

证券代码：600466 证券简称：蓝光发展 公告编号：临 2021-065 号
债券代码：136700（16 蓝光 01） 债券代码：162696（19 蓝光 08）
债券代码：163788（20 蓝光 04） 债券代码：155484（19 蓝光 02）
债券代码：155163（19 蓝光 01） 债券代码：162505（19 蓝光 07）
债券代码：155592（19 蓝光 04） 债券代码：163275（20 蓝光 02）

四川蓝光发展股份有限公司

关于回复上海证券交易所对公司 2020 年年度报告

信息披露监管工作函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司于 2021 年 4 月 28 日收到上海证券交易所《关于对四川蓝光发展股份有限公司 2020 年年度报告信息披露的监管工作函》(上证公函【2021】0372 号)（以下简称“工作函”）。公司对工作函关注的问题进行了认真核查和分析，并向上海证券交易所进行了书面回复，现将工作函回复内容公告如下：

一、关于生产经营情况

问题1.关于经营业绩。年报显示，公司以房地产开发和经营业务为主。2020年公司营业收入429.57亿元，同比增长9.60%，相较2019年而言增速下降17.57个百分点；归母净利润33.03亿元，同比下降4.53%，前期该增速均在50%以上；房地产开发业务毛利率21.06%，同比下降5.61个百分点。请公司补充说明：（1）结合公司房地产开发业务的区域布局、库存结转和行业可比公司情况等，说明公司营收增速放缓的主要原因；（2）公司毛利率下降的主要原因，是否存在持续性，并充分提示风险。

公司回复：

（1）结合公司房地产开发业务的区域布局、库存结转和行业可比公司情况等，说明公司营收增速放缓的主要原因：

公司营收增速放缓主要是由于疫情对工程进度的影响，如剔除该影响，公司增速将与19年增速基本持平，另我们选取了与公司营业收入前后5名的可比公司，根据其年报披露显示2020年平均增幅为14.72%，较2019年增速下降18.16个百分点，我公司

增速放缓属于行业正常波动。具体如下：

1) 为控制疫情扩散，公司严格按照国家及当地政府规定进行项目开发施工，因此项目开发进度受到不同程度的影响，初步估算进度滞后达3-6个月，部分项目未能在2020年按照计划达到结转条件，公司2021年度第一季度实现结转收入约48亿元，按照计划该部分收入应在2020年实现结转，该部分收入占2019年收入比例达12.2%，如考虑该部分收入影响，公司2020年较2019年的收入增速仍将达到22%，与19年增速27.1%仅相差5.1个百分点。根据公司收入的区域分布情况也可看出，2020年公司增速放缓的主要原因在于疫情最重的华中区域，营收增速为-68%。而在库存结转方面，公司在权益销售业绩下降0.67%的情况下，2020年底预收账款862亿元较2019年的682亿元增幅达到26%，该情况也反映了疫情对于工程进度的影响，使得公司原计划在2020年结转的项目未能如期达到结转条件，造成预收账款大幅增加。

公司结转收入分区域情况如下：

单位：万元

区域	2020年	2019年	增幅
成都区域	1,932,839.93	1,249,058.38	55%
滇渝区域	558,609.57	656,492.68	-15%
华中区域	286,024.35	903,545.87	-68%
华东区域	942,970.39	604,482.23	56%
华北区域	308,379.98	411,964.90	-25%
华南区域	217,840.72	79,902.34	173%

2) 我们选取了部分可比公司，根据其年报披露显示2020年平均增幅为14.72%，较2019年增速下降18.16个百分点，公司增速放缓属于行业正常波动。

可比公司收入增速情况如下：

单位：万元

公司	2020年	2020年增速	2019年	2019年增速	2018年
阳光城	8,217,124	34.60%	6,104,937	26.81%	4,814,234
中南建设	7,860,085	9.43%	7,183,079	79.08%	4,011,013
荣盛发展	7,151,132	0.85%	7,091,190	25.80%	5,636,762
华发股份	5,100,630	53.87%	3,314,868	39.87%	2,369,893
首开股份	4,422,643	-7.18%	4,764,540	19.90%	3,973,601
大悦城	3,844,528	13.79%	3,378,662	52.41%	2,216,863
滨江集团	2,859,680	14.60%	2,495,450	18.18%	2,111,547
信达地产	2,586,380	32.78%	1,947,839	3.86%	1,875,407
世茂股份	2,170,534.22	1.19%	2,144,912.56	3.75%	2,067,423.29

迪马股份	2,127,077.53	7.99%	1,969,730.55	48.71%	1,324,560.19
可比公司均值		14.72%		32.87%	
蓝光发展	4,295,737.60	9.60%	3,919,367.90	27.17%	3,082,054.09

注：可比公司选择标准，与公司2020年度营业收入规模上下最为接近的A股五家同行业房地产公司（华侨城、中天金融由于非地产业务占比超过50%未纳入对比），下同。

2018年-2020年期间，公司期末预收账款稳定增长，权益销售规模也保持稳定，从而为公司未来几年的营收规模提供了保障，预计公司未来几年的营收规模将保持稳定。公司预收账款及权益销售变化情况如下：

单位：万元

年度	2020年	2019年	2018年
权益销售额	7,106,081	7,154,005	6,285,496
权益销售额增长率	-0.67%	13.82%	14.27%
预收账款	8,620,844	6,815,864	5,099,549
预收账款增长率	26.48%	33.66%	62.33%

问题（2）公司毛利率下降的主要原因，是否存在持续性，并充分提示风险：

公司毛利率下降主要是由于近年来政府对地产行业持续的政策调控，控房价和土地市场的持续升温导致销售价格受限及土地成本升高。基于目前市场环境，经初步测算目前公司在手项目毛利率在20%左右，但是考虑到政府“房住不炒”的整体基调及市场环境的不确定性，公司毛利率持续下降的风险依旧存在。同时，公司也在持续通过精益管理、合理的产品配置等措施进行应对，大幅降低费用，保证股东利润。

2.关于存货去化。2020年末公司存货1696.32亿元，同比增长31.77%；其中，已完工开发项目和在建开发项目为193.79亿元和1502.13亿元，分别同比增长9.73%和35.61%。而已完工开发项目和在建开发项目减值计提金额分别为13.09亿元和2.80亿元，计提比例分别为6.33%和0.19%。与此同时，公司多个项目系2015年及以前竣工，余额约24.79亿元；且报告期内，公司逾三成项目的已预售面积不及可供出售面积的50%。请公司结合相关项目分布区域的房地产调控政策、产品类型、市场行情、开发时间等，说明已完工开发项目和在建开发项目的存货跌价准备计提是否合理、充分，相关项目是否存在去化风险。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

已完工开发项目和在建开发项目的存货跌价准备计提合理、充分，相关项目不存在重大的去化风险：

(1) 公司严格遵照《企业会计准则第1号-存货》的要求确定存货跌价准备确认标准及计提方法，期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。房地产开发产品按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，其可变现净值按该存货估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费的金额确定。存货估计售价确定原则为：已签订销售合同的，按照合同价格作为其可变现净值的计算基础，对于未签订销售合同的以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为计算基础。资产负债表日最可靠的证据包括：最近三个月同项目同业态物业的销售价格；最近三个月未销售的按照可比楼盘同业态物业市场销售价格，公司年报中已按上述会计政策充分、合理的计提了已完工开发项目和在建开发项目的存货跌价准备。

(2) 公司在经营决策时将存货去化作为对公司影响最重大事项之一，对各项目分析采取不同的销售策略进行销售，不存在重大的去化风险。公司在2021年1季度实现销售金额252.19亿元，销售面积254.22万平方米，同比增幅分别达到了133%、116%。

1) 已完工开发项目：

截至2020年末公司已完工存货为206.88亿元，较2019年末增加17.92亿元，其中：2020年新增结转项目增加完工开发产品51.62亿元，2020年去化2019年结余完工存货33.70亿元，按照区域及产品类型分布如下：

单位：万元

类型	区域	存货原值	已计提跌价准备	存货净值	分布占比
区域分布	四川区域	1,023,652.17	54,593.71	969,058.46	49.47%
	重庆区域	280,565.08	37,583.13	242,981.95	13.56%
	云南区域	209,502.34	1,989.99	207,512.35	10.13%
	东南区域	132,758.44	24,376.39	108,382.05	6.42%
	其他区域	422,365.98	12,352.03	410,013.95	20.42%
	合计		2,068,844.01	130,895.25	1,937,948.76
业态分布	商业及配套	1,866,657.64	128,217.03	1,738,440.61	90.23%
	住宅	202,186.37	2,678.22	199,508.15	9.77%

	合计	2,068,844.01	130,895.25	1,937,948.76	100.00%
--	----	--------------	------------	--------------	---------

