

公司代码：600466

公司简称：蓝光发展

# 四川蓝光发展股份有限公司 2020 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人迟峰、主管会计工作负责人欧俊明及会计机构负责人（会计主管人员）杨伟良声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以利润分配实施股权登记日实际有权参与分配股数为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.85元（含税）。公司本次拟不进行送股和资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需公司2020年年度股东大会批准。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中涉及的对公司未来发展战略及经营计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请广大投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细描述可能存在的风险，包括公司2021年经营计划的风险提示、公司未来发展可能面临的行业风险等，详见本报告第四节“经营情况的讨论与分析”以及第五节“重要事项”中关于风险部分的内容，敬请投资者予以关注。

### 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	39
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	62
第七节	优先股相关情况.....	68
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	69
第九节	公司治理.....	75
第十节	公司债券相关情况.....	79
第十一节	财务报告.....	85
第十二节	备查文件目录.....	285

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
公司、本公司、蓝光发展	指	四川蓝光发展股份有限公司（曾用名四川迪康科技药业股份有限公司，曾用证券简称迪康药业）
公司章程	指	四川蓝光发展股份有限公司章程
蓝光集团	指	蓝光投资控股集团有限公司（曾用名四川蓝光实业集团有限公司），为本公司控股股东
蓝光和骏	指	四川蓝光和骏实业有限公司（曾用名四川蓝光和骏实业股份有限公司），为本公司全资子公司
重大资产重组	指	蓝光发展向蓝光集团、深圳市平安创新资本投资有限公司、杨铿发行股份购买蓝光和骏 100% 的股权，同时配套募集不超过交易总金额 25% 的资金
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	四川蓝光发展股份有限公司
公司的中文简称	蓝光发展
公司的外文名称	SICHUAN LANGUANG DEVELOPMENT CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	BRC
公司的法定代表人	迟峰

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗瑞华	胡影
联系地址	成都市高新区（西区）西芯大道9号	成都市高新区（西区）西芯大道9号
电话	028-87826466	028-87826466
传真	028-87829595	028-87829595
电子信箱	ir@brc.com.cn	ir@brc.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	成都市高新区（西区）西芯大道9号
公司注册地址的邮政编码	611731
公司办公地址	成都市高新区（西区）西芯大道9号 上海市虹桥枢纽褚光路1588弄虹桥世界中心D1栋
公司办公地址的邮政编码	成都611731 上海201702
公司网址	http://www.brc.com.cn

电子信箱	crm@brc.com.cn
------	----------------

#### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

#### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	蓝光发展	600466	迪康药业

#### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
	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
	签字会计师姓名	罗东先、陈芳芳

#### 七、近三年主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
营业收入	42,957,376,035.85	39,193,679,009.95	9.60	30,820,540,856.76
归属于上市公司股东的净利润	3,302,350,851.45	3,459,065,008.13	-4.53	2,224,073,909.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,997,400,719.77	3,356,377,211.69	-10.70	2,468,620,627.23
经营活动产生的现金流量净额	-6,127,011,605.97	3,833,354,071.66	不适用	461,984,072.62
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	18,532,119,563.87	19,213,351,754.99	-3.55	15,759,286,289.88
总资产	258,264,128,342.72	201,890,315,400.62	27.92	150,880,679,645.06

##### （二）主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益（元/股）	0.9967	1.0538	-5.42	0.6223
稀释每股收益（元/股）	0.9908	1.0236	-3.20	0.5990
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.8958	1.0195	-12.13	0.7042
加权平均净资产收益率（%）	18.60	23.88	减少5.28个百分点	17.07
扣除非经常性损益后的加权平	16.72	23.11	减少6.39个百分点	19.32

均净资产收益率 (%)				
-------------	--	--	--	--

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用  不适用

归属于上市公司股东的净利润未扣除其他权益工具-永续债可递延并累积至以后期间支付的利息的影响。在计算每股收益等主要财务指标时，将永续债的利息扣除。详见财务报告中的“合并财务报表项目注释-其他权益工具”。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用  不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用  不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用  不适用

## 九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	5,311,505,733.00	10,492,208,084.03	15,572,026,145.09	11,581,636,073.73
归属于上市公司股东的净利润	514,386,408.01	847,666,557.22	1,308,467,130.39	631,830,755.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	513,877,503.64	875,462,705.23	1,320,002,155.57	288,058,355.33
经营活动产生的现金流量净额	-3,932,229,440.33	-4,444,350,324.75	-1,473,350,064.05	3,722,918,223.16

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用  不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	448,949,093.82		6,407,337.33	15,772,355.30
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	62,962,830.59		59,971,212.38	40,754,756.55
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			5,434,287.76	
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
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、衍生			16,213,692.70	43,551,442.32

金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
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	57,958,858.92	21,473,392.13	157,784,175.76
处置投资性房地产转回原累计确认的公允价值变动损益	-120,353,224.67		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,112,149.31	19,115,400.03	-204,396,759.33
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,915,965.61	906,494.41	-286,849,838.23
少数股东权益影响额	15,264,954.29	-9,611,271.77	-38,246,232.60
所得税影响额	-119,636,197.57	-17,222,748.53	27,532,370.15
合计	304,950,131.68	102,687,796.44	-244,546,717.77

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	7,675,185.46	10,648,143.97	2,972,958.51	-110,303.33
衍生金融资产	114,783,765.70		-114,783,765.70	-114,783,765.70
其他权益工具投资	257,478,515.17	234,684,148.61	-22,794,366.56	
投资性房地产	4,794,506,643.38	4,568,776,563.12	-225,730,080.26	-62,394,365.76
交易性金融负债		9,700,234.69	9,700,234.69	142,871.83
衍生金融负债		75,343,783.53	75,343,783.53	-75,343,783.53
合计	5,174,444,109.71	4,899,152,873.92	-275,291,235.79	-252,489,346.49

### 十二、 其他

□适用 √不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司专注于房地产开发和经营，以住宅地产开发业务为核心，契合国家城市群建设规划，坚持实施“聚焦高价值区域投资、聚焦改善型住宅产品”的发展战略，多元化布局核心城市都市圈，以“善筑中国温度”为产品主张，打造懂客户、有温度的产品品牌，成功推出芙蓉系、雍锦系、黑钻系、长岛系、未来系等产品品牌。截止本报告期末，公司已成功进驻全国80余座城市，开发超过400个项目。

蓝光嘉宝服务以物业管理服务、咨询服务、社区增值服务为三大业务线，坚持提供优质物业管理服务，创新“嘉宝生活家”增值服务模式，通过打造科技智慧物业，持续提升物业管理效能和客户满意度。管理业态覆盖住宅物业、商业物业、办公物业、城市综合体、总部基地、旅游地产等运营服务产品。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司在战略规划、产品创新、品牌形象、激励机制等关键维度上锻造了差异化的竞争优势，具体如下：

### （一）清晰、前瞻的战略规划

2021 年是国家十四五规划的开局之年，公司制定了相应的十四五发展规划，提出长期主义的战略构想，高度聚焦住宅地产开发，以精益管理和数字科技为战略主线，通过大力推动数字化转型实现精益管理，用精益管理提升项目的经营能力和净利润水平，保持公司财务稳健，实现中而强，稳健前行，利润与规模并重的高质量发展目标。

### （二）优秀的产品创新能力

2020 年，公司推出全新品牌定位，旨在做“温度人居时代的引领者”，做“温度人居”标准体系的构建者和“温度人居”理念的践行者。温度人居源于新经济格局、科技创新、物联网思维等变化，驱动人们在生活习惯的改变和需求的更迭，是新产品时代的人居新理念。公司根据改善客户多元的审美，提出了风格不同、文化引领的芙蓉系、黑钻系、未来系等产品系，同时进行不断创新迭代。

2020 年，产品品牌“雍锦系”荣获“2020 中国房地产企业人文典范产品系品牌五强”；“黑钻系”荣获“2020 中国房地产企业城市高端产品系 TOP1”（数据来源：亿翰智库）。“芙蓉系”荣获“2020 中国房地产优秀原创产品品牌 TOP1”；“雍锦系”荣获“2020 中国房地产精品项目品牌价值 TOP2”；“黑钻系”荣获“2020 中国房地产典范标杆产品系 TOP1”（数据来源：中国指数研究院）。

2020 年，公司荣膺“2020 中国房地产产品力优秀企业 TOP7”（数据来源：中国指数研究院）和“2020 中国房企超级产品力 TOP10”（数据来源：亿翰智库）。

### （三）持续提升的品牌影响力

2020 年，公司第 14 次上榜中国房地产综合实力百强，名列第 21 位，位列百强房企成长性第 4 位；连续 6 年荣膺中国十大最具投资价值上市房企，排名第 4 位；连续 5 年荣获“中国房地产公司品牌价值 TOP10（混合所有）”殊荣，排名第 5 位（数据来源：中国指数研究院）；并同时荣获“2020 中国房企综合实力 TOP20”、“2020 中国房企品牌价值 TOP11”（数据来源：亿翰智库）。

### （四）有竞争力的激励机制

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，公司大力推行长效激励机制，助力实现跨越式发展。

### （五）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。公司权力机构、决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年中央坚持“房住不炒”房地产调控基调不变，地方政府因城施策更加灵活，同时金融监管强化。上半年为应对新冠疫情带来的经济下行压力，我国宏观政策逆周期调节力度明显加大，经济复苏趋势确立；2020 年楼市在疫情影响下短暂受挫后快速复苏，全年行业销售规模再创新高。

#### 1、疫情影响下 2020 年全年商品房销售额与销售面积再次创下历史新高



2020 年 1-12 月份,商品房销售面积 176,086 万平方米,同比增长 2.6%。商品房销售额 173,613 亿元,同比增长 8.7%,增速比上年提高 2.2 个百分点。

2、房地产开发投资保持较强韧性,新开工面积及土地购置面积微降

2020 年 1-12 月份,全国房地产开发投资 141,443 亿元,同比增长 7.0%。其中,住宅投资 104,446 亿元,增长 7.6%。

2020 年 1-12 月份,全国房屋新开工面积 224,433 万平方米,下降 1.2%,降幅收窄 0.8 个百分点。其中,住宅新开工面积 164,329 万平方米,下降 1.9%。

2020 年 1-12 月份,房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米,同比下降 1.1%;土地成交价款 17,269 亿元,增长 17.4%,增速提高 1.3 个百分点。

3、房企融资政策保持连续性和稳定性,房地产开发企业到位资金增速高于开发投资

2020 年中央加大逆周期调节力度,整体货币环境较为宽松,与此同时,中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性,加快建立房地产金融长效管理制度,下半年随着房企“三道红线”等政策的推出,房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。

2020 年 1-12 月份,房地产开发企业到位资金 193,115 亿元,同比上升 8.1%。其中,国内贷款 26,676 亿元,增长 5.7%;利用外资 192 亿元,增长 9.3%;自筹资金 63,377 亿元,增长 9.0%;定金及预收款 66,547 亿元,增长 8.5%;个人按揭贷款 29,976 亿元,增长 9.9%。

(数据来源:以上数据来源于国家统计局)

## 二、报告期内主要经营情况

2020 年,受新冠疫情影响,购房需求短期回落,项目复工和竣工均有所延迟。面临疫情挑战和宏观调控背景,公司及时调整经营策略,在投资上调结构、调节奏,在项目运营层面全面提升运营和盈利能力,强化运营夯实公司基础,保持了经营业绩的平稳。

### 1、经营业绩保持平稳

报告期内,公司实现营业收入 429.57 亿元,同比增长 9.6%;实现利润总额 49.47 亿元,同比下降 11.51%;实现归属于上市公司股东的净利润 33.02 亿元,同比下降 4.53%;实现基本每股收益 0.9967 元/股,同比下降 5.42%;实现净利率 8.56%,较上年减少 2.05 个百分点;实现加权平均净资产收益率 18.60%,较上年减少 5.28 个百分点。

2020 年 1-12 月,公司房地产业务实现销售金额 1035.36 亿元,实现销售面积 1205.07 万平方米,其中合并报表权益销售金额 710.61 亿元,权益销售面积 908.99 万平方米。报告期内,公司房地产项目新开工面积 1236.04 万平方米,竣工面积 507.32 万平方米。

附表：2020 年房地产业务分区域销售情况表

区域	销售金额 (亿元)			销售面积 (万平方米)		
	本期	上年同期	同比增减	本期	上年同期	同比增减
成都区域	153.92	189.26	-18.67%	252.83	260.95	-3.11%
滇渝区域	137.26	111.33	23.29%	195.93	115.22	70.05%
华中区域	217.91	220.25	-1.06%	304.05	280.23	8.50%
华东区域	298.43	260.96	14.36%	226.91	214.23	5.92%
华北区域	111.26	107.92	3.10%	111.37	106.09	4.97%
华南区域	116.58	125.65	-7.22%	113.98	118.58	-3.88%
合计	1035.36	1,015.37	1.97%	1205.07	1,095.30	10.02%

注：合并报表权益销售金额指公司合并报表范围内子公司的项目销售总额。

附表：2020年房地产业务分区域开发情况表

单位：万平方米

区域	占地面积	规划建筑面积	开工面积	竣工面积
成都区域	232.33	695.38	112.65	161.14
滇渝区域	308.05	918.07	258.08	72.57
华中区域	364.58	1272.91	358.79	31.63
华东区域	331.01	890.92	268.46	165.91
华北区域	217.27	483.17	122.14	34.56
华南区域	133.31	457.04	115.92	41.50
合计	1586.55	4717.49	1236.04	507.32

## 2、精准投资成果明显，土储结构持续优化

2020年，在公司投资战略指引下，坚决执行调结构、调节奏策略。聚焦高周转，投资布局向市场好、周转快、能力强的区域进行倾斜，坚定回归新一线、二线及强三线城市。坚持调整资源结构，因城施策，形成城市分类，动态管理投资城市标准。持续加强多元化投资，包括招拍挂、合作拿地、收并购、代工代建等。2020年，公司新增房地产项目60个，总建筑面积约962万平方米，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。土地储备结构进一步优化，为公司可持续发展奠定了良好的基础。

## 3、资本突破，财务稳健

2020年，公司发行公司债15.5亿元、美元债9.5亿美元、中期票据30亿元、短期融资券7亿元。2020年7月，公司以自持物业资产为基础，成功发行办公物业类REITs资产支持专项计划10.65亿元，进一步优化了公司资产结构。

截止2020年末，公司总资产达到2582.64亿元，总资产负债率为82.04%，净负债率为88.57%，扣除预收款后的资产负债率为73.03%；期末公司预收款项862.08亿元（含税），在手现金297.43亿元，现金短债比1.06。通过严格控制财务杠杆，确保了公司资金安全和经营稳定。报告期内，标普评级B+，穆迪评级至B1，大公国际资信评估有限公司将公司主体信用评级上调至AAA，评级展望稳定。

### （一） 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	42,957,376,035.85	39,193,679,009.95	9.60
营业成本	33,256,071,395.70	28,090,840,381.67	18.39
销售费用	1,465,661,073.71	1,606,269,979.95	-8.75
管理费用	1,290,118,554.57	1,287,909,543.81	0.17
研发费用	61,360,172.94	71,833,239.04	-14.58
财务费用	341,955,737.89	760,394,505.14	-55.03

经营活动产生的现金流量净额	-6,127,011,605.97	3,833,354,071.66	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,789,777,889.46	-9,652,024,546.83	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	15,534,812,623.47	6,965,903,514.24	123.01

说明:

- (1) 财务费用主要系汇率变动导致汇兑损益增加所致;  
(2) 经营活动产生的现金流量净额减少、投资活动产生的现金流量净额为负主要系本年经营拓展所致;  
(3) 筹资活动产生的现金流量净额增加主要由于本年融资增加。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

无

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	39,774,187,353.58	31,399,669,753.81	21.06	9.22	17.59	减少 5.61 个百分点
现代服务业	1,996,845,267.45	1,194,940,670.68	40.16	26.94	22.45	增加 2.2 个百分点
医药	695,616,798.38	293,177,035.22	57.85	-34.77	-12.61	减少 10.69 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业销售	39,774,187,353.58	31,399,669,753.81	21.06	9.22	17.59	减少 5.61 个百分点
物业服务	1,996,845,267.45	1,194,940,670.68	40.16	26.94	22.45	增加 2.2 个百分点
医药	695,616,798.38	293,177,035.22	57.85	-34.77	-12.61	减少 10.69 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
成都区域	1,9328,399,344.55	14,774,324,939.31	23.56	54.74	65.68	减少 5.05 个百分点
滇渝区域	558,6095,666.6	3,850,247,727.81	31.07	-14.91	-11.13	减少 2.93 个百分点
华中区域	2,860,243,523.55	2676,346,469.48	6.43	-68.34	-58.09	减少 22.9 个百分点
华东区域	9,429,703,945.68	7920,526,399.11	16.00	56.00	74.98	减少 9.12 个百分点
华北区域	3,083,799,786.48	2,202,543,970.09	28.58	-25.14	-36.09	增加 12.24 个百分点
华南区域	2,178,407,152.55	1,463,797,953.91	32.80	172.63	260.57	减少 16.39 个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本报告期内成都区域、华东区域、华南区域收入较上年大幅度上升，主要原因是房地产结转收入增加。

### (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

### (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	房地产开发	31,399,669,753.81	95.48	26,702,868,589.34	95.32	17.59	
现代服务业	物业服务	1,194,940,670.68	3.63	975,835,180.32	3.48	22.45	
医药	医药	293,177,035.22	0.89	335,486,935.96	1.20	-12.61	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业销售	物业销售	31,399,669,753.81	95.48	26,702,868,589.34	95.32	17.59	
物业服务	物业服务	1,194,940,670.68	3.63	975,835,180.32	3.48	22.45	
医药	医药	293,177,035.22	0.89	335,486,935.96	1.20	-12.61	

### 成本分析其他情况说明

无

### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 208,573.93 万元，占年度销售总额 4.86%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 425,454.18 万元，占年度采购总额 16.39%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

### 其他说明

无。

### 3. 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
----	-----	-------	----------	------

销售费用	1,465,661,073.71	1,606,269,979.95	-8.75	
管理费用	1,290,118,554.57	1,287,909,543.81	0.17	
财务费用	341,955,737.89	760,394,505.14	-55.03	本期汇兑损益增加所致

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	61,360,172.94
本期资本化研发投入	61,289,136.45
研发投入合计	122,649,309.39
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.29
公司研发人员的数量	60
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.30
研发投入资本化的比重（%）	49.97

##### (2). 情况说明

适用 不适用

本年研发投入主要是投入新药研发、3D 生物打印及系统开发，其中费用化研发投入主要包括 3D 生物打印机及成都迪康药业新药项目研究阶段支出等；资本化支出主要包括 3D 生物打印机样机更新迭代支出，成都迪康药业的新药项目开发阶段支出及物业系统开发支出等。因本年处置成都迪康药业公司，对应研发人员数量占公司总人数比例较上年度下降。

#### 5. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）	情况说明
经营活动产生的现金流量净额	-6,127,011,605.97	3,833,354,071.66	不适用	本年土地支出及工程建设支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-4,789,777,889.46	-9,652,024,546.83	不适用	
筹资活动产生的现金流量净额	15,534,812,623.47	6,965,903,514.24	123.01	本期融资规模增加

##### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

##### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	2,703,764,981.96	1.05	2,022,482,954.23	1.00	33.69	公司销售规模扩大
其他应收款	17,857,308,657.20	6.91	10,882,353,841.87	5.39	64.09	合作开发项目增加
存货	169,631,899,165.72	65.68	128,737,386,673.42	63.77	31.77	土地储备和项目规模增加
其他流动资产	8,899,231,123.43	3.45	6,263,489,234.24	3.10	42.08	销售规模增加
长期应收款	273,699,812.07	0.11	89,992,242.59	0.04	204.14	信托保障金增加
固定资产	1,772,168,853.21	0.69	3,116,026,003.20	1.54	-43.13	处置子公司减少固定资产
商誉	740,775,219.65	0.29	267,447,479.06	0.13	176.98	收购物业子公司
递延所得税资产	2,104,028,736.53	0.81	1,612,551,331.96	0.80	30.48	在建项目规模扩大
应付票据	5,976,510,564.14	2.31	3,613,867,217.03	1.79	65.38	票据结算增加
应付账款	15,890,465,562.08	6.15	12,813,502,987.92	6.35	24.01	项目规模增加
合同负债	79,018,580,252.15	30.60				执行新准则影响
应交税费	6,466,206,127.44	2.50	4,535,781,182.34	2.25	42.56	销售规模扩大
其他应付款	23,598,256,412.87	9.14	14,237,238,766.06	7.05	65.75	合作开发项目增加
一年内到期的非流动负债	21,658,726,545.17	8.39	14,355,794,529.67	7.11	50.87	长期负债中于一年内到期的金额增加
其他流动负债	7,189,858,139.44	2.78	51,937,782.33	0.03	13,743.21	执行新准则影响

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值 (元)	受限原因
货币资金	849,727,482.55	按揭保证金、质押借款、银行冻结等
存货	53,728,800,835.56	为借款提供抵押担保
投资性房地产	1,518,479,417.00	为借款提供抵押担保
固定资产	1,018,561,368.71	为借款提供抵押担保

在建工程	291,882,976.86	为借款提供抵押担保
合计	57,407,452,080.68	

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

公司主营业务为房地产业务。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

## (1) 截止报告期末房地产累计储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	成都区域	1,432,529		2,242,979	2,996,923	是	481,689	78
2	滇渝区域	979,895		2,445,369	3,317,415	是	757,356	36
3	华中区域	1,654,625		4,109,607	5,348,190	是	1,109,199	52
4	华东区域	610,991		1,136,619	1,593,718	是	431,667	61
5	华北区域	600,017		954,966	1,349,244	是	409,909	51
6	华南区域	411,467		1,067,224	1,369,191	是	237,767	67
	合计	5,689,524		11,956,765	15,974,681		3,427,586	

注：合作开发项目涉及的面积为合作项目的土地面积。

## (2) 报告期内房地产新增储备情况

序号	城市	项目名称	地块名称	项目数据(平方米)		
				项目用地面积	计容建筑面积	总建筑面积
1	常州	常州 35 亩	JCJ20190501 号	23,395	51,469	68,035
2	烟台	烟台 41 亩	烟[2019]Z010 号	27,362	68,405	91,975
3	咸阳	咸阳 59 亩	61002009015GB00101 号	39,134	136,970	179,420
4	泰州	泰州 79 亩	泰地储告[2019]13-1 号	52,800	92,098	130,569
5	泉州	泉州 43 亩	晋江市 P2018-25 号	28,381	90,102	117,230
6	江阴	江阴周庄 85 亩	澄地 2019-C-39 号	56,616	124,407	161,538
7	成都	成都市天府新区 50 亩	TF(07/05): 2019-14 号	33,475	66,900	107,884
8	南宁	南宁市邕宁区 39 亩	GC2020-018 号	26,194	65,485	92,835
9	南宁	南宁市邕宁区 37 亩	GC2020-019 号	24,948	62,371	87,856
10	郑州	郑州南龙湖 70 亩	郑政新郑出(2020)3 号	92,396	230,476	296,798
11	郑州	郑州南龙湖 69 亩	郑政新郑出(2020)4 号			
12	常州	常州 115 亩	常州市 JZX20200201 号	76,916	169,215	225,617
13	南阳	南阳 122 亩	南阳市 G2019-95	81,187	217,001	285,991
14	长沙	长沙 77 亩	长沙市[2014]网挂 135 号	51,466	104,582	132,187



15	襄阳	襄阳 43 亩	襄阳市 20201001 地块	28,793	63,340	85,644
16	佛山	佛山 170 亩	佛山市 TD2020(NH)WG0006	113,256	215,444	293,414
17	盐城	盐城 121 亩	盐城市 NO.2020-C-6	80,752	145,353	200,751
18	桐乡	桐乡 54 亩	桐土储[2019]52 号	36,315	72,625	104,053
19	阜阳	阜阳 145 亩	阜阳市[2019]-56 号	96,434	221,798	281,528
20	南京	南京 38 亩	南京市 NO.2020G08	25,548	50,702	69,352
21	南阳	南阳 71 亩	宛城区 G2019-97 号	47,481	118,703	156,776
22	烟台	烟台 113 亩	烟 J[2020]2002 号	75,418	143,980	191,118
23	咸阳	咸阳 95 亩	咸阳市 2020-06-04 号	63,321	183,568	242,899
24	西安	临潼 155 亩	临潼 LT1-(99)-373 号	103,149	293,412	410,818
25	长沙	长沙岳麓区 109 亩	长沙市 Y05-A35	72,509	100,212	131,813
26	温州	温州生态园区 24 亩	温州市核心片区黄屿单元 A-47 地块	15,808	37,939	52,219
27	信阳	信阳 88 亩	WG2020-602	58,557	128,826	163,646
28	昆明	昆明 136 亩	SMK2019-8-1、SMK2019-8-2 号	90,766	281,374	354,363
29	温州	温州龙湾区 46 亩	温州市核心片区开发区西单元 E-10a 地块	30,490	76,225	104,105
30	瑞安	温州瑞安 28 亩	2020XG016 号	18,526	31,432	42,134
31	武汉	武汉 118 亩	武汉 P(2020)037 号	78,911	236,726	323,061
32	天津	天津 34 亩	津北王(挂)2020-007 号	22,947	35,179	49,490
33	嘉兴	嘉兴 73 亩	2020 嘉秀洲-016 号	48,458	106,590	155,771
34	宁波	宁波 79 亩	海曙区 GQ03-02-04b(高峰 6 号)	52,928	116,380	160,973
35	宁波	宁波 62 亩	宁波南部新城 JK05-01-01s	41,359	97,933	129,569
36	兰州	兰州 93 亩	甘让 A 榆【2019】33 号	62,035	154,532	194,277
37	海门	海门 59 亩	海门市 CR20016	39,165	70,497	95,713
38	上饶	上饶 104 亩	十里楮溪国际生态旅游度假区 1-A 罗桥片区 DEB2019102 号和 DEB2019101 号	69,076	138,152	179,041
39	常州	常州 105 亩	常州市 JCJ20200201 号	70,297	154,653	203,540
40	南宁	南宁 44 亩	南宁市 GC2020-065	29,137	87,410	127,958
41	昆明	昆明 130 亩	昆明市 A-10-09-01 号	86,730	268,864	366,933
42	泰安	泰安 80 亩	泰安市 2020-101 号	53,287	108,609	142,700
43	太原	太原 44 亩	太原市 SG-1938 号	29,324	30,789	47,975
44	石家	石家庄 49 亩	石家庄[2020]074 号	32,426	94,032	126,652

	庄					
45	南充	南充 90 亩	南充清泉坝片区 C-1-2 地块 2020-b-33	60,093	150,233	202,211
46	西安	西安 85 亩	CA01-45-62	56,881	220,094	301,771
47	金华	东阳 22 亩	白云街道东义路以南、白云中 学以西地块	14,611	40,911	57,073
48	西安	西安 59 亩	西安市 HT01-30-15 号	39,480	98,694	136,903
49	昆明	昆明 181 亩	昆明市 KCWH2019-2-A1、 KCWH2019-3-A1、 KCWH2019-4-A1 号	121,049	405,149	541,717
50	泸州	泸州 83 亩	泸州市 510500-2020-B-027 号	55,618	111,236	150,852
51	上饶	上饶 34 亩	上饶市 DEA2020043 号	22,753	45,506	59,446
52	桐乡	桐乡 53 亩	桐乡市桐土储[2020]23 号	35,252	66,980	95,563
53	温州	温州 27 亩	温州市核心片区开发区西单 元 E-22a	18,145	45,362	71,165
54	海安	海安 55 亩	南通市海安市 2020038001 号	36,500	80,300	107,410
55	渭南	渭南 59 亩	陕(2020)渭南市不动产权第 0005889 号	39,477	114,482	152,740
56	昆明	昆明 47 亩	昆明市盘龙区 KCPL2020-5-A1、 KCPL2020-5-A2、 KCPL2020-5-A3	31,154	115,894	161,722
57	嘉兴	嘉兴 51 亩	2020 嘉秀洲-042 号	34,065	74,943	108,363
58	青岛	青岛 41 亩	青岛市崂山区 1-C0183	27,478	101,668	114,989
59	温岭	温岭 17 亩	温岭市 TP030434 地块	11,271	30,544	41,018
60	福州	福州 76 亩	福州市 2020-29 号	50,718	111,580	151,735
合计:				2,942,019	7,158,337	9,620,901

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	当期新开工面积(平方米)	累计开工面积(平方米)	当期竣工面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	成都区域	成都空港 13 期	学校/类住宅/商业	竣工	11,084	20,121	24,272	0	0	24,272	17,977	24,301	117,924	105,852
2	成都区域	成都空港 10 期	类住宅/商业	竣工	24,821	99,811	118,515	0	0	118,515	118,642	118,642		
3	成都区域	成都空港 12 期	类住宅/商业	竣工	26,346	66,329	93,882	0	0	93,882	94,194	94,194		
4	成都区域	成都中航城 2 号地	住宅	在建	73,464	176,313	251,872	251,872	74,643	251,872	0	0	159,794	4,871
5	成都区域	成都中航城 4-1 号地	住宅	在建	48,336	130,507	184,920	184,920	0	184,920	0	0	103,973	
6	成都区域	成都新都 47 亩	住宅/商业/办公	在建	31,386	78,464	104,329	104,329	0	104,329	0	0	114,778	16,908
7	成都区域	成都长岛国际社区(6 号地)	住宅	竣工	24,455	97,821	138,729	0	0	138,729	138,491	138,491	528,565	237,582
8	成都区域	成都长岛国际社区(8 号地)	住宅/商业	竣工	13,516	47,886	74,268	0	0	74,268	74,187	74,187		
9	成都区域	成都长岛国际社区(9 号地)	住宅/商业	竣工	39,897	165,767	228,611	0	0	228,611	228,514	228,514		
10	成都区域	成都长岛国际社区(10 号地)	住宅/商业	竣工	35,368	141,470	197,799	0	0	197,799	197,809	197,809		
11	成都区域	成都长岛国际社区(11 号地)	住宅/商业	在建	35,192	140,766	195,414	195,414	0	195,414	0	0		
12	成都	成都公园锦汇	住宅/公	在建	20,693	51,732	69,326	69,326	0	69,326	0	0	44,261	531

