投资管理有限公司	宿迁市苏州宿迁工业园区石公山路8号	20,000.00	房地产开发与经营；房地产经纪；物业管理；建筑工程设计、施工；室内外装饰工程、园林工程设计、施工；建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	49	49

注：1、惠州市和胜置业有限公司系本公司在 2017 年与该公司股东已签署股权转让协议，但协议相关义务尚未履行完毕，管理权尚未完全移交，本公司尚不能实施控制，故不纳入合并范围。

2、重庆均钥置业有限公司，本公司虽持股比例超过50%，但本公司实际与合作方共同控制该公司的经营活动，故不纳入合并范围。

（2）截至2019年3月31日（2019年1-3月），公司合营公司未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	惠州市和胜置业有限公司	82,809.28	83,624.66	-815.38	0.00	-52.73
2	重庆均钥置业有限公司	151,148.71	104,239.55	46,909.16	0.00	-571.94
3	宿迁朗鑫置业有限公司	42,468.33	59,423.84	14,057.77	5.75	-23.83
4	宿迁朗诗置业有限公司	73,481.61	42,260.32	14,219.27	40.56	-161.50
5	仁寿蜀峰置业有限公司	56,438.60	55,840.08	598.53	0.00	-82.14
6	仁寿蜀恒置业有限公司	14,035.14	13,131.61	903.54	0.00	-1.08
7	仁寿蜀润置业有限公司	10,606.00	9,672.16	933.84	0.00	-1.07

8	仁寿蜀锦置业有限公司	16,973.67	16,076.73	896.95	0.00	-1.07
9	仁寿兴合置业有限公司	95,068.23	96,066.84	-998.62	0.00	-1,472.22
10	杭州天悟投资管理有限公司	49,014.28	0.00	49,014.28	0.00	1.25

上述合营公司除]迁朗鑫置业有限公司及宿迁朗诗置业有限公司以外，截至 2019 年 3 月末处于项目前期开发阶段，尚未达到交付条件，因此 2019 年一季度无营业收入。

截至 2018 年 12 月 31 日（2018 年 1-12 月），公司合营公司未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	惠州市和胜置业有限公司	81,532.42	82,092.15	-559.73	0.00	-353.16
2	重庆均钥置业有限公司	143,038.49	95,557.38	47,481.11	0.00	-2,322.07
3	太仓碧盛房地产开发有限公司	33,298.17	18,161.34	15,136.83	4.80	-187.12
4	温州宏驰置业有限公司	47,359.71	47,370.21	-10.50	0.00	-836.94
5	宿迁朗鑫置业有限公司	36,040.70	21,247.38	14,793.32	30.36	-182.17
6	宿迁朗诗置业有限公司	56,479.59	42,260.32	14,219.27	40.63	-748.56
7	仁寿蜀峰置业有限公司	54,093.51	53,401.06	692.45	0.00	-247.70
8	仁寿蜀恒置业有限公司	13,302.00	12,397.38	904.62	0.00	-60.27
9	仁寿蜀润置业有限公司	10,257.06	9,322.15	934.91	0.00	-40.88
10	仁寿蜀锦置业有限公司	16,414.73	15,516.71	898.02	0.00	-63.84
11	仁寿兴合置业有限公司	28,714.17	28,222.57	491.61	0.00	-394.35
12	杭州天悟投资管理有限公司	9,813.03	0.00	9,813.03	0.00	2.35

上述合营公司除太仓碧盛房地产开发有限公司、宿迁朗鑫置业有限公司及宿迁朗诗置业有限公司以外，截至2018年12月末处于项目前期开发阶段，尚未达到交付条件，因此2018年无营业收入。

2、联营公司

（1）截至2019年3月31日，公司共拥有20家联营公司，基本情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
1	上海歌斐蓝光投资管理有限公司	上海市杨浦区国定支路26号2115室	1,000.00	投资管理，实业投资，资产管理；投资咨询、商务信息咨询（以上咨询不得从事经纪）；会展服务。	40.00	40.00
2	合肥瑞鋆置业有限公司	合肥市政务区潜山路190号华邦世贸中心高层写字楼906-910室	1,960.00	房地产开发、物业服务，销售建筑材料。	48.98	48.98
3	四川飞马蓝光企业孵化管理服务有限公司	成都市双流区西航港街道大件路白家段280号5栋1单元2楼208号	400.00	企业孵化管理服务；物业管理；企业营销策划及管理服务；会议接待服务；商务信息咨询服务。	45.00	45.00
4	佛山市八方房地产开发有限公司	佛山市南海区桂城街道东平路20号金百福都市广场B栋8楼03室	1,000.00	房地产开发与销售。	20.00	20.00

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
5	四川宏润祥文化旅游开发有限公司	成都市武侯区航空路6号	2,000.00	旅游项目开发、文化旅游行业的信息咨询服务，景区管理，工艺美术品、日用百货销售；企业管理服务；场地、演艺设备租赁；会展、礼仪、票务服务，组织文化艺术交流及文艺活动策划。	40.00	40.00
6	无锡市悦辉房地产发展有限公司	无锡市锡山区安镇街道和祥路南、弘业东路东	50,000.00	房地产开发、经营、销售、租赁；房地产营销策划。	80.00	80.00
7	杭州龙盈房地产开发有限公司	萧山区浦阳镇桃源村	1,000.00	房地产开发及经营，销售；物业服务	30.00	30.00
8	南通锦隆置业有限公司	南通市开发区通盛大道188号A座	2,500.00	房地产开发；房地产咨询、出租、销售及物业管理咨询；停车场管理服务；商品展览服务；自有房屋租赁。	23.50	23.50
9	苏州高新光耀万坤置地有限公司	苏州市高新区四明路8号（浒墅关开发区招商中心一幢）	40,000.00	房地产开发。	24.50	24.50

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
10	佛山市禅城区星发陶瓷实业有限公司	佛山市禅城区南庄镇溶洲大道侧	5,000.00	陶瓷技术咨询服务,销售陶瓷制品；由分支机构经营零售汽油、柴油及销售化工产品（不含化学危险品）、农业机械配件、陶瓷机械配件等项目;自有物业租赁。	75.00	75.00
11	重庆汇典商业管理有限公司	重庆市黔江区城西街道彩虹路409号	15,000.00	商业管理;商业地产运营；物业管理（凭资质证书执业）;企业管理咨询服务;市场经营管理及市场设施租赁服务;房地产经纪。	49.00	49.00
12	上海归嵩企业管理有限公司	上海市崇明区竖新镇响椿路58号北一楼676室（上海竖新经济开发区）	10,000.00	企业管理咨询,商务信息咨询,市场营销策划,会务服务,展览展示服务,房地产开发经营。	49.00	49.00
13	天津博瑞房地产开发有限公司	天津市滨海新区汉沽街海口街26号	4,000.00	房地产开发与经营；停车场管理服务；自有房屋租赁；物业管理服务；建筑工程咨询;建筑工程设计、施工;建筑材料、五金交电、机电设备、汽车配件、草卉苗木批发兼零售；商务信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划咨询。	24.50	24.50

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
14	四川嘉富润置业有限公司	仁寿县文林镇陵州路二段224-228号一栋一层226号	1,428.57	房地产开发、经营；房地产营销策划；企业管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	15.00	15.00
15	四川润宸置业有限公司	仁寿县文林镇陵州路二段224-228号一栋一层224号	1,666.66	房地产开发、经营；房地产营销策划；企业管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	5.00	5.00
16	河南华之丽实业有限公司	开封市集英花园院内宋城路街道办事处409号	10,000.00	装饰材料、建筑材料的销售；室内外装修工程设计；房屋租赁；门窗的制造、安装及销售；计算机软件的技术开发、技术咨询服务；房地产开发；商品房销售服务。	55.00	55.00
17	常州御盛房地产开发有限公司	常州市新北区新桥商业广场1幢2021室	15,000.00	房地产开发、经营(限《房地产企业开发资质》核定范围)	49.00	49.00
18	南通弘耀房地产有限公司	南通市崇川区英诺源科技园6幢801室	2,631.57	房地产开发、销售(凭资质证书经营);自有房屋租赁	25.00	25.00

序号	公司名称	注册地	注册资本（万元）	经营范围	持股比例（%）	表决权比例（%）
19	杭州北隆房地产开发有限公司	浙江省杭州市余杭区塘栖镇运溪路131号	3,030.50	服务:房地产开发、经营(凭有效许可证经营),物业管理,自有房屋租赁,室内外装修工程的设计、施工(凭资质证书经营),经济信息咨询(除商品中介)	24.50	24.50
20	芜湖歌斐泽意投资中心(有限合伙)	芜湖市镜湖区吉和南路26号雨耕山园区内思楼二层北侧和西侧区域B1025室	200,000.00	实业投资、创业投资、投资咨询。(不得从事经纪)(未经金融等监管部门的批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)	29.95	29.95

注：1、本公司之子公司无锡悦榕投资有限公司持有无锡市悦辉房地产发展有限公司80%股权，但仅作为财务投资人，不参与无锡市悦辉房地产发展有限公司经营，故不纳入合并范围。

2、佛山市禅城区星发陶瓷实业有限公司，本公司虽持股比例超过50%，但实际系本公司通过三旧改造获取投资收益的行为，不能影响该公司原有业务的经营活动，故不纳入合并范围。

3、河南华之丽实业有限公司，本公司虽持股比例超过50%，但本公司不能主导该公司的相关活动，享有固定回报，故不纳入合并范围。

（2）截至2019年3月31日（2019年1-3月），公司联营公司未经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润

1	上海歌斐蓝光投资管理有限公司	4,460.69	0.92	4,459.77	0.00	-8.50
2	合肥瑞鋆置业有限公司	55,978.62	32,454.12	23,524.50	0.00	32.86
3	四川飞马蓝光企业孵化管理服务有限公司	8.08	19.08	-11.00	0.00	-3.81
4	佛山市八方房地产开发有限公司	212,993.05	120,980.67	92,012.38	0.00	-10.38
5	四川宏润祥文化旅游开发有限公司	663.02	770.74	-107.72	0.00	0.00
6	无锡市悦辉房地产发展有限公司	269,780.47	150,357.49	119,422.98	358.38	-480.50
7	杭州龙盈房地产开发有限公司	13,685.45	12,865.28	820.17	0.00	18.52
8	南通锦隆置业有限公司	115,453.78	114,457.10	996.67	0.00	13.03
9	苏州高新光耀万坤置地有限公司	104,155.02	65,089.12	39,065.90	0.00	-292.23
10	佛山市禅城区星发陶瓷实业有限公司	5,829.76	5,292.30	537.46	20.00	0.28
11	重庆汇典商业管理有限公司	140,088.67	100.35	139,988.32	0.00	0.41
12	上海归嵩企业管理有限公司	142,000.95	0.25	142,000.70	0.00	0.00
13	天津博瑞房地产开发有限公司	49,012.27	46,405.80	2,606.46	27.90	-991.08
14	四川嘉富润置业有限公司	36,740.20	36,780.42	-40.22	0.00	-0.04
15	四川润宸置业有限公司	38,000.32	38,494.50	-494.18	0.00	-95.40
16	河南华之丽实业有限公司	21,065.80	16,170.25	4,895.55	0.00	-109.62

17	常州御盛房地产开发有限公司	117,187.91	102,248.12	14,939.79	0.00	-60.21
18	南通弘耀房地产有限公司	45,992.05	44,131.50	1,860.54	0.00	-419.34
19	杭州北隆房地产开发有限公司	63,678.70	63,795.32	-116.63	0.00	-14.12
20	芜湖歌斐泽意投资中心(有限合伙)	6,044.31	1.43	6,042.88	0.96	-0.79

截至2018年12月31日（2018年1-12月），公司联营公司经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	上海歌斐蓝光投资管理有限公司	7,899.86	3,424.29	4,475.56	0.00	10.11
2	合肥瑞鋆置业有限公司	53,769.12	30,277.49	23,491.63	4,065.84	3,381.17
3	四川飞马蓝光企业孵化管理服务有限公司	11.89	19.08	-7.19	-3.37	-22.75
4	佛山市八方房地产开发有限公司	2,129.59	1,199.09	930.50	0.00	-15.41
5	四川宏润祥文化旅游开发有限公司	224.63	432.35	-207.73	0.00	-11.55
6	无锡市悦辉房地产发展有限公司	268,011.81	147,961.16	120,050.65	100,451.12	5,899.43
7	杭州龙盈房地产开发有限公司	13,006.80	12,205.15	801.65	0.00	-41.99
8	南通锦隆置业有限公司	110,447.96	109,464.31	983.64	0.00	-1,516.36
9	苏州高新光耀万坤置地有限公司	89,560.83	50,202.69	39,358.13	0.00	-641.87

10	佛山市禅城区星发陶瓷实业有限公司	5,826.81	5,251.80	575.01	80.00	43.17
11	重庆汇典商业管理有限公司	140,090.39	0.35	140,090.05	0.00	-10.64
12	上海归嵩企业管理有限公司	142,000.95	0.25	142,000.70	0.00	0.70
13	天津博瑞房地产开发有限公司	44,887.56	41,290.02	3,597.55	0.00	-402.45
14	宝鸡鼎丰置业有限公司	136,320.56	136,714.44	-393.88	0.00	-599.44
15	宝鸡宝丰置业有限公司	31,871.59	31,222.81	648.78	0.00	-68.62
16	四川嘉富润置业有限公司	36,386.99	36,427.17	-40.18	0.00	-40.18
17	四川润宸置业有限公司	32,963.35	33,362.14	-398.78	0.00	-398.78
18	河南华之丽实业有限公司	21,149.87	16,144.70	5,005.17	0.00	-44.83

五、发行人控股股东和实际控制人

（一）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东

截至 2019 年 3 月 31 日，蓝光投资控股集团有限公司直接持有本公司 47.66%的股权，为公司控股股东。

蓝光集团原名四川兰光集团公司，成立于 1993 年 10 月，设立时注册资本 1,080 万元，系经成都市金牛区体改委金体改发[1993]57 号《关于同意成立“四川兰光集团公司”的批复》，由成都兰光房屋开发有限公司、成都兰光地基工程公司、成都兰光汽车零配件厂、成都欧亚贸易公司共同组建的集体所有制企业，四川兰光集团公司设立时行政主管部门为成都市金牛区青羊北路街道办事处，归口管理部门为成都市金牛区体制改革委员会。四川兰光集团公司设立时各股东的出资情况为：成都兰光房屋开发有限公司出资 800 万元，成都兰光地基工程公司出资 70 万元，成都兰光汽车零配件厂出资 160 万元，成都欧亚贸易公司出资 50 万元。

根据蓝光集团提供的记账凭证、收据、银行进账单和其他相关文件，以及蓝光集团、成都欧亚贸易公司注销前的控股股东和法定代表人陈建平的确认和说明，成都兰光汽车零配件厂、成都兰光地基工程公司、成都欧亚贸易公司实际并未以自有资金出资，上述三家公司系接受成都兰光房屋开发有限公司委托，代成都兰光房屋开发有限公司持有四川蓝光集团公司股权，因此该等公司认缴的注册资金系由成都兰光房屋开发有限公司缴足。根据四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 3 月 31 日出具的《验资复核专项报告》（川华信专（2014）号），四川蓝光集团公司 1993 年 10 月设立时的注册资本 1,080 万元，已于 2007 年 10 月 31 日由蓝光房屋（由“成都兰光房屋开发有限公司”更名）以其与蓝光集团（由“四川蓝光集团公司”改制）之间的资金往来净流入全部补足，并未以实物出资。综上，四川蓝光集团公司设立时的注册资本已于 2007 年 10 月以现金方式补足出资。成都市工商局已书面确认蓝光集团依法设立、合法存续。

1994 年 8 月，经成都市金牛区体制改革委员会金体改发[1994]60 号文批准，同意四川兰光集团公司改组为股份合作制企业，改制后公司名称为“四川蓝光集团公司”，改制后注册资本 1,080 万元。同时，根据成都市金牛区青羊北路街道办事处以成金青北办（1994）第 53 号文批准的改制方案，各出资人签署了《产权界定协议书》，根据《产权界定协议书》和清产核资结果，截至 1994 年 5 月 30 日，四川蓝光集团公司的净资产 11,705,384.15 元，其中：成都兰光房屋开发有限公司享有净资产 5,905,384.15 元，占净资产总额的 50.45%；成都兰光汽车零配件厂享有净资产 160 万元，占净资产总额的 13.67%；成都兰光地基工程公司享有净资产 70 万元，占净资产总额的 5.98%；成都波特曼广告装饰印务公司享有净资产 50 万元，占净资产总额的 4.27%；杨铿享有净资产 300 万元，占净资产总额的 25.63%；上述 1,080 万元净资产作为股份制企业注册资本，剩余 905,384.15 元净资产作为企业公积金。上述产权界定事宜已由四川省人民政府出具的《四川省人民政府关于确认四川蓝光实业集团有限公司等企业产权的批复》（川府函[2008]23 号）确认。

根据蓝光集团、成都波特曼广告装饰印务公司和陈建平的确认和说明，本次股份合作制改制之前，成都波特曼广告装饰印务公司系成都蓝光房屋开发公司的控股股东杨铿所控股的公司，为便于代持股权的管理，成都蓝光房屋开发公司决

定将上述由成都欧亚贸易公司代持的股权转让给成都波特曼广告装饰印务公司。四川蓝光集团公司股东成都欧亚贸易公司变更为成都波特曼广告装饰印务公司。

1999 年 12 月，成都蓝光汽车零配件厂（系“成都兰光汽车零配件厂”更名）和成都蓝光地基工程公司（系“成都兰光地基工程公司”更名）将其持有的四川蓝光集团公司股权转让给成都蓝光房屋开发公司（系“成都兰光房屋开发有限公司”变更）。本次股份转让后，成都蓝光汽车零配件厂、成都蓝光地基工程公司和成都蓝光房屋开发公司之间的委托持股关系终止。

2000 年 3 月，经四川蓝光集团公司股东会决议通过，四川蓝光集团公司注册资本由 1,080 万元增加为 10,080 万元，该次增资原系利用对四川蓝光集团公司实物资产（房产）评估增值部分进行增资，本次增资完成后，四川蓝光集团公司股权结构为：成都蓝光房屋开发公司出资 6,813.07 万元，持股比例为 67.59%；成都波特曼广告装饰印务公司出资 466.70 万元，持股比例为 4.63%；杨铿出资 2,800.23 万元，持股比例为 27.78%。经核查，该部分增资后由杨铿将截至 2007 年 10 月 31 日由杨铿应收蓝光集团的成都野生世界有限公司 20%股权转让款进行了置换，但该次置换出资未经履行验资程序。根据中联资产评估有限公司西南分公司 2014 年 3 月 30 日出具的《资产评估报告书》（中联评报字[2014]第 154 号），截止 2007 年 9 月 30 日，杨铿持有的成都野生世界有限公司 20%的股权价值为 38,192.31 万元。根据四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 3 月 31 日出具的《验资复核专项报告》（川华信专（2014）103 号），蓝光集团 2000 年 3 月的增资款 9,000 万元，已于 2007 年 10 月 31 日由杨铿应收蓝光集团的成都野生世界有限公司 20%股权转让款抵偿补足。综上，四川蓝光集团公司股东已于 2007 年 10 月以股权转让款抵偿方式补足出资，成都市工商局已书面确认蓝光集团依法设立、合法存续。

2000 年 11 月，四川蓝光集团公司由股份合作制企业改制为有限责任公司，名称变更为四川蓝光实业集团有限公司。

2004 年 7 月，蓝光集团股东会作出决议，成都波特曼装饰工程有限公司将持有的蓝光集团 466.70 万元出资按出资额分别转让给杨铿和成都正元建设开发公司（系“成都蓝光房屋开发公司”变更），其中 416.7 万元转让给杨铿，50 万

元转让给成都正元建设开发公司。本次股权转让后，成都波特曼装饰工程有限公司与成都蓝光房屋开发公司之间的委托持股关系终止。

2006 年 5 月，蓝光集团股东会作出决议，成都正元建设开发公司将持有的蓝光集团全部股权转让给杨铿，杨铿将其持有的蓝光集团 4.96%股权转让给张焕秀。

经过多年发展，目前蓝光集团已成为一家以民生住宅及社区商业开发和运营、管理为核心，以高科技药业、绿色健康饮品业务为组成部分的综合型集团化企业。

（1）民生住宅及社区商业开发：蓝光和骏拥有国家房地产开发一级资质，以符合国家产业导向、面向刚需主流人群的民生住宅开发为主，同时也积极介入完善区域配套、助推城市繁荣、提升城市价值的社区商业开发。

（2）资产管理及物业服务：嘉宝股份拥有“物业服务一级资质”，是西部最具实力的商业地产运营专业机构之一，同时也是中国物业管理协会副会长单位、常任理事单位，在全国物业管理行业综合实力排名第十九位，西部地区排名第一。

（3）高科技药业：迪康药业是一家以生物科技制药为主，集药物研发、药品销售等纵向一体化发展的国家高新技术企业。

（4）绿色健康饮品：四川蓝光美尚饮品股份有限公司专注于绿色健康饮品研发、生产、销售和服务。产品涵盖植物蛋白、天然饮用水等，是四川地区天然饮用水生产及销售的领军企业。

截至 2018 年末，蓝光集团经审计的合并口径资产总计 1,547.18 亿元，负债合计 1,271.85 亿元，所有者权益合计 275.33 亿元。2018 年，蓝光集团合并口径实现营业收入 309.72 亿元，净利润 22.63 亿元。

截至 2019 年 3 月 31 日，蓝光集团未经审计的合并口径资产总计 1,590.03 亿元，净资产为 282.82 亿元，2019 年 1-3 月营业收入为 58.2 亿元，净利润为 5.16 亿元。

截至 2019 年 3 月 31 日，蓝光集团持有公司股份 1,422,143,043 股，占公司总股本的 47.66%。截至 2019 年 3 月 31 日，蓝光集团累计质押总股数为

1,088,789,000 股，占其所持公司股份总数的 76.56%，占公司总股本的 36.49%。除该等事项外，蓝光集团所持有的本公司股份不存在质押、冻结和权属纠纷的情况。

2、实际控制人

杨铿先生为蓝光集团的绝对控股股东，截至 2019 年 3 月 31 日，杨铿先生直接持有公司 11.64%的股权，并通过蓝光集团间接持有公司 47.66%的股权，为公司实际控制人。

杨铿先生先后毕业于四川大学工商管理学院、西南财经大学、长江商学院。历任成都工程机械集团上游机械厂工段长、车间主任、副厂长，成都工程机械集团技术开发部主任，成都兰光汽配有限公司总经理。现任全国政协委员，全国工商联常委，四川省人大代表，中国房地产业协会副会长，成都市房地产业协会会长；蓝光集团董事局主席；蓝光和骏董事长；蓝光发展董事长。

截至 2019 年 3 月 31 日，杨铿先生对其他企业的投资情况如下：

投资企业名称	持股比例	担任职务
蓝光投资控股集团有限公司	95.04%	董事长
成都泰瑞观岭投资有限公司	8.25%	无
西藏锦瑞投资有限公司	40.00%	无
共信联盟(北京)资产管理有限公司	14.29%	无

截至 2019 年 3 月 31 日，杨铿先生所直接持有本公司的股份不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

（二）发行人的独立性

1、业务

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

2、资产

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

3、人员

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人人力资源部独立负责公司员工的聘任。公司设有 9 名董事，未在控股股东兼任任何除董事、监事外的职务，公司董事会独立于控股股东及实际控制人。公司监事，未在控股股东兼任任何除董事、监事外的职务，公司监事独立于控股股东及实际控制人。公司财务负责人在公司专职，其在公司的任职由总经理提请董事会进行聘任或解聘。

4、机构

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

六、发行人重组标的情况

发行人于 2015 年 3 月完成重大资产重组。2013 年 7 月，公司拟通过非公开发行股份的方式购买蓝光集团、平安创新资本、杨铿合计持有的蓝光集团控股子公司四川蓝光和骏实业股份有限公司 100%股权；同时向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金。公司于 2013 年 11 月 15 日召开的第五届董事会第十八次、2014 年 4 月 25 日召开的第二十二次会议及 2014 年 6 月 5 日召开的 2014 年第一次临时股东大会、2014 年 11 月 26 日召开的第五届董事会第二十七次会议、2014 年 12 月 12 日召开的 2014 年第二次临时股东大会审议通过。2015 年 3 月 26 日，公司完成重组标的资产的过户手续，蓝光和骏成为公司全资控股子公司。

1998 年 4 月 30 日，自然人全斗、冯大全、赵文涛签订《出资协议书》，三人共同出资组建成都和骏实业有限公司（“蓝光和骏”前身），注册资本总额为 500 万元，根据出资协议书的约定，全斗应以货币出资 50 万元、以实物资产出资 150 万元；冯大全和赵文涛均应以实物资产出资 150 万元。

1999 年 1 月 18 日，成都和骏实业有限公司股东会作出决议，同意公司注册资本由 500 万元增加到 4,000 万元，增加注册资本 3,500 万元；其中，成都蓝光房屋开发公司（以下简称“蓝光房屋”）出资 2,500 万元，四川蓝光集团公司（“蓝光集团”前身）出资 500 万元，成都五块石商品拍卖有限公司（以下简称“成都五块石”）出资 500 万元；就本次增资事宜股东全斗、冯大全、赵文涛、蓝光房屋、四川蓝光集团公司和成都五块石签订《出资协议书》。

2000年5月10日，成都和骏实业有限公司股东会作出决议，同意全斗将所持有的出资200万元、冯大全将所持有的出资150万元、赵文涛将所持有的出资150万元、蓝光房屋将所持有的出资2,500万元全部转让给四川蓝光集团公司；四川蓝光集团公司分别与全斗、冯大全、赵文涛、蓝光房屋就上述股权转让事宜签署了股权转让协议，均以出资额作为股权转让价格。

2000年10月30日，成都和骏实业有限公司股东会作出决议，同意公司更名为成都和骏科技实业有限公司。

2001年9月25日，成都和骏科技实业有限公司召开股东会，同意成都五块石将所持有的成都和骏科技实业有限公司500万元出资以出资额转让给成都市五块石旧货市场有限公司（以下简称“五块石市场”），五块石市场与成都五块石签订了股权转让协议。

2001年11月12日，成都和骏科技实业有限公司股东会召开会议，同意公司注册资本由4,000万元增加到6,750万元，增加注册资本2,750万元，其中，成都启达建筑工程有限公司（以下简称“成都启达”）新增出资600万元，成都鑫源建筑开发公司（以下简称“成都鑫源”）新增出资400万元，成都市怡华典当行（以下简称“成都怡华”）新增出资250万元，原股东蓝光集团新增出资1,500万元。成都启达、成都鑫源、成都怡华、蓝光集团、五块石市场与成都和骏科技实业有限公司签署了《出资协议书》。

2001年12月27日，成都和骏科技实业有限公司股东会召开会议，同意蓝光集团将其所持有的出资1,200万元以出资额转让给成都鑫源。蓝光集团与成都鑫源就上述股权转让签署了《股权转让协议》。

2002年1月6日，成都和骏科技实业有限公司股东会作出决议，同意对其拥有的资产进行清产核资，并将公司整体变更为“四川蓝光和骏实业股份有限公司”（即“蓝光和骏”）。2002年5月29日，蓝光和骏召开了创立大会，审议通过了设立股份有限公司的决议。根据安达信•华强会计师事务所于2002年2月24日出具的《验资报告》，截至报告出具日，蓝光和骏已收到全体股东以净资产方式缴纳的实收资本合计11,878.8万元及资本公积255元。蓝光和骏已就本次变更办理了工商变更登记手续。本次变更后，蓝光和骏变更为股份有限公司，其注册资本变更为11,878.8万元。

2003年7月1日，蓝光集团分别与成都鑫源、成都启达和成都怡华签订《股权托管协议》，约定成都鑫源、成都启达和成都怡华委托蓝光集团管理其所持蓝光和骏的全部股份，托管期限自2003年7月1日至2005年5月29日。根据《股权托管协议》约定，托管期间，由蓝光集团代为行使全部股东权利（包括但不限于在托管期内行使表决权、收益权等）。

2003年7月1日，成都鑫源、成都启达和成都怡华分别与杨铿签订《股权转让协议》，约定成都鑫源、成都启达和成都怡华将其所持蓝光和骏共计2,450万股分别按每股1.085元、1.097元、1.085元转让给杨铿，转让总价分别为17,291,587元、6,582,268.5元、2,742,611.88元，上述股份将在托管期届满即2005年5月30日后转让给杨铿。

2006年5月26日，蓝光和骏股东大会股作出决议，同意蓝光和骏对成都正元建设开发公司（简称“正元建设”）实施吸收合并；合并后，正元建设的债权债务由蓝光和骏承继。同日，正元建设股东会做出决议，同意蓝光和骏吸收合并正元建设；同意股东田丹将其所拥有的正元建设500万股权对应的净资产转让给杨铿，杨铿将其所拥有的正元建设全部资产合并到蓝光和骏，作为对该公司的投资；合并后，正元建设的债权债务由蓝光和骏承继。上述合并事宜已在2006年5月27日的成都日报上进行了公告。

2006年6月16日，蓝光和骏股东大会股作出决议，同意新增注册资本24,890万元，其中，蓝光集团新增出资20,086.4万元，以货币出资8,000万元，以房产出资12,086.4万元；杨铿以正元建设的全部净资产出资4,803.6万元。蓝光和骏已就本次吸收合并及增资办理了工商变更登记手续。本次变更后，蓝光和骏注册资本变更为36,768.8万元。

2007年9月3日，汉润科技（由“五块石市场”更名）与蓝光集团签订《股权转让协议》，约定汉润科技将其所持有的蓝光和骏3.1%的股份转让给蓝光集团。

2008年1月18日，蓝光和骏股东大会作出决议，同意将注册资本由36,768.8万元增加到73,468.8万元，其中蓝光集团将应收蓝光和骏债权49,912万元按1.36:1认购公司股份36,700万股，按每股一元，将49,912万元债权中的36,700万元作为公司注册资本（实收资本），其余13,212万元作为公司资本公积。

2011年1月17日，蓝光和骏股东大会作出决议，同意向平安创新资本定向增发公司股份12,044.07万股，平安创新资本认购价格为4.15元/股，蓝光和骏注册资本由73,468.8万元增加至85,512.87万元。

2011年3月25日，蓝光和骏股东大会作出决议，同意向金石投资有限公司定向增发公司股份2,408.8131万股，金石投资有限公司认购价格为4.15元/股，蓝光和骏注册资本由85,512.8656万元增加至87,921.6787万元。

2012年10月18日，蓝光和骏股东大会作出决议，同意以2012年9月30日总股本879,216,787股作为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计转增351,686,715股，即增加注册资本和实收资本351,686,715元。

2013年6月14日，金石投资有限公司、蓝光集团、平安创新资本、杨铿和蓝光和骏签署《股份转让协议》，约定金石投资有限公司将持有蓝光和骏2.74%股份转让给平安创新资本，转让价格为123,950,000元。

2013年10月25日，蓝光和骏召开股东大会，同意蓝光和骏以存续分立的方式，将蓝光和骏分立为存续公司“四川蓝光和骏实业股份有限公司”和新设公司“成都泰瑞观岭投资有限公司”，新设公司承继不适宜注入上市公司的原蓝光和骏非房地产业务股权资产，存续的蓝光和骏作为标的资产注入上市公司。蓝光和骏分立后的存续公司注册资本变更为101,128.2773万元人民币。相关股东持股比例不变。

截至 2018 年 12 月 31 日，蓝光和骏注册资本为 10.65 亿元。蓝光和骏主要从事房地产开发业务，是四川省最大的房地产开发企业之一，以民生住宅、社区商业开发及运营为主，已积累 15 年的房地产开发经验，拥有国家房地产开发一级资质，连续八年位居四川房地产开发企业综合实力首强。蓝光和骏在建和拟建的房地产项目主要分布在成都、北京、天津、青岛、杭州、合肥、南昌、西安、重庆、昆明、武汉、苏州、无锡、温州、惠州、宁波、烟台等经济发达地区和城市。

截至 2018 年 12 月 31 日，蓝光和骏经审计的合并口径总资产为 1,696.78 亿元，净资产为 197.35 亿元；2018 年蓝光和骏营业收入为 298.06 亿元，净利润为 19.29 亿元。

截至 2019 年 3 月 31 日，蓝光和骏未经审计的合并口径总资产为 1,202.14 亿元，净资产为 24.98 亿元；2018 年蓝光和骏营业收入为 0.41 亿元，净利润为-0.46 亿元。

七、发行人法人治理结构

根据公司2019年1月修订的《四川蓝光发展股份有限公司公司章程》，发行人已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定建立了健全的股东大会、董事会、监事会以及董事会专门委员会等决策及议事机构。上述机构和人员的职责完备、明确。发行人制定的上述规则、制度、条例的内容和形式均符合目前法律法规的相关规定。

（一）股东大会

公司设立股东大会，其主要职权：

1、决定公司的经营方针和投资计划；

2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3、审议批准董事会的报告；

4、审议批准监事会报告；

5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8、对发行公司债券作出决议；

9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10、修改本章程；

11、对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

12、审议批准第四十一条规定的担保事项；

13、审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

14、审议批准变更募集资金用途事项；

15、审议股权激励计划；

16、审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

（二）董事会

公司设立董事会，由9名董事组成，设董事长一名，其主要职权：

1、召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2、执行股东大会的决议；

3、决定公司的经营计划和投资方案；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7、拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8、在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

9、决定公司内部管理机构的设置；

10、聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司首席财务官（财务负责人）、副总裁等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

11、制订公司的基本管理制度；

12、制订本章程的修改方案；

13、管理公司信息披露事项；

14、向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15、听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

16、法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

（三）监事会

公司设立监事会，由3名监事组成，设监事会主席一名。公司董事及总经理（含副总经理）、财务负责人不得兼任监事。公司的监事行使下列职权：

1、应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2、检查公司财务；

3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

5、提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

6、向股东大会提出提案；

7、依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

（四）公司管理层

公司设总裁，由董事会聘任、解聘，总裁向董事会负责，其职权为：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3、拟订公司内部管理机构设置方案；

4、拟订公司的基本管理制度；

5、制定公司的具体规章；

6、提请董事会聘任或者解聘公司首席财务官（财务负责人）、副总裁；

7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、本章程或董事会授予的其他职权。

总裁列席董事会会议。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断完善公司法人治理结构，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。报告期内，公司治理情况如下：

1、关于股东与股东大会

2016年、2017年、2018年和2019年一季度，公司分别召开12次、12次、10次和4次股东大会。股东大会的会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决和决议、决议的执行和信息披露等方面符合规定要求。能够确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，享有平等地位。公司邀请律师出席股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东大会的合法有效。

2、关于董事与董事会

2016年、2017年、2018年和2019年一季度，公司分别召开18次、18次、19次和4次董事会会议。报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司董事会下设审计委员会、战略委

员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会设立以来，均严格按照相应工作条例开展工作，已在公司的经营管理中充分发挥了其专业性作用。每位独立董事均严格遵守《独立董事制度》，认真负责、勤勉诚信地履行各自的职责，独立董事在公司利润分配方案制定及审议关联交易的过程中提出了宝贵的意见与建议。

3、关于监事与监事会

报告期内，公司监事会严格执行《公司法》、公司《章程》的有关规定，人数和人员构成符合法律、法规的要求，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

八、现任董事、监事、高级管理人员简历

（一）基本情况

公司换届选举的股东大会于2018年4月20日召开，会议选举了第七届董事会董事（含独立董事）、监事，同日召开职工代表大会推选职工代表监事。公司法定代表人由公司副董事长、总裁张巧龙担任，符合公司法第十三条规定。

2018年8月，李高飞先生因工作调整原因申请辞去公司董事、副总裁及董事会秘书职务。2018年8月24日，经公司第七届董事会第九次会议审议通过，聘任罗瑞华先生为公司副总裁、董事会秘书。2018年9月20日，经公司2018年第六次临时股东大会审议，选举余驰为公司董事。

2018年12月，魏开忠董事因个人原因申请辞去公司董事职务。2019年1月23日，经公司2019年第二次临时股东大会审议，选举孟宏伟为公司董事。

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有本公司股票数	持有本公司债券情况
杨铿	董事长	男	58	2015-04-13	2021-04-19	347,499,198	无
张巧龙	副董事长	男	43	2017-05-09	2021-04-19	3,265,890	无

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有本公司股票数	持有本公司债券情况
	总裁			2017-01-04	2021-04-19		
	董事			2016-09-09	2021-04-19		
余驰	董事	男	37	2018-9-20	2021-04-19	1,319,670	无
欧俊明	董事	男	50	2018-04-20	2021-04-19	1,467,520	无
	首席财务官			2017-08-29	2021-04-19		
王万峰	董事	男	42	2017-06-08	2021-04-19	1,488,802	无
	副总裁			2017-05-22	2021-04-19		
孟宏伟	董事	男	46	2019-01-23	2021-04-19	176,400	无
唐小飞	独立董事	男	45	2015-04-13	2021-04-19	无	无
逯东	独立董事	男	38	2015-04-13	2021-04-19	无	无
王晶	独立董事	男	39	2015-04-13	2021-04-19	无	无
王小英	监事会主席	女	46	2012-11-26	2021-04-19	1,972,379	无
常珩	监事	女	38	2015-04-13	2021-04-19	990,400	无
雷鹏	职工代表监事	男	39	2015-04-13	2021-04-19	979,010	无
罗瑞华	副总裁	男	42	2018-08-24	2021-04-19	1,145,490	无
	董事会秘书			2018-08-24	2021-04-19		

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

杨铿先生，硕士研究生学历，先后毕业于四川大学工商管理学院、西南财经大学、长江商学院。历任成都工程机械集团上游机械厂工段长、车间主任、副厂长，成都工程机械集团技术开发部主任，成都兰光汽配有限公司总经理。现任全国人大代表，全国工商联常委，四川省人大代表，四川省工商联副主席，中国房地产业协会副会长，成都市房地产业协会会长，蓝光投资控股集团有限公司董事局主席，四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会董事长。

张巧龙先生，毕业于西南石油学院工业与民用建筑专业，全国注册监理工程师、全国注册一级建造师。曾就职于广元建筑规划勘测设计院、四川省城市建设

监理有限公司、四川鼎鑫置业有限公司。2011 年起历任重庆和骏置业有限公司总经理，四川蓝光和骏实业有限公司重庆区域兼昆明区域董事长，四川蓝光和骏实业有限公司经营副总裁、常务副总裁、总裁，四川蓝光发展股份有限公司第六届董事会副董事长兼公司总裁。现任四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会副董事长兼公司总裁。

欧俊明先生，审计师、会计师、中国注册会计师、注册评估师，国际内部审计师。曾任广东省审计厅直属分局科员、外资审计处科员，广东省华粤会计师事务所业务三部经理，越秀（集团）有限公司监察稽核室副总经理，越秀集团审计室总经理，越投城建财务部总经理，越秀集团、越秀企业（集团）有限公司财务部总经理，广州造纸集团有限公司、广州造纸股份有限公司监事，广州越银实业投资有限公司董事、总经理、法定代表人，广州证券股份有限公司监事会召集人，广州越秀产业投资基金管理股份有限公司监事会主席，广州越秀融资租赁有限公司董事。越秀集团、越秀企业（集团）有限公司、广州越秀企业集团有限公司首席风控官，审计部、管理部、信息中心总经理，广州越秀金融控股集团股份有限公司董事，广州越秀金融金控集团有限公司董事，越秀金融控股有限公司非执行董事，广州市城市建设开发有限公司董事，越秀地产股份有限公司执行董事、财务总监，越秀证券控股有限公司董事。2017 年 7 月入职四川蓝光发展股份有限公司，任公司第六届董事会首席财务官（财务负责人）兼四川蓝光和骏实业有限公司首席财务官。现任四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会董事兼首席财务官（财务负责人），兼任四川蓝光和骏实业有限公司首席财务官。

王万峰先生，西南财经大学金融学博士，清华大学五道口金融学院金融专业 EMBA 在读。曾在中国人民银行成都分行任团委书记、党委宣传部副部长，四川省人民政府办公厅任正处级干部，成都农商银行任副行长。2017 年 3 月入职四川蓝光发展股份有限公司，任公司第六届董事会董事兼常务副总裁。现任四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会董事兼公司副总裁。

余驰先生，韩国国际法律经营大学院硕士研究生学历，注册执业律师。历任四川蓝光和骏实业有限公司成都公司总经理、成都区域董事总经理、投资副总裁。现任四川蓝光发展股份有限公司首席运营官，四川蓝光和骏实业有限公司董事、常务副总裁。

孟宏伟先生，毕业于中国人民大学劳动经济学专业。曾任职华为技术有限公司代表处管理代表、华为大学总监；新世界（中国）地产投资有限公司华南区助理区域总监。2015 年 6 月入职四川蓝光发展股份有限公司，历任四川蓝光发展股份有限公司人力资源管理中心总经理、四川蓝光和骏实业有限公司总裁助理、四川蓝光和骏实业有限公司行政副总裁；现任四川蓝光发展股份有限公司首席人力资源官，兼任四川蓝光和骏实业有限公司董事兼行政副总裁、成都迪康药业股份有限公司董事、四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司董事。

唐小飞先生，教授，博士生导师，毕业于西南交通大学经济管理学院管理学专业，著名城市品牌战略专家、营销专家，国家级教学团队核心成员。2010 年度获西南财经大学优秀科研成果奖，2012 年度获刘诗白优秀科研成果奖二等奖，2013 年入选教育部新世纪优秀人才支持计划。现任西南财经大学西部商学院教授、博士生导师，兼任国际品牌战略学会秘书长兼常务理事，中国市场学会理事，成都市政府品牌战略专家顾问，成都市驰名商标评审委员会专家，央视微电影青春频道执行总监，四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会独立董事。

逯东先生，教授，博士生导师，中国会计学会会员，毕业于西南财经大学会计学院财务管理专业。历任西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心讲师，西南财经大学会计学院讲师、副教授、硕士生导师。现任西南财经大学会计学院教授、博士生导师，四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会独立董事。

王晶先生，法学博士，毕业于美国耶鲁大学和美国哈佛大学法学院，获历史学学士学位及法学博士学位，并于 2007 年取得美国纽约州律师执照。在耶鲁大学时期曾获得 Sterling 学者荣誉，在哈佛法学院深造期间荣获公益项目奖学金。曾在联合国卢旺达国际刑事法庭检察官办公室实习，后在美国苏利文克伦威尔律师事务所纽约及北京办公室担任律师。曾参与的项目获得由专业权威杂志《CHINABUSINESSLAW》评选的 2012 年度最佳并购奖及最佳海外上市奖。现任佳辰资本有限公司法务总监，四川蓝光发展股份有限公司第七届董事会独立董事。

2、监事简历

王小英女士，西南财经大学 EMBA 学历，中国注册会计师、中国注册资产

评估师。曾就职于四川乐山东风电机厂，2001年10月入职蓝光投资控股集团有限公司，历任蓝光投资控股集团有限公司及下属子公司监察审计部副总监、总经理，蓝光投资控股集团有限公司监事、副董事长，原四川迪康科技药业股份有限公司第五届监事会主席，四川蓝光发展股份有限公司第六届监事会主席。现任蓝光投资控股集团有限公司董事兼总经理，四川蓝光发展股份有限公司第七届监事会主席，兼任四川蓝光和骏实业有限公司监事会主席。

常珩女士，本科学历，毕业于四川师范大学会计系。曾就职于成商集团股份有限公司，曾任蓝光投资控股集团有限公司审计法务中心总经理助理，四川蓝光和骏实业有限公司审计法务中心总经理、预算成本中心总经理。现任四川蓝光发展股份有限公司第七届监事会监事，兼任四川蓝光和骏实业有限公司监事、总裁助理。

雷鹏先生，研究生学历，毕业于西南财经大学法学专业。曾任成都市中级人民法院助理审判员。2014年1月起历任四川蓝光和骏实业有限公司高级法务经理、审计法务中心法律事务部副主任，兼任四川蓝光和骏实业有限公司董事。现任四川蓝光发展股份有限公司第七届监事会职工代表监事，四川蓝光发展股份有限公司总裁助理，兼任审计法务中心法律事务部主任。

3、高级管理人员简历

张巧龙先生、欧俊明先生、王万峰先生的简历参见上述“董事简历”。

罗瑞华先生，复旦大学硕士研究生学历。历任上海世茂股份有限公司董事会秘书，银亿房地产股份有限公司董事会秘书，阳光城集团股份有限公司董事会秘书。现任四川蓝光发展股份有限公司副总裁、董事会秘书。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2019年3月末，发行人的经理人员、财务负责人、营销负责人和董事会秘书在控股股东单位未担任除董事以外的其他职务，符合《上市公司治理准则》要求。现任董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务
杨铿	蓝光投资控股集团有限公司	是	董事局主席

姓名	兼职单位名称	是否关联单位	担任的职务
唐小飞	西南财经大学西部商学院	否	教授
	优诺电梯股份有限公司	否	独立董事
	飞亚达（集团）股份有限公司	否	独立董事
逯东	西南财经大学会计学院	否	教授
	四川广安爱众股份有限公司	否	独立董事
	成都红旗连锁股份有限公司	否	独立董事
王晶	佳辰资本有限公司	否	法务总监
王小英	上海中胜达资产管理有限公司	否	监事会主席

九、发行人主要业务情况

本公司业务板块主要包括房地产开发、现代服务业和生物医药三大领域。

（一）公司主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

发行人经营范围为：投资及投资管理；企业策划、咨询服务；企业管理；房地产投资；房地产开发经营；土地整理；商业资产投资、经营；自有房屋租赁；资产管理；物业管理；生物科技技术产品研究、开发、生产(限分支机构在工业园区内经营)；技术咨询服务和技术转让；技术及货物进出口业务(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；电子商务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

秉承“人居蓝光+生命蓝光”双擎驱动的顶层战略架构，公司构建了以“房地产开发运营”为引领，“现代服务业、3D 生物打印、生物医药”为支撑的多元化产业战略发展格局。其中，“人居蓝光”以房地产开发运营业务为核心、协同拓展现代服务业业务；“生命蓝光”以生物医药业务为基石，积极抢占 3D 生物打印前沿科技高地。公司在“人居蓝光+生命蓝光”两大产业体系“双擎驱动”的战略引领下，以“更懂生活·更懂你”为品牌主张，坚持“中而强定位”，努力实现高质

量的增长。

2、公司最近三年及一期主营业务收入构成

（1）主营业务收入分析

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务收入	**574,384.67**	**3,052,658.73**	**2,435,583.82**	**2,098,767.91**
其中：房地产开发	516,427.21	2,848,677.81	2,291,615.35	1,998,010.81
医药和 3D 生物打印	24,680.27	101,232.98	78,208.45	55,279.15
现代服务业	33,277.19	102,747.94	65,760.02	45,477.95
其他业务收入	**2,325.52**	**29,395.36**	**19,719.64**	**34,113.33**
营业收入合计	**576,710.19**	**3,082,054.09**	**2,455,303.46**	**2,132,881.24**

最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 2,098,767.91 万元、2,435,583.82 万元、3,052,658.73 万元和 574,384.67 元，保持增长态势。公司营业收入主要来源于房地产开发业务，最近三年及一期，公司房地产开发业务收入分别为 1,998,010.81 万元、2,291,615.35 万元、2,848,677.81 万元和 516,427.21 万元，报告期内公司房地产开发业务占营业收入的比例最高。

最近三年及一期，公司主营业务收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区名称	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四川省内	178,453.18	937,043.95	1,114,258.06	753,410.27
四川省外	395,931.49	2,115,614.77	1,321,325.76	1,345,357.64
合计	**574,384.67**	**3,052,658.73**	**2,435,583.82**	**2,098,767.91**

最近三年及一期，公司房地产业务营业收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区名称	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
四川省内								
成都	142,573.56	27.61	610,822.31	21.44%	938,961.13	40.97%	639,626.06	32.01%
自贡	43.66	0.01	6,401.73	0.22%	-	-	964.97	0.05%

地区名称	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
遂宁	-	-	936.12	0.03%	-	-	258.14	0.01%
南充	1,855.75	0.36	176,379.98	6.19%	84,569.92	3.69%	60,832.47	3.04%
峨眉山	1,863.41	0.36	1,092.96	0.04%	-	-	5,961.38	0.30%
小计	**146,336.38**	**28.34**	**795,633.11**	**27.93%**	**1,023,531.05**	**44.66%**	**707,643.02**	**35.42%**
四川省外								
重庆	16,062.16	3.11	138,096.00	4.85%	194,186.28	8.47%	222,655.96	11.14%
昆明	29,722.97	5.76	362,944.47	12.74%	121,624.77	5.31%	152,134.04	7.61%
北京	255.07	0.05	8,572.53	0.30%	95,439.79	4.16%	158,731.07	7.94%
嘉兴	-	-	6,415.43	0.23%	21,722.11	0.95%	3,440.59	0.17%
长沙	693.32	0.13	13,393.54	0.47%	116,224.04	5.07%	79,720.28	3.99%
无锡	73,577.46	14.25	295,347.81	10.37%	-	-	295,241.16	14.78%
苏州	2,790.10	0.54	184,487.85	6.48%	340,259.76	14.85%	186,101.48	9.31%
合肥	-	-	433,736.09	15.23%	161,612.61	7.05%	57,050.59	2.86%
武汉	3,427.70	0.66	221,534.51	7.78%	114,045.68	4.98%	109,164.94	5.46%
青岛	145,880.60	28.25	2,681.97	0.09%	-	-	26,127.67	1.31%
南昌	2,184.22	0.42	96,131.79	3.37%	99,566.00	4.34%	-	-
天津	87,725.56	16.99	2,758.96	0.10%	3,403.26	0.15%	-	-
如皋	-	-	-	-	-	-	-	-
南京	284.60	0.06	238,448.66	8.37%	-	-	-	-
西安	6,853.82	1.33	44,596.63	1.57%	-	-	-	-
南通	633.25	0.12	2,252.75	0.08%	-	-	-	-
徐州	-	-	1,645.74	0.06%	-	-	-	-
小计	**370,090.83**	**71.66**	**2,053,044.71**	**72.07%**	**1,268,084.30**	**55.34%**	**1,290,367.78**	**64.58%**
合计	**516,427.21**	**100.00**	**2,848,677.81**	**100.00%**	**2,291,615.35**	**100.00%**	**1,998,010.81**	**100.00%**

（2）主营业务成本分析

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务成本	**408,031.63**	**2,212,898.62**	**1,833,309.53**	**1,585,469.97**
其中：房地产开发	377,704.03	2,119,319.68	1,771,325.93	1,532,762.95
医药和 3D 生物打印	8,097.47	26,944.15	24,643.80	22,637.93

现代服务业	22,230.13	66,634.79	37,339.80	30,069.09
其他业务成本	**1,111.02**	**13,882.37**	**7,246.83**	**14,747.52**
营业成本合计	**409,142.65**	**2,226,780.98**	**1,840,556.36**	**1,600,217.49**

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。最近三年及一期，公司主营业务成本分别为 1,585,469.97 万元、1,833,309.53 万元、2,212,898.62 万元和 408,031.63 万元，其中房地产开发业务成本分别为 1,532,762.95 万元、1,771,325.93 万元、2,119,319.68 万元和 377,704.03 万元。

（3）主营业务利润情况分析

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务毛利	**166,353.04**	**28.96**	**839,760.11**	**27.51**	**602,274.29**	**24.73**	**513,297.94**	**24.46**
其中：房地产开发	138,723.18	26.86	729,358.14	25.60	520,289.42	22.70	465,247.86	23.29
医药和 3D 生物打印	16,582.80	67.19	74,288.83	73.38	53,564.65	68.49	32,641.22	59.05
现代服务业	11,047.06	33.20	36,113.15	35.15	28,420.22	43.22	15,408.86	33.88
其他业务毛利	**1,214.50**	**52.22**	**15,512.99**	**52.77**	**12,472.81**	**63.25**	**19,365.81**	**56.77**
营业毛利合计	**167,567.54**	**29.06**	**855,273.10**	**27.75**	**614,747.10**	**25.04**	**532,663.75**	**24.97**