公司已完工开发项目中商业及配套占比较高，其中车位占比 79.64%，且主要分布于公司进入较早的四川、重庆、云南、东南区域，因公司前期项目多为刚需产品，客户主要为首次置业群体，家庭购车需求延后，因此项目车位出现暂时滞销情况，但公司项目车位配比严格按照项目所在地规划要求控制，均未出现车位超配的情况，随着项目入住率逐渐提高及业主家庭购车能力提高，车位需求将逐渐增加，公司会根据小区入住率及周边商业配套对车位的补充需求等情况，及时进行销售铺排，2020 年度去化 2019 年末已完工开发产品 33.70 亿元，其中：2015 年及以前的项目实现去化 5.81 亿元，不存在重大的后续去化风险。

2) 公司在建开发项目：

截止 2020 年末，公司在建存货为 1,502.13 亿元，因新增土地储备及项目开发支出增加，较 2019 年末增加 394.45 亿元，公司在建开发项目按照区域分布如下：

单位：万元

类型	区域	存货原值	已计提跌价准备	存货净值	分布占比
区域分布	四川区域	2,378,313.92	9,617.82	2,368,696.10	15.80%
	重庆区域	1,641,606.29	17,669.00	1,623,937.29	10.91%
	云南区域	799,235.66		799,235.66	5.31%
	东南区域	2,337,598.52		2,337,598.52	15.53%
	华东区域	3,306,525.19	724.59	3,305,800.60	21.97%
	其他区域	4,586,008.47		4,586,008.47	30.48%
	合计	15,049,288.05	28,011.41	15,021,276.64	100.00%

公司一般在土地确权后 3-6 个月内取得施工许可证进行施工，除部分分期开发的项目外，基本在 3 年左右达到交付结转。

公司在获取土地的决策过程中，审慎考虑了国家房地产调控政策可能持续甚至趋严的影响因素，采用招拍挂和收并购等方式理性获取土地，房地产调控政策对在在建开发项目的销售去化速度产生了一定影响，但不会对项目整体获利造成重大影响。

公司年报披露的可供出售面积系 2019 年末项目剩余可售面积及 2020 年新增取证的总可售面积，而已售面积系 2020 年当期销售的面积，不是项目累计销售面积，因此据此计算出来的去化率不是项目的整体去化率。

2020 年新增取证的项目，因取证时间较短，同时受房地产调控政策及公司销售政策的针对性调整，在 2020 年末有 15 个项目可供出售面积合计 101.28 万平米，共

计去化 38.61 万平米，去化率不足 50%。2021 年 1-3 月，该类项目共计销售 8.87 万平米，其中 6 个项目去化率已超过 50%。该类项目属于正常去化阶段，项目整体保持盈利，不存在减值风险。

2019 年末结余到 2020 年销售的项目，实际主要系尾盘销售部分，该部分主要是去化周期较长的商业、公寓及车位部分，公司根据市场情况安排逐步进行去化，不存在重大去化风险。2021 年 1-3 月，共计去化 16.26 万方，其中 9 个项目剩余资源去化率已超过 50%。

会计师意见：

公司存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品和在建开发项目，截至 2020 年末，该类存货账面价值 1,695.92 亿元占年末公司资产总额的 65.66%。我们对公司计提的房地产开发项目存货跌价准备采取的审计应对措施及执行情况如下：

(1) 了解、评价与房地产开发项目成本预算及动态成本管理、存货可变现净值估计相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 在抽样的基础上对房地产开发项目（包括已完工项目和在建开发项目）进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预计所反映的总开发成本是否出现重大变化，并观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目或长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

(3) 复核管理层所采用的存货可变现净值估计方法，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的商业计划书、销售计划、实际成交数据、市场可获取数据抽样进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；

(4) 获取管理层编制的存货跌价准备测试表，复核存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。其中：1) 对于已完工尚未销售完毕的物业，结合公司相同或类似物业的销售价格，以及周边同类业态物业的销售价格，复核并检查管理层对未售物业可变现净值计算所参考的取数依据是否合理；2) 对于在建开发项目，根据管理层的预计总成本、预计各业态的可售面积，结合已签订合同的销售单价或以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为计算基础以及周边市场行情，考虑相关税金及销售费用复核检查管理层对此类项目可变现净值计算的合理性；3) 对于拟开发项目，我们结合公司拿地成本、管理层关于项目投资的投决会过会审批资料，及当前市场公允价值等，复核检查是否存在负利润率或零利润率项

目；

(5) 对公司以前年度已竣工项目，及去化率相对较低的业态产品（如车位）的存货跌价准备计提情况，我们予以了重点关注并进一步向管理层了解该类项目后期去化销售情况。

经核查，我们未发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在重大方面存在不一致的情形，公司目前存货减值主要在去化率较低的车位业态产品上。我们认为，公司已完工开发项目和在建开发项目的存货跌价准备计提充分、合理。

问题 3.关于自持物业。年报显示，2020 年公司旗下包含北京海悦城、成都时代华章、成都制药公司综合大楼等在内的多个出租物业租金收入为 0；另外，成都高盛中心租金收入与公允价值比为 42.85%。请公司补充说明：（1）上述出租物业的公允价值，物业资产租金收入为 0 的具体原因，以及公司对相关物业资产的后续安排；（2）成都高盛中心租金收入占公允价值之比超过四成的原因及合理性。

公司回复：

（1）上述出租物业的公允价值，物业资产租金收入为 0 的具体原因，以及公司对相关物业资产的后续安排：

公司自持物业租金为 0 的原因主要为受疫情影响 2020 年未产生租金收入、在建的投资性房地产尚未出租、因疫情影响以利润分成获取出租收益的物业收益金额尚未确定三种情况，具体如下：

1) 通用国际中心、时代华章和成都锦绣城：这三个项目物业类型为商业及车位，共计 1,970.64 平米，20 年评估价值为 6,031.14 万元，与 19 年评估价值 6,029.36 万元相比基本持平，2020 年租金收入为 0 的原因是受疫情影响，公司综合考虑物业特性、租赁价格及成本 2020 年未进行出租，后续公司将继续持有该物业，择机启动招租工作。

2) 北京海悦城：系公司拟对外出租的在建项目，物业类型为酒店式公寓等，共计 60,121.54 平米，20 年评估价值为 87,876.68 万元，与 19 年评估价值 78,771.87 万元相比增值 11.56%，增值原因为 20 年公司新增投入 28,319.74 万元，因疫情影响评估减值 19,214.93 万元，目前项目主体结构基本完工，后续公司将继续持有该物业，择机启动招租工作。

3)天骄城五期:物业类型为学校,共计 24,933.20 平米,20 年评估价值为 12,192.35 万元,与 2019 年评估价值 12,082.79 万元相比基本持平,公司已与承租人就该物业出租事宜签订长期租赁(合作协议),根据协议公司租金计算以承租方招生人数及收费金额按照一定比例进行结算。由于 2020 年度疫情影响,学校正常工作受到极大干扰,导致双方尚未对 2020 年租金金额达成一致意见,公司出于谨慎性考虑,账面未确认租金收入。后续公司将继续持有该物业。

4)制药公司综合大楼:物业类型为办公楼,共计 46,965.63 平米,2020 年评估价值为 11,865.49 万元,因一直出租给公司原控股子公司成都迪康药业有限公司使用,故前期公司在固定资产进行核算,而在完成成都迪康药业有限公司股权转让后,鉴于公司将继续将该物业出租给成都迪康药业有限公司,在成都迪康药业股份有限公司股权转让完成后由固定资产转入投资性房地产进行核算。租金为 0 的原因为该物业在完成转让之前仍然属于公司控股子公司,租金收入在合并报表层面抵销。

(2) 成都高盛中心租金收入占公允价值之比超过四成的原因及合理性:

公司持有的成都高盛中心共计 10,782.43 平方米,其中地下 2 层车位 3,787.82 平方米,地下 1 层及地上面积 6,994.61 平方米。2020 年公司将地下 1 层和地上建面 6,994.61 平方米的物业对外进行出售。出售后公司仅持有地下 2 层 3,787.82 平方米的地下停车位,2020 年经评估后的公允价值为 957.80 万元。

成都高盛中心 2020 年共收取租金 418.15 万元,其中地下 1 层和地上部分租金 401.321 万元,地下 2 层停车位租金收入为 16.829 万元,故成都高盛中心 2020 年全年租金收入与期末剩余地下 2 层停车位公允价值比为 43.66%,其中地下 2 层停车位 2020 年租金收入与公允价值比为 2%,租金为每平方每年 44.43 元,租金水平与上年持平。

