

证券代码：600466 证券简称：蓝光发展 公告编号：临 2022-013 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

对上交所关于公司业绩预告相关事项的问询函的回复

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。

重要内容提示：

● 公司2021年第四季度出现大幅亏损的原因主要系公司债务风险持续加大导致经营亏损幅度增大，以及公司根据客观变化对项目补提资产减值17亿元和对外转让项目导致公司进一步增加了亏损金额所致。

● 2021 年度公司拟计提减值损失约 69.09 亿元，主要为存货跌价准备，是公司基于谨慎性原则，综合报告期内相关因素变化并依据会计准则做出的合理预估。

● 2021年度公司房地产业务收入同比下滑47.37%主要系受到公司流动性风险影响导致工程进度放缓，使得原计划本期纳入结算的项目在本期未能达到结转条件延迟至以后期间结算所致。公司毛利率下降主要系销售价格下降以及原较高毛利的现代服务业及医药业务已对外出售不再纳入合并报表所致，公司毛利率持续下降的风险依旧存在。公司2019年-2021年的财务费用资本化率分别为88.50%、87.12%、65.77%，利息和成本支出的增加以及利息资本化率下降使得公司2021年度的财务费用较上年度增加约8.36亿元。目前，公司已在专业中介机构配合下完成资产和负债底数的摸排，形成了债务风险化解方案雏形，正式的方案尚在细化和制订过程中。

● 2021年度公司处置下属物业管理公司和部分房地产项目的整体处置交易价格约为157.02亿元，账面成本约为158.29亿元，产生投资损失约1.27亿元，考虑所得税影响后产生非经常性损益约-7.33亿元。

公司于2022年1月28日收到上海证券交易所《关于四川蓝光发展股份有限公司业绩预告相关事项的问询函》，现将问询函回复内容公告如下：

问题一、公司 2021 年三季报显示，前三季度归母净利润亏损 67.05 亿元，与本次披露的预计 2021 年全年归母净利润亏损 120.37 亿元差异较大。请公司结合房地产业务的项目结转等经营情况，说明公司 2021 年四季度出现大幅亏损的具体原因及合理性，是否存在前三季度成本费用应结转而未结转等利润调节情形。

公司回复：

截止 2022 年 2 月 9 日，公司累计到期未能偿还的债务本息金额合计 298.55 亿元，随着债务风险的持续加大，公司在 2021 年四季度经营出现较大困难，公司项目面临停工、诉讼、查封、逾期竣工等问题，公司房地产销售也出现量价下滑，进一步加重了经营亏损幅度；同时，根据公司情况的客观变化，公司对具有减值迹象的项目进行最新测算后，基于对可变现净值低于账面成本计提资产减值，预计需补提约 17 亿元；另一方面，公司前期为化解债务问题和保交付而对外转让项目也导致公司进一步增加了亏损金额，其中与重庆悦宁山企业管理有限公司的交易亏损金额约 14.88 亿元（具体详见公司临时公告 2021-145 号、2022-004 号公告）。

上述业务公司均基于资产负债表日当下时点最新情况，并按照会计准则相关要求进行的会计处理，准确的财务数据以公司披露的 2021 年年报为准，公司不存在前三季度成本费用应结转而未结转等利润调节情形。

问题二、公告显示，报告期内公司计提减值损失约 69.09 亿元，主要为存货跌价准备，而 2020 年公司资产减值损失计提规模仅 1.66 亿元。请公司：（1）补充列示存货中各项目计提减值准备的具体金额，并结合项目的区位分布、开发情况、销售进展、市场供求等因素，说明本期计提大额减值的原因及合理性；（2）补充披露上述资产减值测试的方法及过程，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定；（3）结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，是否存在前期计提不及时、不充分的情形。