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 24.97%、25.04%、27.75%和 29.06%，其中房地产开发业务的毛利率分别为 23.29%、22.70%、25.60%和 26.86%，公司报告期内毛利率有所上升。

3、发行人生物医药业、现代服务业与其他业务的情况简介

（1）发行人生物医药业务主要为蓝光发展的子公司迪康药业所从事的医药制造业务和发行人的二级子公司四川蓝光英诺生物科技股份有限公司经营的 3D 生物打印业务。医药业务盈利模式是通过采购药品原材料、生产医药产品、在市场销售获取盈利。最近三年及一期公司生物医药业务占公司营业收入比重分别为 2.59%、3.19%、3.28%和 4.28%，占比较小。最近三年及一期毛利率分别为 59.16%、68.49%、73.38%和 67.19%，呈波动上升态势。

迪康药业成立于 2015 年 1 月，注册资本为 3,282 万元。系为进一步整合公

司医药板块，理顺股权关系，减少管理层级，而将原四川迪康科技药业股份有限公司医药业务及下属医药子公司整合投资设立。截至2018年末迪康药业总资产为147,857.84万元，净资产为35,540.90万元，目前迪康药业主要产品有国家“863”项目“可吸收骨折内固定螺钉”及“可吸收医用膜”，国家一类新药“安可妥”（盐酸吡格列酮片）、国家二类新药“安斯菲”（雷贝拉唑钠肠溶片）、鼻炎、小儿系列的中药制剂等。蓝光英诺成立于2014年9月，注册资本为人民币4,615万元。截至2019年3月末蓝光英诺总资产为7,940.38万元，净资产-6,286.42万元，目前蓝光英诺从事的主要经营业务为3D生物打印研究与开发。

医药业务主要产品的销售规模、市场份额连续几年保持高速增长，其中安斯菲、通窍鼻炎颗粒市场占有率位列同类品种前三。可吸收医用膜占据国内固态防粘连产品30%以上的市场份额，市场占有率排名第一。公司产品安斯菲、安可妥、通窍鼻炎颗粒等14个品种以及生物医用材料可吸收医用膜、可吸收螺钉等4个品种连续多年列入“四川省地方名优产品推荐目录”及“成都市地方名优产品推荐目录”，2014年“迪康牌安斯菲（雷贝拉唑钠肠溶片）”、“迪康可吸收医用膜”被四川省人民政府双双认定为“四川省名牌产品”。“迪康”商标荣获“首届消费者最喜爱的100件四川商标”，并于2015年进一步被国家工商行政管理总局认定为“中国驰名商标”。公司数次荣获“战略性新兴产业纳税百强企业”、“工业企业纳税百强”、“守合同重信用”企业称号。公司2016年成功申报并通过国家高新技术企业评审，2017年被四川省经济和信息化委员会认定为“四川省企业技术中心”。同时，公司通过实施技改和认证项目，强化公司综合实力，迪康药业及子公司迪康长江固体制剂车间完成技改并顺利通过四川省药监局新版GMP认证；子公司迪康中科完成了螺钉产品两个型号技改的设计定型，并顺利通过了四川省科技厅、国家税务局对国家高新技术企业的复审，为公司未来可持续发展提供了资源平台。

（2）发行人现代服务业业务主要为蓝光和骏子公司嘉宝股份针对房地产物业项目提供物业服务。盈利模式为，为住宅、商业、写字楼、工业园区等业态项目提供专业的物业管理服务与经营增值服务，通过收取物业管理费收入、物业经营服务费收入获取盈利。发行人在持续拓展房地产开发商合作伙伴集群的同时，还通过项目全委托、收购并购、轻资产联盟等方式积极开拓市场，持续扩大业务规模。

嘉宝股份成立于 2000 年 12 月，于 2015 年 12 月成为西南地区首家成功挂牌新三板的现代服务业企，注册资本 8,804.44 万元。截至 2018 年末公司总资产为 126,834.44 万元，净资产为 46,066.05 万元。公司主营业务聚焦于商业物业和住宅物业的运营、管理与服务，拥有国家一级物业管理资质。所辖业务范围主要集中在成都区域，辐射四川、重庆、昆明等区域。公司主要提供传统物业管理服务和新型物业增值服务，传统物业管理服务主要为物业提供秩序维护、保洁、绿化、设备维修等，新型物业增值服务主要是于优质的基础物业服务，充分利用社区物业资源、业主资源、商家资源，开展房屋经纪业务、拎包入住业务、团购业务、社区 O2O 经营业务，以及广告位、公共资源、附属资源等社区经营服务。

截至 2018 年末，嘉宝股份已进驻全国 60 余个城市，公司在管理和服务的项目超过 400 个，受托管理面积约 6,063 万平方米。根据中国物业管理协会和中国指数研究院共同研究发布的《2018 中国物业服务百强企业研究报告》，公司排名全国物业管理行业综合实力第 13 名。

（3）发行人的其他业务收入主要是投资性房地产的处置收益。公司在 2004 年以前近 10 年时间主要从事商业地产开发，积累了较多的商业自持物业，并在投资性房地产核算。自 2013 年开始，出于资金需求及商业资产价值周期，公司加大了对处于商业价值周期高点的商业资产的处置。最近三年及一期，公司其他业务收入占公司营业收入比重分别为 1.60%、0.80%、0.96%和 0.40%，毛利率分别为 56.77%、63.25%、52.77%和 52.22%。

（二）发行人房地产开发经营业绩

1、发行人房地产开发资质

公司于 1998 年获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2005]477 号）。公司下属实际从事房地产开发的主要项目公司除自贡蓝光和骏置业有限公司、天津市江宇海汇房地产有限责任公司、北京和骏投资有限责任公司、成都武侯蓝光房地产开发有限公司、成都郫县和骏置业有限公司、成都青羊正惠房地产开发有限公司、湖南三环置业有限公司、南昌和骏房地产开发有限公司、安徽美太光华置业有限公司、南昌蓝光和骏置业有限公司、南昌蓝光房地产开发有限公司资质到期正在办理延期外，其他均具备开发资质证书

或暂定资质证书。

2、房地产开发业务情况

公司以房地产开发及运营为核心，经营模式以自主开发销售为主，主要收入来源于房产销售和自有物业出租收益。截至 2018 末，公司已在全国成功布局 50 余个城市，累计开发项目近 300 个。2018 年，公司荣膺中国房地产百强综合实力第 22 位，并跻身百强房企成长性 TOP10，位列第 3 位；2015-2018 年连续四年荣膺中国十大最具投资价值上市房企，2018 年位列第 4 名。产品品牌“雍锦系”荣获“2017 年中国房地产精品项目品牌价值 TOP10”；“芙蓉系”荣获“2018 中国房地产精品项目品牌价值 TOP10”第三名，荣获“2018 中国房企品牌价值•产品品牌十强”。

公司最近三年及一期房地产开发经营情况如下：

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开工面积（万平方米）	**140.23**	**1,077.27**	**530.90**	**349.45**
其中：四川省内	16.86	365.90	249.60	82.94
四川省外	123.37	711.37	281.30	266.51
竣工面积（万平方米）	**16.96**	**336.98**	**273.07**	**315.72**
其中：四川省内	14.09	106.12	117.27	138.04
四川省外	2.87	230.86	155.80	179.66
销售面积（万平方米）	**207.42**	**801.64**	**609.27**	**281.60**
北京	0.01	3.48	7.19	5.03
嘉兴	-	-	-	1.26
自贡	2.88	0.49	-	0.62
遂宁	-	-	-	0.55
南充	7.01	64.94	69.60	28.99
成都	33.06	183.34	188.18	99.88
重庆	9.70	66.80	54.26	22.17
峨眉	-	-	0.30	0.91
长沙	5.43	13.71	1.87	8.15
无锡	6.58	31.86	33.10	10.08
昆明	15.36	53.43	56.69	21.11

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
苏州	2.34	8.23	33.53	23.58
合肥	5.16	30.71	29.33	25.12
武汉	2.29	9.25	43.43	16.22
青岛	2.69	6.06	5.06	1.72
南昌	3.39	17.02	18.00	6.70
邛崃	-	-	-	1.62
南京	0.50	28.62	8.45	3.70
天津	3.86	19.56	14.99	4.19
西安	10.39	38.78	37.43	-
杭州	3.09	18.19	6.10	-
广州	-	-	0.79	-
惠州	5.66	17.22	0.97	-
南通	11.61	9.02	-	-
资阳	2.38	16.87	-	-
泸州	3.42	21.84	-	-
郑州	4.34	6.89	-	-
宁波	5.41	3.60	-	-
温州	1.16	5.33	-	-
太原	0.41	1.02	-	-
嵊州	1.49	-	-	-
如皋	1.46	14.19	-	-
烟台	1.68	13.68	-	-
太仓	2.84	-	-	-
余姚	1.43	1.93	-	-
湖州	1.44	2.80	-	-
福安	1.19	-	-	-
宿迁	-	-	-	-
徐州	11.69	13.62	-	-
张家口	0.91	1.67	-	-
诸暨	0.87	8.02	-	-
眉山	0.55	17.44	-	-
济南	0.15	4.99	-	-

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
奉化	1.41	8.28	-	-
开封	-	8.34	-	-
南宁	2.84	5.60	-	-
宝鸡	5.53	7.61	-	-
南沙	0.26	2.07	-	-
吉安	4.56	3.78	-	-
宁德	-	3.26	-	-
达州	2.23	2.84	-	-
江阴	0.83	2.53	-	-
福州	2.24	1.22	-	-
扬州	0.45	0.56	-	-
滁州	-	0.97	-	-
临潼	3.23	-	-	-
仁寿	4.00	-	-	-
全椒	1.01	-	-	-
新乡	1.56	-	-	-
茂名	2.20	-	-	-
金华	1.24	-	-	-
销售金额（亿元）	**188.59**	**855.39**	**581.52**	**301.35**
北京	0.01	0.56	5.38	12.46
嘉兴	-	-	-	1.07
自贡	1.40	0.30	-	0.10
遂宁	-	-	-	1.08
南充	3.60	40.27	37.09	12.49
成都	25.59	202.91	173.79	91.77
重庆	6.53	54.36	49.39	20.17
峨眉	-	-	0.21	1.13
长沙	4.68	15.50	2.11	8.87
无锡	6.74	45.14	44.16	13.48
昆明	17.16	56.45	45.55	15.96
苏州	4.15	17.82	34.85	38.46
合肥	6.42	38.32	38.99	39.35

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
武汉	2.09	6.51	44.07	18.88
青岛	3.35	13.32	11.61	2.73
南昌	4.02	22.07	19.93	6.19
邛崃	-	-	-	0.84
南京	1.39	55.66	17.22	10.32
天津	3.28	29.42	22.66	6.01
西安	10.41	29.75	26.68	-
杭州	5.48	20.35	4.77	-
广州	-	-	1.98	-
惠州	5.90	25.82	1.08	-
南通	10.27	12.76	-	-
资阳	1.37	10.92	-	-
泸州	2.61	15.55	-	-
郑州	2.76	5.66	-	-
宁波	5.14	3.14	-	-
温州	2.14	11.29	-	-
太原	0.49	1.48	-	-
嵊州	1.16	-	-	-
如皋	1.02	11.01	-	-
烟台	0.74	8.57	-	-
太仓	3.74	-	-	-
余姚	1.17	1.84	-	-
湖州	2.12	4.29	-	-
福安	0.88	-	-	-
宿迁	-	-	-	-
徐州	8.65	6.94	-	-
张家口	0.62	1.31	-	-
诸暨	0.66	5.10	-	-
眉山	0.56	15.22	-	-
济南	0.46	18.53	-	-
奉化	1.90	11.04	-	-
开封	-	6.51	-	-

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南宁	3.13	5.84	-	-
宝鸡	3.50	5.45	-	-
南沙	0.54	5.35	-	-
吉安	3.82	3.08	-	-
宁德	-	2.81	-	-
达州	1.60	2.30	-	-
江阴	0.51	2.18	-	-
福州	2.73	1.57	-	-
扬州	0.61	0.66	-	-
滁州	-	0.47	-	-
临潼	2.55	-	-	-
仁寿	3.39	-	-	-
全椒	0.60	-	-	-
新乡	1.24	-	-	-
茂名	2.32	-	-	-
金华	1.39	-	-	-
平均售价（元/平方米）	**9,092.18**	**10,670.36**	**9,544.54**	**10,701.39**
北京	8,365.13	1,609.20	7,482.61	24,788.08
嘉兴	-	-	-	8,551.73
自贡	4,859.30	6,122.45	-	1,678.81
遂宁	-	-	-	19,742.76
南充	10,399.70	6,201.11	5,329.02	4,307.02
成都	26,517.59	11,067.42	9,235.31	9,187.37
重庆	12,389.10	8,137.72	9,102.47	9,098.87
峨眉	-	-	7,000.00	12,406.68
长沙	9,301.91	11,305.62	11,283.42	10,882.67
无锡	37,590.40	14,168.24	13,341.39	13,371.07
昆明	21,571.94	10,565.23	8,034.93	7,558.38
苏州	30,702.89	21,652.49	10,393.68	16,310.28
合肥	37,570.64	12,478.02	13,293.56	15,663.97
武汉	19,445.20	7,037.84	10,147.36	11,636.80
青岛	12,493.75	21,980.20	22,944.66	15,825.76

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南昌	21,988.34	12,967.10	11,072.22	9,233.39
邛崃	-	-	-	5,182.55
南京	34,987.68	19,447.94	20,378.70	27,862.58
天津	17,304.91	15,040.90	15,116.74	14,353.03
西安	44,103.00	7,671.48	7,127.97	-
杭州	34,809.48	11,187.47	7,819.67	-
广州	-	-	25,063.29	-
惠州	10,419.20	14,994.19	11,134.02	-
南通	8,844.32	14,146.34	-	-
资阳	5,762.54	6,473.03	-	-
泸州	7,631.46	7,119.96	-	-
郑州	6,358.10	8,214.80	-	-
宁波	9,518.24	8,722.22	-	-
温州	18,438.93	21,181.99	-	-
太原	11,830.29	14,509.80	-	-
嵊州	7,813.57	-	-	-
如皋	7,034.50	7,758.99	-	-
烟台	4,397.95	6,264.62	-	-
太仓	13,160.99	-	-	-
余姚	8,203.70	9,533.68	-	-
湖州	14,726.51	15,321.43	-	-
福安	7,416.11	-	-	-
宿迁	-	-	-	-
徐州	18,104.41	5,095.45	-	-
张家口	6,808.05	7,844.31	-	-
诸暨	7,554.54	6,359.10	-	-
眉山	10,251.47	8,727.06	-	-
济南	30,198.00	37,134.27	-	-
奉化	13,523.96	13,333.33	-	-
开封	-	7,805.76	-	-
南宁	11,018.03	10,428.57	-	-
宝鸡	6,331.23	7,161.63	-	-

项目/区域	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
南沙	21,017.12	25,845.41	-	-
吉安	8,370.56	8,148.15	-	-
宁德	-	8,619.63	-	-
达州	7,166.52	8,098.59	-	-
江阴	6,174.59	8,616.60	-	-
福州	12,193.13	12,868.85	-	-
扬州	13,515.24	11,785.71	-	-
滁州	-	4,845.36	-	-
临潼	7,894.41	-	-	-
仁寿	8,482.14	-	-	-
全椒	5,937.91	-	-	-
新乡	7,974.49	-	-	-
茂名	10,531.41	-	-	-
金华	11,224.92	-	-	-

注：部分城市销售均价出现大幅波动，主要是：（1）北京 2017 年后销售均价大幅下降，主要原因是受到当地限购政策影响，基本无住宅类销售，尾盘车位销售拉低销售均价；（2）峨眉 2016 年销售均价下降主要是因为 2016 年成交业绩中含大量住宅，拉低均价；2017 年销售均价下降的原因为尾盘车位销售拉低销售均价；（3）苏州 2017 年因受到当地限购政策影响，且尾盘车位销售较多，拉低销售均价；2018 年主要销售货值定位较高，拉高了平均售价；（4）青岛报告期内销售均价大幅提升，主要原因是商业资源开始销售，拉高项目整体均价；（5）南京 2017 年后销售均价有所下降，主要原因是当地政府限制住房价格；（6）武汉 2018 年销售均价有所下降，主要是由于尾盘车位销售拉低。

最近三年及一期，尽管宏观经济运行复杂多变，房地产调控政策不断波动，但公司通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断拓展融资渠道、完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，使公司获得了较为持续与稳定的发展。

最近三年及一期，公司新开工面积分别为 349.45 万平方米、530.90 万平方米、1,077.27 万平方米和 140.23 万平方米，公司新开工面积持续大幅增长。

最近三年及一期，公司房地产销售面积分别为 281.60 万平方米、609.27 万平方米、801.64 万平方米和 207.39 万平方米，销售金额分别为 301.35 亿元、581.52 亿元、855.39 亿元和 188.61 亿元。2016 年以来，随着公司房地产主业核

心竞争力的不断提升，公司已实现了全国化的战略布局、多元化的投资模式和产品改善升级，规模效应逐步显现，销售面积和销售金额同比大幅增长。

（三）发行人房地产开发项目情况

1、发行人房地产开发项目情况[2]

（1）最近三年及一期竣工项目/工程

最近三年及一期，公司房地产开发竣工项目/工程如下：

单位：平方米，万元

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	竣工规划建筑面积	权益比例	竣工备案时间	项目类型	总可售面积	截至 2019 年 3 月末累计已销售面积	去化率	截至 2019 年 3 月末累计已销售金额
1	成都 COCO 国际项目	成都成华蓝光房地产开发有限公司	成都市成华区青龙街道新山社区	335,966.85	100%	2016 年 9 月	住宅、商业	339,628.22	243,821.81	71.79%	227,831.55
2	重庆蓝光幸福满庭项目	重庆蓝光房地产开发有限公司	重庆市长寿区桃花新城展示区	124,462.12	100%	2016 年 3 月	住宅、商业	120,395.84	97,903.46	81.32%	59,556.37
3	重庆 COCO 时代	重庆蓝实置业有限公司	重庆市南岸区腾龙大道	543,935.75	100%	2016 年 12 月	住宅、商业	531,986.66	448,686.93	84.34%	379,871.70
4	无锡五彩城项目	无锡蓝光置业有限公司	无锡市锡沪路与云林路交叉口西南侧	272,410.36	100%	2016 年 12 月	住宅、商业	279,376.85	220,205.58	78.82%	192,551.82
5	苏州蓝光 COCO 蜜园项目	苏州蓝光和骏置业有限公司	苏州市吴中经济开发区文溪路	92,230.00	100%	2016 年 9 月	住宅、商业	89,990.09	69,223.14	76.92%	75,674.39

[2]发行人的房地产开发项目包括合并报表范围内子公司开发项目、联营合营开发项目及代工代建项目等。

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	竣工规划建筑面积	权益比例	竣工备案时间	项目类型	总可售面积	截至 2019 年 3 月末累计已销售面积	去化率	截至 2019 年 3 月末累计已销售金额
6	武汉蓝光 COCO 时代项目	武汉和骏置业有限公司	武汉市东湖高新技术开发区光谷一路	171,422.00	100%	2016 年 9 月	住宅、商业	171,271.86	147,047.18	85.86%	120,464.73
7	成都金悦派	成都高新和骏置业有限公司	成都市高新区中和街道新华社区 6 组，应龙社区 8 组	78,986.98	100%	2016 年 12 月	住宅、商业	77,676.53	54,938.08	70.73%	50,298.31
8	成都金悦府	成都成华正惠房地产开发有限公司	成都市成华区青龙街道白莲池苗圃内	310,649.58	100%	2016 年 12 月	住宅、商业	309,839.81	176,836.52	57.07%	159,068.79
9	成都金悦城	成都武侯炬峰置业有限公司	成都市武侯区簇桥街道办事处龙＃村 5 组	158,320.21	100%	2016 年 12 月	住宅、商业	155,934.12	119,899.23	76.89%	126,744.90
10	成都金悦金沙	成都金牛正惠房地产开发有限公司	成都市金牛区金泉街道郎家社区 7 组、	90,637.87	99%	2016 年 12 月	住宅、商业	89,967.99	67,975.94	75.56%	63,101.74
11	重庆御江台项目	重庆和骏置业有限公司	重庆市大渡口区	188,202.38	98%	2017 年 1 月	住宅、商业	181,723.16	150,276.01	82.70%	107,820.57
12	南充 COCO 香江	南充和骏置业有限公司	南充市顺庆区清泉坝清江路	481,504.77	100%	2017 年 1 月	住宅、商业	446,903.29	311,725.39	69.75%	221,263.73
13	邛崃蓝光 COCO 时代	成都邛崃和骏置业有限公司	邛崃市临邛镇北部新中心地块八北侧、318 国道西侧	160,184.35	67%	2017 年 4 月	住宅、商业	159,701.35	111,275.10	69.68%	41,979.14
14	合肥时代红街	合肥蓝光和骏置业有限公司	合肥市瑶海区新蚌埠路以南、规划淮南路以西	111,495.22	100%	2017 年 9 月	住宅+商业+办公	108,018.85	87,787.94	81.27%	108,420.38
15	长沙幸福满庭	湖南瑞琪置业有限公司	长沙市雨花区井塘村	144,600.32	100%	2017 年 5 月	住宅、商业	141,743.78	133,903.10	94.47%	80,491.58

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	竣工规划建筑面积	权益比例	竣工备案时间	项目类型	总可售面积	截至 2019 年 3 月末累计已销售面积	去化率	截至 2019 年 3 月末累计已销售金额
16	长沙雍锦阁（和骏嘉园 17 亩）	长沙蓝光和骏置业有限公司	岳麓区咸嘉湖路 120 号	67,106.42	100%	2017 年 9 月	住宅、商业	68,934.93	61,290.36	88.91%	51,699.63
17	苏州天悦城花园	苏州蓝光置业有限公司	苏州市太湖新城吴江高新路及顾家荡路	332,248.00	100%	2017 年 12 月	住宅、商业	304,507.31	289,387.25	95.03%	387,682.93
18	成都圣菲悦城	成都瑞纳投资有限公司	成都市西航港街道机场路社区	390,966.00	100%	2017 年 12 月	住宅、商业	372,802.79	310,338.67	83.24%	216,337.63
19	花满庭三期（花满兰庭）	成都新都蓝光房地产开发有限公司	成都市新都区大丰街道太平社区 6、7、8 组	224,829.00	99%	2017 年 10 月	住宅、商业	237,475.66	165,621.98	69.74%	102,574.62
20	金悦天娇	成都锦江灿琮置业有限公司	锦江区成龙路街道华新村 2、7 组	81,136.00	91%	2017 年 12 月	住宅、商业	80,377.55	62,304.83	77.52%	56,534.45
21	成都雍锦王府（38 亩）	成都青羊正惠房地产开发有限公司	成都市青羊区苏坡街道清波村 3.4 组	88,966.19	100%	2017 年 12 月	住宅、商业	87,224.32	51,178.64	58.67%	14,925.32
22	重庆帕提欧（35 亩）	重庆炜坤置业有限公司	重庆南岸区弹子石	96,270.00	100%	2017 年 11 月	住宅、商业	93,121.90	78,460.79	84.26%	67,086.37
23	成都公园悦府（蓝光兰亭悦府 47 亩）	成都郫县和骏置业有限公司	郫县犀浦镇万福村六社、万福村集体	131,892.29	100%	2017 年 12 月	住宅、商业	124,893.88	107,565.55	86.13%	92,887.30
24	南充 COCO 香江 2 期	南充蓝实置业有限公司	成都倍特建筑安装工程有限公司	211,260.00	99%	2017 年 12 月	住宅、商业	206,947.16	153,802.51	74.32%	81,912.91
25	成都中央天地	成都和祥实业有限公司	金牛区洞子口乡五福村十组	121,264.42	99%	2018 年 1 月	商业	111,361.76	90,329.28	81.11%	98,513.98

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	竣工规划建筑面积	权益比例	竣工备案时间	项目类型	总可售面积	截至 2019 年 3 月末累计已销售面积	去化率	截至 2019 年 3 月末累计已销售金额
26	乐彩城	成都成华中泓房地产开发有限公司	成华区圣灯街道人民塘社区	317,757.15	100%	2018 年 3 月	住宅、商业	315,836.88	211,845.00	67.07%	151,853.22
27	成都雍锦阁	成都成华灿琮置业有限公司	成华区圣灯街办圣灯村 8、9 组	99,036.00	50%	2018 年 3 月	住宅、商业	97,451.53	72,314.54	74.21%	96,379.91
28	成都雍锦世家	成都武侯蓝光房地产开发有限公司	武侯区永丰乡肖家河村 12 组	99,974.00	100%	2018 年 12 月	住宅、商业	93,737.75	72,964.85	77.84%	129,066.25
29	昆明水岸公园（80 亩）【蓝光天悦城-悦秀苑（A1）、悦水苑（A2）】	昆明长颐房地产开发有限公司	昆明市官渡区小板桥街道办事处	282,718.00	100%	2018 年 12 月	住宅、商业	270,238.32	250,853.23	92.83%	217,597.73
30	无锡雍锦里（119 亩）	无锡蓝光置地有限公司	锡山经济技术开发区春笋路以北、东亭路以东	245,700.00	51%	2018 年 12 月	住宅、商业	241,325.36	185,587.21	76.90%	232,678.89
31	南京公园 1 号（左岸枫林花园 63 亩）	南京蓝光和骏置业有限公司	板桥新城十期地块	157,678.00	100%	2018 年 12 月	住宅、商业	134,654.66	124,505.86	92.46%	262,250.58
32	合肥雍锦半岛（雍锦花园 229 亩）	合肥蓝光房地产开发有限公司	合肥高新区长宁大道与彩虹路交口	503,330.00	92%	2019 年 6 月	住宅、商业	471,387.05	380,453.38	80.71%	589,720.38
33	武汉林肯公园（长丰村“城中村”改造开发住宅 129 亩）	武汉名流时代置业有限公司	武汉市硚口区长丰村	398,047.00	100%	2019 年 3 月	住宅、商业	397,674.63	320,371.40	80.56%	352,419.69

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	竣工规划建筑面积	权益比例	竣工备案时间	项目类型	总可售面积	截至 2019 年 3 月末累计已销售面积	去化率	截至 2019 年 3 月末累计已销售金额
34	成都公园华府（翡翠华府-龙泉 68 亩）	成都龙泉驿蓝光和骏置业有限公司	龙泉驿区大面街道金枫路以东、金茶路以北	195,946.00	100%	2019 年 9 月	住宅、商业	192,879.91	158,288.56	82.07%	179,988.84
35	苏州雍锦园（和雍锦园 106 亩）	苏州蓝光置地有限公司	苏州市吴中区木渎镇金枫路东侧、花苑东路北侧	201,573.00	100%	2018 年 10 月	住宅、商业	195,064.33	180,774.25	92.67%	306,162.54
	合计			**7,512,706.23**				**7,302,056.08**	**5,769,743.55**		**5,786,112.98**

（2）主要在建项目/工程

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要在建项目/工程如下：

单位：平方米，万元

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
1	贡山壹号	自贡蓝光和骏置业有限公司	自贡市贡井区长征大道	2010 年 5 月	2020 年 12 月	100%	509,304.87	住宅、商业	160,479.90	160,178.90	99.81%	474,697.11	371,968.09	145,966.25

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
2	昆明天娇城	云南白药置业有限公司	于昆明市呈贡新区雨花片区前元路与元宝路交汇处	2013 年 11 月	2020 年 12 月	100%	1,184,305.20	住宅、商业	405,949.00	338,154.72	83.30%	1,027,516.10	858,501.83	412,482.08
3	观岭国际社区	成都金堂蓝光和骏置业有限公司	成都市金堂县赵镇观岭大道 1188 号	2011 年 8 月	2022 年 12 月	100%	1,564,193.26	住宅、商业	538,316.43	152,539.00	31.64%	1,245,960.26	806,442.31	507,835.72
4	成都水果侠主题世界原名：玉堂项目 248 亩	成都都江堰和骏置业有限公司	都江堰市玉堂镇三台村	2016 年 4 月	2020 年 12 月	100%	141,029.46	商业	52,925.20	52,514.88	99.22%	16,969.15	305.12	609.07
5	惠州雍和园（113 亩）	惠州蓝光和骏置业有限公司	惠州市林场激流坑	2018 年 1 月	2020 年 6 月	70%	302,987.00	住宅、商业	251,208.92	143,826.77	57.25%	300,521.97	101,080.93	109,374.09
6	南充香江国际二期（南充天娇城 1-6 期）	南充蓝光房地产有限公司	南充嘉陵区白马新城	2015 年 8 月	2020 年 12 月	100%	819,012.00	住宅、商业	326,455.69	271,094.90	83.04%	778,242.98	603,828.95	326,943.94
7	成都长岛国际社区	成都海润置业有限公司	双流九江镇通江社区	2017 年 7 月	2021 年 3 月	100%	1,360,860.00	住宅、商业	1,248,576.40	674,742.10	54.04%	1,293,276.54	937,813.64	1,087,493.14

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
8	天津雍锦香颂（江宇城 242 亩）	天津市江宇海汇房地产有限责任公司	津南区咸水沽镇	2016 年 12 月	2019 年 1 月	100%	383,462.00	住宅、商业	410,812.98	274,104.90	66.72%	380,048.38	263,378.12	334,431.59
9	南昌雍锦半岛（55 亩）	南昌和骏房地产开发有限公司	高新区紫阳大道以南、创新一路以西	2017 年 9 月	2019 年 9 月	100%	141,893.00	住宅、商业	152,601.20	152,433.10	99.89%	132,788.82	110,941.66	167,597.70
10	重庆国宾壹号院（高九路 46 亩）	重庆均钥置业有限公司	九龙坡区大杨石组团 D 分区 D5-3/03、D8-2-1/04 号	2017 年 7 月	2019 年 12 月	50%	100,914.00	住宅、商业	101,281.11	97,681.02	96.45%	99,595.58	54,206.87	101,020.82
11	蓝光.青城河谷	成都都江堰蓝光和骏置业有限公司、四川蓝光和骏实业有限公司	都江堰市中兴镇沿江村 3、4、7 组	2014 年 8 月	2019 年 10 月	100%	144,025.00	住宅、商业	110,581.46	84,376.50	76.30%	140,785.04	56,094.63	54,313.71
12	北京海悦城项目	北京星华蓝光置业有限公司	北京市房山区房山新城良乡	2016 年 6 月	2019 年 4 月	100%	345,898.76	住宅、商业	386,038.44	348,508.00	90.28%	337,826.75	134,503.36	266,289.29

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
13	蓝光·中央广场	重庆正惠置业有限公司	重庆大渡口区大渡口组团 E 分区	2015 年 7 月	2019 年 6 月	100%	245,448.00	住宅、商业	232,570.57	190,415.70	81.87%	238,559.96	116,929.91	115,188.52
14	南昌雍锦王府（雍锦府 61 亩）	南昌蓝光和骏置业有限公司	西湖区朝阳新城翠菊路以东、雷池街以南	2016 年 4 月	2019 年 1 月	100%	122,252.00	住宅、商业	143,863.28	139,330.00	96.85%	118,982.39	105,768.20	159,848.89
15	重庆林肯公园 242 亩	重庆灿瑞置业有限公司	巴南区渝南分流道二塘片区	2016 年 9 月	2019 年 12 月	100%	492,201.56	住宅、商业	296,786.19	253,012.40	85.25%	478,048.00	339,696.18	289,909.78
16	昆明林肯公园 180 亩（悦彩城.【悦山苑】【悦云苑】【悦林苑】【悦心苑】）	昆明蓝光房地产开发有限公司	昆明市盘龙区龙泉街道办事处	2016 年 9 月	2020 年 6 月	51%	535,982.52	住宅、商业	446,402.98	332,632.10	74.51%	504,968.61	441,852.45	504,152.96
17	南昌林肯公园（观澜府 72 亩）	南昌蓝光房地产开发有限公司	高新区麻中大道以西、文苑路以北	2016 年 6 月	2019 年 4 月	100%	135,322.50	住宅、商业	73,258.91	60,403.05	82.45%	128,416.82	111,551.51	74,807.67

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
18	青岛黑钻公馆（34 亩）	青岛蓝光房地产开发有限公司	青岛宜昌路 16 号	2017 年 1 月	2019 年 9 月	100%	110,329.00	住宅、商业	191,181.16	166,295.00	86.98%	101,750.68	81,896.18	178,465.68
19	无锡雍锦园（知澜园 175 亩）	民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司	锡山经济技术开发区二泉东路北、团结大道东	2017 年 1 月	2019 年 6 月	100%	356,389.00	住宅、商业	378,506.33	248,376.30	65.62%	353,204.62	232,924.70	338,664.03
20	清江花都（青白江 31 亩）	成都青白江蓝光和骏置业有限公司	成都市青白江区凤凰大道以北	2016 年 1 月	2019 年 4 月	100%	69,325.00	住宅、商业	31,613.00	13,143.73	41.58%	65,664.64	11,616.61	11,270.14
21	空港项目（7-12 期）	成都双流和骏置业有限公司	成都市双流县西航港黄河中路二段	2015 年 12 月	2020 年 12 月	100%	1,233,003.06	商业	283,331.17	235,134.00	82.99%	1,227,151.11	377,332.35	369,052.90
22	西安公园华府一期（101 亩）	西安正惠房地产开发有限公司	西咸新区沣东新城，天台路以西、征和四路以南	2017 年 4 月	2020 年 9 月	51%	457,910.52	住宅、商业	241,024.71	115,331.40	47.85%	412,214.69	166,787.77	110,204.73

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
23	西安公园华府二期（84 亩）	西安熠坤置业有限公司	西咸新区沣东新城，车城七路以西、征和四路以南	2017 年 9 月	2020 年 9 月	51%	395,608.02	住宅、商业	201,771.47	107,516.40	53.29%	357,048.07	176,112.97	135,764.46
24	西安公园华府三期（148 亩）	西安灿琮置业有限公司	西咸新区沣东新城，车城六路以西、征和四路以南	2017 年 7 月	2020 年 9 月	51%	431,605.00	住宅、商业	270,555.68	127,122.50	46.99%	407,773.54	222,017.62	212,368.08
25	南充香江花园 41 亩	南充灿瑞置业有限公司	嘉陵区都尉路西侧	2017 年 9 月	2019 年 12 月	99%	90,061.00	住宅、商业	46,883.40	34,621.19	73.85%	85,869.64	74,439.36	50,547.46
26	成都雍锦丽府（雍锦世家二期 28 亩）	成都远来房地产开发有限公司	高新区高朋西路西侧、丽都路东侧	2017 年 12 月	2020 年 2 月	100%	83,674.52	住宅、商业	125,318.00	105,231.70	83.97%	79,131.45	59,193.29	107,171.80
27	太原雍锦王府（玉泉·如意山庄 42 亩）	山西保源昌房地产开发有限公司	太原市万柏林区晋峰城郊森林公园内	2017 年 7 月	2019 年 5 月	80%	90,981.58	住宅	93,015.92	19,483.27	20.95%	81,392.77	14,300.33	19,023.18

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
28	合肥半岛公馆 原名：合肥雍锦.半岛公馆（57 亩）	合肥蓝光宏景置业有限公司	合肥阜阳北路与涡阳路交口西南侧	2017 年 10 月	2020 年 4 月	73%	171,594.00	住宅、商业	252,590.65	173,317.80	68.62%	168,152.08	56,217.77	89,791.19
29	合肥公园一号（时代公园 75 亩）	安徽美太光华置业有限公司	肥东新区燎原路东	2017 年 6 月	2019 年 6 月	100%	165,171.00	住宅、商业	122,445.97	105,989.20	86.56%	164,793.77	142,859.39	139,543.66
30	南昌林肯公园 8 号（高新 52 亩）	南昌烨城房地产开发有限公司	南昌市高新区规划路以东、新月路以南、麻中大道以西、文苑路以北	2018 年 2 月	2020 年 4 月	100%	88,142.90	住宅、商业	79,217.94	60,403.05	76.25%	86,144.40	73,785.47	79,999.02
31	合肥林肯公园（学林花园 95 亩）	合肥蓝光盛景置业有限公司	淝水路以南、云锦路以东	2017 年 6 月	2019 年 8 月	51%	165,618.00	住宅、商业	162,698.72	145,374.10	89.35%	157,848.25	126,949.91	156,721.58
32	泸州长岛国际社区 350 亩（地块一：169.86 亩；地块二：180.14 亩）	华西和骏耀城置业（泸州）有限公司	泸州市城北新城九狮路西侧	2018 年 4 月	2021 年 8 月	51%	604,810.00	住宅、商业	149,020.48	134,033.00	89.94%	576,654.46	217,349.53	162,570.79

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
33	昆明中国滇池花田国际度假区原名：昆明金桂街项目	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	昆明市呈贡区斗南片区	2018 年 4 月	2021 年 3 月	100%	538,704.47	住宅、商业	517,355.58	188,969.00	36.53%	519,741.43	205,865.21	258,516.59
34	昆明云报芙蓉园原名：昆明太平新城 155 亩	昆明蓝光云报置业有限公司（芙蓉系）	安宁市太平新城云报记者村	2018 年 7 月	2020 年 8 月	51%	133,327.39	住宅、商业	101,476.12	38,760.68	38.20%	123,320.81	42,364.03	51,075.95
35	蔚蓝溪苑原名：宿迁 105 亩	宿迁朗鑫置业有限公司	宿迁市苏宿工业园区 05 地块	2018 年 4 月	2020 年 12 月	60%	247,460.00	住宅、商业	166,060.04	59,270.61	35.69%	171,139.79	23,077.77	19,909.11
36	蔚蓝雅苑原名：宿迁 92 亩	宿迁朗诗置业有限公司	宿迁市苏宿工业园区 06 地块	2018 年 4 月	2020 年 12 月	60%	222,790.00	住宅、商业	141,830.02	52,593.45	37.08%	151,655.22	87,763.09	83,081.86
37	天津雍锦半岛（484）原名：天津雍锦王府（484 亩）	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	天津市西青区杨柳青镇津同公路北侧	2018 年 7 月	2020 年 3 月	100%	309,646.46	住宅、商业	553,466.29	247,785.10	44.77%	304,692.53	9,468.44	18,510.72

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
38	天津汉沽东扩区 103 亩合作项目	天津博瑞房地产开发有限公司	滨海新区北片区汉沽东扩区	2018 年 6 月	2020 年 1 月	25%	146,541.02	住宅	83,632.80	40,278.42	48.16%	132,685.19	27,670.34	24,822.15
39	南充雍锦半岛（青泉坝 90 亩）	南充煌峰置业有限公司	南充市顺庆区清泉坝片区	2018 年 4 月	2020 年 6 月	100%	199,625.00	住宅、商业	130,422.92	89,856.61	68.90%	190,732.39	147,583.84	124,082.51
40	资阳公园学府（119 亩）	资阳市川绵教育房地产开发有限公司	资阳市雁江区希望大道与纬四路交界处	2018 年 4 月	2020 年 6 月	80%	359,685.92	商业	93,380.78	74,418.23	79.69%	346,685.49	162,494.10	100,622.38
41	重庆巴南 79 亩（水岸公园）	重庆和骏置业有限公司	重庆市巴南区花溪街道民主村	2018 年 4 月	2020 年 6 月	100%	274,986.00	住宅、商业	187,831.94	106,154.20	56.52%	200,811.68	118,026.15	108,697.58
42	余姚 20 亩（余姚雍锦世家一期）	余姚市环恒置业有限公司	余姚市荣光路北侧、华昌路东侧地块	2018 年 4 月	2019 年 9 月	100%	32,615.00	住宅、商业	21,635.78	20,771.32	96.00%	27,500.78	22,356.61	20,737.14
43	余姚 45 亩（余姚雍锦世家二期）	余姚市弘利明伟置业有限公司	余姚市梨洲街道明伟村和姜家渡村地块	2018 年 4 月	2019 年 12 月	100%	67,225.00	住宅、商业	57,773.17	24,712.43	42.77%	52,672.49	11,206.28	9,215.55

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
44	苏州太仓 39 亩（太仓水韵东方花苑）	太仓蓝光和骏置业有限公司	太仓市璜泾镇南部新城	2018 年 4 月	2019 年 6 月	100%	64,286.00	住宅、商业	56,537.90	33,027.97	58.42%	61,568.42	-	-
45	如皋雍锦园西区（100 亩）	南通富盛置业有限公司	如皋市如城镇太平村 6 组，东风村 1、10 组	2018 年 4 月	2019 年 12 月	92%	197,486.26	住宅、商业	80,841.78	46,969.85	58.10%	133,266.02	71,568.01	53,750.12
46	如皋雍锦园东区（74 亩）	如皋市兆基置业有限公司	城北街道城北村 11 组，新生村 1、8 组	2018 年 4 月	2019 年 11 月	93%	157,193.21	住宅、商业	88,801.24	42,289.52	47.62%	143,441.10	75,019.51	50,989.74
47	杭州雍锦世家（嵊州 183 亩）	嵊州蓝光置信置业有限公司	嵊州市芷湘路以东、领带园二路以南、澄昌路以西	2018 年 4 月	2019 年 12 月	60%	302,711.23	住宅、商业	216,289.28	109,853.80	50.79%	247,491.21	142,190.05	119,484.14
48	南通中创大都会（南通 72 亩）	南通锦隆置业有限公司	南通市中创区通盛大道西、源兴路北、居康路南	2018 年 5 月	2020 年 8 月	24%	145,664.07	住宅、商业	123,512.51	94,270.05	76.32%	132,263.50	91,240.87	123,041.39
49	星桥 89.5 亩项目 原名：余杭 89.5 亩	杭州启辉置业有限公司	杭州余杭临平新城西区块	2018 年 4 月	2020 年 9 月	52%	195,242.19	住宅、商业	274,997.00	232,688.76	84.62%	187,202.71	76,389.16	136,272.17

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
50	德信蓝光翡丽湾 原名：温州 123 亩	温州德信泓宸置业有限公司	温州鹿城区七彩路以南，智源街以东，板桥二路以北，智联街以西	2018 年 4 月	2019 年 4 月	51%	182,606.00	住宅、商业	247,201.97	165,210.40	66.83%	155,210.72	64,920.68	134,267.33
51	宏地国宾府（宁德福安 46 亩）	杭州蓝光置业有限公司	富阳大桥西侧	2018 年 3 月	2021 年 5 月	51%	102,962.42	商住	68,017.12	40,313.36	59.27%	95,485.52	44,479.70	36,900.62
52	苏州太仓 20 亩（云樾天境）	太仓碧盛房地产开发有限公司	苏州市太仓市沙溪镇	2018 年 4 月	2019 年 4 月	51%	30,875.90	住宅、商业	30,304.00	18,558.87	61.24%	28,411.68	-	-
53	扬州雍锦园（44 亩）	扬州和骏置业有限公司	扬州市邗江区杨庙	2018 年 3 月	2019 年 9 月	100%	44,895.40	住宅	41,526.18	28,668.07	69.04%	39,988.53	-	-
54	达州市通川区莲花湖 89 亩招拍挂项目（案名：芙蓉风华）	达州蓝光和骏置业有限公司	四川省达州市西外莲花湖片区	2018 年 6 月	2020 年 11 月	81%	187,970.29	住宅	142,851.65	71,479.86	50.04%	178,765.49	33,830.39	25,875.21

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
55	苏州浒关 52 亩（翡翠四季花园）	苏州高新光耀万坤置地有限公司	苏州市高新区浒关开发区凤凰峰路东、象山路北	2018 年 4 月	2020 年 12 月	25%	80,589.46	住宅、商业	114,999.57	79,953.23	69.52%	73,041.78	38,382.12	102,702.20
56	宁波市奉化区 94 亩合作项目（案名：祥生蓝光云山新语）	宁波祥生弘远房地产开发有限公司	浙江省宁波市奉化区南山路与长汀路的交汇处	2018 年 7 月	2021 年 6 月	51%	180,924.13	商住	162,599.00	108,937.70	67.00%	178,181.83	96,891.26	129,434.63
57	湖州雍和园 82 亩	湖州蓝光和骏置业有限公司	湖州市湖东分区南片，北靠湖东路，西临规划道路，东侧为蜀山路	2018 年 6 月	2019 年 4 月	95%	121,589.05	住宅、商业	147,607.88	87,255.07	59.11%	101,829.22	41,694.36	62,115.72
58	烟台雍锦锦湖（原名：烟台 47 亩）	烟台和骏房地产开发有限公司	烟台市三山大街南、西郊路东	2018 年 8 月	2020 年 4 月	100%	80,140.32	住宅、商业	40,305.39	22,690.93	56.30%	80,022.61	70,303.14	40,584.71
59	杭州市临安区青山湖 50 亩收并购项目	杭州天园置业有限公司	浙江省杭州市临安区蒋墅街南侧、西一路西侧、天柱街北侧	2018 年 6 月	2021 年 1 月	68%	117,414.57	商住	155,110.82	138,515.80	89.30%	103,185.05	35,424.92	70,964.33

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
60	徐州丰县 352 亩（案名：徐州雍锦半岛）	丰县常财置业有限公司、丰县蓝光房地产开发有限公司	江苏省徐州市丰县城北板块	2018 年 8 月	2022 年 1 月	51%	601,929.00	商住	283,454.92	25,743.00	9.08%	538,485.06	27,559.82	13,440.78
61	凤湖长岛国际（原名：平原新乡 507 亩）	新乡市蓝光锦润置业有限公司、新乡市蓝光鎏源置业有限公司、新乡市铭瀚置业有限公司、新乡市鋆鸿置业有限公司	河南省新乡市平原新区	2018 年 7 月	2021 年 6 月	100%	1,222,497.20	住宅、商业	827,494.00	212,869.00	25.72 %	1,119,482.01	84,542.16	67,965.56
62	烟台雍锦半岛（烟台曲家洼 50 亩）	烟台和骏房地产开发有限公司	烟台市高新区菊花山路、海兴路以西、杏山路以东	2018 年 7 月	2020 年 9 月	60%	114,475.24	商住	52,137.42	17,278.14	33.14 %	104,148.35	80,465.09	52,791.34

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
63	川发展仁寿 492 亩收并购项目	仁寿蜀润置业有限公司 仁寿蜀峰置业有限公司 仁寿蜀恒置业有限公司 仁寿蜀锦置业有限公司 仁寿兴合置业有限公司	四川省眉山市仁寿县	2018 年 4 月	2025 年 4 月	45%	897,780.44	商住	626,276.00	285,384.00	45.57%	729,191.46	52,239.10	44,296.47
64	江阴 64 亩收并购项目	江阴天建置业有限公司	江苏省江阴市新桥镇澄地	2018 年 9 月	2020 年 6 月	100%	66,356.00	商住	44,538.05	16,166.21	36.30%	60,512.29	33,532.21	26,325.90
65	滁州市全椒县 140 亩收并购项目	合肥炀玖商贸有限责任公司	滁州市全椒县十字镇十字小学北侧	2018 年 9 月	2022 年 7 月	78%	249,391.00	住宅	117,307.96	33,399.70	28.47%	241,923.21	19,847.59	9,857.65

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
66	吉安蓝光雍锦半岛（吉安市青原区 140 亩招拍挂项目）	南昌和骏房地产开发有限公司	吉安市河东滨江新区	2018 年 10 月	2020 年 11 月	100%	237,480.57	住宅	170,157.35	80,973.36	47.59%	222,308.54	83,391.59	68,684.91
67	武汉雍锦天府（武汉市汉南区 115 亩股权合作项目）	武汉和骏置业有限公司	武汉市汉南区纱帽街纱帽正街北侧	2018 年 7 月	2021 年 6 月	58%	301,721.00	商住	207,060.09	52,921.67	25.56%	281,739.92	35,487.44	30,725.45
68	长沙雍锦半岛（209 亩）	湖南三环置业有限公司	岳麓区平塘镇山塘村	2018 年 3 月	2021 年 6 月	100%	366,599.00	住宅、商业	343,835.39	168,588.90	49.03%	349,891.89	149,469.37	131,514.06
69	平潭雍锦湾（福州市平潭实验区 102 亩合作项目）	平潭蓝馨置业有限公司	平潭市金井大道（原金井湾大道）南侧，安海路（原金井一路）东侧	2018 年 7 月	2021 年 12 月	65%	211,780.00	商住	239,311.69	135,868.50	56.77%	188,434.35	34,566.55	40,469.45
70	张家口 111 亩	张家口蓝光圣源房地产有限责任公司	张家口市万全区水泉堡村	2018 年 4 月	2020 年 6 月	81%	188,285.00	住宅、商业	128,210.80	62,373.96	48.65%	167,633.67	25,828.46	19,370.44

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
71	茂名滨海钰瀧湾（茂名市滨海新区 512 亩合作拿地项目（其中 188 亩））	茂名烨城房地产开发有限公司	茂名博贺湾新城启动区	2018 年 9 月	2022 年 10 月	49%	849,437.01	商住	494,506.95	86,838.00	17.56%	775,370.38	-	-
72	茂名高州钰瀧湾（茂名高州市 459 亩合作拿地项目）	茂名烁城房地产开发有限公司	广东省高州市宝光街道办宝光片区	2018 年 8 月	2022 年 11 月	51%	956,759.00	商住	671,230.65	231,554.00	34.50%	924,187.70	1,385.99	3,502.04
73	达州市通川区莲花湖 200 亩招拍挂项目（案名：芙蓉风华）	达州蓝光和骏置业有限公司	四川省达州市西外莲花湖片区	2018 年 10 月	2021 年 6 月	81%	282,720.00	住宅	256,121.57	119,550.60	46.68%	277,483.54	16,848.95	12,940.61
74	宝鸡雍锦半岛（宝鸡市高新区 570 亩收并购项目）	宝鸡锦沣泽置业有限公司	宝鸡市高新技术产业开发区渭滨大道以南	2018 年 8 月	2023 年 8 月	99%	1,680,044.48	住宅	341,975.23	158,838.00	46.45%	1,518,846.06	73,103.26	46,983.34

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
75	南宁雍锦澜湾（南宁 98 亩）	四川蓝光和骏置业有限公司	广西南宁五象新区万达茂商圈	2018 年 10 月	2021 年 12 月	100%	343,248.87	二类居住兼容商业	196,666.00	159,481.00	81.09%	315,607.04	79,822.21	84,719.72
76	宁波杭州湾新区 216 亩收并购项目（案名：杭州雍锦湾）	宁波杭州湾新区新星房地产开发有限公司	浙江省慈溪市杭州湾新区滨海大道以北，滨海一路以南，兴慈一路以西	2018 年 9 月	2020 年 11 月	100%	359,064.00	商住	375,101.90	105,471.70	28.12%	340,948.62	89,589.35	81,325.39
77	西安市临潼新区 148 亩招拍挂项目（西安长岛国际社区二期）	西安煜坤房地产开发有限公司	西安市临潼区秦汉大道南侧、芷渭东五路西侧、芷渭东四路东侧	2018 年 8 月	2023 年 3 月	100%	288,892.00	商住	140,101.03	85,669.36	61.15%	284,646.32	45,184.15	35,071.61
78	西安临潼 150 亩（西安长岛国际社区一期）	西安和骏置业有限公司	临潼区行者街道办事处辖区	2018 年 4 月	2019 年 12 月	100%	255,095.23	住宅、商业	149,020.48	75,399.80	50.60%	251,349.64	156,816.21	128,629.25
79	榆次 218 亩	晋中锦添合意房地产开发有限公司	安宁东街北侧、锦纶路东侧	2019 年 3 月	2022 年 10 月	70%	587,210.00	商住	387,314.00	98,173.00	25.35%	537,482.96	-	-