二、关于资金往来情况

问题 4.关于其他应付款。年报显示,2020 年末公司除却应付利息和应付股利外,其他应付款合计 226.93 亿元,同比增长 69.62%;其中其他往来款 111.01 亿元,同比增长 715.05%,增幅最大。请公司补充说明:(1)列示其他往来款的具体交易背景、交易对方、偿付时限等,并明确交易对方是否涉及公司关联方;(2)其他往来款中 49.62 亿元涉及承担资金使用费义务,请说明上述往来款的资金偿付安排、使用费率等约定,是否存在侵害上市公司利益行为。

公司回复：

(1) 列示其他往来款的具体交易背景、交易对方、偿付时限等，并明确交易对方是否涉及公司关联方：

公司其他往来款合计 111.01 亿元主要构成：合作单位往来款项 89.44 亿元、代收代付款 11.88 亿元、其他经营性应付 6.32 亿元、股权投资款 2.18 亿元、预提诉讼赔偿款 1.17 亿元。其中有明确偿付时限的金额为 49.62 亿元，其余款项无明确偿付期限，根据具体业务时间偿付。上述款项均不涉及公司关联方，按照款项性质列示如下：

款项性质	金额(万元)	交易对方	交易背景简述	是否为关联方
合作单位往来款	894,459.83	少数股东及业务合作单位	1、明确有偿付时限的往来款 496,234.35 万元，详见下述问题 (2) 回复。 2、合作方及控制关联企业对项目资金投入 126,637.38 万元。 3、向合作单位收取的合作诚意金及保证金 94,290.78 万元。 4、基于未来拟获取项目或业务合作收到的合作单位往来款 136,510.03 万元。 5、其他零星往来款 40,787.29 万元。	否
代收代付款	118,852.41	业主及业务合作单位	代收业主其他零星款项 6,930.01 万元；代扣员工社保公积金等 6,778.68 万元；代收合作伙伴代售资产等款项 105,143.72 万元。	否
经营性应付款	63,191.18	业主及业务合作单位	交付项目应退面积差、运营过程中产生的应付费用等经营性应付款项。	否
股权投资款	21,840.11	员工持股平台及被收购方原股东	主要系暂未达到付款条件的应付股权收并购款项及公司跟投合伙平台投入款。	否
预提诉讼赔偿款	11,725.51	重庆薪环企业港投资有限公司	合作框架协议纠纷诉讼判决赔偿款项预提，具体事宜已在 2020 年年报中充分披露（详见“十、重大诉讼、仲裁事项”），公司将根据诉讼进度和执行安排进行偿付。	否
合计	1,110,069.04	-	-	-

(2) 其他往来款中 49.62 亿元涉及承担资金使用费义务，请说明上述往来款的资金偿付安排、使用费率等约定，是否存在侵害上市公司利益行为：

其他往来款中涉及资金使用费义务的 49.62 亿元，综合资金占用费年化费率 12.65%，该资金使用灵活、无实物抵押担保，在同等条件下借款利率与外部同类型借款利率相当。上述资金截止目前已经归还 22.83 亿元，剩余 26.80 亿按照协议约定偿

付时间分别为二季度 2.93 亿元，三季度 12.49 亿元，2022 年度 11.37 亿元。该部分款项已纳入公司年度支付计划，将按照约定时限内完成偿付，上述款项公司均用于日常经营，不存在损害上市公司利益的行为。

上述款项主要构成为：深圳联新投资管理有限公司 20.25 亿元（其中 2021 年到期 16.72 亿元，2022 年到期 3.53 亿元）；深圳安创投资管理有限公司 0.90 亿元（2022 年度到期），杭州承易企业管理合伙企业（有限合伙）6.87 亿元（2021 年到期 2.29 亿元，2022 年到期 4.59 亿元），西安崇江企业管理咨询合伙企业 1.94 亿元（2021 年到期），西安崇云企业管理咨询合伙企业（有限合伙）3.09 亿元（2021 年到期），福建瑞闽投资有限公司 3.29 亿元（2021 年到期）。

问题 5.关于其他应收款。年报显示，2020 年末公司其他应收款余额 178.57 亿元，同比增长 64.10%，相较 2019 年 56.19%的增幅进一步上升。其中合作方往来款 117.80 亿元，同比增长 52.86%；其他往来款 27.06 亿元，同比增长 123.75%。请公司补充说明：（1）合作方往来款的形成背景及本年大幅增长的原因，此外，期末余额前五名的其他应收款中，部分合作方往来款账龄在 1-3 年不等，其账龄较长的具体原因；（2）其他往来款的具体构成、形成原因、交易对方与公司是否存在关联关系；（3）其他应收款坏账准备期末余额 1.99 亿元，计提比例仅 1.11%，请结合欠款方还款能力以及减值准备计提方法等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分；（4）对相关合作方或合/联营公司除存在应收债权外，是否存在担保等其他义务，并合理评估相应风险敞口。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

（1）合作方往来款的形成背景及本年大幅增长的原因，此外，期末余额前五名的其他应收款中，部分合作方往来款账龄在 1-3 年不等，其账龄较长的具体原因：

该款项形成背景为：由于房地产项目从土地确权至交付结转、清算分配的周期一般为 3-5 年，公司所属合作开发项目产生盈余资金但尚未达到项目清算条件时，根据合作协议约定向各股东方按照持股比例调拨富余资金形成。本年增长幅度较大的原因主要系近三年公司将合作开发作为主要经营模式之一，加大了合作方引入，少数股东权益由 2018 年末 113.34 亿元上升至 2020 年末 278.63 亿元。合作项目在 2018 年至 2020 年开盘销售形成盈余资金并向股东调拨，由于部分房地产开发项目于 2020 年末尚未结转收入及利润分配，造成部分合作方往来款账龄在 1-3 年不等。上述按持股比

例调拨的富余资金，未超过合作方投入资金以及未来可以从项目公司经营成果中按照持股比例享有的净利润份额，在项目结转及清算时，将会以利润分配等方式冲销。综上所述判定该部分往来款不存在回收风险。

截至 2020 年 12 月 31 日，其他应收款余额前五名中账龄在 1 年以上的明细及形成原因如下：

单位名称	款项性质	期末余额(万元)	账龄	形成原因
成都德商置业有限公司	合作方经营往来款	82,519.48	1 年以内， 1-2 年	合作项目运营后期，项目公司形成盈余资金，根据合作协议约定项目公司向股东进行盈余资金分配，待合作项目结转清算时进行冲销
天阳地产有限公司		64,715.38	1-3 年各 年均有	
济南香江置业有限公司	受托管理项目垫资本息	20,427.29	1-2 年， 2-3 年	按协议约定向委托管理单位借款以及项目运营资金垫资
合计		167,662.14		

(2) 其他往来款的具体构成、形成原因、交易对方与公司是否存在关联关系：

其他应收款中的其他往来款 27.06 亿元具体构成及形成原因列示如下：

款项类型	期末余额(万元)	是否关联方	备注
经营性应收款项	130,870.95	否	主要构成为：施工单位往来款 4.44 亿元、下属物业公司蓝光嘉宝服务经营性应收款项 3.10 亿元、备用金借款 1.25 亿元、土地未确权预缴前期款项 0.87 亿元、土增税退税 0.16 亿元以及其他零星经营性应收款项 3.27 亿元。
应收股权转让款	62,127.92	否	处置迪康药业应收汉商集团股权转让款 4.03 亿元、处置临平 95 亩项目应收四川尚泽梁企业管理咨询服务有限公司股权转让款 2.18 亿元，暂未达到协议约定收款条件。
受托管理项目垫资本息	38,472.32	否	向受托管理项目：永川 164 亩、宿州 109 亩、海门 152 亩项目等提供资金支持，本息共计 3.85 亿元，此类款项公司均对其账户进行监管，待取得销售回款后优先偿还公司资金。
代收代付款项	19,303.05	否	代业主支付产权税费、维修基金；代员工付社保公积金等。
房屋销售款	16,761.27	否	根据地方政府要求，销售房款划至房管局指定监管户，暂未达到提取条件。

按揭保证金	3,073.09	否	根据监管要求，支付的按揭保证金及住房公积金贷款保证金。
合计	270,608.60		

(3) 其他应收款坏账准备期末余额 1.99 亿元，计提比例仅 1.11%，请结合欠款方还款能力以及减值准备计提方法等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分：

公司严格按照《会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》规定确定应收款项坏账准备确认标准及计提方法，依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失基于其信用风险特征，将其划分为两个不同组合，并采取相应的计提方法，组合 1：按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。组合 2：单项评估的其他应收款主回收情况需考虑相关开发项目的情况，本集团按照单项计算预期信用损失。截止 2020 年末公司已按照上述会计政策，充分计提了其他应收款的坏账准备。具体情况如下：

1) 公司组合划分情况：

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	除已单独计量损失准备的其他应收款外，本集团根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备	账龄分析法
组合 2	包括合并范围内关联方应收款项、应收土地及其他保证金、应收少数股东及合作方经营往来款、应收合/联营企业往来款等	单项评估计提