	区域		寓											
13	成都区域	成都雍锦世家二期	住宅	竣工	18,696	56,088	83,675	0	0	83,675	83,673	83,673	105,912	0
14	成都区域	成都观岭国际社区翡翠湾	住宅	在建	249,933	624,833	796,860	555,937	0	796,860	240,923	240,923	319,393	227,078
15	成都区域	成都双流 29 亩	住宅	在建	19,794	29,700	50,003	50,003	0	50,003	0	0	66,999	12,909
16	成都区域	成都观岭雍锦半岛	住宅	新开	166,320	332,640	426,128	124,939	124,939	124,939	0	0	191,053	113,038
17	成都区域	成都龙泉 90.71 亩	住宅	新开	60,476	90,715	130,719	130,719	130,719	130,719	0	0	186,272	150,662
18	成都区域	成都天府新区 50 亩	高层/商业	新开	33,475	66,900	107,884	107,884	107,884	107,884	0	0	147,533	87,202
19	成都区域	成都青城河谷 4 期	住宅/商业	新开	65,106	67,985	75,197	75,197	75,197	75,197	0	0	5,912	157
20	成都区域	南充香江国际二期 (A 地块)	住宅/商业	在建	251,391	378,490	512,675	75,384	0	512,675	107,397	437,122	195,446	26,959
21	成都区域	南充嘉陵 111 亩	住宅/商业	新开	74,203	185,508	246,462	246,462	246,462	246,462	0	0	120,342	66,444
22	成都区域	泸州水岸公园	住宅/商业	在建	34,460	103,380	144,283	144,283	0	144,283	0	0	75,075	16,055
23	成都区域	泸州长岛国际社区一期	住宅/商业	在建	113,242	226,484	288,646	56,517	0	288,646	232,128	232,128	254,912	13,586
24	成都区域	泸州长岛国际社区二期	住宅/商业	在建	120,092	240,184	309,318	309,318	0	309,318	0	0		
25	成都区域	自贡贡山壹号公园里	住宅/商业	在建	33,104	37,846	51,638	49,690	0	49,690	0	0	22,221	3,163
26	成都区域	达州芙蓉风华一期	住宅	在建	59,924	131,832	187,220	187,220	0	187,220	0	0	327,047	44,060
27	成都区域	达州芙蓉风华二期	住宅	在建	133,917	200,876	283,131	200,520	0	200,520	0	0		
28	滇渝区域	重庆芙蓉公馆	住宅/商业	在建	182,809	496,954	698,484	599,048	336,989	599,048	0	0	301,285	74,765
29	滇渝区域	涪陵雍锦湾	住宅/商业	在建	93,700	188,910	268,980	268,980	0	268,980	0	0	130,000	2,072
30	滇渝区域	重庆林肯公园	住宅/商业/幼儿	在建	161,541	373,159	486,552	11,173	0	486,552	16,508	475,379	220,000	6,740

			园											
31	滇渝区域	重庆水岸公园	住宅/商业	在建	52,286	202,665	282,920	2,279	0	282,920	280,640	280,640	152,500	35,653
32	滇渝区域	重庆林肯未来城（104 亩）	住宅/商业	在建	69,563	104,344	147,850	147,850	109,868	147,850	0	0	144,275	20,629
33	滇渝区域	重庆林肯未来城（86 亩）	住宅/商业	在建	57,402	86,101	123,359	123,359	60,683	123,359	0	0	131,868	24,567
34	滇渝区域	重庆悦江府	住宅/商业	在建	206,303	434,794	604,595	233,645	0	392,928	81,410	159,283	645,209	72,308
35	滇渝区域	江津鹭湖长岛	住宅/商业/娱乐康体用地	新开	342,478	502,943	683,047	491,803	491,803	491,803	0		655,960	110,769
36	滇渝区域	昆明天娇城四期	住宅/商业	在建	46,272	98,129	145,524	145,524	0	145,524	0	0	321,079	15,087
37	滇渝区域	昆明云报芙蓉园	住宅/商业	在建	103,170	107,130	133,327	97,902	0	133,327	0	35,426	86,332	12,114
38	滇渝区域	昆明花田国际项目一期	住宅/商业	竣工	110,897	246,641	331,547	0	0	331,547	126,699	331,448	206,618	159,883
39	滇渝区域	昆明花田国际项目二期	住宅/商业	竣工	54,901	133,010	195,820	0	0	195,820	195,812	195,812	108,634	59,802
40	滇渝区域	昆明花田国际项目三期	商业	在建	123,383	106,241	150,300	110,497	104,478	115,816	0	5,319	77,095	3,156
41	滇渝区域	昆明古滇·水云城一期	住宅/商业	在建	136,529	205,805	283,942	283,942	0	283,942	0	0		
42	滇渝区域	昆明古滇·水云城二期	住宅/商业/幼儿园	新开	79,427	119,188	165,428	165,428	165,428	165,428	0	0	148,134	25,296
43	滇渝区域	昆明古滇·水云城三期	住宅/商业/幼儿园	新开	67,208	100,812	138,000	138,000	138,000	138,000	0	0		
44	滇渝区域	昆明蓝光德商天域	住宅/商业/幼儿园	在建	45,142	178,156	246,410	246,410	0	246,410	0	0	170,992	25,007
45	滇渝区域	昆明蓝光·雍锦府	住宅/商业	新开	90,766	281,374	354,363	354,633	354,633	354,633	0	0	122,415	27,214
46	滇渝	贵阳花溪雍锦	住宅/商	新开	61,831	77,236	100,559	100,559	100,559	100,559	0	0	48,370	6,927

	区域	府	业											
47	滇渝区域	贵阳清镇雍锦湾	住宅/商业	在建	63,276	158,189	213,128	204,833	60,415	204,833	0	0	100,661	28,691
48	滇渝区域	昆明蓝光 雍锦香颂	住宅/商业	新开	86,730	268,864	366,933	239,889	239,889	239,889	0	0	125,096	26,374
49	华中区域	西安公园华府1号地	住宅/商业	在建	67,662	221,934	302,398	90,721	0	283,589	0	192,868	276,273	8,708
50	华中区域	西安公园华府2号地	住宅/商业	在建	56,300	196,394	262,894	34,144	29,785	262,894	0	228,750		
51	华中区域	西安公园华府3号地	住宅/商业	在建	99,079	316,935	431,605	242,537	0	431,605	0	189,068		
52	华中区域	西安长岛国际社区-148 亩(住宅地块)	住宅/商业/配套	在建	75,387	196,005	271,012	271,012	0	271,012	0	0	103,128	21,669
53	华中区域	西安长岛国际社区(150 亩)	住宅/商业	在建	99,280	194,595	255,095	48,974	40,129	254,663	38,117	205,688	148,462	9,578
54	华中区域	西安雍锦湾	住宅/商业/配套	在建	63,615	152,697	208,463	208,472	28,511	208,472	0	0	115,007	23,415
55	华中区域	西安公园华府世家	住宅/商业	在建	9,659	27,040	36,578	36,578	0	36,578	0	0	23,749	5,423
56	华中区域	咸阳玫瑰台	住宅/商业	在建	47,382	137,408	166,458	166,458	74,715	166,458	0	0	58,410	22,664
57	华中区域	咸阳蓝光弘阳钰珑府	住宅/商业/配套	新开	39,134	136,970	179,420	179,420	179,420	179,420	0	0	93,498	54,936
58	华中区域	宝鸡雍锦半岛一期	住宅/商业/配套	在建	136,256	463,319	584,732	584,732	280,771	584,732	0	0	529,600	69,183
59	华中区域	宝鸡雍锦半岛三期	住宅/商业/配套	在建	135,024	370,600	469,587	161,479	0	161,479	0	0		
60	华中区域	宝鸡雍锦半岛二期	住宅/商业/配套	新开	108,489	379,652	480,152	16,009	16,009	16,009	0	0	195,301	17,823
61	华中区域	宝鸡长岛城一期	住宅/商业	新开	56,691	196,008	254,457	119,129	119,129	119,129	0	0	81,546	15,605
62	华中区域	宝鸡长岛城二期	住宅/商业	新开	64,741	226,595	295,355	144,081	144,081	144,081	0	0	87,081	11,527
63	华中区域	咸阳未来城	住宅/商业/配套	新开	63,321	183,568	242,899	242,899	242,899	242,899	0	0	132,645	70,596
64	华中	兰州雍锦阁	住宅/商	新开	62,035	154,532	194,277	194,277	194,277	194,277	0	0	92,463	42,169

	区域		业/配套											
65	华中区域	新乡雍锦王府	住宅/商业	在建	57,700	111,302	156,901	156,901	0	156,901	0	0	64,623	16,471
66	华中区域	新乡凤湖长岛国际	住宅/商业	在建	338,341	814,174	1,085,398	473,009	0	473,009	0	0	302,607	109,050
67	华中区域	漯河雍锦湾	住宅/商业	在建	110,364	374,603	468,663	464,491	160,087	464,491	0	0	167,497	112,399
68	华中区域	洛阳钰珑府(87亩)	住宅/商业	在建	58,230	203,803	272,248	270,713	94,865	270,713	0	0	58,802	23,726
69	华中区域	洛阳钰珑府(71亩)	住宅	在建	47,518	166,313	225,390	225,390	0	225,390	0	0	140,388	23,119
70	华中区域	汉南雍锦天府	住宅/商业/办公	在建	76,740	230,198	295,923	163,385	0	295,923	132,538	132,538	170,000	1,591
71	华中区域	长沙雍锦半岛	住宅/商业/类住宅	在建	117,721	277,245	358,927	228,729	1,217	359,317	74,452	130,588	296,680	25,526
72	华中区域	长沙天心区 77 亩	住宅/商业/类住宅	新开	51,466	104,582	132,187	122,958	122,958	122,958	0	0	36,327	36,327
73	华中区域	襄阳铭江半岛	住宅	在建	22,905	75,565	101,636	101,635	0	101,635	0	0	39,440	10,622
74	华中区域	襄阳雍锦园	住宅	新开	40,431	121,230	166,517	166,517	166,517	166,517	0	0	37,327	14,727
75	华中区域	郑州南龙湖 139 亩	住宅/商业	新开	92,396	230,476	296,798	143,021	143,021	143,021	0	0	82,495	82,296
76	华中区域	南阳未来辰悦	住宅	新开	47,481	118,703	156,776	95,055	95,055	95,055	0	0	54,706	54,515
77	华中区域	南阳芙蓉里	住宅	新开	86,800	217,001	285,991	84,217	84,217	84,217	0	0	100,225	99,646
78	华中区域	襄阳未来城	住宅	新开	28,793	63,340	85,644	85,644	85,644	85,644	0	0	20,499	20,499
79	华中区域	信阳 88 亩	住宅/商业	新开	58,557	128,826	163,646	98,937	98,937	98,937	0	0	48,619	48,619
80	华中区域	武汉雍锦香榭	住宅/商业	新开	78,911	236,726	323,061	159,513	159,513	159,513	0	0	83,049	4,359
81	华中区域	合肥公园 1 号	住宅/商业	竣工	50,226	125,565	165,171	0	0	172,459	33,016	172,187	124,830	4,267

82	华中区域	全椒雍锦湾	住宅/商业	在建	93,793	187,502	252,500	251,578	0	251,578	0	0	100,554	27,113
83	华中区域	吉安雍锦半岛	住宅/商业	在建	93,250	177,214	234,259	234,331	0	234,331	0	0	139,755	3,295
84	华中区域	南昌雍锦王府	住宅/商业	竣工	40,768	81,534	122,252	0	0	122,253	38,151	122,253	126,292	1,279
85	华中区域	南昌青山湖	住宅/商业	在建	39,675	79,349	100,130	100,130	0	100,130	0	0	86,712	6,753
86	华东区域	扬州壹号院	住宅	在建	51,276	56,404	79,843	33,573	0	80,827	47,254	47,254	61,444	10,286
87	华东区域	涟水蓝光珑熹城	住宅	新开	150,645	271,065	338,987	144,862	144,862	144,862	0	0	139,125	17,925
88	华东区域	徐州凯蓝嘉 天辰	住宅	新开	15,985	41,562	56,042	55,888	55,888	55,888	0	0	80,012	9,111
89	华东区域	南京栖霞 46 亩	住宅	新开	30,413	51,702	74,505	73,653	73,653	73,653	0	0	127,655	17,550
90	华东区域	盐城大丰雍锦府	住宅	新开	80,752	145,353	200,751	199,980	199,980	199,980	0	0	149,395	70,826
91	华东区域	泰州姜堰雍锦园	住宅	新开	69,997	125,995	163,645	163,452	163,452	163,452	0	0	122,355	71,971
92	华东区域	丰县熙岸华府	住宅/商业	在建	235,124	494,672	618,791	167,243	0	167,243	0	0	240,926	4,437
93	华东区域	嵊州和雍锦世家	住宅/商业	在建	122,298	242,733	332,553	38,376	38,376	332,612	93,627	294,225	161,419	27,191
94	华东区域	杭州临安青山湖蔚蓝名邸	住宅/商业	竣工	33,324	86,580	117,415	0	0	117,415	117,415	117,415	138,581	127,941
95	华东区域	杭州余杭塘栖雍澜府	住宅	竣工	25,655	46,179	68,161	0	0	68,161	68,201	68,201	87,076	13,752
96	华东区域	余姚和雍锦府	住宅	在建	29,912	47,859	66,080	65,420	0	65,420	0	0	32,797	5,478
97	华东区域	余姚雍舜府	住宅/商业	在建	119,931	224,877	314,992	314,056	0	314,056	0	0	172,491	106,356
98	华东区域	奉化云山新语	住宅/商业	竣工	62,700	131,667	180,924	0	0	180,924	180,924	180,924	151,238	29,226
99	华东区域	宁波雍锦湾	住宅/商业	在建	144,155	259,479	359,225	355,005	0	355,005	0	0	207,177	48,431
100	华东	宁波慈溪悦未	住宅/商	在建	43,841	131,522	182,758	182,758	0	182,758	0	0	159,873	25,046



	区域	来嘉苑	业											
101	华东区域	金华兰溪兰江名邸	住宅/商业	竣工	57,736	92,330	135,264	0	0	135,417	135,121	135,121	91,952	30,040
102	华东区域	诸暨白马郡	住宅	在建	139,984	181,891	226,820	226,820	98,359	226,820	0	0	178,700	126,420
103	华东区域	苍南世新铭邸	住宅	在建	23,558	51,827	72,437	72,437	0	72,437	0	0	63,000	6,821
104	华东区域	嘉兴市桐乡 55 亩	住宅/旅馆	新开	36,315	72,625	104,053	104,053	104,053	104,053	0	0	103,744	24,800
105	华东区域	宁波海曙区 79 亩	住宅/商业	新开	52,928	116,380	160,973	160,973	160,973	160,973	0	0	311,675	244,896
106	华东区域	奉化区宁南新城 62 亩	住宅/商业	新开	41,359	97,933	129,569	129,569	129,569	129,569	0	0	179,412	129,586
107	华东区域	金华市东阳 22 亩	住宅/商业	新开	14,611	40,911	57,073	57,073	57,073	57,073	0	0	55,873	30,040
108	华东区域	如皋雍锦园东区	住宅/商业	在建	49,068	110,365	140,131	47,902	0	137,289	32,896	89,387	50,060	17,587
109	华东区域	江阴雍锦源	住宅/商业	竣工	42,978	51,517	64,884	0	0	64,884	64,684	64,684	29,769	8,834
110	华东区域	江阴周庄中央名邸	住宅/商业	新开	56,616	124,407	161,538	161,538	161,538	161,538	0	0	102,790	56,679
111	华东区域	湖州雍和园	住宅/商业	在建	54,834	82,243	121,559	121,559	0	121,559	0	0	131,385	116
112	华东区域	太仓水韵东方花苑	住宅/商业	在建	25,893	46,607	64,286	64,119	0	64,119	0	0	46,929	5,956
113	华东区域	嘉兴秀洲晶曜雅苑	住宅	新开	48,458	106,590	155,771	155,771	155,771	155,771	0	0	161,079	107,763
114	华东区域	常州遥光辰苑	住宅/商业	在建	33,349	73,367	96,212	96,198	0	96,198	0	0	70,150	11,744
115	华东区域	常州雍锦园	住宅/商业	新开	23,395	51,469	68,035	68,305	68,305	68,305	0	0	69,121	50,853
116	华东区域	常州蓝光黑钻	住宅/商业	新开	76,916	169,215	225,617	49,260	49,260	49,260	0	0	405,086	268,355
117	华东区域	常州尚澜屿境	住宅/商业	新开	70,297	154,653	203,540	111,340	111,340	111,340	0	0	226,731	150,351
118	华东区域	温州翡丽湾 123 亩	住宅/商业	竣工	82,121	137,052	189,997	0	0	189,997	189,931	189,931	225,000	38,428

119	华东区域	温州瑞安 28 亩	住宅	新开	18,526	31,432	42,134	42,134	42,134	42,134	0	0	66,596	47,530
120	华东区域	温州生态园区 24 亩	住宅	新开	15,808	37,939	52,219	52,219	52,219	52,219	0	0	85,136	57,957
121	华东区域	瑞安七坦村 35 亩	住宅/商业	在建	22,909	54,839	73,286	73,286	0	73,286	0	0	37,181	8,798
122	华东区域	温州龙湾区 46 亩	住宅	新开	30,490	76,255	104,105	104,105	104,105	104,105	0	0	202,573	54,224
123	华北区域	天津雍锦半岛	高层/别墅/商墅/商业	在建	321,827	223,359	310,046	135,342	0	151,420	16,078	16,078	384,893	45,892
124	华北区域	天津雍锦香颂	别墅/洋房/高层	在建	161,225	284,856	383,464	45,498	0	383,464	158,533	337,966	309,327	280
125	华北区域	天津宁河雍锦湾	高层/洋房/商业	在建	52,105	88,578	127,163	127,163	0	127,163	0	0	82,577	18,106
126	华北区域	天津武清梧桐大道	小高层/洋房/商业	在建	199,750	299,625	403,331	403,331	212,556	403,331	0	0	207,238	34,661
127	华北区域	天津小站芙蓉景轩	住宅/商业	在建	64,664	102,197	138,857	114,305	0	114,305	0	0	438,539	54,433
128	华北区域	天津小站芙蓉华轩	住宅/商业/教育	在建	160,759	206,913	281,803	225,896	0	225,896	0	0		
129	华北区域	天津小站乐园地块	商业	新开	103,233	12,888	13,930	13,930	13,930	13,930	0	0		
130	华北区域	天津 34 亩	城镇住宅/商服/科教	新开	22,947	35,179	49,490	49,490	49,490	49,490	0	0	86,513	58,071
131	华北区域	衡水雍锦半岛	高层/合院/公寓/商业	在建	208,850	521,963	753,834	508,875	163,083	508,875	0	0	260,920	74,928
132	华北区域	张家口雍锦锦汇	高层	在建	74,088	131,728	183,552	138,089	0	183,552	45,463	45,463	99,500	11,590
133	华北区域	青岛雍锦半岛	住宅/类住宅/商业	在建	33,328	66,656	95,356	95,356	0	95,356	0	0	90,000	20,581
134	华北区域	淄博雍锦半岛	住宅/商业	在建	84,615	139,615	178,277	178,277	0	178,277	0	0	132,000	20,635

135	华北区域	威海雍锦湾	住宅/商业	新开	33,571	100,713	121,768	121,768	121,768	121,768	0	0	41,650	16,970
136	华北区域	烟台雍锦半岛	住宅/商业	竣工	33,248	79,481	103,095	0	0	103,095	103,283	103,283	42,019	5,300
137	华北区域	济南蓝光悦府	住宅	新开	43,450	130,148	167,418	167,418	167,418	167,418	0	0	85,287	25,082
138	华北区域	烟台未来城	住宅/商业	新开	27,362	68,405	91,975	91,975	91,975	91,975	0	0	76,780	57,968
139	华北区域	泰安蓝光雍锦府	住宅	新开	53,287	108,609	142,700	78,290	78,290	78,290	0	0	99,066	56,180
140	华北区域	太原雍锦王府	住宅	在建	27,861	29,189	50,982	18,822	0	41,100	22,278	22,278	58,882	7,120
141	华北区域	晋中雍锦半岛一期	住宅/商业/配套	在建	64,959	171,485	220,337	218,313	38,233	218,313	0	0	300,100	34,302
142	华北区域	晋中雍锦半岛二期	住宅/商业	在建	45,717	134,520	171,605	171,605	0	171,605	0	0		
143	华北区域	晋中雍锦半岛三期	住宅/商业	新开	34,361	117,494	166,257	166,257	166,257	166,257	0	0		
144	华北区域	太原雍锦王府二期(44亩)	住宅	新开	29,327	30,789	47,975	37,311	37,311	37,311	0	0	31,509	4,770
145	华南区域	佛山蓝光·碧桂园锦泷湾	住宅/商业	在建	24,747	79,205	105,557	105,557	0	105,557	0	0	88,601	13,597
146	华南区域	滨海钰瀧湾一期	住宅	在建	89,638	179,277	224,720	107,677	0	224,720	117,043	117,043	342,700	42,996
147	华南区域	高州钰瀧湾一期	住宅/商业	在建	66,364	153,553	187,874	183,342	0	187,874	4,532	4,532	507,300	24,222
148	华南区域	高州钰瀧湾五期	住宅/商业	新开	60,258	123,438	156,326	156,326	156,326	156,326	0	0		
149	华南区域	高州钰瀧湾四期	住宅/商业	新开	61,922	163,883	201,210	102,253	102,253	102,253	0	0		
150	华南区域	茂南雍锦半岛	住宅/商业/办公	在建	187,465	525,007	680,038	327,938	141,741	327,938	0	0	265,715	59,034
151	华南区域	惠州雍和园	住宅/商业	在建	75,523	227,910	302,987	104,247	0	297,735	193,488	193,488	200,000	28,973
152	华南区域	惠州雍锦世家	住宅/商业	在建	47,952	200,439	274,660	172,465	32,338	273,789	0	101,324	116,641	41,684
153	华南	佛山里水未来	住宅/商	新开	113,256	215,444	293,414	84,316	84,316	84,316	0	0	428,938	257,851

	区域	城	业											
154	华南区域	福州璟月	住宅	在建	34,425	79,178	101,978	101,978	0	101,978	0	0	80,000	81,834
155	华南区域	福州横屿星珀	住宅/商业	在建	38,907	116,721	156,109	156,109	0	156,109	0	0	196,731	106,964
156	华南区域	福州横屿蓝光里	住宅	在建	46,982	103,360	136,391	135,372	0	135,372	0	0	171,115	105,734
157	华南区域	福州平潭雍锦湾	住宅/商业	在建	67,898	162,473	214,195	214,082	0	214,082	0	0	220,000	166,439
158	华南区域	福州帝封江 76 亩	住宅/商业	新开	50,718	111,580	148,018	148,018	148,018	148,018	0	0	136,825	28,175
159	华南区域	福州金鸡山 95.49 亩	住宅/商业	新开	63,660	141,149	188,905	188,925	188,925	188,925	0	0	258,575	196,848
160	华南区域	南安雍锦和府	住宅/商业	在建	37,101	102,088	124,241	114,080	0	114,080	0	0	63,779	16,288
161	华南区域	晋江雍锦府	住宅/商业	在建	18,197	50,951	66,162	66,162	0	66,162	0	0	32,214	9,279
162	华南区域	泉州雍锦源	住宅/商业	新开	28,381	90,102	117,230	117,230	117,230	117,230	0	0	53,497	21,895
163	华南区域	蓝光 雍锦澜湾一期	住宅/商业	在建	65,418	201,927	283,442	280,583	7,397	280,583	0	0	180,700	31,411
164	华南区域	蓝光 雍锦澜湾二期	住宅/商业	在建	38,298	114,893	161,245	161,296	0	161,296	0	0	116,468	19,855
165	华南区域	南宁芙蓉山悦 (东地块 39 亩)	住宅/商业	新开	26,194	65,485	92,835	92,835	92,835	92,835	0	0	173,109	114,229
166	华南区域	南宁芙蓉山悦 (西地块 37 亩)	住宅/商业	新开	24,948	62,371	87,856	87,856	87,856	87,856	0	0		
合计					12,253,371	26,814,917	35,895,021	23,461,647	9,754,802	30,318,308	4,142,030	6,855,828	22,587,736	6,941,086

注：1、上表为合并报表范围内子公司的项目开竣工情况；2、在建建筑面积指截止报告期末累计在建面积；3、上述项目可能因规划调整等原因导致项目的指标发生变化。

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营 业态	可供出售面 积(平方米)	已售(含已 预售)面积 (平方米)	已售(含已预 售)金额	结转面积(平 方米)	结转收入金 额	报告期末待 结转面积(平 方米)
1	成都 区域	成都观岭 国际社区 翡翠湾	住宅	234,103.95	232,341.80	101,920.47	233,648.33	150,561.51	370,201.35
2	成都 区域	成都观岭 雍锦半岛	住宅	85,865.54	60,011.67	48,387.54			60,011.67
3	成都 区域	成都空港 九期	住宅/ 商业	23,665.90	5,108.42	4,270.02	2,931.43	2,168.35	2,532.15
4	成都 区域	成都空港 十二期	类住 宅/ 商业	107,023.38	47,773.43	54,734.99	45,997.74	76,097.26	1,775.69
5	成都 区域	成都空港 十期	类住 宅/ 商业	32,830.91	18,308.04	17,726.33	109,920.28	68,651.13	
6	成都 区域	成都龙泉 未来云庭	住宅	77,548.23	44,414.34	93,823.48			44,414.34
7	成都 区域	成都青城 河谷	住宅/ 商业	3,651.40	3,572.98	3,338.86			3,572.98
8	成都 区域	成都双流 合园项目	住宅	46,609.23	11,405.22	24,318.73			11,405.22
9	成都 区域	成都新都 雍锦府	住宅/ 商业/ 办公	70,916.27	18,959.82	24,620.15			18,959.82
10	成都 区域	成都长岛 城	住宅	291,033.37	152,742.95	134,131.58	67,976.87	44,015.51	183,435.71
11	成都 区域	成都长岛 国际社区	住宅/ 商业	244,997.79	209,068.35	95,094.45	482,325.91	552,061.88	128,789.21
12	成都 区域	资阳公园 学府	住宅/ 商业	141,879.53	85,552.09	44,106.41	45,321.19	20,360.18	47,004.34
13	成都 区域	达州芙蓉 风华	住宅	171,123.79	113,477.15	59,015.22			205,926.78
14	成都 区域	南充嘉陵 未来城	住宅/ 商业	123,717.31	75,269.83	58,810.94			75,269.83
15	成都 区域	泸州长岛 国际社区	住宅/ 商业	189,938.89	155,236.23	60,685.30	212,886.34	155,194.57	118,136.61
16	成都 区域	泸州水岸 公园	住宅/ 商业	58,331.67	51,620.18	14,378.84			97,700.85
17	成都 区域	成都区域 尾盘		1,553,680.02	861,871.13	388,719.55	439,025.41	263,656.32	544,492.78
18	滇渝 区域	贵阳花溪 93 亩	住宅/ 商业	49,672.22	34,441.43	29,050.89			34,441.43
19	滇渝 区域	贵阳雍锦 湾	住宅/ 商业	160,210.18	84,613.78	64,871.08			138,991.77
20	滇渝 区域	昆明晋宁 古滇水云 城	住宅/ 商业	75,316.05	57,194.77	65,672.32			76,793.79
21	滇渝 区域	昆明天娇 城四期项 目	住宅/ 商业	75,319.07	26,153.15	18,393.77			81,206.62
22	滇渝 区域	昆明羊方	住宅/ 商业	146,677.37	89,345.93	102,702.79			135,701.36