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
80	空港国际城（成都市空港导航站 16 亩招拍挂项目）	成都双流和骏置业有限公司	成都市双流区西航港街道机场路社区（原红缨村 3 社）、近都社区	2019 年 2 月	2020 年 6 月	100%	24,103.00	商住	13,400.00	3,290.00	24.55%	-	-	-
81	天津市宁河区 78 亩合作拿地项目	天津蓝光骏景房地产开发有限公司	天津市宁河区桥北新区津榆公路南侧	2019 年 3 月	2021 年 1 月	100%	136,520.63	住宅	38,841.00	-	0.00%	122,936.86	-	-
82	泸州蓝光水岸公园（泸州市茜草区 52 亩合作拿地项目）	泸州锦澜房地产开发有限公司	四川省泸州市江阳区茜草街道二环路北侧	2019 年 3 月	2021 年 5 月	98%	145,856.00	住宅	83,264.45	21,323.34	25.61%	137,325.68	21,125.59	13,429.24
83	沁兰名邸（兰溪市 86.6 亩）	金华天澜置业有限公司	浙江省兰溪市朝晖路以西、西山路以南	2018 年 12 月	2020 年 12 月	50%	143,458.96	商住	107,989.00	57,608.63	53.35%	129,132.79	12,378.25	13,894.48
84	澜湾雅苑（扬州市 76.91 亩）	扬州梁瑞置业有限公司	江苏省扬州市邗江区甘八路西、新洲路北、周巷路东、规划支路南	2019 年 1 月	2021 年 2 月	34%	79,843.00	住宅	66,258.00	26,731.65	40.34%	66,225.41	-	-

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
85	南充星星国际（代工代建项目）	阆中市宏大置业有限公司	四川省南充市阆中七里新区	2018 年 3 月	2021 年 6 月	-	264,278.20	住宅	-	-	-	252,875.77	177,851.74	82,296.36
86	重庆公园华府（代工代建项目）	重庆南方集团有限公司	重庆市沙坪坝区高九路	2018 年 5 月	2020 年 6 月	-	179,448.70	住宅	-	-	-	177,372.57	24,372.41	27,662.98
87	南京黑钻公馆（代工代建项目）	南京华麟置业有限公司	江苏省南京市江宁区麒麟科创园	2018 年 7 月	2019 年 6 月	-	336,300.19	住宅、商业	-	-	-	308,591.95	30,765.87	80,136.82
88	徐州市贾汪区 16 亩代工代建项目	徐州怡嘉置业有限公司	徐州市贾汪区转型大道南侧	2017 年 12 月	2020 年 6 月	-	62,226.25	商住	-	-	-	56,572.94	8,549.32	4,368.81
89	济南雍锦半岛（济南市市中区山顶道 72 亩代工代建项目）	济南香江置业有限公司	济南市市中区郎茂山公园北侧，二环南路以北，郎茂山路以东	2018 年 4 月	2021 年 4 月	-	69,414.00	住宅	-	-	-	62,283.86	3,952.78	11,961.44
90	南通雍锦星洲湾（南通市海门市 152 亩代工代建项目）	南京蓝光和骏置业有限公司	南通市海门市荣祥纺织厂地块	2018 年 9 月	2021 年 6 月	-	287,504.00	商住	-	-	-	264,714.52	59,590.85	73,976.16

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
91	诸暨 36.7 亩代工代建项目（案名：诸暨雍锦王府）	诸暨荣丰置业有限公司	浙江省诸暨市店口镇	2018 年 8 月	2020 年 12 月	-	86,925.44	商住	-	-	-	80,109.57	8,675.04	6,619.56
92	徐州市贾汪区 41 亩代工代建项目（案名：徐州锦澜府）	徐州市港华置业有限公司	江苏省徐州市贾汪区	2018 年 9 月	2021 年 6 月	-	86,028.00	住宅	-	-	-	81,634.65	5,018.67	3,594.40
93	眉山市仁寿 63.2 亩参股合作项目（成都陵江府）	碧桂园眉山公司	四川省眉山市仁寿新区	2018 年 4 月	2020 年 12 月	5%	69,038.89	住宅	129,101.62	33,771.74	26.16%	66,547.78	12,303.69	13,375.00
94	无锡美的公园天下合作项目	无锡市悦辉房地产发展有限公司	无锡市锡山区安镇街道和祥路南、弘业东路东	2016 年 12 月	2020 年 4 月	80%	212,229.00	住宅	234,416.00	212,959.40	90.85%	192,037.12	164,705.70	247,920.58

序号	项目名称	项目开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	总规划建筑面积	项目类别	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	项目进度	项目总体可售面积	累计已销售面积	累计已销售金额
				开工	完工									
95	雍锦澜湾（南通市苏通产业园区 71 亩合作项目）	弘阳地产南通公司	南通市苏通产业园	2018 年 10 月	2020 年 11 月	25%	111,620.00	住宅	100,265.00	40,184.14	40.08%	100,265.00	18,334.50	20,361.03
96	新乡平原新区 86 亩合作拿地项目（案名：雍锦王府）	新乡市唐普锦鸿房地产开发有限公司	河南省新乡市平原新区板块	2019 年 2 月	2020 年 12 月	51%	159,544.67	商住	140,380.96	40,281.41	28.69%	142,021.76	43,398.01	27,607.00
	合计						**30,283,574.47**		**18,979,389.50**	**10,430,266.16**		**27,653,313.06**	**10,869,558.96**	**10,250,895.62**

（3）公司拟建项目/工程

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要拟建项目/工程如下：

单位：平方米，万元

序号	项目名称（暂定）	开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	拟建规划建筑面积	项目类别	预计总投资额	截至 2019 年 3 月末已投资金额	预计总可售面积	建设进度
				开工	完工							
1	峨秀湖	峨眉山蓝光文化旅游置业有限公司	峨眉山市峨山镇万坎村三组	2019 年 4 月	2021 年 3 月	100%	16,700.00	住宅、商业	暂无	8,183.49	暂无	-
2	十里蓝山（32#楼）	重庆中泓房地产开发有限公司	重庆市巴南区渝南大道	2019 年 4 月	2021 年 3 月	100%	10,314.41	住宅、商业	3,821.33	21.33	暂无	1%
3	杭州萧山 150 亩	杭州龙盈房地产开发有限公司	杭州市萧山区浦阳镇桃源村后湖山	2019 年 4 月	2021 年 5 月	30%	153,395.00	住宅	84,256.00	暂无	149,038.00	-
4	半岛公馆-惠州天誉 72 亩（二期）	惠州市和胜置业有限公司	江北南区 22 号小区	2019 年 7 月	2021 年 7 月	100%	236,087.00	住宅、商业	265,028.51	153,508.70	222,734.80	58%
5	青岛黄岛 50 亩项目（现阶段为 20 亩）	青岛庚辰黄岛汽车产业有限公司	黄岛区牡丹江路北、团结路西	2019 年 6 月	2021 年 4 月	70%	36,751.00	住宅、商业	暂无	27,605.67	35,565.33	-
6	南宁市邕宁区 57 亩招拍挂项目	南宁森驰置业有限公司	四川省南宁市邕宁区	2019 年 6 月	2019 年 11 月	100%	161,608.00	商住	121,862.00	63,907.00	147,442.00	52%
7	开封雍锦汇项目（开封新区 34 亩）	河南华之丽实业有限公司	河南省开封市开封新区	2019 年 5 月	2020 年 12 月	55%	84,171.00	商住	57,612.64	35,363.36	80,483.00	61%

序号	项目名称（暂定）	开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	拟建规划建筑面积	项目类别	预计总投资额	截至 2019 年 3 月末已投资金额	预计总可售面积	建设进度
				开工	完工							
8	西咸新区 95 亩	西安品诺实业有限公司	陕西省西咸新区天府路以北、横五路以南、渭东路以东、咸户路以西	2019 年 4 月	2022 年 6 月	98%	215,601.00	商住	115,006.00	27,521.00	150,273.90	24%
9	重庆市两江新区 274 亩	重庆宇晟置业有限公司	重庆市两江新区两路组团	2019 年 5 月	2023 年 6 月	98%	712,579.00	商住	506,111.00	75,000.00	487,388.00	15%
10	漯河 166 亩	漯河市鎏源置业有限公司	漯河市郾城区淞江路北侧、太白山路西侧	2019 年 4 月	2023 年 3 月	90%	467,561.03	商住	214,813.82	44,376.57	438,698.76	21%
11	洛阳 87 亩	洛阳浩德安澜置业有限公司	洛阳市长厦门街与展览东路交叉口东北角	2019 年 4 月	2022 年 6 月	51%	272,732.00	商住	191,958.00	47,843.00	199,209.00	25%
12	襄阳 34 亩	湖北楷熠房地产开发有限公司	襄阳市樊城区汉江大道以西、红光路以北	2019 年 4 月	2021 年 9 月	100%	95,731.00	商住	63,424.00	22,711.00	73,572.00	36%
13	福州长乐区 52 亩	福州蓝光和骏置业有限公司	福州市首占新区海峡路东侧，洋鹏路北侧	2019 年 6 月	2021 年 1 月	100%	103,550.00	商住	90,785.00	40,721.32	68,357.00	45%
14	眉山市仁寿 65.6 亩合作项目	碧桂园眉山公司	四川省眉山市仁寿新区	2019 年 6 月	2020 年 9 月	15%	89,406.72	住宅	84,748.00	41,036.00	77,023.00	48%

序号	项目名称（暂定）	开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	拟建规划建筑面积	项目类别	预计总投资额	截至 2019 年 3 月末已投资金额	预计总可售面积	建设进度
				开工	完工							
15	雍锦半岛-茂名市茂南区镇盛镇 482 亩合作拿地项目（其中 281 亩）	司茂名煜坤房地产开发有限公司	茂名市茂南区镇盛镇茂山村	2019 年 5 月	2021 年 6 月	85%	671,172.00	商住	371,485.36	53,887.76	629,518.00	15%
16	衡水市桃城区 313 亩产业合作项目	天津蓝光商贸有限责任公司	于衡水市滏阳一路北侧	2019 年 5 月	2022 年 7 月	100%	637,361.00	商住	444,791.32	169,020.70	616,867.00	38%
17	宁波市余姚 180 亩合作拿地项目	余姚市正飞置业有限公司	余姚市远东中五路北侧、城东路东侧	2019 年 5 月	2021 年 8 月	50%	314,026.00	住宅	234,662.61	105,471.70	257,681.00	45%
18	洛阳 71.27 亩	河南省中成房地产集团有限公司	洛阳市洛龙区	2019 年 6 月	2022 年 3 月	51%	221,578.00	住宅、商业	155,631.00	66,287.62	196,842.00	43%
19	天津 664.73 亩	天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司	天津市津南区小站板块	2019 年 11 月	2021 年 2 月	90%	670,023.00	住宅、商业	490,743.00	98,020.00	643,867.00	20%
20	淄博 126.92 亩	山东嘉州置地有限公司	淄博市临淄区北四路以东，晏婴路以南，淄河西路以西，广场路以北	2019 年 7 月	2021 年 12 月	60%	180,999.00	住宅	143,322.00	25,639.00	167,720.00	18%

序号	项目名称（暂定）	开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	拟建规划建筑面积	项目类别	预计总投资额	截至 2019 年 3 月末已投资金额	预计总可售面积	建设进度
				开工	完工							
21	天津 299.62 亩	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	天津市武清区南湖板块	2019 年 9 月	2021 年 12 月	100%	420,586.00	住宅	372,454.00	76,255.00	386,984.00	20%
22	晋江 27.3 亩	泉州蓝泽置业有限公司	晋江市池店镇	2019 年 8 月	2021 年 7 月	50%	65,402.00	住宅	33,984.00	8,700.00	54,913.00	26%
23	佛山 37.13 亩	深圳蓝光和骏有限公司	佛山市顺德区均安镇东堤路	2019 年 7 月	2021 年 12 月	100%	102,549.00	住宅、商业	77,875.00	16,713.50	93,028.00	21%
24	福州 58.35 亩	苍南蓝光和骏置业有限公司	福州市晋安区横屿	2019 年 9 月	2021 年 11 月	100%	158,181.00	住宅、商业	209,607.00	62,250.00	140,991.00	30%
25	蓝光·公园华府(西安沣东 14.48 亩)	蓝光·公园华府(西安沣东 14.48 亩)	陕西省西咸新区沣东新城丰安路以北、西三环以西	2019 年 4 月	2020 年 12 月	96%	36,357.00	住宅、商业	29,035.00	8,943.00	32,520.00	31%
26	蓝光·雍锦湾（贵阳市 94.91 亩）	蓝光·雍锦湾（贵阳市 94.91 亩）	贵州省清镇市职教路与滨湖路交汇处	2019 年 6 月	2021 年 9 月	51%	211,753.00	住宅、商业	105,276.00	2,018.78	195,145.00	2%
27	重庆 140.55 亩	重庆 140.55 亩	重庆市涪陵区江东	2019 年 4 月	2021 年 9 月	51%	279,524.00	住宅、商业	152,167.00	26,455.00	266,771.00	17%
28	蓝光德商天域（昆明 65.42 亩）	云南德商置业有限公司	昆明市官渡区	2019 年 4 月	2022 年 7 月	50%	227,819.00	住宅、商业	195,597.00	61,372.64	210,924.00	31%

序号	项目名称（暂定）	开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	拟建规划建筑面积	项目类别	预计总投资额	截至 2019 年 3 月末已投资金额	预计总可售面积	建设进度
				开工	完工							
29	重庆 190.44 亩	重庆正惠置业有限公司 重庆灿瑞置业有限公司	重庆空港工业园	2019 年 7 月	2022 年 9 月	100%	276,174.00	商住	242,347.00	81,900.00	251,008.00	34%
30	惠州市惠东县巽寮湾 50 亩代销项目	惠州市创成发展有限公司	惠州市惠东县巽寮湾	2019 年 5 月	2019 年 9 月	-	114,730.00	酒店、海上乐场用地	-	-	111,511.00	-
31	长沙市岳麓区 92 亩代工代建项目	长沙蓝光和骏置业有限公司	长沙市岳麓区梅溪湖路西沿线	2019 年 4 月	2020 年 8 月	-	80,379.00	其他商务用地	-	-	44,695.00	-
32	重庆市南川 299 亩代工代建项目（案名：蓝光·雍锦澜庭）	重庆新申佳实业有限公司	重庆市南川区城东板块	2019 年 5 月	2025 年 3 月	-	853,704.26	住宅	暂无	-	779,728.00	-
33	徐州公园学府（贾汪 25 亩代工代建）	徐州宜家置业有限公司	徐州贾汪区东方宜家小区东面	2019 年 6 月	2020 年 12 月	-	27,397.00	住宅、商业	11,267.58	5,857.04	26,994.62	52%
34	重庆市渝北区申佳 18 亩代工代建项目	重庆市申佳房地产开发有限公司	重庆市渝北区回兴服装城大道	2019 年 5 月	2021 年 8 月	-	57,060.20	商住	-	-	-	-

序号	项目名称（暂定）	开发主体	地理位置	预计建设期		权益比例	拟建规划建筑面积	项目类别	预计总投资额	截至 2019 年 3 月末已投资金额	预计总可售面积	建设进度
				开工	完工							
35	资阳市沱东新区 110.7 亩代工代建	资阳华城投资有限公司	资阳雁江区城东新区	2019 年 4 月	2021 年 6 月	-	249,164.92	商住	-	-	-	-
36	徐州贾汪 37.1 亩代工代建项目	徐州市港华置业有限公司	徐州市贾汪泉旺路	2019 年 5 月	2020 年 9 月	-	89,630.20	商住	-	-	-	-
	合计						**8,601,756.74**		**5,069,671.18**	**1,456,590.18**	**7,237,492.41**	

2、房地产开发项目的投融资情况

（1）主要在建项目/工程投资情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要在建项目/工程投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
1	贡山壹号	160,479.90	160,178.90	301.00	-	-
2	昆明天娇城	405,949.00	338,154.72	29,156.63	23,858.58	14,779.07
3	观岭国际社区	538,316.43	152,539.00	159,503.60	162,969.03	63,304.79

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
4	成都水果侠主题世界 原名：玉堂项目 248 亩	52,925.20	52,514.88	169.64	150.48	90.20
5	惠州雍和园（113 亩）	251,208.92	143,826.77	37,966.22	48,025.91	21,390.02
6	南充香江国际二期（南充天娇城 1-6 期）	326,455.69	271,094.90	23,814.75	21,505.56	10,040.48
7	成都长岛国际社区	1,248,576.40	674,742.10	252,437.70	205,489.94	115,906.66
8	天津雍锦香颂（江宇城 242 亩）	410,812.98	274,104.90	49,384.02	52,505.36	34,818.70
9	南昌雍锦半岛（55 亩）	152,601.20	152,433.10	107.00	61.24	-
10	重庆国宾壹号院（高九路 46 亩）	101,281.11	97,681.02	1,555.24	1,274.80	770.04
11	蓝光.青城河谷	110,581.46	84,376.50	10,847.50	10,882.12	4,475.34
12	北京海悦城项目	386,038.44	348,508.00	16,578.62	16,372.80	4,579.02
13	蓝光•中央广场	232,570.57	190,415.70	18,690.69	18,270.62	5,193.55
14	南昌雍锦王府（雍锦府 61 亩）	143,863.28	139,330.00	1,655.29	1,921.11	956.88
15	重庆林肯公园 242 亩	296,786.19	253,012.40	19,348.10	16,431.55	7,994.14
16	昆明林肯公园 180 亩（悦彩城.【悦山苑】【悦云苑】【悦林苑】【悦心苑】）	446,402.98	332,632.10	44,650.21	45,592.26	23,528.40
17	南昌林肯公园（观澜府 72 亩）	73,258.91	60,403.05	5,163.32	5,048.17	2,644.37
18	青岛黑钻公馆（34 亩）	191,181.16	166,295.00	9,149.37	9,837.10	5,899.69
19	无锡雍锦园（知澜园 175 亩）	378,506.33	248,376.30	50,719.95	53,913.73	25,496.35

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
20	清江花都（青白江 31 亩）	31,613.00	13,143.73	7,584.47	8,105.56	2,779.25
21	空港项目（7-12 期）	283,331.17	235,134.00	20,148.69	19,834.44	8,214.04
22	西安公园华府一期（101 亩）	241,024.71	115,331.40	50,673.37	49,993.07	25,026.88
23	西安公园华府二期（84 亩）	201,771.47	107,516.40	33,858.89	33,520.30	26,875.89
24	西安公园华府三期（148 亩）	270,555.68	127,122.50	52,953.00	58,168.17	32,312.02
25	南充香江花园 41 亩	46,883.40	34,621.19	5,282.68	4,373.78	2,605.75
26	成都雍锦丽府（雍锦世家二期 28 亩）	125,318.00	105,231.70	8,021.42	8,014.91	4,049.98
27	太原雍锦王府（玉泉 • 如意山庄 42 亩）	93,015.92	19,483.27	26,576.64	31,260.63	15,695.38
28	合肥半岛公馆 原名：合肥雍锦.半岛公馆（57 亩）	252,590.65	173,317.80	30,050.67	28,948.26	20,273.92
29	合肥公园一号（时代公园 75 亩）	122,445.97	105,989.20	6,645.95	7,299.29	2,511.53
30	南昌林肯公园 8 号（高新 52 亩）	79,217.94	60,403.05	7,810.33	7,703.28	3,301.29
31	合肥林肯公园（学林花园 95 亩）	162,698.72	145,374.10	7,029.16	6,928.29	3,367.17
32	泸州长岛国际社区 350 亩（地块一：169.86 亩；地块二：180.14 亩）	149,020.48	134,033.00	6,288.86	5,823.47	2,875.15
33	昆明中国滇池花田国际度假区 原名：昆明金桂街项目	517,355.58	188,969.00	121,318.10	139,927.99	67,140.50
34	昆明云报芙蓉园 原名：昆明太平新城 155 亩	101,476.12	38,760.68	23,733.60	27,213.91	11,767.94

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
35	蔚蓝溪苑 原名：宿迁 105 亩	166,060.04	59,270.61	42,526.10	37,634.74	26,628.58
36	蔚蓝雅苑 原名：宿迁 92 亩	141,830.02	52,593.45	35,610.76	38,680.72	14,945.09
37	天津雍锦半岛（484） 原名：天津雍锦王府（484 亩）	553,466.29	247,785.10	121,901.32	116,846.93	66,932.93
38	天津汉沽东扩区 103 亩合作项目	83,632.80	40,278.42	17,388.66	18,543.24	7,422.48
39	南充南充雍锦半岛（青泉坝 90 亩）	130,422.92	89,856.61	16,607.21	17,243.54	6,715.57
40	资阳资阳公园学府（119 亩）	93,380.78	74,418.23	6,795.23	7,120.14	5,047.18
41	重庆巴南 79 亩（水岸公园）	187,831.94	106,154.20	30,150.39	34,874.80	16,652.55
42	余姚 20 亩（余姚雍锦世家一期）	21,635.78	20,771.32	325.51	348.19	190.77
43	余姚 45 亩（余姚雍锦世家二期）	57,773.17	24,712.43	14,703.51	12,644.47	5,712.76
44	苏州太仓 39 亩（太仓水韵东方花苑）	56,537.90	33,027.97	9,655.29	8,458.50	5,396.13
45	如皋雍锦园西区（100 亩）	80,841.78	46,969.85	12,092.93	15,101.03	6,677.97
46	如皋雍锦园东区（74 亩）	88,801.24	42,289.52	20,204.11	18,056.22	8,251.39
47	杭州雍锦世家（嵊州 183 亩）	216,289.28	109,853.80	39,320.01	38,577.87	28,537.60
48	南通中创大都会（南通 72 亩）	123,512.51	94,270.05	11,567.28	12,709.52	4,965.65
49	星桥 89.5 亩项目 原名：余杭 89.5 亩	274,997.00	232,688.76	18,982.17	18,508.81	4,817.26

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
50	德信蓝光翡丽湾 原名：温州 123 亩	247,201.97	165,210.40	34,852.62	32,452.00	14,686.95
51	宏地国宾府（宁德福安 46 亩）	68,017.12	40,313.36	12,153.52	11,767.72	3,782.51
52	苏州太仓 20 亩（云樾天境）	30,304.00	18,558.87	4,688.38	4,112.99	2,943.76
53	扬州雍锦园（44 亩）	41,526.18	28,668.07	5,152.27	5,422.25	2,283.59
54	达州市通川区莲花湖 89 亩招拍挂项目（案名：芙蓉风华）	142,851.65	71,479.86	28,304.44	28,666.71	14,400.65
55	苏州浒关 52 亩（翡翠四季花园）	114,999.57	79,953.23	15,573.69	13,987.01	5,485.65
56	宁波市奉化区 94 亩合作项目（案名：祥生蓝光云山新语）	162,599.00	108,937.70	19,012.52	20,290.60	14,358.17
57	湖州雍和园 82 亩	147,607.88	87,255.07	21,778.58	22,637.17	15,937.06
58	烟台雍锦锦湖（原名：烟台 47 亩）	40,305.39	22,690.93	7,504.20	6,692.21	3,418.05
59	杭州市临安区青山湖 50 亩收并购项目	155,110.82	138,515.80	5,999.72	7,162.41	3,432.89
60	徐州丰县 352 亩（案名：徐州熙岸华府）	283,454.92	25,743.00	113,015.21	107,950.19	36,746.52
61	凤湖长岛国际（原名：平原新乡 507 亩）	827,494.00	212,869.00	255,896.22	247,477.03	111,251.75
62	烟台雍锦半岛（烟台曲家洼 50 亩）	52,137.42	17,278.14	13,984.40	14,949.22	5,925.66
63	川发展仁寿 492 亩收并购项目	626,276.00	285,384.00	129,697.36	145,476.87	65,717.78
64	江阴 64 亩收并购项目	44,538.05	16,166.21	11,668.44	10,663.82	6,039.58
65	滁州市全椒县 140 亩收并购项目	117,307.96	33,399.70	36,645.83	34,079.91	13,182.51
66	吉安蓝光雍锦半岛（吉安市青原区 140 亩招拍挂项目）	170,157.35	80,973.36	39,389.63	34,242.08	15,552.29

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
67	武汉雍锦天府（武汉市汉南区 115 亩股权合作项目）	207,060.09	52,921.67	59,112.56	55,923.63	39,102.23
68	长沙雍锦半岛（209 亩）	343,835.39	168,588.90	70,235.59	65,256.04	39,754.85
69	平潭雍锦湾（福州市平潭实验区 102 亩合作项目）	239,311.69	135,868.50	45,273.98	39,762.24	18,406.98
70	张家口 111 亩	128,210.80	62,373.96	28,942.09	29,585.56	7,309.19
71	茂名滨海钰澜湾（茂名市滨海新区 512 亩合作拿地项目（其中 1-3 期））	494,506.95	86,838.00	178,418.08	151,809.03	77,441.84
72	茂名高州钰澜湾（茂名高州市 459 亩合作拿地项目）	671,230.65	231,554.00	155,113.68	155,818.78	128,744.19
73	达州市通川区莲花湖 200 亩招拍挂项目（案名：芙蓉风华）	256,121.57	119,550.60	57,761.39	58,234.22	20,575.36
74	宝鸡雍锦半岛（宝鸡市高新区 570 亩收并购项目）	341,975.23	158,838.00	77,111.51	72,891.36	33,134.36
75	南宁雍锦澜湾（南宁 98 亩）	196,666.00	159,481.00	16,230.13	13,763.72	7,191.15
76	宁波杭州湾新区 216 亩收并购项目（案名：杭州雍锦湾）	375,101.90	105,471.70	113,644.89	98,887.21	57,098.09
77	西安市临潼新区 148 亩招拍挂项目（西安长岛国际社区二期）	140,101.03	85,669.36	23,929.86	22,496.87	8,004.95
78	西安临潼 150 亩（西安长岛国际社区一期）	149,020.48	75,399.80	27,122.63	32,943.41	13,554.64
79	榆次 218 亩	387,314.00	98,173.00	109,207.70	111,538.70	68,394.59
80	空港国际城（成都市空港导航站 16 亩招拍挂项目）	13,400.00	3,290.00	3,826.67	3,787.59	2,495.74
81	天津市宁河区 78 亩合作拿地项目	38,841.00	-	16,145.05	14,099.33	8,596.62
82	泸州蓝光水岸公园（泸州市茜草区 52 亩合作拿地项目）	83,264.45	21,323.34	27,678.41	27,474.30	6,788.40
83	沁兰名邸（兰溪市 86.6 亩）	107,989.00	57,608.63	18,044.22	21,911.19	10,424.96

序号	项目名称	计划总投资金额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 4-12 月	2020 年	2021 年及后续
84	澜湾雅苑（扬州市 76.91 亩）	66,258.00	26,731.65	17,659.99	15,965.17	5,901.19
85	南充星星国际（代工代建项目）	-	-	-	-	-
86	重庆公园华府（代工代建项目）	-	-	-	-	-
87	南京黑钻公馆（代工代建项目）	-	-	-	-	-
88	徐州市贾汪区 16 亩代工代建项目（案名：徐州云锦里）	-	-	-	-	-
89	济南雍锦半岛（济南市市中区山顶道 72 亩代工代建项目）	-	-	-	-	-
90	南通雍锦星洲湾（南通市海门市 152 亩代工代建项目）	-	-	-	-	-
91	诸暨 36.7 亩代工代建项目（案名：诸暨雍锦王府）	-	-	-	-	-
92	徐州市贾汪区 41 亩代工代建项目（案名：徐州锦澜府）	-	-	-	-	-
93	眉山市仁寿 63.2 亩参股合作项目（成都陵江府）	129,101.62	33,771.74	37,999.95	37,105.65	20,224.29
94	无锡美的公园天下合作项目	234,416.00	212,959.40	9,365.63	9,520.09	2,570.89
95	雍锦澜湾（南通市苏通产业园区 71 亩合作项目）	100,265.00	40,184.14	21,629.78	25,221.43	13,229.65
96	新乡平原新区 86 亩合作拿地项目（案名：雍锦王府）	140,380.96	40,281.41	40,464.08	35,723.32	23,912.16
	合计	**18,979,389.50**	**10,430,266.16**	**3,447,240.06**	**3,374,323.46**	**1,727,559.96**

（2）拟建项目/工程投资情况

截至 2019 年 3 月 31 日，本公司主要拟建项目/工程投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称（暂定）	预计总投资额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 1-4 月	2020 年	2021 年及后续
1	峨秀湖	-	8,183.49	-	-	-
2	十里蓝山（32#楼）	3,821.33	21.33	2,000.00	1,600.00	200.00
3	杭州萧山 150 亩	84,256.00	-	-	-	-
4	半岛公馆-惠州天誉 72 亩（二期）	265,028.51	153,508.70	45,520.04	48,664.63	17,335.14
5	青岛黄岛 50 亩项目（现阶段为 20 亩）	-	27,605.67	-	-	-
6	南宁市邕宁区 57 亩招拍挂项目	121,862.00	63,907.00	5,991.00	32,477.50	19,486.50
7	开封雍锦汇项目(开封新区 34 亩)	57,612.64	35,363.36	4,471.63	11,698.47	6,079.18
8	西咸新区 95 亩	115,006.00	27,521.00	25,146.00	35,994.00	26,345.00
9	重庆市两江新区 274 亩	506,111.00	75,000.00	109,333.00	152,000.00	169,778.00
10	漯河 166 亩	214,813.82	44,376.57	60,506.29	68,458.99	41,471.98
11	洛阳 87 亩	191,958.00	47,843.00	45,235.00	56,464.00	42,416.00
12	襄阳 34 亩	63,424.00	22,711.00	11,241.00	15,386.00	14,086.00
13	福州长乐区 52 亩	90,785.00	40,721.32	21,184.40	18,546.43	10,332.86
14	眉山市仁寿 65.6 亩合作项目	84,748.00	41,036.00	4,742.40	24,356.00	14,613.60
15	雍锦半岛-茂名市茂南区镇盛镇 482 亩合作拿地项目（其中 281 亩）	371,485.36	53,887.76	45,794.85	112,613.47	159,189.29
16	衡水市桃城区 313 亩产业合作项目	444,791.32	169,020.70	106,489.08	102,836.07	66,445.47

序号	项目名称（暂定）	预计总投资额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 1-4 月	2020 年	2021 年及后续
17	宁波市余姚 180 亩合作拿地项目	234,662.61	105,471.70	53,655.82	50,192.84	25,342.25
18	洛阳 71.27 亩	155,631.00	66,287.62	27,448.64	34,249.05	27,645.70
19	天津 664.73 亩	490,743.00	98,020.00	124,981.23	149,892.20	117,849.57
20	淄博 126.92 亩	143,322.00	25,639.00	33,574.21	47,849.15	36,259.64
21	天津 299.62 亩	372,454.00	76,255.00	93,923.99	119,590.61	82,684.40
22	晋江 27.3 亩	33,984.00	8,700.00	7,508.40	9,983.21	7,792.38
23	佛山 37.13 亩	77,875.00	16,713.50	18,061.93	23,300.96	19,798.60
24	福州 58.35 亩	209,607.00	62,250.00	42,393.83	61,763.47	43,199.71
25	蓝光•公园华府(西安沣东 14.48 亩)	29,035.00	8,943.00	9,452.00	7,359.00	3,281.00
26	蓝光•雍锦湾（贵阳市 94.91 亩）	105,276.00	2,018.78	31,435.75	42,378.16	29,443.31
27	重庆 140.55 亩	152,167.00	26,455.00	37,667.84	48,058.01	39,986.15
28	蓝光德商天域（昆明 65.42 亩）	195,597.00	61,372.64	42,740.53	52,627.74	38,856.10
29	重庆 190.44 亩	242,347.00	81,900.00	49,523.71	66,074.22	44,849.07
30	惠州市惠东县巽寮湾 50 亩代销项目	-	-	-	-	-
31	长沙市岳麓区 92 亩代工代建项目	-	-	-	-	-
32	重庆市南川 299 亩代工代建项目（案名：蓝光•雍锦澜庭）	-	-	-	-	-
33	徐州公园学府（贾汪 25 亩代工代建）	11,267.58	5,857.04	1,177.67	2,885.57	1,347.30

序号	项目名称（暂定）	预计总投资额	截止 2019 年 3 月末已投资金额	未来投资计划		
				2019 年 1-4 月	2020 年	2021 年及后续
34	重庆市渝北区申佳 18 亩代工代建项目	-	-	-	-	-
35	资阳市沱东新区 110.7 亩代工代建	-	-	-	-	-
36	徐州贾汪 37.1 亩代工代建项目	-	-	-	-	-
	合计	**5,069,671.18**	**1,456,590.18**	**1,061,200.23**	**1,397,299.74**	**1,106,114.18**

就未来三年发行人在建和拟建项目的预计投资支出，发行人拟通过自有资金、项目销售回款、金融机构借款及股权融资等多种融资方式满足资金需求。

3、公司土地储备情况

截至 2019 年 3 月 31 日，公司主要土地储备情况如下：

单位：平方米，万元

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
1	蓝光·公园华府(西安沣东 14.48 亩)	陕西省西咸新区沣东新城丰安路以北、西三环以西	96.00%	36,357.00	2019 年 1 月	10,377.00	暂无	XXGT-2019C-11-FD-1
2	洛阳 71.27 亩	洛阳市洛龙区	51.00%	221,578.00	2019 年 1 月	72,779.00	暂无	豫（洛）出让 2018 年第 016 号

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
3	天津 664.73 亩	天津市津南区小站板块	90.00%	670,023.00	2019 年 3 月	202,019.00	暂无	TJ11122019003、004、005、006、007、008
4	淄博 126.92 亩	淄博市临淄区北四路以东，晏婴路以南，淄河西路以西，广场路以北	60.00%	180,999.00	2019 年 3 月	54,012.00	暂无	淄博-01-2018-317
5	天津 299.62 亩	天津市武清区南湖板块	100.00%	420,586.00	2019 年 3 月	157,085.00	暂无	TJ11222019004
6	晋江 27.3 亩	晋江市池店镇	50.00%	65,402.00	2019 年 1 月	9,059.00	暂无	35058220190215P023
7	佛山 37.13 亩	佛山市顺德区均安镇东堤路	100.00%	102,549.00	2019 年 3 月	34,430.00	暂无	440606-2019-000597
8	福州 58.35 亩	福州市晋安区横屿	100.00%	158,181.00	2019 年 3 月	128,297.00	暂无	35010020190329P024
9	蓝光·雍锦湾（贵阳市 94.91 亩）	贵州省清镇市职教路与滨湖路交汇处	51.00%	211,753.00	2019 年 1 月	35,664.00	暂无	520111-2019-CR-0026
10	重庆 140.55 亩	重庆市涪陵区江东	51.00%	279,524.00	2019 年 1 月	54,517.00	暂无	渝第（2018）（涪陵）45、46 号
11	蓝光德商天域（昆明 65.42 亩）	昆明市官渡区	50.00%	227,819.00	2019 年 3 月	94,114.00	暂无	CR54 昆明市官渡区 2019016、017 号
12	重庆 190.44 亩	重庆空港工业园	100.00%	276,174.00	2019 年 3 月	118,289.00	暂无	渝地[2019]合字（渝北）第 78、79 号
13	南宁市邕宁区 57 亩招拍挂项目	四川省南宁市邕宁区	100.00%	161,608.00	2018 年 6 月	56,907.00	暂无	南宁土出（五象）字 2018019 号

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
14	眉山市仁寿 65.6 亩合作项目	四川省眉山市仁寿新区	15.00%	89,406.72	2018 年 7 月	5,405.40	暂无	暂无
15	开封雍锦汇项目(开封新区 34 亩)	河南省开封市开封新区	55.00%	84,171.00	2018 年 6 月	4,950.00	豫（2018）开封市不动产权第 0049812 号	豫（汴）出让（2018 年）第 0802 号
16	西咸新区 95 亩	陕西省西咸新区天府路以北、横五路以南、渭东路以东、咸户路以西	51.00%	215,601.00	2018 年 11 月	27,521.00	陕（2019）西咸新区不动产权第 0000027 号	XXGT-2019C-5-FX-3
17	重庆市两江新区 274 亩	重庆市两江新区两路组团	100.00%	712,579.00	2018 年 11 月	209,000.00	渝 2018 两江新区不动产权第 000630610 号、599 号、548 号、576 号、566 号、623 号	渝地 2017 合字（两江）131 号
18	漯河 166 亩	漯河市郾城区淞江路北侧、太白山路西侧	90.00%	467,561.03	2018 年 12 月	34,808.41	豫（2019）漯河市不动产权第 0003553 号	411100-CR-2018-089/090
19	洛阳 87 亩	洛阳市长厦门街与展览东路交叉口东北角	51.00%	272,732.00	2018 年 12 月	47,843.00	暂无	豫洛出让 2018 年 015 号
20	襄阳 34 亩	襄阳市樊城区汉江大道以西、红光路以北	100.00%	95,731.00	2018 年 12 月	22,710.00	鄂（2019）襄阳市不动产权第 0008276 号	鄂 XYFC-2018-021-出让
21	福州长乐区 52 亩	福州市首占新区海峡路东侧，洋鹏路北侧	100.00%	103,550.00	2018 年 12 月	39,000.00	暂无	3501822019B00026

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
22	衡水市桃城区 313 亩产业合作项目	于衡水市滏阳一路北侧	100.00%	637,361.00	2018 年 9 月	146,429.85	暂无	C13110120180015/C13110120180013
23	宁波市余姚 180 亩合作拿地项目	余姚市远东中五路北侧、城东路东侧	51.00%	314,026.00	2018 年 9 月	31,585.32	暂无	3302812018A21103/3302812018A21103
24	佛山市南海区 18.8 亩	佛山南海区佛山大道东	90.00%	51,967.00	2018 年 9 月	8,010.00	暂无	暂无
25	佛山西樵 50 亩	佛山市南海区西樵镇西樵高级中学西侧	70.00%	129,468.03	2017 年 4 月	2,800.00	暂无	暂无
26	佛山 90 亩	佛山市禅城区南庄镇南庄大道东	70.00%	203,916.00	2018 年 2 月	6,300.00	暂无	暂无
27	惠州白云山 241 亩	惠州市仲恺高新区陈江街道白云山村	70.00%	654,125.00	2018 年 1 月	98,596	暂无	暂无
28	杭州萧山 150 亩	杭州市萧山区浦阳镇桃源村后湖山	30.00%	153,395.00	2017 年 5 月	5,850.00	杭萧国用（2013）第 2200004 号、浙（217）萧山区不动产权第 0045840 号	萧土合字【2009】7 号《土地出让合同》、萧土合字【2009】8 号《土地出让合同》
29	惠州天誉 72 亩（二期）	江北南区 22 号小区	51.00%	186,087.00	2017 年 3 月	63,530.19	暂无	441301-2019-000001
30	青岛黄岛 50 亩项目（现阶段为 20 亩）	黄岛区牡丹江路北、团结路西	100.00%	36,751.00	2017 年 8 月	17,000.00	鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0067729 号	青岛-01-2012-3042/2017-036

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
31	峨秀湖	峨眉山市峨山镇万坎村三组	100.00%	16,700.00	2010 年 3 月	2,038.50	峨眉国用（2010）第 40725 号、峨眉国用（2010）第 37037 号、峨眉国用（2010）第 40005 号	c 地块 179 亩峨蓝文旅（EMS)合字（2010）05 号 b 地块 218 亩峨蓝文旅（EMS)合字（2010）04 号 a 地块 172 亩峨蓝文旅(EMS)合字（2010）06 号
32	十里蓝山（32#楼）	重庆市巴南区渝南大道	100.00%	10,314.41	2004 年 12 月	21.33	202D 房地证 2014 字第 00337 号	渝地合变（2004）巴南第 122 号
33	观岭国际	成都市金堂县赵镇观岭大道 1188 号	100.00%	1,155,348.99	2007 年 9 月	90,742.00	金堂国用（2008）第 00049 号、金堂国用（2012）第 9076 号、金堂国用（2013）第 4683 号、金堂国用（2013）第 51 号、金堂国用（2013）第 56 号、金堂国用（2013）第 4683 号、金堂国用（2008）第 00049 号、金堂国用（2013）第 49 号、金堂国用（2012）第 9076 号	020020100009
34	惠州雍和园 113 亩三期	惠州市林场激流坑	38.41%	109,754.00	2017 年 1 月	11,101.34	粤（2017）惠州市不动产权第 1086228 号、粤（2017）惠州市不动产权第 1086229 号	惠公易土网挂（确）字[2017]第 11 号

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
35	南充香江国际二期（六期）	南充嘉陵区白马新城	60.00%	76,500.00	2015 年 6 月	4,370.53	南充市国有（2016）第 000497 号、南充市国用（2016）第 000497 号、川（2017）南充市不动产权第 0110825 号、川（2017）南充市不动产权第 0110819 号、川（2017）南充市不动产权第 0110824 号、川（2017）南充市不动产权第 0034390 号	暂无
36	双流 373 亩长岛国际社区（9、11 号地）	双流九江镇通江社区	100.00%	424,175.10	2017 年 6 月	102,672.10	双国用（2012）第 3782 号、第 3784 号、第 3783 号、第 6853 号、第 6864 号、第 6870 号、第 6866 号	21-01-22（2008）出让合同第 169 号
37	天津雍锦香颂（242 亩）二期二、商墅	津南区咸水沽镇	100.00%	71,544.82	2016 年 12 月	44,799.36	房地证津字第 112051400305 号 房地证津字第 112051400306 号	TJ11152014010、津南（补）2015-10 号
38	泸州长岛国际社区 350 亩（地块二：180.14 亩）	泸州市城北新城九狮路西侧	72.00%	603,075.00	2017 年 12 月	44,100.00	暂无	0400-2018-007/0400-2018-008
39	西安临潼 150 亩（长岛国际社区）	临潼区行者街道办事处辖区	100.00%	41,577.28	2017 年 10 月	19,000.00	陕（2018）临潼区不动产权第 0000002 号、第 0000003 号、第 0000004 号	GF-2008-2601-3408101

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
40	昆明太平新城 155 亩（云报芙蓉园）	安宁市太平新城云报记者村	51.00%	71,160.76	2017 年 6 月	7,908.57	安国用（2013）1193 号、安国用（2013）第 0238 号	CR53 安宁市 2103041、CR53 安宁市 2013021
41	昆明金桂街项目	昆明市呈贡区斗南片区	100.00%	195,820.00	2017 年 11 月	151,756.50	暂无	A1 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）3 号； A2 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）4 号； A3 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）5 号； A4 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）6 号； A5 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）7 号； A6 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）8 号； A7 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）9 号； A8 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）10 号； A9 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）11 号； A10 地块：滇池文旅（JGJ）合字（2017）12 号；

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
42	宿迁 105 亩	宿迁市苏宿工业园区 05 地块	60.00%	223,828.00	2017 年 12 月	13,700.00	暂无	3213012017CR0053
43	宿迁 92 亩	宿迁市苏宿工业园区 06 地块	60.00%	200,125.00	2017 年 12 月	11,900.00	暂无	3213012017CR0062
44	天津雍锦王府 484 亩项目（A2，B 地块）	天津市西青区杨柳青镇津同公路北侧	100.00%	307,398.00	2017 年 5 月	212,900.00	房地产证津字第 111051101174 号、房地产证津字第 111051101175 号	合同号：TJ11162011002、TJ11162011003
45	天津汉沽拾光海（103）	滨海新区北片区汉沽东扩区	24.50%	126,236.00	2017 年 5 月	7,134.89	津（2018）滨海新区汉沽不动产权第 1007741 号	暂无
46	郑州平原新区 507 亩	河南省新乡市平原新区	100.00%	1,041,694.00	2018 年 3 月	187,590.00	豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000005 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000006 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000007 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000008 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 000009 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 0000010 号、豫（2018）新乡市平原示范区不动产第 0000011 号	410725-CR-2018-PYXQ-0001 410725-CR-2018-PYXQ-0002 410725-CR-2018-PYXQ-0003 410725-CR-2018-PYXQ-0004 410725-CR-2018-PYXQ-0005 410725-CR-2018-PYXQ-0006 410725-CR-2018-PYXQ-0007 410725-CR-2018-PYXQ-0008 410725-CR-2018-PYXQ-0009 410725-CR-2018-PYXQ-0010

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
47	徐州雍锦半岛（徐州丰县 352 亩项目）	江苏省徐州市丰县城北板块	51.00%	601,929.00	2018 年 5 月	22,170.00	苏 2018 丰县不动产权第 0009770 号、苏 2018 丰县不动产权第 0009771 号、苏 2018 丰县不动产权第 0009772 号、苏 2018 丰县不动产权第 0009773 号	暂无
48	烟台雍锦半岛（烟台曲家洼 50 亩项目）	烟台市高新区菊花山路、海兴路以西、杏山路以东	60.00%	103,283.00	2018 年 6 月	4,546.01	鲁 2018 烟台市牟不动产权第 0004612 号	暂无
49	张家口 111 亩	张家口市万全区水泉堡村	100.00%	188,285.00	2018 年 3 月	28,874.00	冀（2018）张市万全区不动产权第 0001395 号	合同编号：2018-1
50	川发展仁寿 492 亩收并购项目	四川省眉山市仁寿县	45.00%	897,780.44	2018 年 6 月	109,353.15	川（2017）仁寿县不动产权第 0010604；川（2017）仁寿县不动产权第 0010313；川（2017）仁寿县不动产权第 0010314；川（2017）仁寿县不动产权第 0010315；川（2017）仁寿县不动产权第 0010316；川（2018）仁寿县不动产权第 0000463	511201-2016-P0041/0042/0043/0044/0045
51	南宁 98 亩	广西南宁五象新区万达茂商圈	100.00%	260,701.27	2018 年 6 月	79,978.00	桂（2018）南宁市不动产权第 0172251 号	南宁土出（五象）字 2018017 号

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
52	平潭雍锦湾（福州市平潭实验区 102 亩合作项目）	平潭市金井大道（原金井湾大道）南侧，安海路（原金井一路）东侧	65.00%	211,780.00	2018 年 7 月	76,627.85	闽（2018）平潭不动产权第 0018664 号	岚环土让（2018）9 号
53	宝鸡雍锦半岛（宝鸡市高新区 570 亩收并购项目）	宝鸡市高新技术产业开发区渭滨大道以南	99.00%	1,503,000.00	2018 年 8 月	206,408.07	陕（2018）宝鸡市不动产权第 0087050 号；陕（2018）宝鸡市不动产权第 0093789 号；陕（2018）宝鸡市不动产权第 0093788 号	暂无
54	茂名高州钰瀧湾（茂名高州市 459 亩合作拿地项目）	广东省高州市宝光街道办宝光片区	51.00%	956,759.00	2018 年 8 月	92,434.95	粤（2018）高州市不动产权第 0012893 号、粤（2019）高州市不动产权第 0000212 号、211 号	44098-2018-0077/0078/0079/0080/0081
55	滁州市全椒县 140 亩收并购项目	滁州市全椒县十字镇十字小学北侧	78.00%	249,391.00	2018 年 8 月	17,464.98	皖（2018）全椒县不动产权第 0013250 号	暂无
56	茂名滨海钰瀧湾（茂名市滨海新区 512 亩合作拿地项目（其中 188 亩））	茂名博贺湾新城启动区	49.00%	278,552.00	2018 年 8 月	15,319.85	粤（2018）茂名市不动产权第 0040014 号、0015 号	bh018-005;bh2018-004

序号	项目名称（暂定）	地理位置	权益比例	拟建规划建筑面积	取得时间/协议签署时间	取得总成本	土地证号	土地出让合同号
57	茂名市茂南区镇盛镇 482 亩合作拿地项目（其中 281 亩）	茂名市茂南区镇盛镇茂山村	85.00%	671,172.00	2018 年 8 月	53,230.40	暂无	MN2018-007
58	长沙雍锦半岛（209 亩）	岳麓区平塘镇山塘村	100.00%	366,599.00	2017 年 3 月	53,000.00	长国用（2013）第 106197 号	4301042012B00986
	合计			**18,385,463.85**		**4,098,445.43**		

（四）发行人商业地产开发情况

截至 2019 年 3 月末，公司对外租赁且开业商业地产项目共计 27 个，持有面积合计为 352,817.90 平方米，项目具体情况如下：

经营性物业项目	业态	截至 2019 年 3 月末持有面积（平方米）	2019 年 1-3 月租金收入（万元）	2018 年租金收入（万元）	2017 年租金收入（万元）	2016 年租金收入（万元）	出租率 2019 年 3 月末（%）	出租率 2018 年末（%）	出租率 2017 年末（%）	出租率 2016 年末（%）
北京蓝光.云鼎	商铺	5,955.10	154.13	434.80	314.05	80.77	88.57	83.22	73.27	73.27
峨眉院子	商铺	1,036.60	1.56	52.63	13.20	19.62	63.00	63.02	5.40	100.00
观岭威尼斯广场	商铺	9,391.28	31.44	116.22	187.46	78.83	100.00	79.57	100.00	100.00
高盛中心	商铺、停车场	10,782.43	123.16	586.18	500.88	544.70	100.00	100.00	100.00	100.00
金荷花	商铺、写字间	22,402.86	1,499.25	5,997.89	5,290.11	5,851.78	100.00	100.00	98.98	95.70
凯丽香江	商铺	1,589.48	14.91	56.78	51.50	50.48	100.00	100.00	100.00	100.00
蓝光大厦	商铺、写字间、停车场	13,355.17	116.48	502.41	490.32	512.88	60.75	84.12	70.51	86.74
罗马假日 C 座	商铺、停车场	38,054.20	320.34	1,281.38	1,220.10	1,186.38	93.52	100.00	93.52	100.00
玉林生活广场	写字间	295.78	2.60	7.81	8.16	13.83	100.00	100.00	100.00	100.00
郁金香广场	停车场	2,778.14	4.90	19.60	30.22	17.38	100.00	100.00	100.00	100.00
东方时代商城	停车场	541.63	4.20	6.30	6.00	-	100.00	99.83	100.00	-
米兰香洲	会所	366.86	0.21	0.82	0.50	6.00	21.90	21.90	21.90	100.00
COCO 金沙	商铺	7,700.75	2.34	9.39	1.48	-	100.00	100.00	80.60	100.00
南充香江国际	商铺	39,832.64	228.11	894.54	811.53	1,056.37	100.00	96.65	-	99.09
贡山一号	商铺	3,784.23	45.84	178.84	-	80.90	100.00	100.00	100.00	100.00
金悦府	商铺	53,949.22	322.74	813.62	0.13	-	88.73	95.15	-	-
空港总部基地	写字间、商铺	39,999.89	33,867.36	1,503.11	1,827.50	1,460.31	81.86	52.06	56.17	66.43
COCO 蜜城	商铺	9,870.18	30.00	111.76	77.52	-	100.00	100.00	100.00	-
东方天地	写字间、商铺	78,577.31	239.27	1,209.27	-	-	44.13	100.00	-	-