公司回复：

1、补充列示存货中各项目计提减值准备的具体金额，并结合项目的区位分布、

开发情况、销售进展、市场供求等因素，说明本期计提大额减值的原因及合理性：

公司 2021 年拟计提减值损失 69.09 亿，主要为存货跌价准备，是公司管理层基于当前公司客观情况的变化，特别是公司本期发生流动性风险以来，公司为解决流动性危机快速回笼资金，对部分存量物业进行了折价变现，同时由于公司房地产业务品牌形象受损，使得消费者信心进一步减退，进一步加大了后期销售压力，上述原因导致公司销售难度加大、开发周期延长并进一步增加了相应的开发成本。

综合上述客观情况的变化，公司管理层基于谨慎性原则对本期末存货按照会计准则的要求计提了约 66.78 亿的资产减值，因此，公司本年减值计提是综合报告期内相关因素变化依据会计准则做出的合理预估。

公司减值计提前五项目明细如下：

项目名称	计提金额（万元）	区位分布	计提原因
临潼长岛国际	47,760.90	西安	因公司报告期内出现流动性问题，导致开发周期延长，成本增加；同时受行业市场影响及为应对流动性困难，保证项目交付，造成货值折损。
南宁雍锦澜湾一期	45,721.70	南宁	
达州芙蓉风华一期	44,241.88	达州	
张家口雍锦锦汇	40,703.16	张家口	
南宁雍锦澜湾二期	33,876.48	南宁	

2、补充披露上述资产减值测试的方法及过程，说明计提金额是否准确、恰当，是否符合《企业会计准则》规定：

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。

存货可变现净值计算过程：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估计的销售费用及相关税费的金额确定。相关数据确定的依据和方法如下：

（1）存货估计售价确定原则：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。

（2）预计销售费用确认原则：根据各项目所在区域市场情况及预计售价估计

未来可能发生的销售费用，预计整体费用率平均 2%左右。

(3) 相关税费确认原则：根据各项目预计销售的增值额估计未来可能产生的相关税费，税率在 1%—40%之间不等。

公司 2021 年拟计提减值损失 69.09 亿，资产减值测试的方法及过程符合《企业会计准则》的规定。上述会计估计系公司初步核算结果，尚需履行进一步的财务报告内部控制程序，加上国家宏观政策及房地产行业市场情况变化对市场预期的影响，也可能导致公司在年报编制过程中对相关会计估计作出适当的调整，最终金额以公司年审注册会计师审计结果为准。

3、结合近三年存货减值准备的计提情况，说明本期存货跌价准备计提相关政策是否与前期一致，是否存在前期计提不及时、不充分的情形：

每个资产负债表日，公司均会依据会计准则及公司一贯的会计政策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 2021 年各年度末存货跌价准备余额分别为 11.37 亿元、14.28 亿元、15.91 亿元和 66.78 亿元。公司本期存货跌价准备计提相关政策与前期是一致的，本期计提大额减值主要系公司 2021 年发生流动性风险以及公司根据市场环境的变化进行测试后判断未来可变现净值降低所致，不存在前期存货跌价准备计提不充分、不及时的情形。

问题三、公告显示，报告期内公司主营业务亏损约 43.94 亿元，主要系项目交付减少导致房地产业务收入下滑、降价销售导致毛利下降甚至亏损、利息支出资本化减少等原因。请公司：（1）结合房地产业务的区域布局，各项目的施工、销售和交付情况，以及同行业可比公司情况，补充披露房地产业务收入下滑的具体原因及合理性；（2）结合土地获取成本、建安成本、房产销售价格等因素以及同行业可比公司情况，说明公司毛利率大幅下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险；（3）补充说明公司近三年财务费用资本化率的变化情况以及对财务费用的影响；（4）请结合债务偿付情况，补充披露截至目前公司已取得的债务化解进展，公司后续拟采取何种措施以改善流动性和提升盈利能力。

