



信永中和会计师事务所

ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

## 关于对四川蓝光发展股份有限公司 有关事项问询函的回复

上海证券交易所:

根据我们收到四川蓝光发展股份有限公司（以下简称“蓝光发展”或“公司”）转来的上海证券交易所 2021 年 12 月 23 日下发的（上证公函【2021】3014 号）《关于对四川蓝光发展股份有限公司有关事项的问询函》（以下简称“问询函”）要求，就问询函中要求年审会计师发表意见的事项，经与管理层沟通，并结合我们 2020 年年审过程中执行的审计程序及获取的审计证据，我们进行了认真核查和落实，现回复如下：

### 【一、关于交易对价】

根据公告，本次转让前，公司将对重庆场玖进行资产重组，模拟重组后包括重庆场玖及其下属重庆未来城 104 亩项目、重庆芙蓉公馆项目以及天津小站等项目。重庆场玖模拟交易后的账面净资产为 14.84 亿元，而本次交易作价仅为 1 元。请公司补充披露：（1）结合本次交易的背景，以及标的资产所处行业、历史经营情况、主要资产情况、可比交易情况等，说明交易作价仅为 1 元的原因及合理性，该交易安排是否损害上市公司利益；（2）结合本次交易对价与账面价值差异情况，说明公司前期对标的资产的减值计提是否充分，是否存在资产不实或高估资产的情况，并自查除上述资产之外，公司其他资产是否存在前期减值计提不充分的情形。请会计师发表意见。

公司回复：

1、结合本次交易的背景，以及标的资产所处行业、历史经营情况、主要资产情况、可比交易情况等，说明交易作价仅为 1 元的原因及合理性，该交易安排是否损害上市公司利益：

#### （1）交易标的涉及的项目经营情况

本次交易标的为公司持有的重庆场玖 100% 股权，涉及三个房地产项目（重庆未来城 104 亩项目、重庆芙蓉公馆、天津小站项目）。项目具体的开发建设情况如下：

重庆未来城 104 亩项目：重庆灿瑞置业有限公司（以下简称“重庆灿瑞”）于 2019 年 4 月通过招拍挂方式取得位于重庆渝北区两路组团的 104.35 亩土地的国有土地使用权。

该项目自 2019 年 10 月开工建设，在建工程面积 147850 m<sup>2</sup>，现状处于停工状态，未开发土地 0 m<sup>2</sup>。根据目前施工进度，依据《国有建设用地土地使用权出让合同》约定的竣工日期，本项目存在逾期竣工及逾期交房风险。

重庆芙蓉公馆项目：重庆宇晟置业有限公司（以下简称“重庆宇晟”）于 2017 年 6 月通过招拍挂方式取得位于重庆两江新区两路组团的 274.21 亩土地的国有土地使用权。该项目自 2019 年 5 月开工建设，在建工程面积 599048 m<sup>2</sup>，现状属于停工状态，未开发土地为 18400 m<sup>2</sup>。根据目前施工进度，依据《国有建设用地土地使用权出让合同》约定的竣工日期，本项目已构成逾期竣工情形，并存在逾期交房风险。

天津小站项目：天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司（以下简称“天津小站”）于 2019 年 3 月通过招拍挂方式取得天津津南区 665 亩土地的国有土地使用权。该项目自 2019 年 7 月开工建设，在建工程 551888.48 m<sup>2</sup>，现状处于施工过程中；目前西地块主体封顶，二次结构施工中；中地块主体封顶，二次结构完成；东地块已取得施工证，未打桩；未开发土地 60740.1 m<sup>2</sup>。根据目前施工进度，依据《国有建设用地土地使用权出让合同》约定的竣工日期，本项目存在逾期竣工及逾期交房风险。

上述项目由于公司目前的债务风险，面临着停工、诉讼、查封、复工困难的问题，存在着逾期竣工及逾期交房的的风险。

## （2）交易标的及其下属子公司截止 2021 年 8 月 31 日的资产情况

单位：万元

财务指标 (未经审计)	重庆场玖	天津小站	重庆宇晟	杭州工发	重庆灿瑞
资产总计	1,067,460.92	482,510.64	324,449.03	1,908.28	261,802.58
负债合计	919,091.29	278,767.40	352,174.55	38.53	182,115.05
净资产	148,369.63	203,743.24	-27,725.52	1,869.75	79,687.54

备注：上述财务数据考虑了重庆灿瑞除未来城 104 亩项目资产与负债以外的其他资产与负债的剥离。

目前，项目相关的股权及土地已质押、抵押给金融机构。因债务风险导致的借款纠纷、建设工程合同纠纷等，重庆未来城 104 亩项目、重庆芙蓉公馆项目名下土地均被法院查封冻结（具体详见公司临时公告 2021-145 号）。