	区域	旺天域	商业						
23	滇渝区域	昆明杨林136亩	住宅/商业	165,013.96	141,833.39	82,947.61			141,833.39
24	滇渝区域	昆明云报芙蓉园	住宅/商业	50,673.71	6,232.72	4,545.88	1,670.96	2,633.53	52,258.72
25	滇渝区域	昆明中国滇池花田国际度假区	住宅/商业	123,039.39	39,662.78	24,027.54	186,926.68	223,480.31	123,469.57
26	滇渝区域	重庆芙蓉公馆	住宅/商业	132,349.76	108,654.03	116,565.46			133,497.10
27	滇渝区域	重庆江津鹭湖长岛一期	住宅/商业/娱乐康体	297,846.53	255,957.94	144,979.41			255,957.94
28	滇渝区域	重庆未来城(104亩)	住宅/商业	49,988.87	44,734.48	47,228.43			44,734.48
29	滇渝区域	重庆未来城(86亩)	住宅/商业	53,380.38	44,823.21	49,302.00			44,823.21
30	滇渝区域	重庆雍锦湾	住宅/商业	51,224.98	32,438.34	20,360.37			61,667.47
31	滇渝区域	重庆悦江府	住宅/商业	82,091.43	74,623.97	92,861.02	84,720.97	104,593.43	111,373.34
32	滇渝区域	滇渝区域尾盘		494,236.12	360,741.36	92,107.67	270,799.90	204,924.22	220,162.78
33	华中区域	南昌市青山湖区60亩	住宅/商业	65,676.83	60,161.84	64,544.24			112,358.55
34	华中区域	襄阳雍锦园	住宅	108,505.24	48,558.66	37,394.20			48,558.66
35	华中区域	武汉雍锦天府	住宅/商业/办公	130,644.05	43,486.18	38,072.84			85,507.73
36	华中区域	襄阳铭江半岛	住宅	41,235.80	19,554.51	19,791.81			58,889.57
37	华中区域	襄阳未来城	住宅	34,815.26	10,641.17	7,775.50			10,641.17
38	华中区域	南阳芙蓉里	住宅	56,472.55	52,877.46	45,508.34			52,877.46
39	华中区域	信阳未来阅锦	住宅/商业	24,655.42	21,779.43	16,088.19			21,779.43
40	华中区域	洛阳钰瀉府--19#地	住宅/商业	89,867.26	39,869.11	42,132.74			143,963.76
41	华中区域	洛阳钰瀉府--21#地	住宅	167,042.02	89,839.73	102,102.68			105,416.40
42	华中区域	漯河雍锦湾	住宅/商业	205,793.94	107,644.90	65,853.08			233,379.27
43	华中区域	新乡平原新区凤湖长岛国际	住宅/商业	253,188.72	118,826.91	70,639.12			137,942.35
44	华中区域	郑州雍锦香颂	住宅/商业	86,680.68	31,403.96	23,488.86			31,403.96
45	华中区域	合肥半岛公馆	住宅/商业	56,299.57	27,243.10	43,785.44			51,404.39
46	华中区域	巢湖芙蓉香颂	住宅/商业	36,261.85	14,621.41	14,915.85			22,092.99
47	华中	全椒雍锦	住宅	155,758.67	51,918.27	8,940.26			78,180.62

	区域	湾							
48	华中区域	宝鸡雍锦半岛	住宅/商业	629,121.79	321,799.23	138,639.24			391,497.95
49	华中区域	陈仓长岛城	住宅/商业	189,682.65	129,051.65	47,300.53			129,775.33
50	华中区域	兰州雍锦阁	住宅/商业	105,570.10	52,706.32	36,561.06			52,706.32
51	华中区域	西安公园华府	住宅/商业	141,532.57	124,723.23	78,195.02	1,122.55	574.04	288,562.20
52	华中区域	西安长岛国际社区-148亩(住宅地块)	住宅/商业	102,043.69	99,175.44	48,460.03			188,560.45
53	华中区域	西安长岛国际社区-150亩	住宅/商业	90,091.27	82,070.35	43,161.16	16,873.40	9,526.36	65,196.95
54	华中区域	西安长岛国际社区155亩	住宅/商业	3,929.34	3,929.34	2,907.07			3,929.34
55	华中区域	咸阳钰珑府	住宅/商业	188,096.15	113,909.70	97,273.74			113,909.70
56	华中区域	咸阳玫瑰台	住宅/商业	174,630.57	133,532.31	76,403.45			133,532.31
57	华中区域	咸阳未来城	住宅/商业	138,326.69	134,240.98	116,325.77			134,240.98
58	华中区域	吉安雍锦半岛	住宅/商业	60,603.78	60,603.78	25,638.22			61,901.29
59	华中区域	华中区域尾盘		274,371.91	202,696.31	109,929.95	284,559.09	258,101.36	120,053.32
60	华东区域	温州市瑞安市七坦村35亩	住宅/商业	27,742.60	26,566.43	48,034.35			26,566.43
61	华东区域	温州翡丽湾	住宅/商业	27,538.71	17,433.15	15,698.53	137,015.59	246,982.10	
62	华东区域	温州生态园24亩	住宅	32,065.35	883.40	2,741.62			883.40
63	华东区域	常州雍锦园	住宅/商业	63,023.76	22,298.64	35,135.96			22,298.64
64	华东区域	常州遥光辰苑	住宅/商业	47,705.78	42,930.67	52,364.86			61,706.08
65	华东区域	嘉兴秀洲73亩	住宅	7,270.17	7,270.17	9,387.01			7,270.17
66	华东区域	江阴周庄中央铭邸	住宅/商业	90,579.53	40,959.43	38,783.27			40,959.43
67	华东区域	姜堰雍锦园	住宅	130,533.34	84,706.55	97,622.61			84,706.55
68	华东区域	盐城大丰区121亩	住宅	76,454.38	70,345.54	56,001.91			70,345.54
69	华东区域	徐州鼓楼区天辰	住宅	60,660.99	24,080.71	51,654.65			24,080.71
70	华东区域	徐州熙岸华府	住宅/商业	98,739.28	35,173.20	16,681.65			54,539.40
71	华东区域	淮安涟水珑熹城	住宅	117,079.44	116,304.53	68,053.66			116,304.53
72	华东区域	南京栖霞区雍锦逸境府	住宅	17,747.68	8,707.40	23,681.88			8,707.40

73	华东区域	杭州余杭塘栖雍澜府	住宅	38,290.28	22,145.35	38,847.86	42,254.00	76,391.35	6,430.15
74	华东区域	嘉兴市桐乡锦悦嘉苑	住宅/旅馆	48,287.83	38,600.89	73,410.67			38,600.89
75	华东区域	嵊州雍锦世家	住宅/商业	100,642.40	60,081.07	59,722.13	77,793.70	70,760.02	136,782.78
76	华东区域	诸暨白马郡	住宅	179,208.45	125,934.13	148,258.56			136,662.64
77	华东区域	金华兰溪兰江名邸	住宅/商业	72,249.27	52,059.33	52,329.27	87,887.83	92,829.25	-
78	华东区域	温州市苍南县 35 亩	住宅	10,703.87	5,282.14	6,301.97			48,507.96
79	华东区域	奉化区宁南新城 62 亩	住宅/商业	49,314.48	43,295.87	88,246.01			43,295.87
80	华东区域	慈溪悦未来	住宅/商业	141,777.62	121,757.66	197,772.97			121,757.66
81	华东区域	宁波雍锦湾	住宅/商业	99,497.78	45,258.61	62,599.55			222,861.02
82	华东区域	余姚雍舜府	住宅/商业	164,145.38	160,740.15	200,677.20			222,754.33
83	华东区域	太仓水韵东方花苑	住宅/商业	44,742.89	3,012.58	2,946.95			5,738.81
84	华东区域	扬州壹号院	住宅	22,801.42	9,651.48	11,441.21	42,682.34	51,127.66	-
85	华东区域	扬州雍锦园	住宅	10,962.49	10,328.85	4,082.14	12,985.60	12,627.79	-
86	华东区域	华东区域尾盘		332,043.24	126,735.41	73,792.01	299,557.74	335,238.31	101,171.99
87	华北区域	张家口雍锦锦汇	住宅	93,465.51	47,785.71	19,903.47	34,954.40	24,853.74	22,168.08
88	华北区域	衡水雍锦半岛	住宅/商业	208,464.75	104,728.84	87,178.65			145,051.07
89	华北区域	天津市河北区王串场 34 亩	住宅/商业	25,684.83	6,980.84	22,355.43			6,980.84
90	华北区域	天津芙蓉公馆	住宅/商业	170,380.66	60,326.65	49,387.68			171,117.71
91	华北区域	天津宁河雍锦湾	住宅/商业	112,268.05	76,634.14	41,360.15			90,536.29
92	华北区域	天津雍锦半岛	住宅/商业	127,540.46	22,463.05	48,592.85	1,862.10	3,537.71	20,600.95
93	华北区域	武清梧桐大道	住宅/商业	224,018.53	122,478.20	144,200.00			122,478.20
94	华北区域	青岛雍锦半岛	住宅/类商业/商业	48,012.80	26,114.70	33,501.25			57,232.91
95	华北区域	文登雍锦湾	住宅/商业	83,504.75	29,230.94	18,399.94			29,230.94
96	华北区域	烟台芝罘 41 亩	住宅/商业	91,240.35	62,161.77	73,072.53			62,161.77
97	华北区域	莱芜悦府	住宅	171,258.25	66,626.08	48,004.53			66,626.08
98	华北	淄博雍锦	住宅/	60,416.32	28,569.32	24,844.64			103,020.93



	区域	半岛	商业						
99	华北区域	晋中雍锦半岛	住宅/商业	290,106.88	195,737.28	173,047.01			257,517.91
100	华北区域	太原雍锦王府	住宅	7,949.11	2,783.73	4,146.35	21,148.03	26,006.65	2,785.33
101	华北区域	华北区域尾盘		95,853.01	56,325.81	32,792.28	213,711.31	223,115.35	17,865.45
102	华南区域	福州帝封江 76 亩	住宅/商业	85,296.92	85,296.92	119,415.69			85,296.92
103	华南区域	福州横屿 70 亩	住宅	56,782.97	19,716.21	51,559.96			19,716.21
104	华南区域	福州横屿星珀 58 亩	住宅/商业	29,270.15	11,882.09	27,980.65			11,882.09
105	华南区域	福州玖榕台	住宅/商业	131,078.75	109,859.29	207,323.26			109,859.29
106	华南区域	福州雍锦府	住宅	42,370.63	37,006.41	49,309.40			80,611.11
107	华南区域	平潭雍锦湾	住宅/商业	115,488.95	42,848.33	42,849.33			72,870.52
108	华南区域	晋江雍锦府	住宅/商业	17,405.85	15,850.35	11,984.50			57,662.96
109	华南区域	泉州雍锦源	住宅/商业	104,934.70	90,891.13	60,851.48			90,891.13
110	华南区域	南安雍锦和府	住宅/商业	94,884.35	67,229.95	46,501.54			67,229.95
111	华南区域	佛山均安锦珑湾	住宅/商业	48,719.87	36,573.90	34,967.85			47,962.86
112	华南区域	惠州惠城铂汇公馆	住宅/商业	143,182.86	115,672.40	189,484.94	4,023.34	6,785.25	111,649.06
113	华南区域	惠州雍和园	住宅/商业	89,343.52	85,338.70	59,001.50	130,035.58	132,678.19	69,924.55
114	华南区域	茂名滨海钰瀧湾	住宅	97,527.34	68,051.54	37,868.14	74,205.34	54,881.47	6,855.86
115	华南区域	茂名高州钰瀧湾	住宅/商业	179,345.73	115,791.26	77,490.04	4,064.62	7,050.17	131,603.57
116	华南区域	茂名茂南雍锦半岛	住宅/商业/办公	154,498.71	88,555.75	43,843.40			124,750.08
117	华南区域	南宁芙蓉山悦	住宅/商业	46,548.71	28,015.68	34,583.56			28,015.68
118	华南区域	南宁雍锦澜湾	住宅/商业	102,444.73	94,752.76	48,480.84			160,091.75

报告期内，公司共计实现销售金额 7,106,081 万元，销售面积 9,089,873 平方米，实现结转收入金额 3,501,465 万元，结转面积 3,670,889 平方米，报告期末待结转面积 10,503,985 平方米。

注：上述房地产项目销售及结转情况系公司合并报表范围内子公司的项目销售及结转情况。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	通用国际中心	写字间	1,345.05	0.00	100.00	是	0.00

2	北京	海悦城	商铺	60,121.54	0.00	100.00	是	0.00
3	成都	蓝光大厦	写字间	13,299.13	498.39	100.00	是	5.72
4	成都	东方时代商城	停车场	646.45	21.64	100.00	是	12.01
5	成都	玉林生活广场	写字间	295.78	11.22	100.00	是	6.77
6	成都	米兰香洲	会所	366.86	0.90	100.00	是	0.46
7	成都	凯丽香江	商铺	1,589.48	62.60	100.00	是	7.53
8	成都	蓝光贡山壹号	会所	3,784.23	148.19	100.00	是	3.79
9	北京	蓝光云鼎	商铺	5,955.10	337.82	100.00	是	3.03
10	南充	香江国际	商铺	24,297.25	930.72	100.00	是	3.43
11	成都	锦绣城	商铺	563.98	0.00	100.00	是	0.00
12	成都	罗马假日广场 A1 座 2-21 号	商铺	42.20	1.93	100.00	是	5.33
13	成都	罗马假日广场 B1 座 2-30 号	商铺	34.48	1.48	100.00	是	5.10
14	成都	西岸蒂景	停车场	2,940.10	68.60	100.00	是	5.10
15	成都	花好月圆	停车场	3,169.98	64.00	100.00	是	5.90
16	成都	枫桥晓月	停车场	2,150.70	14.61	100.00	是	1.80
17	成都	罗马假日 C 座	商铺	38,054.20	209.31	100.00	是	0.65
18	成都	高盛中心	商铺、停车场	3,787.82	418.15	100.00	是	42.85
19	成都	郁金香广场	停车场	2,778.14	18.78	100.00	是	1.97
20	成都	金荷花	商铺、写字间	22,402.86	5,372.36	100.00	是	5.39
21	成都	COCO 金沙	商铺	7,700.75	114.88	100.00	是	2.75
22	成都	威尼斯广场	商铺	9,391.28	120.88	100.00	是	1.98
23	成都	峨眉 1 号院子	商铺	1,604.51	4.44	100.00	是	0.14
24	成都	空港总部基地	写字间、商铺	35,777.26	1,336.87	100.00	是	4.49
25	成都	COCO 蜜城	商铺	9,870.18	157.63	100.00	是	2.05
26	成都	蓝光金悦府	商铺	50,214.80	1,144.41	100.00	是	1.95
27	成都	时代华章	停车场	61.61	0.00	100.00	是	0.00
28	成都	东方天地	商铺	43,900.47	1,344.59	60.00	是	3.54
29	成都	蓝光金悦府	SOHO	3,734.42	6.93	100.00	是	0.35
30	云南	天骄城五期	项目配套	24,933.20	0.00	100.00	是	0.00
31	成都	制药公司综合大楼	办公	46,965.63	0.00	100.00	是	0.00

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
7,298,540.59	8.20	603,280.32

## 6. 其他说明

适用 不适用

因部分项目交付不久入住率不高，车位销售不佳，按当前售价计算出现减值，且部分项目处于新兴区域，目前售价尚未体现出其价值，随着区域成熟及入住率提高，未来该状况将有较大改善。期末，根据成本与可变现净值比较，对可变现净值低于成本项目计提了减值准备，主要项目如下：

单位：元

类别	本期增加
泸州长岛国际社区	96,178,206.06
成都雍锦丽府	71,517,824.62
长岛国际社区	73,466,922.06
其他项目	-75,282,473.83
合计	165,880,478.91

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 6,745,356,527.63 元，较上年期末余额增加 2.84%。具体内容请详见财务报告中的“合并财务报表项目注释-长期股权投资”。报告期内，公司取得子公司及参股公司的情况详见财务报告中的“合并财务报表项目注释-长期股权投资”、“合并范围的变更”。

#### (1) 重大的股权投资

适用 不适用

#### (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

除公司房地产项目投资（详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“报告期内房地产开发投资情况”）外，公司本期无其他重大的非股权投资。

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元

项目名称	年初余额	年末余额	当期变动
交易性金融资产	7,675,185.46	10,648,143.97	2,972,958.51

衍生金融资产	114,783,765.70		-114,783,765.70
其他权益工具投资	257,478,515.17	234,684,148.61	-22,794,366.56
交易性金融负债		9,700,234.69	9,700,234.69
衍生金融负债		75,343,783.53	75,343,783.53
合计	379,937,466.33	330,376,310.80	-49,561,155.53

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

2020年7月28日，本公司及成都蓝迪共享企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“蓝迪共享”）与受让方汉商集团股份有限公司（以下简称“汉商集团”）和汉商大健康产业有限公司（以下简称“汉商大健康”）签署了《关于成都迪康药业股份有限公司之股份转让协议》、《业绩承诺补偿协议》。汉商集团、汉商大健康拟以现金方式分别收购本公司和蓝迪共享持有的成都迪康药业股份有限公司（以下简称“成都迪康”或“标的公司”）109,689,214股、10,310,786股股份。

根据湖北众联资产评估有限公司出具的《标的资产评估报告》，以2020年6月30日为评估基准日，成都迪康100%股权的评估价值为90,627万元。经交易双方友好协商，本次交易标的资产100%股权的交易作价为9亿元。2020年9月23日，交易各方签订了《股份转让协议补充协议》及《业绩承诺补偿协议补充协议》。

2020年10月20日，本公司、蓝迪共享已将其持有的标的公司100%股份转移至汉商集团及其子公司汉商大健康名下，标的公司股份交割已经完成。根据本次交易《股份转让协议》及其补充协议的约定，汉商集团及其子公司汉商大健康已在标的公司股份交割后5个工作日内，完成第一期转让价款的支付；第二期转让价款将于2021年5月31日前完成支付。

上述事项详见公司于2020年7月29日披露的2020-093号及2020年10月23日披露的2020-123号临时公告。

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	公司名称	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	四川蓝光和骏实业有限公司（含下属项目公司、蓝光嘉宝服务）	房地产开发	106,528.28	28,449,665.97	4,046,352.72	4,225,991.96	306,699.61
2	四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	物业管理	17,810.22	480,622.91	269,237.34	273,386.21	54,984.94

报告期内，公司取得和处置的控股参股公司情况详见财务报告中的“合并财务报表项目注释-长期股权投资”、“合并范围的变更”和“在其他主体中的权益”。公司无单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到10%以上的情况。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2020年新冠疫情影响下的中国房地产行业体现出了较强的韧性，在市场总规模持续提升的情况下，市场分化继续加剧，东部地区一枝独秀，中部、东北等地区的部分二三线城市成交规模萎缩。

随着房企三道红线和银行房贷集中管理五档红线政策的严格实施，房地产行业整体已呈现低增长、低利润趋势，行业内头部企业普遍共识已进入管理红利时代，向经营管理要利润、提高经营效率，全面提升自身的现金流管理能力、杠杆管理能力、产品打造能力、成本控制能力及组织效率已成为行业内重要房企的共同选择。

2021年“房住不炒”仍将是国家房地产调控主基调，热点城市因城施策将更加精准，预计房地产行业总体规模略降，在强金融监管形势下，经营性现金流成为房企发展资金重要来源。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

2021年是国家十四五规划的开局之年，公司制定了相应的十四五发展规划，坚持长期主义，高度聚焦住宅地产开发，实现中而强，稳健前行，利润与规模并重的高质量发展目标。

公司将2021年定位为精益管理年、数字科技战略年，通过强练内功、全面提升能力，全面推进数字化转型，系统构建经营红利的能力。

“精益管理”战略确保实现2021年三大核心目标：（1）提升项目经营兑现能力；（2）提升公司经营红利的能力；（3）保证公司财务稳健。

“数字科技”战略以数字化为工具，落实精益管理，提质增效。2021年公司着力构建数字化文化、全员数字化、产业数字化。

### (三) 经营计划

适用 不适用

2020年，公司房地产项目全年实现开工面积1236万平方米，竣工面积507万平方米。

2021年，公司将以“精益管理”和“数字科技”为战略导向，升级十六字经营方针“精准投资、卓越运营、财务引领、变革创新”，持续调节奏、调结构，拿快周转的地；快速去化资源，坚决落地成本优化，加大销售和可用回款，降低财务杠杆；练内功、提能力、保业绩！

1、精准投资：在公司投资原则指引下，巩固投资布局，持续调结构，调节奏，因城施策，制定差异化的区域投资策略进行动态管理，向能力强、市场好、周转快的区域倾斜，重点城市深耕细作，机会城市加大安全垫。聚焦中高周转战略，严格筛选项目，重视资金使用效率。以招拍挂为主，以收并购和一二级联动为辅。

2、卓越运营：以现金流为核心，以营销为导向，以利润为目标，全面提升运营及盈利能力，重点提升可用现金流。重点强化回款结构管理、货值结构管理，构建全周期定价管控机制。以自有资金快回收为先，以经营性现金流快回正为基础，提升整体资源周转率。打造营销铁军，加大资源去化，首开项目确保达成商业计划书。坚持高品质下的快速开发，打造生产铁军，保障项目交付，确保生产安全，提升产品品质和交付满意度。坚持总成本领先战略，坚决推进成本和费用

优化落地。聚焦主流市场需求，进一步提升产品综合竞争力，打造蓝光智能化、景观产品 IP，持续推进标杆级项目打造，持续推进属地化产品标准化。全面加强经营体系建设，提高区域均好性；通过数字化运营提质增效，重点打造“蓝人爱家”、大幅提升自渠能力，全面推进 BIM 应用。

3、财务引领：实现财务引领公司经营，推进三位一体科学财务体系建设，打造专业化、数字化新型财务组织，实现财务精益化管理，推进中长期战略目标实现和优秀资本市场表现。聚焦“现金流+利润”、严控财务杠杆、“三道红线”政策确保实现两项指标达标，力争三项指标达标；积极运用内部银行 2.0，聚焦可用资金，既统收统支，又调动区域积极性，多措并举努力降低资金成本。

4、变革创新：以提效率、促效益为目标，进一步强区域、精总部，释放活力。深度变革考核激励体系，基于战略导向与财务逻辑设计考核方案；激励坚持赋能一线、赋能区域、聚焦业务、聚焦回款和利润；区域做强，聚焦区域短板，关注区域融合与赋能，加强标杆区域打造，推进区域公司化；总部精简提效，精总部、减层级，提升组织效率；人员体系优化提升，强化内生性人才，重抓一把手建设，全面提升团队专业度；重拾蓝光效率，提升全员执行力。

2021 年，公司计划土地投资总额不超过 350 亿元；房地产项目计划开工面积 1200 万平方米，竣工面积 650 万平方米。公司在建及拟建房地产项目所需资金将主要来源于销售回款、合作开发、银行贷款、信托融资、公司债、中票等。

备注：上述经营计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，请投资者注意投资风险并理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

#### （四） 可能面对的风险

适用 不适用

1、融资风险：2020 年下半年以来，随着房企“三道红线”政策的实施，房企融资环境持续收紧，金融机构涉房信贷政策的收紧亦增加了房企融资难度。公司在 2021 年将聚焦精益管理、持续练内功，增加经营性现金流回款能力，应对融资收紧，确保公司稳健发展。

2、房地产调控风险：进入 2021 年上海、深圳、杭州、成都等热点城市接连出台楼市调控政策，促进房地产行业平稳发展。公司将根据深耕二三线城市的具体情况，加强政策研判，合理调配生产经营计划，确保年度经营计划达成。

3、市场竞争风险：预计 2021 年房地产行业集中度将持续提高，梯队竞争加剧，龙头房企竞争将更加激烈。公司将通过提高产品力增加产品溢价、精益管理提升利润水平，增强整体竞争实力。

#### （五） 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

##### 1、公司现行分红政策制定情况：

根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）相关规定，结合公司实际情况，公司已在《公司章程》中明确规定了利润分配政策，对利润分配的原则、形式、条件和比例、期间间隔、决策程序和机制、政策调整及股东权益保护等进行了详细的约定。报告期内，公司现金分红政策未进行调整。

##### 2、报告期内现金分红实施情况：

根据《公司章程》中的利润分配政策以及《未来三年股东回报规划》（2017-2019年度），结合公司实际情况，公司第七届董事会第三十六次会议及2019年年度股东大会审议通过了2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案：以利润分配实施股权登记日的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.87元（含税），不进行送股和资本公积金转增股本。2020年7月6日，公司以总股本3,034,930,435股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.87元（含税），共计派发现金红利871,025,034.85元（含税）。

按照《公司章程》及审议程序的规定，公司独立董事对利润分配及资本公积金转增股本方案发表了独立意见，公司监事会对利润分配及资本公积金转增股本方案进行了审议并发表意见。2020年5月15日，公司召开2019年年度股东大会审议通过了《公司2019年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，公司股东大会提供网络投票方式供中小股东参与股东大会的表决，充分表达意见和诉求。

报告期内公司现金分红政策及执行情况符合法律、法规及《公司章程》、股东大会决议的要求。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数(元)（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020年	0	0.85	0	330,173,091.88	3,302,350,851.45	10.00
2019年	0	2.87	0	871,025,034.85	3,459,065,008.13	25.18
2018年	0	2.60	0	775,868,089.10	2,224,073,909.47	34.89

1、公司第七届董事会第四十九次会议审议通过了2020年度利润分配预案：公司拟以利润分配实施股权登记日实际有权参与分配股数为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.85元（含税），公司本次拟不进行送股和资本公积金转增股本。暂按公司截止2021年3月末的总股本3,034,930,435股扣除公司回购专用证券账户已回购股份数量28,477,296股后的总股数3,006,453,139股计算，预计2020年度派发现金红利总金额为255,548,516.82元（含税），占当年合并报表中归属于上市公司股东净利润的7.74%，实际现金分红的数额以利润分配实施股权登记

日实际有权参与分配股数为基数计算金额为准。本次利润分配预案尚需公司 2020 年年度股东大会批准。

2、根据《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等有关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。2020 年，公司通过集中竞价交易方式实施股份回购已累计支付的现金总额为人民币 74,624,575.06 元（不含交易费用）。与本次利润分配方案中预计派发的现金红利合并计算后，预计公司 2020 年度合计现金分红占合并报表中归属于上市公司股东净利润的 10%。

### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

	现金分红的金额	比例 (%)
2020 年	74,624,575.06	2.26

### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用  不适用

## 二、承诺事项履行情况

### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	公司及公司董事、高级管理人员	如蓝光和骏及其控股子公司发生在标的资产过户至四川迪康科技药业股份有限公司（以下简称“迪康药业”）名下的工商变更登记手续办理完毕之日（包含当日）以前且未披露的土地闲置、炒地等违法违规行为，给迪康药业及其投资者造成损失的，本公司（本人）将自愿无条件承担赔偿责任。	2015年1月23日作出承诺，长期有效	否	是		
	其他	蓝光集团、杨铿	蓝光集团：“本公司保证本公司及本公司实际控制人为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚	2013年11月15日作出承诺，长	否	是		



			假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。”杨铿：“本人为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担所有法律责任。”	期有效				
其他	蓝光集团、杨铿	蓝光集团：“本公司不会因本次重大资产重组完成后本公司持有的迪康药业股份增加而损害迪康药业的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上继续与迪康药业保持五分开原则，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用迪康药业提供担保，不违规占用迪康药业资金，保持并维护迪康药业的独立性，维护迪康药业其他股东的合法权益。”杨铿：“本人及本人直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司以外的公司不会因本次重大资产重组完成后本人及本人控制的公司直接和间接持有的迪康药业的股份增加而损害迪康药业的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上继续与迪康药业保持五分开原则，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用迪康药业提供担保，不违规占用迪康药业资金，保持并维护迪康药业的独立性，维护迪康药业其他股东的合法权益。”	2013年11月15日作出承诺，实际控制期间有效	是	是			
解决同业竞争	蓝光集团、杨铿	蓝光集团：“1. 本公司及本公司直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方不会利用本公司对迪康药业的控股关系进行损害迪康药业及其中小股东、迪康药业控股子公司合法权益的经营活动。2. 除对截至本承诺函出具日拥有的存量自用房屋依法进行占用、使用、收益、处置外，本公司及本公司直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方不直接或间接从事、参与或进行与迪康药业或其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。3. 本公司及本公司直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方不会利用	2013年11月15日作出承诺，实际控制期间有效	是	是			

		<p>从迪康药业或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与与迪康药业或其控股子公司相竞争的业务。4. 本公司将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与迪康药业及其控股子公司产生同业竞争，并将促使本公司直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方采取有效措施避免与迪康药业及其控股子公司产生同业竞争。</p> <p>5. 如本公司或本公司直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方获得与迪康药业及其控股子公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，本公司将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给迪康药业或其控股子公司的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给迪康药业或其控股子公司。若迪康药业及其控股子公司未获得该等业务机会，则本公司承诺采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的方式加以解决，且给予迪康药业选择权，由其选择公平、合理的解决方式。”</p> <p>杨铿：“1. 本人及本人直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方不利用本人及本人控制的相关公司对迪康药业的控制关系进行损害迪康药业及其中小股东、迪康药业控股子公司合法权益的经营活动。2. 除对截至本承诺函出具日拥有的存量自用房屋依法进行占用、使用、收益、处置外，本人及本人直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方不直接或间接从事、参与或进行与迪康药业或其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的任何业务及活动。3. 本人及本人直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方不会利用从迪康药业或其控股子公司获取的信息从事或直接或间接参与与迪康药业或其控股子公司相竞争的业务。4. 本人将严格按照有关法律法规及规范性文件的规定采取有效措施避免与迪康药业及其控股子公司产生同业竞争，并将促使本人直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方采取有效措施避免与迪康药业及其控股子公司</p>				
--	--	---	--	--	--	--

			产生同业竞争。5. 如本人或本人直接或间接控制的除迪康药业及其控股子公司外的其他方获得与迪康药业及其控股子公司构成或可能构成同业竞争的业务机会，本人将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给迪康药业或其控股子公司的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给迪康药业或其控股子公司。若迪康药业及其控股子公司未获得该等业务机会，则本人承诺采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的方式加以解决，且给予迪康药业选择权，由其选择公平、合理的解决方式。”					
其他	蓝光集团、杨铿		“如蓝光和骏及其控股子公司发生在标的资产过户至迪康药业名下的工商变更登记手续办理完毕之日（包含当日）以前且未披露的土地闲置、炒地等违法违规行为，给迪康药业及其投资者造成损失的，本公司（本人）将自愿无条件承担赔偿责任。”	2015年1月23日作出承诺，长期有效	否	是		
解决土地等产权瑕疵	蓝光集团、杨铿		“如蓝光和骏及其控股子公司在标的资产过户至迪康药业名下的工商变更登记手续办理完毕之日（即交割日）以前（包含当日）已取得的自用或投资性房屋所有权存在交割日以前（包含当日）发生的权属瑕疵情况，给迪康药业及其投资者造成损失的，本公司将自愿无条件承担赔偿责任。”	2015年1月23日作出承诺，长期有效	否	是		
解决关联交易	蓝光集团、杨铿		蓝光集团：“1. 在本次重大资产重组完成后，本公司及本公司直接或间接控制的除四川迪康科技药业股份有限公司及其控股子公司外的其他公司及其他关联方将尽量避免与四川迪康科技药业股份有限公司及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护四川迪康科技药业股份有限公司及其中小股东利益。2. 本公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及四川迪康科技药业	2013年11月15日作出承诺，实际控制期间有效	是	是		