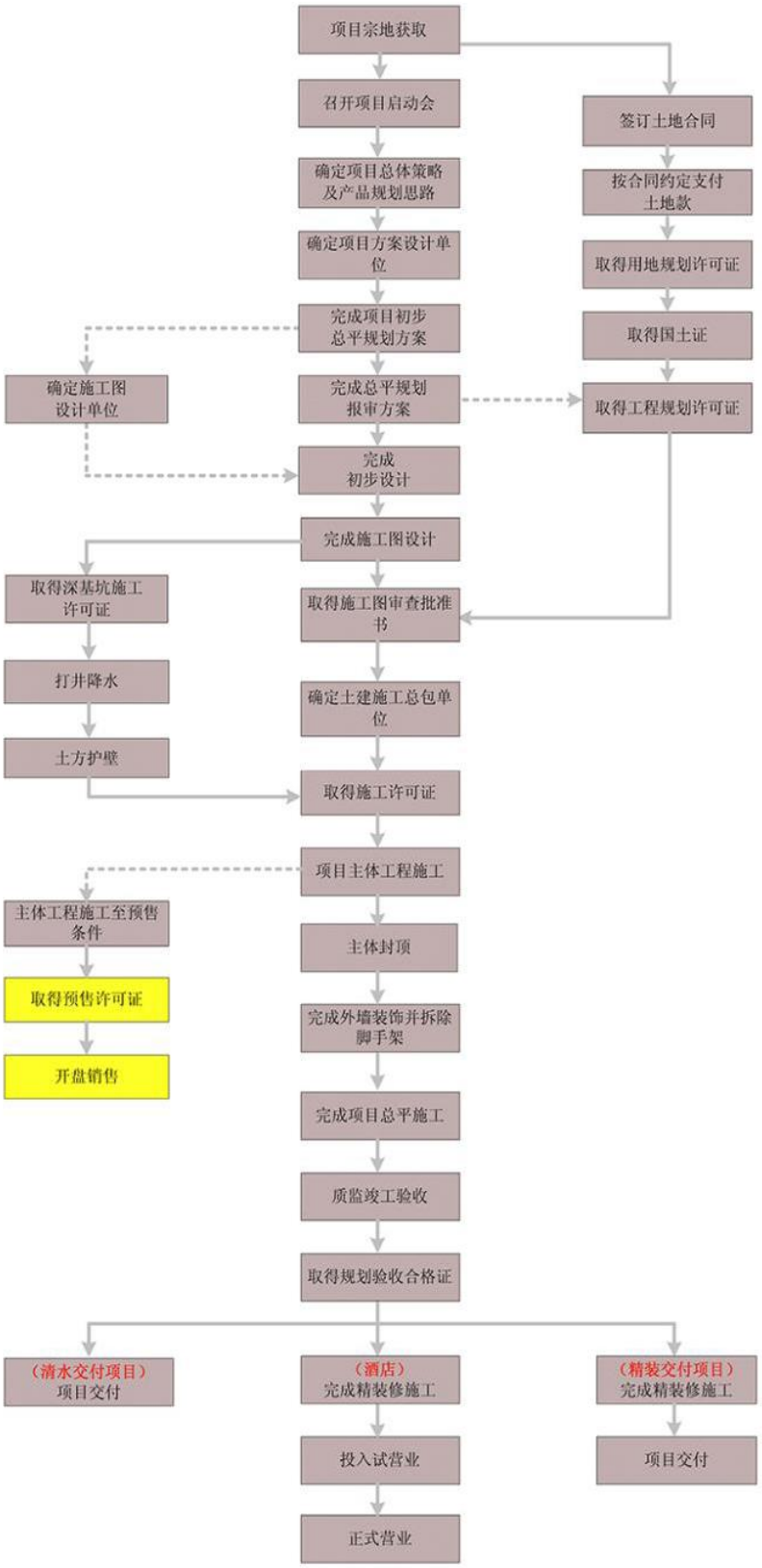
经营性物业项目	业态	截至 2019 年 3 月末持有面积（平方米）	2019 年 1-3 月租金收入（万元）	2018 年租金收入（万元）	2017 年租金收入（万元）	2016 年租金收入（万元）	出租率 2019 年 3 月末（%）	出租率 2018 年末（%）	出租率 2017 年末（%）	出租率 2016 年末（%）
西岸蒂景	停车场	2,940.10	15.86	68.84	-	-	45.08	100.00	-	-
花好月圆	停车场	3,169.98	16.84	64.53	-	-	33.73	100.00	-	-
枫桥晓月	停车场	2,150.70	3.48	5.01	-	-	37.49	100.00	-	-
罗马假日广场 AB 座	商铺	76.68	0.84	2.76	-	-	100.00	100.00	-	-
春江花月	商铺	2,246.05	37.25	149.01	-	-	100.00	100.00	-	-
时代华章负	停车场	61.61	-	-	-	-	-	-	-	-
通用国际中心	写字间	1,345.05	-	-	-	-	-	-	-	-
锦绣城	商铺	563.98	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		**352,817.90**	**37,083.11**	**14,073.50**	**10,830.66**	**10,960.23**				

截至2019年3月末，公司有2个在建商业项目，规划建筑面积约为1,374,032.52平方米，具体情况如下：

项目名称	规划建筑面积（平方米）	开工时间	预计开业时间
成都水果侠主题世界 原名：玉堂项目 248 亩	141,029.46	2016 年 4 月	2020 年 12 月
空港项目（7-12 期）	1,233,003.06	2015 年 12 月	2020 年 12 月
合计	**1,374,032.52**		

（五）发行人房地产开发项目的业务运行模式

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如图所示：


项目宗地获取
召开项目启动会
确定项目总体策略及产品规划思路
确定项目方案设计单位
完成项目初步总平规划方案
确定施工图设计单位
完成总平规划报审方案
完成初步设计
完成施工图设计
取得深基坑施工许可证
取得施工图审查批准书
打井降水
确定土建施工总包单位
土方护壁
取得施工许可证
项目主体工程施工
主体工程施工至预售条件
主体封顶
取得预售许可证
完成外墙装饰并拆除脚手架
开盘销售
完成项目总平施工
质监竣工验收
取得规划验收合格证
（清水交付项目）项目交付
（酒店）完成精装修施工
投入试营业
正式营业
签订土地合同
按合同约定支付土地款
取得用地规划许可证
取得国土证
取得工程规划许可证
（精装交付项目）完成精装修施工
项目交付

（六）发行人收入确认原则

1、销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（七）发行人采购模式

1、公司秉承平等竞争，公开、公平、公正、合理、合法的原则开展招标采购工作。根据采购模式不同，招标类型分为战略（年度）招标模式、标准招标模式、特殊招标模式及紧急招标模式；战略（年度）采购以诚信、认同、互惠双赢为宗旨，主要通过长期性合作、业务量的倾斜促使合作单位价格优势及服务提升；战略（年度）建设同时保持二八原则运用，通过单项目招标动态了解市场价格，保持的市场价格的敏感度；特殊招标模式及紧急招标模式公司在应对特别紧急事件时的绿色通道，同时也是以成本可控、风险可控为前提；除此之外的为标准招

标项目，通过资源的充分竞争，寻找优质的单项目合作单位。

2、公司根据不同城市公司的成熟度，按金额及类别划分了各城市公司的招标权限范围，总部招标职能对城市公司招标业务给予指导、监督、服务、支撑。

3、公司招标采购建立了完善的供应商引入、维护、评价、结果运用机制，确保建立优秀的供应商合作资源，同时通过评价及结果运用实现优胜劣汰，不断的更新优秀的供应商合作资源。

（八）发行人销售模式

在销售模式上，公司根据项目区域情况，采用自销及联合销售、双代理的三种销售模式为主。通过自身培养销售团队，确保自身销售能力，并引入优秀销售团队，增强竞争意识，促进销售能力提升。在销售过程中，制定《销售管理制度》在销售流程各环节制定对应标准及操作手册，并定期通过内外部培训，分享经验，相互借鉴学习。在管理制度落实上，采用公司总部营销 CRM 中心和地区公司营销职能的两级监督管控，每月召开集中会议，提升销售业务执行能力。同时，公司通过建立客户 CRM 中心，对客户行进满意度回访，提升体验。

（九）发行人主要客户及供应商

1、主要客户

本公司的客户主要为个人消费者或企业，相对较为分散，不存在严重依赖个别客户的情况。

最近三年及一期，本公司前五大客户情况如下：

表 2019 年 1-3 月公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	重庆领悦佳装饰工程公司	7,180.09	1.25%
2	重庆市申佳房地产开发有限公司	1,962.26	0.34%
3	重庆医药（集团）股份有限公司	1,151.89	0.20%
4	国药控股股份有限公司	923.02	0.16%
5	国药控股北京天星普信生物医药有限公司	888.34	0.15%

合计	**12,105.60**	**2.10%**

表 2018 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	重庆新申佳实业有限公司	11,396.23	0.37%
2	海门乐邦置业有限公司	6,177.55	0.20%
3	重庆南方集团	6,915.91	0.22%
4	四川兴川投资有限公司	5,649.06	0.18%
5	济南香江置业有限公司	3,504.79	0.11%
合计		**33,643.54**	**1.08%**

表 2017 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	百瑞信托有限责任公司	50,820.90	2.07%
2	重庆南方集团有限公司	25,749.72	1.05%
3	北京海城国信建筑劳务有限公司	9,736.35	0.40%
4	佛山市泰豪房地产咨询服务有限公司	9,011.45	0.37%
5	中国五冶集团有限公司	7,957.93	0.32%
合计		**103,276.35**	**4.21%**

表 2016 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比例
1	百瑞信托有限责任公司	184,165.58	8.63%
2	深圳东方藏山资产管理有限公司	21,720.15	1.02%
3	罗英	7,428.35	0.35%
4	唐建华	6,666.67	0.31%
5	张容良	4,505.08	0.21%
合计		**223,825.48**	**10.52%**

2、主要供应商

最近三年及一期，公司主要供应商主要为中国五冶集团有限公司、浙江省长城建设集团有限公司、中国建筑第四工程局有限公司、浙江宝业建设集团有限公

司、四川省雅典建设工程有限公司、成都市第八建筑工程公司、四川宏盛图建设工程有限公司等工程施工企业。公司董事、监事、高级管理人员、主要关联方在上述供应商中不占有任何权益。

（十）公司经营方针及战略

公司顶层战略架构设计为“人居蓝光+生命蓝光”的双擎驱动，并通过投资创新、产品创新、技术创新和互联网创新实现转型升级。

1、人居蓝光板块：坚持集中化战略，集中资源和精力聚焦于房地产主业的发展，用金融创新和互联网创新变革传统地产业务运作模式，实现规模效益的同步增长，为股东持续创造价值。

（1）投资为王战略：坚持聚焦深耕“高价值、高增值、低存量”区域的价值投资理念，抓住行业资源整合、收购兼并机会，把投资能力打造成为蓝光的核心竞争力之一。

（2）改善型产品战略：坚持聚焦改善型住宅产品战略，实施“80%标准化复制+20%属地化创新”相结合的产品策略，坚决走绿色健康、科技化、智能化产品路线。与嘉宝股份协同，实施“智能家庭+智慧社区”的双智战略。

（3）深度推进地产与金融创新、互联网创新的结合，通过金融创新、互联网创新改变公司传统房地产业务的运作模式，尤其是通过互联网创新实现由传统营销模式向现代营销模式的转型。

（4）在继续扩张东进、南向全国性战略布局的的同时，前瞻性地布局存量房市场。为把握存量房时代的发展趋势，提前进行战略布局与业务培育。通过着力打造“文商旅”商业模式，培育商业地产核心竞争力与盈利能力；重在提升资本化运作、资产经营与管理能力。

（5）人力资源战略：清晰支撑公司战略发展的现代人力资源职能角色定位，首先是人才先行战略，以“选好人才、培养人才、用好人才、留住人才”为原则，实施推进“蓝血十杰计划”、“蓝光精锐计划”等引入、优选优秀人才，支撑公司快速的全国化发展；其次是贯彻落实“一起奋斗、勇于担当、共同分享”的十二字激励方针，2017年重点推进蓝光共享机制，用机制来驱动核心团队的主人翁意识，

实现公司的快速发展。

（6）现代服务业：坚定走“平台化、规模化、市场化、资本化”发展路径。聚焦“业主、开发商”两大客户，以物业服务为核心、以生活家平台为载体，构建具有云平台特征、智慧化“生活家服务体系”新型商业模式，并以大数据驱动服务升级、消费升级，打造国内领先的社区综合性服务平台。

2、生命蓝光板块：以核心技术研发为发展引擎，实现“技术与资本”共同推动，实现 3D 生物血管打印产业与生物医药产业的协同发展。

（1）3D 生物血管打印：聚焦研发，尤其是 3D 生物血管打印技术的临床转化及应用，在保持全球技术领先的同时，加快商业化进程；回归到高科技创业企业的运作模式，以干细胞 3D 生物打印血管为突破口，由市场推动型转为技术与资本推动型。

（2）医药业务：成都迪康药业依托现有资源拓展市场，紧跟国家政策导向，通过并购与自身发展快速做大营收规模和利润。

十、发行人所处行业情况

（一）房地产行业情况

1、行业概述

房地产行业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。根据国家统计局网站数据显示，2002-2018 年，我国房地产开发投资总体保持持续增长。2018 年，全国房地产开发投资 120,263.51 亿元，比上年同期名义增长 9.53%，增速同比上升 2.49 个百分点。其中，住宅投资 85,192.00 亿元，同比增长 13.37%，增速上升 3.99 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.84%。

2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其

中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

销售回升带动房价止跌回稳。2016 年全国百城住宅均价持续上涨，2016 年 12 月全国百城住宅均价上涨至 13,035 元/平方米，较 2015 年 12 月同比上涨 18.72%。

新一届政府施政后明确提出新城镇化理论，即发展集约化和生态化模式，增强多元城镇功能，构建合理的城镇体系，最终实现城乡一体化发展。2013 年 12 月，中央城镇化工作会议明确指出城镇化是现代化的必由之路，提出了“两横三纵”的城市化战略格局，致力打造多层次的城市群；2014 年 3 月，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020）》规划，提出 2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。

2016 年，房地产行业政策先松后紧，上半年，从中央到地方调控政策不断放松、去库存政策不断加码，行业景气指数节节攀升，下半年，随着国庆前后房地产调控的密集出台，各地因城施策，出台了相应的房地产调控政策。2016 年中央经济工作会议对房地产行业未来发展进行了更加细致的表述，要求回归住房居住属性，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止大起大落。

2017 年，新一轮调控政策蔓延全国，密集程度前所未有。截至 2017 年底，累计超过 100 个城市以及相关部门（县级以上）发布房地产调控政策，业内统计的政策发布次数超过 250 次。仅北京一个城市发布的各类型房地产调控政策就超过 30 次，此外上海、广州、深圳、杭州、成都等其他城市发布政策密集程度超过历年。7 月 18 日，住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市发展住房租赁市场，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，并选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位，“租购并举”的新型房地产市场发展模式日益凸显。12 月下旬，中央经济工作会议再次提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长

期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018 年，房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适机出台调控政策的主动性明显增强。中央层面上，更加注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险防控，加快住房租赁体系建设，加强对市场秩序的监管，保障人民群众合理自住需求和合法权益。在制度上，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。地方层面上，各地房地产政策调控较密集，强化与扩围并存，市场监管力度持续加强。具体来看，各线城市继续完善限购、限售措施，精准化程度进一步提高，约有 23 个城市出台限购政策、29 个城市出台限售政策。同时进一步强化差别化住房信贷政策。公积金调整方面以北京为典型，开始“认房认贷”，并将贷款额度与借款申请人住房公积金缴存年限挂钩。

展望房地产业未来的发展，城镇化仍将是带动经济增长重要动力和国民经济发展的重要支柱，是中国短期经济政策和中长期政策的重要结合点。在以大城市为依托、以中小城市为重点、逐步形成辐射作用大的城市群的发展理念下，城市基础设施及城市功能的完善必然会促进二三线城市的房地产建设高速发展。大量农村人口转入城镇，以及政府合理引导国内特大城市从业人群适度分流至二三线城市的趋势，也会使得二三线城市购房需求得到持续释放，配合“新常态”经济的发展基调，各地基础配套设施的日益完善，将有利于改善居住环境，促进房地产市场的持续健康发展。

2、行业宏观影响因素

（1）宏观经济因素

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。一般情况下，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资规模、市场需求和供给都会相应增加，反之，则会出现房地产市场需求萎缩、经营风险增大和投资规模下降的情况。

（2）房地产相关政策因素

房地产行业在我国经济和民生中始终扮演着非常重要的角色，一直以来，国家颁布的法规及政策对房地产行业有着显著的影响。近年来，由于国内房地产市场过热发展，国家制定了一系列宏观调控政策予以规范，调控政策涵盖土地管理、信贷管理、税费管理等多个方面，通过调控手段使得房地产行业保持健康可持续的发展，相关调控政策的执行与退出对房地产市场的走势发展均会产生较大影响。

（3）城镇居民家庭人均收入

房地产行业住宅市场主要的消费主体为家庭，其依赖于家庭的收入水平。近年来家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产未来的发展。

（4）城市化进程

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。我国城镇化率已由 2009 年的 46.59%提升至 2018 年的 59.58%，“十三五规划”纲要提出到 2020 年我国城镇化率将达到 60%。中国城镇人口的继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

3、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，近年来房地产行业属国家重点调控对象，调控的方向主要为土地、商品房销售、金融以及税收。2015 年国务院政府工作报告将我国政府对房地产行业的主要政策导向阐述为：坚持分类指导、因地政策，支持居民自主及改善性需求，促进房地产市场平稳健康发展。2016 年 12 月召开的中央经济工作会议部署 2017 年经济工作，会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2017 年 12 月召开的中央经济工作会议提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。2018 年 3

月，国务院政府工作报告提出更好解决群众住房问题，进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

（1）土地政策

2010 年 3 月 8 日，国土资源部发布了《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发；明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。

2012 年 1 月 18 日，财政部发布了《关于切实做好 2012 年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》，在资金、税收等方面支持保障性住房的建设

2012 年 6 月 1 日，国土资源部发布了《闲置土地处理办法》，对企业囤地的情况进行了规范，规定对未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费，满两年则将被无偿收回土地使用权。

2012 年 12 月 28 日，住建部等部门联合发布了《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》，提出深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区（危旧房）改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片棚户区（危旧房）改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。

2013 年 4 月 15 日，国土资源部发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调研工作的通知》。规定 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。

2016 年 6 月 22 日，国土资源部发布了《全国土地利用总体规划纲要。（2006～2020 年）调整方案》。对于建设用地，按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,确定第一批在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出,村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

（2）商品房销售政策

2010 年 4 月 19 日，住建部发布了《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》,其规定对于未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。

2013 年 2 月 26 日，国务院发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，里面规定政府要完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

针对 2016 年以来部分区域房价涨幅过快和房地产市场过热的问题，2016 年 10 月前后，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、南宁、南京、厦门、珠海和东莞等多个城市相继出台了以限购、提高首付

比例为核心的区域房地产调控政策，以抑制房价的快速上涨。

2016年12月中央经济工作会议进一步强调，要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，既要抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落，对未来房地产市场发展方向提出了明确的要求。

2017年3月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及24个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

截至2017年4月，全国46个地级以上城市和22个县市出台调控政策，贯彻中央“因城施策”的差异化调控思路。因此，2017 年房地产市场的主题在延续2016年的“去库存”的基础上增加了“控房价”。通过供需两端更有效的配合发力，在需求端强力抑制投资投机需求，降低楼市杠杆；在供给端，中央、地方共同发力，切实增加商品住房有效供应，稳定市场预期，进一步为房地产市场的长效机制出台奠定坚实的基础。

2017年10月25日，国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部联合发布《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》，部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

2017年12月，中共中央政治局会议分析研究2018年经济工作，提出加快住房制度改革和长效机制建设，是2018年要着力抓好的一项重点工作，并强调要“力争取得明显成效”。

2018年6月25日，住房和城乡建设部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银保监会等部委联合印发《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，要求各地要切实履行房地产市场监管主体责任，把打击侵害群众利益违法违规行为作为整治房地产市场乱象工作的重中之重，细化工作任务，明确整治措施，落实监管职责，

确保专项行动取得实效。

2018年7月31日，中央政治局召开会议，要求下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。

（3）金融政策

2011年1月26日，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，规定对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2014年9月30日，人民银行、银监会联合发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

2015年3月30日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，调整个人住房贷款政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

2015年1月16日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和2013年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上

市、再融资和重大资产重组。

2016 年 9 月，政府出台严控房地产企业发债的审批政策，收缩融资渠道，控制投资节奏和开发商借款比率。10 月 12 日央行召集多家银行召开商业银行住房信贷的会议，要求各商业银行理性对待楼市的同时，加强信贷结构调整，在强化住房信贷管理的同时控制好相关贷款风险；随后上海市银监局也对管辖内银行发出房贷的风险警示，可视为信贷政策的定向收紧。10 月 21 日，银监会召开三季度经济金融形势分析会，提出要严控房地产金融业务风险，包括严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域；严禁银行理财资金违规进入房地产领域等。这些政策都旨在防范房地产高杠杆蔓延为整体市场金融风险，可视作本轮调控中定向的供给侧配套政策。

2017 年 4 月 10 日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。

2017 年 11 月 6 日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营

性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

2018年8月10日：中国银保监会印发《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》，将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试点扩大到全国范围开展。

（4）税收政策

2013年6月，国家税务总局公告了《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》，提出土地增值税是房地产宏观调控的重要措施，做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现，各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义，加强组织领导，按照深化征管改革的总体要求，全面加强土地增值税征管。

2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，要求税务，住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。

2015年3月30日，财政部、国税总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016年3月24日，国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2018年8月31日，十三届全国人大常委会第五次会议表决通过了《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国个人所得税法>的决定》，优化税率结构，调整税率级距，增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、

赡养老人支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除个人所得税.。

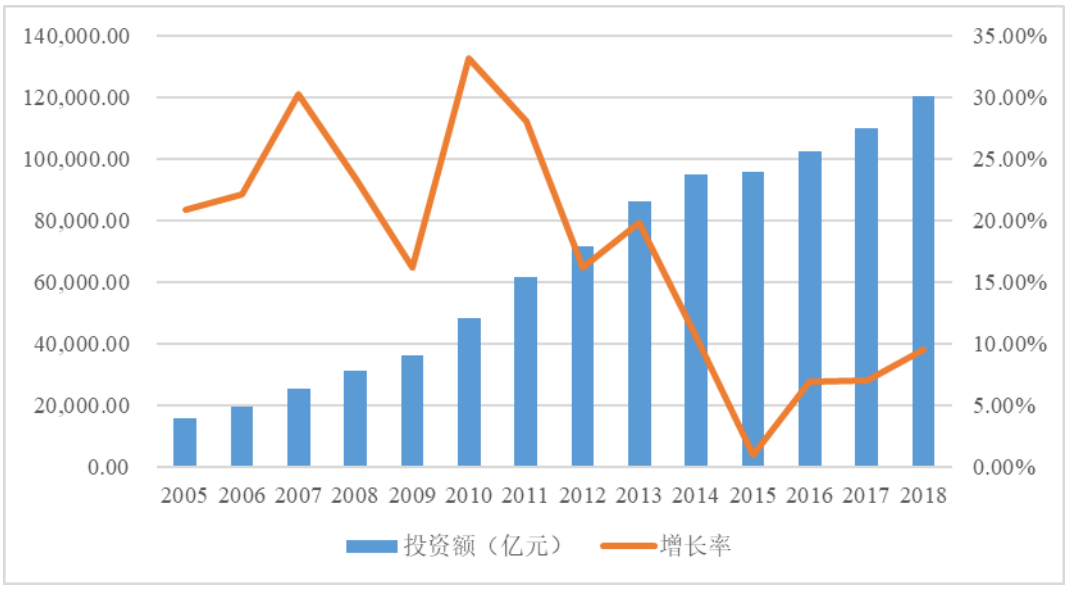
总体而言，政府对于房地产企业进行严格管控，特别打击囤地、炒地、哄抬房价等行为，支持居民对房产的自主及改善性需求，促进房地产市场的平稳健康发展。

4、行业发展状况

房地产行业在国民经济发展中起着重要作用，随着我国城镇化进程的不断推进以及城镇居民收入水平的提高，房地产开发投资总额持续增长，2018 年全国房地产开发投资总额达到 120,263.51 亿元。当前，我国房地产行业的发展状况如下：

（1）房地产开发投资保持快速增长，2010 年以来增速出现回落

图：2005 年-2018 年全国房地产开发投资完成额及增长率



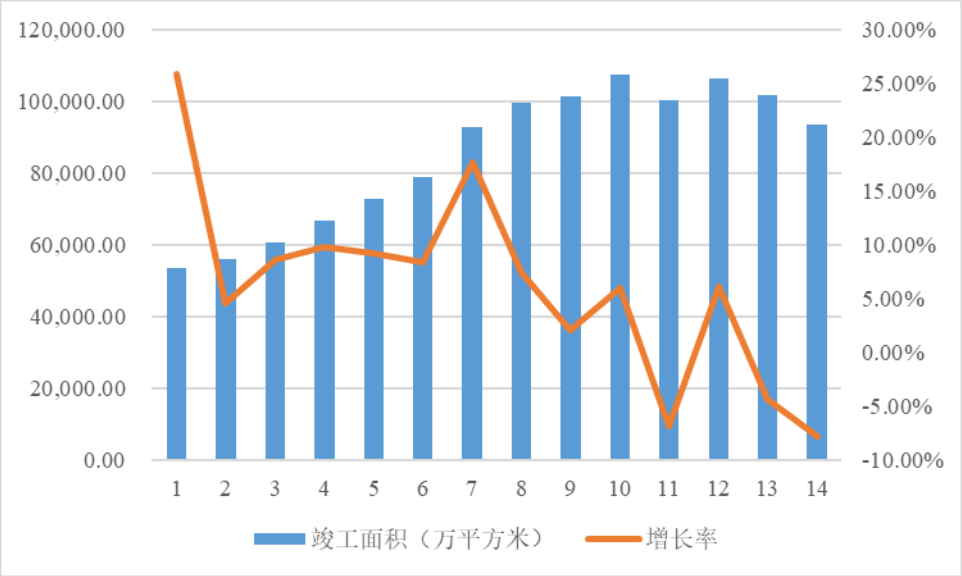
数据来源：Wind 资讯

数据显示，2005 年开始直到 2010 年，我国房地产开发投资几乎保持每年 20%以上的高速增长（2009 年受金融危机影响增速下降至 16.15%，但 2010 年快速复苏，增速高达 33.16%）。2010 年开始，为对房地产市场进行调控，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产开发投资增速开始出现回落，从 2011 年的 28.05%一直下降到 2015 年的 0.99%。2016 年，房地产开发投资增速回升到 6.88%，2017 年房地产开发投资完成额为 109,798.53 亿元，同比增长 7.00%。2018

年房地产开发投资完成额为 120,263.51 亿元，同比增长 9.53%。

（2）房地产供给相对稳定，2011 年以来竣工面积增速回落

图：2005 年-2018 年全国房地产竣工面积及增长率

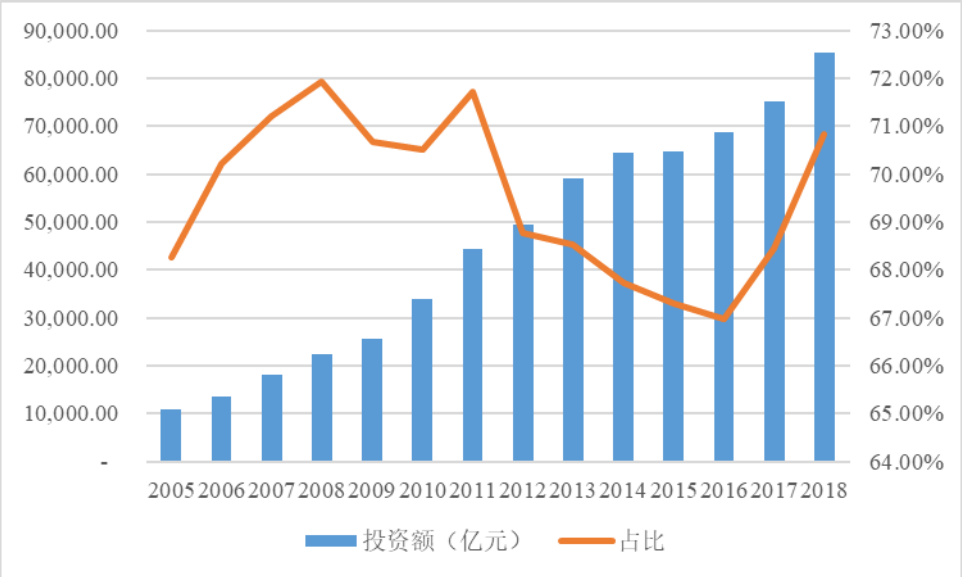


数据来源：Wind 资讯

总体来看，2005 年以来我国房地产供给呈增长趋势，但增长率波动较大，主要是因为房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。2010 年末房地产行业受到严格的政策调控，导致 2011 年竣工面积在高速增长后于 2012 年增速迅速下降到 7.35%。2016 年，全国竣工房屋面积为 10.61 亿平方米，同比上升 6.09%；2017 年，竣工面积为 10.15 亿平方米，同比下降了 4.40%；2018 年，竣工面积为 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。

（3）商品住宅投资在房地产开发业务中所占比重保持稳定

图：2005 年-2018 年全国商品住宅开发投资完成额及占比

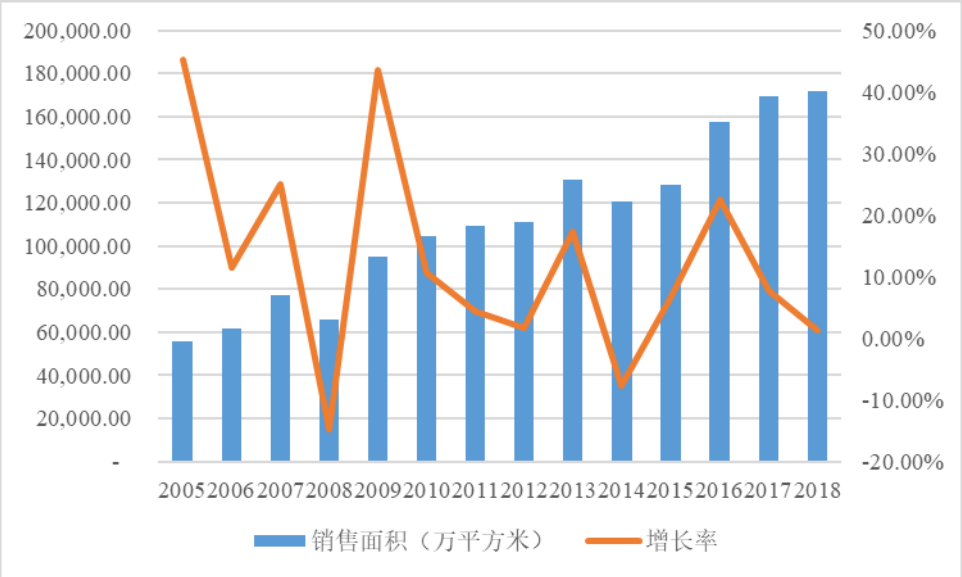


数据来源：Wind 资讯

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2015 年，全国商品住宅开发投资额为 64,595 亿元，增速为近年来最低的 0.38%，但占房地产开发投资的比例仍高达 67.30%。2017 年，全国商品住宅投资完成 75,147.88 亿元，占房地产开发投资的比例为 68.44%。2018 年，全国商品住宅投资完成 85,192.00 亿元，占房地产开发投资的比例为 70.84%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

（4）商品房销售面积波动较大，2017 年增速回升

图：2005 年-2018 年全国商品房销售面积及增长率



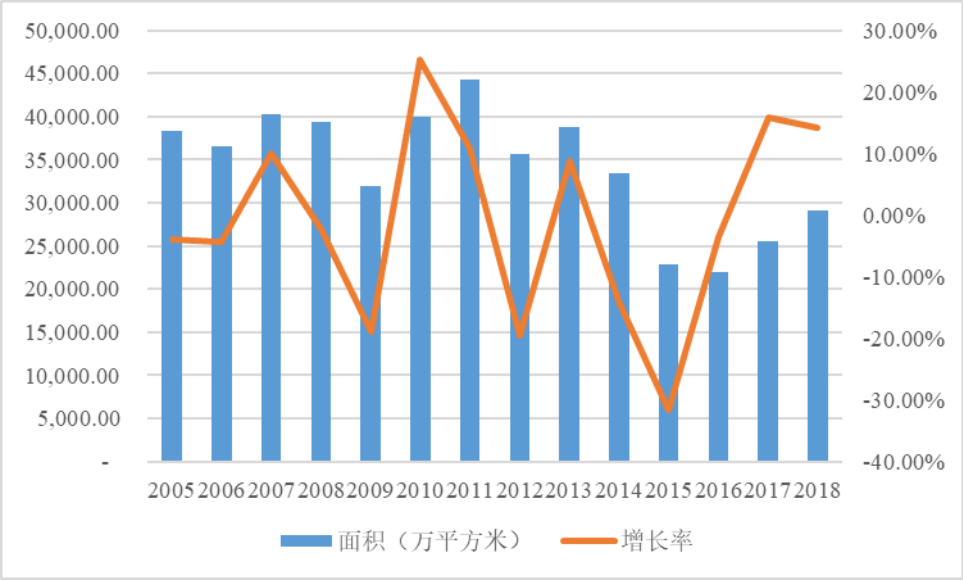
数据来源：Wind 资讯

2005 年以来，在城镇化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，我国商品房销售规模整体呈现快速增长的趋势，同时显现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008 年受金融危机影响，商品房销售面积出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的推动下，房地产行业获得较快发展，商品房销售面积增速创下 2005 年以来的最高水平。2010 年开始，受国家房地产调控政策影响，商品房销售面积增速下降并趋于稳定。2016 年，商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比上升 22.46%，创下 2009 年以来的新高；2017 年，全国商品房销售面积为 16.94 亿平方米，同比增长 7.70%；2018 年，全国商品房销售面积为 17.17 亿平方米，同比增长 1.33%。

（5）土地供给量减少，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。此外由于我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大等因素，近年来我国的土地出让面积呈下降趋势：

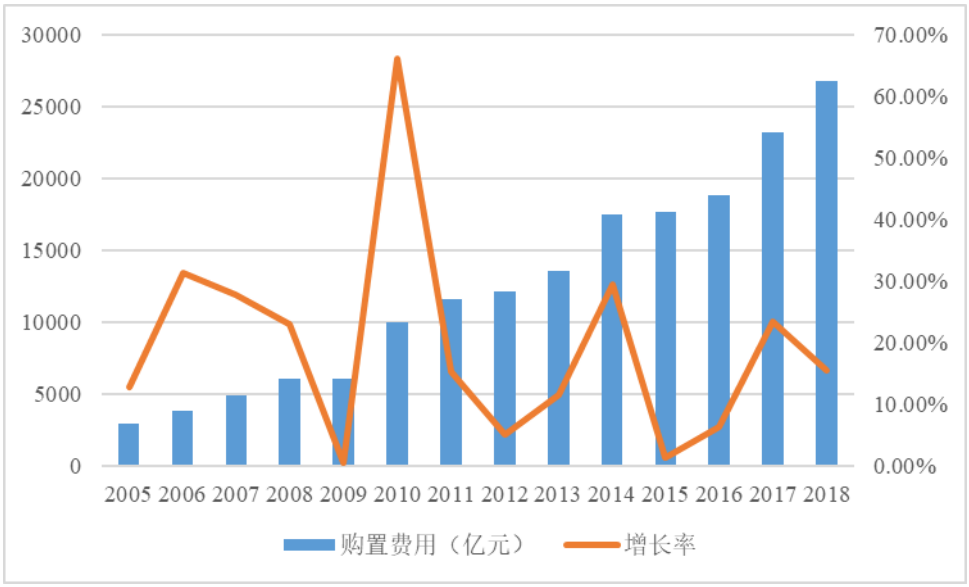
图：2005 年-2018 年房地产开发企业土地购置面积及增长率



数据来源：Wind 资讯

2011 年全国房地产开发企业土地购置面积 4.43 亿平方米，随后开始逐年下降，2016 开始缓慢回升。2016 年购置面积为 2.20 亿平方米，2017 年为 2.55 亿平方米，2018 年为 2.91 亿平方米。随着土地供给的减少，房地产开发企业土地购置成本逐渐提升：

图：2005 年-2018 年房地产开发企业土地购置费用及增长率



数据来源：Wind 资讯

2015 年以来，房地产开发企业土地购置费用逐年上升，2010 年增长率甚至高达 66.01%。2016 年，全国房地产开发企业土地购置费用为 18,779 亿元，同比

增长 6.24%；2017 年购置费用为 23,169.47 亿元，同比增长 23.40%；2018 年购置费用为 26757.46 亿元，同比增长 15.49%。

5、行业发展趋势

（1）行业增速相对放缓

我国房地产业将告别十余年高速发展的“黄金时代”，进入平稳发展的“白银时代”。2011 年以来全国房地产开发投资增速由 28.05%下降至 2016 年 6.88%，显著低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69%左右）。从 2012 年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计难以重现。此外，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。在目前的供求格局下，尽管随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间，但预计房地产市场“价稳量增”的特征仍将延续。

（2）行业集中度将持续提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自 1997 年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至 2013 年末，房地产开发企业达到 91,444 家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近几年来随着房地产行业走向成熟和调控的深入，大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。据统计，2016 年，中国房地产百强企业销售总额、销售面积分别达 48,027.1 亿元、40,251.7 万平方米，同比增长 52.5%和 39.4%。百强企业销售额市场份额快速上升至 40.8%，较 2015 年提升 4.7%。

从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率在 2009 年最高达到了 29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量约占香港市场总开发量的 80%左右。在我国，随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善，政府对房地产市场监管力度的不断加强，在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求，房地产业的进入门槛将越来越高，实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。因此，在未来的几

年里，房地产行业的集中度将持续快速提高。

（3）房地产市场长效机制构建并完善

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018 年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

6、发行人主要业务所在地市场环境状况

（1）北京

北京是我国的政治、文化中心，全国重要的交通枢纽和最大空港，国家经济的决策和管理中心。北京也是我国特大型城市之一，凭借着丰富的科技资源、得天独厚的区位优势，吸引了大量国内外企业和投资者，外来人口流入明显，房地产市场需求较为稳定。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年、2017 年及 2018 年，北京市房地产开发完成投资额分别为4,000.57 亿元、3,692.53 亿元和 3,873.35 亿元，同比分别变动-4.22%、-7.70%和 4.90%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，北京市商品房销售面积为 1,658.93 万平方米，较上年增长 6.74%，显现出房地产市场企稳回升。2017 年，受北京房地产调控政策升级影响，北京市商品房销售面积为 869.95 万平方米，同比下降 47.60%。2018 年，北京市商品房销售面积为 696.19 万平方米，同比下降 19.97%。相比之下，北京市同期商品房竣工面积分别为 2,369.95 万平方米、1,466.67 万平方米和 1,557.90 万平方米，受

土地供应有限影响，北京市商品房供应量虽然持续走低，但库存数据出现了一定的回升。

2016 年、2017 年和 2018 年，北京商品住宅成交金额震荡上行，2016 年，北京市商品住宅成交金额为 2,795.81 亿元，同比增长 11.30%。2017 年，北京市商品住宅成交金额为 2,077.01 亿元，同比下降 25.70%。2018 年，北京市商品住宅成交金额为 1971.15 亿元，同比下降 5.10%。自 2016 年以来，北京的房地产市场持续升温，整体呈高位运行的态势。2017 年以来由于房地产调控政策升级，房地产市场出现了一定程度的降温。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年、2017 年和 2018 年，北京市商品住宅成交均价分别为 35,071.00 元/平方米、44,050.08 元/平方米和 46,163.08 元/平方米，同比分别上涨 24.83%、25.54%和 4.80%。其中，2018 年 12 月份成交价格最高，为 62,885.00 元/平方米，销售均价总体呈持续上涨态势。

（2）成都

成都是四川省省会，中国西南地区的中心城市，西南地区经济、科技、文化、教育中心。成都位于华西地区东部，成都平原腹地，经济条件、自然条件优越，自古就有“天府之国”的美誉，近年来成长为中国中西部地区商业最繁荣的城市。鉴于成都人口较快增长，境内外企业持续进驻，成都房地产需求将进一步提升，房地产行业发展潜力很大，是公司在西南地区的重点布局区域。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年，成都房地产开发完成投资额为 2,641.14 亿元，同比增长 8.45%。2017 年，成都房地产开发完成投资额为 2,492.65 亿元，同比小幅下降 5.60%。2018 年，成都房地产开发完成投资额为 2,273.16 亿元，同比下降 8.81%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，成都商品房销售面积为 3,928.77 万平方米，比上年增长 31.07%。2017 年，成都商品房销售面积为 3,925.91 万平方米，同比下降 0.10%。2018 年，成都商品房销售面积为 3,682.52 万平方米，同比下降 6.20%。成都去库存效应进一步显现，2016 年至 2018 年末，成都商品房销售面积分别为 3,928.77 万平方米、3,925.91 万平方米和 3,682.52 万平方米。相比之下，成都同期商品房竣工面积为 1,738.50 万平方米、1,075.10 万平方米和 1,036.27 万平方米。

2016 年至 2018 年，成都商品房销售额整体较为平稳，2016 年，成都商品房销售额为 2,914.10 元，同比上升 50.10%。2017 年，成都商品房销售额为 2,558.33 亿元，同比增长 5.80%。2018 年，成都商品房销售额为 2602.34 亿元，同比增长 1.70%。

2016 年以来，成都市场整体呈现出明显上涨的态势，一方面是受首付比例下降、交易税费调减等利好政策影响，另一方面是受一线和热点二线城市大幅上涨的带动。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年至 2018 年，成都商品住宅成交均价分别为 11,525.17 元/平方米、14,139.50 元/平方米和 14,605.67 元/平方米，同比分别变动 17.68%、21.28%%和 3.30%。成都商品住宅成交均价在 2015 年 12 月涨至 10,687.00 元/平方米后回落。在短期回落后，2016 年 6 月起，商品住宅成交均价开始上涨并在 2017 年 10 月创成交均价新高，为 15,258.00 元/平方米。

（3）重庆

重庆是直辖市之一，长江上游地区的经济、金融中心，位于中国内地西南部、长江上游地区，为中西部水、陆、空综合交通枢纽。重庆作为中央直辖市，在国家西部发展战略中占据着重要的位置，随着国家城镇化进程的加快和人民收入水平的提高，重庆房地产市场仍然会保持较快的发展势头。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，重庆房地产开发完成投资额分别为 3,725.95 亿元、3,980.08 亿元和 4,248.76 亿元，同比分别变动-0.68%、6.80%和 6.80%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，重庆商品房销售面积为 6,257.15 万平方米，比上年增长 16.27%。2017 年，重庆商品房销售面积为 6,711.00 万平方米，同比增长 7.30%。2018 年，重庆商品房销售面积为 6,536.25 万平方米，同比减少 2.60%。相比之下，重庆同期房屋竣工面积为 4,421.30 万平方米、5,055.73 平方米和 4083.45 万平方米。重庆市在 2016 年 2 月出台的《重庆市推进供给侧结构性改革方案》中明确提出在 2-3 年内完成 1000 万平方米去库存任务，目前商品房去库存有序推进。2016 年，全市商品房市场呈现出降供给、促销售的态势。一方面，合理调控土地供给，全市商品房新开工面积持续减少，2016 年下降 16.1%。另一方面，商品房销售面积实现 16.27%的较快增长，增幅比上年提高 10.76 个百分点。

2016 年至 2018 年，重庆商品住宅成交金额震荡上行，2016 年，重庆月度平均商品住宅成交金额为 1,518.48 亿元，同比上升 33.48%。2017 年，重庆月度平均商品住宅成交金额为 2,266.31 亿元，同比增长 49.25%。2018 年，重庆月度平均商品住宅成交金额为 3,154.73 亿元，同比增长 39.20%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年至 2018 年，重庆商品住宅成交均价分别为 7,542.36 元/平方米、9,246.21 元/平方米和 11,664.00 元/平方米。2016 年至 2018 年同比分别变动 8.16%、24.31%%和 26.15%。重庆商品住宅价格呈现波动上升趋势。

（4）长沙

长沙市隶属湖南省，湖南省省会，地处湖南省东部偏北，湘江下游和湘浏盆地西缘，是全国两型社会建设综合配套改革试验区核心城市，国家十二五规划确定的重点开发区域，湖南省的政治、经济、文化、科教和商贸中心。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016年至2018年，长沙房地产开发完成投资额分别为1,266.63亿元、1,493.44亿元和1,508.72亿元，同比变动25.80%、17.90%、1.00%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016年，长沙商品房销售面积为2,613.26万平方米，比上年增长36.97%。2017年，长沙商品房销售面积为2,260.79万平方米，同比减少13.50%。2018年，长沙商品房销售面积为2,386.74万平方米，同比增长5.60%。相比之下，长沙同期房屋竣工面积为1,646.66万平方米、1,159.87万平方米和1,441.27万平方米，去库存压力有所缓解。

2016年，长沙商品房销售额为1,538.46亿元，同比增长15.80%。2017年，长沙商品房销售额为1,328.92亿元，同比下降6.50%。2018年，长沙商品房销售额为1,538.46亿元，同比上升15.80%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2015年12月，长沙新建住宅价格指数同比下滑明显，较2014年底有0.50%的跌幅。2016年12月，长沙新建住宅价格指数同比止跌转增，较2015年底有17.80%的增幅。进入2017年，长沙新建住宅价格持续上升，12月份同比上涨5.90%。2018年，长沙新建住宅价格持续上升。

（5）无锡

无锡市位于长江三角洲平原腹地，江苏南部，太湖流域的交通中枢，京杭大运河从中穿过。无锡北倚长江，南濒太湖，东接苏州，西连常州，构成苏锡常都市圈。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016年至2018年，无锡房地产开发完成投资额分别为1,027.58亿元、1,197.92亿元和1,311.53亿元，同比变动3.82%、25.90%和9.50%。2017年4月起，房地产开发投资增速明显回升。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，无锡商品房销售面积为 1,272.72 万平方米，比上年增长 17.71%。2015 年以来，随着外地投资需求和本地改善需求集中入市，无锡房地产市场一改前期平淡，市场成交量快速上扬。进入 2017 年以后，无锡房地产市场相比去年热度下降明显。2017 年，无锡商品房销售面积为 1,168.02 万平方米，同比下降 8.20%。2018 年，无锡商品房销售面积为 1,367.85 万平方米，同比上升 17.10%。相比之下，无锡同期房屋竣工面积为 1,323.60 万平方米、1,129.90 万平方米和 758.84 万平方米。2015 年至 2016 年，无锡房地产市场在外地投资需求和本地改善型需求共同作用下成交量大增，但新增供应增速同样较快，总体库存量仍然较大，去化依旧困难。

2016 年至 2018 年，无锡商品房销售额上行明显，2016 年，无锡商品房销售额为 1,106.02 亿元，同比增长 42.64%。2017 年，无锡商品房销售额为 1,247.26 亿元，同比上升 12.80%。2018 年，无锡商品房销售额为 1,575.70 亿元，同比上升 26.30%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年至 2018 年，无锡商品住宅成交均价分别为 8,690.24 元/平方米、9,987.84 元/平方米和 12,490.46 元/平方米，同比分别变动 10.43%、9.73%和 25.06%。2016 年至 2018 年，无锡商品住宅价格呈不断上升趋势。

（6）昆明

昆明，中国面向东南亚的国家一级物流园区布局城市之一，中国面向西南开放的门户城市。昆明的发展首位度、产业支撑度、经济集中度、文化多维度、社会集聚度“五度”加权高，经济发展的市场体系覆盖全省，经济发展触角延伸全省，资源运作半径辐射全省。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，昆明房地产开发完成投资额分别为 1,530.50 亿元、1,683.33 亿元和,1839.79 亿元，同比变动 5.46%、10.00%和 9.30%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，昆明商品房销售面积为 1,520.87 万平方米，比上年增长 16.54%。2017 年，昆明商品房销售面积为 1,827.25 万平方米，同比增长 20.10%。2018 年，昆明商品房销售面积为 1,909.72 万平方米，同比增长 4.50%。相比之下，昆明同期商品房竣工面积为 468.97 万平方米、680.33 万平方米和 324.26 万平方米。近年来，昆明房产明显减少新的开发项目，以去库存为主。

2016 年至 2018 年，昆明商品房销售额稳步上行，2016 年，昆明商品房销售额为 1,069.17 亿元，同比增长 10.81%。2017 年，昆明商品房销售额为 1,463.59 亿元，同比增长 36.90%。2018 年，昆明商品房销售额为 1,585.41 亿元，同比增长 8.32%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年上半年新建住宅价格下行；下半年价格指数止跌回升，截至 12 月同比增长 4.20%。进入 2017 年，昆明新建住宅价格增速稳定，12 月份同比上涨 10.10%。2018 年，昆明新建住宅价格增速稳定。

（7）苏州

苏州位于江苏省东南部，长江南岸的入海口处，京沪铁路、京沪高铁、沪宁城际高铁和多条高速公路贯穿全境，是中国的特大城市和经国务院批准的副省级城市，是江苏省经济最发达、现代化程度最高的城市，其经济总量全省最大，人均国内生产总值居中国城市前列。苏州是江苏省重要的经济、工商业、对外贸易和物流中心，也是全省重要的金融、文化、艺术、教育中心城市和交通枢纽城市，长江三角洲经济圈的中心城市之一。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，苏州房地产开发完成投资额分别为 2,163.24 亿元、2,305.82 亿元和 2,557.91 亿元，同比分别增长 15.99%、6.60%和 10.90%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，苏州商品房销售面积为 2,494.05 万平方米，比上年增长 16.89%。2017 年苏州首套房贷款利率频繁上调，房地产市场购买需求受到一定程度冲击。2017 年，苏州商品房销售面积为 1,936.66 万平方米，同比下降 22.30%。2018 年，苏州商品房销售面积为 1,994.13 万平方米，同比上升 3.00%。相比之下，苏州同期商品房竣工面积为 1,882.07 万平方米、2,145.62 万平方米和 1507.34 万平方米，不改行业去库存基调。

2016 年至 2018 年，苏州商品住宅成交金额震荡上行，2016 年，苏州商品房销售额为 3,322.54 亿元，同比增长 51.02%。2017 年，苏州商品房销售额为 2,893.63 亿元，同比下降 12.90%，跌幅较大。2018 年，苏州商品房销售额为 3,117.83 亿元，同比上升 7.7%%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年 12 月，苏州成交土地楼面均价（住宅用地）有较大增幅，增至 12,489.74 元/平方米。进入 2017 年，苏州成交土地楼面均价（住宅用地）波动较大，9 月份均价最高，达到 15,943.34 元/平方米。2018 年 12 月，苏州成交土地楼面均价（住宅用地）达到 26,018.46 元/平方米。

（8）合肥

合肥是安徽省的政治、经济、教育、金融、科技和交通中心，皖江城市带核心城市，合肥都市圈中心城市，长三角城市经济协调会城市，长江中下游城市群副中心城市，同时也是华东地区综合交通和通信枢纽之一。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，合肥房地产开发完成投资额分别为 1,352.59 亿元、1,557.41 亿元和 1,527.17 亿元，同比分别变动 7.42%、15.10%和-1.90%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，合肥商品房销售面积为 2,098.34 万平方米，比上年增长 32.04%。2017 年，合肥商品房销售面积为 1,283.40 万平方米，同比下降 38.80%。2018 年，

合肥商品房销售面积为 1,389.58 万平方米，同比上升 8.30%。相比之下，合肥同期商品房竣工面积为 1,180.33 万平方米、1,179.34 万平方米和 1,419.79 万平方米。合肥跟南京、苏州、上海等城市一样，都是属于“去化周期”最短的低库存城市。合肥不仅不存在“去库存”的压力，反而需要“补库存”。人口资源充沛、资金充裕、房源资源紧缺等等因素助力，合力推动了合肥楼市的节节攀升，屡创新高。

2016 年，合肥商品房销售额为 1,966.04 亿元，同比增长 60.77%。2017 年起，随着限购政策效果显现，商品房销售额开始回落，2017 年，合肥商品房销售额为 1,379.75 亿元，同比下降 29.80%。2018 年，合肥商品房销售额为 1,442.62 亿元，同比上升 4.56%。

③商品房价格变动情况

2016 年合肥楼市“量价齐涨”。2016 年，合肥房屋销售价格为 9,369.50 元/平方米，同比变动 21.76%。2017 年及 2018 年，尽管商品房销售额有所回落，但由于房地产市场供给的收缩，合肥商品房均价涨势依旧。

