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。请公司审计师发表意见。

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	*100 \# "0.00%" 100.00%
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 \# "0.00%" 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,随着项目人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 \# "0.00%" 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,因此报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以及公司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期后去化销售情况。

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年末产生租金收入、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:该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111.01亿元主要构成为: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	重庆蕲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该等合作方往来款,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	
济南春江置业有限公司	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、下属物业公司监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款4.03亿元、处置临平95亩项目应收四川尚泽柴企业管理咨询服务有限责任公司股权转让款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,公司对其他应收款余额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			
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
济南春江置业有限公司	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
泰州市乾辉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	担保金额	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	苏州禅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】;苏州禅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】;泰州市乾辉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提供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秉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	重庆新中佳实业有限公司	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提供连带责任保证反担保
10	重庆新中佳实业有限公司	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	
11	重庆新中佳实业有限公司	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	重庆市中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	

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。