公司回复：

1、结合房地产业务的区域布局，各项目的施工、销售和交付情况，以及同行业可比公司情况，补充披露房地产业务收入下滑的具体原因及合理性：

(1) 公司房地产收入分区域情况如下：

单位：万元

区域	2020年	2021年	增减额
成都区域	1,808,802.19	558,669.03	-1,250,133.17
滇渝区域	535,572.44	123,934.18	-411,638.26
华北区域	277,490.77	96,750.75	-180,740.03
华东区域	885,956.48	588,271.13	-297,685.35
华南区域	201,395.08	299,624.93	98,229.85
华中区域	268,201.76	425,972.89	157,771.13
合计	3,977,418.72	2,093,222.91	-1,884,195.83

(2) 公司 2021 年度房地产收入前五的明细如下：

公司名称	项目名称	金额
西安灿琮置业有限公司	西安公园华府 3 号地	162,289.14
合肥蓝光宏景置业有限公司	合肥半岛公馆	152,861.64
成都金堂蓝光和骏置业有限公司	翡翠湾二期	137,152.97
吉安和骏铠泷房地产开发有限公司	吉安雍锦半岛	127,225.81
湖州蓝光和骏置业有限公司	湖州雍和园	125,928.47

备注：上述收入的最终金额以公司披露的 2021 年年度报告为准。

公司为一家全国性的房地产企业，目前已布局六大区域，区域布局相对均衡。公司本期房地产业务收入下滑主要系受到公司流动性风险影响导致工程进度放缓，使得原计划本期纳入结算的项目在本期未能达到结转条件延迟至以后期间结算，由此造成的房地产业务结算收入较 2020 年度 397.74 亿元减少约 188.42 亿，同比下降 47.37%。

2、结合土地获取成本、建安成本、房产销售价格等因素以及同行业可比公司情况，说明公司毛利率大幅下滑的原因及合理性，是否存在进一步下滑的趋势或风险：

(1) 毛利率下滑的主要原因分析

2021 年公司整体毛利率约为-1.76%，较上年度下降 24.34 个百分点，主要系销售价格下降导致的地产业务毛利率下降，以及原较高毛利的现代服务业及医药业务已对外出售不再纳入合并报表所致，具体情况如下：

① 地产业务销售价格下降：

2021年房地产业务毛利率约为-2.58%，较上年度21.33%下降23.91个百分点，公司房地产业务销售价格同比下降约35.69%。

销售端：报告期内房地产的销售价格受到国家房地产行业的持续调控政策以及疫情反复的影响，公司整体毛利率随行业大势持续走低，同时叠加本期公司为解决债务危机换取流动性降价销售部分存量物业，尤其加大了存量车位的去化力度，更加拉低了本期结转项目的平均售价，与2020年相比公司单方结转收入由0.96万元降低至0.62万元每平方米，同比每平方米下降达到0.34万元，降幅35.69%。

成本端：报告期内公司单方结转成本约0.63万元，较2020年度0.76万元减少0.13万元，下降了16.14%，主要系加大了存量车位的去化力度，拉低了本期结转项目的平均成本，其中：单方土地结转成本0.26万元，较2020年度0.34万元减少0.08万元，下降了24.25%。

② 公司业务范围缩减：

公司分别于2020年9月及2021年4月出售医药业务和现代服务业业务，该两项业务毛利率均高于公司整体毛利率。本期该两项业务仅贡献毛利约1.64亿元，毛利率为22.19%，去年同期贡献毛利为11.13亿元，毛利率为41.33%。上述该两项业务毛利贡献同比下降了9.49亿元，降幅约85.31%，毛利率也较去年同期下降约19.14个百分点。两项业务范围的缩减也使得公司整体毛利率进一步下降。

(2) 毛利率是否存在进一步下滑的趋势或风险的说明：

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但土地成本居高不下，以及受公司流动性紧张的影响对部分存量物业折价变现需求所致。因此，基于政府“房住不炒”的整体基调、市场环境的不确定性以及公司为解决流动性问题对于物业变现的客观需要，公司毛利率持续下降的风险依旧存在。