（9）武汉

武汉，简称汉，湖北省省会、是中部六省唯一的副省级市、中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部、长江中游，最新数据显示，截至 2016 年末，全市下辖 13 个市辖区，3 个国家级开发区，总面积 8,569 平方公里，全市常住人口 1,076.62 万，常住人口城镇化率为 79.77%。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，武汉房地产开发完成投资额分别为 2,517.44 亿元、2,686.34 亿元和 2,780.01 亿元，同比分别变动-2.49%、6.70%和 3.50%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，武汉商品房销售面积为 3,255.66 万平方米，比上年增长 23.92%。2017 年，武汉商品房销售面积为 3,532.61 万平方米，同比增长 8.50%。2018 年，武汉商品房销售面积为 3,646.94 万平方米，同比增长 3.20%。相比之下，武汉同期商品房竣工面积为 813.17 万平方米、776.30 万平方米和 458.63 万平方米，房地产去库存力度明显。

2016 年至 2018 年，武汉商品房销售额增长迅速，2016 年，武汉商品房销售额为 3,271.20 亿元，同比增长 45.53%。2017 年，武汉商品房销售额为 4,148.65 亿元，同比增长 26.80%。2018 年，武汉商品房销售额为 4,094.84 亿元，同比减少 1.30%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年 12 月，武汉新建住宅价格指数同比大幅上升，较 2015 年底有 24.20%的增幅。进入 2017 年，武汉新建住宅价格指数保持平稳趋势，12 月份同比上涨 0.60%。进入 2018 年，武汉新建住宅价格指数保持平稳趋势。

（10）青岛

青岛地处山东半岛东南部沿海，胶东半岛东部，东、南濒临黄海，隔海与朝鲜半岛相望，地处中日韩自贸区的前沿地带。东北与烟台毗邻，西与潍坊相连，西南与日照接壤。青岛因地理位置优越继而 1891 年清政府驻兵建置，1897 年德国租借建设港口和铁路，青岛遂因“一港一路”而兴，拥有国际性海港和区域性枢纽空港，是实施海上丝绸之路、履行国家“一带一路”战略重要的枢纽型城市。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，青岛房地产开发完成投资额分别为 1,369.14 亿元、1,330.54 亿元和 1,485.21 亿元，同比分别增长 21.99%、-2.80%和 11.60%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年上半年，在国家宽松的金融和政策环境基础上，省市推行了一系列地方性利好政策，具体内容主要涉及契税、落户面积、购房补贴等各类实质性环

节。购房利好消息叠加，带动青岛商品住宅成交量大幅提升。2016 年，青岛商品房销售面积为 1,939.22 万平方米，比上年增长 36.70%。2017 年，青岛商品房销售面积为 1,900.74 万平方米，同比减少 2.00%。2018 年，青岛商品房销售面积为 1,808.02 万平方米，同比减少 4.90%。相比之下，青岛同期商品房竣工面积为 1,425.79 万平方米、1,486.53 万平方米和 1,624.77 万平方米。商品房去库存态势明显，因此预计未来市场价格亦将保持健康平稳增长。

2016 年至 2018 年，青岛商品房销售额震荡上行，2016 年，青岛商品房销售额为 1,789.95 亿元，同比增长 41.74%。2017 年，青岛商品房销售额为 1,999.20 亿元，同比增长 11.70%。2018 年，青岛商品房销售额为 1,952.91 亿元，同比减少 2.32%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年 12 月，青岛新建住宅价格指数同比止跌转增，较 2015 年底有 13.10%的增幅。进入 2017 年，青岛新建住宅价格指数持续上升，12 月份同比上涨 4.10%。进入 2018 年，青岛新建住宅价格指数持续上升。

（11）天津

天津是我国的直辖市之一，也是首批实行对外开放的沿海城市之一。天津位于华北平原东北部，枕河濒海，自古便是京畿门户。天津是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，凭借优越的地理位置和交通条件，成为连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽，是邻近内陆国家的重要出海口。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，天津市房地产开发完成投资额分别为 2,300.01 亿元、2,233.39 亿元和 2,424.49 亿元，同比分别变动 22.89%、-2.90%和 8.60%。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，天津商品房销售面积为 2,711.08 万平方米，比上年增长 53.08%。2017 年 3 月，天津市人民政府办公厅出台《关于进一步深化我市房地产市场调控工作的实施意见》，对房地产市场实施限购。2017 年，天津商品房销售面积为 1,482.12 万平方米，同比减少 45.30%。2018 年，天津市商品房销售面积为 1,249.87 万平方米，同比下降 15.70%。相比之下，天津同期商品房竣工面积为 2,914.25 万平方米、2,023.41 万平方米和 2,092.22 万平方米，2017 年以来商品房市场加快去库存步伐。

2016 年，天津商品房销售额为 3,478.22 亿元，同比增长 94.31%。2017 年受到房地产调控政策影响，房地产销售额有所回落，2017 年，天津商品房销售额为 2,272.30 亿元，同比减少 34.70%。2018 年，天津商品房销售额为 1,816.53 亿元，同比减少 10.60%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年至 2018 年，天津商品房销售均价分别为 12,829.65 元/平方米、15,812.28 元/平方米和 15,893.42 元/平方米，同比分别变动 26.94%、17.92%和 0.51%。天津商品房价格呈现稳定的上涨态势。

（12）西安

西安，古称长安，是陕西省省会，地处关中平原中部，是国家重要的科研、教育和工业基地，我国西部地区重要的中心城市，世界历史文化名城。西安历史悠久，有着 3100 多年的建城史和 1100 多年的建都史，先后有 13 个王朝在此建都，与雅典、罗马、开罗并称世界四大文明古都。西安拥有较强的工业基础，是中国重要的航天、航空工业中心，机械制造技转化中心和纺织工业中心。

①房地产开发投资情况

房地产开发投资方面，2016 年至 2018 年，西安房地产开发完成投资额分别为 1,949.50 亿元、2,234.84 亿元和 2,213.68 亿元，同比分别变动 7.07%、14.60%和-0.90%。西安房地产开发投资保持稳定增长。

②商品房需求情况及去化库存情况

2016 年，西安商品房销售面积为 2,036.18 万平方米，比上年增长 15.51%。2017 年，西安商品房销售面积为 2,459.35 万平方米，同比增长 20.80%。2018 年，西安商品房销售面积为 2,621.72 万平方米，同比增长 6.60%。相比之下，西安同期商品房竣工面积为 1,545.43 万平方米、1,571.73 万平方米和 969.69 万平方米。在房地产销售面积稳定增长和房地产市场供给稳健的情况下，房地产去库存力度明显。

2016 年至 2018 年，西安商品房销售额保持稳定增长趋势，2016 年，西安商品房销售额为 1,344.20 亿元，同比增长 17.29%。2017 年，西安商品房销售额为 2,093.73 亿元，同比增长 55.80%。2018 年，西安商品房销售额为 2,137.81 亿元，同比增长 2.11%。

③商品房价格变动情况

价格变动方面，2016 年 12 月，西安新建住宅价格指数上升明显，较 2015 年底有 6.10%的增幅。进入 2017 年，西安新建住宅价格指数持续上升，12 月份同比上涨 11.20%。2018 年，西安新建住宅价格指数持续上升。

（二）现代服务业行业情况

1、行业概述

互联网经济下，用户就是资本，基数越大变现能力越强，物业服务离终端客户最近、关系最紧密，把握了电商最重要的线下入口，天然具有大基数用户吸附力。无论在社区物流、社区生活配套、社区广告等方面都具有最好的优势。通过互联网平台，可以构建物业、商家、业主等多方共赢的生态圈，实现社区资源的整合、转化与增值。现阶段，“平台化+规模化”是现代服务业最核心的价值所在。

图：2014-2017 年百强企业管理规模与市场份额变化趋势

数据来源：《2018 中国物业服务百强企业研究报告》

我国物业管理行业参与主体较多，根据中国物业管理协会和中国指数研究院共同发布的《2018 中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年，百强企业管理面积均值达 3163.83 万平方米，同比增长 16.1%，在管项目数量均值为 178 个，比 2016 年增加 12 个，百强企业管理规模呈现加速扩张态势。2017 年，百强企业市场份额持续走高，达 32.42%，较上年提高 2.98 个百分点，增幅高于 2016 年，行业集中度进一步提升。

图：2017 年百强企业城市群管理面积占总管理面积比例情况

城市群	2017城市群竣工面积占全国竣工面积比例	百强企业管理面积占总管理面积比例
长三角	24.24%	20.14%
珠三角	8.08%	12.77%
成渝	10.52%	11.52%
长江中游	9.02%	8.32%
京津冀	6.08%	8.23%
共计	58.67%	60.98%

2017 年，百强企业 60.98%的管理面积位于五大城市群，其中，在长三角、珠三角、成渝、长江中游及京津冀五个主要城市群分布比例分别为 20.14%、12.77%、11.52%、8.32%及 8.23%。

2017 年，百强企业进入城市数量均值 28 个，与去年持平，全国化布局的步伐有所放缓；企业规模扩张的重心转向区域深耕，以巩固核心城市的竞争力与控制力，单位城市项目数量均值为 6.35 个，同比略有上升，单个项目管理面积均值达 17.79 万平方米，较 2016 年增长 8.28%。

近年来，百强企业承接大体量项目逐年增多，产生了适度的规模效应。2017 年，单个项目在 50-100 万平方米、100 万平方米以上的项目数量分别为 1596 个、285 个，较 2016 年分别增长 11.37%和 10.04%。

2、行业监管法规

（1）法律法规

近年来，我国物业管理行业法规体系日趋完善，中央和地方主管机关颁发了一系列规范行业正常运行的部门规章，最高人民法院对较为争议的事项出台了司法解释，此外地方地方国家机关也针对行业的情况颁布了相应的地方性法规、地方政府规章及其他规范性文件。

目前行业的主要法律法规包括：

序号	法规名称	颁发部门	实施日期
1	《物业管理条例》	国务院	2003 年 9 月 1 日
2	《物业服务收费管理办法》	发改委、建设部	2004 年 1 月 1 日
3	《物业管理企业资质管理办法》	建设部	2004 年 5 月 1 日
4	《国务院关于修改<物业管理条例>的决定》	国务院	2007 年 10 月 1 日
5	《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定》	建设部	2007 年 11 月 26 日
6	《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年 10 月 1 日
7	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年 10 月 1 日
8	《业主大会和业主委员会指导规则》	住建部	2011 年 1 月 1 日

其中《物业管理条例》是规范物业管理活动的行政法规，维护业主和物业服

务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境；《物业管理企业资质管理办法》、《物业服务收费管理办法》、《业主大会和业主委员会指导规则》等是规范物业管理行业正常运行的部门规章。

（2）产业政策

近年来在居民消费升级和大众创新创业的背景下，国家先后发布多部促进物业服务行业发展的重要政策文件：

序号	政策名称	颁发部门	主要内容
1	《国务院办公厅关于发展家庭服务业的指导意见》	国务院办公厅	以非公有制经济为主体，鼓励各种资本投资创办家庭服务企业；各地区家庭服务市场要向外地企业开放，不得设置市场壁垒；支持一批家庭服务企业做大做强，积极引导有条件的家庭服务企业规模化、网络化、品牌化经营，在行业发展中发挥带动作用；充分利用服务业发展专项资金和引导资金，将家庭服务业作为促进服务业发展的支持重点，进一步加大支持力度等
2	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	鼓励各类市场主体根据居民收入水平、人口结构和消费升级等发展趋势，创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；健全城乡居民家庭服务体系，推动家庭服务市场多层次、多形式发展，在供给规模和服务质量方面基本满足居民生活性服务需求。引导家庭服务企业多渠道、多业态提供专业化的生活性服务，推进规模经营和网络化发展，创建一批知名家庭服务品牌
3	《关于放开部分服务价格意见的通知》	发改委	非保障性住房物业服务：物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用；住宅小区停车服务：物业服务企业或停车服务企业接受业主的委托，按照停车服务合同约定，向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务所收取的费用
4	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	中共中央、国务院	优化街区路网结构。加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积，推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。新建住宅要推广街区制，

序号	政策名称	颁发部门	主要内容
			原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用
5	《中共中央国务院关于加强和完善城乡社区治理的意见》	中共中央、国务院	改进社区物业服务管理。具体包括：加强社区党组织、社区居民委员会对业主委员会和物业服务企业的指导和监督，建立健全社区党组织、社区居民委员会、业主委员会和物业服务企业议事协调机制。探索在社区居民委员会下设环境和物业管理委员会，督促业主委员会和物业服务企业履行职责。探索完善业主委员会的职能，依法保护业主的合法权益。探索符合条件的社区居民委员会成员通过法定程序兼任业主委员会成员等内容
6	《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》	国务院	取消物业服务企业二级及以下资质认定，并于同年 9 月取消一级资质核定。物业资质全面取消后，住房城乡建设部研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开，推动行业自律等方式，加强事中事后监管。行业从“严进宽出”向“宽进严出”过渡，整体监管更加透明。

3、行业发展状况

随着我国房地产行业的快速发展以及社会对居住和生活服务要求的不断提高，我国物业管理行业发展迅速，无论从管理面积、收入、净利润还是从业人员数量，近年来都保持较高增长速度。目前，行业的发展有如下特征：

（1）从物业管理业态的拓展看，由以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房、步行街、街道等各类城市综合体的进入，展现出物业管理覆盖的巨大潜能。

（2）从物业管理的开放看，在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等四项基本服务基础上，纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值。

（3）从物业管理对相关产业的带动看，物业管理产业链的拓展带动了装饰维修、电子商务、物流配送、文化健身、居家养老等众多相关产业的发展，发挥出对扩大内需、拉动经济增长的积极作用。

（4）从物业管理在社会管理的作为看，其在奥运、世博、汶川地震、新疆抗暴、冰雪灾害等作用的发挥，证明了物业服务队伍已经成为社会建设的生力军，是重大活动和抢险救灾中的一支可以动用的有生力量。

（5）从物业管理经营模式的转变看，通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式的转变，正在成就一批走规模化、集约化、专业化经营的技术密集型、服务创新型现代物业服务商，由此改变着传统的物业服务运作模式。

（6）从物业管理在城市管理的地位看，物业管理对公共秩序的维护、社区管理的参与，社会责任的担当，都使其成为城市管理不可或缺的组成部分。

物业管理的全面推进和广泛覆盖，提高了城市管理水平，改善了人居和工作环境，对增加收入、扩大消费、促进经济增长发挥了重要作用，为全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会做出了积极贡献。

行业上积极贯彻政府工作报告提出的大力发展物业服务业，在稳定在管项目、扩大物业管理的覆盖面、创造就业机会、努力维护社区稳定的基础上充分利用物业服务掌握巨大客户资源，管理庞大不动产的优势，开始以一业为主、多种经营，大力挖掘和充分调动业主的各类服务型需求。在对扩大内需、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度都得到了不同程度的提高。

延伸服务的开展带动了行业向现代服务业的转型升级，一大批品牌企业在做好物业管理基础服务的同时，充分利用各种资源，挖掘边际效益，通过延伸产业链、创新服务内容、拓展业务范围、创造商业价值，在为业主提供生活便利，企业也在转型升级中获得了可观的经济效益。

4、行业发展趋势

（1）新技术应用推动行业服务管理升级

物业管理企业通过与互联网的融合，不断创新服务和管理模式，向智慧型的现代服务业转型升级。我国物业管理行业积累了大量的物业资源、业主和住户资源，通关“互联网+”等手段构建社区生态圈具备发展成为现代社区综合服务商的巨大空间和基础。

2017年百强企业实现智能化投入均值为716.22万元，较2016年提高49.82%，TOP10 企业全部拥有自己的 APP,TOP11-30 企业中，95%的企业推出了自己的APP，而 TOP51-100 企业中，也有近 50%的企业上线了自身的物管 APP，继续保持稳定增长，进一步实现由粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转型升级。

（2）兼并重组推动行业集中度提升

物业管理行业市场参与者众多，行业集中度不高。但是，随着我国房地产行业增速趋缓以及房地产开发商市场集中度提高，物业管理行业竞争愈发激烈，争夺领域将从新增物业转向已有的存量物业。

（3）差异化服务探索市场资源

随着物业管理行业的发展，基础物业服务的同质性特征加剧了企业间竞争，越来越多的物业服务企业采取差异化竞争战略，探索更贴近业主需求的特色服务，以特定领域服务优势谋求更多更好的市场资源。行业企业根据城市发展阶段、不同业态特征、业主年龄阶段等需求差异，从高端服务、商业办公、养老、旅游、教育、健康、产业新城等多维度入手，制定差异化发展战略，打造特色服务品牌，提升物业服务附加值，抢占市场份额。

（4）资本市场助推行业发展

物业管理行业的发展受到资本市场关注，物业管理企业也急需借助资本市场实现服务平台升级和市场份额扩张。目前，已有彩生活、中海物业、中奥到家、绿城服务等物业服务企业在香港上市，已有近 50 家物业服务企业在全国中小企业股份转让系统挂牌，碧桂园物业已申请 A 股 IPO。未来，随着行业竞争的加剧以及兼并收购的常态化，将有越来越多的物业管理公司进入资本市场。

（三）生物医药及 3D 生物打印行业情况

1、行业概述

当前医药行业的竞争已进入白热化阶段，药品降价是行业发展的大趋势。国家新版GMP和新版GSP的推进实施，推动企业兼并重组步伐加快，众多传统药品生产企业正面临转型压力。但在老龄化进程加快、城镇化战略推进以及国家对医疗卫生领域投入的进一步加大，医药市场未来稳步增长得到保障。

2013年10月，国务院发布的《关于促进健康服务业发展的若干意见》中提到未来大健康产业发展需打造一批知名品牌和良性循环的产业集群，到2020年大健康产业总规模将达到8万亿元以上。以个性化定制为鲜明特点的大健康产业时代已成为社会发展方向，3D生物打印技术是解决其瓶颈问题的突破口与新经济的增长点，未来的市场空间不可限量。2017年，中国医药医疗行业继续保持稳定的增长。医药工业“十三五”发展规划将高性能医疗器械（组织修复与可再生材料、人工器官与生命支持设备、高端医学影像产品、结合3D打印的个性化治疗装备、医用生物材料等）纳入十三五重点突破领域。2016年3月，国务院发布《关于促进医药产业健康发展的指导意见》，鼓励应用大数据、云计算、互联网、增材制造等技术，构建医药产品消费需求动态感知、众包设计、个性化定制等新型生产模式。2017年10月8日，国务院出台《关于深化审评审批制度改革鼓励药品医疗器械创新的意见》，指出改革临床试验管理，加快临床急需药品和医疗器械的上市审评速度。精准医疗已列入“十三五”卫生与健康规划，政策利好将大力促进生物医药产业的发展。

2018年，国家知识产权局官网发布关于印发《知识产权重点支持产业目录（2018年本）》的通知，《目录》涵盖3D生物打印，有利于协同推进产业转型升级和创新发展。2018年11月，医用增材制造专用材料制造被列入《战略性新兴产业分类（2018）》，有利于准确反映“十三五”国家战略性新兴产业发展规划情况。

2、行业发展状况

我国生物医用材料的临床试验起步于1960年代，近期一台生物材料3D打印机问世，目前已成功打印出较小比例的人类耳朵软骨组织、肝脏单元等。该3D打印机不仅实现了无菌条件下的生物材料和细胞3D打印，而且新型的温控单元

和打印喷头设计，能够支持从-5℃到 260℃熔融的多种生物材料打印。“Regenovo”打印的细胞有着高达 90%的存活率，存活时间最长为 4 个月。

目前医疗行业 3D 打印技术的应用主要有以下几方面：一是无需留在体内的医疗器械，包括医疗模型、诊疗器械、康复辅具、假肢、助听器、齿科、手术导板等；二是个性化永久植入物，使用钛合金、钴铬钼合金、生物陶瓷和高分子聚合物等材料，通过 3D 打印骨骼、软骨、关节、牙齿等产品，通过手术植入人体；三是 3D 生物打印，即使用含细胞和生长因子的“生物墨水”，结合其他材料层层打印出产品，经体外和体内培育，形成有生理功能的组织结构。这项技术成功后，有望解决全球面临的移植组织或器官不足的难题。

3、行业发展趋势

生物医药方面，随着国家医药卫生体制改革的稳步推进和“健康中国”战略的强力驱动，医药行业总体呈现销售总额增长的趋稳，行业集中度和流通效率进一步提升，创新和服务能力逐步增强。

3D 生物打印方面，顶尖咨询机构 Wohlers2013 年发布的一项报告显示，2012 年 3D 打印市场年平均增长 8.6%，总产值达到 22.04 亿美元，过去三年的年平均增长率为 27.4%。2019 年 3D 打印市场规模将达到 60 亿美元。其中，在医疗方面的应用市场份额占 15.1%，预计 2025 年该市场可达到 19 亿美元，折合人民币超百亿元。

（四）公司在行业中的竞争状况

1、竞争地位

公司构建了以“房地产开发运营”为引领，“现代服务业、3D 生物打印、生物医药”为支撑的多元化产业战略发展格局。经过多年积累和发展，公司在上述业务板块分别取得了较强的市场竞争力：

在房地产开发板块，公司位列 2018 年中国房地产百强综合实力第 21 位，并跻身 2017 年中国房地产公司品牌价值 TOP7（混合所有）；公司 2015 年、2016、2017 年连续三年荣膺中国十大最具投资价值上市房企，2017 年高居 TOP4。

在现代服务业板块，嘉宝股份在2017年全国物业百强企业排名中提升2名，位列全国14强；荣获“中国物业服务百强满意度领先企业”和“中国特色服务企业‘生活家’服务体系”荣誉称号。

在3D生物打印板块，公司坚持技术研发领先，报告期内公司具有自主知识产权的全球首创3D生物血管打印机研制成功以及3D生物打印血管植入恒河猴体内实验取得成功，奠定了公司在国内3D生物打印领域的领先地位。

2、竞争优势

（1）清晰、前瞻的战略布局

坚决贯彻“人居蓝光+生命蓝光”双擎驱动的顶层战略架构设计。在国家战略引领下，对整体战略进行转型升级，战略上占领制高点。报告期内，把握整体行业市场变化，人居蓝光版块以“地产+金融+互联网”发展方向，由传统房地产企业向现代房地产企业转型。

（2）优秀的产品创新能力

围绕“永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”，2017 年公司坚持改善型产品战略不动摇，坚持产品系列的持续创新，实现从居住到生活的再次进阶。完善黑钻系（豪改）、芙蓉系（再改）、雍锦系（再改）、公园系（首改）、林肯系（首改）、香江系（首改）的全系产品线，为客户提供更完善、更多样服务。雍锦系在2017年荣获中国房地产开发企业典型住宅项目（数据来源：中国房地产业协会）殊荣。西安“公园华府”项目凭借良好的产品品质和配套体系，首次开盘便跻身西安地区年度四大名盘之一，实现客户口碑、品牌影响与经营业绩多赢。

（3）持续提升的品牌影响力

2018年，蓝光发展进入中国房地产百强综合实力第21位，并跻身2017年中国房地产公司品牌价值TOP7（混合所有），品牌价值高达139.53亿元；同时，公司2015年、2016年、2017年连续三年荣膺中国十大最具投资价值上市房企，2017年高居TOP4，并于2017年首次跻身百强房企稳健性TOP10，高居第4位。（中国指数研究院数据、中国房地产TOP10研究组、中国房地产业协会）

嘉宝股份盈利能力及人均效能处于行业领先水平，“生活家”新型商业模式日趋成型，客户满意度、综合实力及品牌影响力持续提升。2017 年度第三方盖洛普客户满意度调查，嘉宝股份综合得分 86 分，较 2016 年提升 2 分；在 2017 年物业百强企业排名中提升 2 名，位列全国 14 强；在 2017 中国房地产品牌价值研究成果发布会上荣获“国房地产中国物业服务专业化运营领先品牌企业”称号，品牌价值持续提升，达 23.26 亿元。（中国物业管理协会、中国指数研究院）。

（4）全方面激励机制

为充分激发公司管理层员工的主人翁意识和企业家精神，同时践行公司“一起创造，勇于担当，共同分享”的核心发展理念，构建发展“核动力”引擎，大力推行“股权激励、双享机制”的激励机制，助力公司实现跨越式发展。

（5）高效、务实和健全的法人治理结构

良好的公司治理结构、完善的公司治理机制和有序的规范运作模式是公司管理层追求的目标。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规及规范性文件的要求，结合公司的经营管理特点，建立了高效、务实和健全的法人治理结构。公司经营管理层权责明确，运作规范，为公司健康、快速发展提供了保障，切实保障了公司和股东的合法权益。

十一、关联方及关联交易

1、发行人的控股股东

关联方名称	注册地址	与本公司关系	截至 2019 年 3 月末直接或间接持有本公司股份
蓝光投资控股集团有限公司	成都市	控股股东	47.66%

2、发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为杨铿先生，截至 2019 年 3 月末合计直接和间接持有公司 59.30%的股权。

3、发行人的子公司

截至2019年3月末，发行人控股子公司共计413家。发行人重要子公司的具体情况参见本募集说明书摘要“第五节　发行人基本情况”中“发行人控股子公司的情况”相关内容。

4、发行人的合营和联营企业

截至2019年3月末，发行人合营企业共10家，联营企业共20家。发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书摘要“第五节　发行人基本情况”中“发行人合营、联营公司情况”相关内容。

5、公司董事、监事和高级管理人员

公司董事、监事和高级管理人员基本情况请参见本募集说明书摘要“第五节 发行人基本情况”中“八、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

6、发行人的其他关联方

截至2019年3月末，发行人其他关联方情况如下表所示：

关联方名称	与本公司关联关系
四川蓝光美尚饮品股份有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
成都锦诚观岭投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
四川德之源科技有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
西藏泰瑞投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业

7、关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

最近三年及一期，发行人与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

（1）向关联方采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方名称	定价机制	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四川蓝光美尚饮品股份有限公司	市场化定价	20.34	153.07	30.62	29.23
合计		**20.34**	**153.07**	**30.62**	**29.23**

（2）向关联方销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方名称	定价机制	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四川德之源科技有限公司	市场化定价	-	-	26.95	26.57
宝鸡鼎丰置业有限公司	市场化定价	-	2,501.70	-	-
河南华之丽实业有限公司	市场化定价	694.28	95.26	-	-
宝鸡宝丰置业有限公司	市场化定价	-	42.87	-	-
合肥瑞鋆置业有限公司	市场化定价	-	5.80	-	-
合计		**694.28**	**2,645.63**	**26.95**	**26.57**

8、关联担保情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人的关联方担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额（万元）	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
四川蓝光和骏实业有限公司	苏州高新光耀万坤置地有限公司	11,025.00	2018.08.31	2023.08.31	否
蓝光投资控股集团有限公司	南京蓝光和骏置业有限公司	78,000.00	2016.06.22	-	是
蓝光投资控股集团有限公司	四川蓝光发展股份有限公司	80,000.00	2017.05.19	-	是
四川蓝光和骏实业有限公司	南通锦隆置业有限公司	48,000.00	2018.06.22	2018.11.05	是
四川蓝光和骏实业有限公司	天津博瑞房地产开发有限公司	4,900.00	2018.10.12	2022.10.12	否
四川蓝光发展股份有限公司	太仓碧盛房地产开发有限公司	18,000.00	2018.04.28	2021.04.25	否
蓝光投资控股集团有限公司	重庆正惠置业有限公司	4,446.00	2018.09.18	2019.08.21	否
成都锦诚观岭投资有限公司	成都成华正惠房地产开发有限公司	14,025.61	2017.11.28	2019.10.31	否
成都锦诚观岭投资有限公司	南充蓝光房地产有限公司	7,516.88	2017.11.17	2020.11.16	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
成都锦诚观岭投资有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	20,389.53	2018.01.29	2020.01.28	否
成都锦诚观岭投资有限公司	南充蓝光房地产有限公司	14,461.03	2018.03.09	2020.11.16	否
成都锦诚观岭投资有限公司	南充蓝光房地产有限公司	30,538.97	2018.03.09	2018/5/31	是
成都锦诚观岭投资有限公司	成都金牛正惠房地产开发有限公司	8,000.00	2016.02.01	2018.04.11	是
成都锦诚观岭投资有限公司	成都瑞纳投资有限公司	12,904.00	2016.03.22	2018.01.17	是
成都锦诚观岭投资有限公司	成都瑞纳投资有限公司	9,281.65	2016.03.22	2018.01.17	是
成都锦诚观岭投资有限公司	南昌蓝光房地产开发有限公司	12,000.00	2017.02.21	2018.11.30	是
四川蓝光和骏实业有限公司	重庆钧钥置业有限公司	15,854.95	2017.06.28	2018.04.08	是
成都锦诚观岭投资有限公司	慈溪正惠企业管理有限公司	38,091	2019.1.29	2020.1.30	否

9、关联方资金拆借

最近三年及一期，发行人关联方资金拆借的情况如下：

单位：万元

	关联方名称	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
拆入	蓝光投资控股集团有限公司	67,200.00	130,490.00	46,000.00	-
拆出	蓝光投资控股集团有限公司	81,000.00	93,370.00	50,749.28	-

10、关联方应收、应付款项

发行人与关联方间存在正常的资金往来，最近三年及一期末，发行人与未纳入合并报表范围的关联方间应收、应付款项余额情况如下表所示：

单位：万元

科目名称	关联方名称	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
应收账款	宝鸡鼎丰置业有限公司	-	-	2,626.78	94.56%	-	-	-	-

科目名称	关联方名称	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
	河南华之丽实业有限公司	100.00	0.05	100.02	3.60%	-	-	-	-
	宝鸡宝丰置业有限公司	-	-	45.01	1.62%	-	-	-	-
	合肥瑞鋆置业有限公司	-	-	6.10	0.22%	-	-	-	-
	仁寿兴合置业有限公司	165.81	0.09	-	-	-	-	-	-
	惠州市和胜置业有限公司	209.56	0.11	-	-	-	-	-	-
	河南华之丽实业有限公司	4.45	0.00	-	-	-	-	-	-
合计		**479.82**	**0.25**	**2,777.91**	**100.00%**	-	-	-	-
预付账款	宝鸡鼎丰置业有限公司	-	-	2,000.00	80.32%	-	-	-	-
	合肥瑞鋆置业有限公司	490.00	0.07	490.00	19.68%	-	-	-	-
	南通锦隆置业有限公司	7.50	0.00	-	-	-	-	-	-
	杭州北隆房地产开发有限公司	10,112.23	1.37	-	-	-	-	-	-
合计		**10,609.73**	**1.44**	**2,490.00**	**100.00%**	-	-	-	-
其他应收款	杭州龙盈房地产开发有限公司	3,663.33	0.70	3,663.33	3.95%	3,456.90	6.19%	-	-
	四川宏润祥文化旅游开发有限公司	384.00	0.07	384.00	0.41%	680.00	1.22%	600.00	10.24%
	合肥瑞鋆置业有限公司	10,765.20	2.06	10,795.26	11.64%	11,255.20	20.15%	4,258.47	72.69%
	佛山市八方房地产开发有限公司	1,000.00	0.19	1,000.00	1.08%	1,000.00	1.79%	1,000.00	17.07%
	惠州市和胜置业有限公司	39,450.58	7.56	39,720.00	42.83%	39,464.07	70.65%	-	-

科目名称	关联方名称	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
	宝鸡宝丰置业有限公司	-	-	9,798.11	10.57%	-	-	-	-
	天津博瑞房地产开发有限公司	4,214.26	0.81	6,174.26	6.66%	-	-	-	-
	四川嘉富润置业有限公司	5,282.05	1.01	5,282.05	5.70%	-	-	-	-
	南通锦隆置业有限公司	-	-	1,354.02	1.46%	-	-	-	-
	四川润宸置业有限公司	1,180.18	0.23	1,180.18	1.27%	-	-	-	-
	河南华之丽实业有限公司	212.70	0.04	761.40	0.82%	-	-	-	-
	苏州高新光耀万坤置地有限公司	-	-	327.90	0.35%	-	-	-	-
	海南凯信房地产开发有限公司	300.00	0.06	300.00	0.32%	-	-	-	-
	仁寿兴合置业有限公司	5,559.68	1.07	5,560.44	6.00%	-	-	-	-
	温州宏驰置业有限公司	-	-	3,024.89	3.26%	-	-	-	-
	仁寿蜀峰置业有限公司	2,201.67	0.42	2,203.02	2.38%	-	-	-	-
	仁寿蜀恒置业有限公司	602.35	0.12	602.35	0.65%	-	-	-	-
	仁寿蜀锦置业有限公司	431.74	0.08	431.74	0.47%	-	-	-	-
	仁寿蜀润置业有限公司	172.28	0.03	172.28	0.19%	-	-	-	-
合计		**75,420.02**	**14.45**	**92,735.23**	**100.00%**	**55,856.17**	**100.00%**	**5,858.47**	**100.00%**
应付账款	四川蓝光美尚饮品股份有限公司	-	-	3.34	100.00%	3.19	100.00%	-	-
合计		-	-	**3.34**	**100.00%**	**3.19**	**100.00%**	**-**	**-**

科目名称	关联方名称	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
		余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
其他应付款	蓝光投资控股集团有限公司	37,167.62	11.82	2,418.49	2.42%	17,813.88	51.52%	20,897.46	82.08%
	杨铿	835.02	0.27	835.02	0.84%	827.81	2.39%	4,475.09	17.58%
	四川蓝光美尚饮品股份有限公司	-	-	48,000.00	48.01%	-	-	-	-
	西藏泰瑞投资有限公司	0.2	0.00	0.20	0.00%	-	-	-	-
	合肥瑞鋆置业有限公司	-	-	121.50	0.12%	121.50	0.35%	88.45	0.35%
	无锡市悦辉房地产发展有限公司	3,390.51	1.08	15,150.51	15.15%	15,816.00	45.74%	-	-
	太仓碧盛房地产开发有限公司	-	-	1,931.40	1.93%	-	-	-	-
	宝鸡鼎丰置业有限公司	-	-	954.15	0.95%	-	-	-	-
	会东蓝光蓝骏实业有限公司	-	-	24.00	0.02%	-	-	-	-
	四川宏润祥文化旅游开发有限公司	-	-	3.16	0.00%	-	-	-	-
	重庆均钥置业有限公司	25,500.00	8.11	25,500.00	25.50%	-	-	-	-
	惠州市和胜置业有限公司	-	-	2,542.51	2.54%	-	-	-	-
	宿迁朗诗置业有限公司	6,425.00	2.04	2,505.00	2.51%	-	-	-	-
合计		**75,420.02**	**14.45**	**99,985.94**	**100.00%**	**34,579.19**	**100.00%**	**25,461.00**	**100.00%**
预收账款	蓝光投资控股集团有限公司	83.45	0.00	-	-	-	-	-	-
合计		**83.45**	**0.00**		-	-	-	-	-

11、关联租赁

最近三年及一期，发行人与关联方之间关联租赁的情形如下：

单位：万元

年份	出租方	承租方	租赁资产种类	年度确认的租赁费
2019年1-3月	四川蓝光和骏实业有限公司	蓝光投资控股集团有限公司	研发中心五楼部分房屋	-
	蓝光投资控股集团有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	CRM中心、培训学院、综合楼	-
2018年度	四川蓝光和骏实业有限公司	蓝光投资控股集团有限公司	研发中心五楼部分房屋	3.95
	蓝光投资控股集团有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	CRM中心、培训学院、综合楼	347.06
2017年度	四川蓝光和骏实业有限公司	蓝光投资控股集团有限公司	研发中心五楼部分房屋	8.81
	蓝光投资控股集团有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	CRM中心、培训学院、综合楼	249.31
2016年度	四川蓝光和骏实业有限公司	蓝光投资控股集团有限公司	研发中心五楼部分房屋	88.28
	蓝光投资控股集团有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	CRM中心、培训学院、综合楼	217.51

12、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

2015年6月，公司第六届董事会第五次会议修订了《关联交易管理办法》并通过了《对外担保管理制度》，明确了董事会、总经理在关联交易中的决策权限。

（1）决策权限和决策程序

①公司对外担保必须经董事会或股东大会审议

②公司与关联自然人拟发生的交易金额在30万元以上，以及与关联法人拟发生的交易金额在300万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），公司应当及时披露。

③公司与关联人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经公司董事会审议批准后方可实施。

④交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联

交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告；对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

其他关联交易由公司董事会授权董事长决定，但该关联交易事项与董事长存在关联关系时，须经公司董事会审议批准后方可实施。

（2）定价机制

A、公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

B、公司按照前条③、④或者⑤确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活

动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

⑤利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

十二、发行人内部管理制度

（一）内控制度总体建设情况

根据《公司法》、《公司章程》和其他有关法律法规的规定，公司建立了股东大会、董事会、监事会的“三会”及经营管理层的法人治理结构，公司三会及经营管理层各司其职、规范运作，确保内部控制的有效。公司《股东大会议事规则》能切实予以执行，公司没有重大事项绕过股东大会的情况；公司董事会职责清晰，能够依照公司《董事会议事规则》等相关内部规则，保证公司董事会的依法运作和对公司的控制；公司监事会能够勤勉尽责，依法行使其监督职责；公司经理层能够勤勉尽责，对公司日常生产经营实施有效控制并能够依据相关法规和公司章程履行职责，保证公司的经营运作独立于控股股东。

（二）预算管理制度

为了建立健全内部约束机制，进一步规范公司财务管理行为，推动公司加强预算管理，公司根据财政部颁发的《关于公司实行财务预算管理的指导意见》和公司实施全面预算管理的要求，制定了《预算管理手册》。公司的全面预算以现金流量为主线，以销售业务预算为起点，进而编制生产成本预算、费用预算等预算单元。预算编制需要全员参与，采取上下结合、分级编制、逐级汇总的程序进行。由财务管理中心负责组织和发起预算管理工作，由预算专委会负责协助公司决策层进行预算管理决策，由董事长负责预算委员会提交的各项预算管理决议进行终审，各子公司、管理中心落实预算的执行。并制定了《预算考核管理标准》。

（三）财务管理制度

在财务管理方面公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序。公司制定了《财务管理手册》，对凭证、账簿、报表的审核，做到账实、账证、账表、表表相符，保证审核会计核算、会计基础工作及财务收支数据的合规性与合理性。内部控制管理遵循机构分离、职务分离、钱帐分离、帐物分离的基本原则。与此同时，公司通过不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

（四）对控股子公司的管理

公司按照《中华人民共和国公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内控制度指引》及《公司章程》”）等法律、法规、规章的相关规定，结合公司实际情况，制定了《控、参股公司管理规范》。

公司作为投资方通过委派董事、监事依法履行股东权利，对全资子公司、控股公司以及参股并实行实质性管理的公司行使资产收益权、高管层人事权、重大经营决策权，实行战略决策管理、预算管理、运营监控管理、产权事务管理、制度分级管理和经营者绩效考核。

公司规定控股子公司应依照公司《公开披露信息内部通报制度》的规定，及时、准确、真实、完整地报告《公开披露信息内部通报制度》所规定的重大信息，及时向公司董事会办公室报备董事会（执行董事）决议、股东大会决议等重要文件，通报可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生重大影响的事项。

未经公司批准，控股子公司不得提供对外担保，也不得进行互相担保。公司为控股子公司提供担保的，控股子公司应按公司对外担保相关管理制度规定的程序申办，并履行债务人职责，不得给公司造成损失。控股子公司应在其董事会（执行董事）或股东大会做出对外担保决议后，及时通知公司按规定履行信息披露义务。

截至本募集说明书摘要签署之日，未发现控股子公司隐匿重大事项的情况，未发现涉及控股子公司应披露未披露的事项。

（五）公司关联交易的内部控制情况

公司制定了《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《防范控股股

东及关联方资金占用管理制度》等制度，明确了董事会、总经理在关联交易中的决策权限。

1、公司对外担保必须经董事会或股东大会审议

2、公司与关联自然人拟发生的交易金额在30万元以上，以及与关联法人拟发生的交易金额在300万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），公司应当及时披露。

3、公司与关联人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），经公司董事会审议批准后方可实施。

4、交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在3,000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告；对于与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

其他关联交易由公司董事会授权董事长决定，但该关联交易事项与董事长存在关联关系时，须经公司董事会审议批准后方可实施。

（六）公司对外担保的内部控制情况

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国担保法》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）等相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，并结合公司实际情况，制定了《对外担保管理制度》。其中明确规定了公司股东大会、董事会关于对外担保的审批权限，以及对外担保的基本原则、对外担保对象的审查、审批、管理程序、信息披露等。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司对对外担保的内部控制严格、充分、有效，未有违反《对外担保管理制度》的情形发生。

（七）公司信息披露的内部控制情况

为加强公司信息披露工作的管理，提高公司信息披露的质量及透明度，促使

公司信息披露规范化，维护证券市场秩序，保护投资者及利益相关者的合法权益，公司根据中国证监会及深交所的有关规定，近两年，公司建立健全了《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等相关信息披露控制制度，对公司及控股子公司公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制，进一步明确了信息披露义务人、信息知情人及信息使用人的范围、责任，明确公司及相关人员的信息披露职责和保密责任，强化了责任追究机制，保障投资者平等获取信息的权利。

十三、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司比照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》，制定了《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》，建立起有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。相关信息披露义务人将通过上交所网站或者以上交所认可的方式在本次债券存续期进行相关信息披露，包括但不限于：

（1）临时报告。

债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人将及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。发行人应当在临时报告中披露公司债券募集资金的使用情况。重大事项包括：

（一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（二）发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；

（三）发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；

（四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；

（五）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人作出减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、分拆、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；

（九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

（十）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（十三）发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；

（十四）发行人拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；

（十五）发行人未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

（十六）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（十七）发行人拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

（十八）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（十九）发生其他对投资者作出投资决策或债券持有人权益有重大影响的事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，发行人将及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

另外，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，在公司债券存续期内，受托管理人将于知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，临时受托管理事务报告对募集资金使用情况进行及时的信息披露。

（2）定期报告。

在本期公司债券存续期内，发行人将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定编制定期报告，并于每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告及当年中期报告。发行人年度报告的财务报告将聘请具有从事证券服务业务资格的会计师事务所进行审计。发行人应当在定期报告中披露公司债券募集资金的使用情况。

另外，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》，在公司债券存续期内，受托管理人将于每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，受托管理事务报告对募集资金使用情况进行持续信息披露。

十四、公司违法违规及受处罚情况

发行人报告期内公司财务会计文件不存在虚假记载，不存在重大违法行为。

第六节　财务会计信息

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2016年度、2017年度和2018年度合并及母公司口径财务报告进行了审计，并分别出具了编号为XYZH/2017CDA10142、XYZH/2018CDA10125和XYZH/2019CDA70008的标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本节引用的2016年度、2017年度及2018年度的财务数据来源于公司经审计的2016年度、2017年度及2018年度经审计的财务报表。2019年1-3月的财务数据来源于未经审计的2019年1-3月的合并及母公司财务报表。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）合并财务报表

合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：				
货币资金	2,030,249.09	2,518,680.81	1,280,494.32	917,131.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据及应收账款	175,095.15	154,297.76	-	-
其中：　应收票据	3,134.72	5,598.66	-	-
应收账款	171,960.42	148,699.10	-	-
应收票据	-	-	2,459.40	1,016.68
应收账款	-	-	80,882.45	51,926.27
预付款项	738,696.26	736,855.90	352,834.77	193,411.85
其他应收款	502,461.99	696,658.65	261,957.38	89,693.05
其中：　应收利息	0.00	0.00	-	-
应收股利	0.00	0.00	-	-
应收利息	-	-	187.96	0.00
应收股利	-	-	0.00	0.00
存货	10,022,116.49	9,044,402.53	6,309,305.85	5,059,508.62
划分为持有待售的资产	0.00	0.00	497.78	623.23

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
一年内到期的非流动资产	2,370.64	2,316.24	1,536.00	920.00
其他流动资产	501,100.21	442,534.28	232,309.09	131,602.39
流动资产合计	**13,972,089.81**	**13,595,746.16**	**8,522,465.00**	**6,445,833.77**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	47,069.46	16,167.40	17,689.23
其他权益工具投资	15,254.00	-	-	-
其他非流动金融资产	31,815.46	-	-	-
长期应收款	30,420.03	23,091.29	32,697.38	50,661.00
长期股权投资	466,602.52	489,880.50	141,140.34	95,260.72
投资性房地产	521,933.33	458,441.89	445,413.46	449,807.46
固定资产	160,088.78	162,579.13	106,953.89	86,519.60
在建工程	112,795.61	108,448.78	12,743.18	28,402.33
固定资产清理	-	5.80	2.08	1.92
工程物资	-	-	0.00	0.00
无形资产	52,839.33	50,896.98	21,620.81	19,450.42
开发支出	5,612.42	4,992.48	3,589.48	4,115.28
商誉	18,396.83	18,396.83	16,470.45	9,834.27
长期待摊费用	4,393.75	3,758.27	2,685.50	1,637.95
递延所得税资产	120,630.93	124,760.38	202,524.74	127,257.01
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	**1,540,782.98**	**1,492,321.80**	**1,002,008.72**	**890,637.19**
资产总计	**15,512,872.80**	**15,088,067.96**	**9,524,473.71**	**7,336,470.97**
流动负债：				
短期借款	835,075.00	832,174.00	341,491.00	374,346.32
应付票据及应付账款	638,042.33	744,555.35	-	-
应付票据	-	-	40,139.21	33,458.27
应付账款	-	-	563,579.00	526,571.29
预收款项	5,637,320.90	5,099,549.47	3,141,420.41	2,018,089.56
应付职工薪酬	19,704.13	40,908.94	30,052.88	18,086.15
应交税费	269,325.99	305,158.87	249,013.75	209,662.45
其他应付款	385,483.51	709,073.28	350,773.30	288,926.58
其中：应付利息	60,750.44	59,910.36	-	-
应付股利	10,189.88	10,004.96	-	-
应付利息	-	-	26,858.92	26,777.20
应付股利	-	-	4,717.61	0.00
一年内到期的非流动负债	764,691.42	616,001.42	447,892.20	451,148.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**8,549,643.29**	**8,347,421.33**	**5,195,938.28**	**3,947,065.83**

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
非流动负债：				
长期借款	2,254,251.91	2,244,819.89	1,439,497.48	1,009,910.82
应付债券	1,756,418.02	1,608,243.09	794,849.16	793,468.03
长期应付款	8,399.25	1,553.25	1,760.00	3,200.00
预计负债	792.39	792.39	972.53	1,887.68
递延收益	2,568.14	2,568.14	3,000.67	2,503.71
递延所得税负债	176,805.18	173,052.00	163,623.94	147,346.88
其他非流动负债	0.00	300.00	20,000.00	30,100.00
非流动负债合计	**4,199,234.90**	**4,031,328.77**	**2,423,703.79**	**1,988,417.11**
负债合计	**12,748,878.18**	**12,378,750.10**	**7,619,642.07**	**5,935,482.94**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	298,410.80	298,410.80	213,221.97	213,521.91
其他权益工具	396,167.92	396,167.92	455,300.00	78,000.00
其中：永续债	396,167.92	396,167.92	455,300.00	78,000.00
资本公积	63,954.93	65,077.13	139,662.23	160,743.08
减：库存股	0.00	5,605.29	6,199.66	7,930.62
其他综合收益	56,151.08	54,806.93	50,027.01	51,080.98
盈余公积	68,503.96	68,503.96	33,165.55	28,563.70
未分配利润	740,634.79	698,567.16	569,498.90	473,177.78
归属于母公司所有者权益合计	**1,623,823.50**	**1,575,928.63**	**1,454,676.00**	**997,156.84**
少数股东权益	1,140,171.12	1,133,389.23	450,155.64	403,831.19
所有者权益合计	**2,763,994.61**	**2,709,317.86**	**1,904,831.65**	**1,400,988.03**
负债和所有者权益总计	**15,512,872.80**	**15,088,067.96**	**9,524,473.71**	**7,336,470.97**

合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	**576,710.19**	**3,082,054.09**	**2,455,303.46**	**2,132,881.24**
其中：营业收入	576,710.19	3,082,054.09	2,455,303.46	2,132,881.24
二、营业总成本	**506,201.52**	**2,723,761.41**	**2,283,922.93**	**1,994,768.89**
其中：营业成本	409,142.65	2,226,780.98	1,840,556.36	1,600,217.49
税金及附加	24,874.59	133,383.67	158,758.06	158,385.11
销售费用	33,964.15	160,268.76	124,481.13	93,883.19
管理费用	27,915.78	120,000.75	93,129.43	75,105.24
研发费用	1,265.63	7,015.02	3,749.97	-
财务费用	8,626.62	58,119.69	41,648.88	33,521.12
资产减值损失	412.10	18,192.53	21,599.10	33,656.75
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	562.06	-12,547.42	-5,039.48	-4,818.47

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,617.70	8,257.82	13,820.85	13,835.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,016.85	2,052.26	96.37	4,356.31
资产处置收益	1.30	-32.64	0.29	-176.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	805.92	2,917.13	1,684.94	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**70,260.25**	**356,887.57**	**181,847.13**	**146,952.98**
加：营业外收入	1,564.77	6,761.47	4,712.41	4,276.96
减：营业外支出	719.25	25,910.23	9,262.31	4,447.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**71,105.76**	**337,738.81**	**177,297.23**	**146,782.36**
减：所得税费用	16,856.24	88,133.90	52,296.06	57,794.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**54,249.53**	**249,604.92**	**125,001.17**	**88,988.08**

合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,098,943.06	5,120,124.68	3,591,592.76	2,449,863.85
收到其他与经营活动有关的现金	144,508.00	206,737.25	135,495.24	45,921.33
经营活动现金流入小计	**1,243,451.06**	**5,326,861.93**	**3,727,088.00**	**2,495,785.18**
购买商品、接受劳务支付的现金	998,868.68	3,983,414.80	1,995,979.61	2,047,511.69
支付给职工以及为职工支付的现金	99,492.61	287,380.52	173,699.23	128,220.63
支付的各项税费	145,213.44	431,263.87	379,505.02	293,061.26
支付其他与经营活动有关的现金	288,217.37	578,604.33	422,536.19	295,803.29
经营活动现金流出小计	**1,531,792.10**	**5,280,663.52**	**2,971,720.05**	**2,764,596.86**
经营活动产生的现金流量净额	**-288,341.04**	**46,198.41**	**755,367.95**	**-268,811.69**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	901.18	91,219.24	41,277.36	23,426.92

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
取得投资收益收到的现金	399.99	1,776.43	3,595.64	389.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	24.82	2.55	1,051.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	12.01	12,874.42	1,155.62
收到其他与投资活动有关的现金	2,834.64	8,212.12	5,747.97	2,564.41
投资活动现金流入小计	**4,135.81**	**101,244.62**	**63,497.94**	**28,588.67**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,938.70	30,732.77	15,913.25	8,798.17
投资支付的现金	12,597.98	475,989.94	76,038.40	114,418.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	215,133.12	89,676.88	466,496.64	68,164.29
支付其他与投资活动有关的现金	20,000.00	505,945.55	458,042.54	49,638.15
投资活动现金流出小计	**269,669.80**	**1,102,345.13**	**1,016,490.84**	**241,019.25**
投资活动产生的现金流量净额	**-265,533.99**	**-1,001,100.51**	**-952,992.90**	**-212,430.58**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	15,854.50	604,520.05	213,800.97	264,891.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,854.50	604,520.05	213,500.97	264,253.14
取得借款收到的现金	851,189.00	3,646,886.50	2,062,518.45	1,466,400.92
发行债券收到的现金	208,177.27	966,293.33	300,000.00	796,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	119,952.27	273,149.35	149,178.13	34,000.00
筹资活动现金流入小计	**1,195,173.04**	**5,490,849.23**	**2,725,497.55**	**2,561,492.21**
偿还债务支付的现金	713,165.98	2,609,391.31	1,596,393.37	1,353,913.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,835.59	322,145.15	244,840.50	210,188.51
支付其他与筹资活动有关的现金	161,643.76	422,684.65	445,290.81	171,734.23
筹资活动现金流出小计	**973,645.33**	**3,354,221.11**	**2,286,524.67**	**1,735,835.89**
筹资活动产生的现金流量净额	**221,527.70**	**2,136,628.12**	**438,972.88**	**825,656.32**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	-190.25	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	**-332,347.33**	**1,181,535.76**	**241,347.93**	**344,414.05**