			<p>股份有限公司《公司章程》等制度的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东的地位谋取不当的利益，不损害四川迪康科技药业股份有限公司及其中小股东的合法权益。如违反上述承诺与四川迪康科技药业股份有限公司及其控股子公司进行交易而给四川迪康科技药业股份有限公司及其中小股东及四川迪康科技药业股份有限公司控股子公司造成损失的，本公司将依法承担相应的赔偿责任。杨铿：“1. 在本次重大资产重组完成后，本人及本人直接或间接控制的除四川迪康科技药业股份有限公司及其控股子公司外的其他公司及其他关联方将尽量避免与四川迪康科技药业股份有限公司及其控股子公司之间发生关联交易；对于确有必要且无法回避的关联交易，均按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格按市场公认的合理价格确定，并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务，切实保护四川迪康科技药业股份有限公司及其中小股东利益。2. 本人保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、上海证券交易所颁布的业务规则及四川迪康科技药业股份有限公司公司章程等制度的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用实际控制人的地位谋取不当的利益，不损害四川迪康科技药业股份有限公司及其中小股东的合法权益。如违反上述承诺与四川迪康科技药业股份有限公司及其控股子公司进行交易而给四川迪康科技药业股份有限公司及其中小股东及四川迪康科技药业股份有限公司控股子公司造成损失的，本人将依法承担相应的赔偿责任。”</p>					
其他	蓝光集团、杨铿	<p>“如应有权部门要求或决定，蓝光和骏及其直接和间接控股子公司需要为员工补缴交割日前的社会保险，以及蓝光和骏及其直接和间接控股的子公司因交割日前未足额缴纳员工社会保险而须承担任何罚款或遭受任何损失，其将共同足额补偿蓝光和骏及其直接和间接控股子公司因</p>	2014年4月25日作出承诺，长期有效	否	是			

			此发生的支出或承受的损失，且毋需蓝光和骏及其直接和间接控股子公司支付任何对价。”“如应有权部门要求或决定，蓝光和骏及其直接和间接控股的子公司需要为员工补缴交割日前的住房公积金，以及蓝光和骏及其直接和间接控股的子公司因交割日前未足额缴纳员工住房公积金而须承担任何罚款或遭受任何损失，其将共同足额补偿蓝光和骏及其控股子公司因此发生的支出或承受的损失，且毋需蓝光和骏及其直接和间接控股子公司支付任何对价。”					
	其他	深圳市平安创新资本投资有限公司	“本公司保证本公司及本公司实际控制人为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。”	2013年11月15日作出承诺，长期有效	否	是		
与再融资相关的承诺	其他	蓝光集团、杨铿	“不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”	2017年8月1日作出承诺，实际控制期间有效	是	是		
	其他	公司董事、高级管理人员	“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”	2017年8月1日作出承诺，长期有效	否	是		
	其他	公司董事、监事、高级管理人员	“公司已在《四川蓝光发展股份有限公司关于公司是否存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违规行为之自查报告》中真实、准确、完整地披露了公司及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的房地产开发项目情况，公司在自查范围内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，不存在因前述重大违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如公	2017年8月1日作出承诺，长期有效	否	是		

			司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”					
	其他	蓝光集团、杨铿	“公司已在《四川蓝光发展股份有限公司关于公司是否存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违规行为之自查报告》中真实、准确、完整地披露了公司及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内的房地产开发项目情况，公司在自查范围内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，不存在因前述重大违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如公司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”	2017年8月1日作出承诺，长期有效	否	是		
其他对公司中小股东所作承诺	其他	公司董事	基于对公司未来发展前景的信心以及对公司价值的认同，公司董事兼总裁迟峰先生计划于2020年5月6日起6个月内通过上海证券交易所交易系统增持金额不低于人民币1000万元的公司股份，并承诺本次增持行为发生之日起6个月内不减持其所持有的公司股份。	2020年4月17日做出承诺，本次增持行为完成之日起6个月内不减持其所持有的公司股份	是	是		

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

#### 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

##### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

##### （1）变更的内容和原因

2017 年度，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号-收入》（财会[2017]22 号，以下简称新收入准则）。本集团自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整；根据相关衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初未分配利润及财务报表其他相关项目金额。

上述会计政策变更已经本公司第七届董事会第四十三次会议和第七届监事会第二十七次会议审议通过。

##### （2）变更的主要影响

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号-收入》及《企业会计准则第 15 号-建造合同》（简称原收入准则）。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。其中：①本集团销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；②提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策，并根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债；同时对与收入相关的信息披露要求提供更多披露。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	500
境内会计师事务所审计年限	6

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	140

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

公司于 2020 年 5 月 15 日召开 2019 年年度股东大会审议通过了《关于续聘公司 2020 年度财务审计机构及内控审计机构的议案》，为保持审计工作的连续性，同时鉴于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）在公司 2019 年度的审计工作中体现了良好的职业规范和操守，公司决定续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构及内部控制审计机构。该事项详见公司 2020 年 4 月 17 日、5 月 16 日披露的 2020-033、038、054 号临时公告。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用



**九、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>重庆薪环企业港投资有限公司（以下简称“重庆薪环”）因合作框架协议纠纷为由，向四川省高级人民法院起诉本公司控股子公司重庆蓝光房地产开发有限公司（以下简称“重庆蓝光”），请求判令公司赔偿其违约金及损失共计 3 亿元。2018 年 4 月，公司收到四川省高级人民法院（2017）川民初 74 号《民事判决书》，判决驳回重庆薪环的诉讼请求并负担案件受理费、保全费。2018 年 7 月，重庆薪环不服一审判决，向最高人民法院提起上诉。2019 年 1 月，公司收到最高人民法院（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。重庆蓝光不服判决，向最高人民法院提起了再审申请，最高人民法院受理了再审申请。重庆薪环已向法院申请执行判决，重庆市第一中级人民法院于 2020 年 3 月下达了（2019）渝 01 执 520 号之三《执行裁定书》，划拨重庆蓝光银行存款 274.49 万元。</p>	<p>相关事项详见公司刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的如下公告： 2017 年 8 月 19 日 2017-126 号 2018 年 4 月 13 日 2018-052 号 2018 年 7 月 20 日 2018-094 号 2019 年 1 月 8 日 2019-004 号</p>

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

□适用 √不适用

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
------	------

<p>蓝光发展 2018 年股票期权激励计划在本报告期的进展情况：</p> <p>1、公司第二次预留授予的股票期权第一个行权期行权条件已经达成，满足行权条件的 4 名激励对象自首次授予登记完成之日起满 15 个月且自预留授予日起满 12 个月后可以开始行权。经中登公司审核，本次预留授予的股票期权第一个行权期实际可行权期间为 2020 年 1 月 14 日-2020 年 5 月 8 日，可行权数量为 383.04 万份。</p> <p>2、2020 年 8 月，鉴于公司 2018 年股票期权激励计划中的 10 名激励对象因离职或职务变动不再具备激励对象资格，董事会同意对该部分激励对象已获授但尚未获准行权的股票期权合计 3408 万份进行注销。</p> <p>3、2020 年 8 月，因公司实施 2019 年度权益分派，董事会同意将首次授予的股票期权行权价格由 6.84 元/股调整为 6.55 元/股；第一次预留授予的股票期权行权价格由 4.73 元/股调整为 4.44 元/股；第二次预留授予的股票期权行权价格由 5.13 元/股调整为 4.84 元/股。</p> <p>4、2020 年 8 月，董事会认为公司 2018 年股票期权激励计划首次授予及预留授予的股票期权第二个行权期行权条件已经达成，同意本次满足行权条件的 13 名激励对象自首次授予登记完成之日起满 27 个月后可以开始行权，经中登公司审核，公司首次授予及预留授予的股票期权第二个行权期实际可行权期间为 2020 年 9 月 4 日-2021 年 5 月 7 日，可行权数量为 2,523.48 万份。</p> <p>5、截止 2020 年 12 月 31 日，本次股票期权激励计划已累计行权且完成股份登记 5,082.24 万股。</p>	<p>相关事项详见公司刊登于上海证券交易所网站（www.sse.con.cn）上的如下公告：</p> <p>2020 年 1 月 4 日 2020-001 号  2020 年 1 月 9 日 2020-005 号  2020 年 4 月 2 日 2020-028 号  2020 年 7 月 2 日 2020-083 号  2020 年 8 月 8 日 2020-098、099、100 号  2020 年 9 月 1 日 2020-112 号</p>
---	--

## （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

###### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

###### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

###### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

###### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

###### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

##### (三) 共同对外投资的重大关联交易

###### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>公司下属子公司成都新都蓝光房地产开发有限公司（以下简称“新都蓝光”）与公司控股股东蓝光集团分别持有上海润棉实业有限公司（以下简称“润棉实业”）50.18%、49.82%的股权。为提高资产使用效率，公司拟以润棉实业下属 8 家全资子公司持有的位于上海市青浦区褚光路 1588 弄 578 号虹桥世界中心第 2-9 层办公楼资产为底层物业资产，设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）。</p> <p>根据专项计划发行需要，新都蓝光与蓝光集团按照持股比例向润棉实业增加注册资本 157,539,449 元、156,409,234 元，并由公司全资子公司成都蓝光嘉鑫资产管理有限公司以不超过 43,000 万元的总对价受让新都蓝光、蓝光集团合计持有的润棉实业 100% 的股权，担任专项计划的原始权益人。</p>	<p>相关事项详见公司刊登于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的如下公告：</p> <p>2020 年 1 月 17 日 2020-006、007、008、009 号</p> <p>2020 年 7 月 11 日 2020-087 号公告</p>

经上海证券交易所批准，“招商财富-华泰-虹桥世界中心资产支持专项计划资产支持计划”于 2020 年 7 月 9 日正式成立并完成发行，发行规模 10.65 亿元。

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
<p>接受控股股东财务资助暨关联交易：</p> <p>根据公司与控股股东蓝光集团签署的《提供融资及担保协议》，蓝光集团及其控股子（孙）公司向公司及公司下属控股子（孙）公司提供借款及融资担保。</p> <p>（1）截止 2019 年末，蓝光集团及其控股子公司向本公司提供借款余额 35,057.20 万元。本报告期内，其向公司提供借款累计发生额 171,855.00 万元，偿还 165,712.20 万元，本报告期末借款余额 41,200 万元。</p> <p>（2）截止 2019 年末，蓝光集团及其控股子公司向本公司提供担保余额 121,647.75 万元。本报告期内，其向公司提供担保累计发生额 92,213.35 万元，已到期解除担保 76,967.44 万元，本报告期末担保余额 136,893.66 万元。</p>	<p>相关事项详见公司刊登于上海证券交易所网站（www.sse.con.cn）上的如下临时公告：</p> <p>2020 年 1 月 22 日 2020-013 号            2020 年 2 月 28 日 2020-018 号            2020 年 3 月 17 日 2020-024 号            2020 年 4 月 25 日 2020-046 号            2020 年 5 月 20 日 2020-058 号            2020 年 6 月 24 日 2020-078 号            2020 年 7 月 25 日 2020-091 号            2020 年 8 月 18 日 2020-105 号            2020 年 9 月 26 日 2020-119 号            2020 年 10 月 27 日 2020-126 号            2021 年 1 月 21 日 2021-005 号</p>

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
蓝光投资控股集团有限公司	控股股东	0.00	0.00	0.00	61,884.97	-18,707.81	43,177.16

合计	0.00	0.00	0.00	61,884.97	-18,707.81	43,177.16
关联债权债务形成原因	关联方向上市公司提供资金形成原因主要包括： 1、借款形成：根据公司与蓝光集团签署的《提供融资及担保协议》形成的关联债务。截至报告期末，借款余额为 41,200 万元。 2、其他往来形成：截止 2019 年末，公司对蓝光集团的其他债务余额 26,827.77 万元，本期减少 24,850.61 万元，本报告期末余额 1,977.16 万元。					
关联债权债务对公司的影响	截至报告期末，公司对蓝光集团及其关联方债务余额为 43,177.16 万元，占期末总资产 0.17%。					

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

**2、 承包情况**

□适用 √不适用

**3、 租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保余额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
成都嘉宝商业物业管理股份有限公司	控股子公司	达州市天赋花荟农业科技有限公司	4,600.00	0.00	2017年6月5日	2017年8月18日	2020年11月4日	一般担保	是	否		否	否	其他
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	济南香江置业有限公司	70,497.00	0.00	2018年6月26日	2018年7月16日	2020年10月13日	一般担保	是	否		否	否	其他

							日							
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	重庆新申佳实业有限公司	4,500.00	4,500.00	2018年7月26日	2018年7月31日	2021年7月30日	连带责任担保	否	否		是	否	其他
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	重庆新申佳实业有限公司	23,500.00	12,502.45	2018年7月27日	2018年7月27日	2021年7月26日	连带责任担保	否	否		是	否	其他
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	重庆新申佳实业有限公司	55,000.00	33,333.52	2018年11月28日	2018年11月28日	2021年11月27日	连带责任担保	否	否		是	否	其他
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	天津博瑞房地产开发有限公司	4,900.00	0.00	2018年10月12日	2018年10月12日	2020年10月12日	连带责任担保	是	否		否	否	联营公司
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	仁寿兴合置业有限公司	19,125.00	0.00	2019年3月13日	2019年3月13日	2020年7月1日	连带责任担保	是	否		否	否	合营公司
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	仁寿兴合置业有限公司	6,487.54	0.00	2019年7月20日	2019年7月30日	2020年3月20日	一般担保	是	否		否	否	合营公司
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	仁寿蜀恒置业有限公司	4,783.30	4,783.30	2019年7月20日	2019年7月30日	2021年7月30日	一般担保	否	否		否	否	合营公司
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	仁寿蜀润置业有限公司	3,775.95	1,525.95	2019年7月20日	2019年7月30日	2021年7月30日	一般担保	否	否		否	否	合营公司
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	仁寿蜀峰置业有限公司	20,050.76	10,487.38	2019年7月20日	2019年7月30日	2021年7月30日	一般担保	否	否		否	否	合营公司
四川蓝光发展股份有限公司、四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	河南航天建筑工程有限公司	5,000.00	0.00	2019年5月29日	2019年5月29日	2020年7月2日	连带责任担保	是	否		否	否	其他
四川蓝光发展股份有限公司、重庆正惠置业有限公司	公司本部、全资子公司	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	7,317.95	1,417.95	2019年8月2日	2019年8月16日	2022年8月15日	连带责任担保	否	否		是	否	其他
四川蓝光发	公司本	重庆宏西	27,682.05	22,682.05	2019	2019	2022	连带	否	否		是	否	其他

展股份有限 公司	部	吉房地产 开发有限 公司、重庆 泽通房地 产开发有 限公司			年8月 13日	年8月 23日	年8月 23日	责任 担保						
四川蓝光和 骏实业有限 公司	全资子 公司	天津和创 房地产开 发有限公 司	2,708.98	1,169.98	2019 年9月 20日	2019 年9月 20日	2022 年8月 28日	连带 责任 担保	否	否		否	否	其他
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	宁波住宅 建设集团 股份有限 公司	6,000.00	0.00	2019 年9月 29日	2019 年9月 29日	2020 年12 月10 日	连带 责任 担保	是	否		否	否	其他
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	阆中星亿 置业有限 公司	10,000.00	0.00	2019 年10 月11 日	2019 年10 月11 日	2020 年9月 23日	连带 责任 担保	是	否		是	否	其他
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	开平住宅 建筑工程 集团有限 公司	16,000.00	0.00	2019 年12 月3日	2019 年12 月3日	2020 年12 月25 日	连带 责任 担保	是	否		否	否	其他
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	智慧绿谷 建设管理 (玉环)有 限公司	15,800.00	9,180.00	2019 年12 月4日	2019 年12 月4日	2023 年6月 4日	连带 责任 担保	否	否		否	否	联营公 司
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	重庆市申 佳房地产 开发有限 公司	15,000.00	13,933.00	2019 年12 月18 日	2019 年12 月23 日	2021 年12 月22 日	连带 责任 担保	否	否		是	否	其他
四川蓝光和 骏实业有限 公司	全资子 公司	江阴中奥 房地产开 发有限公 司	22,050.00	10,976.00	2020 年3月 6日	2020 年3月 31日	2023 年3月 30日	连带 责任 担保	否	否		是	否	联营公 司
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	常州御盛 房地产开 发有限公 司	49,000.00	19,600.00	2019 年12 月27 日	2020 年1月 1日	2022 年12 月31 日	连带 责任 担保	否	否		是	否	联营公 司
武汉和骏置 业有限公司	全资子 公司	河南华之 丽实业有 限公司	23,000.00	1,730.00	2020 年1月 15日	2020 年1月 15日	2023 年1月 14日	连带 责任 担保	否	否		否	否	联营公 司
四川蓝光发 展股份有限 公司	公司本 部	四川匠神 建筑劳务 有限公司	70.00	70.00	2019 年12 月23	2020 年1月 10日	2021 年4月 8日	连带 责任 担保	否	否		否	否	其他

					日									
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	开平市敬军建筑劳务有限公司	3,400.00	3,000.00	2020年4月10日	2020年4月22日	2021年10月15日	连带责任担保	否	否		否	否	其他
四川蓝光和骏实业有限公司	全资子公司	仁寿兴合置业有限公司	4,500.00	1,350.00	2020年6月24日	2020年7月24日	2021年6月28日	一般担保	否	否		否	否	合营公司
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	四川盛昌建筑劳务有限公司	4,000.00	0.00	2020年7月29日	2020年8月10日	2020年11月23日	连带责任担保	是	否		否	否	其他
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	河南诚宸建设工程有限公司	3,000.00	1,616.39	2020年7月30日	2020年9月3日	2021年12月24日	连带责任担保	否	否		否	否	其他
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	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	21,000.00	2020年8月25日	2020年9月18日	2022年9月17日	连带责任担保	否	否		否	否	联营公司
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	浙江宝业建设集团有限公司	8,000.00	6,216.90	2020年9月1日	2020年9月25日	2021年12月10日	连带责任担保	否	否		否	否	其他
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	苏州舜堂商务咨询有限公司	69,900.00	69,900.00	2020年11月2日	2020年11月6日	2021年11月6日	连带责任担保	否	否		否	否	联营公司
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	泰州市乾行房地产开发有限公司	55,000.00	28,000.00	2020年11月4日	2020年11月4日	2023年8月18日	连带责任担保	否	否		否	否	合营公司
四川蓝光发展股份有限公司、青岛蓝光房地产开发有限公司、成都灏柏和骏置业有限公司	公司本部、全资子公司、控股子公司	青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	30,000.00	30,000.00	2020年11月12日	2020年11月12日	2021年11月11日	连带责任担保	否	否		否	否	联营公司
四川蓝光发展股份有限公司	公司本部	成都迪康药业股份	10,000.00	10,000.00	2020年3月	2020年3月	2021年3月	连带责任	否	否		是	否	其他



公司	有限公司	30日	31日	31日	担保							
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）					80,025.33							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					318,974.87							
公司及其子公司对子公司的担保情况												
报告期内对子公司担保发生额合计					1,599,049.31							
报告期末对子公司担保余额合计（B）					6,704,862.71							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）												
担保总额（A+B）					7,023,837.58							
担保总额占公司净资产的比例（%）					379.01							
其中：												
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					0							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）					6,533,649.95							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）					6,097,231.60							
上述三项担保金额合计（C+D+E）					6,533,649.95							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明					无							
担保情况说明					<p>注1：公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证担保。截至2020年12月31日累计银行按揭担保余额为5,184,388.01万元。公司可能承担的风险为因购房客户出现银行按揭贷款违约，公司需在承担的保证责任范围内支付相关违约本息金额。此种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过有权解除商品房买卖合同、有权不予办理房屋交付或权属转移登记等措施实施追偿。本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。</p> <p>注2：担保总额超过净资产（本表的净资产指归属于上市公司股东的净资产）50%部分的金额（E）为6,097,231.60万元，与直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）重合，故上表列示时予以扣除。</p>							

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

1、2020年3月5日，公司境外全资子公司 HejunShunzeInvestmentCo.,Limited 在境外发行 2 亿美元、期限 364 天的无抵押固定利率债券；2020年6月4日，HejunShunzeInvestmentCo.,Limited 在境外发行 2.5 亿美元、期限为 2 年的无抵押固定利率债券；2020年7月2日，HejunShunzeInvestmentCo.,Limited 在6月4日发行的 2.5 亿美元无抵押固定利率债券的基础上，按与该债券相同的条款和条件，增加发行 2 亿美元债券；2020年12月9日，HejunShunzeInvestmentCo.,Limited 在境外发行 3 亿美元、期限为 2.25 年的无抵押固定利率债券。具体详见公司于 2020年3月7日、6月6日、7月4日、12月11日披露的 2020-020、066、084、137 号临时公告。

2、2020年5月11日，公司完成发行 2020 年度第一期中期票据人民币 5 亿元；2020年9月29日，公司完成发行 2020 年度第二期中期票据人民币 10 亿元；2020年10月26日，公司完成发行 2020 年度第三期中期票据人民币 15 亿元。具体详见公司于 2020年5月12日、9月30日、10月27日披露的 2020-053、120、124 号临时公告。

3、2020年7月29日，公司完成发行2020年度第一期短期融资券人民币7亿元。具体详见公司于2020年7月31日披露的2020-094号临时公告。

4、公司于2020年6月22日召开第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的方案》，同意公司以集中竞价交易方式回购公司股份，并全部用于后期实施股权激励计划。本次拟回购公司股份数量为3,034.93万股-6,069.86万股，拟将回购股份的价格为不超过人民币7.61元/股，回购期限为自公司董事会审议通过回购股份方案之日起12个月内。截至2020年12月末，公司已累计回购股份1421.59万股，占公司总股本的比例为0.47%，已支付的总金额为7462.46万元（不含交易费用）。具体详见公司于2020年6月23日、7月15日、8月1日、9月2日、10月10日、11月3日、12月2日及2021年1月5日披露的2020-071、073、089、095、096、113、121、128、134号及2021-001号临时公告。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

#### 1. 精准扶贫规划

适用 不适用

报告期内，公司以产业扶贫为基础，以教育扶智为根本，聚焦“老、少、边、穷”等地区，通过教育援助、产业扶能、基础设施建设捐赠等多措并举，专注人民美好生活追求的核心需要，积极响应、深入学习和坚定贯彻党的十九大精神，重点奔赴“三区三州”等脱贫攻坚主战场，为全面建设建成小康社会躬耕不辍，切实服务党和国家大局。

产业“扶能”。公司结合产业特点和发展需求，全面做好现代服务业、文商旅等劳务型就业岗位输出，坚持优先聘用建档立卡贫困务工人员，以实现就业脱贫；另一方面，聚焦“三区三州”凉山州贫困县，开展县域产业扶贫。

教育“扶智”。公司紧紧围绕助学核心，以企业社会责任室为指导主体，四川成都蓝光助学基金和蓝光志愿者两大公益实体为重要平台，聚焦“三区三州”主战场以及其他深贫地区，以援建学校、师资培育、就业指导等多措并举，切实助力受援主体实现教育长效脱贫。

#### 2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

报告期内，公司始终坚持“产业扶能，教育扶智”的帮扶理念，并结合2020年突发新冠肺炎疫情对企业社会责任的激发，持续聚焦精准扶贫、开发式扶贫项目，以“政府引导、平台推动、企业实践、多方参与”四位一体的精准扶贫模式为引领，继续携手政府、NGO（非营利性组织）、客户及战略合作伙伴等利益相关方，积极投身精准扶贫脱贫攻坚，为我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官年贡力献策。报告期内，公司共计捐赠4141.17万元，覆盖助学、助孤、医疗救助与就业等多项扶贫领域。

助学方面。2020年2月，完成四川省教育基金会二期捐赠100万元，专项用于贫困地区中小学校长、优秀教师奖励和培育；2020年5月，响应民政部号召，定向帮扶江西省莲花县三板桥乡，总规5年（2020年-2025年），捐赠50万元，专项用于当地“红领巾营地”教育扶贫工程建设；2020年6-7月，分别向浙江、重庆、福建等省、直辖市共计捐赠3360万元，定向用于当地教育扶智工程；2020年6月，向乐山市特殊学校捐赠3万元，定向用于学校教育扶智工程；2020年7月，持续帮扶四川省雅安市芦山县教育事业，为芦山蓝光凤禾中心校、芦山蓝光第三初级中学共计捐赠138.12万元，定向用于学校硬件升级、教师教学、学生奖助、疫情防控等方面；2020年9月，按

照凉山州“一村一幼”三年（2018-2021 年）教育援助规划，2020 年定向捐赠 93.15 万元，并完成项目二期捐赠规划额度 234.5 万元。

医疗救助与产业帮扶方面。2020 年，为四川省广安市地贫患儿、困难员工及其家属提供医疗救助 7.4 万元；2020 年 5 月，定向捐赠四川省凉山州金阳县人民政府 100 万元，用于全县域产业扶贫。

其他方面。2020 年，先后向东润公益基金会、成都市房地产协会、中国慈善联合会等受赠方共计捐赠 55 万元，定向用于各类济困扶危帮扶活动。同时，与中铁信托责任有限公司确立慈善信托战略合作，创新拓展未来扶贫新路径。

### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	4,040.77
2.物资折款	100.4
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	1
1.3 产业扶贫项目投入金额	100
4.教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	48.28
4.2 资助贫困学生人数（人）	16,280
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	3,930.49
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	5
9.2 投入金额	62.4
9.4 其他项目说明	医疗救助、困难员工帮扶等等
三、所获奖项（内容、级别）	
董事长杨铿获评“全国抗击新冠肺炎疫情民营经济先进个人”（国家级）	
“蓝光教育扶贫工程”项目入围第十一届“中华慈善奖”候选名单（国家级）	
“蓝光教育扶贫工程”项目被授予“中国公益慈善项目大赛——百强项目”（国家级）	
连续三年入围“2020 金蜜蜂企业社会责任中国榜”，获评“优秀扶贫实践”企业（权威机构类）	
获评“2020 西三角企业社会责任十大先锋企业”殊荣（权威机构类）	
获评“2019 年度助力凉山脱贫攻坚先进民营企业”称号（省级）	

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2021 年，是国家“十四五”规划开局年，是蓝光第二个三十年的起航之年，也是蓝光十四五规划、三次创业的开局之年，公司将始终坚持优秀企业的高度社会责任感，持续深入践行“以产业扶贫为基础，以教育扶贫为根本”帮扶理念，助力巩固脱贫攻坚胜利成果，切实消除贫困代际传递，为人民对美好生活向往持续提供解决方案，为贫困地区贫困群众生存权、发展权继续提供坚实保障，并适时承接乡村振兴崭新征程，为国家、社会的持续进步做出更大努力和贡献。

持续稳推并巩固“三区三州”和深贫地区脱贫攻坚工作和成果。一是凉山州“一村一幼”教育扶贫项目已进入二期，根据援助深耕规划，决定延长援助周期至 2023 年。目前凉山州全域 17 个县市设施设备完善的蓝光村级幼教示范点已增至 28 个，公司将持续推进凉山州全域学前教育扶贫，打造可推广复制示范点，2021 年将增建 5 个标准化村级幼教示范点；为凉山州未来幼教储备优秀师资的“蓝光幼师班”已组建 2 个，在培幼教生力军 72 人，未来将持续聚焦本土化、专业化幼师培养建设，全面助力凉山州全域教育发展，切实长效巩固脱贫成果。二是江西省莲花县三板桥乡“红领巾营地”教育扶贫工程，将按照既定 5 年（2020-2025 年）总规，稳推帮扶工作。

持续稳扎芦山县深度助学扶贫工程。随着四川省雅安市芦山县结对帮扶中小学学校硬软件的持续迭代升级，教育扶智成效日益凸显，受帮扶中学升学率持续上升，教学成果取得新突破。项目已全面进入二期，公司将延长援助周期，并重点围绕师资建设、贫困学生综合发展等领域，持续引入优质教育资源，做好帮扶主体权利和义务教育合同化管理，力争将两校打造成县市级教育扶智示范基地，甚至全国地震重灾区教育扶智帮扶样本。

持续稳定拓展精准扶贫帮扶工作的广度与深度。公司在全面巩固现有精准扶贫工作成果的同时，将积极拓展精准扶贫工作的广度和深度，深度探索长效救助机制，精准培育内生援助项目，有效探索慈善信托扶贫可能，创新带动更多社会组织和慈善力量，为后精准扶贫时代巩固人民小康生活持续躬耕。

#### (二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司稳健前行三十年来，致力推动我国城市发展进程和人民美好生活建造，坚持关注民生、回馈社会，在负责任生产和运营、员工权益、突发公共卫生事件等领域主动作为，努力实现经济效益与社会效益、环境效益的平衡统一。

负责任生产与运营方面。公司始终践行“善筑中国温度”的产品主张，并于 2020 年创新发布“温度人居时代的引领者”的品牌定位，以温度牵引的“懂”与“暖”，成为近几年行业与客户对蓝光产品和服务最具共性的评价。

员工权益方面。公司尊重和关心员工的个人利益，保障员工各项基本权益，畅通员工晋升通道；尤其是疫情期间，全力确保 2 万余名员工薪酬按时足额发放、疫情有效防护和职业健康安全，切实为员工提供了就业与生活、安全保障。