2) 公司坏账计提情况：

截至 2020 年末，公司其他应收款余额 180.57 亿元，其中按单项计提坏账准备的其他应收款余额 160.05 亿元，公司逐笔依据上述会计政策进行分析，计提坏账准备 0.15 亿元；剩余 20.52 亿按组合计提坏账准备，公司依据上述会计政策采取账龄分析法合计计提坏账准备 1.84 亿元，计提比例达 8.98%。

①年末按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额（万元）	坏账金额	计提比例（%）	计提原因
(1) 应收房产合作方款*1	1,178,047.24			

单位名称	账面余额（万元）	坏账金额	计提比例（%）	计提原因
其中:前五名				
浩成地产有限公司	84,140.58			预计不存在信用减值
成都德商置业有限公司	82,519.48			预计不存在信用减值
济南香江置业有限公司	71,643.47			预计不存在信用减值
天阳地产有限公司	64,715.38			预计不存在信用减值
新乡市赛奥商业发展有限公司	55,463.44			预计不存在信用减值
(2) 应收合营/联营企业款项*2	227,142.89			
其中:前五名				
青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	65,555.96			预计不存在信用减值
西安明佳恒建置业有限公司	58,195.85			预计不存在信用减值
烟台鑫元房地产开发有限公司	33,185.49			预计不存在信用减值
泰州市乾晖房地产开发有限公司	24,628.92			预计不存在信用减值
台州智慧绿谷商业管理有限公司	9,453.50			预计不存在信用减值
(3) 其他单位汇总	195,299.74	1,500.00		
合计	1,600,489.86	1,500.00		

*1 上述公司系公司之控股子公司合作方，根据项目合作协议，资金流转正后的富余资金股东双方可按持股比例调拨使用，上述其他应收款系上述合作方调拨使用。该类调拨的富余资金，未超过合作方投入的资金以及未来可以从项目公司经营成果中按照持股比例享有的净利润份额，在项目结转及清算时，将会以利润分配等方式冲销该等合作方往来款，不存在回收风险。

*2 上述公司系公司之合营企业/联营企业，在项目前期开发阶段，本公司需要按照股权比例投入房地产开发款项，在合营企业/联营企业取得预售房款，存在富余资金时，将按照持股比例归还给公司。相关合营企业/联营企业的房地产开发项目均处于正常开发阶段，其未来经营现金流足以归还公司的前期投入款项，不存在回收风险。

②其他应收款坏账准备计提情况

单位：万元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	6,488.55	3,718.78	5,946.95	16,154.28
2020 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
年				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	1,412.98	6,030.08		7,443.06
本年转回	24.79		3,703.04	3,727.83
本年转销	0.70			0.70
本年核销	0.20			0.20
其他变动		52.11		52.11
2020 年 12 月 31 日余 额	7,875.84	9,800.98	2,243.90	19,920.72

(4) 对相关合作方或合/联营公司除存在应收债权外，是否存在担保等其他义务，并合理评估相应风险敞口：

截至 2020 年末，公司对相关合作方或合/联营公司除存在应收债权外，还存在担保事项，包括：（1）被担保方系公司合联营或参股的项目公司，公司为其提供担保，主要为满足合作开发的房地产项目建设资金需求，保障合作项目的顺利开发建设。在项目开发过程中形成的合作方往来款，需在项目清算完毕后才会进行利润分配冲销前期应收款项，无回收风险；（2）被担保方系公司受托开发及管理的项目公司，公司为其提供担保，主要为满足合作开发的房地产项目建设资金需求，保障合作项目的顺利开发建设。除公司提供的担保外，被担保方或其关联方均提供了其他担保措施，且合作方均向本公司提供了反担保，公司的风险敞口可控。

公司为第三方提供的担保均基于公司经营需要，有利于促进公司主营业务的发展，公司风险敞口总体可控。具体担保明细如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	公司提供担保情况	其他方（被担保方及被担保方的其他股东或其关联方）提供担保情况	对公司的反担保措施

序号	被担保方	担保余额	公司提供担保情况	其他方（被担保方及被担保方的其他股东或其关联方）提供担保情况	对公司的反担保措施
1	智慧绿谷建设管理（玉环）有限公司	9,180.00	我司按照持股比例51%提供连带责任保证担保	被担保方其他股东按照持股比例提供连带责任保证担保；被担保方提供土地抵押担保【浙（2019）玉环市不动产权第0009625号】。	无
2	苏州舜堂商务咨询有限公司	69,900.00	我司提供连带责任保证担保	江苏坤钰房地产有限公司提供连带责任保证担保；江苏坤钰房地产有限公司提供土地使用权抵押担保【苏（2020）海门区不动产权第0138563号】；苏州舜堂商务咨询有限公司提供股权质押担保。	无
3	泰州市乾行房地产开发有限公司	28,000.00	我司提供连带责任保证担保	合作方泰州市中天控股集团有限公司提供连带责任保证担保；被担保方提供土地使用权抵押担保【苏（2020）泰州市不动产权第0109718号】；泰州市乾晖房地产开发有限公司提供股权质押担保。	无
4	常州御盛房地产开发有限公司	19,600.00	我司按照49%比例提供连带责任保证担保	被担保方其他股东常州黑牡丹置业有限公司按照持股比例提供连带责任保证担保；被担保方提供土地抵押担保	合作方新余金投长时企业管理有限公司按照全部债务的30%提供连带责任反担保
5	河南华之丽实业有限公司	1,730.00	我司提供连带责任保证担保	被担保方实际控制人彭建强及股东河南亿乘置业有限公司提供连带责任保证担保；被担保方提供在建工程抵押担保	无
6	仁寿兴合置业有限公司	1,350.00	我司以持有的被担保方45%股权提供质押担保	无	无
7	郑州唐达圣银置业有限公司、郑州蓝光和骏置业有限责任公司	21,000.00	我司提供连带责任保证担保；下属子公司郑州蓝光和骏置业有限责任公司提供股权质押担保	被担保方其他股东郑州唐达科创置业有限公司提供股权质押担保	无
8	青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	30,000.00	我司提供连带责任保证担保	无	无
9	重庆新申佳实业有限公司	4,500.00	我司提供连带责任保证担保	被担保方提供商业资产及在建工程抵押担保	被担保方及其控股股东以及其实际控制人

序号	被担保方	担保余额	公司提供担保情况	其他方（被担保方及被担保方的其他股东或其关联方）提供担保情况	对公司的反担保措施
10	重庆新申佳实业有限公司	12,502.45	我司提供连带责任保证担保	被担保方提供商业资产及在建工程抵押担保	提供连带责任保证反担保
11	重庆新申佳实业有限公司	33,333.52	我司提供连带责任保证担保	被担保方提供土地抵押担保【渝（2018）南川区不动产权第001154970号、001154472号、001154901号、001155047号、001154708号】	被担保方及其控股股东、实际控制人提供连带责任保证反担保；被担保方提供土地抵押反担保
12	重庆市申佳房地产开发有限公司	13,933.00	我司提供连带责任保证担保	被担保方控股股东以其持有被担保方84%股权提供质押担保；被担保方提供土地抵押担保【渝（2019）渝北区不动产权第001280750号】	被担保方的控股股东、控股子公司、及其实际控制人提供连带责任保证反担保；被担保方提供土地抵押反担保
13	重庆宏西吉房地产开发有限公司、重庆泽通房地产开发有限公司	1,417.95	我司提供连带责任保证担保及股权质押担保，质押物为我司持有的重庆泽通房地产开发有限公司49%股权	被担保方控股股东、实际控制人及其配偶、以及其他关联方提供连带责任保证担保；重庆星之宏企业管理有限公司以其持有重庆泽通房地产开发有限公司51%股权提供质押担保；重庆泽通房地产开发有限公司提供土地抵押担保【205房地证2014字第11568号、11571号、11578号】；被担保方提供保证金质押担保	被担保方控股股东、实际控制人及其配偶，以及其他关联方提供连带责任保证反担保；重庆泽通房地产开发有限公司提供土地抵押反担保
14	重庆宏西吉房地产开发有限公司、重庆泽通房地产开发有限公司	22,682.05	我司提供连带责任保证担保	被担保方控股股东、实际控制人及其配偶、以及其他关联方提供连带责任保证担保；重庆泽通房地产开发有限公司提供土地抵押担保【205房地证2014字第11568号、11571号、11578号】；被担保方提供保证金质押担保	被担保方控股股东、实际控制人及其配偶，以及其他关联方提供连带责任保证反担保；重庆泽通房地产开发有限公司提供土地抵押反担保