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
加：期初现金及现金等价物余额	2,322,465.32	1,140,929.56	899,581.63	555,167.58
六、期末现金及现金等价物余额	**1,990,118.00**	**2,322,465.32**	**1,140,929.56**	**899,581.63**

（二）母公司财务报表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：				
货币资金	72,947.76	95,134.52	3,237.27	112,884.32
应收票据及应收账款	2,634.06	3,455.46	-	-
其中: 应收票据	0.00	0.00	-	-
应收账款	2,634.06	3,455.46	-	-
应收票据	-	-	0.00	0.00
应收账款	-	-	3,493.91	2,634.06
预付款项	2,017.29	703.03	280.18	22.06
其他应收款	4,742,723.86	3,442,018.42	2,018,721.74	1,036,719.55
其中: 应收利息	0.00	0.00	-	-
应收股利	364,761.74	364,761.74	-	-
应收利息	-	-	0.00	0.00
应收股利	-	-	56,111.98	0.00
存货	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	1,276.56	1,294.36	1,542.53	1,305.80
流动资产合计	**4,821,599.53**	**3,542,605.78**	**2,083,387.62**	**1,153,565.80**
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	83.59	83.59	0.00
其他权益工具投资	0.00	-	-	-
其他非流动金融资产	83.59	-	-	-
长期股权投资	829,312.97	829,312.97	820,442.97	810,342.97
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	8,293.86	8,405.73	8,884.46	9,471.33
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	969.21	975.56	956.14	982.02
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	8,613.76	7,490.19	6,690.13	5,295.23
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	**847,273.38**	**846,268.04**	**837,057.30**	**826,091.55**
资产总计	**5,668,872.91**	**4,388,873.82**	**2,920,444.92**	**1,979,657.35**

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债：				
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据及应付账款	1,927.79	1,927.79	-	-
应付票据	-	-	0.00	0.00
应付账款	-	-	1,853.04	48.63
预收款项	15.60	15.60	14.10	14.10
应付职工薪酬	241.71	1,442.85	767.37	589.65
应交税费	172.95	303.48	292.72	48.32
其他应付款	2,537,821.00	1,310,667.94	877,463.49	336,293.67
其中：应付利息	54,254.08	42,516.22	-	-
应付股利	9,671.51	10,000.27	-	-
应付利息	-	-	18,726.49	18,714.03
应付股利	-	-	4,483.61	0.00
一年内到期的非流动负债	50,789.42	50,789.42	880.00	880.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**2,590,968.47**	**1,365,147.08**	**904,480.83**	**356,588.41**
非流动负债：				
长期借款	0.00	0.00	0.00	2,792.92
应付债券	1,527,892.08	1,475,410.59	794,849.16	793,468.03
长期应付款	1,399.25	1,553.25	1,760.00	2,640.00
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**1,529,291.32**	**1,476,963.84**	**796,609.16**	**798,900.95**
负债合计	**4,120,259.79**	**2,842,110.92**	**1,701,089.99**	**1,155,489.36**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	298,410.80	298,410.80	213,221.97	213,521.91
其他权益工具	396,167.92	396,167.92	377,300.00	0.00
其中：永续债	39.62	396,167.92	377,300.00	0.00
资本公积	501,740.40	501,740.40	577,489.96	578,247.03
减：库存股	0.00	5,605.29	6,199.66	7,930.62
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	47,646.36	47,646.36	12,307.95	7,706.10
未分配利润	304,647.63	308,402.70	45,234.70	32,623.56
所有者权益合计	**1,548,613.12**	**1,546,762.90**	**1,219,354.93**	**824,167.99**
负债和所有者权益总计	**5,668,872.91**	**4,388,873.82**	**2,920,444.92**	**1,979,657.35**

母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	**25.04**	**22,891.95**	**940.15**	**985.75**
减：营业成本	1,940.44	9,437.71	592.05	715.08
税金及附加	0.10	185.21	256.07	430.65
销售费用	132.40	5.43	1,431.83	1,796.29
管理费用	1,560.87	2,868.03	6,764.03	12,446.58
研发费用	0.00	0.00	-	-
财务费用	-6,230.37	-27,359.19	6,027.55	1,950.57
资产减值损失	0.00	-1.60	-8.44	11.62
加：其他收益	0.00	57.81	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	314,761.76	58,713.18	16,666.67
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**2,621.59**	**352,575.93**	**44,590.25**	**301.63**
加：营业外收入	1.00	8.21	83.55	41.23
减：营业外支出	30.00	0.03	0.90	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**2,592.59**	**352,584.11**	**44,672.90**	**342.85**
减：所得税费用	-1,123.57	-800.05	-1,345.58	-4,335.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**3,716.17**	**353,384.16**	**46,018.48**	**4,678.23**

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	91,928.97	4,286,259.23	2,746,504.14	320,521.44
经营活动现金流入小计	**91,928.97**	**4,286,259.23**	**2,746,504.14**	**320,521.44**
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	803.05	4,868.13	3,822.45	5,619.05
支付的各项税费	0.26	323.44	276.86	508.10
支付其他与经营活动有关的现金	4,418.60	4,833,452.94	2,847,663.89	206,061.25
经营活动现金流出小计	**5,221.91**	**4,838,644.51**	**2,851,763.20**	**212,188.40**
经营活动产生的现金流量净额	**86,707.06**	**-552,385.28**	**-105,259.06**	**108,333.04**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	6,112.00	1.20	16,666.67

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	137.41
投资活动现金流入小计	**0.00**	**6,112.00**	**1.20**	**16,804.08**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2.28	56.80	0.00	0.00
投资支付的现金	0.00	0.00	10,100.04	27,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	**2.28**	**56.80**	**10,100.04**	**27,000.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-2.28**	**6,055.20**	**-10,098.84**	**-10,195.92**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	638.15
取得借款收到的现金	110,000.00	520,800.00	80,000.00	40,000.00
发行债券收到的现金	0.00	832,541.50	300,000.00	796,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	76,886.52	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	**186,886.52**	**1,353,341.50**	**380,000.00**	**836,838.15**
偿还债务支付的现金	55,000.00	600,800.00	2,792.92	44,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,415.31	98,176.66	70,233.24	26,624.16
支付其他与筹资活动有关的现金	215,362.75	16,137.51	301,263.00	766,438.05
筹资活动现金流出小计	**295,778.06**	**715,114.17**	**374,289.16**	**837,062.22**
筹资活动产生的现金流量净额	**-108,891.54**	**638,227.33**	**5,710.84**	**-224.06**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五、现金及现金等价物净增加额	**-22,186.75**	**91,897.25**	**-109,647.06**	**97,913.05**
六、期末现金及现金等价物余额	**72,947.76**	**95,134.52**	**3,237.27**	**112,884.32**

二、最近三年及一期合并报表范围的变化情况

1、2019 年 1-3 月合并报表范围的变化情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
增加	四川嘉宝天府物业服务有限公司	新设
增加	拉萨迪康生物材料有限公司	新设
增加	石家庄迪康龙泽药业有限公司	新设
增加	宝鸡烨坤置业有限公司	新设
增加	宝鸡坤锦置业有限公司	新设
增加	天津蓝光致远房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
增加	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	新设
增加	北京蓝光商业经营管理有限公司	新设
增加	天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司	新设
增加	福州蓝光炀玖房地产开发有限公司	新设
增加	福州蓝盛置业有限公司	新设
增加	泉州蓝泽置业有限公司	新设
增加	清镇润弘房地产开发有限公司	新设
增加	青岛坤锦房地产开发有限公司	新设
增加	贵阳光溪房地产开发有限公司	新设
增加	湖北楷焌房地产开发有限公司	新设
增加	成都蓝圣企业管理有限公司	新设
增加	河南中成浩德房地产开发有限公司	收购
增加	山东嘉州置地有限公司	收购
增加	宝鸡宝丰置业有限公司	收购
增加	宝鸡鼎丰置业有限公司	收购
增加	金华天澜置业有限公司	收购
增加	温州宏驰置业有限公司	收购
增加	重庆蓝申置业有限公司	收购
增加	扬州梁瑞置业有限公司	收购
增加	太仓碧盛房地产开发有限公司	收购
减少	广州熠坤房地产开发有限公司	注销
减少	广州煜城商贸有限公司	注销
减少	陕西中天锦翔房地产开发有限公司	出售

2、2018 年度合并报表范围的变化情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	杭州启辉置业有限公司	购买
新增	江阴天建置业有限公司	购买
新增	宁波祥生弘远房地产开发有限公司	购买
新增	陕西中天锦翔房地产开发有限公司	购买
新增	太仓辉耀房地产开发有限公司	购买
新增	温州德信泓宸置业有限公司	购买
新增	温州凯旭投资管理有限公司	购买
新增	西安品诺实业有限公司	购买
新增	扬州和骏置业有限公司	购买
新增	资阳市川绵教育房地产开发有限公司	购买
新增	杭州保达企业管理有限公司	购买
新增	成都市东景物业管理有限公司	购买
新增	泸州天立物业有限公司	购买

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	烟台新潮海兴置业有限公司	购买
新增	武汉市新宏森地产置业有限公司	购买
新增	武汉锦绣盛开置业有限公司	购买
新增	漯河凯美置业有限公司	购买
新增	衡水红美房地产开发有限公司	购买
新增	杭州天园置业有限公司	购买
新增	丰县蓝光地产开发有限公司	购买
新增	重庆宇晟置业有限公司	购买
新增	杭州工发投资管理有限公司	购买
新增	安徽拓佰仕置业有限公司	购买
新增	晋中锦添合信房地产开发有限公司	购买
新增	晋中锦添合意房地产开发有限公司	购买
新增	慈溪正惠企业管理有限公司	购买
新增	宁波杭州湾新区新星房地产开发有限公司	购买
新增	洛阳浩德安澜置业有限公司	购买
新增	成都全程物业服务有限公司	购买
新增	四川蓝光财务咨询服务有限公司	新设
新增	成都蓝光嘉鑫资产管理有限公司	新设
新增	和骏顺泽投资有限公司	新设
新增	四川蓝力平泰企业管理咨询有限公司	新设
新增	REVOTEKUSA,INC.	新设
新增	上海镜河科技有限公司	新设
新增	烟台和骏房地产开发有限公司	新设
新增	烟台新潮海兴置业有限公司	新设
新增	山东华鹏蓝光房地产有限公司	新设
新增	青岛和骏房地产开发有限公司	新设
新增	温州凯旭投资管理有限公司	新设
新增	温州德信泓宸置业有限公司	新设
新增	平潭蓝馨置业有限公司	新设
新增	温州蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	温州炀玖商贸有限公司	新设
新增	福州蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	温州蓝盛置业有限公司	新设
新增	苍南蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	深圳蓝光和骏投资有限公司	新设
新增	东莞和骏房地产开发有限公司	新设
新增	深圳蓝光和骏企业管理有限公司	新设
新增	珠海蓝凯控股有限公司	新设
新增	江门蓝光和骏房地产开发有限公司	新设
新增	湛江蓝光和骏企业管理有限公司	新设
新增	惠州蓝光和骏房地产开发有限公司	新设
新增	中山和骏房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	茂名蓝光和骏房地产开发有限公司	新设
新增	阳江蓝光和骏房地产开发有限公司	新设
新增	汕尾蓝光和骏房地产有限公司	新设
新增	东莞炀玖房地产开发有限公司	新设
新增	西安炬坤房地产开发有限公司	新设
新增	西安烁垣房地产开发有限公司	新设
新增	西安品诺实业有限公司	新设
新增	西安烁塘房地产开发有限公司	新设
新增	西安煜坤房地产开发有限公司	新设
新增	咸阳锦润房地产开发有限公司	新设
新增	陕西中天锦翔房地产开发有限公司	新设
新增	西安鑫浣源房地产开发有限公司	新设
新增	宝鸡锦沣泽置业有限公司	新设
新增	宝鸡锦源沣置业有限公司	新设
新增	宝鸡锦灏源置业有限公司	新设
新增	宝鸡锟鸿置业有限公司	新设
新增	晋中星华长颐房地产开发有限公司	新设
新增	晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司	新设
新增	晋中锦添合信房地产开发有限公司	新设
新增	晋中锦添合意房地产开发有限公司	新设
新增	湖州蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	湖州蓝光正惠实业有限公司	新设
新增	湖州蓝光灿琮投资有限公司	新设
新增	苏州蓝光和骏投资有限公司	新设
新增	苏州灿琮置地有限公司	新设
新增	南通蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	南通灿琮置业有限公司	新设
新增	江阴天建置业有限公司	新设
新增	无锡和骏房地产投资有限公司	新设
新增	无锡蓝光灿琮房地产管理咨询有限公司	新设
新增	广州煜坤投资发展有限公司	新设
新增	广州炀城商贸有限公司	新设
新增	广州炀圳商贸有限公司	新设
新增	广州煜城房地产开发有限公司	新设
新增	广州烁城房地产开发有限公司	新设
新增	佛山市炀均商贸有限公司	新设
新增	东莞市炀坤投资发展有限公司	新设
新增	东莞市熠坤城市更新有限公司	新设
新增	东莞市炜城城市更新有限公司	新设
新增	肇庆蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	肇庆市炀坤房地产开发有限公司	新设
新增	茂名烁城房地产开发有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	茂名烨城房地产开发有限公司	新设
新增	茂名煜城房地产开发有限公司	新设
新增	茂名煜坤房地产开发有限公司	新设
新增	广州煜城商贸有限公司	新设
新增	惠州市烁坤投资发展有限公司	新设
新增	惠州市煜埻投资有限公司	新设
新增	惠州市烁炀投资咨询有限公司	新设
新增	惠州市烁坷实业投资有限公司	新设
新增	惠州市焯圻投资发展有限公司	新设
新增	惠州市爆玲投资发展有限公司	新设
新增	惠州炽坤房地产开发有限公司	新设
新增	深圳市炀城投资发展有限公司	新设
新增	深圳市炀坤商贸有限公司	新设
新增	武汉市新宏森地产置业有限公司	新设
新增	武汉锦绣盛开置业有限公司	新设
新增	湖北楷熠房地产开发有限公司	新设
新增	达州蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	资阳市川绵教育房地产开发有限公司	新设
新增	南宁正惠房地产开发有限公司	新设
新增	南宁宜驰置业有限公司	新设
新增	南宁蓝理置业有限公司	新设
新增	南宁灿琮置业有限公司	新设
新增	南宁森驰置业有限公司	新设
新增	泸州锦澜房地产开发有限公司	新设
新增	泸州钏泓房地产开发有限公司	新设
新增	泸州市锐港房地产开发有限公司	新设
新增	成都郫都泓璟置业有限公司	新设
新增	漯河凯美置业有限公司	新设
新增	衡水红美房地产开发有限公司	新设
新增	天津蓝光骏景房地产开发有限公司	新设
新增	天津蓝光小站文旅娱乐发展有限公司	新设
新增	张家口蓝光圣源房地产有限责任公司	新设
新增	元氏县蓝光和骏旅游开发有限公司	新设
新增	邯郸星华蓝光旅游开发有限公司	新设
新增	慈溪正惠企业管理有限公司	新设
新增	杭州保达企业管理有限公司	新设
新增	宁波杭州湾新区新星房地产开发有限公司	新设
新增	宁波祥生弘远房地产开发有限公司	新设
新增	宁波煜盛企业管理咨询有限公司	新设
新增	宁波圳慧置业有限公司	新设
新增	宁波圳煜房地产开发有限公司	新设
新增	余姚市正飞置业有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	余姚市蓝骏置业有限公司	新设
新增	杭州蓝光和骏投资有限公司	新设
新增	杭州蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	杭州天园置业有限公司	新设
新增	金华蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	杭州启辉置业有限公司	新设
新增	太仓辉耀房地产开发有限公司	新设
新增	诸暨蓝光置业有限公司	新设
新增	扬州和骏置业有限公司	新设
新增	丰县蓝光地产开发有限公司	新设
新增	南京正惠置业有限公司	新设
新增	南京骏钥置业有限公司	新设
新增	南京和骏升置业有限公司	新设
新增	南京鹃喆置业有限公司	新设
新增	南京彧盛置业有限公司	新设
新增	南京彣茂置业有限公司	新设
新增	重庆宇晟置业有限公司	新设
新增	杭州工发投资管理有限公司	新设
新增	重庆柏炜锦瑞企业管理有限公司	新设
新增	重庆栩炀中泓企业管理有限公司	新设
新增	安徽拓佰仕置业有限公司	新设
新增	吉安和骏铠泷房地产开发有限公司	新设
新增	南昌炀城置业有限公司	新设
新增	开封市蓝光亿乘置业有限公司	新设
新增	新乡市唐普锦鸿房地产开发有限公司	新设
新增	河南骏福置业有限公司	新设
新增	河南蓝光峰创置业有限公司	新设
新增	新乡市蓝光锦润置业有限公司	新设
新增	新乡市蓝光鎏源置业有限公司	新设
新增	新乡市铭瀚置业有限公司	新设
新增	新乡市鋆鸿置业有限公司	新设
新增	漯河鋆鸿置业有限公司	新设
新增	漯河市鎏源置业有限公司	新设
新增	洛阳浩德安澜置业有限公司	新设
新增	霍尔果斯蓝光教育咨询有限公司	新设
新增	成都蓝光烁砜教育咨询有限公司	新设
新增	成都蓝光冠城教育咨询有限公司	新设
新增	北京蓝光贝爱教育科技有限公司	新设
新增	成都市温江区蓝光贝爱四叶城幼儿园有限公司	新设
新增	重庆智慧蓝光通泽商业管理有限公司	新设
新增	成都淦升商贸有限责任公司	新设
新增	成都合源商贸有限责任公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	成都金鑫贸易有限责任公司	新设
新增	成都阿拉汀网络有限责任公司	新设
新增	四川蓝本工程设计有限公司	新设
新增	四川蓝光优居家居产业有限公司	新设
新增	西安锟泽置业有限公司	新设
新增	成都市东景物业管理有限公司	新设
新增	泸州天立物业有限公司	新设
新增	泸州嘉宝物业服务有限公司	新设
新增	四川嘉宝鸿山物业管理有限公司	新设
新增	乐山嘉宝物业服务有限公司	新设
新增	眉山嘉宝物业服务有限公司	新设
新增	四川嘉宝宇亿物业管理有限公司	新设
新增	成都全程物业服务有限公司	新设
新增	成都佳家物业管理有限公司	新设
新增	长沙国祯锦润置业有限公司	新设
减少	四川兴川投资有限公司	出售
减少	西安锟泽置业有限公司	出售
减少	郑州灿璟商贸有限公司	注销
减少	绵阳蓝光和骏投资有限公司	注销
减少	广州熠坤房地产开发有限公司	注销
减少	中山市炀玖商贸有限公司	注销

3、2017 年度合并报表范围的变化情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	山西保源昌房地产开发有限公司	并购
新增	余姚市弘利置业有限公司	并购
新增	余姚市环恒置业有限公司	并购
新增	青岛庚辰黄岛汽车产业有限公司	并购
新增	杭州龙盈房地产开发有限公司	并购
新增	如皋市兆基置业有限公司	并购
新增	南通富盛置业有限公司	并购
新增	安徽美太光华置业有限公司	并购
新增	陕西基煜实业有限公司	并购
新增	湖南如泰置业有限公司	并购
新增	湖南三环置业有限公司	并购
新增	成都海润置业有限公司	并购
新增	嘉兴宇晟投资有限公司	并购
新增	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	并购
新增	成都远来房地产开发有限公司	并购
新增	上海真贤物业管理有限公司	并购
新增	杭州绿宇物业管理有限公司	并购

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	成都蓝光股权投资基金管理有限公司	新设
新增	成都蓝光和骏投资管理有限公司	新设
新增	成都蓝光资产管理有限公司	新设
新增	成都蓝光文化旅游开发有限公司	新设
新增	昆明蓝光云报置业有限公司	新设
新增	温州置信蓝光置业有限公司	新设
新增	嵊州蓝光置信置业有限公司	新设
新增	宁波蓝光置业有限公司	新设
新增	余姚市弘利明伟置业有限公司	新设
新增	太仓蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	西安正惠房地产开发有限公司	新设
新增	西安灿琮置业有限公司	新设
新增	西安熠坤置业有限公司	新设
新增	惠州蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	宁波梅山保税港区蓝光股权投资基金管理有限公司	新设
新增	南昌和骏房地产开发有限公司	新设
新增	合肥蓝光盛景置业有限公司	新设
新增	深圳市炀玖商贸有限公司	新设
新增	惠州市炀玖投资发展有限公司	新设
新增	惠州诚合房地产开发有限公司	新设
新增	惠州市炀均商贸有限公司	新设
新增	惠州市蓝光南顺投资有限公司	新设
新增	惠州市烊坊商贸有限公司	新设
新增	南充灿瑞置业有限公司	新设
新增	四川蓝光生态环境产业有限公司	新设
新增	四川蓝光工程咨询设计有限公司	新设
新增	成都蓝光生态园林工程有限公司	新设
新增	成都蓝光绿色装饰工程有限公司	新设
新增	广州市蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	惠州市煌坤投资发展有限公司	新设
新增	惠州市烁坊投资发展有限公司	新设
新增	华西和骏耀城置业（泸州）有限公司	新设
新增	青岛锦峻和骏置业有限公司	新设
新增	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	新设
新增	太原蓝光和骏房地产开发有限公司	新设
新增	绵阳灿垠房地产开发有限公司	新设
新增	深圳市蓝光纬业投资发展有限公司	新设
新增	南昌烨城房地产开发有限公司	新设
新增	杭州蓝光置业有限公司	新设
新增	天津蓝光和骏房地产开发有限公司	新设
新增	苏州正惠置业有限公司	新设
新增	四川蓝光文化旅游产业有限公司	新设

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	成都声场文化传播有限公司	新设
新增	山东蓝光文化旅游发展有限公司	新设
新增	徐州蓝光置业有限公司	新设
新增	西安炀玖商贸有限公司	新设
新增	吉林市吉诺生物科技有限公司	新设
新增	上海蓝裔网络科技有限公司	新设
新增	喀什蓝光网络科技有限公司	新设
新增	北京蓝海兴业商贸有限公司	新设
新增	北京蓝科汇金商贸有限责任公司	新设
新增	南充煌峰置业有限公司	新设
减少	杭州龙盈房地产开发有限公司	出售
减少	成都武侯正惠房地产开发有限公司	出售
减少	成都金牛锦城置业有限公司	注销

4、2016 年度合并报表范围的变化情况

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	成都龙泉驿蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	成都郫县和骏置业有限公司	新设
新增	昆明长颐房地产开发有限公司	新设
新增	四川融通金悦酒店用品有限公司	新设
新增	昆明创乐旅游文化开发有限公司	新设
新增	云南蓝光通泽商业经营管理有限公司	新设
新增	无锡悦榕投资有限公司	新设
新增	成都圳钰商贸有限公司	新设
新增	成都坤铄商贸有限公司	新设
新增	成都坤钰商贸有限公司	新设
新增	天津蓝光商贸有限责任公司	新设
新增	无锡蓝光置地有限公司	新设
新增	合肥蓝光宏景置业有限公司	新设
新增	无锡市炀玖商贸有限公司	新设
新增	济南炀玖商贸有限公司	新设
新增	青岛蓝光房地产开发有限公司	新设
新增	郑州蓝光和骏置业有限责任公司	新设
新增	郑州炀玖商贸有限责任公司	新设
新增	南昌蓝光房地产开发有限公司	新设
新增	南京蓝光和骏置业有限公司	新设
新增	成都武侯蓝光房地产开发有限公司	新设
新增	苏州蓝光置地有限公司	新设
新增	四川省国嘉物业服务有限公司	并购
新增	四川省兴川投资有限公司	并购
新增	天津市江宇海汇房地产开发有限责任公司	并购

新增或减少合并报表范围的公司名称		变动原因
新增	民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司	并购
减少	四川和平药房连锁有限公司	出售

三、最近三年及一期主要财务指标

（一）主要财务指标

1、发行人最近三年及一期合并报表口径主要财务指标

指标	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.63	1.64	1.63
速动比率	0.46	0.55	0.43	0.35
资产负债率	82.18%	82.04%	80.00%	80.90%
每股净资产（元）	4.11	3.95	4.69	4.30
指标	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
应收账款周转率（次）	3.60	26.85	36.98	47.65
存货周转率（次）	0.04	0.29	0.32	0.36
每股经营活动现金流量净额（元）	-0.97	0.15	3.54	-1.26
每股净现金流量（元）	-1.11	3.96	1.13	1.61
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.34	1.05	0.94

2、发行人最近三年及一期母公司报表口径主要财务指标

指标	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.86	2.60	2.30	3.24
速动比率	1.86	2.60	2.30	3.24
资产负债率	72.68%	64.76%	58.25%	58.37%
每股净资产（元）	3.86	5.18	5.72	3.86
指标	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
应收账款周转率（次）	0,01	6.54	0.31	0.46
存货周转率（次）	-	-	-	-
每股经营活动现金流量净额（元）	0.29	-1.85	-0.49	0.51
每股净现金流量（元）	-0.07	0.31	-0.51	0.46

注：上述财务指标的计算方法如下：

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=总负债/总资产

（4）每股净资产=（期末归属于母公司股东权益-其他权益工具）/期末股本总额

（5）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（6）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（7）每股经营活动的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

（8）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

（9）EBITDA 利息保障倍数＝（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+财务费用中的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

应收账款周转率、存货周转率、每股经营活动现金流量净额、每股净现金流量未年化。

（二）每股收益与净资产收益率情况

指标	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加权平均净资产收益率（%）	3.49	17.07	12.80	9.86
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	19.32	12.49	9.50
基本每股收益（元/股）	0.14	0.62	0.41	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.60	0.41	0.29

注：加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

（三）最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

发行人最近三年及一期非经常性损益情况如下表所示：

单位：元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	-1,512,190.98	15,772,355.30	-179,614.58	-1,913,831.14
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	740,368.85	40,754,756.55	25,356,675.83	21,185,503.79
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-448,987.69		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,125.00	43,551,442.32	14,303,696.69	239,845.50
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	5,620,630.04	157,784,175.76	-50,394,843.59	-48,184,735.69
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,312,247.85	-204,396,759.33	-53,823,758.31	-22,739,887.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,984,549.80	-286,849,838.23	115,230,600.78	90,813,619.00
少数股东权益影响额	-1,688,729.68	-38,246,232.60	2,094,533.71	-622,651.98
所得税影响额	-4,814,200.37	27,532,370.15	-23,184,042.87	-6,943,093.98
合计	19,660,800.51	-244,546,717.77	29,403,247.66	31,834,768.50

四、管理层讨论与分析

鉴于公司各项业务主要依托于其控股子公司开展，自身不从事具体业务，主要资产为所持控股子公司的股权以及与控股子公司之间的往来款项，因此合并口径的财务数据相对母公司口径能够更加充分的反映本公司的财务状况、经

营成果和偿债能力。

为完整反映本公司的实际情况和财务实力，本公司管理层主要以合并财务报表的数据对财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析，对母公司报表进行简要讨论与分析。

（一）合并口径的财务分析

1、合并资产负债结构分析

（1）资产结构分析

报告期内，公司的资产构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	2,030,249.09	14.53	2,518,680.81	18.53	1,280,494.32	15.03	917,131.69	14.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据及应收账款	175,095.15	1.25	154,297.76	1.13	-	-	-	-
其中：应收票据	3,134.72	0.02	5,598.66	-	-	-	-	-
应收账款	171,960.42	1.23	148,699.10	-	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	2,459.40	0.03	1,016.68	0.02
应收账款	-	-	-	-	80,882.45	0.95	51,926.27	0.81
预付款项	738,696.26	5.29	736,855.90	5.42	352,834.77	4.14	193,411.85	3.00
其他应收款	502,461.99	3.60	696,658.65	5.12	261,957.38	3.07	89,693.05	1.39
其中：应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-	187.96	0.00	0.00	0.00
应收股利	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	10,022,116.49	71.73	9,044,402.53	66.52	6,309,305.85	74.04	5,059,508.62	78.49
划分为持有待售的资产	0.00	0.00	0.00	0.00	497.78	0.01	623.23	0.01
一年内到期的非流动资产	2,370.64	0.02	2,316.24	0.02	1,536.00	0.02	920.00	0.01
其他流动资产	501,100.21	3.59	442,534.28	3.25	232,309.09	2.73	131,602.39	2.04
流动资产合计	**13,972,089.81**	100.00	**13,595,746.16**	**100.00**	**8,522,465.00**	**100.00**	**6,445,833.77**	**100.00**
可供出售金融资产	-	-	47,069.46	3.15	16,167.40	1.61	17,689.23	1.99
其他权益工具投资	15,254.00	0.99	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	31,815.46	2.06	-	-	-	-	-	-

项目	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应收款	30,420.03	1.97	23,091.29	1.55	32,697.38	3.26	50,661.00	5.69
长期股权投资	466,602.52	30.28	489,880.50	32.83	141,140.34	14.09	95,260.72	10.70
投资性房地产	521,933.33	33.87	458,441.89	30.72	445,413.46	44.45	449,807.46	50.50
固定资产	160,088.78	10.39	162,584.94	10.89	106,953.89	10.67	86,519.60	9.71
在建工程	112,795.61	7.32	108,448.78	7.27	12,743.18	1.27	28,402.33	3.19
固定资产清理	-	-	-	-	2.08	0.00	1.92	0.00
工程物资	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	52,839.33	3.43	50,896.98	3.41	21,620.81	2.16	19,450.42	2.18
开发支出	5,612.42	0.36	4,992.48	0.33	3,589.48	0.36	4,115.28	0.46
商誉	18,396.83	1.19	18,396.83	1.23	16,470.45	1.64	9,834.27	1.10
长期待摊费用	4,393.75	0.29	3,758.27	0.25	2,685.50	0.27	1,637.95	0.18
递延所得税资产	120,630.93	7.83	124,760.38	8.36	202,524.74	20.21	127,257.01	14.29
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	**1,540,782.98**	**100.00**	**1,492,321.80**	**100.00**	**1,002,008.72**	**100.00**	**890,637.19**	**100.00**
资产合计	**15,512,872.80**	**100.00**	**15,088,067.96**	**100.00**	**9,524,473.71**	**100.00**	**7,336,470.97**	**100.00**

最近三年及一期，随着公司各项业务发展，其资产规模持续稳定增长。最近三年及一期末，公司的资产总额分别为 7,336,470.97 万元、9,524,473.71 万元、15,088,067.96 万元和 15,512,872.80 万元。公司主要从事的房地产开发业务属于资金密集型业务，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 87.86%、89.48%、90.11%和 90.07%。

公司流动资产主要由存货、货币资金、预付款项和其他应收款等构成。最近三年及一期末，公司流动资产分别为 6,445,833.77 万元、8,522,465.00 万元、13,595,746.16 万元和 13,972,089.81 万元，总体呈现增长趋势，主要由于公司业务规模不断扩大带动存货等科目余额持续上升；最近三年及一期末，公司存货分别为 5,059,508.62 万元、6,309,305.85 万元、9,044,402.53 万元和 10,022,116.49 万元，占流动资产的比例分别为 78.49%、74.03%、66.52%和 71.73%。

公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、递延所得税资产和长期应收款等构成。最近三年及一期末，公司非流动资产分别为 890,637.19 万元、1,002,008.72 万元、1,492,321.80 万元和 1,540,782.98 万元。

①货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金总额分别为917,131.69万元、1,280,494.32万元、2,518,680.81万元和2,030,249.09万元，占流动资产的比例分别为14.23%、15.02%、18.53%和14.53%，保持在满足公司营运要求的合适水平。

截至2019年3月末，公司使用权受限的货币资金为40,131.09万元，其中按揭保证金为6,688.51万元，定期存款为887.11万元，项目开发保证金7,686.87万元，银行冻结资金、农民工工资保证金等受限资金24,868.60万元。

②应收账款

应收账款主要为部分在售项目银行按揭款项延后形成、部分商业及单价较高的住宅项目采用分期付款销售形成或部分医药产品采用赊销销售形成。最近三年及一期末，公司应收账款净额分别为51,926.27万元、80,882.45万元、148,699.10万元和171,960.42万元，占流动资产的比例分别为0.81%、0.95%、1.09%和1.23%，占比较小。2016年末，公司应收账款净额较上一年末增长了38.14%，主要是2016年公司加大了部分商业资产处置力度，商业资产分期付款占比较高导致公司应收账款净额有所增长。2017年末，公司应收账款净额较2016年末增长55.76%，主要是因为本期房地产销售规模扩大及医药产品销售模式转变。2018年末，公司应收账款净额较2017年末增长83.85%，主要是因为本年销售房产客户按揭贷款买房增加所致。

截至2019年3月末，公司应收账款坏账准备计提情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	账面净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	183,435.84	11,475.42	171,960.42
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	116.47	116.47	0.00
合计	**183,552.31**	**11,591.89**	**171,960.42**

截至2019年3月末，公司大部分应收账款账龄在2年以内（含2年），占比在97.08%，账龄结构较好。公司采用账龄分析法按组合计提坏账准备的应收账款账龄结构如下表所示：

单位：万元、%

项目	2019年3月末	
	余额	比例
1年以内（含1年）	176,031.96	95.96
1－2年（含2年）	2,060.01	1.12
2－3年（含3年）	1,738.14	0.95
3－4年（含4年）	1,623.24	0.88
4－5年（含5年）	689.23	0.38
5年以上	1,293.26	0.71
合计	**183,435.84**	**100.00**

截至2019年3月末，公司应收账款前五名单位如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系（关联/非关联）	账面余额	账龄	款项性质或内容	占应收账款总额的比例（%）
海门乐邦置业有限公司	非关联方	4,803.55	1年以内	管理服务费	2.62
徐州市港华置业有限公司	非关联方	3,108.02	1年以内	管理服务费，品牌使用费	1.69
国药控股北京天星普信生物医药有限公司	非关联方	2,556.40	1年以内	货款	1.39
重庆医药（集团）股份有限公司	非关联方	1,955.48	1年以内	货款	1.07
阆中市宏大置业有限公司	非关联方	1,883.09	1年以内	装饰设计费，管理服务费	1.03
合计		**14,306.54**			**7.79**

③预付款项

公司的预付款项主要系为获取土地预付的土地款、土地保证金，以及预付的工程款。最近三年及一期末，公司预付款项净额分别为 193,411.85 万元、352,834.77万元、736,855.90万元和738,696.26万元，占流动资产的比例分别为3.00%、4.14%、5.42%和5.29%，占比较小。2017年末，公司预付款项较2016年末增加82.42%，主要是因为本期公司房地产业务规模扩大，预付股权并购、土地款等增加。2018年末，公司预付款项较2017年末增加108.84%，主要是因为本期公司

房地产业务规模扩大，预付股权并购、土地款等增加。

截至2019年3月末，公司预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

账龄	账面余额	比例（%）
1年以内（含1年）	597,834.93	80.93
1－2年（含2年）	119,467.25	16.17
2－3年（含3年）	14,669.06	1.99
3年以上	6,725.02	0.91
合计	**738,696.26**	**100.00**

截至2019年3月末公司预付款项前五名单位如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系（关联/非关联）	账面余额	账龄	款项性质或内容	占预付款项总额的比例（%）
江苏省江建集团有限公司	非关联	56,429.80	1年以内	工程款	7.64
成都领欣建设工程有限公司	非关联	27,162.60	1年以内	工程款	3.68
四川省金湛科技有限公司	非关联	20,443.88	2年以内	工程款	2.77
江苏南通二建集团有限公司	非关联	20,049.03	1年以内	工程款	2.71
四川上层装饰工程有限公司	非关联	18,342.98	1年以内	工程款	2.48
合计		**142,428.30**			**19.28**

④其他应收款

公司的其他应收款主要为对其他单位的往来款、股权转让款及备用金等。最近三年及一期末，公司其他应收款净额分别为89,693.05万元、261,957.38万元、696,658.65万元和502,461.99万元，占流动资产的比例分别为1.39%、3.07%、5.12%和3.60%，占比较小。2016年末，其他应收款相比2015年末降低了10.42%。2017年末，其他应收款相比2016年末增加了192.06%，是因为本期房地产项目开发数量增加，以及联营、合营企业数量增加，相关往来款随之增加。2018年末，公司其他应收款较2017年末增加165.94%，主要是因为与联营企业以及控股子公司外部合作方往来款增加。2019年3月末，其他应收款较2018年末减少了27.88%。

截至 2019 年 3 月末，公司其他应收款及坏账准备计提情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	账面净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	421,874.92	1,500.00	420,374.92
按组合计提坏账准备的其他应收款	100,139.32	18,052.25	82,087.07
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5.00	5.00	-
合计	**522,019.24**	**19,557.25**	**502,461.99**

截至 2019 年 3 月末，公司单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款期末余额明细如下：

单位：万元

单位名称	应收款总额	坏账准备	计提比例	计提原因
深圳安创投资管理有限公司	155,820.00	-	-	无回收风险
深圳市平嘉投资管理有限公司	85,999.90	-	-	无回收风险
深圳市鹏跃投资发展有限公司	37,929.36	-	-	无回收风险
上海融辉居业房地产有限公司	20,310.70	-	-	无回收风险
惠州市和胜置业有限公司	39,450.58	-	-	无回收风险
新乡市赛奥商业发展有限公司	19,200.00	-	-	无回收风险
云南日报报业集团安之泰房地产开发有限公司	14,674.97	-	-	无回收风险
合肥瑞鋆置业有限公司	10,765.20	-	-	无回收风险
仁寿兴合置业有限公司	5,559.68	-	-	无回收风险
仁寿蜀峰置业有限公司	2,201.67	-	-	无回收风险
仁寿蜀恒置业有限公司	602.35	-	-	无回收风险
仁寿蜀锦置业有限公司	431.74	-	-	无回收风险
仁寿蜀润置业有限公司	172.28	-	-	无回收风险
天津博瑞房地产开发有限公司	4,214.26	-	-	无回收风险
四川嘉富润置业有限公司	5,282.05	-	-	无回收风险
四川润宸置业有限公司	1,180.18	-	-	无回收风险
宝鸡市陈仓区统一征地办公室	8,580.00	-	-	无回收风险
漯河市郾城区淞江投资发展有限公司	8,000.00	-	-	无回收风险
重庆柯迈克机械设备进出口有限公司	800.00	800.00	100.00	无法收回
成都港龙航泰实业有限公司	500.00	500.00	100.00	无法收回
四川美卡文化传播有限公司	200.00	200.00	100.00	无法收回
合计	**421,874.92**	**1,500.00**		

公司采用账龄分析法按组合计提坏账准备的其他应收款账龄结构的明细如下表所示：

单位：万元

账龄	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
1年以内	40,321.92	5.00	3,407.15
1至2年	33,928.39	10.00	3,392.84
2至3年	15,696.77	20.00	3,139.35
3至4年	2,846.15	40.00	1,138.46
4至5年	1,858.09	80.00	1,486.47
5年以上	5,488.01	100.00	5,487.98
合计	**100,139.33**		**18,052.25**

截至2019年3月末，公司其他应收款前五名单位如下表所示：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	款项性质或内容	占其他应收款总额的比例（%）
深圳安创投资管理有限公司	非关联方	155,820.00	1年以内	合作方往来款	29.86
深圳市平嘉投资管理有限公司	非关联方	85,999.90	1年以内	合作方往来款	16.48
惠州市和胜置业有限公司	合营企业	39,450.58	1年以内	合营企业往来款	7.56
深圳市鹏跃投资发展有限公司	非关联方	51,306.36	1年以内	合作方往来款	9.83
上海融辉居业房地产有限公司	非关联方	20,311.71	1年以内	合作方往来款	3.89
合计		**352,888.55**			**67.63**

⑤存货

公司的存货主要为房地产项目中的土地使用权、建造成本以及资本化利息。最近三年及一期末，公司存货净额分别为5,059,508.62万元、6,309,305.85万元、9,044,402.53万元和10,022,116.49万元，占流动资产的比例分别为78.49%、74.03%、66.52%和71.73%，是流动资产中最主要的科目。随着公司经营规模的扩大，房地产开发项目不断增多，公司存货规模呈逐年上升趋势。

2016年末，公司存货净额较2015年末增长28.78%，这主要是由于公司近年来推出的刚需户型产品深受市场认可，公司加大了土地储备和开发力度，项目产品规模相应增长。2017年末，公司存货净额较2016年末增长24.70%，主要原因

是土地储备和项目规模上升。2018年末，公司存货净额较2017年末增加43.35%，主要是因为公司规模扩大。2019年3月末，公司存货净额较2018年末增长10.81%，主要系土地储备和项目规模增加所致。

最近三年及一期末，公司存货的明细如下表所示：

单位：万元

2019年3月末			
项目	**账面余额**	**跌价准备**	**账面净额**
房地产：	10,117,297.30	106,664.35	10,010,632.95
已完工开发项目	1,322,527.25	80,617.74	1,241,909.51
在建开发项目	8,782,771.38	26,046.61	8,756,724.77
已完工未结算	11,998.67	-	11,998.67
库存商品（药品）	2,914.61	251.32	2,663.29
其它存货	8,820.25	-	8,820.25
合计	**10,129,032.16**	**106,915.67**	**10,022,116.49**
2018年末			
项目	**账面余额**	**跌价准备**	**账面净额**
房地产：	9,144,788.86	113,477.16	9,031,311.69
已完工开发项目	1,435,172.21	87,430.55	1,347,741.66
在建开发项目	7,693,831.44	26,046.61	7,667,784.82
已完工未结算	15,785.21	-	15,785.21
产成品	3,250.47	251.32	2,999.15
其它存货	10,091.68	0.00	10,091.68
合计	**9,158,131.01**	**113,728.48**	**9,044,402.53**
2017年末			
项目	**账面余额**	**跌价准备**	**账面净额**
房地产：	6,401,501.74	104,279.14	6,297,222.60
已完工开发项目	1,264,268.70	104,279.14	1,159,989.56
在建开发项目	5,133,809.45	-	5,133,809.45
已完工未结算	3,423.59	-	3,423.59
产成品	5,006.88	161.32	4,845.57
其它存货	7,237.69	0.01	7,237.68
合计	6,413,746.32	104,440.46	6,309,305.85
2016年末			
项目	**账面余额**	**跌价准备**	**账面净额**
房地产：	5,161,296.30	110,408.38	5,050,887.92
已完工开发项目	1,164,721.42	101,532.76	1,063,188.66
在建开发项目	3,996,574.88	8,875.62	3,987,699.26
医药产品	2,574.01	21.90	2,552.12
其他	6,068.59	0.01	6,068.59
合计	**5,169,938.89**	**110,430.28**	**5,059,508.62**

最近三年及一期末，房地产存货占总存货的比例分别为 99.83%、99.75%、99.68%和 99.88%，在房地产存货中，在建开发产品占房地产存货的比例分别为 78.95%、81.57%、85.05%和 86.81%，说明公司房地产项目的销售情况良好，已完成待售项目占比相对较小。

2016 年末，公司存货跌价准备余额较 2015 年末增加 20,628.73 万元，增幅为 22.97%，主要系长沙幸福满庭、武汉 COCO 时代、重庆幸福满庭项目的存货跌价准备增加，主要原因是项目车位预计售价低于存货的账面价值所致。

2017 年末，公司存货跌价准备余额较 2016 年末基本持平，计提存货跌价准备主要原因系项目交付时间较短，入住率不高，故车位销售不佳，且部分项目处于新兴区域，目前售价尚未体现出其价值，随着区域的成熟及入住率的提高，未来该状况将有较大改善。

截至 2018 年末，完工开发产品计提跌价准备主要系对车位计提存货跌价准备，其他存货计提跌价准备主要系药业产品计提跌价准备。

截至 2019 年 3 月末，完工开发产品计提跌价准备主要系对车位计提存货跌价准备，其他存货计提跌价准备主要系药业产品计提跌价准备。2019 年 3 月末存货跌价准备较 2018 年末变动较小，主要原因系 2019 年一季度车位价格未出现大幅度波动。

截至 2019 年 3 月末，公司主要房地产存货跌价准备明细如下：

单位：万元

单位名称（项目名称）	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发项目			
SOFA（47 亩）	5,947.93	-	5,947.93
蓝光.COCO 金沙	9,641.59	149.87	9,491.72
十里蓝山	7,892.50	-	7,892.50
观岭国际社区	14,756.39	-	14,756.39
重庆帕提欧	7,687.52	1,928.63	5,758.89
重庆林肯公园	28,460.32	110.34	28,349.98
成都雍锦王府	23,898.31	-	23,898.31
苏州雍锦园	20,859.98	-	20,859.98
成都雍锦世家	42,242.74	175.46	42,067.28
昆明水岸公园	10,858.93	66.08	10,792.85

单位名称（项目名称）	账面余额	跌价准备	账面价值
青岛黑钻公馆	36,270.47	-	36,270.47
空港国际社区	43,624.91	-	43,624.91
无锡雍锦里	17,997.93	-	17,997.93
天津雍锦香颂	18,902.81	-	18,902.81
无锡雍锦园	24,366.11	-	24,366.11
锦绣城	5,537.22	-	5,537.22
天津雍锦王府	7,453.36	-	7,453.36
成都云鼎	9,890.65	-	9,890.65
重庆中央广场	10,482.93	3,776.06	6,706.87
公馆 1881	22,896.23	-	22,896.23
贡山壹号	26,211.52	2,831.45	23,380.07
假日半岛	6,024.32	2,115.85	3,908.47
金楠府	22,744.25	327.55	22,416.70
嘉兴名仕公馆	6,216.09	1,276.20	4,939.89
遂宁香江国际	9,779.62	291.80	9,487.82
成都 COCO 时代	10,663.84	1,413.88	9,249.96
花满庭二期	7,485.52	3,215.18	4,270.34
花满庭二期南区	7,295.75	-	7,295.75
蓝光.COCO 蜜城	8,612.65	-	8,612.65
蓝光．幸福满庭	46,522.24	454.27	46,067.97
南充.COCO 香江	45,313.72	-	45,313.72
重庆.COCO 时代	63,647.57	12,508.13	51,139.44
COCO 金沙三期	17,306.79	164.76	17,142.03
COCO 金沙二期	19,738.56	481.56	19,257.00
东方天地	28,515.97	1,174.96	27,341.01
蓝光.COCO 国际	51,449.90	4,531.23	46,918.67
金悦金沙	13,531.77	848.42	12,683.35
成都雍锦阁	22,697.01	1,110.49	21,586.52
金悦天娇	12,358.63	2,397.39	9,961.24
成都公园悦府	11,735.91	-	11,735.91
长沙.幸福满庭	15,554.19	1,041.77	14,512.42
青岛.COCO 蜜城	8,141.73	124.71	8,017.02
无锡.Coco 蜜园	6,252.34	-	6,252.34
金双楠一期	21,300.76	6,875.41	14,425.35
天娇城	34,898.01	201.85	34,696.16
北京.海悦城	29,341.34	2,505.21	26,836.13
御江台	16,817.30	3,887.23	12,930.07
重庆幸福满庭	8,613.42	3,614.55	4,998.87

单位名称（项目名称）	账面余额	跌价准备	账面价值
武汉.Coco 时代	10,211.36	2,150.80	8,060.56
无锡.五彩城	8,079.75	-	8,079.75
邛崃.COCO 时代	17,043.83	4,414.24	12,629.59
乐彩城	66,925.64	6,293.67	60,631.97
西安公园华府一期	9,588.89	-	9,588.89
合肥.时代红街	11,652.09	2,959.50	8,692.59
昆明林肯公园	25,023.25	1,399.98	23,623.27
金悦府	18,731.90	-	18,731.90
金悦派	10,464.39	-	10,464.39
金悦城	13,093.16	-	13,093.16
花满兰庭	20,577.73	201.22	20,376.51
圣菲悦城	20,854.97	-	20,854.97
南充.COCO 香江二期	12,652.68	818.10	11,834.58
合肥雍锦半岛	6,417.25	-	6,417.25
香江国际二期	29,604.77	837.55	28,767.22
武汉林肯公园	40,893.80	-	40,893.80
中央天地	6,090.63	-	6,090.63
其他项目	46,181.61	1,942.39	44,239.22
小计	**1,322,527.25**	**80,617.74**	**1,241,909.51**
在建开发项目			
青城河谷三期	8,017.98	-	8,017.98
太原雍锦王府	24,024.34	-	24,024.34
蓝光雍锦锦汇	45,673.45	-	45,673.45
观岭国际社区	394,033.62	-	394,033.62
重庆林肯公园	116,126.48	-	116,126.48
重庆桃源大道 274 亩	214,184.24	-	214,184.24
南昌林肯公园	14,701.59	8,273.96	6,427.63
空港总部公园	145,967.05	-	145,967.05
新乡 507 亩 47#	37,594.78	-	37,594.78
新乡 507 亩 45#、49#	51,748.00	-	51,748.00
新乡 507 亩 44#、46#	34,969.94	-	34,969.94
新乡 507 亩 43#、50#	32,521.12	-	32,521.12
郑州雍锦王府	30,081.82	-	30,081.82
漯河 166 亩	39,588.71	-	39,588.71
洛阳 87 亩	82,338.01	-	82,338.01
洛阳 71 亩	67,810.99	-	67,810.99
淄博 127 亩	25,639.00	-	25,639.00
合肥雍锦.半岛公馆	170,361.68	-	170,361.68

单位名称（项目名称）	账面余额	跌价准备	账面价值
天津雍锦香颂	205,466.70	-	205,466.70
衡水雍锦半岛	150,697.34	-	150,697.34
无锡雍锦园	112,588.53	-	112,588.53
西安临潼.长岛国际社区	64,978.77	-	64,978.77
西安蓝光长岛国际社区	91,691.04	-	91,691.04
沣西 95 亩	27,627.04	-	27,627.04
沣东 14.5 亩	8,280.08	-	8,280.08
宝鸡蓝光雍锦半岛二期	58,498.05	-	58,498.05
宝鸡蓝光雍锦半岛一期	198,672.97	-	198,672.97
南昌雍锦半岛	158,384.20	-	158,384.20
合肥林肯公园	153,034.64	-	153,034.64
长沙雍锦半岛	172,706.86	-	172,706.86
成都长岛国际社区	652,352.74	-	652,352.74
南充香江花园	30,009.91	-	30,009.91
天津雍锦王府	244,830.14	-	244,830.14
成都雍锦丽府	99,022.13	-	99,022.13
茂名滨海珏澜湾	28,116.68	-	28,116.68
茂名高州珏澜湾	182,221.38	-	182,221.38
茂名茂南雍锦半岛	22,481.70	-	22,481.70
泸州长岛国际社区	200,281.62	-	200,281.62
花田国际	316,921.27	-	316,921.27
蓝光 雅居乐雍锦半岛	106,302.91	-	106,302.91
南昌林肯公园 8 号	60,832.23	-	60,832.23
杭州临平 89.5 亩	231,018.62	-	231,018.62
湖州雍和园	87,597.97	-	87,597.97
青山湖 50 亩	118,822.68	-	118,822.68
沁兰名邸	54,205.04	-	54,205.04
宁河雍锦湾	39,156.82	-	39,156.82
南充雍锦半岛	85,004.13	-	85,004.13
熙岸华府	55,317.89	-	55,317.89
资阳公园华府	85,079.51	-	85,079.51
扬州雍锦园	27,978.72	-	27,978.72
达州芙蓉风华	204,069.56	-	204,069.56
福安 46 亩	42,652.30	-	42,652.30
福州长乐 52 亩	20,300.34	-	20,300.34
福州雍锦湾	134,993.02	-	134,993.02
南宁雍锦澜湾一期	104,342.43	-	104,342.43
南宁雍锦澜湾二期	60,948.70	-	60,948.70