客户服务与安全方面。公司在为客户提供优质产品和服务之外，面对疫情的严峻形势，通过黄绿通行证、魔镜系统在线点单、日常生活物资配送到家等一站式增值服务，旗下子公司蓝光嘉宝服务实现了对全国 477 个小区项目、100 余万业主的健康与安全守护，单日服务跑腿次数达到 23.85 万次，单日使用的消毒水达 500 吨、口罩达 2.21 万只。

突发公共卫生事件方面。新冠疫情发生之后，公司及其旗下子公司迅速成立领导专项小组，全力做好 100 余万业主及 2 万多名员工防护工作的同时，第一时间响应政府号召，快速定向捐赠 200 万元，与国家卫健委直属的中国人口福利基金会联合设立“守护天使计划”基金，用于湖北、武汉新冠疫情应急防护重要医疗物资、器械采购，以及对参与新冠肺炎治疗及护理工作的全国医

护、疾控、科研人员的子女提供教育关爱与支持；在武汉宣布“封城”后长达 83 天的奋战周期里，旗下子公司共派出 9000 余名蓝光人，全力配合政府完成了 17 万人次的信息核查。其后，在全国疫情防控形势常态化下，坚持在管小区物业在属地党建引领下，形成居委、业委、物业三驾马车，并与党委一起形成四位一体，同向合力，无缝衔接，根据各自管理优势和职能所系，统筹互融，创新数字工具手段，共同负责社区基层治理，服务广大业主生活。报告期内，累计投入 600 余万元防疫保障资金，为保障和维护社会和谐，助力国家防疫攻坚做出了应有贡献。

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

### 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### （一）普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）

一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	3,012,516,035	100	22,414,400				22,414,400	3,034,930,435	100
1、人民币普通股	3,012,516,035	100	22,414,400				22,414,400	3,034,930,435	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	3,012,516,035	100	22,414,400				22,414,400	3,034,930,435	100

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

报告期内，因公司股票期权激励对象行权，公司股份总数增加 22,414,400 股。

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

报告期内，因公司股票期权激励对象行权，导致公司股份总数增加 22,414,400 股。公司根据《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）的规定计算每股收益和每股净资产，具体数据详见本报告“第二节公司简介和主要财务指标”。

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						

A 股	2020 年第一季度	6.84	1,288,000	2020 年第一季度	1,288,000	
A 股	2020 年第一季度	4.73	242,000	2020 年第一季度	242,000	
A 股	2020 年第一季度	5.13	2,120,000	2020 年第一季度	2,120,000	
A 股	2020 年第二季度	6.84	17,054,000	2020 年第二季度	17,054,000	
A 股	2020 年第二季度	5.13	1,710,400	2020 年第二季度	1,710,400	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券“20 蓝光 02”	2020-03-16	7.15%	750,000,000	2020-03-23	750,000,000	2023-03-16
公司债券“20 蓝光 04”	2020-07-31	7.00%	800,000,000	2020-08-06	800,000,000	2023-07-31

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

1、公司 2018 年股票期权激励计划采用自主行权方式，2020 年第一季度共行权且完成新增股份登记 365 万股，2020 年第二季度共行权且完成新增股份登记 1876.44 万股。

2、公司债券发行情况详见本报告第十节公司债券相关情况。

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内，公司股份总数及股东结构变动情况详见本节“一、普通股股本变动情况”，未导致公司资产和负债结构发生重大变动。

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	62,928
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	71,441
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
蓝光投资控股集团有限公司	0	1,422,143,043	46.86	0	质押	633,440,000	境内非国有 法人
杨铿	0	347,499,198	11.45	0	无		境内自然人
中国证券金融股份有限公司	-16,356,212	73,083,235	2.41	0	未知		其他



中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	24,120,266	53,234,590	1.75	0	未知	其他
香港中央结算有限公司	-7,431,991	30,501,612	1.01	0	未知	其他
王杨苗	14,471,601	14,471,601	0.48	0	未知	境内自然人
四川蓝光发展股份有限公司回购专用证券账户	14,215,862	14,215,862	0.47	0	无	境内非国有法人
张巧龙	0	13,905,890	0.46	0	未知	境内自然人
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	3,069,120	13,473,563	0.44	0	未知	其他
中国工商银行股份有限公司—万家价值优势一年持有期混合型证券投资基金	12,328,273	12,328,273	0.41	0	未知	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量			
			种类		数量	
蓝光投资控股集团有限公司	1,422,143,043		人民币普通股		1,422,143,043	
杨铿	347,499,198		人民币普通股		347,499,198	
中国证券金融股份有限公司	73,083,235		人民币普通股		73,083,235	
中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	53,234,590		人民币普通股		53,234,590	
香港中央结算有限公司	30,501,612		人民币普通股		30,501,612	
王杨苗	14,471,601		人民币普通股		14,471,601	
四川蓝光发展股份有限公司回购专用证券账户	14,215,862		人民币普通股		14,215,862	
张巧龙	13,905,890		人民币普通股		13,905,890	
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	13,473,563		人民币普通股		13,473,563	
中国工商银行股份有限公司—万家价值优势一年持有期混合型证券投资基金	12,328,273		人民币普通股		12,328,273	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、杨铿为蓝光投资控股集团有限公司（以下简称“蓝光集团”）的实际控制人，持股比例为 95.04%；</p> <p>2、四川蓝光发展股份有限公司回购专用证券账户为本公司用于股份回购的专用证券账户；除此之外，杨铿和蓝光集团与上述其他七名股东之间不存在关联关系及一致行动人情况；</p> <p>3、公司未知其他七名股东之间是否存在关联关系或一致行动人情况。</p>					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

适用 不适用

名称	蓝光投资控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王小英
成立日期	1993-10-13
主要经营业务	企业投资服务、企业管理、自有房屋租赁、市场物业管理（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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

###### 2 自然人

适用 不适用

###### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

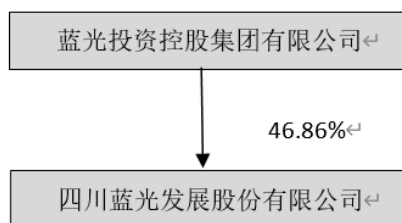
适用 不适用

###### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

###### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

适用 不适用

###### 2 自然人

适用 不适用

姓名	杨铿
国籍	中国

是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	全国人大代表，中国光彩事业促进会副会长，四川省工商联副主席，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董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

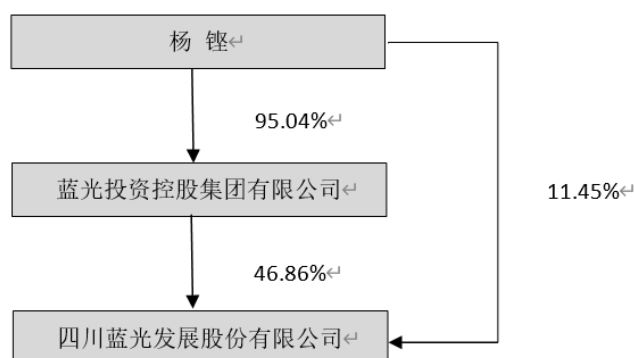
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

### 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

### 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
杨铿	董事长	男	60	2015-04-13	2021-04-19	347,499,198	347,499,198	0		524.54	否
迟峰	总裁	男	48	2019-12-20	2021-04-19	0	1,820,900	1,820,900	二级市场增持	600.00	否
	董事			2020-01-06	2021-04-19						
	副董事长			2020-05-15	2021-04-19						
欧俊明	董事	男	52	2018-04-20	2021-04-19	5,387,520	5,397,520	10,000	二级市场增持	297.00	否
	首席财务官			2017-08-29	2021-04-19						
杨武正	董事	男	25	2020-05-15	2021-04-19	0	0	0		85.00	否
陈磊	董事	男	46	2020-12-01	2021-04-19	0	0	0		285.00	否
吕正刚	董事	男	52	2021-02-23	2021-04-19	0	2,800,000	2,800,000	期权行权		否
张巧龙	副董事长(离任)	男	45	2017-05-09	2020-04-15	13,905,890	13,905,890	0		105.25	否
	董事(离任)			2016-09-09	2020-04-15						
孟宏伟	董事(离任)	男	48	2019-01-23	2020-11-13	2,416,400	2,416,400	0		272.00	否
余驰	董事(离任)	男	39	2018-09-20	2021-02-03	8,039,670	88,396,70	800,000	期权行权	353.14	否
唐小飞	独立董事	男	47	2015-04-13	2021-04-19	0	0	0		20.00	否
逯东	独立董事	男	40	2015-04-13	2021-04-19	0	0	0		20.00	否
王晶	独立董事	男	40	2015-04-13	2021-04-19	0	0	0		20.00	否
王小英	监事会主	女		2012-11-26	2021-04-19	1,972,379	1,972,379	0		338.72	否

	席										
蒋淑萍	监事	女		2019-12-03	2021-04-19	0	0	0		8.00	是
雷鹏	监事	男	41	2015-04-13	2021-04-19	979,010	979,010	0		175.43	否
罗瑞华	副总裁、 董事会秘书	男	44	2018-08-24	2021-04-19	1,145,490	2,465,490	1,320,000	期权行权	242.00	否
王万峰	副总裁(离 任)	男	44	2017-05-22	2020-04-15	3,728,802	3,728,802	0		116.63	否
合计	/	/	/	/	/	385,074,359	391,825,259	6,750,900	/	3,462.71	/

注：董事吕正刚先生于 2021 年 2 月 23 日当选公司董事，故不披露其 2020 年度从公司获得的报酬。

姓名	主要工作经历
杨铿	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，蓝光发展第六届董事会董事长。现任全国人大代表，中国光彩事业促进会副会长，四川省工商联副主席，蓝光集团董事局主席，蓝光发展第七届董事会董事长。
迟峰	2013 年起任华润置地有限公司高级副总裁（一级利润中心总经理级），先后兼任江苏大区总经理、华东大区总经理、物业总公司董事长。现任蓝光发展第七届董事会副董事长兼总裁。
欧俊明	曾在越秀地产股份有限公司任执行董事、财务总监，越秀证券控股有限公司任董事。曾任蓝光发展第六届董事会首席财务官（财务负责人），兼任蓝光和骏首席财务官。现任蓝光发展第七届董事会董事兼首席财务官（财务负责人）。
杨武正	曾任蓝光集团董事、董事长助理，蓝光发展董事长助理兼投资发展中心副总经理。现任蓝光集团董事，蓝光发展第七届董事会董事、常务副总裁兼首席运营官。
陈磊	2001 年加入华夏银行股份有限公司，2007 年至 2012 年任华夏银行股份有限公司成都分行副行长、首席信用风险官，2012 年至 2013 年任华夏银行股份有限公司总行金融市场风险总监，2013 年至 2020 年任华夏银行股份有限公司成都分行党委书记、行长。现任蓝光发展第七届董事会董事兼资金副总裁。
吕正刚	历任四川金顶（集团）股份有限公司主办会计、成本科科长；峨眉山旅游股份有限公司副总经理兼财务总监、营销总监，第二届、第三届董事会董事。2007 年进入蓝光集团，历任蓝光和骏资本运营中心总经理、财务管理中心总经理、董事兼首席财务官，蓝光发展第五届、第六届董事会董事，蓝光发展首席财务官、高级副总裁。现任蓝光发展第七届董事会董事兼高级副总裁。
唐小飞	曾任蓝光发展第六届董事会独立董事。现任西南财经大学工商管理学院教授、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、蓝光发展第七届董事会独立董事。
逯东	曾任蓝光发展第六届董事会独立董事。现任西南财经大学会计学院教授、博士生导师、蓝光发展第七届董事会独立董事。
王晶	曾任蓝光发展第六届董事会独立董事。现任佳辰资本有限公司法务总监、蓝光发展第七届董事会独立董事。
王小英	历任蓝光集团及下属子公司监察审计部副总监、总经理，原迪康药业第五届监事会主席，蓝光集团监事、副董事长，蓝光发展第六届监事会主席。现任蓝光集团董事兼总经理，蓝光发展第七届监事会主席。

蒋淑萍	曾任蓝光和骏审计总监、蓝光商业集团总裁助理兼审计总经理。现任蓝光集团财务总经理、蓝光发展第七届监事会监事。
雷鹏	历任成都市中级人民法院助理审判员，蓝光和骏高级法务经理、审计法务中心法律事务部副主任、董事、法律事务中心主任，蓝光发展第六届监事会职工代表监事。现任蓝光发展第七届监事会职工代表监事、审计法务中心法务与知识产权部总经理。
罗瑞华	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。现任蓝光发展第七届董事会副总裁、董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位：万股

姓名	职务	年初持有股票 期权数量	报告期新授予 股票期权数量	报告期内可行 权股份	报告期股票期 权行权股份	股票期权行权 价格(元)	期末持有股票 期权数量	报告期末市价 (元)
张巧龙	副董事长（离任）	1,596	0	0	0		0	4.63
欧俊明	董事、首席财务官	588	0	294	0		588	4.63
余驰	董事（离任）	1,008	0	504	0		1,008	4.63
		200	0	140	80	5.13	120	4.63
王万峰	副总裁（离任）	336	0	0	0		0	4.63
孟宏伟	董事（离任）	336	0	168	0		336	4.63
罗瑞华	副总裁、董事会秘书	330	0	231	132	5.13	198	4.63
合计	/	4,394	0	1337	212	/	2,250	/

注：张巧龙、王万峰因离职，上述期末持有股票期权已于 2020 年 8 月完成注销。

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨铿	蓝光投资控股集团有限公司	董事局主席	1993-10	
杨武正	蓝光投资控股集团有限公司	董事	2019-03	

王小英	蓝光投资控股集团有限公司	董事	2015-12	
	蓝光投资控股集团有限公司	总经理	2017-06	
蒋淑萍	蓝光投资控股集团有限公司	财务总经理	2019-08	
在股东单位任职情况的说明		无		

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
唐小飞	西南财经大学工商管理学院	教授	2011-03	
	飞亚达(集团)股份有限公司	独立董事	2018-09	
逯东	西南财经大学会计学院	教授	2015-01	
	四川广安爱众股份有限公司	独立董事	2014-09	
	成都红旗连锁股份有限公司	独立董事	2016-11	
	中自环保科技股份有限公司	独立董事	2020-06	
王晶	佳辰资本有限公司	法务总监	2013-01	
王小英	上海中胜达资产管理有限公司	监事会主席	2014-03	
在其他单位任职情况的说明		无		

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事、监事津贴由股东大会审议通过后执行；其他高级管理人员的薪酬经董事会薪酬与考核委员会审核确定；监事因兼任公司其他非高管职务获取的报酬按照公司员工工资标准确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	经公司 2018 年 4 月 20 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，公司制定《董监事津贴方案》，董事（不含独立董事）津贴为每人每年 15 万元，独立董事津贴为每人每年 20 万元，监事津贴为每人每年 8 万元。高级管理人员根据公司年度经营目标的完成情况结合岗位和绩效考评结果发放报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司应支付董事、监事和高级管理人员报酬合计 3,462.71 万元，实际支付报酬合计 3,462.71 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为 3,462.71 万元。



获得的报酬合计	
---------	--

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张巧龙	副董事长、董事	离任	工作安排
王万峰	副总裁	离任	个人原因
迟峰	董事、副董事长	选举	增补
杨武正	董事	选举	增补
孟宏伟	董事	离任	个人原因
陈磊	董事	选举	增补

情况说明：

1、2020年1月6日，经公司2020年第一次临时股东大会审议通过，增补迟峰先生为公司第七届董事会董事，任期自股东大会审议通过之日起至本届董事会届满为止。

2、2020年4月15日，张巧龙先生申请辞去公司副董事长、董事职务；王万峰先生申请辞去公司副总裁职务。2020年5月15日，经公司2019年年度股东大会审议通过，增补杨武正先生为公司第七届董事会董事，任期自股东大会审议通过之日起至本届董事会届满为止；经公司第七届董事会第三十八次会议审议通过，选举迟峰先生为公司第七届董事会副董事长。

3、2020年11月13日，孟宏伟先生申请辞去公司董事职务。2020年12月1日，经公司2020年第六次临时股东大会审议通过，增补陈磊先生为公司第七届董事会董事，任期自股东大会审议通过之日起至本届董事会届满为止。

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	96
主要子公司在职员工的数量	19,759
在职员工的数量合计	19,855
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,955
销售人员	753
技术人员	229
财务人员	619
行政人员	739
物业人员	15,560
合计	19,855
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	14
硕士	467
本科	4,161
大专	4,287
大专以下	10,926
合计	19,855

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

1、分层分类：公司针对不同层级、不同类别员工，采取差异化薪酬模式和薪酬结构的薪酬激励方式。公司中高级管理人员实行年薪制，基本工资按月发放，绩效工资根据公司经营目标完成情况进行考核后发放；普通员工以岗定薪,在实际运行中，结合实际情况，不断梳理及完善公司的薪酬、福利、考核和激励管理体系。

2、外部导向：以行业和地区对应职级岗位薪酬调查为主要依据制定薪酬水平和变动幅度。

3、内部公平：通过标准化职位评估，公证评价每个职位对于公司的相对价值和贡献。

4、总体可控：员工收入和增长与公司效益增长匹配，在保持公司薪酬竞争力的同时，确保公司人力成本总额可控、人均效率提升。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

报告期内，蓝光管理学院聚焦公司战略落地、核心业务岗位关键能力的培养，打造课程体系，开发精品课程，开展了以下培训项目：

1、内生性人才培养

开设包括三大专班、强区域特训班、总部职能经营特训班培养项目，为公司输送区域总裁、经营副总裁、城市总、项目总、基层管理及核心骨干等后备人才。

2、新员工培训

开设社招新员工大队培训及校招生大队培训，帮助新入职员工认同公司文化及规则，快速融入蓝光。

3、强区域赋能

开设总部方法论赋能班，为区域输送了组织能力提升及组织经验萃取的方法论；开设战地赋能班，围绕区域经营需要，针对性开展了一系列实战课程、研讨演练及行动学习。

#### 4、行动学习

组织产品、成本区域负责人、总部核心骨干参与产品成本行动学习专题培训，萃取了解决问题的实战经营，形成了应对未来工作挑战的组织智慧。

#### 5、数字化学习

本年度累计开发数字化课程 313 门，开发学习专题 22 个，开发案例及学习资料 15 套。通过组织线上开班，当前已累计线上授课 46 班次，7349 人次，累计授课时长 117 小时，在线学习 5296 人次。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不断完善公司法人治理结构及内部控制体系，提高公司规范运作水平，严格履行信息披露义务，加强公司内幕信息管理，切实维护公司及全体股东利益。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

#### 1、关于股东与股东大会：

报告期内，公司召开年度股东大会一次，临时股东大会六次。公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，确保股东大会在会议筹备、会议提案、议事程序、表决程序、信息披露等方面符合法律法规和规范性文件的要求。同时，公司聘请见证律师出席会议，对会议的召集和召开程序、出席会议人员的资格、表决程序和方式进行见证，并出具法律意见书，充分保证了股东大会表决结果的合法有效。为充分考虑股东利益，确保所有股东（特别是中小股东）享有平等的地位并充分行使自己的权利，公司股东大会目前均采取现场和网络投票相结合的方式，同时在股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决进行单独计票并予以披露。

#### 2、关于控股股东与上市公司的关系：

公司控股股东行为规范，严格依法行使出资人的权利，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全做到独立。公司与控股股东及其控制的公司之间不存在同业竞争情况。截至报告期末公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的行为。

#### 3、关于董事与董事会：

公司第七届董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事的选聘程序规范、透明。公司董事会向股东大会负责，严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定履行董事职责和义务，正确行使权力。公司建立了独立董事制度，独立董事按照相关法律、法规、《公司章程》的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益不受损害，对报告期内发生的对外担保、关联交易、董事提名、高管聘任等事项发表了独立意见。董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会四个专业委员会，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任主任委员，成员组成合理，各委员会制定了专门的实施细则并严格按此开展工作，为公司的经营管理发挥了专业性作用。

#### 4、关于监事与监事会：

公司第七届监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定规范运作，认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

#### 5、关于绩效评价与激励约束机制：

公司建立了公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制。对公司高级管理人员、核心骨干人员的考评和激励主要结合公司年度经营目标完成情况、年度经营业绩增长状况、个人业务能力和绩效考核结果等因素来确定，其聘任程序依据相关法律法规和规范性文件的要求执行，符合公开、公平、公正的原则。

#### 6、关于信息披露情况：

公司指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》及上海证券交易所网站为公司信息披露的指定媒体，并在公司网站上主动刊登相关公告，确保所有投资者享有平等获得信息的机会。

报告期内，公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件的要求履行信息披露义务，披露临时公告 141 个和定期报告 4 个，未发生监管机构针对信息披露工作提出处罚的情形。同时公司严格按照有关规定做好信息披露前的保密工作，切实防控内幕交易，保证公司信息披露公平、公开、公正，有效维护了广大投资者的合法权益。

#### 7、关于投资者关系及相关利益者：

公司重视与投资者建立长期、稳定、相互信赖的关系，通过电话、传真、网络等方式搭建与投资者多渠道的沟通桥梁，及时处理和接待投资者的来电、来函、来访，加强了投资者对公司的了解和认同。报告期内，公司参加了上市公司投资者网上集体接待日活动，确保公司和投资者之间的良性互动。

公司不仅切实维护投资者的合法权利，同时能够充分的尊重并维护企业职工、客户、社会公众等相关利益者的合法权益，在经济交往中，以诚信为本，做到公平交易；在履行社会责任方面，注重公益事业、环境保护、职业风险防范等公众利益，有效兼顾了企业经济效益与社会效益的协同。

#### 8、关于关联交易：

报告期内，公司涉及关联交易的合同、协议以及其他相关文件符合相关法律法规，决策程序合法，交易定价合理，没有损害公司及股东利益的行为。

#### 9、关于内幕知情人登记管理：

公司已按照监管机构要求制定了《公司内幕信息知情人登记备案制度》、《公司内幕信息知情人管理制度》并严格按照制度要求执行。报告期内，公司不存在内幕信息知情人违规买卖公司股票的情况。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020/1/6	www.sse.com.cn	2020/1/7
2020 年第二次临时股东大会	2020/2/7	www.sse.com.cn	2020/2/8
2019 年年度股东大会	2020/5/15	www.sse.com.cn	2020/5/16
2020 年第三次临时股东大会	2020/6/2	www.sse.com.cn	2020/6/3
2020 年第四次临时股东大会	2020/6/22	www.sse.com.cn	2020/6/23
2020 年第五次临时股东大会	2020/8/26	www.sse.com.cn	2020/8/27
2020 年第六次临时股东大会	2020/12/1	www.sse.com.cn	2020/12/2

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨铿	否	14	14	14	0	0	否	0
迟峰	否	14	14	13	0	0	否	7
杨武正	否	9	9	8	0	0	否	5
欧俊明	否	14	14	11	0	0	否	6
陈磊	否	1	1	1	0	0	否	1
张巧龙 (离任)	否	4	4	3	0	0	否	2
余驰(离任)	否	14	14	14	0	0	否	7
孟宏伟 (离任)	否	12	12	11	0	0	否	6
唐小飞	是	14	14	13	0	0	否	7
逯东	是	14	14	12	0	0	否	6
王晶	是	14	14	13	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	3

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会及战略委员会四大大专门委员会。报告期内，各专门委员会严格按照相关法律法规及公司制度，勤勉尽责的履行职责并在公司经营过程中提出了相关专业性意见，充分发挥其专业性作用，不存在异议事项。

董事会战略委员会审核了公司 2020 年度土地投资计划。

董事会审计委员会在 2019 年年报审计过程中积极与公司年审注册会计师进行沟通，认真审阅公司编制的财务会计报表并发表书面意见，向会计师事务所发出 2019 年审计工作的督促函。同时，审计委员会对公司审计机构 2019 年度的工作进行了评价，认为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）遵循独立、客观、公正的职业准则，勤勉尽责，认真履行了双方签订的《审计业务约定书》

所规定的责任与义务，按时完成了公司 2019 年度财务审计及内部控制审计工作，审计行为规范有序，出具的审计报告客观、公正、及时，提议续聘信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务审计机构及内部控制审计机构。审计委员会还对公司 2020 年度内部审计工作计划、重大关联交易事项、报告期内的各定期财务报告等进行了审阅。

董事会薪酬与考核委员会对公司董事、监事及高级管理人员的薪酬管理、薪酬的发放及披露情况进行了监督审查；对《公司 2018 年股票期权激励计划首次授予及预留授予股票期权第二个行权期绩效考核报告》进行了审核。

董事会提名委员会在公司董事增补工作中，对候选人的任职资格及提名程序进行了审查。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司已建立高级管理人员的考评、激励和约束机制。公司根据 2020 年实际完成的经营业绩，对高级管理人员的业务能力和履行职责情况进行考核，并依据高级管理人员报酬的决策程序和确定依据，兑现其年薪和绩效奖励。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部内部控制相关制度和评价办法，在内部控制日常监督测评和专项监督测评的基础上，董事会对公司截至 2020 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了自我评价，并出具了自我评价报告。详见《蓝光发展 2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年内部控制的有效性进行了独立审计，并出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见《蓝光发展 2020 年内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
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)	16蓝光01	136700	2016年9月14日	2021年9月14日	11.81	7.40	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)(品种三)	18蓝光06	150312	2018年4月27日	2021年4月27日	0.30	7.50	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第三期)(品种一)	18蓝光07	150409	2018年5月29日	2021年5月29日	6.00	7.90	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
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)	19蓝光01	155163	2019年3月19日	2022年3月19日	11.00	7.50	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
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)(品种一)	19蓝光02	155484	2019年7月23日	2022年7月23日	11.00	7.50	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券(第三期)	19蓝光04	155592	2019年8月6日	2022年8月6日	3.00	7.00	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种三)	19蓝光07	162505	2019年11月22日	2022年11月22日	4.00	7.50	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)	19蓝光08	162696	2019年12月13日	2022年12月13日	3.00	7.50	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司公开发行2020年公司债券(第一期)	20蓝光02	163275	2020年3月16日	2023年3月16日	7.50	7.15	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所
四川蓝光发展股份有限公司公开发行2020年公司债券(第二期)(品种二)	20蓝光04	163788	2020年7月31日	2023年7月31日	8.00	7.00	每年付息一次,到期一次还本	上海证券交易所

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2020年3月19日支付了“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)”自2019年3月19日至2020年3月18日期间的利息。

公司于2020年3月30日支付了“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)(品种二)”自2019年3月29日至2020年3月28日期间的利息以及7.00亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0亿元。

公司于2020年4月27日支付了“四川蓝光发展股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)(品种三)”自2019年4月27日至2020年4月26日期间的利息。

公司于2020年5月29日支付了“四川蓝光发展股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第三期)(品种一)”自2019年5月29日至2020年5月28日期间的利息。

公司于2020年7月23日支付了“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)(品种一)”自2019年7月23日至2020年7月22日期间的利息。

公司于2020年7月27日支付了“四川蓝光发展股份有限公司非公开发行2018年公司债券(第四期)(品种三)”自2019年7月27日至2020年7月26日期间的利息以及0.2亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0亿元。

公司于2020年8月6日支付了“四川蓝光发展股份有限公司公开发行2019年公司债券(第三期)”自2019年8月6日至2020年8月5日期间的利息。

公司于2020年9月14日支付了“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)”自2019年9月14日至2020年9月13日期间的利息以及4.49745亿元的回售本金,其中3.20亿元完成转售,实际回售规模为1.29745亿元,目前债券余额为11.8122亿元。

公司于2020年11月23日支付了“四川蓝光发展股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)(品种三)”自2019年11月22日至2020年11月21日期间的利息。

公司于2020年12月14日支付了“四川蓝光发展股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)”自2019年12月13日至2020年12月12日期间的利息。

#### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“16 蓝光 01”为5年期债券,附第3年末发行人赎回权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,第4年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内,发行人放弃使用调整票面利率选择权,“16 蓝光 01”2020年9月14日至2021年9月13日的票面利率保持7.40%不变;投资者已行使回售选择权,2020年9月14日兑付回售本金4.49745亿元;其中3.20亿元完成转售,实际回售规模为1.29745亿元,目前债券余额为11.8122亿元。

“18 蓝光 02”为3年期债券,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,报告期内,发行人放弃行使赎回选择权;发行人放弃行使调整票面利率选择权,“18 蓝光 02”2020年3月29日至2021年3月28日的票面利率保持7.50%不变;投资者已行使回售选择权,2020年3月30日兑付回售本金7.00亿元,回售完成之后,债券余额为0亿元。

“18 蓝光 06”为3年期债券,附第1年末及第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,报告期内不涉及含权条款的行使情况。报告期内,发行人放弃行使赎回选择权;发行人放弃行使调整票面利率选择权,“18 蓝光 06”2020年4月27日至2021年4月26日的票面利率保持7.50%不变;投资者未行使回售选择权,目前债券余额0.3亿元。

“18 蓝光 12”为3年期债券,附第1年末及第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。报告期内,发行人放弃行使赎回选择权;发行人放弃行使调整票面利率选择权,“18 蓝光 12”2020年7月27日至2021年7月26日的票面利率保持7.50%不变;投资者已行使回售选择权,2020年7月27日兑付回售本金0.20亿元,回售完成之后,债券余额为0亿元。

“19 蓝光 01”为3年期债券,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,报告期内不涉及含权条款的行使情况。

“19 蓝光 02”为3年期债券,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,报告期内不涉及含权条款的行使情况。

“19 蓝光 08”为3年期债券,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,报告期内不涉及含权条款的行使情况。

“20 蓝光 02”为3年期债券,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,报告期内不涉及含权条款的行使情况。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
---------	----	------------



	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层
	联系人	寇志博、张宝乐
	联系电话	010-60837524
债券受托管理人	名称	申万宏源证券有限公司
	办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号
	联系人	于海龙、梁煜莹
	联系电话	010-88013856
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市西藏南路 760 号安基大厦 21 层
资信评级机构	名称	东方金诚国际信用评估有限公司
	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
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