说明：其中1-8项被担保方系公司合联营或参股的项目公司；9-14项系受托开发及管理的项目公司。

对相关合作方或合/联营公司除存在应收债权外以及上述担保义务外，公司对相关合作方或合/联营公司不存在其他义务。

会计师意见：

在 2020 年财务报表审计中，我们关注了公司其他应收款余额形成的背景及大幅增长的原因及其合理性，充分评估了公司其他应收款坏账准备计提的充分性。我们实施的主要审计程序包括：

（1）了解、评价公司其他应收款相关的关键内部控制的设计和执行情况，了解、评估和测试公司其他应收款减值计提政策的合理性，评价与坏账准备计提确认相关的关键内部控制的设计和执行情况；

（2）通过企查查或同花顺等企业信用信息公示系统，对大额其他应收款交易对手方的企业信用信息或工商信息进行查询，判断识别该等交易对手方与公司是否存在除项目合作、合联营关系之外的其他关联关系；

（3）访谈公司管理层，了解其他应收款大幅变动原因及其合理性，结合账面检查情况进一步核查分析，并对大额其他应收款执行了独立的函证程序，同时就部分未回函执行了细节测试及期后回款等替代测试程序；

（4）获取了公司与房产合作方签署的相关合作协议，对照合作协议约定的主要条款进行检查，分析判断协议条款中对富余资金提取约定是否合理、是否符合商业逻辑和行业普遍规定，及公司实际执行情况是否满足合同约定相关条件；

（5）获取了公司与相关股权受让方签署的相关股权转让协议，对照股权转让协议约定的主要条款进行检查，分析判断协议条款中对股权转让对价的支付约定是否合理、是否符合商业逻辑，及实际执行情况是否与合同约定一致；

（6）在抽样的基础上，获取了公司与其他往来客商签署的相关协议，对照主要条款进行检查，并核实相应交易背景，判断是否符合商业逻辑，实际执行情况是否和合同约定情形一致；

（7）重点关注了期末大额其他应收款、账龄较长的其他应收款，对其形成的交易背景、长期挂账未收回的合理性执行进一步检查、询问程序，对其坏账准备计提的充分性执行进一步评估程序；

（8）结合公司制定的金融工具减值政策，复核了管理层预期信用损失率的计算过程，并重新计算信用减值损失计提金额的准确性；对其中单项计提评估信用减值损失应收款项涉及相关开发项目，向管理层询问了解相关项目投建进度及销售经营情况，并获取相关资料（如商业计划书等）、查询客户资信及经营状况，评估客户的履约能力；

(9) 对公司 2020 年度对外担保情况执行了整体风险评估，获取融资台账/担保台账，结合对相关项目公司企业征信报告检查、律师函证及控股股东和关联方函证核实公司是否违规担保或未经披露对外担保；同时我们重点关注了公司对相关合作方或合/联营公司在除应收债权之外，另涉及担保的，相关风险敞口的评估情况。

经核查，我们未发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在重大方面存在不一致的情形；公司 2020 年末其他应收款余额大幅上升、坏账准备余额未有明显增幅，主要是由于归类为单项计提评估信用减值损失的其他应收款较大幅度增加所致，其它应收款计提预期信用损失准备的会计政策、估计的标准与上年度相比无实质性重大变化。我们认为，公司年末其他应收款坏账准备计提是充分、适当的，公司为相关合作方及合联营企业等提供担保的相关信息已在 2020 年年度报告中恰当披露，就公司对相关风险敞口的分析及判断未发现重大差异。

问题 6.关于应收账款。年报显示，2020 年末公司应收账款 27.04 亿元，同比增长 33.73%；坏账准备 2.16 亿元，同比增长 61.20%。其中应收材料销售款 10.86 亿元，未计提减值准备；委托管理项目应收款和退场物业项目应收款 1.34 亿元和 1.04 亿元，合计计提坏账准备 0.93 亿元，计提比例分别为 33.49%和 45.94%。请公司补充说明：（1）应收材料销售款的具体形成时间、原因和背景，交易对方是否与公司存在关联关系，结合欠款方还款能力，说明未计提坏账准备的会计处理是否合理；（2）委托管理项目应收款和退场物业项目应收款的具体形成时间、原因和背景，交易对方是否与公司存在关联关系，除上述应收款外，公司是否存在担保等其他义务，并合理评估相应风险敞口；（3）委托管理项目应收款和退场物业项目应收款大比例计提坏账准备的原因，并结合项目运营进展和欠款方还款能力，说明坏账准备计提是否充分、合理。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

（1）应收材料销售款的具体形成时间、原因和背景，交易对方是否与公司存在关联关系，结合欠款方还款能力，说明未计提坏账准备的会计处理是否合理：

公司应收材料销售款为公司下属材料公司（成都浦兴商贸有限公司、成都淦升商贸有限公司、成都合源商贸有限公司）向外供货所产生业务，交易对方与公司不存在关联关系，结合前期款项收回情况，公司未计提坏账准备会计处理合理，具体如下：

交易对方为地产开发项目工程总包供应商，材料公司向总包方供应钢材等建筑材

料。2020年12月31日，应收总包供应商的款项合计10.86亿元，其中：2020年当年形成的欠款7.75亿元，2019年形成的欠款2.94亿元。

公司对于应收账款始终按照整个存续期内预期信用损失计量减值准备。由于该类款项的回收情况必须考虑结算周期及公司应付其总包工程款情况，公司对该类应收材料销售款项按照单项计算预期信用损失。截止2020年12月31日，欠款方经营正常，往来款项结算无异常及风险，应收款的回收风险在公司的可控范围内，经评估，公司判断该应收款不存在信用减值、未计提坏账准备。

(2) 委托管理项目应收款和退场物业项目应收款的具体形成时间、原因和背景，交易对方是否与公司存在关联关系，除上述应收款外，公司是否存在担保等其他义务，并合理评估相应风险敞口：

1) 委托管理项目：

公司从2016年开始开展了受托管理开发业务，接受其他公司委托，对其他公司的在建开发项目进行全过程委托管理，并同时取得相应的报酬，形成了委托管理项目应收款。

交易对方与公司均不存在《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3条及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第八条规定所述的关联关系。

公司对于受托管理项目，存在如下担保义务，公司已履行相应审批程序并在年度报告中披露：

被担保方	担保金额 (万元)	起始日期	到期日期
智慧绿谷建设管理（玉环）有限公司	9,180.00	2019-12-04	2023-06-04
河南华之丽实业有限公司	1,730.00	2020-01-15	2023-01-14
重庆宏西吉房地产开发有限公司、重庆泽通房地产开发有限公司	1,417.95	2019-08-16	2022-08-15
重庆宏西吉房地产开发有限公司、重庆泽通房地产开发有限公司	22,682.05	2019-08-23	2022-08-23
重庆市申佳房地产开发有限公司	13,933.00	2019-12-23	2021-12-22
重庆新申佳实业有限公司	4,500.00	2018-7-3	2021-7-30
重庆新申佳实业有限公司	12,502.45	2018-7-27-	2021-7-26
重庆新申佳实业有限公司	33,333.52	2018-11-28	2021-11-27

上述受托管理开发项目的开发处于正常进行之中，其销售货值足以覆盖其从金融机构等取得借款本金，不存在公司因担保而需要履行担保义务的情况。除存在应收债权以及上述担保义务外，公司不存在其他义务。

2) 退场物业项目:

公司的退场项目均为下属物业公司蓝光嘉宝服务通过市场化竞标取得的物业项目,即通过招投标取得相关小区的物业管理权。该等项目的物业管理权一般为3-5年,到期后需要重新履行招投标程序。由于市场化项目的竞争较为激烈,在项目到期后,公司可能无法重新续约(业委会选择了其他物业公司),从而成为退场项目。该等项目的应收账款债务方为住户小业主,与公司不存在关联关系。

公司2017-2020年当年增加的退场项目数分别为3个、23个、38个、47个,主要是相关项目物业管理合同到期所致。

除上述应收账款外,公司不存在担保等其他义务。

(3) 委托管理项目应收款和退场物业项目应收款大比例计提坏账准备的原因,并结合项目运营进展和欠款方还款能力,说明坏账准备计提是否充分、合理:

1) 委托管理项目:

委托管理项目,公司按照约定履行了相关受托管理义务,根据合同约定应收取对应的受托管理服务报酬,据此公司确认相应的委托管理应收款。

部分委托管理项目,因预售收取的款项需要优先预留3-6个月的工程款的支付以及融资款项的监管,在合同约定的时间内未能支付委托管理服务报酬,虽然委托管理项目自身的货值仍然足以覆盖其负债以及公司应收取的报酬,但鉴于交易对方已经未能按时支付公司报酬,公司认为其信用风险已经增大,基于谨慎性考虑,加大了信用风险损失的计提。

2) 退场物业项目:

由于退场项目应收账款均为物业公司小业主欠缴的物业费,单户金额较小,不存在偿付能力不足的问题,但公司考虑到撤场以后,催收成本和催收难度会有所增加,提高了退场项目的应收账款坏账计提比例。