## （3）本次交易作价的基础及合理性说明

公司本次交易的主要目的是为了解决困难项目的建设和交付问题。为确保交易价格的公允，本次交易聘请具有证券期货从业资格的资产评估机构重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司评估并出具了《重庆悦宁山企业管理有限公司拟收购股权所涉及的重庆场玖商贸有限责任公司股东全部权益投资价值资产评估报告》。经评估人员综合评定估算，重庆场玖商贸有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的投资价值为 228.46 万元。本次交易以评估报告为基础，经协商各方达成一致重庆悦宁山收购公司所持重庆场玖 100% 股权的对价为 1 元。

由于本次交易涉及的项目面临金融债务违约、拖欠工程款等原因出现停工停建和非正常施工等情况并难以保障项目交付，本次交易是基于维护房地产开发相关各方的利益，实现房地产开发的初衷和保交付的背景下进行的，同时交易采用了承债式收购，在出售资产的同时也能够降低公司负债 91.91 亿元，有利于公司解决目前的债务问题。

因此，在上述交易背景下，公司本次交易以评估值为基础，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司利益的情况。

**2、结合本次交易对价与账面价值差异情况，说明公司前期对标的资产的减值计提是否充分，是否存在资产不实或高估资产的情况，并自查除上述资产之外，公司其他资产是否存在前期减值计提不充分的情形：**

本次交易对价与账面价值差异 14.84 亿，差异原因主要系交易标的按照假设开发法评估减值 14.06 亿所致，造成评估减值的因素主要系本年受疫情反复、行业政策调控、市场下行、材料价格上涨、标的项目开发周期延长等多重因素叠加影响，基于交易基准日公司进行项目模拟持续开发的预计亏损金额较大所致，与前期相比交易项目因市场价格下降导致整体货值下降约 13 亿元/降幅约 9%（其中天津小站项目货值下降了约 9.5 亿元），而预计项目未来成本和费用投入却增加约 5 亿元/增幅约 3%，上述情况造成未来现金流入的减少及现金流出的增加对项目可变现净值的影响较年初降低约 18 亿元，也是本次标的资产减值的主要原因。

前期公司依据资产负债表日所能取得的最可靠证据为基础，遵照《企业会计准则第 1 号-存货》的要求进行存货跌价准备测试，对于存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备，测试结果显示在资产负债表日标的项目并未减值，因此按照账面成本进行存货价值列报不存在标的资产前期减值计提不充分的情况，不存在资产不实或高估资产的情况。

公司对其他资产，每个资产负债表日均会遵照《企业会计准则第 1 号-存货》的要求，结合存货项目所处市场环境以及公司的销售策略进行减值测试，判断报告当期存货跌价准备情况；在进行减值测试时公司以成本与可变现净值孰低原则计价，在确定存货的可变现净值时以每个资产负债表日所能取得的最可靠证据为基础，并考虑该时点持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素综合确定，对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备，2018 年至 2020 年各年度末存货跌价准备余额分别为 11.37 亿元、14.28 亿元和 15.91 亿元，公司前期不存在前期减值计提不充分的情形。由于公司自 2021 年 7 月开始出现债务逾期，公司 2021 年 6 月末存货跌价准备余额为 60.96 亿元（未经审计），当时主要基于流动性的需求对存量物业进行了折价变现，但未能充分预计到后续债务风险加大、公司为持续脱困保项目交付而处置项目的损失，预计性不足。

**会计师意见：**

鉴于公司本次回复中所述资产交易的价格与 2020 年末资产账面价值的巨大差异，收到公司转来的上海证券交易所的问询函，我们十分关注。鉴此：

第一，我们收集了本次交易公司对存货可变现净值估计相关数据与公司 2020 年进行存货跌价测试的相关数据进行了比较，并查阅了公司转来的与本次交易相关的资产评估报

告；

第二，我们对本所进行 2020 年度财务报表审计时实施的存货跌价准备测试审计的相关审计程序与获取的审计证据进行了再次复核：

(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；2) 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；

第三，就本次交易的背景及合理性，我们与公司管理层进行了沟通讨论。经询问，我们了解到，正如公司所做的介绍，本次交易涉及的三个项目均面临金融债务违约，拖欠工程款等原因出现停工停建和非正常施工等情况并难以保障项目交付，本次交易是在在尽可能维护房地产开发相关各方的利益，实现房地产开发的初衷和保交付的情况下进行的；本次交易采用了承债式收购，在出售资产的同时也大量降低负债；同时，在考虑未来建设及交付的售楼价格时，交易各方以谈判当时的行业市场情况作出判断，造成了本次交易价格远低于账面价值的情况。在对照分析后，我们认为公司 2020 年末针对这些项目的存货跌价准备的测试与判断并无明显的不合理之处。

经核查，我们认为，公司上述项目及其他项目资产在当时的市场环境和公司正常经营情况下于 2020 年 12 月 31 日的存货跌价准备计提充分、合理。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年一月四日