根据《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）募集说明书》的相关内容，公司发行的“16 蓝光 01”公司债券募集资金均严格按照约定用于偿还公司债务和补充营运资金。“16 蓝光 01”的募集资金扣除发行费用后净额已按时划入公司指定银行账户。截至 2020 年 12 月 31 日，“16 蓝光 01”募集资金已使用完毕。

根据《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）募集说明书》的相关内容，公司发行的“18 蓝光 02”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。“18 蓝光 02”的募集资金扣除发行费用后净额已按时划入公司指定银行账户。截至 2020 年 12 月 31 日，“18 蓝光 02”募集资金已使用完毕。

根据《四川蓝光发展股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“18 蓝光 06”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。“18 蓝光 06”的募集资金扣除发行费用后净额已按时划入公司指定银行账户。截至 2020 年 12 月 31 日，“18 蓝光 06”募集资金已使用完毕。

根据《四川蓝光发展股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第三期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“18 蓝光 07”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。“18 蓝光 07”的募集资金扣除发行费用后净额已按时划入公司指定银行账户。截至 2020 年 12 月 31 日，“18 蓝光 07”募集资金已使用完毕。

根据《四川蓝光发展股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第四期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“18 蓝光 12”公司债券募集资金均严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还金融机构借款。“18 蓝光 12”的募集资金扣除发行费用后净额已按时划入公司指定银行账户。截至 2020 年 12 月 31 日，“18 蓝光 12”募集资金已使用完毕。

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》的相关内容，公司发行的“19 蓝光 01”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券。“19 蓝光 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户。截至 2020 年 12 月 31 日，“19 蓝光 01”募集资金已使用完毕，用于偿还“18 蓝光 03”及“18 蓝光 06”的回售本金。

根据《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“19 蓝光 02”公司债券募集资金均严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券。截至 2020 年 12 月 31 日，“19 蓝光 02”的募集资金已全部使用完毕，用

于置换已使用自筹资金偿还“18 蓝光 06”和“18 蓝光 09”回售本金的部分，以及偿还“18 蓝光 12”的回售本金。

根据《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“19 蓝光 04”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券。截至 2020 年 12 月 31 日，“19 蓝光 04”募集资金已使用完毕，用于置换已使用自筹资金偿还“18 蓝光 12”的回售本金。

根据《四川蓝光发展股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“19 蓝光 07”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券。截至 2020 年 12 月 31 日，“19 蓝光 07”募集资金净额 39,640 万元已全部使用完毕，用于置换已使用自筹资金偿还 16 蓝光 01 回售本金。

根据《四川蓝光发展股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“19 蓝光 08”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券。截至 2020 年 12 月 31 日，“19 蓝光 08”募集资金净额 29,820 万元已全部使用完毕，用于置换已使用自筹资金偿还 16 蓝光 01 回售本金。

根据《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“20 蓝光 02”公司债券募集资金严格按照约定在扣除发行费用后全部用于偿还到期或行权的公司债券。截至 2020 年 12 月 31 日，“20 蓝光 02”募集资金净额 74,625 万元已全部使用完毕，用于偿还 18 蓝光 02、18 蓝光 12 及 16 蓝光 01 回售本金。

根据《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的“20 蓝光 04”公司债券募集资金计划用于偿还行权的公司债券。截至 2020 年 12 月 31 日，“20 蓝光 04”募集资金净额 79,440.00 万元，已使用约 42,339.93 万元，用于偿还 16 蓝光 01 回售本金。

以上公司债券募集资金使用均按照相关规定履行流程，公司债券专项账户运作正常，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书及相关约定一致。

#### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 12 月 27 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》（东方金诚债评字【2019】562 号），评定四川蓝光发展股份有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，评定“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 2 月 11 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字【2020】G023-FI-X 号），评定四川蓝光发展股份有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，评定“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA+。

大公国际资信评估有限公司于 2020 年 3 月 11 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》（大公报 SDB【2020】003 号），确定发行人的主体长期信用等级调整为 AAA，评级展望维持稳定。

大公国际资信评估有限公司于 2020 年 6 月 10 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）信用评级报告》（大公报 D【2020】232 号），评定四川蓝光发展股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，评定“四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）”信用等级为 AAA。

中诚信证券评估有限公司于 2020 年 6 月 15 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期、第二期、第三期）跟踪评级报告（2020）》（信评委函字[2020]跟踪 0689 号）、《四川蓝光发展股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》（信评委函字[2020]跟踪 0687 号）和《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（2020）》（信评委函字[2020]跟踪 0688 号），维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持公司“19 蓝光 01”“19 蓝光 02”“19 蓝光 04”“20 蓝光 02”“16 蓝光 01”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2020 年 6 月 15 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司主体及相关债项 2020 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2020】072 号），维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持公司“19 蓝光 01”“19 蓝光 02”“19 蓝光 04”“20 蓝光 02”信用等级为 AA+。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内，公司债券无担保情况，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

中信证券股份有限公司作为“16 蓝光 01”、“18 蓝光 02”、“18 蓝光 06”、“18 蓝光 07”、“18 蓝光 12”、“19 蓝光 01”、“19 蓝光 02”、“19 蓝光 04”、“20 蓝光 02”、“20 蓝光 04”的债券受托管理人，在报告期内，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。包括但不限于编制持续督导工作计划、持续关注本公司的资信状况、对本公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

申万宏源证券有限公司作为“19 蓝光 07”、“19 蓝光 08”的债券受托管理人，在报告期内，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。包括但不限于编制持续督导工作计划、持续关注本公司的资信状况、对本公司指定专项账户用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,214,051.45	1,115,061.98	8.88	
流动比率	1.44	1.47	-2.04	
速动比率	0.42	0.44	-4.55	
资产负债率 (%)	82.04	80.62	增加 1.42 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.08	0.10	-20.00	
利息保障倍数	0.84	1.16	-27.59	
现金利息保障倍数	-0.93	0.68	不适用	规模扩张支出增加
EBITDA 利息保障倍数	0.88	1.19	-26.05	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	100	100	-	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司共获得的银行授信总额合计 1,207.40 亿元。其中，已使用授信额度 323.08 亿元，剩余未使用授信额度为 884.32 亿元。报告期内，公司银行贷款按时偿还。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置专门的部门与人员、安排偿债资金、严格执行资金管理计划、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，确保债券及时安全付息、兑付。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

1、截至 2020 年 5 月 31 日，公司合并口径下的借款余额为 749.01 亿元，较公司 2019 年末经审计借款余额 609.04 亿元增加 139.97 亿元，2020 年 1-5 月累计新增借款占 2019 年末经审计净资产 391.21 亿元的 35.78%，超过 20%。新增借款系公司正常经营发展需要而产生。公司将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

2、公司及成都蓝迪共享企业管理合伙企业（有限合伙）将合计持有的成都迪康药业股份有限公司 100% 的股权转让给汉商集团股份有限公司和汉商大健康产业有限公司。上述股权划转有利于公司集中资源专注于核心业务的经营和拓展，权划转完成后，预计不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司债券持有人权益产生重大影响。

3、公司控股子公司重庆蓝光房地产开发有限公司（以下简称“重庆蓝光”）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（以下简称“重庆薪环”）因合作框架协议纠纷为由起诉重庆蓝光。2018 年 4 月 11 日，公司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：

（1）驳回重庆薪环企业港投资有限公司的诉讼请求。

（2）案件受理费及保全费共计 1,546,800 元，由重庆薪环企业港投资有限公司负担。

（3）重庆薪环企业港投资有限公司如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向四川省高级人民法院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于中华人民共和国最高人民法院。

本次判决为一审判决，重庆薪环不服一审判决，已向最高人民法院提起上诉，最高人民法院决定受理该上诉案件。2019 年 1 月重庆蓝光收到最高人民法院（2018）最高法民终 661 号《民事判决书》，判决如下：

（1）撤销四川省高级人民法院（2017）川民初 74 号民事判决；

（2）重庆蓝光于本判决生效后 15 日内赔偿重庆薪环 1.2 亿元；

（3）驳回重庆薪环其他诉讼请求。

本次判决为终审判决，重庆蓝光不服（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。重庆薪环已向法院申请执行判决，重庆市第一中级人民法院于 2020 年 3 月下达了（2019）渝 01 执 520 号之三《执行裁定书》，划拨重庆蓝光银行存款 274.49 万元。该事项不会对公司的生产经营及财务状况产生重大影响。

除上述事项外，截至报告期末公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》（2015 版）第四十五条列示的相关重大事项。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

XYZH/2021CDAA70119

#### 四川蓝光发展股份有限公司全体股东：

##### 一、 审计意见

我们审计了四川蓝光发展股份有限公司（以下简称蓝光发展公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了蓝光发展公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

##### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于蓝光发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

##### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、房地产开发项目的收入确认事项	
关键审计事项	审计中的应对
<p>相关信息参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”之注释30所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”之注释42和“十六、2分部信息”之相关说明。</p> <p>由于房地产开发项目的收入对蓝光发展公司的重要性，以及单个开发项目数量较多，管理层在收入确认和列报时有可能存在重大错报风险。因此，我们将对蓝光发展公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就房地产开发项目的收入确认执行的审计程序，主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和执行情况；</li> <li>2. 检查蓝光发展公司的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的规定；</li> <li>3. 就本年确认收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到合同约定交付条件的支持性文件，以评价相关房</li> </ol>

	<p>产销售收入是否已按照蓝光发展公司的收入政策确认；</p> <p>4. 对本年确认收入的项目，选取样本，于资产负债表日前后安排实地现场查看，以了解、评价相关项目完/竣工情况是否符合合同约定的交付条件；</p> <p>5. 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到合同约定交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
<b>2、房地产开发项目可变现净值的评估</b>	
<b>关键审计事项</b>	<b>审计中的应对</b>
<p>相关信息参阅财务报表附注“四、重要会计政策及会计估计”之注释14所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”之注释9。</p> <p>蓝光发展公司存货主要为房地产开发产品，包括已完工开发产品及在建开发产品等，该类存货于2020年12月31日的账面价值金额重大；期末按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>在确定资产负债表日存货可变现净值过程中，管理层需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，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>鉴于房地产开发项目存货对蓝光发展公司合并报表资产的重要性，且该类存货可变现净值的确定涉及会计估计存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施。因此，我们将对蓝光发展公司房地产开发项目可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就房地产开发项目可变现净值的评估执行的审计程序，主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2. 在抽样的基础上对房地产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；</li> <li>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；</li> <li>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。</li> </ol>

#### 四、 其他信息

蓝光发展公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括蓝光发展公司2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估蓝光发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算蓝光发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督蓝光发展公司的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对蓝光发展公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致蓝光发展公司不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就蓝光发展公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：罗东先（项目合伙人）

中国注册会计师：陈芳芳

中国 北京

二〇二一年四月八日



## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:四川蓝光发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		29,742,746,632.18	25,952,673,865.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		10,648,143.97	7,675,185.46
衍生金融资产			114,783,765.70
应收票据		10,568,436.46	82,667,259.28
应收账款		2,703,764,981.96	2,022,482,954.23
应收款项融资			36,619,918.73
预付款项		10,365,850,953.61	9,034,954,202.42
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		17,857,308,657.20	10,882,353,841.87
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		169,631,899,165.72	128,737,386,673.42
合同资产		289,761,605.22	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		38,107,365.25	14,371,865.25
其他流动资产		8,899,231,123.43	6,263,489,234.24
流动资产合计		239,549,887,065.00	183,149,458,766.38
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		273,699,812.07	89,992,242.59
长期股权投资		6,745,356,527.63	6,559,061,902.29
其他权益工具投资		234,684,148.61	257,478,515.17
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,568,776,563.12	4,794,506,643.38

固定资产		1,772,168,853.21	3,116,026,003.20
在建工程		1,307,277,413.96	1,152,863,404.87
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		829,656,837.15	719,493,282.27
开发支出		58,412,678.41	66,233,082.45
商誉		740,775,219.65	267,447,479.06
长期待摊费用		79,404,487.38	105,202,747.00
递延所得税资产		2,104,028,736.53	1,612,551,331.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,714,241,277.72	18,740,856,634.24
资产总计		258,264,128,342.72	201,890,315,400.62
<b>流动负债：</b>			
短期借款		6,317,198,947.00	6,246,000,568.77
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债		9,700,234.69	
衍生金融负债		75,343,783.53	
应付票据		5,976,510,564.14	3,613,867,217.03
应付账款		15,890,465,562.08	12,813,502,987.92
预收款项			68,158,636,166.85
合同负债		79,018,580,252.15	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		585,998,215.21	588,370,279.90
应交税费		6,466,206,127.44	4,535,781,182.34
其他应付款		23,598,256,412.87	14,237,238,766.06
其中：应付利息		835,907,747.58	736,724,285.27
应付股利		69,655,547.06	121,424,605.70
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		21,658,726,545.17	14,355,794,529.67
其他流动负债		7,189,858,139.44	51,937,782.33

流动负债合计		166,786,844,783.72	124,601,129,480.87
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		28,427,785,464.98	23,826,535,239.76
应付债券		14,430,955,512.27	12,458,869,639.54
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		4,619,132.10	3,849,132.10
长期应付职工薪酬			
预计负债		3,407,063.32	
递延收益		3,730,000.00	26,776,781.62
递延所得税负债		2,210,722,417.38	1,839,286,666.24
其他非流动负债			13,199,120.75
非流动负债合计		45,081,219,590.05	38,168,516,580.01
负债合计		211,868,064,373.77	162,769,646,060.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,034,930,435.00	3,012,516,035.00
其他权益工具		2,150,739,433.96	3,967,849,056.60
其中：优先股			
永续债		2,150,739,433.96	3,967,849,056.60
资本公积		580,294,878.88	1,579,858,364.35
减：库存股		74,624,575.21	-
其他综合收益		647,648,732.29	602,220,174.58
专项储备			
盈余公积		775,725,082.81	691,997,714.44
一般风险准备			
未分配利润		11,417,405,576.14	9,358,910,410.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,532,119,563.87	19,213,351,754.99
少数股东权益		27,863,944,405.08	19,907,317,584.75
所有者权益（或股东权益）合计		46,396,063,968.95	39,120,669,339.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		258,264,128,342.72	201,890,315,400.62

法定代表人：迟峰主管会计工作负责人：欧俊明会计机构负责人：杨伟良

## 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:四川蓝光发展股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		391,856,391.52	237,847,287.63
交易性金融资产			
衍生金融资产			114,783,765.70
应收票据			
应收账款			26,369,138.34
应收款项融资			
预付款项		13,781,081.75	27,644,021.70
其他应收款		46,854,602,221.80	43,001,983,068.80
其中: 应收利息			
应收股利		3,825,397,349.06	3,853,568,633.08
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		13,743,925.21	10,715,540.78
流动资产合计		47,273,983,620.28	43,419,342,822.95
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		13,112,100.00	
长期股权投资		6,747,386,198.77	6,806,862,122.20
其他权益工具投资		405,475.20	449,141.76
其他非流动金融资产			
投资性房地产		118,654,900.00	
固定资产		7,067,215.46	80,822,841.11
在建工程		3,100,242.42	2,207,902.83
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		5,186,594.34	9,497,367.31
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产		128,352,927.39	272,442,298.64
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,023,265,653.58	7,172,281,673.85
资产总计		54,297,249,273.86	50,591,624,496.80
<b>流动负债：</b>			
短期借款			199,900,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债		75,343,783.53	
应付票据			
应付账款		517,729.29	1,200,015.86
预收款项		9,722,032.92	141,044.40
合同负债			
应付职工薪酬		5,577,968.93	8,996,387.42
应交税费		6,967,961.35	21,726,946.31
其他应付款		28,457,571,331.31	25,535,579,223.27
其中：应付利息		397,017,492.28	320,537,796.25
应付股利		66,060,468.06	100,002,739.70
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,357,329,656.01	1,364,406,476.54
其他流动负债			
流动负债合计		32,913,030,463.34	27,131,950,093.80
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		998,740,000.00	
应付债券		7,486,599,101.32	8,648,947,433.96
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		4,619,132.10	3,849,132.10
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		10,538,670.39	28,904,823.56
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,500,496,903.81	8,681,701,389.62
负债合计		41,413,527,367.15	35,813,651,483.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）		3,034,930,435.00	3,012,516,035.00
其他权益工具		2,150,739,433.96	3,967,849,056.60
其中：优先股			
永续债		2,150,739,433.96	3,967,849,056.60
资本公积		5,513,034,720.40	5,246,694,657.16
减：库存股		74,624,575.21	-
其他综合收益		31,293,190.52	-290,070.72
专项储备			
盈余公积		567,149,081.30	483,421,712.93
未分配利润		1,661,199,620.74	2,067,781,622.41
所有者权益（或股东权益）合计		12,883,721,906.71	14,777,973,013.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		54,297,249,273.86	50,591,624,496.80

法定代表人：迟峰主管会计工作负责人：欧俊明会计机构负责人：杨伟良

### 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		42,957,376,035.85	39,193,679,009.95
其中：营业收入		42,957,376,035.85	39,193,679,009.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		38,155,645,057.20	33,628,021,539.92
其中：营业成本		33,256,071,395.70	28,090,840,381.67
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		1,740,478,122.39	1,810,773,890.31
销售费用		1,465,661,073.71	1,606,269,979.95
管理费用		1,290,118,554.57	1,287,909,543.81

研发费用		61,360,172.94	71,833,239.04
财务费用		341,955,737.89	760,394,505.14
其中：利息费用		892,250,598.55	615,837,526.58
利息收入		325,337,286.02	147,908,774.45
加：其他收益		52,779,264.70	54,929,497.62
投资收益（损失以“-”号填列）		665,902,140.85	108,808,697.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		208,078,182.36	55,649,297.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-252,489,346.49	137,163,652.24
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-134,852,613.39	17,115,456.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-165,880,478.91	-327,955,710.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）		421,788.08	-23,729.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,967,611,733.49	5,555,695,334.00
加：营业外收入		145,071,252.42	80,127,022.08
减：营业外支出		165,786,971.32	45,344,537.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,946,896,014.59	5,590,477,818.56
减：所得税费用		1,270,918,629.13	1,431,639,663.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,675,977,385.46	4,158,838,155.53
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,651,005,811.30	4,022,860,327.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		24,971,574.16	135,977,828.40
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,302,350,851.45	3,459,065,008.13
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		373,626,534.01	699,773,147.40
六、其他综合收益的税后净额		29,354,489.24	-2,408,582.63

(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		45,428,557.71	-5,732,412.69
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-22,795,774.92	-12,795,298.32
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-22,795,774.92	-12,795,298.32
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		68,224,332.63	7,062,885.63
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		21,818,426.62	2,374,745.48
(7) 其他		46,405,906.01	4,688,140.15
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-16,074,068.47	3,323,830.06
七、综合收益总额		3,705,331,874.70	4,156,429,572.90
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		3,347,779,409.16	3,453,332,595.44
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		357,552,465.54	703,096,977.46
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.9967	1.0538
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.9908	1.0236

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：迟峰主管会计工作负责人：欧俊明会计机构负责人：杨伟良

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		265,433,206.93	286,105,220.81
减：营业成本		68,035,658.73	97,545,435.79



税金及附加		2,984,731.40	2,439,639.51
销售费用		1,202,830.17	758,461.07
管理费用		43,492,206.67	62,686,229.65
研发费用			
财务费用		-363,184,032.59	141,389,063.91
其中：利息费用		1,903,222,829.95	1,514,173,310.18
利息收入		1,995,199,481.25	1,736,254,134.58
加：其他收益		621,049.89	100,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		609,765,705.10	-164,977,756.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-190,127,549.23	114,783,765.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-7,280.07	-556,989.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-30,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		933,153,738.24	-99,364,588.93
加：营业外收入		40,199,975.21	706,502.41
减：营业外支出		20,884,565.46	300,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		952,469,147.99	-98,958,086.52
减：所得税费用		115,195,464.33	-168,538,914.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		837,273,683.66	69,580,827.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		837,273,683.66	69,580,827.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		31,583,261.24	43,276.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-32,749.92	43,276.68

1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		-32,749.92	43,276.68
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		31,616,011.16	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		31,616,011.16	
六、综合收益总额		868,856,944.90	69,624,104.36
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：迟峰主管会计工作负责人：欧俊明会计机构负责人：杨伟良

合并现金流量表  
2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		61,619,251,424.81	55,500,269,218.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			

收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		161,481,247.61	1,276,185.78
收到其他与经营活动有关的现金		11,228,414,851.19	5,151,027,361.51
经营活动现金流入小计		73,009,147,523.61	60,652,572,766.16
购买商品、接受劳务支付的现金		60,759,824,491.43	39,462,041,869.29
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		3,619,128,785.81	3,684,595,279.01
支付的各项税费		4,056,412,837.09	5,388,700,444.86
支付其他与经营活动有关的现金		10,700,793,015.25	8,283,881,101.34
经营活动现金流出小计		79,136,159,129.58	56,819,218,694.50
经营活动产生的现金流量净额		-6,127,011,605.97	3,833,354,071.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		47,651,507.00	329,950,000.00
取得投资收益收到的现金		8,408,455.43	43,084,123.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,684,758.00	85,931.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		649,469,903.19	4,250,000.07
收到其他与投资活动有关的现金		372,064,329.09	487,314,786.72
投资活动现金流入小计		1,079,278,952.71	864,684,841.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		148,767,615.06	272,402,201.14
投资支付的现金		1,331,551,895.55	2,214,980,684.93
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,366,692,453.46	4,678,173,808.59
支付其他与投资活动有关的现金		2,022,044,878.10	3,351,152,693.62
投资活动现金流出小计		5,869,056,842.17	10,516,709,388.28
投资活动产生的现金流量净额		-4,789,777,889.46	-9,652,024,546.83
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			

吸收投资收到的现金		13,193,326,259.75	10,504,817,549.35
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		13,047,072,367.75	10,315,566,609.35
取得借款收到的现金		48,580,353,303.48	40,421,709,807.44
收到其他与筹资活动有关的现金		9,551,033,955.84	6,991,538,121.77
筹资活动现金流入小计		71,324,713,519.07	57,918,065,478.56
偿还债务支付的现金		38,105,461,708.95	38,545,604,147.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,783,715,291.32	6,277,207,021.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		176,892,544.62	37,873,744.77
支付其他与筹资活动有关的现金		9,900,723,895.33	6,129,350,795.69
筹资活动现金流出小计		55,789,900,895.60	50,952,161,964.32
筹资活动产生的现金流量净额		15,534,812,623.47	6,965,903,514.24
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-101,777,720.90	4,887,453.47
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		4,516,245,407.14	1,152,120,492.54
加：期初现金及现金等价物余额		24,376,773,742.49	23,224,653,249.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		28,893,019,149.63	24,376,773,742.49

法定代表人：迟峰主管会计工作负责人：欧俊明会计机构负责人：杨伟良

母公司现金流量表  
2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,224,440.28	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,383,445,651.10	41,419,830,584.10
经营活动现金流入小计		18,402,670,091.38	41,419,830,584.10
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		41,419,324.23	27,151,096.43
支付的各项税费		9,465,655.52	3,302,961.00
支付其他与经营活动有关的现金		18,117,619,628.03	34,937,131,208.32
经营活动现金流出小计		18,168,504,607.78	34,967,585,265.75
经营活动产生的现金流量净额		234,165,483.60	6,452,245,318.35

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		419,561,244.00	
取得投资收益收到的现金		28,581,978.95	28,097,394.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,673.82	
投资活动现金流入小计		448,148,896.77	28,097,394.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,392,155.99	2,649,203.59
投资支付的现金			9,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		816,790.69	
投资活动现金流出小计		2,208,946.68	11,649,203.59
投资活动产生的现金流量净额		445,939,950.09	16,448,190.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		146,253,892.00	189,250,940.00
取得借款收到的现金		1,326,983,000.39	5,821,910,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,686,451,042.37	
筹资活动现金流入小计		7,159,687,934.76	6,011,160,940.00
偿还债务支付的现金		5,560,255,000.00	10,824,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,093,974,143.26	2,103,956,948.31
支付其他与筹资活动有关的现金		31,555,121.30	279,637,001.05
筹资活动现金流出小计		7,685,784,264.56	13,208,143,949.36
筹资活动产生的现金流量净额		-526,096,329.80	-7,196,983,009.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			14,791,637.36
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		154,009,103.89	-713,497,862.68
加：期初现金及现金等价物余额		237,847,287.63	951,345,150.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		391,856,391.52	237,847,287.63

法定代表人：迟峰主管会计工作负责人：欧俊明会计机构负责人：杨伟良

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月  
单位:元币种:人民币

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,012,516,035.00		3,967,849,056.60		1,579,858,364.35		602,220,174.58		691,997,714.44		9,358,910,410.02		19,213,351,754.99	19,907,317,584.75	39,120,669,339.74
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,012,516,035.00		3,967,849,056.60		1,579,858,364.35		602,220,174.58		691,997,714.44		9,358,910,410.02		19,213,351,754.99	19,907,317,584.75	39,120,669,339.74
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	22,414,400.00		-1,817,109,622.64	-	-999,563,485.47	74,624,575.21	45,428,557.71		83,727,368.37		2,058,495,166.12		-681,232,191.12	7,956,626,820.33	7,275,394,629.21
(一) 综合收益总额							45,428,557.71				3,302,350,851.45		3,347,779,409.16	357,552,465.54	3,705,331,874.70
(二) 所有者投入和减少资本	22,414,400.00		-1,817,109,622.64	-	-999,563,485.47								-2,794,258,708.11	7,599,074,354.79	4,804,815,646.68
1. 所有者投入的普通股	22,414,400.00				123,839,492.00								146,253,892.00		146,253,892.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-37,230,732.96								-37,230,732.96		-37,230,732.96



2020 年年度报告

	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,984,108,035.00		3,961,679,245.28		650,771,327.58	56,052,858.00	548,069,334.67		685,039,631.67		6,985,671,573.68		15,759,286,289.88	11,333,892,307.22	27,093,178,597.10
加：会计政策变更							59,883,252.60						59,883,252.60		59,883,252.60
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,984,108,035.00		3,961,679,245.28		650,771,327.58	56,052,858.00	607,952,587.27		685,039,631.67		6,985,671,573.68		15,819,169,542.48	11,333,892,307.22	27,153,061,849.70
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	28,408,000.00		6,169,811.32		929,087,036.77	-56,052,858.00	-5,732,412.69		6,958,082.77		2,373,238,836.34		3,394,182,212.51	8,573,425,277.53	11,967,607,490.04
(一)综合收益总额							-5,732,412.69				3,459,065,008.13		3,453,332,595.44	703,096,977.46	4,156,429,572.90
(二)所有者投入和减少资本	28,408,000.00		6,169,811.32		929,087,036.77								963,664,848.09	7,870,328,300.07	8,833,993,148.16
1.所有者投入的普通股	28,408,000.00				160,842,940.00								189,250,940.00		189,250,940.00
2.其他权益工具持有者投入资本													-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额					79,550,124.26								79,550,124.26		79,550,124.26
4.其他			6,169,811.32		688,693,972.51								694,863,783.83	7,870,328,300.07	8,565,192,083.90
(三)利润分配									6,958,082.77		-1,085,826,171.79		-1,078,868,089.02		-1,078,868,089.02
1.提取盈余公积									6,958,082.77		-6,958,082.77				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-1,078,868,089.02		-1,078,868,089.02		-1,078,868,089.02







2020 年年度报告

一、上年年末余额	2,984,108,035.00		3,961,679,245.28		5,017,403,958.23	56,052,858.00		476,463,630.16	3,084,026,966.52	15,467,628,977.19
加：会计政策变更							-333,347.40			-333,347.40
前期差错更正										-
其他										-
二、本年期初余额	2,984,108,035.00		3,961,679,245.28		5,017,403,958.23	56,052,858.00	-333,347.40	476,463,630.16	3,084,026,966.52	15,467,295,629.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	28,408,000.00		6,169,811.32		229,290,698.93	-56,052,858.00	43,276.68	6,958,082.77	-1,016,245,344.11	-689,322,616.41
（一）综合收益总额							43,276.68		69,580,827.68	69,624,104.36
（二）所有者投入和减少资本	28,408,000.00		6,169,811.32		229,290,698.93					263,868,510.25
1. 所有者投入的普通股	28,408,000.00				160,842,940.00					189,250,940.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的金额					68,447,758.93					68,447,758.93
4. 其他			6,169,811.32							6,169,811.32
（三）利润分配								6,958,082.77	-1,085,826,171.79	-1,078,868,089.02
1. 提取盈余公积								6,958,082.77	-6,958,082.77	-
2. 对所有者（或股东）的分配									-1,078,868,089.02	-1,078,868,089.02
3. 其他										-
（四）所有者权益内部结转										-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-
5. 其他综合收益结转留存收益										-
6. 其他										-
（五）专项储备										-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
（六）其他						-56,052,858.00				56,052,858.00
四、本期期末余额	3,012,516,035.00		3,967,849,056.60		5,246,694,657.16		-290,070.72	483,421,712.93	2,067,781,622.41	14,777,973,013.38

法定代表人：迟峰 主管会计工作负责人：欧俊明 会计机构负责人：杨伟良

## 一、公司的基本情况

四川蓝光发展股份有限公司（原四川迪康科技药业股份有限公司，以下简称本公司或公司，在包含子公司时统称本集团）前身系成都迪康制药公司，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，本公司 50,000,000 股人民币普通股获准在上海证券交易所挂牌上市交易。

2008 年 6 月，蓝光投资控股集团有限公司（原四川蓝光实业集团有限公司，以下简称蓝光集团）通过司法拍卖竞得四川迪康产业控股集团股份有限公司持有的本公司限售流通股 52,510,000 股，成为本公司控股股东，占本公司总股本的 29.90%。