综上,公司认为对委托管理项目应收款和退场物业项目应收款坏账准备的计提是充分、合理的。

会计师意见:

在2020年财务报表审计中,我们关注了公司应收账款余额大幅上升的原因及合理性,充分评估了公司应收账款坏账准备计提的充分性。我们实施的主要审计程序及执行情况如下:

(1) 了解、评估和测试公司收入及应收款项确认政策的合理性,相关的关键内

部控制的设计和执行情况；

(2) 与公司管理层沟通，了解公司报告期各业务板块销售经营情况、及应收账款余额较大幅度上升的原因及合理性；

(3) 通过企查查或同花顺等企业信用公示系统，对重要交易对手的企业信用信息或工商信息进行查询，识别是否与公司存在关联关系；

(4) 检查公司与客户签订的相关交易合同及可以证明达到收入确认条件的支持性文件，以评价公司有关收入确认政策是否符合相关会计准则的要求、实际执行是否满足合同约定相关条件、是否已按照公司的收入政策确认；

(5) 访谈重要交易对手，就合同主要条款、履约义务实际执行情况、款项结算进度等关键事项向对方了解核实；

(6) 对大额应收账款单位执行了独立的函证程序，对未回函款项执行替代程序，并关注期后回款情况；

(7) 结合新金融工具准则、公司金融资产减值政策，复核并检查公司对应收款项坏账准备计提情况（包括公司对可收回性分析的支持性文件合理性检查）；

经核查，公司 2020 年末应收账款余额增加主要是来自于应收材料销售、物业管理及房地产业务等款项增加，与公司该类业务增长趋势基本一致，我们未发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在重大方面存在不一致的情形。我们认为，公司 2020 年末应收账款余额大幅上升是有合理原因，未见重大异常；公司 2020 年末应收账款坏账准备计提是充分、适当的。

三、关于少数股东权益

问题 7.关于资产收益率。年报显示，2020 年末公司归母所有者权益 185.32 亿元，同比下降 3.54%，少数股东权益 278.64 亿元，同比增加 39.97%。与此同时，公司 2020 年度归母净利润 33.02 亿元，同比下降 4.54%；少数股东损益 3.74 亿元，同比下降 46.57%。归母 ROE 平均为 17.82%，与少数股东 ROE 平均水平 1.34%有较大差异。请公司：（1）结合房地产开发业务情况、同行业可比公司情况等，说明 2020 年度公司少数股东权益大幅增加的具体原因；（2）公司归母 ROE 与少数股东 ROE 差异较大的具体原因；（3）结合相关子公司的股权结构、股东性质、股东关联及债权债务关系、股东出资情况等，说明相关项目是否存在利润非同比例分配等安排。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

(1) 结合房地产开发业务情况、同行业可比公司情况等，说明 2020 年度公司少数股东权益大幅增加的具体原因：

鉴于房地产开发行业具有投资大、周期长、地域性强的特点，随着房地产市场竞争加剧，为获取更多的土地资源，降低投资风险，各房地产开发公司会选择与其他成熟的房地产开发企业和机构开展项目合作，少数股东权益在此期间都有较大幅度的增加，2020 年度中国房地产业协会公布的中国房地产百强名单中列示的 2020 年度房地产前 30 强企业少数股东权益平均增幅约为 45%，可比公司少数股东权益增幅为 35.20%，与公司少数股东权益增幅较为接近，列示如下：

单位：万元

公司	2020 年	2019 年	2020 年增速
阳光城	2,856,422	2,674,442	6.80%
中南建设	1,966,205	538,335	265.20%
荣盛发展	542,184	378,477	43.30%
华发股份	4,239,227	2,353,758	80.10%
首开股份	3,258,213	2,840,252	14.70%
大悦城	2,729,519	2,313,006	18.00%
滨江集团	967,562	584,478	65.50%
信达地产	112,390	89,020	26.30%
世茂股份	2,382,361	2,282,077	4.4%
迪马股份	751,341	591,421	27.0%
均值	-	-	35.20%
蓝光发展	2,786,394	1,990,732	39.97%

(2) 公司归母 ROE 与少数股东 ROE 差异较大的具体原因：

由于少数股东投入的各项目时间不同、持股比例不同，项目开发阶段不同，公司归母 ROE 与少数股东 ROE 存在较大差异，具体说明如下：

①各项目公司少数股东投入的时间不同，在各项目公司的持股比例也各不相同，各项目公司所处的开发阶段也不相同（部分项目处于投建阶段，部分项目处于预售阶段，部分项目当年结转收入，部分项目属于尾盘项目），故少数股东损益与当年结转的合作项目损益以及对应少数股东的持股比例、项目开发阶段直接相关。

公司少数股东权益的大幅度增加主要在 2018 年度、2019 年度、2020 年度，其净增加额如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	三年合计	三年合计占 2020 年末少数股东权益比例
净增加额	795,662.68	857,342.53	683,233.59	2,336,238.80	83.84%

由于房地产公司业务特殊性，销售收款时点到收入确认时点存在比较长的时间性差异，一般单一项目开发周期都在 3 年左右，因此 2018 年至 2020 年度少数股东投入的项目，绝大部分处于在建阶段，在此期间各项目公司报表均呈现亏损状态，反映到合并财务报表所体现的少数股东损益为亏损，即使有部分少数股东投入的项目已经达到收入确认条件，但是这部分项目结转取得的净利润和在建阶段的净亏损合并计算时，其少数股东损益也比较小。

②当项目销售达到一定比例以后，少数股东提出作价退出，公司按照项目公司在该时点的公允价值（通常体现为需按照项目清算时点公允价值计算得出少数股东享有的净收益份额与少数股东投入资本的合计金额）收购子公司少数股东股权，在该时点项目公司尚未结转收入。按照《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》第 47 条规定，母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权的溢折价，应当调整合并财务报表资本公积（资本溢价或股本溢价），故该部分未体现在少数股东损益。这也是基于房地产开发特性存在的一种合作模式，详见问题 8 “关于收购少数股权”。

综上所述，由于少数股东投入的项目处于不同的开发阶段，对各项目的投资比例也不相同，其在目前大部分少数股东投入项目未能结转收入的情况下，少数股东损益的增加较少数股东权益增加存在滞后性，且少数股东损益的金额与当期结转的项目少数股东持股比例相关，故在某一时点以合并报表层面的少数股东金额与少数股东损益直接计算少数股东 ROE 与项目实际经营情况存在偏差，公司目前少数股东损益较小是正常的，未来将随着最近三年少数股东投入的项目逐渐结转收入，少数股东损益将得到提升。

（3）结合相关子公司的股权结构、股东性质、股东关联及债权债务关系、股东出资情况等，说明相关项目是否存在利润非同比例分配等安排：

公司下属主要子公司系四川蓝光和骏实业有限公司，该公司系全资子公司，在新获取项目时，少数股东通常直接投资于四川蓝光和骏实业有限公司下属的项目公司或者项目公司的上层拿地壳公司，针对单一项目。

截止 2020 年末，公司的少数股东主要包括其他房地产开发企业、被收购子公司

的原股东、财务投资者以及物业板块在香港上市的战略投资者等。各少数股东方与公司均不存在《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第八条规定所述的关联关系。

各少数股东在获取土地阶段，需要按照与公司签订的投资协议等向项目公司履行出资义务，并垫付前期拿地及运营资金，形成其他应付款；在项目运营后期形成盈余资金时，各股东方按照协议约定按持股比例调拨盈余资金使用，形成其他应收款。上述债权债务关系均属于正常经营性往来款项。

公司下属各子公司均按照各股东占实收资本的比例享有各子公司的可变回报份额，不存在利润非同比例分配安排的情况。

会计师意见：

在 2020 年财务报表审计中，就少数股东权益大幅增加及其资产收益率情况，我们实施的主要审计程序及执行情况如下：

(1) 与管理层沟通，了解公司房地产项目合作开发背景、少数股东权益大幅增加的原因及合理性；同时，结合房地产开发业务情况，对比了同行业可比公司情况；

(2) 获取项目合作开发协议/公司章程等资料，审读分析合同协议中关于涉及股东权利义务、股东退出等主要条款，结合会计准则相关规定和公司经济业务实际情况，对管理层就金融负债和权益工具分类划分的合理性进行了检查；同时着重分析了公司最近三年少数股东权益构成及变化情况；

(3) 我们回顾并关注了以前年度年度已存在的少数股权权益在本期是否有新情况变化而导致负债与权益的划分出现变化，重点检查了该类子公司工商变更相关的资料，询问公司与少数股东的合作情况是否存在变化；