单位名称（项目名称）	账面余额	跌价准备	账面价值
吉安雍锦半岛	111,779.44	-	111,779.44
泸州水岸公园	26,213.02	-	26,213.02
重庆中央广场	122,796.11	-	122,796.11
贡山壹号四期	9,836.44	-	9,836.44
峨眉院子三期	7,313.27	-	7,313.27
清江花都	19,719.52	-	19,719.52
昆明云报芙蓉园	40,540.31	-	40,540.31
重庆涪陵 96 亩	15,972.68	-	15,972.68
嵊州雍锦世家	98,201.44	-	98,201.44
余姚和雍锦府	31,238.11	-	31,238.11
余姚雍锦世家	15,962.99	-	15,962.99
温州翡丽湾	160,238.23	-	160,238.23
余姚 180 亩	72,258.10	-	72,258.10
奉化 94 亩	106,508.34	-	106,508.34
成都公园华府	72,614.93	-	72,614.93
贵阳清镇 95 亩	6,928.99	-	6,928.99
青岛黄岛 50 亩	49,706.04	-	49,706.04
烟台雍锦锦湖	33,588.37	-	33,588.37
烟台雍锦半岛	21,334.16	-	21,334.16
扬州壹号院	23,066.51	-	23,066.51
天骄城	22,389.50	-	22,389.50
北京.海悦城	73,825.64	-	73,825.64
重庆水岸公园	125,401.02	-	125,401.02
武汉雍景天府	49,605.64	-	49,605.64
青城河谷	29,674.04	-	29,674.04
如皋雍锦园	37,501.05	-	37,501.05
如皋雍锦园西区	39,535.29	-	39,535.29
水韵东方花苑	33,008.63	-	33,008.63
江阴雍锦园	16,847.08	-	16,847.08
西安公园华府一期	48,737.19	-	48,737.19
西安公园华府二期	144,113.66	-	144,113.66
西安公园华府三期	66,918.57	-	66,918.57
昆明林肯公园	139,448.25	-	139,448.25
宁波雍锦湾	125,367.39	-	125,367.39
惠州雍和园	156,025.38	-	156,025.38
合肥雍锦半岛	74,644.88	-	74,644.88
香江国际二期	69,967.11	-	69,967.11
合肥公园 1 号	77,673.60	-	77,673.60

单位名称（项目名称）	账面余额	跌价准备	账面价值
全椒蓝光.雍锦湾	34,979.59	-	34,979.59
襄阳 35 亩	23,846.20	-	23,846.20
南昌雍锦王府	39,520.17	17,772.65	21,747.52
太仓 20 亩	20,319.36	-	20,319.36
福州 52 亩	16,420.00	-	16,420.00
其他项目	38,315.68	-	38,315.68
小计	**8,782,771.38**	**26,046.61**	**8,756,724.77**
已完工未结算项目			
景观工程施工	3,329.96	-	3,329.96
装饰工程施工	8,668.71	-	8,668.71
小计	**11,998.67**		**11,998.67**
总计	**10,117,297.30**	**106,664.35**	**10,010,632.95**

⑥其他流动资产

公司的其他流动资产主要为按照税法规定预提和预缴的相关税费。最近三年及一期末，公司其他流动资产净额分别为 131,602.39 万元、232,309.09 万元、442,534.28 万元和 501,100.21 万元，占流动资产的比例分别为 2.04%、2.73%、3.25%和 3.59%。其他流动资产主要系本公司按税法规定预缴税率预计预售房地产收入的营业税、土地增值税等，随着公司规模扩大，销售预售额增加，项目预缴税金相应增加所致。2017 年末其他流动资产较 2016 年末增加 76.52%，主要因为本年度销售规模扩大，预提税费增加。2018 年末其他流动资产较 2017 年末增加 90.49%，主要因为开发中项目增加，预收账款增加导致的预提税费和预缴所得税增加。

⑦可供出售金融资产

公司的可供出售金融资产主要为不具有控制、共同控制、重大影响且没有公开活跃市场报价的权益投资。最近三年末，公司可供出售金融资产净额分别为 17,689.23 万元、16,167.40 万元和 47,069.46 万元，占非流动资产的比例分别为 1.99%、1.61%和 3.15%。公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对金融资产进行了重分类，将可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资、其他非流动金融资产。2019 年 3 月末，公司其他权益工具投资和其他非流动金融资产分别为 15,254.00 万元和 31,815.46 万元，占非流动资产的比例分别为 0.99%和

2.06%，合计占比3.05%。

截至2019年3月末，公司其他权益工具投资和其他非流动金融资产的明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	持股比例	账面净额
成都野生世界有限公司	4.00	560.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	1.83	3,254.00
四川川商发展控股集团有限公司	7.51	2,000.00
芜湖歌斐鸿锦投资中心（有限合伙）	11.55	10,000.00
芜湖歌斐泽意投资中心（有限合伙）	29.95	900.00
成都嘉裕企业管理中心（有限合伙）	31.90	271.87
重庆医药（集团）股份有限公司	0.00	83.59
文昌港湾港务有限公司	17.00	30,000.00
合计		**47,069.46**

⑧长期应收款

公司的长期应收款主要为购买的相关信托产品。公司接受百瑞信托、平安信托、华润信托为本公司设立的信托基金投资，根据投资协议，公司需购买一定份额的受益权信托基金份额，因期限较长且不固定，预期收益率较稳定，公司将购买的信托产品确认为长期应收款。最近三年及一期末，公司长期应收款的金额分别为50,661.00万元、32,697.38万元、23,091.29万元和30,420.03万元，占非流动资产的比例分别为5.69%、3.26%、1.55%和1.97%。2016年末，公司长期应收款较年初上升40.33%，主要原因是本年新增集合信托投资计划所致。2017年末，公司长期应收款较年初下降35.46%，是因为提前收回长期应收款。2018年末公司长期应收款较2017年末减少29.38%。2019年3月末，公司长期应收款较2018年末增加31.74%，主要系缴纳信托保障基金所致。

截至2019年3月末，公司长期应收款明细如下表所示：

单位：万元

项目	期初摊余成本	本期投资额	本期减少	期末摊余成本
信托投资项目	21,071.04	3,814.38	771.64	24,113.78
其他	2,020.25	4,286.00		6,306.25
合计	**23,091.29**	**8100.38**	**771.64**	**30,420.03**

⑨长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资净额分别为 95,260.72 万元、141,140.34 万元、489,880.50 万元和 466,602.52 万元，占非流动资产的比例分别为 10.70%、14.09%、32.83%和 30.28%。2016 年末，公司长期股权投资较上年末上升 262.40%，是公司之子公司无锡悦榕投资有限公司投资 9.31 亿元，持有无锡市悦辉房地产发展有限公司 80%股权所致。但子公司仅作为财务投资人，不参与无锡市悦辉房地产发展有限公司经营，故不纳入合并范围。2017 年末，公司长期股权投资较 2016 年末上升 48.16%，主要原因是投资联营、合营企业增加。2018 年末长期股权投资较 2017 年末上升 247.09%，主要是因为合营联营企业增多。

截至 2019 年 3 月末，公司长期股权投资的明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	账面净额
杭州天悟投资管理有限公司	49.00	49.00	49,001.76
重庆均钥置业有限公司	50.49	50.49	23,680.86
仁寿蜀峰置业有限公司	45.00	45.00	16,063.73
仁寿蜀恒置业有限公司	45.00	45.00	14,882.50
仁寿蜀锦置业有限公司	45.00	45.00	14,680.43
仁寿兴合置业有限公司	45.00	45.00	13,823.51
惠州市和胜置业有限公司	51.00	51.00	18,669.75
合肥瑞鋆置业有限公司	48.98	48.98	11,522.30
仁寿蜀润置业有限公司	45.00	45.00	9,455.43
上海歌斐蓝光投资管理有限公司	40.00	40.00	1,786.32
芜湖歌斐泽意投资中心（有限合伙）	29.95	29.95	1,512.86
四川嘉富润置业有限公司	15.00	15.00	208.25
四川润宸置业有限公司	5.00	5.00	58.62
河南华之丽实业有限公司	55.00	55.00	9,465.05
上海归嵩企业管理有限公司	49.00	49.00	69,580.34
佛山市八方房地产开发有限公司	20.00	20.00	197.92
天津博瑞房地产开发有限公司	24.50	24.50	638.58
南通锦隆置业有限公司	23.50	23.50	391.75
苏州高新光耀万坤置地有限公司	24.50	24.50	10,037.65
杭州龙盈房地产开发有限公司	30.00	30.00	4,957.78
无锡市悦辉房地产发展有限公司	80.00	80.00	95,658.46
重庆汇典商业管理有限公司	49.00	49.00	68,594.99
宿迁朗诗置业有限公司	49.00	49.00	8,635.99
宿迁朗鑫置业有限公司	49.00	49.00	10,469.43
常州御盛房地产开发有限公司	49.00	49.00	7,350.00
南通弘耀房地产有限公司	25.00	25.00	501.23

被投资单位名称	持股比例（%）	表决权比例（%）	账面净额
杭州北隆房地产开发有限公司	24.50	24.50	1,027.04
佛山市禅城区星发陶瓷实业有限公司	75.00	75.00	3,750.00
四川飞马蓝光企业孵化管理服务有限公司	45.00	45.00	0
四川宏润祥文化旅游开发有限公司	40.00	40.00	0
合计			**466,602.53**

⑩投资性房地产

公司的投资性房地产主要为用于出租的房屋、建筑物，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产净额分别为 449,807.46 万元、445,413.46 万元、458,441.89 万元和 521,933.33 万元，占非流动资产的比例分别为 50.50%、44.45%、30.72%和 33.87%。

最近三年及一期，公司投资性房地产公允价值变动分别为 2,330.57 万元、2033.53 万元、18,249.93 万元和 0.00 万元。2015 年投资性房地产公允价值变动主要系金荷花项目因租金增长带来的公允价值提升，2016 年的投资性房地产公允价值变动主要系金荷花及南充香江国际评估增值所致。2017 年末投资性房地产公允价值变动主要系（1）投资性房地产持有期间公允价值变动 2,033.53 万元；（2）处置投资性房地产转回前期确认的公允价值变动损益-7,073.01 万元。2018 年末投资性房地产公允价值变动主要系存货、固定资产、在建工程转入增加所致。

截至 2019 年 3 月末，公司投资性房地产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 3 月末
金荷花	96,634.36
世纪电脑城	-
蓝光.东方天地	70,781.84
东方天地车位	23,689.31
金悦府（青龙场 74 亩）	59,836.90
罗马假日广场 C 座	31,680.85
南充香江国际	29,400.57
空港国际城 S3 地块（5-7#楼）	25,574.03
通用国际中心	5,088.32
峨眉中国院子	1761.07
高盛中心	9,224.42
蓝光大厦	8,705.19

项目	2019 年 3 月末
IBP	5,061.35
春江花月	2,329.15
东方时代商城	160.50
锦绣城（原卢卡香缇）	1,377.70
锦绣城车位	20,820.50
富丽城	-
凯丽香江	848.84
蓝色加勒比	-
米兰香洲	205.44
圣菲 Town 城	-
时代华章	12.90
香草国际	-
玉林生活广场	174.51
郁金香花园广场	965.60
紫檀山	-
贡山壹号	4,148.41
蓝光*云鼎	11,665.33
威尼斯广场（原热波镇）	6,134.03
遂宁香江国际	-
遂宁香江国际一期	-
蓝光.COCO 金沙	4,196.91
蓝光.COCO 蜜城	7,827.05
蓝光.COCO 时代	-
北京海悦城	70,201.42
罗马假日广场 A1 座 2-21 号	37.6
罗马假日广场 B1 座 2-30 号	30.34
西岸蒂景负 1 层停车场	1,325.40
花好月圆负 1 层停车场	1,069.20
枫桥晓月负 1 层停车场	806.2
公馆 1881 车位	8,110.89
其他项目	12,047.20
合计	**521,933.33**

截至 2019 年 3 月末，公司尚未办妥产权证书的投资性房地产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京海悦城二期部分在建投资性房地产	70,201.42	项目在建中
东方天地 9 栋及负一层物业	39,256.63	已办理该项目的房屋初始登记，准备办理分户产权证
空港 CGV 影院	4,309.49	已办理该项目的房屋初始登记，准备办理分户产权证
锦绣城五期 9 栋 1 层 108 号	1,365.40	已办理该项目的房屋初始登记，准备办理分户产权证

峨眉3号院子	234.34	已办理该项目的房屋初始登记，准备办理分户产权证
空港S2地块6号楼	188.15	已办理该项目的房屋初始登记，准备办理分户产权证
合计	**115,555.42**	

⑪固定资产

公司固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备和运输设备等。最近三年及一期末，公司固定资产净额分别为86,519.60万元、106,953.89万元、162,584.94万元和160,088.78万元，相对保持稳定，占非流动资产的比例分别为9.71%、10.67%、10.89%和10.39%。

截至2019年3月末，公司用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款等作抵押的固定资产净额为66,799.74万元。

⑫在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程净额分别为28,402.33万元、12,743.18万元、108,448.78万元和112,795.61万元，占非流动资产的比例分别为3.19%、1.27%、7.27%和7.32%。2016年末，公司在建工程较2015年增长2.86%，变化不大。2017年末，公司在建工程相比2016年末减少55.13%，主要原因是本期五牛正惠办公楼部分在建工程转入固定资产。2018年末公司在建工程较2017年末上升751.03%，主要原因是世纪商业广场项目转入在建工程核算。

截至2019年3月末，公司在建工程的明细如下表所示：

单位：万元

工程名称	账面余额	减值准备	账面净额
五牛正惠办公楼	13,524.32	0.00	13,524.33
世纪商业广场	86,247.56	0.00	86,247.56
其他	13,331.93	308.20	13,023.73
合计	**113,103.81**	**308.20**	**112,795.61**

截至2019年3月末，用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款等作抵押的在建工程账面净额为101,633.49万元。

⑬无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产净额分别为 19,450.42 万元、21,620.81 万元、50,896.98 万元和 52,839.33 万元，占非流动资产的比例为 2.18%、2.16%、3.41%和 3.43%，相对保持稳定。2018 年末，公司无形资产较 2017 年末增加 135.41%，主要系在建工程都江堰水果侠项目竣工，同时转入固定资产和无形资产，且嘉宝股份并购过程中新带来的客户所致。

截至 2019 年 3 月末，公司无形资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	土地使用权	办公软件	其他	合计
账面余额	38,938.16	10,987.15	18,641.68	68,566.99
累计摊销	4,872.01	4,445.71	5,563.68	14,881.41
减值准备	283.79	-	562.47	846.26
账面净额	**33,782.36**	**6,541.44**	**12,515.53**	**52,839.33**

⑭递延所得税资产

公司递延所得税资产主要为资产减值准备、预售商品房预征所得税和可抵扣亏损所产生的递延所得税资产。最近三年及一期末，公司的递延所得税资产净额分别为 127,257.01 万元、202,524.74 万元、124,760.38 万元和 120,630.93 万元，占非流动资产的比例分别为 14.29%、20.21%、8.36%和 7.83%。

2016 年末，公司递延所得税资产净额较上一年末增长 69.36%，主要是销售规模扩大预缴所得税增加和本期新成立项目公司较多导致未来公司可抵扣亏损递延增加所致。2017 年末，公司递延所得税资产净额较 2016 年末增长 59.15%，主要是本期公司销售规模扩大，预收房款预计利润对应递延所得税增加。2018 年末，公司递延所得税资产较 2017 年末减少 38.40%，主要系根据证监会公告，预收房款预计利润缴纳的所得税不确认递延所得税资产所致。

截至 2019 年 3 月末，公司递延所得税资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	137,899.86	34,134.42
可抵扣亏损	293,024.50	73,256.13
其他	54,253.39	13,240.38
合计	**485,177.75**	**120,630.93**

（2）负债结构分析

报告期内，公司的负债构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	835,075.00	9.77	832,174.00	9.97	341,491.00	6.57	374,346.32	9.48
应付票据及应付账款	638,042.33	7.46	744,555.35	8.92	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	40,139.21	0.77	33,458.27	0.85
应付账款	-	-	-	-	563,579.00	10.85	526,571.29	13.34
预收款项	5,637,320.90	65.94	5,099,549.47	61.09	3,141,420.41	60.46	2,018,089.56	51.13
应付职工薪酬	19,704.13	0.23	40,908.94	0.49	30,052.88	0.58	18,086.15	0.46
应交税费	269,325.99	3.15	305,158.87	3.66	249,013.75	4.79	209,662.45	5.31
其他应付款	385,483.51	4.51	709,073.28	8.49	350,773.30	6.75	288,926.58	7.32
其中: 应付利息	60,750.44	0.71	59,910.36	-	-	-	-	-
应付股利	10,189.88	0.12	10,004.96	-	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-	26,858.92	0.52	26,777.20	0.68
应付股利	-	-	-	-	4,717.61	0.09	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	764,691.42	8.94	616,001.42	7.38	447,892.20	8.62	451,148.00	11.43
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**8,549,643.29**	**100.00**	**8,347,421.33**	**100.00**	**5,195,938.28**	**100.00**	**3,947,065.83**	**100.00**
长期借款	2,254,251.91	53.68	2,244,819.89	55.68	1,439,497.48	59.39	1,009,910.82	50.79
应付债券	1,756,418.02	41.83	1,608,243.09	39.89	794,849.16	32.79	793,468.03	39.90
长期应付款	8,399.25	0.20	1,553.25	0.04	1,760.00	0.07	3,200.00	0.16
预计负债	792.39	0.02	792.39	0.02	972.53	0.04	1,887.68	0.09
递延收益	2,568.14	0.06	2,568.14	0.06	3,000.67	0.12	2,503.71	0.13
递延所得税负债	176,805.18	4.21	173,052.00	4.29	163,623.94	6.75	147,346.88	7.41
其他非流动负债	0.00	0.00	300.00	0.01	20,000.00	0.83	30,100.00	1.51
非流动负债合计	**4,199,234.90**	**100.00**	**4,031,328.77**	**100.00**	**2,423,703.79**	**100.00**	**1,988,417.11**	**100.00**
负债合计	**12,748,878.18**	**100.00**	**12,378,750.10**	**100.00**	**7,619,642.07**	**100.00**	**5,935,482.94**	**100.00**

最近三年及一期，随着公司业务规模的持续扩张，公司对经营资金的需求相应的增长，公司的负债规模总体呈快速增长趋势。最近三年及一期末，公司负债

总额分别为 5,935,482.94 万元、7,619,642.07 万元、12,378,750.10 万元和 12,748,878.18 万元。公司的主要业务为房地产开发，房地产行业普遍采用预售的模式进行商品房销售，负债结构呈现流动负债占比较高的特点，最近三年及一期末，公司流动负债占负债总额的比例分别为 66.50%、68.19%、67.43%和 67.06%。

公司流动负债主要由预收款项、一年内到期的非流动负债、应付账款和其他应付款等构成。最近三年及一期末，公司流动负债分别为 3,947,065.83 万元、5,195,938.28 万元、8,347,421.33 万元和 8,549,643.29 万元，其中，预收款项分别为 2,018,089.56 万元、3,141,420.41 万元、5,099,549.47 万元和 5,637,320.90 万元，占负债总额的比例分别为 34.00%、41.23%、41.20%和 44.22%。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券、递延所得税负债等构成。最近三年及一期末，公司非流动负债分别为 1,988,417.11 万元、2,423,703.79 万元、4,031,328.77 万元和 4,199,234.90 万元，占负债总额的比例分别为 33.50%、31.81%、32.57%和 32.94%。2016 年末，公司非流动负债总额较上一年末增长 87.76%，主要由于有息负债中应付债券增幅较大。2017 年末，公司非流动负债总额较上一年末增长 21.89%，主要来源于长期借款的增长。2018 年末，公司非流动负债较 2017 年末上升 66.33%，主要来源于应付债券的增长。

① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 374,346.32 万元、341,491.00 万元、832,174.00 万元和 835,075.00 万元，占流动负债的比例分别为 9.48%、6.57%、9.97%和 9.77%。2016 年末，公司短期借款余额较 2015 年末增加 20.92%，主要是因为公司房地产开发规模扩大，保证借款增加所致。2017 年末，公司短期借款余额较 2016 年末减少 8.78%。2018 年末公司短期借款余额较 2017 年末上升 143.69%，主要原因为公司多元化业务扩展，用于补充流动资金及项目开发建设的经营性融资需求增加。

最近三年及一期末，公司的短期借款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
抵押借款	357,094.00	376,059.00	77,750.00	57,000.00
保证借款	353,142.00	301,150.00	194,841.00	303,896.75

质押借款	124,839.00	154,965.00	68,900.00	11,090.00
信用借款	0.00	0.00	0.00	2,359.57
合计	**835,075.00**	**832,174.00**	**341,491.00**	**374,346.32**

② 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据余额分别为 33,458.27 万元、40,139.21 万元、71,149.12 万元和 164,841.92 万元，占流动负债的比例分别为 0.85%、0.77%、0.85%和 1.93%。截至 2016 年末，公司应付票据较 2015 年末下降 55.21%，主要为应付票据支付所致。2017 年末较上一年末应付票据上升 19.97%。截至 2018 年末，公司应付票据较 2017 年末增加 77.26%，主要是因为商业承兑汇票增加。截至 2019 年 3 月末，公司应付票据较 2018 年末增加 131.69%，主要是因为票据结算比例加大。

③ 应付账款

公司的应付账款主要为尚未结算或者支付的房地产开发项目工程款。最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 526,571.29 万元、563,579.00 万元、673,406.24 万元和 473,200.41 万元，占流动负债的比例分别为 13.34%、10.85%、8.07%和 5.53%。2016 年末，公司应付账款余额较 2015 年末减少了 1.12%，2017 年末，公司应付账款余额较 2016 年末增加了 7.03%。2018 年末，公司应付账款较 2017 年末增加 19.49%，主要是由于公司规模扩大，项目增多所致。2019 年 3 月末，公司应付账款余额较 2018 年末减少了 29.73%，主要系清偿前期应付工程款所致。

截至 2019 年 3 月末，公司应付账款前五大明细情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	是否为关联方	账面余额	款项性质或内容	占应付账款总额的比例
中国五冶集团有限公司	非关联方	18,965.07	工程款	4.01
青建集团股份公司	非关联方	10,843.54	工程款	2.29
中建四局第三建筑工程有限公司	非关联方	7,005.88	工程款	1.48
中建四局第五建筑工程有限公司	非关联方	6,910.63	工程款	1.46
江苏启安建设集团有限公司	非关联方	6,216.98	工程款	1.31
合计		**49,942.10**		**10.55**

④ 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项余额分别为 2,018,089.56 万元、3,141,420.41 万元、5,099,549.47 万元和 5,637,320.90 万元，占流动负债的比例分别为 51.13%、60.46%、61.09%和 65.94%。公司的预收款项绝大部分为预收售房款，随着公司在售开发项目的增加，公司预收款项余额呈逐年上升趋势。2016 年末，公司预收款项余额较 2015 年末增长 25.12%，主要系本期销售规模扩大，售房款增加。2017 年末，公司预收款项余额较 2016 年末增长 55.66%，主要是因为本期销售规模扩大，售房款增加。2018 年末公司预收款项较 2017 年上升 62.33%，主要是因为发行人商品房销售规模持续扩大，带动预收售房款相应增加。

截至 2019 年 3 月末，公司预收款项账龄结构如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额
1 年以内	5,147,676.21
1 年以上	489,644.69
合计	**5,637,320.90**

截至 2019 年 3 月末，发行人预收账款明细情况：

单位：万元

项目	2019 年 3 月末
预收房款	5,575,493.94
预收租金	6,023.50
货款	27,400.71
预收物管费	21,448.29
预收其他服务费	4,231.27
其他	2,723.18
合计	**5,637,320.90**

⑤ 应交税费

公司的应交税费主要为应交土地增值税、企业所得税、营业税等。最近三年及一期末，公司应交税费余额分别为 209,662.45 万元、249,013.75 万元、305,158.87 万元和 269,325.99 万元，占流动负债的比例分别为 5.31%、4.79%、3.66%和 3.15%。2017 年末应交税费较 2016 年末增加 18.77%，主要原因是本期支付税款增加。2018 年末应交税费较 2017 年末增加 22.55%。

⑥ 应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 26,777.20 万元、26,858.92 万元、59,910.36 万元和 60,750.44 万元，占流动负债的比例分别为 0.68%、0.52%、0.72%和 0.71%。2016 年末，公司应付利息相比上年末上升 188.62%，主要原因是融资规模扩大。2017 年末，公司应付利息相比上年末上升 0.31%。2018 年末较 2017 年末上升 123.06%，主要原因是未到期债券利息和短期借款利息增加。

截至 2019 年 3 月末，公司的应付利息明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额
四川蓝光和骏实业有限公司	1,424.76
山西保源昌房地产开发有限公司	12.59
张家口蓝光圣源房地产有限责任公司	34.14
青岛蓝光房地产开发有限公司	76.50
成都双流和骏置业有限公司	171.35
新乡市蓝光鎏源置业有限公司	-62.14
新乡市蓝光锦润置业有限公司	-40.12
新乡市鋆鸿置业有限公司	-488.61
新乡市铭瀚置业有限公司	-281.69
合肥蓝光宏景置业有限公司	94.63
天津蓝光商贸有限责任公司	123.83
天津市江宇海汇房地产有限责任公司	-353.36
衡水红美房地产开发有限公司	366.67
无锡市炀玖商贸有限公司	41.83
民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司	25.66
西安和骏置业有限公司	-77.07
陕西基煜实业有限公司	8.32
西安煜坤房地产开发有限公司	1,955.57
南昌和骏房地产开发有限公司	-166.25
合肥蓝光盛景置业有限公司	1,111.49
南充灿瑞置业有限公司	14.19
四川蓝光生态环境产业有限公司	3.74
成都远来房地产开发有限公司	148.70

项目	账面余额
华西和骏耀城置业（泸州）有限公司	6.72
昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	303.59
太原蓝光和骏房地产开发有限公司	160.00
晋中锦添合意房地产开发有限公司	295.89
南昌烨城房地产开发有限公司	-489.46
南充煌峰置业有限公司	-1,470.62
达州蓝光和骏置业有限公司	980.95
成都浦兴商贸有限责任公司	641.04
吉安和骏铠泷房地产开发有限公司	-87.37
泸州锦澜房地产开发有限公司	13.75
成都高新蓝光和骏置业有限公司	82.62
峨眉山蓝光文化旅游置业有限公司	70.00
昆明蓝光云报置业有限公司	94.50
成都郫县蓝光和骏置业有限公司	42.00
余姚市弘利明伟置业有限公司	-35.33
余姚市环恒置业有限公司	-105.00
四川蜀鑫投资有限公司	84.00
成都龙泉驿蓝光和骏置业有限公司	111.44
云南白药置业有限公司	9.61
太仓蓝光和骏置业有限公司	37.59
江阴天建置业有限公司	16.38
西安正惠房地产开发有限公司	53.17
西安灿琮置业有限公司	79.75
慈溪正惠企业管理有限公司	81.31
成都成华正惠房地产开发有限公司	7.34
惠州蓝光和骏置业有限公司	81.48
南充蓝光房地产有限公司	50.37
武汉名流时代置业有限公司	208.88
成都煜明装饰工程有限公司	135.02
和骏顺泽投资有限公司	892.03
四川蓝光发展股份有限公司	54,254.06
合计	**60,750.44**

⑦ 其他应付款

公司的其他应付款主要为各种保证金、代收业主的各种款项及往来款项、股权转让款等。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 288,926.58 万元、350,773.30 万元、639,157.96 万元和 314,543.19 万元，占流动负债的比例分别为 7.32%、6.75%、7.66%和 3.68%。2016 年末，公司其他应付款余额较 2015 年末增长 29.87%，主要是代收税费和保证金等增加。2017 年末，公司其他应付款余额较 2016 年末增加了 21.34%。2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 82.21%，主要是因为合作开发项目增加。2019 年 3 月末，公司其他应付款余额较 2018 年末减少 50.79%，主要系与合、联营企业及子公司合作方往来款减少。

截至 2019 年 3 月末，公司排除应付股利和应付利息的其他应付款前五大明细情况如下表所示：

单位：万元

单位名称	是否为关联方	账面余额	款项性质或内容	占其他应付款总额的比例（%）
蓝光投资控股集团有限公司	是	37,167.62	往来款	11.82
重庆均钥置业有限公司	是	25,500.00	往来款	8.11
福州德泰隆房地产开发有限公司	否	19,600.00	往来款	6.23
福建瑞闽投资有限公司	否	18,578.00	往来款	5.91
宏地置业集团有限公司	否	15,048.76	往来款	4.78
合计		**115,894.38**		**36.85**

截至 2019 年 3 月末，公司排除应付股利和应付利息的其他应付款明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 3 月末
往来款	143,026.87
蓝光集团往来款	37,167.62
代收业主各项税费	35,007.97
押金保证金	24,163.18
售房订金	46,349.27
手续登记费	7,303.77
股权转让款	0.00
其他	21,524.51

项目	2019年3月末
合计	**314,543.19**

⑧ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为451,148.00万元、447,892.20万元、616,001.42万元和764,691.42万元，占流动负债的比例分别为11.43%、8.62%、7.38%和8.94%，主要系一年内到期的长期借款。

2016年末，公司一年内到期的非流动负债较2015年末减少7.75%。2017年末，公司一年内到期的非流动负债较2016年末减少0.72%。2018年末，公司一年内到期的非流动负债较2017年末增加37.53%，主要是因为长期借款中于一年内到期的金额增加。2019年3月末，公司一年内到期的非流动负债较2018年末增加24.14%。

截至2019年3月末，公司一年内到期的非流动负债明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019年3月末	
	金额	占比（%）
一年内到期的长期借款	713,902.00	93.36
一年内到期的其他非流动负债	50,789.42	6.64
合计	**764,691.42**	**100.00**

⑨ 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为1,009,910.82万元、1,439,497.48万元、2,244,819.89万元和2,254,251.91万元，占非流动负债的比例分别为50.79%、59.39%、55.68%和53.68%。

2016年末，公司长期借款较2015年末增长9.26%，2017年末，公司长期借款较2016年末增长42.54%，主要是本期公司房地产项目开发规模扩大及并购借款增加。2018年末，公司长期借款较2017年末增加55.94%，主要是因为公司规模扩大，融资需求增加。

最近三年及一期末，公司的长期借款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
抵押借款	2,035,411.91	2,237,369.89	1,341,897.48	961,910.82
保证借款	64,700.00	-	39,600.00	20,000.00
质押借款	124,140.00	7,450.00	58,000.00	28,000.00
信用借款	30,000.00	-	-	-
合计	**2,254,251.91**	**2,244,819.89**	**1,439,497.48**	**1,009,910.82**

截至 2019 年 3 月末，公司的前五大长期借款明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	借款起始日	借款终止日	利率（%）	账面余额
中国民生银行股份有限公司重庆分行	2019/3/5	2023/3/5	10.00	125,000.00
广发银行昆明分行	2018/6/23	2021/6/19	6.65	110,000.00
中国农业银行股份有限公司成都蜀都支行	2018/2/5	2023/2/4	5.23	106,000.00
民生银行成都银行	2018/11/23	2021/11/22	8.31	101,200.00
中国工商银行盐市口支行	2017/3/31	2022/3/27	4.75	95,000.00
合计				**537,200.00**

⑩ 预计负债

最近三年及一期末，公司预计负债余额分别为 1,887.68 万元、972.53 万元和 792.39 万元和 792.39 万元，占非流动负债的比例分别为 0.09%、0.04%、0.02%和 0.02%，占比很小。预计负债 2017 年末较 2016 年末减少 48.48%，主要原因为 2016 年末确认的收购四川省国嘉物业服务有限公司股权收购的或有对价 1,500 万元本期已确认不需要支付，冲减对应的预计负债。2018 年末较 2017 年末减少 18.52%。

⑪递延收益

公司的递延收益主要为针对医药研发的政府补助。最近三年及一期末，公司递延收益余额分别为 2,503.71 万元、3,000.67 万元、2,568.14 万元和 2,568.14 万元，占非流动负债的比例分别为 0.13%、0.12%、0.06%和 0.06%。2016 年末，公司的递延收益相比 2015 年末增长了 2.49%，较为稳定。2017 年末，公司的递延收益相比 2016 年末增长了 19.85%。2018 年末，公司递延收益较 2017 年末减少 14.41%，变化不大。

⑫递延所得税负债

公司的递延所得税负债主要由投资性房地产账面净额大于计税基础和车位分摊的土地成本税前不予抵扣形成。最近三年及一期末，公司递延所得税负债余额分别为147,346.88万元、163,623.94万元、173,052.00万元和176,805.18万元，占非流动负债的比例分别为7.41%、6.75%、4.29%和4.21%。

截至2019年3月末，公司递延所得税负债的明细如下表所示：

单位：万元

项目	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产账面价值大于计税基础	282,485.44	70,411.55
非同一控制下合并公允价值对账面价值的调整	20,106.59	5,026.65
车位分摊的土地成本税前不予抵扣	366,928.33	91,732.08
其他	38,539.61	9,634.90
合计	**708,059.97**	**176,805.18**

⑬其他非流动负债

公司的其他非流动负债主要为信托融资款项。最近三年末，公司其他非流动负债余额分别为30,100.00万元、20,000.00万元和300.00万元，占非流动负债的比例分别为1.51%、0.83%和0.01。2016年末，公司其他非流动负债较2015年末增加了29,051.41%，主要是公司新增项目融资。2017年末，公司其他非流动负债较2016年末减少了33.55%，主要原因是提前归还负债。2018年末，公司其他流动负债较2017年末减少了98.50%，主要原因是公司提前偿还负债。

（3）所有者权益分析

①其他权益工具

最近三年及一期末，公司其他权益工具余额分别为78,000.00万元、455,300.00万元、396,167.92万元和396,167.92万元。截至2016年底，发行人其他权益工具合计金额为7.8亿元，系2016年取得上海歌斐资产管理有限公司发放的无固定期限贷款在本年末余额为7.8亿元。截至2017年末，发行人其他权益工具合计金额为45.53亿元，系2017年新增取得由芜湖鹏鑫投资中心委托大连银行股份有限公司北京分行向发行人发放无固定期限贷款8亿元，以及2017

年 10 月发行总额为 30 亿元的永续中期票据（募集资金净额 29.73 亿元）。截至 2018 年末，发行人其他权益工具合计金额为 39.62 亿元，主要为发行人发行的永续中期票据。

发行人取得委托贷款和发行的永续中期票据合同/募集说明书条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》中对权益工具的定义，故将其确认为其他权益工具。

2、合并现金流量分析

报告期内，公司的合并现金流量表主要数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流入	1,243,451.06	5,326,861.93	3,727,088.00	2,495,785.18
经营活动产生的现金流出	1,531,792.10	5,280,663.52	2,971,720.05	2,764,596.86
经营活动产生的现金流量净额	**-288,341.04**	**46,198.41**	**755,367.95**	**-268,811.69**
投资活动产生的现金流入	4,135.81	101,244.62	63,497.94	28,588.67
投资活动产生的现金流出	269,669.80	1,102,345.13	1,016,490.84	241,019.25
投资活动产生的现金流量净额	**-265,533.99**	**-1,001,100.51**	**-952,992.90**	**-212,430.58**
筹资活动产生的现金流入	1,195,173.04	5,490,849.23	2,725,497.55	2,561,492.21
筹资活动产生的现金流出	973,645.33	3,354,221.11	2,286,524.67	1,735,835.89
筹资活动产生的现金流量净额	**221,527.70**	**2,136,628.12**	**438,972.88**	**825,656.32**
现金及现金等价物净增加额	**-332,347.33**	**1,181,535.76**	**241,347.93**	**344,414.05**

（1）经营活动现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流入分别为 2,495,785.18 万元、3,727,088.00 万元、5,326,861.93 万元和 1,243,451.06 万元，其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 2,449,863.85 万元、3,591,592.76 万元、5,120,124.68 万元和 1,098,943.06 万元。最近三年，公司的经营活动现金流入呈稳定增长趋势，主要原因是公司房地产业务规模扩大，预收款增加。

最近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为 45,921.33 万元、135,495.24 万元、206,737.25 万元和 144,508.00 万元，公司收到其他与经营

活动有关的现金增加，主要原因是（1）公司规模扩大，对应收取的产权税费增加；（2）收到联营企业富裕资金；（3）公司规模扩大，收取的销售代理公司的销售保证金增加。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流出分别为 2,764,596.86 万元、2,971,720.05 万元、5,280,663.52 万元和 1,531,792.10 万元，主要为与公司业务相关的购买土地与接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费现金，其中，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 2,047,511.69 万元、1,995,979.61 万元、3,983,414.80 万元和 998,868.68 万元。

最近三年及一期，公司支付其他与经营活动有关的现金分别为 295,803.29 万元、422,536.19 万元、578,604.33 万元和 288,217.37 万元，主要为支付的保证金和往来款项。2016 年度，公司支付其他与经营活动有关的现金增幅较大，主要原因是公司经营规模扩大、支付的往来款项增加所致。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流净额分别为-268,811.69 万元、755,367.95 万元、46,198.41 万元和-288,341.04 万元。2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-268,811.69 万元，2016 年公司经营活动产生的现金流量净流出较大，主要是公司房地产开发项目规模增加导致支付的土地款、工程款较上期增加所致。2017 年公司经营活动产生的现金流净额较大，主要是因为本期销售规模扩大，且新增土地主要通过股权收并购方式获取。2018 年经营活动产生的现金流净额较 2017 年大幅下降的主要原因系公司房地产业务投入增加。2019 年 1-3 月经营活动产生的现金流净额为负的原因主要是上半年为公司传统淡季、销售规模占全年比重较小，经营性现金流入较小，导致了第一季度经营性现金流净额为负的情况。

（2）投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为 28,588.67 万元、63,497.94 万元、101,244.62 万元和 4,135.81 万元。投资活动产生的现金流入近三年持续增长。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为 241,019.25 万元、

1,016,490.84 万元、1,102,345.13 万元和 269,669.80。2017 年度公司投资活动现金流出大幅增加，主要系根据市场土地供给情况，公司更多采用并购方式拿地，故 2017 年度对外投资增加；同时公司合作开发的房地产项目投资增加。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-212,430.58 万元、-952,992.90 万元、-1,001,100.51 万元和-265,533.99 万元，体现为现金的净流出。公司 2017 年投资活动产生的现金流量净额减少，主要原因是 2017 年股权收并购拿地增加。2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净流出较大，2018 年度承债式收购子公司。

（3）筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为 2,561,492.21 万元、2,725,497.55 万元、5,490,849.23 万元和 1,195,173.04 万元，主要为向银行、信托、基金等金融机构的融资款，以及发行中期票据、公司债券等的融资款。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出分别为 1,735,835.89 万元、2,286,524.67 万元、3,354,221.11 万元和 973,645.33 万元，主要为偿还债务支付的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 825,656.32 万元、438,972.88 万元、2,136,628.12 万元和 221,527.70 万元。公司的筹资活动现金流基本呈净流入趋势，主要由于近年来公司加大了相关土地储备及项目建设，所需资金较多。2016 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 825,656.32 万元，主要系报告期公司继续加大重点一、二线城市的投资力度，公司债、中期票据等融资增加所致。2018 年筹资活动产生的现金流净额较去年同期大幅流入，主要系取得借款和发行债券收到的现金增加所致。2019 年 1-3 月筹资活动产生的现金流量净额较小，主要系新增融资较上年同期减少所致。

3、偿债能力分析

（1）主要偿债指标

报告期内，本公司与偿债能力有关的主要指标如下表所示：

指标	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.63	1.64	1.63
速动比率	0.46	0.55	0.43	0.35
资产负债率	82.18%	82.04%	80.00%	80.90%
扣除预收账款的资产负债率	45,84%	48.24%	47.02%	53.40%
项目	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
EBITDA（亿元）	7.43	67.23	42.00	35.32
EBITDA 利息保障倍数	0.90	1.34	1.05	0.94

注：除特别说明外，上表数据均以合并层面财务数据计算得出，各指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款）/资产总计

⑤EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+财务费用中的利息支出

⑥EBITDA 利息保障倍数＝（利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+财务费用中的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（2）短期偿债能力分析

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.63、1.64、1.63 和 1.63，基本保持稳定；速动比率分别为 0.35、0.43、0.55 和 0.46，由于公司所处房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率较低。

（3）长期偿债能力分析

最近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 80.90%、80.00%、82.04%和 82.18%，高于行业平均水平。主要由于随着开发规模的快速扩张，公司通过银行借款、信托等多种融资方式增加了债务融资金额，同时规模的扩张导致商品房预收账款增加。公司的负债总额中商品房预收款项占了较大比例，最近三年及一期末，预收款项占负债比重分别为 34.00%、41.23%、41.20%和 44.22%。当开发项目验收交付后，预收房款将确认为销售收入而成为公司自有资金。最近三年及一期末，扣除预收账款后的公司资产负债率分别为 53.40%、47.02%、48.24%和

45.84%。

报告期内，公司流动比率和速动比率偏低，由于公司目前正处于快速发展期，报告期内随着开发项目快速增加，存货数量逐年增多，同时开发项目预售情况良好，预收款项快速增长，造成流动负债总额较大。从实际偿付压力看，占公司流动负债较大比重的预收款项无需实际偿付，扣除该部分短期负债，公司实际短期偿债压力较小。

4、盈利能力分析

（1）盈利能力相关的主要数据

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	576,710.19	3,082,054.09	2,455,303.46	2,132,881.24
营业成本	409,142.65	2,226,780.98	1,840,556.36	1,600,217.49
营业毛利	167,567.54	855,273.11	614,747.10	532,663.75
毛利率	29.06%	27.75%	25.04%	24.97%
营业利润	70,260.25	356,887.57	181,847.13	146,952.98
利润总额	71,105.76	337,738.81	177,297.23	146,782.36
净利润	54,249.53	249,604.92	125,001.17	88,988.08

注：营业毛利=营业收入-营业成本；毛利率=营业毛利/营业收入。

（2）利润情况分析

最近三年及一期，公司利润总额分别为146,782.36万元、177,297.23万元、337,738.81万元和71,105.76万元，实现净利润分别为88,988.08万元、125,001.17万元、249,604.92万元和54,249.53万元。2016年公司净利润较2015年出现下滑，主要原因是2016年交房的项目中利润水平不高的刚需产品占比较2015年有所增加，且存在个别项目亏损的情况所致。

（3）营业收入分析

公司的营业收入包括主营业务收入和其他业务收入，公司主营业务突出，最近三年及一期，公司的营业收入几乎全部来源于主营业务收入，表明公司具有良好的可持续发展能力。

最近三年及一期，公司营业收入分别为 2,132,881.24 万元、2,455,303.46 万元、3,082,054.09 万元和 576,710.19 万元，最近三年及一期，公司房地产开发业务收入分别为 1,998,010.81 万元、2,291,615.35 万元、2,848,677.81 万元和 516,427.21 万元，报告期内公司房地产开发业务占营业收入的比例最高。公司营业收入的构成情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
主营业务收入	**574,384.67**	**99.60**	**3,052,658.73**	**99.05**	**2,435,583.82**	**99.20**	**2,098,767.91**	**98.40**
其中：住宅及配套	452,397.15	78.45	2,452,527.50	79.57	1,875,270.44	76.38	1,517,865.85	71.17
商业地产	64,030.06	11.10	396,150.32	12.85	416,344.91	16.96	480,144.96	22.51
医药和 3D 生物打印	24,680.27	4.28	101,232.98	3.28	78,208.45	3.19	55,279.15	2.59
现代服务业	33,277.19	5.77	102,747.94	3.33	65,760.02	2.68	45,477.95	2.13
其他业务收入	**2,325.52**	**0.40**	**29,395.36**	**0.95**	**19,719.64**	**0.80**	**34,113.33**	**1.60**
营业收入合计	**576,710.19**	**100.00**	**3,082,054.09**	**100.00**	**2,455,303.46**	**100.00**	**2,132,881.24**	**100.00**

（4）营业成本分析

单位：万元

业务板块	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
主营业务成本	**408,031.63**	**99.73**	**2,212,898.62**	**99.38**	**1,833,309.53**	**99.61**	**1,585,469.97**	**99.08**
其中：住宅及配套	354,063.67	86.54	1,895,648.87	85.13	1,457,149.54	79.17	1,262,560.81	78.90
商业地产	23,640.36	5.78	223,670.80	10.04	314,176.39	17.07	270,202.14	16.89
医药和 3D 生物打印	8,097.47	1.98	26,944.15	1.21	24,643.80	1.34	22,637.93	1.41
现代服务业	22,230.13	5.43	66,634.79	2.99	37,339.80	2.03	30,069.09	1.88
其他业务成本	**1,111.02**	**0.27**	**13,882.37**	**0.62**	**7,246.83**	**0.39**	**14,747.52**	**0.92**
营业成本合计	**409,142.65**	**100.00**	**2,226,780.98**	**100.00**	**1,840,556.36**	**100.00**	**1,600,217.49**	**100.00**

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。最近三年及一期，公司主营业务成本分别为 1,585,469.97 万元、1,833,309.53 万元、2,212,898.62 万元和 409,142.65 万元，其中房地产开发业务成本分别为 1,532,762.95 万元、1,771,325.93 万元、2,119,319.68 万元和 377,704.03 万元。

（5）毛利率分析

最近三年及一期，公司毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2019年1-3月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
主营业务毛利	**166,353.04**	**99.27**	**839,760.11**	**98.19**	**602,274.29**	**97.97**	**513,297.94**	**96.36**
其中：住宅及配套	98,333.48	58.68	556,878.63	65.11	418,120.90	68.02	255,305.04	47.93
商业地产	40,389.70	24.10	172,479.52	20.17	102,168.52	16.62	209,942.82	39.41
医药和3D生物打印	16,582.80	9.90	74,288.83	8.69	53,564.65	8.71	32,641.22	6.13
现代服务业	11,047.06	6.59	36,113.15	4.22	28,420.22	4.62	15,408.86	2.89
其他业务毛利	**1,214.50**	**0.72**	**15,512.99**	**1.81**	**12,472.81**	**2.03**	**19,365.81**	**3.64**
营业毛利合计	**167,567.54**	**100.00**	**855,273.11**	**100.00**	**614,747.10**	**100.00**	**532,663.75**	**100.00**

最近三年及一期，公司毛利率情况表

单位：%

业务板块	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务毛利率	**28.96**	**27.51**	**24.73**	**24.46**
其中：住宅及配套	21.74	22.71	22.30	16.82
商业地产	63.08	43.54	24.54	43.72
医药和3D生物打印	67.19	73.38	68.49	59.05
现代服务业	33.20	35.15	43.22	33.88
其他业务毛利率	**52.22**	**52.77**	**63.25**	**56.77**

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为24.97%、25.04%、27.75%和29.06%，其中房地产开发业务的毛利率分别为23.29%、22.70%、25.60%和26.86%，公司报告期内毛利率有所波动主要系房地产业务的毛利率波动所致。

（6）期间费用分析

报告期内，公司的期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
销售费用	33,964.15	160,268.76	124,481.13	93,883.19
管理费用	27,915.78	120,000.75	93,129.43	75,105.24
财务费用	8,626.62	58,119.69	41,648.88	33,521.12
研究费用	1,265.63	7,015.02	3,749.97	-
四项期间费用合计	**71,772.18**	**345,404.22**	**263,009.41**	**202,509.55**
四项期间费用占营业收入比重	12.45%	11.21%	10.71%	9.49%

① 销售费用

最近三年及一期，公司销售费用分别为 93,883.19 万元、124,481.13 万元、160,268.76 万元和 33,964.15 万元，占营业收入的比例分别为 4.40%、5.07%、5.20%和 5.89%。最近三年，公司销售费用逐年增长，主要由于随着项目预售规模的扩大，相应的宣传费不断的增加。2017 年度，公司的销售费用比去年有所增长，主要系公司规模扩大，以及药业公司销售模式转变所致。

② 管理费用

最近三年及一期，公司管理费用分别为 75,105.24 万元、93,129.43 万元、120,000.75 万元和 27,915.78 万元，占营业收入的比例分别为 3.52%、3.79%、3.89%和 4.84%。最近三年，公司管理费用逐步上涨，主要由于公司在向重庆、昆明、北京、青岛、苏州等市场进行扩张，人力、办公等成本相应增长。2017 年度，公司的管理费用比去年同期有所增长，主要系公司规模扩大，管理费用增加所致。

③ 财务费用

最近三年及一期，公司财务费用分别为 33,521.12 万元、41,648.88 万元、58,119.69 万元和 8,626.62 万元，占营业收入的比例分别为 1.57%、1.70%、1.89%和 1.50%。最近三年，公司财务费用逐步上涨，主要由于公司的规模不断扩大，通过银行借款、信托借款、发行债券等方式补充公司经营所需资金，财务费用相应增长。

（7）资产减值损失分析

公司的资产减值损失主要为应收账款和其他应收款坏账准备、存货跌价准备。最近三年及一期，公司资产减值损失的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	82.80	6,196.56	7,168.14	4,243.79
存货跌价损失	329.30	11,985.12	14,430.96	29,412.96
固定资产减值损失	0.00	10.85	0.00	0.00
合计	**412.10**	**18,192.53**	**21,599.10**	**33,656.75**

（8）营业外收入分析

公司的营业外收入主要为政府补助以及非同一控制下企业合并形成的收益，

政府补助具体为税务局的税收返还以及街道办事处的扶持奖励。最近三年及一期，公司营业外收入分别为 4,286.21 万元、4,712.41 万元、6,761.47 万元和 1,564.77 万元，占营业收入的比例分别为 0.20%、0.19%、0.22%和 0.27%。

最近三年及一期，政府补助明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	与资产相关/与收益相关
产业发展专项补助	-	-	-	361.80	与收益相关
企业发展基金	-	-	-	-	-
稳岗补贴	-	101.21	207.21	108.15	与收益相关
专利资助	-	-	-	0.27	与收益相关
专项扶持	-	-	-	16.58	与收益相关
专项资金	-	-	-	200.00	与收益相关
专项资金	-	-	-	5.18	与收益相关
经济扶持资金	-	-	-	147.78	与收益相关
政府财政扶持资金（新药补助和科技创新）	-	-	201.43		-
成都市高新工商行政管理局驰名商标补贴	-	-	-	50.00	与收益相关
四川省名牌产品补贴	-	-	-		与收益相关
财政局稳岗补贴	-	6.32	-	24.75	与收益相关
万州区财政局 2015 年工业发展专项资金补助	-	-	-	20.00	与收益相关
财政局稳岗补贴	-	-	-	42.34	与收益相关
财政局产业技术创新专项资金	-	-	-	30.00	与收益相关
金牛区商务局和财政局	-	-	-	-	与收益相关
财政局增值税返款	-	-	-	261.81	与收益相关
递延收益转入	-	-	-	144.27	与资产相关
成都高新区经贸局扶持款	-	-	-	300.00	与收益相关
“新三板”挂牌补助	-	-	-	50.00	与收益相关
内贸流通业发展促进资金	-	-	50.00	-	-
其他补贴	-	9.87	392.08	355.61	与收益相关
都江堰市旅游局上级补助资金	-	50.00	-	-	-
锡山区服务业发展扶持资金	-	15.00	-	-	-
产业扶持款	-	130.70	-	-	与收益相关

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度	与资产相关/与收益相关
上级补助资金	-	50.0	-	-	与收益相关
医药产业财政扶持资金	-	362.00	-	-	与收益相关
阿莫西林一次性评价补助资金	-	10.00	-	-	与收益相关
高新区深化创新创业发展专项资金	-	50.00	-	-	与收益相关
生物产业发展资金	-	240.00	-	-	与收益相关
加大医药产业发展补贴	-	362.00	-	-	与收益相关
产业扶持资金	-	103.20	-	-	与收益相关
万州区财政局财税扶持资金	795.57	-	-	-	-
其他	76.61	464.69	-	-	与收益相关
合计	**874.18**	**1,321.10**	**850.73**	**2,118.55**	**-**