2011 年 4 月 11 日，本公司以 2010 年末总股本 175,602,342 股为基数，以资本公积每 10 股转增 15 股，共计转增 263,403,513 股，转增后本公司股本总额为 439,005,855.00 元，折合股份 439,005,855 股（每股面值 1 元）。其中蓝光集团持有本公司股份 61,350,600 股，占本公司总股本的 13.97%。

根据本公司董事会和股东大会审议通过的决议案，并经中国证监会核准，本公司通过向特定对象发行股份的方式，购买了母公司蓝光集团所持有的四川蓝光和骏实业股份有限公司（该公司系根据四川蓝光和骏实业股份有限公司 2013 年第十七次临时股东大会决议分立后的存续公司，已于 2015 年 3 月 26 日更名为四川蓝光和骏实业有限公司，以下简称蓝光和骏公司）75.31% 股份、深圳市平安创新资本投资有限公司持有的蓝光和骏公司 16.44% 股份和杨铿先生持有的蓝光和骏公司 8.25% 股份；蓝光和骏公司以 2015 年 2 月 28 日为股权交割基准日整体并入本公司。同时，本公司向四川产业振兴发展投资基金有限公司等 7 名特定投资者非公开发行人民币普通股（A 股）募集本次重组的配套资金，于 2015 年 4 月 14 日完成非公开发行人民币普通股（A 股）股票，并于 2015 年 5 月 6 日完成工商登记变更。

本公司于 2015 年 4 月 13 日经核准更名为四川蓝光发展股份有限公司。

2015 年 12 月，经本公司第六届董事会第十七次会议和 2015 年第十一次临时股东大会审议通过《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》，本公司以定向发行新股方式，增加注册资本 19,088,300.00 元。

2016 年 12 月，经本公司第六届董事会第三十四次会议审议通过的《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，本公司以定向发行新股方式，增加注册资本 1,623,800.00 元。

2016 年 12 月，根据本公司第六届董事会第二十九次会议决议审议通过的《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》及第六届董事会第三十二次会议决议审议通过的《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》，本公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 2,511,000 股，减少注册资本 2,511,000 元。

2017 年 6 月，根据本公司第六届董事会第四十五次会议审议通过的《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》，本公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 922,000 股，减少注册资本 922,000 元。

2017 年 12 月，根据本公司第六届董事会第五十四次会议审议通过的《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》，本公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 2,077,400 股，减少注册资本 2,077,400 元。

2018 年 5 月，根据本公司第六届董事会第五十八次会议和 2017 年年度股东大会审议通过的《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》，本公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 491,400 股，减少注册资本 491,400 元。

2018 年 6 月，本公司以 2017 年度利润分配方案实施前的总股本 2,131,728,339 股为基数，以资本公积每 10 股转增 4 股，共计转增 852,691,336 股，转增后本公司股本总额为 2,984,419,675 股。

2018 年 12 月，根据本公司第七届董事会第十一次会议审议通过《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》，本公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票 311,640 股，减少注册资本 311,640.00 元。

2019 年 4 月 2 日，本公司召开第七届董事会第二十次会议审议通过《关于公司 2018 年股票期权激励计划首次授予及预留授予股票期权第一个行权期符合行权条件的议案》，相应 2019 年股票期权激励对象行权增加本公司注册资本 28,408,000 股，2020 年股票期权激励对象行权增加本公司注册资本 22,414,400.00 股。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司的股本结构为：

股东名称	所持股份（股）	持股比例（%）
流通股股东	3,034,930,435	100.00
<b>合计</b>	<b>3,034,930,435</b>	<b>100.00</b>

本公司统一社会信用代码：915101007092429550；公司名称：四川蓝光发展股份有限公司；公司类型：其他股份有限公司（上市）；公司住所：成都高新区（西区）西芯大道 9 号；法定代表人：迟峰；注册资本：（人民币）叁拾亿叁仟肆佰玖拾叁万零肆佰叁拾伍元；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；生物科技产品研究及开发；技术咨询服务和技术转让；技术及货物进出口业务；电子商务。

本公司之母公司为蓝光集团，最终控制人为杨铿。

## 二、合并财务报表范围

本集团合并报表范围包括 751 家子公司，与上年相比，本年增加 263 家，其中本期新设增加 217 家、非同一控制合并增加 46 家；本年减少 36 家，其中处置子公司减少 26 家、注销 10 家。

合并财务报表范围公司情况详见本附注“七、合并范围的变化”及本附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。

## 三、财务报表的编制基础

### （1）编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

### （2）持续经营

本集团在报告期内保持了持续盈利和财务资源支持，自本报告期末起未来 12 个月的持续经营能力没有疑虑。

## 四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、金融资产和金融负债、发出存货计量、投资性房地产的后续计量、研发费用资本化条件、借款费用、收入确认和计量等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 3. 营业周期

本集团的主要业务为开发用于出售及出租的房地产开发产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

#### 4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

#### 6. 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

## 8. 现金及现金等价物

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币财务报表折算

### (1) 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币,所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外,直接计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益类项目除“未分配利润”外,均按业务发生时的即期汇率折算;利润表中的收入与费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额,在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融资产和金融负债

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类和重分类

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式,在此情形下,所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类,否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。



管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据，以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

金融资产的合同现金流量特征，是指金融工具合同约定的、反映相关金融资产经济特征的现金流量属性。本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本信贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足合同现金流量特征的要求。

## 2) 金融资产的确认

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①企业管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指该金融资产同时符合下列条件：①企业管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上做出，且一经做出，不得撤销，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，是指除分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产。本集团在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

## 3) 金融资产的计量

### (a) 初始计量

除不具有重大融资成分的应收账款外，初始确认时，金融资产和金融负债均按照公允价值进行计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

## (b) 后续计量

以摊余成本计量的金融资产：初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产，其所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。如果企业将以摊余成本计量的金融资产重分类为其他类别，应当根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第三十条规定处理其利得或损失。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资除外）：初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益、和按照实际利率法计算的该金融资产的利息计入损益之外，所产生的其他利得或损失，均应当计入其他综合收益。

本集团指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资：初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除了获得的股利收入（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其它利得或损失计入当期其他综合收益，且后续不得转入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：初始确认后，对该类金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动及其产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

## 4) 金融资产的终止确认

本集团将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本集团转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产发生转移，企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，但企业保留了对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移金融资产而收到的对价，及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移金融资产转移而收到的对价，及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公

允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 5) 金融资产减值的测试方法及会计处理

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：①以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；②租赁应收款；③合同资产；④企业发行的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺和适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第二十一条（三）规定的财务担保合同。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。预期信用损失是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均运用简化计量方法按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量损失准备、确认预期信用损失及其变动，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。具体如下：

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；

③如果该金融工具的信用风险自初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于该金融工具整个存续期预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期

内发生违约风险的相对变化，评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。但是，如果本集团确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本集团在无需付出过多成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- (a) 债务人发生严重财务困难；
- (b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- (c) 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- (d) 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- (e) 其他可能导致信用风险显著增加的因素。

预期信用损失准备的列报。为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6)核销。如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本集团的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本集团将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。对此类金融负债，本集团按照《企业会计准则第 23 号—资产转移》相关规定进行计量。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本集团作为此类金融负债发行方的，在初始确认后按照依据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第八章所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

本集团将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

## 2) 金融负债终止确认

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或该部分金融负债。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本集团对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

终止确认部分的负债账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本集团以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本集团优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

本集团对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

#### (4) 金融资产和金融负债的抵销

本集团的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1) 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2) 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本集团按照以下原则区分金融负债与权益工具：1) 如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。2) 如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本集团须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本集团自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本集团在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本集团计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

#### 11. 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

## 12. 应收款项

本集团始终按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本集团对应收账款基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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应收账款外，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应收账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	合并报表范围内主体之间的应收账款及其他组合单项评估	单项评估信用风险

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。

## (1) 采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	40.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

## (2) 采用组合 2 计提预期信用损失准备的计提方法

除存在客观证据表明本集团无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。

## 13. 其他应收款

本集团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。其他应收款基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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/	单项评估计提

项 目	确定组合的依据	计提方法
	联营企业往来款等	

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。

(1) 采用组合 1 计提预期信用损失准备的计提方法

账 龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	40.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

#### 14. 存货

(1) 存货的分类

存货包括房地产开发产品和非房地产开发产品。房地产开发产品包括拟开发产品、在建开发产品和已完工开发产品；非房地产开发产品为原材料、在产品、库存商品、低值易耗品及其他。

拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地，其费用支出单独构成土地开发成本，项目开发时，全部转入在建开发产品；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

(3) 存货计量和摊销方法

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本按实际成本计价，发出存货的实际成本采用月末一次加权平均法计量。低值易耗品领用按一次摊销法摊销。



#### (4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

房地产开发产品等直接用于出售的存货，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。

### 15. 合同资产

#### (1) 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表列示合同资产。合同资产，是指本集团已向客户转让商品/提供劳务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

#### (2) 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述 10.(1)5) 金融资产减值的测试方法及会计处理相关内容描述。

会计处理方法，本集团在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本集团将其差额确认为减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本集团将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本集团实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按期差额借记“信用减值损失”。

### 16. 合同成本

#### (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本集团为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本集团为取

得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

#### （2） 与合同成本有关的资产的摊销

本集团与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### （3） 与合同成本有关的资产的减值

本集团在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 17. 长期股权投资

#### （1） 长期股权投资的分类

长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要为任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### （2） 长期股权投资的初始计量

1) 同一控制下的企业合并形成的，本公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、承担债务账面价值以及所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该长期股权投资的初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### （3） 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本集团对因追加投资等原因能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，改按成本法核算；对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，或因处置投资等原因对被投资单位不再具有控制但能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的长期股权投资，改按权益法核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资收益。

#### （4） 长期股权投资减值准备

资产负债表日，本集团对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

#### （5） 共同经营

共同经营是指本集团与其他合营方共同控制且本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的一项安排。

本集团主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

### 18. 投资性房地产

#### （1） 投资性房地产分类

本集团将持有的为赚取租金的房地产划分为投资性房地产。包括确定出租的建筑物和土地使用权。

#### （2） 投资性房地产计量

外购投资性房地产按其取得时的成本进行初始计量，取得时的成本包括买价、相关税费和可直接归属于该资产的支出；自行建造的投资性房地产成本由为使投资性房地产达到预定可使用状态前所必要的支出构成。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，本公司的投资性房地产符合采用公允价值计量条件：1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；2) 企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。

本集团确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值

能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值可靠计量时或其完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

### (3) 投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

## 19. 固定资产

### (1) 固定资产标准

本集团将同时满足以下条件的有形资产作为固定资产：

- 1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公设备等；
- 2) 使用寿命超过一个会计年度；
- 3) 单位价值超过 5000 元。

### (2) 固定资产计量

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### (3) 固定资产分类和折旧方法

项目	折旧年限(年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	30-35	4.00-5.00	2.71-3.2
机器设备	10-15	4.00-5.00	6.33-9.6
运输设备	5-8	4.00-5.00	11.88-19.2
办公设备	3-5	0-5.00	19.2-33.33
其他设备	3-5	0-5.00	19.2-33.33

### (4) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

## 20. 在建工程

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

## 21. 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### (2) 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### (3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 22. 无形资产

无形资产指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

类别	摊销年限(年)
土地使用权	土地权证年限
专利权	10-20
非专利技术	10
商标权	10
软件	2-10
客户关系	100-120 个月

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 23. 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

每年末，结合与商誉相关的资产组或者资产组组合进行商誉减值测试。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 24. 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### 25. 合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如客户在本集团向客户转移商品或提供服务之前支付对价，则在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点确认合同负债。合同负债于本集团按照合同履行履约义务时确认收入。

## 26. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 公司在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

4) 在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。



## 27. 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## 28. 股份支付

不存在等待期授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

存在等待期的股份支付，等待期内每个资产负债表日，将取得的职工或其他方提供的服务计入成本费用，其中，以权益结算涉及职工的，以可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按授予日权益工具的公允价值计量，相应增加资本公积；以现金结算的，在资产负债表日按承担负债的公允价值重新计量，确认相应增加负债；以权益结算涉及换取其他方服务的按其他方服务在取得日的公允价值（不能可靠计量时，按权益工具在服务取得日的公允价值）计量，相应增加资本公积。

对于权益结算的股份支付，在行权日根据行权情况，确认股本和资本溢价，同时结转等待期内确认的其他资本公积。未被行权而失效或作废的全部或部分权益工具，在行权有效期截止日将其从其他资本公积转入未分配利润，不冲减成本费用。

对于现金结算的股份支付，在可行权日之后不再确认成本费用，负债公允价值的变动计入当期损益（公允价值变动损益）。

## 29. 优先股、永续债等其他金融工具

### （1） 金融负债与权益工具的区分

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

### （2） 永续债的会计处理

本集团发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注

销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本集团发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

### 30. 收入确认原则和计量方法

#### (1) 收入确认原则

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入；本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。当本集团将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确（或者以隐含的方式）约定的付款时间为客户或本集团就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

--客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

--客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

--本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

--本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

--本集团已将该商品的实物转移给客户；

--本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

--客户已接受该商品或服务。

在本集团与客户的合同中，本集团有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。在本集团与客户的合同中，本集团有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本集团履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

## （2） 收入确认的具体方法

1) 房地产销售合同：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点时，确认收入的实现。

2) 物业服务合同：本集团的物业服务合同中包含了物业管理服务、咨询服务、社区增值服务等。由于本集团履约时客户同时收到，并消费本集团履约提供的利益，提供服务所得收入于提供服务的会计期间内确认。就物业管理服务而言，本集团每月就提供的服务开出固定金额账单，并将本集团有权收款且与已完成的履约价值直接匹配的金额确认为收入。就按包干制管理的物业所得物业管理服务收入而言，本集团作为委托人有权按已收或应收的物业管理服务费之价值确认收入。就按酬金制管理的物业所得物业管理服务收入而言，本集团作为业主之代理人有权按物业已收或应收的物业管理费之预定百分比或金额确认收入。咨询服务主要包括向物业开发商或其他物业管理公司提供的咨询服务，以及于交付前阶段向物业开发商提供的保洁、绿化及维修保养服务。本集团与客户预先协定每项服务的价格，并向客户发出月账单，该月账单因该月已完成服务的实际水平而异。就社区增值服务(包括生活服务、住宅房屋经纪、商业物业管理及经营以及广告)而言，收入于提供相关的社区增值服务时确认。交易付款应于向客户提供社区增值服务时立即支付。

3) 商品销售合同：本集团销售的商品包含医药商品、大宗材料商品、日常生活用品等；本集团销售商品并在客户取得相关商品的控制权时，根据历史经验，按照期望值法确定折扣金额，按照合同对价扣除预计折扣金额后的净额确认收入。本集团给予客户的信用期与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

4) 其他服务合同：本集团的其他服务合同包含建造服务合同、项目管理服务合同等；由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品和本集团履约时客户同时收到并消费本集团履约提供的利益，本集团将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法或产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

5) 让渡资产使用权：本集团的让渡资产使用权合同中包含了投资物业出租服务及其他服务等。租金收入，投资物业的租金收入按直线法在租赁期内于损益表中确认。

### 31. 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本集团将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；如果用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，则直接计入其他收益或营业外收入。

### 32. 递延所得税资产和递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### 33. 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 34. 持有待售

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

本公司按账面价值与公允价值减去出售费用后净额之孰低者对持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产及采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产）处置组进行初始计量和后续计量，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。

### 35. 终止经营

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 36. 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司经营分部分为房地产开发业务、现代服务业业务、生物医药业务和 3D 生物打印业务。

本公司以经营分部为基础编制分部报告。在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

### 37. 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

此外，本公司同时根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》确定本公司的关联方。

### 38. 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付款项款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

### 39. 维修基金

本集团之物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款-物业专项维修基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

### 40. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### 1) 变更的内容和原因

2017 年度，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号-收入》（财会[2017]22 号，以下简称新收入准则）。本集团自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整；根据相关衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润及财务报表其他相关项目金额。

上述会计政策变更已经本公司第七届董事会第四十三次会议和第七届监事会第二十七次会议审议通过。

## 2) 变更的主要影响

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号-收入》及《企业会计准则第 15 号-建造合同》（简称原收入准则）。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。其中：  
①本集团销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；②提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策，并根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债；同时对与收入相关的信息披露要求提供更多披露。

(2) 重要会计估计变更：无。

(3) 2020 年（首次）起执行新收入准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

### 1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
流动资产：			
货币资金	25,952,673,865.78	25,952,673,865.78	
结算备付金			

## 2020 年年度报告

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
拆出资金			
交易性金融资产	7,675,185.46	7,675,185.46	
衍生金融资产	114,783,765.70	114,783,765.70	
应收票据	82,667,259.28	82,667,259.28	
应收账款	2,022,482,954.23	2,022,482,954.23	
应收款项融资	36,619,918.73	36,619,918.73	
预付款项	9,034,954,202.42	9,034,954,202.42	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	10,882,353,841.87	10,882,353,841.87	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	128,737,386,673.42	128,505,785,337.07	-231,601,336.35
合同资产		231,601,336.35	231,601,336.35
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	14,371,865.25	14,371,865.25	
其他流动资产	6,263,489,234.24	6,263,489,234.24	
流动资产合计	183,149,458,766.38	183,149,458,766.38	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	89,992,242.59	89,992,242.59	
长期股权投资	6,559,061,902.29	6,559,061,902.29	
其他权益工具投资	257,478,515.17	257,478,515.17	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	4,794,506,643.38	4,794,506,643.38	
固定资产	3,116,026,003.20	3,116,026,003.20	
在建工程	1,152,863,404.87	1,152,863,404.87	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	719,493,282.27	719,493,282.27	
开发支出	66,233,082.45	66,233,082.45	
商誉	267,447,479.06	267,447,479.06	
长期待摊费用	105,202,747.00	105,202,747.00	
递延所得税资产	1,612,551,331.96	1,612,551,331.96	
其他非流动资产			



## 2020 年年度报告

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
非流动资产合计	18,740,856,634.24	18,740,856,634.24	
资产总计	201,890,315,400.62	201,890,315,400.62	
流动负债：			
短期借款	6,246,000,568.77	6,246,000,568.77	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	3,613,867,217.03	3,613,867,217.03	
应付账款	12,813,502,987.92	12,813,502,987.92	
预收款项	68,158,636,166.85		-68,158,636,166.85
合同负债		62,566,899,871.69	62,566,899,871.69
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	588,370,279.90	588,370,279.90	
应交税费	4,535,781,182.34	4,535,781,182.34	
其他应付款	14,237,238,766.06	14,237,238,766.06	
其中：应付利息	736,724,285.27	736,724,285.27	
应付股利	121,424,605.70	121,424,605.70	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	14,355,794,529.67	14,355,794,529.67	
其他流动负债	51,937,782.33	5,643,674,077.49	5,591,736,295.16
流动负债合计	124,601,129,480.87	124,601,129,480.87	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	23,826,535,239.76	23,826,535,239.76	
应付债券	12,458,869,639.54	12,458,869,639.54	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	3,849,132.10	3,849,132.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	26,776,781.62	26,776,781.62	
递延所得税负债	1,839,286,666.24	1,839,286,666.24	
其他非流动负债	13,199,120.75	13,199,120.75	

## 2020 年年度报告

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
非流动负债合计	38,168,516,580.01	38,168,516,580.01	
负债合计	162,769,646,060.88	162,769,646,060.88	
所有者权益：			
股本	3,012,516,035.00	3,012,516,035.00	
其他权益工具	3,967,849,056.60	3,967,849,056.60	
其中：优先股			
永续债	3,967,849,056.60	3,967,849,056.60	
资本公积	1,579,858,364.35	1,579,858,364.35	
减：库存股			
其他综合收益	602,220,174.58	602,220,174.58	
专项储备			
盈余公积	691,997,714.44	691,997,714.44	
一般风险准备			
未分配利润	9,358,910,410.02	9,358,910,410.02	
归属于母公司股东权益合计	19,213,351,754.99	19,213,351,754.99	
少数股东权益	19,907,317,584.75	19,907,317,584.75	
股东权益合计	39,120,669,339.74	39,120,669,339.74	
负债和股东权益总计	201,890,315,400.62	201,890,315,400.62	

合并资产负债表调整情况说明：本集团将已向客户提供劳务而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）从存货调整至合同资产；本集团将应向客户转让商品的义务而已收的客户对价款项从预收款项调整至合同负债，相应包含的增值税款调整至其他流动负债。

## 2) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
流动资产：			
货币资金	237,847,287.63	237,847,287.63	
交易性金融资产			
衍生金融资产	114,783,765.70	114,783,765.70	
应收票据			
应收账款	26,369,138.34	26,369,138.34	
应收款项融资			
预付款项	27,644,021.70	27,644,021.70	
其他应收款	43,001,983,068.80	43,001,983,068.80	
其中：应收利息			
应收股利	3,853,568,633.08	3,853,568,633.08	
存货			
合同资产			
持有待售资产			

## 2020 年年度报告

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,715,540.78	10,715,540.78	
流动资产合计	43,419,342,822.95	43,419,342,822.95	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6,806,862,122.20	6,806,862,122.20	
其他权益工具投资	449,141.76	449,141.76	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	80,822,841.11	80,822,841.11	
在建工程	2,207,902.83	2,207,902.83	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	9,497,367.31	9,497,367.31	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	272,442,298.64	272,442,298.64	
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,172,281,673.85	7,172,281,673.85	
资产总计	50,591,624,496.80	50,591,624,496.80	
流动负债：			
短期借款	199,900,000.00	199,900,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,200,015.86	1,200,015.86	
预收款项	141,044.40		-141,044.40
合同负债		141,044.40	141,044.40
应付职工薪酬	8,996,387.42	8,996,387.42	
应交税费	21,726,946.31	21,726,946.31	
其他应付款	25,535,579,223.27	25,535,579,223.27	
其中：应付利息	320,537,796.25	320,537,796.25	
应付股利	100,002,739.70	100,002,739.70	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负	1,364,406,476.54	1,364,406,476.54	

## 2020 年年度报告

项目	2019-12-31	2020-1-1	调整数
债			
其他流动负债			
流动负债合计	27,131,950,093.80	27,131,950,093.80	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	8,648,947,433.96	8,648,947,433.96	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	3,849,132.10	3,849,132.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	28,904,823.56	28,904,823.56	
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,681,701,389.62	8,681,701,389.62	
负债合计	35,813,651,483.42	35,813,651,483.42	
所有者权益：			
股本	3,012,516,035.00	3,012,516,035.00	
其他权益工具	3,967,849,056.60	3,967,849,056.60	
其中：优先股			
永续债	3,967,849,056.60	3,967,849,056.60	
资本公积	5,246,694,657.16	5,246,694,657.16	
减：库存股			
其他综合收益	-290,070.72	-290,070.72	
专项储备			
盈余公积	483,421,712.93	483,421,712.93	
未分配利润	2,067,781,622.41	2,067,781,622.41	
股东权益合计	14,777,973,013.38	14,777,973,013.38	
负债和股东权益总计	50,591,624,496.80	50,591,624,496.80	

母公司资产负债表调整情况说明：参照上述合并资产负债表调整情况说明。

#### (4) 2020 年（首次）起执行新收入准则追溯调整前期比较数据说明

本集团对首次执行新会计准则的影响数进行追溯调整并调整前期比较数据时，调整所涉及的比较期财务报表项目名称和调整金额参见附注六.9、10、26、31 之相关披露。

## 五、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%、3%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定税率计缴	30%-60%
城市维护建设税	应交流转税	5%、7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	1.5%、2%
土地使用税	土地占用面积	2-30 元/平米
房产税	房产计税余值或房屋租金收入额	1.2%、12%
契税	土地出让金金额	3%-5%
企业所得税	应纳税所得额	9%、15%、25%

注：土地增值税：建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税；如果超过 20% 的，应就其全部增值额按规定计税。根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则等相关规定，公司预售商品房按以下预征率预缴土地增值税：普通住宅按照售房营业收入的 1%-3%；非普通住宅按照售房营业收入的 1.5%-4%；非住宅商品房按照售房营业收入的 2%-6%。

不同企业所得税税率纳税主体说明：

纳税主体名称	所得税税率
成都迪康药业股份有限公司（注 1）	15%
成都迪康中科生物医学材料有限公司（注 1）	15%
重庆迪康长江制药有限公司（注 1）	15%
拉萨迪康医药科技有限公司（注 1）	15%
成都金谷景观工程有限公司	15%
成都煜明装饰工程有限公司	15%
成都金谷景观工程有限公司双流分公司	15%
成都蓝光生态园林工程有限公司	15%
重庆嘉宝管理顾问有限公司	15%
四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	15%
昆明嘉宝物业服务有限公司	15%
成都市东景物业管理有限公司	15%
泸州天立物业有限公司	15%
成都全程物业服务有限公司	15%
四川嘉宝鸿山物业管理有限公司	15%
四川省国嘉物业服务有限公司	15%
乐山嘉宝物业服务有限公司	15%
四川嘉宝宇亿物业管理有限公司	15%

纳税主体名称	所得税税率
泸州融豪物业服务有限公司	15%
平塘嘉和物业服务有限公司	15%
云南嘉鼎物业服务有限公司	15%
成都鑫天禹物业管理有限公司	15%
四川嘉宝天府物业服务有限公司	15%
成都三朴物业管理有限公司	15%
宁夏安欣物业服务有限公司	15%
宁夏安欣保安服务有限公司	15%
宁夏安欣保安服务有限公司	15%
广安万品物业管理有限公司	15%
成都合智合力物业管理有限公司	15%
西安蓝光嘉宝物业服务有限公司	15%
贵州百里杜鹃蓝光嘉宝物业管理有限公司	15%
德阳洋洋君安物业管理有限公司	15%
昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	15%

注 1：本公司于 2020 年 10 月将持有的成都迪康药业股份有限公司（以下简称迪康药业）91.4077% 的股权转让给汉商集团股份有限公司和汉商大健康产业有限公司（以下统称汉商集团），迪康药业公司自 11 月开始不再纳入本集团合并报表范围。

根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，除上表个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。

## 2. 税收优惠

1) 2016 年 11 月 4 日，成都迪康药业股份有限公司取得由四川省科学技术厅、四川省财政厅、四川省国家税务局和四川省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GF201651000268），有效期为 3 年；2019 年 11 月 28 日，继续取得由四川省科学技术厅、四川省财政厅、国家税务总局四川省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GF201951002200）；根据《企业所得税法》及《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函〔2009〕203 号）规定，成都迪康药业有限公司享受高新技术企业 15% 的企业所得税优惠税率。

2) 2017 年 8 月 29 日，成都迪康中科生物医学材料有限公司取得四川省科学技术厅、四川省财政厅、四川省国家税务局和四川省地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201751000301），根据《企业所得税法》及《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函〔2009〕203 号）规定，成都迪康中科生物医学材料有限公司享受高新技术企业 15% 的企业所得税优惠税率。

3) 2018 年 11 月 12 日, 重庆迪康长江制药有限公司取得重庆市科学技术局、重庆市财政局、国家税务总局重庆市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号: GR201851100668), 根据《企业所得税法》及《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》(国税函〔2009〕203 号)规定, 重庆迪康长江制药有限公司享受高新技术企业 15%的企业所得税优惠税率。

4) 根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号), 以及《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定(试行)的通知》(藏政发〔2018〕25 号), 拉萨迪康医药科技有限公司 2020 年企业所得税税率暂按 15%计缴。

5) 根据财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号)第二条规定, 自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税; 上述鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务, 且其主营业务收入占企业收入总额 70%以上的企业; 根据 2020 年 4 月 23 日《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号), 自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日, 对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。

根据国家税务总局 2018 年 4 月 25 日发布的修订后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》第四条相关规定“企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。企业应当根据经营情况以及相关税收规定自行判断是否符合优惠事项规定的条件, 符合条件的可以按照《目录》列示的时间自行计算减免税额, 并通过填报企业所得税纳税申报表享受税收优惠。同时, 按照本办法的规定归集和留存相关资料备查。”企业享受优惠政策, 采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。不再需要相关税务局审核及备案。子公司四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司、重庆嘉宝管理顾问有限公司、平塘嘉和物业服务有限公司、昆明嘉宝物业服务有限公司、云南嘉鼎物业服务有限公司、四川省国嘉物业服务有限公司、成都市东景物业管理有限公司、泸州融豪物业服务有限公司、成都鑫天禹物业管理有限公司、泸州天立物业有限公司、四川嘉宝天府物业服务有限公司、四川蓝光嘉宝商业管理有限公司、成都三朴物业管理有限公司、宁夏安欣物业服务有限公司、宁夏安欣保安服务有限公司、广安万品物业管理有限公司、成都合智合力物业管理有限公司、西安蓝光嘉宝物业服务有限公司、贵州百里杜鹃蓝光嘉宝物业管理有限公司、德阳洋洋君安物业管理有限公司、昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司属于前述西部地区鼓励类产业范畴, 2020 年度享受设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税优惠政策。

6) 根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)第二条, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减

按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。子公司重庆嘉宝沪通物业管理有限公司、成都佳家物业管理有限公司、乐山嘉宝物业服务有限公司、眉山嘉宝物业服务有限公司、泸州嘉宝鑫洋物业管理有限责任公司、江苏蓝光嘉宝物业服务有限公司、贵州蓝光嘉宝物业服务有限公司、徐州蓝光嘉宝物业服务有限公司、安徽省跃龙嘉宝物业服务有限公司、山东蓝光嘉宝物业服务有限公司、四川嘉宝鸿山物业管理有限公司、四川嘉宝宇亿物业管理有限公司、成都全程物业服务有限公司、蓝光嘉宝（上海）物业管理有限公司、嘉兴中力物业服务有限公司、武汉嘉宝智慧物业服务有限公司 2020 年符合上述小微企业所得税优惠政策的条件。