(4) 我们检查了相关协议、工商信息报告、公司章程，核实检查项目公司少数股东在合作前是否与公司存在关联关系、少数股东的股权结构及股东性质；

(5) 在抽样的基础上，我们对金额重大的少数股东权益向少数股东执行函证（函证内容包括合作协议主要条款、涉及的与合作方往来经营款情况等），同时对部分对未回函的函件，已同时执行协议、章程及工商信息等相关替代检查，未见重大异常；

(6) 结合相关协议、项目公司的开发结转情况以及少数股东进入和退出的时间，我们核实了公司归母 ROE 与少数股东 ROE 的差异形成原因，与公司本次回复未发现重大偏差。

经核查，我们未发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程

中获取 的相关资料在重大方面存在不一致的情形。公司 2020 年度少数股东权益大幅增加主要是公司引入合作方共同开发项目所致；公司相关子公司均是按照各股东占实收资本的比例享有各子公司的可变回报份额，不存在利润非同比例分配安排的情况。

问题 8. 关于收购少数股权。年报显示，公司 2020 年度收购子公司少数股东股权支付款项 45.46 亿元，同比增长 355.51%。请公司补充说明：（1）收购子公司少数股东股权的具体交易背景；（2）结合与少数股东共同投资的相关项目合作条款，说明是否涉及股份回购、强制/优先分红、对赌等相关安排，是否存在与少数股东方约定有关退出、固定收益等兜底条款。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

（1）收购子公司少数股东股权的具体交易背景：

公司与部分少数股东合作进行房地产开发，当项目销售达到一定比例以后，少数股东提出作价退出，公司按照项目公司在该时点的公允价值（通常体现为按照项目清算时公允价值计算得出少数股东享有的净收益份额与少数股东投入资本的合计金额）收购子公司少数股东股权。这也是基于房地产开发特性存在的一种合作模式。

（2）结合与少数股东共同投资的相关项目合作条款，说明是否涉及股份回购、强制/优先分红、对赌等相关安排，是否存在与少数股东方约定有关退出、固定收益等兜底条款：

公司与少数股东共同投资的相关项目，均签署了相应的合作开发协议。

（1）部分合作开发协议约定，当项目销售达到一定比例以后，少数股东提出作价退出，公司按照项目公司在该时点的公允价值收购少数股东股权。

公司与少数股东共同投资设立的项目公司，均是建立在具体房地产项目经营基础上，而非无实质经营业务的有存续期限的投资型企业，股东双方是按持股比例享有对应房地产开发业务的经营成果。公司支付的少数股权回购对价款与少数股东原投入资本之间的差异不属于投入资金之资金使用费利息等负债，而是少数股东按持股比例享有的项目公司经营利润，因此对该等少数股东投入，公司认为属于权益性质投入，在合并报表列报为少数股东权益。

（2）在合作协议中约定了其他方有固定收益退出等条款的，公司认为构成了向其他方交付现金或其他金融资产合同义务，公司已将该投资方投入的资金作为金融负债列报。

在公司合并财务报表列示的少数股东权益，不存在与少数股东方约定有关固定收益退出等兜底条款。

会计师意见：

在 2020 年财务报表审计中，我们关注了公司收购子公司少数股东股权的交易背景以及相关合作协议、少数股权退出协议安排的原因及合理性。我们实施的主要审计程序及执行情况如下：

（1）结合与少数股东共同投资的相关项目合作条款，询问了解公司收购子公司少数股东股权背景、收购时点及其合理性；

（2）检查收购少数股东股权决策审批流程，同时抽样检查了公司内部经审批的少数股权对价计算依据及计算过程，评价公司收购子公司少数股东股权对价公允性；

（3）获取了收购少数股权的相关收购协议、工商变更资料检查，并结合合同约定的少数股权款支付进度，分析判断公司对收购日判断的恰当性；

（4）我们检查了公司关于收购少数股权所形成的权益性交易相关会计处理是否符合会计准则相关规定，及其对财务报表的影响。

经核查，我们未发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在重大方面存在不一致的情形。我们认为，公司收购子公司少数股东股权主要是基于双方相关项目合作条款的约定，在公司合并财务报表列示的少数股东权益，未发现相关项目合作条款中存在涉及固定价格的股份回购、固定收益退出/强制/优先分红/对赌等相关安排。

四、关于现金流和债务结构

问题 9. 关于经营和投资现金流。2016-2020 年间，公司经营活动和投资活动现金流量净额之和持续为负，分别为-48.12 亿元、-19.72 亿元、-95.49 亿元、-58.19 亿元和-109.17 亿元，生产经营活动对筹资能力依赖度较高。且 2020 年度，公司经营活动现金流量净额进一步由正转负，为-61.27 亿元。请公司补充披露：（1）公司经营活动和投资活动现金流持续为负的主要原因，是否对公司生产经营和持续经营能力存在影响；（2）结合目前房地产融资政策，说明公司后续的相关融资安排；（3）2020 年度，公司购买商品、接受劳务支付的现金为 607.60 亿元，同比增长 53.97%，结合公司经营和投资活动现金流持续为负的情况，说明上述大额现金支付的必要性，公司生产经营决策是否审慎。

公司回复：

(1) 公司经营活动和投资活动现金流持续为负的主要原因，是否对公司生产经营和持续经营能力存在影响：

公司生产经营规模增长所产生的持续资金需求是公司经营活动和投资活动现金流持续为负的主要原因。招拍挂及收并购是公司获取土地储备的主要方式，其中通过招拍挂的方式获得土地储备，形成经营性的现金流出，通过收并购的方式获得土地资源，形成了投资性的现金流出。2016年至2020年新增的土地储备总建筑面积共计3,936.16万平方米，因取得土地支付现金与项目预售贡献现金流存在时间性差异且部分项目一次性支付土地款但是进行分期开发，由此造成近几年经营性和投资性的现金流净额之和为负。

虽然2016年至2020年因土地储备面积规模扩大导致暂时性的经营和投资现金净流出，但是对公司的生产经营和持续经营能力不存在重大影响。一方面公司各年销售金额、销售面积、新开工面积持续增加，经营业绩保持平稳增长；另一方面，公司土地投资成果显著，土储结构持续优化，2020年新增项目数量新一线、二线及强三线占比八成，华东区域占比四成。土地储备结构的优化为公司可持续发展奠定了良好的基础。

公司2016年至2020年相关数据如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度	20年同16年增长率
当年销售面积（万平方米）	1,205.07	1,095.30	802.00	609.27	282.00	327%
当年新开工面积（万平方米）	1,236.04	866.93	1,077.00	530.90	349.45	254%
当年竣工面积（万平方米）	507.32	516.00	337.00	273.07	328.55	54%
年度新增土地储备总建筑面积（万平方米）	962.00	1,121.00	1,496.00	245.83	111.33	764%

(2) 结合目前房地产融资政策，说明公司后续的相关融资安排：

当前房地产金融环境发生重大变化，“三道红线”“两大集中”政策的相继出台，清楚表明了“房住不炒”、“三稳”、“不把房地产作为经济刺激的主要手段”将长期坚持。较之以往，房地产金融监管思路更加清晰，手段更加细致，公司后续的融资安排也会考虑目前政策监管及金融监管的政策趋势，提前做好融资工作安排，以资金来源多渠道、强时效、长久期、低成本为标准，以资金用途高安全性、高收益性、高流动性、高灵活性为准绳。

直接融资方面，在结合市场信用环境的基础上提前做好发行规模的申报及发行准

备工作，尽量实现借新债还旧债，力争尽可能多的保留宝贵的信用债额度规模，但同时也做好发行规模缺口的自有资金补足准备。间接融资方面，结合项目获取及开发进度，提前对接主流的融资机构，做好项目获取及推进中的融资匹配。

(3) 2020 年度，公司购买商品、接受劳务支付的现金为 607.60 亿元，同比增长 53.97%，结合公司经营和投资活动现金流持续为负的情况，说明上述大额现金支付的必要性，公司生产经营决策是否审慎：

2020 年度购买商品、接受劳务支付的现金 607.60 亿元，同比增幅较大，主要系公司经过前几年的较快增长，土地储备持续增加，当期开发项目规模增加使得工程建设资金需求同比增大；同时公司 2020 年度提前布局获取大量优质土地所需土地款支付较大。其中工程建设支出为公司进行项目开发，保持稳定供货及销售所需必要支出；为获取土地支付的土地款则是公司为保证未来持续经营而必须进行的投入。

公司拥有完善的经营决策程序，制定了严格的内部控制制度，重大经营决策均会进行充分测算及论证，相关支付均根据公司实际现金情况执行，尤其对于项目获取实行区域预审、总部职能复审、决策机构终审的三级审批机制，能够确保公司经营决策审慎合理。