（9）营业外支出分析

公司的营业外支出主要为对外捐赠以及罚款支出。最近三年及一期，公司营业外支出分别为4,447.57万元、9,262.31万元、25,910.23万元和719.25万元，占营业收入的比例分别为0.21%、0.38%、0.84%和0.12%。公司2017年度营业外支出增加，主要原因是由于赔偿及违约支出较高。

5、资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转情况如下：

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次）	3.60	26.85	36.98	47.65
存货周转率（次）	0.04	0.29	0.32	0.36

注：1、2019年1-3月财务指标未经年化。

（1）应收账款周转情况分析

最近三年及一期，公司应收账款周转率分别为47.65次、36.98次、26.85次和3.60次。公司应收账款周转率高，主要由于房地产行业采用按揭贷款的销售方式，应收账款余额低。近三年及一期，应收账款周转率呈下降趋势。

（2）存货周转情况分析

最近三年及一期，公司存货周转率分别为0.36次、0.32次、0.29次和0.04

次。最近三年，公司存货周转率在同行业属于较高水平，主要由于公司采取快速周转战略，将产品定位于刚性需求、首次置业的 70/90 产品及改善型民生产品的高周转项目。

（二）母公司口径的财务分析

1、资产结构分析

报告期内，公司的资产构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	**4,821,599.53**	**85.05**	**3,542,605.78**	**80.72**	**2,083,387.62**	**71.34**	**1,153,565.80**	**58.27**
货币资金	72,947.76	1.29	95,134.52	2.17	3,237.27	0.11	112,884.32	5.70
应收票据及应收账款	2,634.06	0.05	3,455.46	0.08	-	-	-	-
其中：应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	2,634.06	0.05	3,455.46	0.08	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-	3,493.91	0.12	2,634.06	0.13
预付款项	2,017.29	0.04	703.03	0.02	280.18	0.01	22.06	0.00
其他应收款	4,742,723.86	83.66	3,442,018.42	78.43	2,018,721.74	69.12	1,036,719.55	52.37
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	364,761.74	6.43	364,761.74	8.31	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	56,111.98	1.92	-	-
存货	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	1,276.56	0.02	1,294.36	0.03	1,542.53	0.05	1,305.80	0.07
非流动资产合计	**847,273.38**	**14.95**	**846,268.04**	**19.28**	**837,057.30**	**28.66**	**826,091.55**	**41.73**
可供出售金融资产	-	-	83.59	0.00	83.59	0.00	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	83.59	0.00	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	829,312.97	14.63	829,312.97	18.90	820,442.97	28.09	810,342.97	40.93
投资性房地产	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产	8,293.86	0.15	8,405.73	0.19	8,884.46	0.30	9,471.33	0.48
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	969.21	0.02	975.56	0.02	956.14	0.03	982.02	0.05
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税资产	8,613.76	0.15	7,490.19	0.17	6,690.13	0.23	5,295.23	0.27
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
资产总计	**5,668,872.91**	**100.00**	**4,388,873.82**	**100.00**	**2,920,444.92**	**100.00**	**1,979,657.35**	**100.00**

最近三年及一期末，母公司总资产规模随着公司业务规模的不断扩大而持续稳定增长，这反映了母公司持续稳定的发展态势。

从资产结构看，母公司流动资产总额不断增长，2016年末，母公司流动资产总额较上年末增长了1,307.23%，2017年末，母公司流动资产总额相比上年末增长了80.60%，2018年末，母公司流动资产总额相比上年末增长了70.04%，2019年3月末，母公司流动资产总额相比上年末增长了36.10%，主要原因是其他应收款的大幅增加。报告期母公司其他应收款大幅增加的主要原因是因公司规模扩大，与子公司之间的往来款项增加。

母公司的非流动资产主要为长期股权投资，其在最近三年及一期末在非流动资产中占比稳定为98%左右，变动较小。

2、负债结构分析

报告期内，公司的流动负债、非流动负债构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	**2,590,968.47**	**62.88**	**1,365,147.08**	**48.03**	**904,480.83**	**53.17**	**356,588.41**	**30.86**
应付票据及应付帐款	1,927.79	0.05	1,927.79	0.07	1,853.04	0.11	48.63	0.00
预收款项	15.60	0.00	15.6	0.00	14.10	0.00	14.10	0.00
应付职工薪酬	241.71	0.01	1,442.85	0.05	767.37	0.05	589.65	0.05
应交税费	172.95	0.00	303.48	0.01	292.72	0.02	48.32	0.00
其他应付款	2,537,821.00	61.59	1,310,667.94	46.12	877,463.49	51.58	336,293.67	29.10
其中：应付利息	54,254.08	1.32	42,516.22	1.50	-	-	-	-
应付股利	9,671.51	0.23	10,000.27	0.35	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-	18,726.49	1.10	18,714.03	1.62
应付股利	-	-	-	-	4,483.61	0.26	-	-
一年内到期的非流动负债	50,789.42	1.23	50,789.42	1.79	880	0.05	880	0.08
非流动负债合计	**1,529,291.32**	**37.12**	**1,476,963.84**	**51.97**	**796,609.16**	**46.83**	**798,900.95**	**69.14**
长期借款	-	-	-	-	-	-	2,792.92	0.24
应付债券	1,527,892.08	37.08	1,475,410.59	51.91	794,849.16	46.73	793,468.03	68.67
长期应付款	1,399.25	0.03	1,553.25	0.05	1,760.00	0.10	2,640.00	0.23
负债合计	**4,120,259.79**	**100.00**	**2,842,110.92**	**100.00**	**1,701,089.99**	**100.00**	**1,155,489.36**	**100.00**

最近三年及一期末，母公司其他应付款和应付债券合计占负债总额的比例分

别为 97.77%、98.31%、98.03%和 98.68%，是母公司负债的重要组成部分。最近一年及一期末，母公司其他应付款大幅增长的主要原因是因公司规模扩大，与子公司之间的往来款项增加。

3、现金流量分析

报告期内，母公司的现金流量主要数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	86,707.06	-552,385.28	-105,259.06	108,333.04
投资活动产生的现金流量净额	-2.28	6,055.20	-10,098.84	-10,195.92
筹资活动产生的现金流量净额	-108,891.54	638,227.33	5,710.84	-224.06
现金及现金等价物净增加额	**-22,186.75**	**91,897.25**	**109,647.06**	**97,913.05**

最近三年及一期，母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 108,333.04 万元、-105,259.06 万元、-552,385.28 万元和 86,707.06 万元。

最近三年及一期，母公司投资活动产生的现金流量净额分别为-10,195.92 万元、-10,098.84 万元、6,055.20 万元和-2.28 万元。

最近三年及一期，母公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-224.06 万元、5,710.84 万元、638,227.33 万元和-108,891.54 万元。

4、偿债能力分析

报告期内，母公司与偿债能力有关的主要指标如下表所示：

指标	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.86	2.60	2.30	3.24
速动比率	1.86	2.60	2.30	3.24
资产负债率	72.68%	64.76%	58.25%	58.37%

最近三年，母公司流动比率及速动比率较高，说明母公司偿债能力较强。母公司资产负债率最近一年及一期末增幅较大，主要系母公司应付债券及其他应付款增长较快所致。

5、盈利能力分析

报告期内，母公司与盈利能力有关的主要指标如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	25.04	22,891.95	940.15	985.75
营业成本	1,940.44	9,437.71	592.05	715.08
营业毛利	-1,915.40	13,454.24	348.10	270.67
营业利润	2,621.59	352,575.93	44,590.25	301.63
利润总额	2,592.59	352,584.11	44,672.90	342.85
净利润	3,716.17	353,384.16	46,018.48	4,678.23

（三）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

受国家对房地产行业金融、税收政策和公司自身特点的影响，公司盈利能力的持续性、稳定性可能受以下因素的影响而产生波动：

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。国家通过对土地、信贷、税收等领域进行政策调整，以及各地方对于房地产行业的调控政策陆续出台，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

从公司经营层面来看，房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。任何环节的不利变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

从未来持续发展来看，房地产行业规模效应日益凸显，行业集中度持续提升。公司的持续发展以不断获得新的土地资源为基础，近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发生重大变化，可能将导致开发项目的销售风险。

（四）公司未来业务发展目标

围绕国家战略，公司将“永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”作为发展使命，坚持和秉承“人居蓝光+生命蓝光”双擎驱动顶层战略架构设计，提供从生活到生命的创新解决方案，为大众创造美好生活。

（1）人居蓝光：坚持规模与利润并重，实现高质量增长。为进一步支撑主业做大做强，以住宅开发运营为核心，在上下游产业链发展高价值、高增值产业；持续强化现代服务业，培育蓝光商业、蓝光文旅、蓝光生态、蓝光材设等产业，打造高度协同的多元化产业生态链。

（2）生命蓝光：以核心技术研发为发展引擎，实现“技术与资本”共同发展。3D 生物血管打印：聚焦 3D 生物打印血管 FDA 临床申报，在保持全球技术领先的同时，加快临床应用技术研发和突破。

医药业务：紧跟国家医改、药改政策，抢抓仿制药发展机遇，一方面进行产品结构的优化升级，另一方面形成全渠道覆盖的营销核心竞争力，打造公司新的利润增长点。

五、本期公司债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化。假定发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月 31 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金净额为 14 亿元；

3、假设本期债券总额 14 亿元计入 2019 年 3 月 31 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金中的 14 亿元全部用于偿还公司债务，且相关借款均为发行人的流动负债；

5、假设本期债券发行在 2019 年 3 月 31 日前完成，并清算结束，且已执行前述募集资金用途。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

合并资产负债表

单位：万元

项目	发行前	发行后（模拟）	模拟变动额

流动资产	13,972,089.81	13,972,089.81	0
非流动资产	1,540,782.98	1,540,782.98	0
资产总计	15,512,872.80	15,512,872.80	0
流动负债	8,549,643.29	8,409,643.29	-140,000
非流动负债	4,199,234.90	4,171,328.77	140,000
负债总计	12,748,878.18	12,748,878.18	0
资产负债率	82.18%	82.18%	0

公司的流动负债比例较高，本期债券发行后，有利于适当提高公司长期负债比率，改善负债结构。

六、发行人最近一期有息债务情况

（一）有息债务的期限结构

截至 2019 年 3 月末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

项目	一年内到期的长期借款	长期借款	短期借款	其他权益工具	一年内到期的应付债券	应付债券	长期应付款	合计
1 年以内	713,902.00	-	835,075.00	-	49,145.27	-	-	1,598,122.27
1－2 年	-	821,098.43	-	-	-	444,043.86	-	1,265,142.29
2－3 年	-	1,112,153.48	-	-	-	1,312,374.16	6,852.70	2,431,380.34
3－4 年	-	306,000.00	-	-	-	-	-	306,000.00
4－5 年	-	15,000.00	-	-	-	-	-	15,000.00
5 年以上	-	-	-	396,167.92	-	-	-	396,167.92
合计	**713,902.00**	**2,254,251.91**	**835,075.00**	**396,167.92**	**49,145.27**	**1,756,418.02**	**6,852.70**	**6,011,812.83**

（二）有息债务的担保结构

截至 2019 年 3 月末，公司有息债务的担保结构如下：

单位：万元

项目	一年内到期的长期借款	长期借款	短期借款	其他权益工具	一年内到期的应付债券	应付债券	长期应付款	合计
抵押借款	670,692.00	2,035,411.91	357,094.00	-	-	-	-	**3,063,197.91**
保证借款	43,210.00	64,700.00	353,142.00	-	-	-	6,852.70	**467,904.70**
质押借款	-	124,140.00	124,839.00	-	-	-	-	**248,979.00**
信用借款	-	30,000.00	0.00	396,167.92	49,145.27	1,756,418.02	-	**2,231,731.22**
合计	**713,902.00**	**2,254,251.91**	**835,075.00**	**396,167.92**	**49,145.27**	**1,756,418.02**	**6,852.70**	**6,011,812.83**

（三）截至2019年3月末，公司有息债务的明细如下：

截至2019年3月末发行人银行借款明细

单位：万元

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
1	民发实业集团(无锡)房地产开发有限公司	浙商银行	2,700.00	6.09%	2018/4/28	2019/4/19	保证/质押
2	成都迪康药业股份有限公司	中国光大银行成都分行小天竺支行	8,000.00	5.44%	2019/3/29	2020/3/28	抵押
3	四川蓝光生态环境产业有限公司	中国光大银行股份有限公司成都小天竺支行	4,000.00	5.66%	2018/9/3	2019/9/2	保证
4	四川蓝光生态环境产业有限公司	华夏银行股份有限公司	5,000.00	7.00%	2018/10/29	2019/10/29	保证
5	成都浦兴商贸有限责任公司	成都农村商业银行股份有限公司	29,600.00	7.00%	2018/12/26	2019/12/25	保证
6	余姚市弘利明伟置业有限公司	浙商银行股份有限公司宁波分行	10,000.00	7.50%	2018/7/31	2019/7/18	抵押
7	新乡市蓝光锦润置业有限公司	郑州银行股份有限公司	3,000.00	8.55%	2018/3/29	2020/3/29	保证/质押/抵押
8	南昌和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	10,000.00	4.75%	2018/1/25	2019/7/31	保证/抵押
9	南昌和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	15,000.00	4.75%	2018/1/25	2019/12/26	保证/抵押
10	成都青羊正惠房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	9,990.00	5.70%	2016/8/29	2019/8/28	保证/抵押
11	成都武侯蓝光房地产开发有限公司	浙商银行成都分行	6,000.00	5.70%	2016/11/11	2019/11/10	保证/抵押

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
12	成都海润置业有限公司	中国建设银行股份有限公司四川省分行	16,300.00	6.50%	2018/1/18	2019/7/17	保证/抵押
13	成都海润置业有限公司	工商银行成都盐市口支行	23,300.00	4.75%	2018/4/1	2019/10/1	保证/抵押
14	西安和骏置业有限公司	民生银行西安分行	7,450.00	7.60%	2018/4/11	2020/3/16	保证/抵押
15	余姚市环恒置业有限公司	浙商银行宁波分行	5,600.00	7.50%	2018/3/28	2020/3/26	抵押
16	南充蓝光房地产有限公司	中国建设银行南充分行	16,640.00	4.99%	2017/11/17	2019/11/20	抵押
17	天津蓝光商贸有限责任公司	中国农业银行股份有限公司天津津南支行	20,000.00	5.61%	2015/1/16	2020/1/13	质押/抵押
18	天津市江宇海汇房地产有限责任公司	中国农业银行股份有限公司成都蜀都支行	10,000.00	5.37%	2017/3/31	2019/9/30	保证/抵押
19	温州德信泓宸置业有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	2,000.00	8.00%	2017/3/7	2020/3/15	质押/抵押
20	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分公司	3,000.00	6.62%	2009/9/22	2019/9/21	抵押
21	四川蓝光和骏实业有限公司	中国建设银行股份有限公司成都第四支行	16,666.00	4.75%	2017/3/31	2019/9/30	保证/抵押
22	四川蓝光和骏实业有限公司	中国农业银行股份有限公司成都蜀都支行	20,000.00	5.23%	2017/2/5	2019/8/27	保证/质押/抵押
23	重庆灿瑞置业有限公司	中国民生银行股份有限公司重庆分行	125,000.00	10.00%	2019/3/5	2023/3/5	保证/质押/抵押
24	重庆和骏置业有限公司	民生银行重庆分行	50,000.00	9.03%	2019/2/28	2022/2/22	保证/质押/抵押
25	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	广发银行昆明分行	12,000.00	6.65%	2018/9/28	2021/6/19	保证/抵押

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
26	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	广发银行昆明分行	28,000.00	6.65%	2018/3/28	2021/6/19	保证/抵押
27	昆明长颐房地产开发有限公司	中信银行昆明分行	15,746.93	基准上浮 17%（5.56%）	2017/5/15	2020/5/25	保证/抵押
28	昆明蓝光云报置业有限公司	民生银行昆明分行	19,000.00	7.84%	2018/6/1	2021/5/24	保证/质押/抵押
29	昆明蓝光云报置业有限公司	民生银行昆明分行	16,000.00	7.84%	2019/1/24	2021/5/23	保证/质押/抵押
30	合肥蓝光宏景置业有限公司	中国建设银行合肥城西支行	65,200.00	4.75%	2017/12/26	2020/12/29	保证/抵押
31	合肥蓝光盛景置业有限公司	民生银行合肥分行	14,998.00	6.65%	2018/2/28	2020/7/7	保证/质押/抵押
32	合肥蓝光盛景置业有限公司	民生银行合肥分行	29,994.00	7.60%	2018/4/13	2020/7/7	保证/质押/抵押
33	湖南三环置业有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙河西支行	22,000.00	5.23%	2018/9/21	2021/9/13	保证/抵押
34	新乡市蓝光鎏源置业有限公司	郑州银行股份有限公司	9,345.00	8.55%	2018/11/29	2020/11/29	保证/质押/抵押
35	新乡市蓝光锦润置业有限公司	郑州银行股份有限公司	6,962.00	8.55%	2018/11/29	2020/11/29	保证/质押/抵押
36	南昌和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	2,000.00	4.75%	2018/1/1	2020/7/31	保证/抵押
37	南昌和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	8,000.00	4.75%	2018/3/22	2020/7/31	保证/抵押
38	南昌和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	10,000.00	4.75%	2018/3/22	2020/11/20	保证/抵押
39	吉安和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	200.00	5.23%	2019/3/1	2020/7/1	保证/抵押

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
40	吉安和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	2,800.00	5.23%	2019/3/1	2020/12/1	保证/抵押
41	吉安和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	5,000.00	5.23%	2019/3/1	2020/7/1	保证/抵押
42	吉安和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	4,100.00	5.23%	2019/3/1	2020/12/1	保证/抵押
43	吉安和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	12,000.00	5.23%	2019/3/1	2021/7/1	保证/抵押
44	吉安和骏房地产开发有限公司	中国工商银行南昌苏圃路支行	6,000.00	5.23%	2019/3/1	2021/12/1	保证/抵押
45	民发实业集团(无锡)房地产开发有限公司	浙商银行	12,500.00	5.50%	2017/4/28	2020/4/27	保证/质押
46	江阴天建置业有限公司	浙商银行南京河西支行	3,000.00	8.00%	2018/11/30	2020/11/30	抵押
47	江阴天建置业有限公司	浙商银行南京河西支行	3,700.00	8.00%	2019/1/25	2020/11/30	抵押
48	太仓蓝光和骏置业有限公司	浙商银行股份有限公司苏州分行	18,500.00	6.65%	2018/5/29	2020/5/28	保证/抵押
49	扬州和骏置业有限公司	中国工商银行股份有限公司扬州开发支行	7,400.00	5.23%	2018/7/3	2021/6/28	抵押
50	扬州和骏置业有限公司	中国工商银行股份有限公司扬州开发支行	2,600.00	5.23%	2018/7/30	2021/7/3	抵押
51	扬州和骏置业有限公司	中国工商银行股份有限公司扬州开发支行	3,000.00	5.23%	2018/10/9	2021/7/3	抵押
52	扬州和骏置业有限公司	中国工商银行股份有限公司扬州开发支行	4,500.00	5.23%	2018/12/13	2021/7/3	抵押
53	温州德信泓宸置业有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	5,000.00	8.00%	2018/6/26	2021/6/15	抵押

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
54	温州德信泓宸置业有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	53,000.00	8.00%	2018/6/7	2021/6/7	抵押
55	温州德信泓宸置业有限公司	华夏银行股份有限公司温州分行	30,000.00	8.00%	2018/7/27	2021/7/15	抵押
56	平潭蓝馨置业有限公司	中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区平潭片区分行	10,000.00	5.46%	2018/12/21	2021/12/21	保证/抵押
57	平潭蓝馨置业有限公司	中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区平潭片区分行	12,000.00	5.46%	2018/12/27	2021/12/21	保证/抵押
58	平潭蓝馨置业有限公司	中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区平潭片区分行	12,000.00	5.46%	2018/12/28	2021/12/21	保证/抵押
59	平潭蓝馨置业有限公司	中国建设银行股份有限公司福建自贸试验区平潭片区分行	1,700.00	5.46%	2019/2/27	2021/12/21	保证
60	成都金堂蓝光和骏置业有限公司	民生银行成都银行	101,200.00	8.31%	2018/11/23	2021/11/22	抵押
61	成都远来房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司成都分行	15,000.00	6.18%	2018/1/24	2021/1/1	保证/抵押
62	成都远来房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司成都分行	5,000.00	6.18%	2018/4/13	2021/1/1	保证/抵押
63	成都海润置业有限公司	工商银行成都盐市口支行	30,000.00	5.23%	2018/9/4	2021/9/3	保证/抵押
64	南充蓝光房地产有限公司	中国建设银行南充分行	16,640.00	4.99%	2017/11/17	2020/11/20	保证/质押
65	南充灿瑞置业有限公司	中国工商银行南充分行	8,500.00	5.46%	2018/9/7	2021/3/30	保证/抵押

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
66	资阳市川绵教育房地产开发有限公司	成都银行资阳分行	50,000.00	6.18%	2018/5/1	2020/4/30	抵押
67	南宁灿琮置业有限公司	中国农业银行成都蜀都支行	55,000.00	5.46%	2018/12/6	2022/10/31	抵押
68	太仓碧盛房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司太仓分行	18,000.00	6.18%	2018/4/28	2021/4/25	保证
69	西安正惠房地产开发有限公司	民生银行西安分行	31,000.00	6.18%	2018/6/25	2020/12/25	保证/抵押
70	西安灿琮置业有限公司	民生银行西安分行	22,000.00	6.18%	2017/12/15	2020/8/22	保证/抵押
71	西安灿琮置业有限公司	民生银行西安分行	9,900.00	7.60%	2018/6/22	2020/12/10	抵押
72	西安灿琮置业有限公司	民生银行西安分行	10,000.00	7.60%	2018/9/30	2020/12/10	抵押
73	陕西基煜实业有限公司	民生银行西安分行	34,950.00	7.60%	2018/6/8	2021/5/23	保证/抵押
74	杭州启辉置业有限公司	中国农业银行股份有限公司杭州余杭支行	57,500.00	5.46%	2018/5/9	2021/4/27	抵押
75	杭州启辉置业有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州文晖支行	50,000.00	5.94%	2018/5/7	2021/4/27	抵押
76	宁波祥生弘远房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	60,000.00	8.00%	2018/9/21	2021/9/9	抵押
77	宁波杭州湾新区新星房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司宁波分行	45,000.00	9.00%	2019/1/4	2021/11/29	保证
78	张家口蓝光圣源房地产有限责任公司	光大银行张家口分行	19,000.00	6.98%	2018/10/15	2020/10/14	保证/抵押
79	天津市江宇海汇房地产有限责任公司	中国农业银行股份有限公司成都蜀都支行	20,000.00	5.37%	2018/7/31	2022/7/30	抵押

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
80	天津蓝光商贸有限责任公司	中国农业银行股份有限公司天津津南支行	42,500.00	5.61%	2017/1/16	2022/1/13	质押/抵押
81	天津蓝光商贸有限责任公司	中国农业银行股份有限公司天津津南支行	3,000.00	5.37%	2018/1/9	2022/1/13	质押/抵押
82	惠州蓝光和骏置业有限公司	中国民生银行股份有限公司深圳分行	51,990.00	7.60%	2018/4/20	2021/4/19	抵押
83	四川蓝光和骏实业有限公司	中国农业银行股份有限公司成都蜀都支行	106,000.00	5.23%	2018/2/5	2023/2/4	保证/质押/抵押
84	四川蓝光和骏实业有限公司	平安银行股份有限公司成都分行	20,000.00	6.18%	2017/10/11	2021/8/24	保证/抵押
85	四川蓝光和骏实业有限公司	平安银行股份有限公司成都分行	23,979.48	6.18%	2017/10/11	2021/8/24	保证/抵押
86	四川蓝光和骏实业有限公司	中国建设银行股份有限公司成都第四支行	62,834.00	4.75%	2017/3/31	2022/3/30	保证/抵押
87	四川蓝光和骏实业有限公司	中国工商银行盐市口支行	95,000.00	4.75%	2017/3/31	2022/3/27	保证/质押
88	四川蓝光和骏实业有限公司	浙商银行股份有限公司成都分公司	15,000.00	6.62%	2013/9/22	2023/9/21	抵押
89	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	广发银行昆明分行	110,000.00	6.65%	2018/6/23	2021/6/19	保证/抵押
合计			**2,076,485.41**				

截至2019年3月末发行人非传统融资明细

单位：万元

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
1	重庆正惠置业有限公司	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	3,900.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	保证/抵押	否
2	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	1,800.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/22	抵押	否
3	武汉名流时代置业有限公司	北方国际信托股份有限公司	11,806.00	12.50%	2018/11/30	2019/11/28	抵押	否
4	南昌烨城房地产开发有限公司	万向信托股份公司	3,600.00	11.50%	2018/10/12	2019/10/12	保证/质押/抵押	否
5	南昌烨城房地产开发有限公司	万向信托股份公司	10,740.00	11.50%	2018/11/16	2019/11/16	保证/质押/抵押	否
6	南昌烨城房地产开发有限公司	万向信托股份公司	1,000.00	11.50%	2018/11/21	2019/11/21	保证/质押/抵押	否
7	南昌烨城房地产开发有限公司	万向信托股份公司	1,360.00	11.50%	2018/11/28	2019/11/28	保证/质押/抵押	否
8	南通富盛置业有限公司	万向信托有限公司	21,660.00	11.00%	2018/5/1	2019/4/1	保证/质押	否
9	青岛蓝光房地产开发有限公司	山东省国际信托股份有限公司	4,020.00	12.00%	2018/12/28	2019/12/28	保证/抵押	否
10	青岛蓝光房地产开发有限公司	山东省国际信托股份有限公司	4,980.00	12.00%	2018/12/20	2019/12/20	保证/抵押	否
11	青岛蓝光房地产开发有限公司	山东省国际信托股份有限公司	9,000.00	12.00%	2019/2/26	2020/2/26	保证/抵押	否
12	青岛蓝光房地产开发有限公司	山东省国际信托股份有限公司	4,500.00	12.00%	2019/3/22	2020/3/20	保证/抵押	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
13	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	3,580.00	11.30%	2018/5/25	2019/5/25	保证/抵押	否
14	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	880.00	11.30%	2018/5/31	2019/5/31	保证/抵押	否
15	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	2,260.00	11.30%	2018/6/8	2019/6/8	保证/抵押	否
16	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	11,967.00	11.60%	2018/6/15	2019/6/15	保证/抵押	否
17	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	900.00	12.00%	2018/7/20	2019/7/20	保证/抵押	否
18	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	810.00	12.00%	2018/7/20	2019/7/20	保证/抵押	否
19	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	3,860.00	12.00%	2018/7/27	2019/7/27	保证/抵押	否
20	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	600.00	12.00%	2018/7/27	2019/7/27	保证/抵押	否
21	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	2,500.00	12.00%	2018/8/10	2019/8/10	保证/抵押	否
22	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	1,400.00	12.00%	2018/8/17	2019/8/17	保证/抵押	否
23	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	1,200.00	12.00%	2018/8/27	2019/8/27	保证/抵押	否
24	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	2,000.00	12.00%	2018/9/3	2019/9/3	保证/抵押	否
25	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	1,300.00	12.00%	2018/9/7	2019/9/7	保证/抵押	否
26	成都煜明装饰工程	百瑞信托有限责任	2,347.00	12.00%	2018/11/2	2019/11/2	保证/抵押	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
	有限公司	公司						
27	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	640.00	12.00%	2018/11/2	2019/11/2	保证/抵押	否
28	峨眉山蓝光文化旅游置业有限公司	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	3,000.00	14.00%	2018/8/10	2019/8/10	保证/抵押	否
29	成都双流和骏置业有限公司	上海红星美凯龙商业保理有限公司	3,000.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	保证/抵押	否
30	成都双流和骏置业有限公司	西部信托有限公司	22,500.00	8.02%	2018/7/23	2019/7/23	保证	否
31	成都双流和骏置业有限公司	西部信托有限公司	25,500.00	8.02%	2018/7/23	2019/7/23	保证	否
32	成都双流和骏置业有限公司	西部信托有限公司	10,000.00	8.02%	2018/7/23	2019/7/23	保证	否
33	成都双流和骏置业有限公司	西部信托有限公司	12,000.00	8.02%	2018/7/23	2019/7/23	保证	否
34	成都高新蓝光和骏置业有限公司	上海红星美凯龙商业保利有限公司	1,600.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	质押/抵押	否
35	成都成华正惠房地产开发有限公司	交银国际信托有限公司	49,250.00	6.5%-7.5%	2018/5/23	2019/5/23	保证/抵押	否
36	成都成华正惠房地产开发有限公司	上海红星美凯龙商业保理有限公司	3,000.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	保证/抵押	否
37	四川蜀鑫投资有限公司	上海红星美凯龙商业保理有限公司	3,600.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	保证/抵押	否
38	南充煌峰置业有限公司	国通信托	41,754.00	11.50%	2018/12/29	2019/9/29	保证/质押	否
39	达州蓝光和骏置业有限公司	万向信托股份公司	50,000.00	12.40%	2018/10/31	2019/10/31	抵押	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
40	成都浦兴商贸有限责任公司	平安信托有限责任公司	30,000.00	9.82%	2018/6/29	2019/6/29	保证	否
41	成都浦兴商贸有限责任公司	钜洲资产管理（上海）有限公司	95,350.00	9.1%-9.3%	2018/9/18	2019/9/18	保证	否
42	成都高新炀玖商贸有限责任公司	中国东方资产管理股份有限公司湖北分公司	55,000.00	12.00%	2018/10/31	2019/10/30	保证	否
43	西安煜坤房地产开发有限公司	杭州工商信托股份有限公司	57,000.00	11.50%	2018/10/31	2019/10/30	保证/质押	否
44	西安炀玖商贸有限公司	孙清洁（个人借款）	10,000.00	13.00%	2019/1/15	2020/1/15	保证	否
45	山西保源昌房地产开发有限公司	中建投信托股份有限公司	3,200.00	11.80%	2018/9/19	2019/9/18	抵押	否
46	晋中锦添合意房地产开发有限公司（1#地块）	国投泰康信托有限公司	32,500.00	12.50%	2019/1/18	2020/1/18	保证/质押/抵押	否
47	晋中锦添合意房地产开发有限公司（2#地块）	国投泰康信托有限公司	12,890.00	12.50%	2019/3/1	2020/3/1	保证/质押/抵押	否
48	晋中锦添合意房地产开发有限公司（3#地块）	国投泰康信托有限公司	9,560.00	12.50%	2019/3/21	2020/3/21	保证/质押/抵押	否
49	嵊州蓝光置信置业有限公司	万向信托有限公司	39,810.00	11.80%	2018/8/31	2019/8/30	保证/质押/抵押	否
50	北京和骏投资有限责任公司	东方般若龙井16号私募投资基金	1,000.00	9.90%	2018/7/20	2019/7/19	保证	否
51	安徽拓佰仕置业有	万向信托股份有限	10,000.00	11.50%	2019/3/25	2020/3/25	保证	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
	限公司	公司						
52	成都金谷景观工程有限公司	上海元卓投资管理有限公司	1,130.00	9.55%	2019/2/22	2020/2/21	保证	否
53	四川蓝光和骏实业有限公司	厦门国际金融资产交易中心有限公司	80.00	9.00%	2018/7/5	2019/7/4	保证/质押	否
54	四川蓝光和骏实业有限公司	厦门国际金融资产交易中心有限公司	300.00	9.50%	2018/7/5	2019/7/4	保证/质押	否
55	四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	3,054.00	9.50%	2019/1/23	2019/7/23	保证/抵押	否
56	四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	5,000.00	9.50%	2019/1/25	2019/7/25	保证/抵押	否
57	四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	1,800.00	9.50%	2019/1/30	2019/7/30	保证/抵押	否
58	四川蓝光和骏实业有限公司	中铁信托有限责任公司	4,500.00	9.50%	2019/3/5	2019/9/5	保证/抵押	否
59	四川蓝光和骏实业有限公司	上海红星美凯龙租赁服务有限公司	8,500.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	保证/抵押	否
60	四川蓝光和骏实业有限公司	上海红星美凯龙商业保理有限公司	11,600.00	14.00%	2018/8/22	2019/8/21	保证/抵押	否
61	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	305.00	9.30%	2018/9/14	2019/9/14	保证/质押	否
62	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	180.00	9.00%	2018/9/28	2019/9/14	保证/质押	否
63	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	120.00	9.00%	2018/10/19	2019/9/14	保证/质押	否
64	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	150.00	9.30%	2018/10/26	2019/9/14	保证/质押	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
65	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	100.00	9.30%	2018/11/2	2019/9/14	保证/质押	否
66	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	140.00	9.30%	2018/11/23	2019/9/14	保证/质押	否
67	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	50.00	9.00%	2018/11/23	2019/9/14	保证/质押	否
68	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	300.00	9.50%	2018/12/7	2019/9/14	保证/质押	否
69	四川蓝光和骏实业有限公司	银川产权交易中心（有限公司）	280.00	9.30%	2019/1/29	2020/1/28	保证/抵押	否
70	如皋市兆基置业有限公司	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	5,000.00	8.69%	2018/11/29	2019/9/20	保证	否
71	慈溪正惠企业管理有限公司	百瑞信托有限责任公司	37,062.00	9.30%	2018/4/11	2019/4/11	保证	否
72	重庆灿瑞置业有限公司	中建投信托有限责任公司	40,020.00	9.50%	2018/3/29	2019/5/4	保证	否
73	重庆正惠置业有限公司	中建投信托有限责任公司	45,220.00	8.60%	2017/6/2	2019/8/11	保证/抵押	否
74	合肥蓝光盛景置业有限公司	中铁信托有限责任公司	63,000.00	8.27%	2017/7/7	2019/7/7	保证/抵押	否
75	湖州蓝光和骏置业有限公司	华宝信托有限责任公司	50,000.00	8.98%	2018/10/18	2020/3/1	保证/抵押	否
76	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	3,310.00	11.30%	2018/5/25	2019/11/25	保证/抵押	否
77	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	1,530.00	11.30%	2018/5/31	2019/11/30	保证/抵押	否
78	成都煜明装饰工程	百瑞信托有限责任	2,250.00	11.30%	2018/6/8	2019/12/8	保证/抵押	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
	有限公司	公司						
79	成都煜明装饰工程有限公司	百瑞信托有限责任公司	300.00	11.60%	2018/6/15	2019/12/15	保证/抵押	否
80	成都都江堰和骏置业有限公司	海通恒信国际租赁股份有限公司	15,000.00	9.81%	2018/3/29	2020/3/29	保证/抵押	否
81	成都双流和骏置业有限公司	四川信托有限公司	21,000.00	8.00%	2017/3/2	2020/3/1	抵押	否
82	成都双流和骏置业有限公司	四川信托有限公司	33,000.00	8.00%	2017/3/2	2020/3/1	抵押	否
83	成都郫县蓝光和骏置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司四川省分公司	27,000.00	7.00%	2016/8/26	2019/8/28	质押/抵押	否
84	达州蓝光和骏置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	7,000.00	11.40%	2017/11/29	2019/11/28	抵押	否
85	安徽拓佰仕置业有限公司	万向信托股份有限公司	3,190.00	11.50%	2018/9/25	2020/3/25	保证	否
86	杭州天园置业有限公司	中融国际信托有限公司	60,000.00	9.40%	2018/8/30	2020/2/28	保证/抵押	否
87	衡水红美房地产开发有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	100,000.00	12.00%	2018/3/31	2020/3/31	保证/抵押	否
88	天津蓝光骏景房地产开发有限公司	国投泰康信托有限公司	22,000.00	11.50%	2018/9/25	2020/3/25	保证/质押/抵押	否
89	成都高新蓝光和骏置业有限公司	基石国际融资租赁有限公司	800.00	5.50%	2017/6/1	2019/5/30	保证/抵押	否
90	成都成华正惠房地产开发有限公司	交银国际信托有限公司	34,336.00	6.5%-7.5%	2017/5/5	2019/11/15	质押/抵押	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
91	重庆蓝实置业有限公司	河北省金融租赁有限公司	13,125.00	6.65%	2018/12/25	2021/1/25	保证/抵押	否
92	武汉名流时代置业有限公司	交银国际信托有限公司	48,020.00	10.50%	2018/10/19	2020/10/19	抵押	否
93	武汉名流时代置业有限公司	中原信托有限公司	25,200.00	12.50%	2018/9/28	2020/9/7	抵押	否
94	新乡市鋆鸿置业有限公司	国投泰康信托有限公司	5,403.75	10.75%	2018/7/20	2020/12/20	保证/质押/抵押	否
95	新乡市鋆鸿置业有限公司	国投泰康信托有限公司	1,000.00	10.75%	2018/8/1	2020/12/20	保证/质押/抵押	否
96	新乡市鋆鸿置业有限公司	国投泰康信托有限公司	9,050.00	10.75%	2018/8/1	2020/12/20	保证/质押/抵押	否
97	新乡市鋆鸿置业有限公司	国投泰康信托有限公司	950.00	10.75%	2018/8/1	2020/12/20	保证/质押/抵押	否
98	新乡市铭瀚置业有限公司	国投泰康信托有限公司	9,983.75	10.75%	2018/8/1	2020/12/20	保证/质押/抵押	否
99	成都高新蓝光和骏置业有限公司	基石国际融资租赁有限公司	2,000.00	5.50%	2017/6/1	2020/5/30	保证/抵押	否
100	华西和骏耀城置业（泸州）有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	11,000.00	9.30%	2018/8/3	2020/11/16	保证/质押/抵押	否
101	泸州锦澜房地产开发有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	15,000.00	11.00%	2018/12/4	2020/12/3	保证/质押/抵押	否
102	宝鸡锦沣泽置业有限公司	杭州工商信托方案股份有限公司	50,997.00	12.00%	2019/2/22	2020/8/22	质押/抵押	否
103	宝鸡锦源沣置业有限公司	杭州工商信托方案股份有限公司	20,953.00	12.00%	2019/2/22	2020/8/22	质押/抵押	否
104	陕西基煜实业有限	中原信托	25,000.00	12.00%	2019/3/13	2021/3/13	保证/质押/	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
	公司						抵押	
105	金华天澜置业有限公司	渤海国际信托股份有限公司	30,000.00	9.40%	2019/1/9	2020/7/8	信用	否
106	北京星华蓝光置业有限公司	中建投信托有限责任公司	13,160.00	12.00%	2019/2/2	2021/2/2	抵押	否
107	北京星华蓝光置业有限公司	中建投信托有限责任公司	20,960.00	12.00%	2019/2/22	2021/2/22	抵押	否
108	北京星华蓝光置业有限公司	中建投信托有限责任公司	2,290.00	12.00%	2019/2/26	2021/2/26	抵押	否
109	成都都江堰和骏置业有限公司	海通恒信国际租赁股份有限公司	3,750.00	9.81%	2018/6/30	2020/6/29	保证/抵押	否
110	达州蓝光和骏置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	28,000.00	11.40%	2018/11/29	2020/11/28	抵押	否
111	四川蓝光和骏实业有限公司	中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司	25,050.00	9.00%	2017/11/29	2020/11/28	保证/质押/抵押	否
112	四川蓝光和骏实业有限公司	中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司	1,620.00	9.00%	2018/8/30	2020/11/28	保证/质押/抵押	否
113	四川蓝光和骏实业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司四川省分公司	31,500.00	8.00%	2017/4/6	2020/4/5	保证/抵押	否
114	四川蓝光和骏实业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司四川省分公司	28,000.00	9.00%	2018/4/29	2020/4/28	保证/质押/抵押	否
115	成都迪康药业股份	远东国际租赁有限	4,992.53	7.99%	2019/3/14	2021/9/13	保证	否

序号	借款主体	债权人	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式	是否名股实债或夹层融资
	有限公司	公司						
116	迪康中科生物医学材料有限公司	远东国际租赁有限公司	1,860.17	7.99%	2019/3/14	2021/9/13	保证	否
合计			**1,733,596.20**					

截至 2019 年 3 月末发行人直接债务融资明细

单位：万元

序号	债券简称	期末余额	融资利率	借款起始日	借款到期日	担保方式
1	17 蓝光 MTN001	296,450.94	7.50%	2017/11/1	2099/12/31	信用
2	18 蓝光 MTN001	99,716.98	7.80%	2018/3/15	2099/12/31	信用
3	18 蓝光 CP001	49,145.27	7.46%	2018/12/20	2019/12/20	信用
4	美元债	262,525.95	12.00%	2018/9/26	2020/9/26	信用
5	16 蓝光 MTN001	69,725.71	5.90%	2016/1/28	2021/1/28	信用
6	16 蓝光 MTN002	199,050.92	6.50%	2016/7/14	2021/7/14	信用
7	16 蓝光 MTN003	129,361.67	5.50%	2016/8/12	2021/8/11	信用
8	18 蓝光 02	69,451.69	7.50%	2018/3/29	2021/3/28	信用
9	18 蓝光 06	110,504.79	7.20%	2018/4/27	2021/5/28	信用
10	18 蓝光 07	57,304.19	7.90%	2018/5/29	2021/4/26	信用
11	18 蓝光 09	14,326.05	7.50%	2018/5/29	2021/5/28	信用
12	18 蓝光 12	188,050.48	7.50%	2018/7/27	2021/7/27	信用
13	16 蓝光 01	298,985.08	5.50%	2016/9/14	2021/9/14	信用
14	16 蓝光 02	99,648.87	5.25%	2016/10/18	2021/10/18	信用
15	19 蓝光 01	106,256.34	7.50%	2019/3/19	2022/3/19	信用
16	18 蓝光 ABN001 优先	108,885.77	7.20%	2018/4/27	2021/4/26	信用
17	招商创融-蓝光发展购房尾款资产支持专项计划	42,340.51	7.3%、7.9%	2018/6/25	2020/6/25	信用
合计		**2,201,731.22**				

七、重大或有事项或承诺事项

（一）公司担保情况

1、对关联方担保情况

公司对关联方担保情况详见本募集说明书摘要“第五节　发行人基本情况”中“十一、关联方及关联交易”相关内容。

2、对外担保

截至2019年3月末，发行人及其子公司对其他公司担保余额为203,961.92万元；发行人及其子公司为客户按揭贷款提供的保证担保余额为3,501,751.50万元。除上述披露的关联方担保和为客户的按揭贷款提供保证担保以外，发行人不存在其他非关联方担保。

（二）未决诉讼、仲裁事项

2017年8月，发行人之子公司重庆蓝光房地产开发有限公司收到四川省高级人民法院送达的《应诉通知书》（2017川民初74号）及相关法律文书，重庆薪环企业港投资有限公司因合作框架协议纠纷为由起诉重庆蓝光，涉诉金额合计约3亿元。2018年4月11日，发行人收到四川省高级人民法院（2017）川民初74号《民事判决书》，判决如下：驳回重庆薪环企业港投资有限公司的诉讼请求。重庆薪环企业港投资有限公司不服一审判决，已向最高人民法院提起上诉，重庆蓝光房地产开发有限公司于2018年7月收到最高人民法院的《应诉通知书》。2019年1月，发行人收到最高人民法院（2018）最高法民终661号《民事判决书》，判决重庆蓝光赔偿重庆薪环 1.2 亿元；负担本案涉及的受理费、保全费123.544万元。本次判决为终审判决。发行人子公司重庆蓝光房地产开发有限公司不服（2018）最高法民终661号判决，向最高人民法院提起了再审申请，最高人民法院已受理了再审申请，本次再审暂无进一步消息。

截至2019年3月末，公司无其他重大未决诉讼或重大未决仲裁事项。

（三）重大承诺

1、尚未支付的土地价款

截至 2019 年 3 月末，公司已签订土地使用权出让合同尚未支付的土地款合计为 27,790.00 万元，明细如下所示：

单位：万元

投资项目名称	合同投资额	已付投资额	未付投资额	合同约定付清全款时间
贵阳市清镇市 95 亩	34,625.00	6,835.00	27,790.00	2019/5/15
合计	**34,625.00**	**6,835.00**	**27,790.00**	

2、股权收购事项

截至 2019 年 3 月末，公司已签订的尚未履行或尚未完全履行的外来投资合同及有关财务支出明细如下：

单位:万元

投资合同到期	股权融资金额	已支付金额	未支付金额
1 年以内（含 1 年）	69,000.00	0.00	69,000.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	255,861.66	0.00	255,861.66
合计	**324,861.66**	**0.00**	**324,861.66**

3、其他或有事项

（1）2017 年度，经本公司第六届董事会第四十八次会议及 2017 年第七次临时股东大会审议通过，本公司为达州市天赋花荟农业科技有限公司从达州市商业银行股份有限公司通川区支行的借款 4,600 万元提供房产抵押担保。

（2）2018 年度，经本公司第七届董事会第五次会议审议通过，本公司为济南香江置业有限公司从中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司的借款 70,497 万元提供一般担保。

（3）2018 年度，经本公司第七届董事会第十三次会议及 2018 年第九次临时股东大会审议通过，本公司为海门乐邦置业有限公司、南通伟泰电器有限公司从中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司的借款 42,500 万元提供连带责任保证担保。

（4）2018 年度，经本公司第七届董事会第十次会议及 2018 年第七次临时

股东大会审议通过，本公司为重庆新申佳实业有限公司从大连银行股份有限公司重庆分行的借款 55,000 万元提供连带责任保证担保。申佳实业（集团）有限公司、重庆市申佳房地产开发有限公司、重庆新申佳实业有限公司以及其实际控制人肖家运为本公司本次担保事项提供连带责任反担保；重庆新申佳实业有限公司为本公司本次担保事项提供资产抵押反担保。

（5）2018 年度，经本公司第七届董事会第五次会议及 2018 年第四次临时股东大会审议通过，本公司为重庆新申佳实业有限公司从上海东源添秦投资中心（有限合伙）的借款 4,500 万元及中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司的借款 23,500 万元提供连带责任保证担保。重庆新申佳实业有限公司及其控股股东申佳实业（集团）有限公司，以及其实际控制人肖家运为本次担保事项提供连带责任反担保。

（6）2018 年度，经本公司第七届董事会第十三次会议及 2018 年第九次临时股东大会审议通过，本公司为广西春茂投资股份有限公司从资产管理公司等金融机构的借款（金额不超过 2 亿元）提供保证担保。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司实际担保额为 0。

（7）深圳前海微众银行股份有限公司基于本公司或本公司授权的下属子公司与上游企业之间因真实贸易背景形成的应付账款，为上游企业提供应收账款保理融资等服务，经本公司第六届董事会第五十八次会议及 2017 年年度股东大会审议通过，公司对授权的子公司的应付账款（余额最高额不超过人民币 10 亿元）提供连带责任保证担保，实际担保金额以最终签章生效的应付账款确认函为准。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司实际担保金额为 14,588.00 万元。

（8）2018 年度，经公司第六届董事会第五十八次会议及 2017 年年度股东大会审议通过，本公司为本公司之子公司的上游企业开展的应收账款保理融资提供保证担保。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司实际担保金额为 11,501.00 万元。

（9）公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2018 年 12 月 31 日止，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 3,464,836.12 万元。

除上述事项外，截至2019年3月31日，公司无其他重大或有事项。

（四）资产负债表日后事项

无。

八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2019年3月末，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、投资性房地产等，具体情况如下：

单位：万元

科目	受限原因	账面余额
货币资金	按揭保证金、冻结存款、质押存单等	40,131.09
存货	抵押借款	5,223,632.96
投资性房地产	抵押借款	174,259.99
固定资产	抵押借款	66,799.74
在建工程	抵押借款	101,633.49
无形资产	抵押借款	9,388.31
合计		**5,615,845.58**

截至2019年3月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第七节　募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，本次债券发行规模不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）。本次债券采用分期发行的方式，本期债券发行规模为不超过 14 亿元（含 14 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将剩余资金全部用于偿还到期或行权的公司债券。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务等的具体金额。具体情况如下：

序号	证券名称	起息日	行权日期	到期日	发行规模（亿元）	回售规模（亿元）	本期债券募集资金拟偿还本金金额（亿元）
1	18 蓝光 06	2018-04-27	2019-04-27	2021-04-27	11.10	10.80	5.30
2	18 蓝光 09	2018-05-29	2019-05-29	2021-05-29	1.50	1.50	1.50
3	18 蓝光 12	2018-07-27	2019-07-27	2021-07-27	18.90	18.70	7.20
	合计				**31.50**	**31.00**	**14.00**

注：18 蓝光 06 已于 2019 年 4 月 29 日完成回售部分 10.80 亿元的兑付，其中发行人根据《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书》（债券简称“19 蓝光 01”）的约定使用 19 蓝光 01 募集资金 5.50 亿元，以及使用自筹资金 5.30 亿元合计 10.80 亿元完成 18 蓝光 06 回售部分的兑付。18 蓝光 09 已于 2019 年 5 月 29 日完成回售部分 1.50 亿元的兑付，全部使用自筹资金兑付。18 蓝光 12 已于 2019 年 6 月 20 日完成回售申报，回售规模 18.7 亿元。公司将于 2019 年 7 月 29 日完成回售部分的兑付。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务

费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。

对于行权回售或到期时间早于本期债券发行时间的债券，本公司以自筹资金偿还到期或回售债券本金，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。对于行权回售或到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券本金后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券。

三、本期募集资金的必要性及合理性

1、有助于公司抓住市场机遇，进一步推动公司主业发展

公司坚持“人居蓝光＋生命蓝光”双轮驱动战略，房地产开发及运营是公司的核心主业。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 213.29 亿元、245.53 亿元、308.21 亿元和 57.67 亿元，最近三年保持波动增长，发展态势良好。从市场背景来看，一、二线城市人均 GDP 的快速提高促使改善性住房需求的上升，基于此，公司明确了地产投资聚焦高价值区域、产品聚焦改善型住宅、把握改善性需求释放所带来的新一轮市场机遇的发展战略。本次公开发行公司债券有助于公司更好的推动公司战略落实，进一步推动公司主业发展。

2、有助于公司增强资金实力，优化债务结构

此外，近年来受制于国家宏观调控政策的限制，公司整体融资成本较高。本次债券募集资金将用于偿还公司债务，有利于公司优化负债结构，提升公司整体盈利能力。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2019 年 3 月 31 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将保持在 82.18%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 32.94%增至发行后的 34.04%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以2019年3月31日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.63增加至发行后的1.66。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

五、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

银行名称：华夏银行股份有限公司成都天府支行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

账号：11360000000364115

银行名称：重庆银行股份有限公司成都分行

账户名称：四川蓝光发展股份有限公司

账号：850402029000420045

六、关于募集资金使用的承诺

本公司承诺，本次债券募集资金不用于购置土地，不用于普通住宅地产。

第八节　节备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

1、 四川蓝光发展股份有限公司2016年度、2017年度、2018年度经审计的财务报告和审计报告，2019年度1-3月份未经审计的财务报告；

2、 中信证券股份有限公司关于四川蓝光发展股份有限公司公开发行公司债券的核查意见；

3、 中诚信证券评估有限公司关于四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）的信用评级报告及跟踪评级安排；

4、 东方金诚国际信用评估有限公司关于四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）的信用评级报告及跟踪评级安排；

5、 泰和泰律师事务所关于四川蓝光发展股份有限公司公开发行公司债券的法律意见书；

6、 四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2018 年公司债券债券持有人会议规则；

7、 四川蓝光发展股份有限公司公开发行2018年公司债券受托管理协议。

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅募集说明书。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书摘要公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：四川蓝光发展股份有限公司

住所：成都高新区（西区）西芯大道 9 号

联系地址：四川省成都市高新区（西区）西芯大道 9 号

法定代表人：张巧龙

联系人：罗春蓉、张洁

联系电话：028-87948587

传真：028-87948587

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：宋颐岚、叶建中、常唯、寇志博、张煜清、杜涵、张宝乐

联系电话：010-60838888

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》之盖章页）

四川蓝光发展股份有限公司

2019 年 7 月 18 日