3、补充说明公司近三年财务费用资本化率的变化情况以及对财务费用的影响：

报告期内在整体融资环境收紧的情况下，尤其公司上半年因流动性紧张阶段性加大了融资力度，加之利率随着融资环境收紧上升，导致本期利息支出及资金成本增加；本期新增的部分借款主要用于偿还前期债务并未直接用于项目建设，上述因素的影响使得本期公司利息资本化率从上年度的87.12%下降至65.77%，同比下降21.35个百分点，利息及成本支出的增加以及利息资本化率下降双重因素叠

加使得公司本期财务费用较上年度增加约 8.36 亿元。

公司近三年财务费用资本化率分别为：

年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资本化率	65.77%	87.12%	88.50%

4、请结合债务偿付情况，补充披露截至目前公司已取得的债务化解进展，公司后续拟采取何种措施以改善流动性和提升盈利能力。

(1) 公司债务风险化解进展情况：

前期，公司按照“短期维稳纾困、中期稳步清偿、长期转型发展”的整体思路逐步推动风险化解工作，切实履行主体责任，以稳经营、保交付为工作重心，争取最大限度保障全体购房者和全体债权人的整体利益。目前，在专业中介机构配合下，公司已完成资产和负债底数的摸排，形成了风险化解方案雏形，正式的方案尚在细化和制订过程中。

公司计划在秉承自愿性原则的前提下加快对债委会扩容，组建全国性的债委会，逐步与不同类型的债权人就风险化解整体方进行协商沟通，根据债务类别分组征求债权人意见，并在各省市政府、银保监会及证监会等金融监管机构指导下进一步细化方案，按照市场化、法制化原则，争取更多的债权人参与重组方案的打磨和实施。

(2) 公司后续拟采取的改善流动性和提升盈利能力的相关措施：

① 加快债务风险化解方案制定，全面推动包括社会稳定、债务偿付、持续经营、战略转型在内的风险整体化解方案尽快成型，通过公司债务风险化解方案的落实，在公司逐渐克服困难、恢复正常经营、具备偿债能力时，全力偿付金融债务，降低有息负债规模，减少财务费用支出，提升公司盈利能力。

② 与金融机构、政府部门积极协调、沟通，通过释放抵押资源、保障按揭及公积金额度支持、缩短放款周期等措施，增加经营性回款；继续全力以赴挖潜资源，提高资产运营效率、盘活存量资源、提高资产价值，严格控制各项支出，从而减少财务费用支出，提升公司盈利能力。

问题四、公告显示，报告期内公司处置下属物业管理公司及部分地产项目，产生非经常性损益约-7.33 亿元。请公司列示被处置资产的交易价格与账面成本的

差异，说明公司前期对相关资产的减值计提是否充分。

公司回复：

1、公司被处置资产的交易价格与账面成本的差异：

公司报告期内处置下属物业管理公司和部分房地产项目的整体处置交易价格约为 157.02 亿元，账面成本约为 158.29 亿元，产生投资损失约 1.27 亿元，考虑所得税影响后产生非经常性损益约-7.33 亿元。

2、公司前期对相关资产的减值计提是否充分的说明：

每个资产负债表日公司均会遵照《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。

公司自 2021 年 7 月出现债务问题，公司处置下属部分地产项目是报告期内基于解决公司流动性风险现状，为实现房地产开发的初衷和保交付的背景下进行的，投资损失产生的原因系在资产处置时基于交易基准日进行项目模拟持续开发的预计亏损金额较大导致的资产评估减值（具体详见公司临时公告 2022-004 号），而前期公司对相关资产的减值计提在基于在当时的市场环境和公司经营情况下的存货跌价准备计提是充分、合理的，公司未能预计到报告期内发生债务风险并导致公司为持续脱困保项目交付而处置项目的损失。

特此公告。

四川蓝光发展股份有限公司

董 事 会

2022 年 3 月 25 日