问题 10. 关于债务结构。年报显示，公司杠杆率水平有所上升。2020 年末公司资产负债率 82.04%，同比上升 1.42 个百分点，扣除预收账款后资产负债率为 73.03%，同比亦有提升。与此同时，2020 年末公司金融负债 1162.26 亿元，其中 733.66 亿元预计将于一年内到期；而货币资金 297.43 亿元，其中受限资金 8.50 亿元，包含因质押受限的 2.45 亿元。请公司补充说明：（1）公司货币资金质押受限的具体形成背景和原因，是否侵害上市公司利益；除已披露的受限资金外，公司货币资金是否存在其他使用受限情形；（2）自查评估目前的债务风险情况，并结合目前“三道红线”的相关标准，说明公司后续去杠杆、降负债的具体应对措施及相应债务偿付安排。

公司回复：

（1）公司货币资金质押受限的具体形成背景和原因，是否侵害上市公司利益；除已披露的受限资金外，公司货币资金是否存在其他使用受限情形：

受限资金 8.5 亿元中包含因质押受限的 2.45 亿元，质押受限主要系重庆芙蓉公馆项目与民生银行合作进行的货币资金质押，用于项目公司开发建设及补充流动资金，未侵害上市公司利益。

公司除已披露的受限资金外，不存在其他使用受限情形。

(2) 自查评估目前的债务风险情况，并结合目前“三道红线”的相关标准，说明公司后续去杠杆、降负债的具体应对措施及相应债务偿付安排：

截止 2020 年 12 月末，公司合并报表范围有息负债规模为 729.85 亿元，现金短债比 1.06，净资产负债率为 88%，扣预收资产负债率 73%。整体有息负债规模适度，债务风险可控。

2021 年公司资金管理的总体策略：控负债规模，优化债务结构，降低融资成本，保现金流安全，在安全的前提下稳健发展。预计有息负债规模保持稳中有降。具体在以下几个方面进行提升：①强机制：系统化提升贷前、贷中、贷后管理机制，根据资金战略要求完善现有规章制度。②降杠杆：杜绝高成本、盲目投资加杠杆；对于有益于债务结构调整，以及优质收并购项目的良性杠杆应继续加大支持，实施分类管理精准调控；③调结构：增加银行类融资，减少非银融资。增加开发贷融资，减少前端融资。2021 年公司对区域融资考核不再以规模为主，以融资效率高、成本低、久期长、使用灵活、有增量为思路。

同时公司会继续加强自身运营能力，保障快速去化，提高周转，抓回款，持续提升产品质量，从而为公司提供稳定的经营现金流；提升资金管理能力，把握住有限的融资现金流，适度控制投资规模及节奏，秉持严格的资金管理制度，保留充足的资金预算以应对极端情况，做好到期债务的兑付安排。

五、其他

问题 11.关于商誉。年报显示，2020 年末公司商誉余额 7.41 亿元，本年度因收购相关物业管理类公司增加商誉 4.73 亿元。请公司结合目前资金周转、业务调整安排等补充披露报告期内进行相关收购的主要考虑。

公司回复：

2020 年度公司商誉的变动原因为控股子公司蓝光嘉宝服务收购相关物业管理类公司所致。蓝光嘉宝服务于 2019 年 10 月 18 日登陆港交所（股份代码：2606），取得募集资金净额 160,051 万元，其中的 77%或 123,239 万元的用途为扩大物业管理服务。由于近年来物业行业正处于高速发展扩张的时代，规模优势将极大程度上决定了未来的市场地位，蓝光嘉宝服务在 2020 年积极开展物业并购业务。公司在开展收并购业务时，严格按照管理口径扣非净利润后的 PE 倍数确认收购对价，在 2020 年公司

收购的平均 PE 倍数为 15.18 倍，低于行业 PE 平均值 17.24 倍，对比数据如下：

时间	收购方	标的公司	股权比例	收购价格 (万)	上年净利润 (万)	静态 P/E
2020-6-28	时代邻里	上海科箭物业	100%	234,00	1,176	19.9
2020-5-7	新城悦服务	成都诚悦时代	61.50%	10,455	1,636	10.40
2020-4-22	奥园健康	乐生活智慧社区	80.00%	24,790	1451	21.36
2020-3-24	时代邻里	广州浩晴物业	100.00%	3,272	379	8.64
2020-3-16	银城生活服务	南京汇仁恒安物业	51.00%	4,590	424	21.23
2020-1-22	和泓服务	上海同进物业	70.00%	2,959	178	23.70
P/E 平均值						17.54

截至 2021 年 4 月 20 日，公司已完成蓝光嘉宝服务全部股权对外转让交割，蓝光嘉宝服务不再纳入公司合并报表范围。

问题12.关于其他权益工具。年报显示，2020年末公司其他权益工具余额21.51亿元，主要为发行在外的永续债，包含2018年第一期中期票据和百瑞宝盈823号/824号集合资金信托计划等。请公司补充说明：（1）上述集合信托计划的交易背景和资金来源；（2）结合中期票据和集合信托计划的利率调整约定、偿付安排等条款，说明将上述金融工具分类为永续债（或其他权益工具）的会计处理依据，是否符合会计准则要求和行业惯例。请公司年审会计师发表意见。

公司回复：

（1）上述集合信托计划的交易背景和资金来源：

2018年第一期中期票据资金来源为公开市场募集，总规模10亿元，无固定期限。募集资金用于武汉林肯公园，成都雍锦王府、成都金悦府等项目开发建设以及成都COCO国际借款偿付。

百瑞信托设立百瑞宝盈823号集合资金信托计划，资金来源为集合信托募集，总规模15亿元，信托期限2+N年。信托资金用于向公司进行可续期债权投资，用于公司名下实控的蓝光宝鸡雍锦半岛项目开发建设。

百瑞信托设立百瑞宝盈824号集合资金信托计划，资金来源为集合信托募集，总规模20亿元，信托期限2+N年。信托资金用于向公司进行可续期债权投资，用于公司

名下实控的蓝光天津鹭岭景园项目开发建设。

截至2020年末，百瑞宝盈823号/824号实际募集115,923万元投向公司。

上述资金募集来源于机构投资者等，不存在公司及其关联方认购的情况。

(2) 结合中期票据和集合信托计划的利率调整约定、偿付安排等条款，说明将上述金融工具分类为永续债（或其他权益工具）的会计处理依据，是否符合会计准则要求和行业惯例：

有关利率调整约定及偿付安排

项目	利率调整约定	偿付安排	强制还本付息条款
2018年第一期中期票据	前3年利率保持不变，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率，票面利率=基准利率+初始利差（初始票面利率-初始基准利率）+500BPS。	公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何递延支付利息次数的限制	公司及下属子公司未能清偿到期应付（或宽限期到期后应付（如有））的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何金融机构贷款（包括银行贷款、信托贷款、财务公司贷款等），且单独或累计的总金额达到或超过人民币1亿元
百瑞宝盈823号/824号	初始利率8.8%，每年调整一次，每次上调3%，最高不超过15%	公司有权选择将各期投资资金当个投资收益计算期间的应付全部投资收益以及已递延支付的所有投资收益及其孳息（如有）推迟至下个投资收益支付日支付。公司递延支付不受次数限制	1、减少注册资本；2、向普通股股东以任何形式分配股息、红利、利润；3、向其计入公司权益资产核算的任一融资工具（包括但不限于公开市场发行的可续期中票、公司债、优先股等，以及非公开发行的可续期私募债、资管产品，永续/可续期型债务融资等）进行任何形式的兑付（包括利息/投资收益/本金等）

公司取得的上述金融工具约定了公司可以递延支付本金及利息，相关强制还本付息的情形均都属于公司可以控制其实施的，而不是受市场变化或其他因素影响而不能控制的变量条件，公司认为该金融工具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，公司将其作为其他权益工具列报符合会计准则要求和行业惯例。

会计师意见：

在2020年财务报表审计中，我们关注了公司对相关永续债涉及到金融负债与权益

工具分类的认定及计量的合理性，我们实施的主要审计程序及执行情况如下：

（1）了解公司相关永续债发行的交易背景、资金来源以及募集资金用途；

（2）获取公司永续债（其他权益工具）相关合同，审读分析合同主要条款，并结合《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》相关会计准则规定，分析判断公司将其作为其他权益工具分类的恰当性；

（3）结合相关准则规定，检查公司对永续债（权益工具）列报及其利息计提的会计处理恰当性；

（4）对2020年新增的永续债（其他权益工具）百瑞宝盈823号/824号集合资金信托计划，就合同关键条款向百瑞信托执行了函证程序，并已于报告日前回函相符。

经核查，我们未发现公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在重大方面存在不一致的情形。我们认为，公司上述分类为永续债（其他权益工具）的中期票据和集合信托计划的会计处理恰当，符合相关会计准则规定。

特此公告。

四川蓝光发展股份有限公司

董 事 会

2021年6月4日