7) 本公司之子公司四川蓝光英诺生物科技股份有限公司根据《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》(财税[2018]76 号)，享受高新技术企业或科技型中小企业亏损弥补年限延长至 10 年的税收优惠。

8) 成都迪康中科生物医学材料有限公司经成都市高新区国税局（成高国税发（2001）14 号文）批准，生产的可吸收骨折内固定螺钉及系列产品采用简易办法按 6% 的征收率计缴增值税。根据财政部、国家税务总局《关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号），为进一步规范税制、公平税负，经国务院批准，决定简并和统一增值税征收率，将 6% 和 4% 的增值税征收率统一调整为 3%，自 2014 年 7 月 1 日执行。故成都迪康中科生物医学材料有限公司生产的可吸收骨折内固定螺钉及系列产品按照 3% 的征收率计缴增值税。

## 六、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指 2020 年 1 月 1 日，“年末”系指 2020 年 12 月 31 日，“本年”系指 2020 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

### 1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1,718,313.45	1,472,027.24
银行存款	29,343,884,341.48	25,577,161,746.46
其他货币资金	397,143,977.25	374,040,092.08
<b>合计</b>	<b>29,742,746,632.18</b>	<b>25,952,673,865.78</b>
其中：存放在境外的款项总额	129,648,498.14	181,035,465.45

注：截至 2020 年 12 月 31 日，银行存款中含有受限使用货币资金为 849,727,482.55 元，其中：因质押对使用有限制的资金为 245,444,510.63 元，按揭保



证金等保证金为 264,322,514.52 元,因冻结对使用有限制的资金为 313,084,334.13 元,其他受限资金为 26,876,123.27 元。

## 2. 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,648,143.97	7,675,185.46
其中：债务工具投资		
权益工具投资		1,620,806.44
其他	10,648,143.97	6,054,379.02
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
<b>合计</b>	<b>10,648,143.97</b>	<b>7,675,185.46</b>

## 3. 衍生金融资产

项目	年末余额	年初余额
外汇远期合约		114,783,765.70
<b>合计</b>		<b>114,783,765.70</b>

## 4. 应收票据

### (1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,000,000.00	82,448,079.28
商业承兑汇票	5,568,436.46	219,180.00
<b>合计</b>	<b>10,568,436.46</b>	<b>82,667,259.28</b>

(2) 年末已用于质押的应收票据:无。

(3) 年末已经背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	20,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>20,000,000.00</b>	

(4) 年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据: 无。

(5) 按坏账计提方法分类列示: 无。

(6) 本年计提、收回、转回的应收票据坏账准备: 无。

(7) 本年实际核销的应收票据：无。

## 5. 应收账款

### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,955,094,726.03	1,808,572,293.82
1-2 年	711,960,023.84	277,220,838.94
2-3 年	196,135,212.54	23,158,453.50
3-4 年	22,690,224.44	14,894,997.93
4-5 年	14,635,652.78	10,992,082.48
5 年以上	19,218,682.32	21,716,191.20
<b>小计</b>	<b>2,919,734,521.95</b>	<b>2,156,554,857.87</b>
<b>减：坏账准备</b>	<b>215,969,539.99</b>	<b>134,071,903.64</b>
<b>合计</b>	<b>2,703,764,981.96</b>	<b>2,022,482,954.23</b>

### (2) 应收账款按坏账准备计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	1,392,158,386.55	48.00	92,512,411.20	6.65	1,299,645,975.35
按组合计提坏账准备	1,527,576,135.40	52.00	123,457,128.79	8.08	1,404,119,006.61
<b>合计</b>	<b>2,919,734,521.95</b>	<b>100.00</b>	<b>215,969,539.99</b>		<b>2,703,764,981.96</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	526,230,371.26	24.40	3,971,776.44	0.75	522,258,594.82
按组合计提坏账准备	1,630,324,486.61	75.60	130,100,127.20	7.98	1,500,224,359.41
<b>合计</b>	<b>2,156,554,857.87</b>	<b>100.00</b>	<b>134,071,903.64</b>		<b>2,022,482,954.23</b>

本集团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。由于应收项目公司下属工程总包供应商的材料款等的回收情况必须考虑结算周期及本集团应付其总包工程款情况，本集团对该等应收款项按照单项计算预期信用损失。

对于划分为组合性质的应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史经验计算预期信用损失。

## 1) 按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收材料销售款	1,085,602,917.00			预计不存在信用减值
委托管理项目应收款	134,091,017.23	44,908,947.76	33.49	预期信用风险显著增加
退场物业项目应收款	103,616,471.93	47,603,463.44	45.94	预期信用风险显著增加
应收拆迁安置房款	33,009,517.00			
其他	35,838,463.39			预计不存在信用减值
<b>合计</b>	<b>1,392,158,386.55</b>	<b>92,512,411.20</b>	—	—

(续表)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收材料销售款	460,003,176.82			预计不存在信用减值
应收拆迁安置房款	62,255,418.00			预计不存在信用减值
其他	3,971,776.44	3,971,776.44	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>526,230,371.26</b>	<b>3,971,776.44</b>	—	—

## 2) 按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,082,272,388.70	53,792,710.52	5.00
1-2 年	301,792,724.14	30,179,272.41	10.00
2-3 年	114,934,054.99	22,986,811.00	20.00
3-4 年	19,610,843.69	7,844,337.48	40.00
4-5 年	1,560,632.49	1,248,505.99	80.00
5 年以上	7,405,491.39	7,405,491.39	100.00
<b>合计</b>	<b>1,527,576,135.40</b>	<b>123,457,128.79</b>	

(续表)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,285,607,034.16	64,240,791.95	5.00
1-2 年	277,220,838.94	27,722,083.89	10.00
2-3 年	23,158,453.50	4,631,690.70	20.00
3-4 年	14,894,997.93	5,957,999.18	40.00
4-5 年	10,992,082.48	9,096,481.88	80.00
5 年以上	18,451,079.60	18,451,079.60	100.00
<b>合计</b>	<b>1,630,324,486.61</b>	<b>130,100,127.20</b>	

## (3) 本年应收账款坏账准备

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变化	
应收账款	134,071,903.64	97,700,368.34		20,629.63	-15,782,102.36	215,969,539.99
<b>合计</b>	<b>134,071,903.64</b>	<b>97,700,368.34</b>		<b>20,629.63</b>	<b>-15,782,102.36</b>	<b>215,969,539.99</b>

本集团本年无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

(4) 本集团本年无金额重大的应收账款核销情况。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 574,263,571.71 元（2019 年末：293,614,609.38 元），占应收账款年末余额合计数的比例 19.67%（2019 年末：13.61%），相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 8,435,064.12 元（2019 年末：2,454,511.71 元）。

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

## 6. 应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		36,619,918.73
<b>合计</b>		<b>36,619,918.73</b>

## 7. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	6,931,244,154.01	66.88	7,362,635,267.53	81.49
1—2 年	2,420,763,272.13	23.35	1,249,538,116.25	13.83
2—3 年	774,202,256.21	7.47	240,112,981.51	2.66
3 年以上	239,641,271.26	2.30	182,667,837.13	2.02
<b>合计</b>	<b>10,365,850,953.61</b>	<b>100.00</b>	<b>9,034,954,202.42</b>	<b>100.00</b>

预付款项主要包括预付地价款、土地保证金、工程款及预付股权收购款等。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 2,004,093,019.28 元，（2019 年末：1,849,678,508.17 元）占预付款项年末余额合计数的比例 19.33%（2019 年末：20.47%）。

8. 其他应收款

8.1 应收利息：无。

8.2 应收股利：无。

8.3 其他应收款

(1) 其他应收款按款项分类

款项性质	年末数	年初数
合作方经营往来款	11,780,472,371.08	7,706,895,071.24
应收合/联营企业款	2,271,428,871.13	1,370,801,246.17
其他往来款	2,706,085,986.89	1,209,420,724.62
土地及其他保证金	1,033,276,320.41	379,774,493.75
其他	265,252,293.50	377,005,136.49
小计	<b>18,056,515,843.01</b>	<b>11,043,896,672.27</b>
减：坏账准备	<b>199,207,185.81</b>	<b>161,542,830.40</b>
合计	<b>17,857,308,657.20</b>	<b>10,882,353,841.87</b>

(2) 按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	13,872,199,528.47	7,716,282,374.90
1-2 年	2,942,652,752.37	2,931,083,559.24
2-3 年	1,165,111,270.42	271,161,825.06
3-4 年	32,810,740.87	20,527,412.03
4-5 年	19,375,235.20	45,372,013.30

账龄	年末余额	年初余额
5 年以上	24,366,315.68	59,469,487.74
<b>小计</b>	<b>18,056,515,843.01</b>	<b>11,043,896,672.27</b>
<b>减：坏账准备</b>	<b>199,207,185.81</b>	<b>161,542,830.40</b>
<b>合计</b>	<b>17,857,308,657.20</b>	<b>10,882,353,841.87</b>

## (3) 其他应收款按坏账准备计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	16,004,898,622.37	88.64	15,000,000.00	0.09	15,989,898,622.37
按组合计提坏账准备	2,051,617,220.64	11.36	184,207,185.81	8.98	1,867,410,034.83
<b>合计</b>	<b>18,056,515,843.01</b>	<b>100.00</b>	<b>199,207,185.81</b>		<b>17,857,308,657.20</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	9,534,127,130.63	86.33	15,000,000.00	0.16	9,519,127,130.63
按组合计提坏账准备	1,509,769,541.64	13.67	146,542,830.40	9.71	1,363,226,711.24
<b>合计</b>	<b>11,043,896,672.27</b>	<b>100.00</b>	<b>161,542,830.40</b>		<b>10,882,353,841.87</b>

由于应收土地及其他保证金、合作方经营往来款和应收联营、合营企业款等的回收情况必须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。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

## 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	坏账金额	计提比例(%)	计提原因
<b>(1) 应收房产合作方款*1</b>	<b>11,780,472,371.08</b>			
其中:前五名				
造成地产有限公司	841,405,831.72			预计不存在信用减值
成都德商置业有限公司	825,194,754.22			预计不存在信用减值
济南香江置业有限公司	716,434,653.92			预计不存在信用减值
天阳地产有限公司	647,153,750.94			预计不存在信用减值
新乡市赛奥商业发展有限公司	554,634,362.67			预计不存在信用减值
<b>(2) 应收合营/联营企业款项*2</b>	<b>2,271,428,871.13</b>			
其中:前五名				
青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	655,559,551.42			预计不存在信用减值
西安明佳恒建置业有限公司	581,958,493.15			预计不存在信用减值
烟台鑫元房地产开发有限公司	331,854,900.00			预计不存在信用减值
泰州市乾晖房地产开发有限公司	246,289,227.73			预计不存在信用减值
台州智慧绿谷商业管理有限公司	94,535,000.00			预计不存在信用减值
<b>(3) 其他单位汇总</b>	<b>1,952,997,380.16</b>	<b>15,000,000.00</b>		
<b>合计</b>	<b>16,004,898,622.37</b>	<b>15,000,000.00</b>		

\*1 上述公司系本公司之子公司合作方，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提取富余资金调拨使用，上述其他应收款系上述合作方调拨使用。

\*2 上述公司系本公司之合营企业/联营企业，在项目前期开发阶段，本公司需要按照股权比例垫付房地产开发款项。

#### (4) 其他应收款坏账准备计提情况

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	64,885,498.20	37,187,844.46	59,469,487.74	161,542,830.40
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				

## 2020 年年度报告

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)	
--转回第一阶段				
本年计提	14,129,788.33	60,300,804.66		74,430,592.99
本年转回	247,905.30		37,030,442.64	37,278,347.94
本年转销	7,008.10			7,008.10
本年核销	2,000.00			2,000.00
其他变动		521,118.46		521,118.46
2020 年 12 月 31 日余额	78,758,373.13	98,009,767.58	22,439,045.10	199,207,185.81

## (5) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变化	
其他应收款 坏账准备	161,542,830.40	74,430,592.99	37,278,347.94	9,008.10	521,118.46	199,207,185.81
<b>合计</b>	<b>161,542,830.40</b>	<b>74,430,592.99</b>	<b>37,278,347.94</b>	<b>9,008.10</b>	<b>521,118.46</b>	<b>199,207,185.81</b>

## (6) 本年度实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	9,008.10

## (7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
浩成地产有限公司	合作方经营往来款	841,405,831.72	1 年以内	4.66	
成都德商置业有限公司	合作方经营往来款	825,194,754.22	1 年以内, 1-2 年	4.57	
济南香江置业有限公司	合作方经营往来款	716,434,653.92	1-3 年各年均有	3.97	
青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	应收合/联营企业款	655,559,551.42	1 年以内	3.63	
天阳地产有限公司	合作方经营往来款	647,153,750.94	1-3 年各年均有	3.58	
<b>合计</b>		<b>3,685,748,542.22</b>		<b>20.41</b>	

## (8) 涉及政府补助的应收款项：无。

## 9. 存货

## (1) 存货分类



项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发项目	20,688,440,142.09	1,308,952,507.16	19,379,487,634.93
在建开发项目	150,492,880,495.99	280,114,100.40	150,212,766,395.59
库存商品			
其它存货	41,090,986.27	1,445,851.07	39,645,135.20
<b>合计</b>	<b>171,222,411,624.35</b>	<b>1,590,512,458.63</b>	<b>169,631,899,165.72</b>

(续表)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发项目	18,896,406,484.07	1,234,955,532.84	17,661,450,951.23
在建开发项目	110,909,358,231.25	191,919,679.78	110,717,438,551.47
库存商品	21,476,073.68	1,280,235.70	20,195,837.98
其它存货	106,699,996.39		106,699,996.39
<b>合计</b>	<b>129,933,940,785.39</b>	<b>1,428,155,448.32</b>	<b>128,505,785,337.07</b>

## (2) 存货跌价准备

项目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		计提	其他增加(注)	转回	转销/转出	
已完工开发项目	1,234,955,532.84	58,857,359.03	191,919,679.78		176,780,064.49	1,308,952,507.16
在建开发项目	191,919,679.78	103,424,117.98	176,689,982.42		191,919,679.78	280,114,100.40
库存商品	1,280,235.70	2,153,150.83			3,433,386.53	
其他存货		1,445,851.07				1,445,851.07
<b>合计</b>	<b>1,428,155,448.32</b>	<b>165,880,478.91</b>	<b>368,609,662.20</b>		<b>372,133,130.80</b>	<b>1,590,512,458.63</b>

注：本年增加（其他增加）系本期在建开发项目完工转入及因非同一控制合并新增存货跌价准备所致。

(3) 本年度计入存货成本的借款费用金额为 6,032,803,178.50 元。

(4) 本公司年末用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款等抵押的存货价值为 537.29 亿元，详见本附注六.58 之相关说明。

## (5) 存货明细表

## 1) 年末已完工开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
长岛国际社区	2020 年 12 月	1,188,100,142.64	3,705,011,086.90	3,799,749,320.47	1,093,361,909.07

## 2020 年年度报告

项目名称	最近一期的竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津雍锦王府	2020 年 12 月	67,088,020.46	324,845,826.16	45,137,430.02	346,796,416.60
茂名滨海玉瀧湾	2020 年 12 月		502,930,680.42	411,966,100.80	90,964,579.62
昆明花田国际	2020 年 12 月	728,482,077.29	2,022,417,406.28	1,368,299,369.88	1,382,600,113.69
合肥公园 1 号	2020 年 12 月	228,741,221.94	106,065,469.82	175,103,839.95	159,702,851.81
御江台	2020 年 11 月	125,207,679.91	1,682,602,170.18	1,277,618,738.89	530,191,111.20
扬州壹号院	2020 年 11 月		512,485,567.96	340,385,148.64	172,100,419.32
烟台雍锦半岛	2020 年 11 月		393,305,207.10	293,244,519.53	100,060,687.57
塘栖 38 亩	2020 年 11 月		872,921,027.30	727,127,553.73	145,793,473.57
如皋雍锦园	2020 年 11 月	70,947,081.99	200,801,418.28	194,276,600.28	77,471,899.99
沁兰名邸	2020 年 11 月		933,671,611.01	828,884,506.63	104,787,104.38
泸州长岛国际社区	2020 年 11 月		1,238,263,494.31	1,166,837,850.31	71,425,644.00
观岭国际社区	2020 年 11 月	130,265,474.56	1,130,381,578.53	1,114,439,173.18	146,207,879.91
奉化 94 亩	2020 年 11 月		1,236,326,795.06	1,129,012,043.27	107,314,751.79
温州翡丽湾	2020 年 10 月		2,173,953,174.87	2,142,244,857.69	31,708,317.18
嵊州雍锦世家	2020 年 10 月	110,445,492.11	545,895,035.03	529,255,101.34	127,085,425.80
青山湖 50 亩	2020 年 10 月		1,448,016,311.31	1,389,280,548.21	58,735,763.10
茂名高州玉瀧湾	2020 年 10 月		39,588,671.00	35,999,929.96	3,588,741.04
蓝光雍锦锦汇	2020 年 10 月		231,737,283.56	197,349,940.94	34,387,342.62
惠州雍和园	2020 年 10 月		1,418,399,338.65	1,012,894,210.75	405,505,127.90
香江国际二期	2020 年 9 月	432,886,863.61	296,280,217.34	321,998,664.56	407,168,416.39
太原雍锦王府	2020 年 9 月		315,424,106.10	260,447,589.69	54,976,516.41
郟县 421 中航城	2020 年 9 月	404,582,652.29	68,456,535.44	340,127,402.29	132,911,785.44
江阴雍锦园	2020 年 9 月		354,519,230.14	335,591,158.34	18,928,071.80
天津蓝光雍锦香颂	2020 年 8 月	257,228,162.87	1,303,954,489.30	1,439,780,764.14	121,401,888.03
重庆林肯公园	2020 年 6 月	478,629,313.51	109,853,955.56	164,004,991.49	424,478,277.58
长沙雍锦半岛	2020 年 6 月	125,319,214.47	348,654,187.03	440,208,402.95	33,764,998.55
青岛黑钻公馆	2020 年 6 月	198,350,655.35	44,031,675.47	175,306,060.06	67,076,270.76
空港总部公园	2020 年 6 月	492,635,620.92	1,009,807,875.52	844,277,955.36	658,165,541.08
合肥林肯公园	2020 年 6 月		1,888,484,304.05	1,779,157,782.91	109,326,521.14
成都雍锦丽府	2020 年 3 月		1,365,401,732.35	1,057,982,709.19	307,419,023.16
重庆悦江府	2019 年 12 月		1,117,394,827.79	761,048,101.85	356,346,725.94
西安公园华府	2019 年 12 月	207,338,540.17	23,859,125.70	32,657,888.56	198,539,777.31
昆明林肯公园	2019 年 12 月	442,053,071.26		213,740,861.17	228,312,210.09
惠州天誉	2019 年 12 月	316,886,671.04	739,691.09	33,510,253.72	284,116,108.41
合肥·雍锦半岛	2019 年 12 月	46,722,620.61	669,662,395.27	98,555,349.29	617,829,666.59

## 2020 年年度报告

项目名称	最近一期的竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资阳公园华府	2019 年 11 月	270,977,987.25	49,422,556.62	175,153,281.75	145,247,262.12
余姚蓝光雍锦世家	2019 年 11 月	132,900,765.83		26,647,488.94	106,253,276.89
南充雍锦半岛	2019 年 11 月	137,819,817.44	30,698,059.33	12,894,005.24	155,623,871.53
成都公园华府	2019 年 9 月	173,277,339.71	41,733,372.85	24,777,185.86	190,233,526.70
南昌雍锦半岛	2019 年 5 月	178,557,963.14	29,067,406.12	33,363,243.60	174,262,125.66
无锡雍锦园	2018 年 12 月	126,290,434.12	92,742,606.88	104,659,746.96	114,373,294.04
武汉林肯公园	2018 年 11 月	409,672,656.23	1,500,900.75	1,614,873.18	409,558,683.80
成都雍锦世家	2018 年 7 月	422,513,208.62		35,664,748.11	386,848,460.51
南昌雍锦王府	2018 年 6 月		441,803,007.46	231,207,713.39	210,595,294.07
北京·海悦城	2018 年 6 月	248,361,661.47		65,638,650.42	182,723,011.05
成都雍锦阁	2018 年 5 月	220,327,422.68		56,007,666.66	164,319,756.02
乐彩城	2018 年 2 月	761,803,405.45	17,850,323.86	125,035,165.20	654,618,564.11
圣菲悦城	2017 年 12 月	212,417,116.26	12,408,715.22	35,449,071.82	189,376,759.66
南充 COCO 香江二期	2017 年 12 月	125,910,891.52		6,592,399.57	119,318,491.95
花满兰庭	2017 年 10 月	207,042,109.61	17,302,553.88	29,879,165.23	194,465,498.26
天娇城	2017 年 9 月	342,971,705.26		2,831,371.75	340,140,333.51
成都雍锦王府	2017 年 9 月	150,729,219.57	18,893,728.78	27,634,323.63	141,988,624.72
重庆中央广场	2017 年 6 月	891,214,353.94	1,281,402.05	38,455,270.49	854,040,485.50
邛崃.COCO 时代	2017 年 4 月	164,718,244.40	24,355,555.77	24,488,600.14	164,585,200.03
重庆.COCO 时代	2016 年 12 月	396,779,088.11		15,255,721.25	381,523,366.86
金悦金沙	2016 年 12 月	133,449,762.38	1,404,391.14	32,102,111.68	102,752,041.84
金悦府	2016 年 12 月	188,400,910.35	19,452,840.29	34,585,046.01	173,268,704.63
金悦城	2016 年 11 月	130,786,773.20		1,843,441.30	128,943,331.90
武汉.Coco 时代	2016 年 10 月	132,336,038.65	607,559.58	607,559.58	132,336,038.65
南充.COCO 香江	2016 年 9 月	450,764,563.49	40,451,345.11	34,538,247.64	456,677,660.96
蓝光.COCO 国际	2016 年 9 月	512,594,368.44	16,738,159.31	39,648,131.63	489,684,396.12
重庆幸福满庭	2016 年 3 月	99,123,199.25	1,436,084.20		100,559,283.45
蓝光·幸福满庭	2015 年 12 月	452,675,984.13	3,420,183.55	18,559,864.89	437,536,302.79
金双楠一期	2015 年 12 月	212,275,658.38	42,575.72	10,432,564.24	201,885,669.86
贡山壹号	2015 年 12 月	262,289,818.93		263,524.10	262,026,294.83
东方天地	2015 年 12 月	525,408,639.81	46,342,957.53	116,113,707.38	455,637,889.96
COCO 金沙三期	2015 年 12 月	173,067,885.28	3,703,134.45	4,635,223.59	172,135,796.14
COCO 金沙二期	2015 年 6 月	231,206,582.81	8,815,386.66	20,612,319.95	219,409,649.52
花满庭二期	2015 年 5 月	148,230,896.48	18,899,840.52	34,352,044.04	132,778,692.96

## 2020 年年度报告

项目名称	最近一期的竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
锦绣城	2014 年 6 月	312,660,748.37	12,683,318.66	58,341,896.79	267,002,170.24
公馆 1881	2013 年 12 月	310,052,101.94	119,106.70	196,285,194.83	113,886,013.81
金楠府	2013 年 10 月	223,188,410.18		6,632,091.30	216,556,318.88
其他项目		2,771,698,174.39	294,109,069.16	931,090,603.83	2,134,716,639.72
<b>合计</b>		<b>18,896,406,484.07</b>	<b>30,883,429,644.03</b>	<b>29,091,395,986.01</b>	<b>20,688,440,142.09</b>

## 2) 年末在建开发产品

项目名称	预计下一批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
合肥.雍锦半岛	竣工	70,000.00	688,331,266.68		
合肥林肯公园	竣工	201,474.25	1,839,734,655.82		
成都雍锦丽府	竣工	128,329.05	1,166,627,723.83		
御江台	竣工	184,693.13	1,679,028,435.49		
青山湖 50 亩	竣工	138,581.49	1,380,484,988.58		
温州翡丽湾	竣工	225,000.00	1,789,671,938.37		
烟台雍锦半岛	竣工	42,019.48	408,225,825.65		
江阴雍锦园	竣工	29,769.03	266,182,370.39		
沁兰名邸	竣工	91,952.00	753,974,196.51		
塘栖 38 亩	竣工	88,713.00	735,405,262.06		
扬州壹号院	竣工	61,444.25	409,628,319.50		
杭州临平 89.5 亩	本年处置(注1)	285,289.34	2,649,205,003.96		
南昌雍锦王府	竣工	126,292.00	429,010,728.13		
空港总部公园	竣工	193,392.00	961,097,520.52		
合肥公园 1 号	竣工	124,830.43	63,397,844.18		
新都 47 亩	2022 年 12 月	114,778.00	803,348,494.78	972,432,281.37	
茂名滨海珺瀛湾	2022 年 10 月	342,700.00	673,682,418.23	487,025,537.86	
慈溪 66 亩	2022 年 9 月	159,872.54	1,022,786,808.60	1,273,249,980.46	
重庆桃源大道 274 亩	2022 年 9 月	301,284.90	2,964,654,026.90	3,821,356,365.65	
惠州天誉	2022 年 9 月	116,641.29	1,085,313,207.24	1,097,140,821.18	
蓝光德商天域	2022 年 6 月	170,991.90	1,057,942,221.68	1,308,007,415.44	
洛阳钰泂府二期	2022 年 5 月	140,387.59	854,191,023.09	1,141,473,357.56	
茂名茂南雍锦半岛	2022 年 3 月	265,714.67	1,120,757,809.50	1,479,458,772.84	
重庆江津双福鹭湖长岛	2022 年 3 月	360,000.00	592,591,766.45	2,027,732,775.85	
北京.海悦城	2021 年 12 月	241,100.00	837,287,469.98	1,013,861,932.64	
黄岛 50 亩	2021 年 12 月	90,000.00	698,718,905.96	905,110,618.14	

## 2020 年年度报告

项目名称	预计下一批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
新乡 507 亩 43#、50#	2021 年 11 月	128,600.00	511,962,701.53	561,124,732.87	
郑州雍锦王府	2021 年 11 月	84,700.00	498,886,188.75	648,655,780.03	
茂名高州珺瀧湾	2021 年 11 月	507,300.00	2,727,776,174.40	3,050,791,272.74	
余姚 180 亩	2021 年 11 月	172,491.12	971,943,270.49	2,035,503,911.59	
南京公园 1 号	2021 年 11 月	132,000.00	809,068,697.13	916,027,413.48	
临淄 127 亩	2021 年 11 月	132,000.00	703,903,202.47	925,601,670.69	
涪陵区江东 141 亩	2021 年 10 月	130,000.00	694,722,638.95	901,884,761.65	
新乡 507 亩 44#、46#	2021 年 10 月	126,500.00	595,306,614.71	810,047,917.89	
贵阳清镇 95 亩	2021 年 9 月	100,661.00	511,982,536.87	798,891,205.38	
长岛国际社区	2021 年 8 月	791,042.74	5,290,894,017.34	2,141,207,417.76	
新乡 507 亩 45#、49#	2021 年 8 月	119,000.00	663,642,274.96	796,184,169.52	
泸州长岛国际社区	2021 年 8 月	254,912.12	2,442,770,122.25	1,340,362,965.00	
双流 29 亩	2021 年 7 月	66,999.00	458,846,186.38	587,933,518.86	
宁河雍锦湾	2021 年 7 月	82,576.84	596,370,533.77	777,429,763.99	
福州雍锦湾	2021 年 7 月	220,000.00	1,538,611,923.81	1,719,610,342.20	
新乡 507 亩 47#	2021 年 6 月	86,300.00	702,160,579.95	953,608,771.44	
西安蓝光长岛国际社区	2021 年 6 月	148,462.00	1,370,120,605.45	1,578,117,455.51	
达州芙蓉风华	2021 年 6 月	327,046.54	2,365,993,338.81	2,806,596,210.48	
南宁雍锦澜湾二期	2021 年 6 月	116,467.57	853,516,395.80	1,011,335,247.69	
武清 300 亩	2021 年 6 月	207,237.64	1,726,980,311.80	2,073,594,290.32	
青城河谷	2021 年 5 月	71,864.50	352,562,955.00	354,130,988.21	
漯河 166 亩	2021 年 5 月	167,497.21	653,157,319.63	1,164,517,558.43	
泸州水岸公园	2021 年 5 月	75,075.37	469,016,211.26	629,565,350.03	
全椒蓝光·雍锦湾	2021 年 4 月	100,554.10	519,431,615.19	790,562,501.55	
洛阳钰泷府	2021 年 3 月	117,778.44	1,070,713,062.97	1,322,757,475.51	
蓝光·雅居乐雍锦半岛	2021 年 1 月	300,100.00	1,327,373,839.86	1,680,770,056.48	
天娇城	2021 年 6 月	321,079.18	458,882,580.10	609,757,181.05	
昆明云报芙蓉园	2021 年 6 月	86,332.00	286,397,844.62	389,839,935.85	
宁波雍锦湾	2021 年 7 月	207,177.14	1,727,401,229.15	2,211,709,729.44	
沔西 95 亩	2021 年 9 月	115,006.64	812,125,239.99	1,004,816,559.25	
襄阳 34 亩项目	2021 年 9 月	39,439.87	392,870,030.36	499,085,460.63	
水云里	2021 年 9 月	148,133.82	1,234,448,524.80	1,487,407,278.24	
巢湖市 102 亩项目	2021 年 11 月	105,705.59	699,134,465.45	849,276,845.01	
阳光城蓝光文澜府	2021 年 5 月	86,712.31	590,732,516.63	755,697,709.00	

## 2020 年年度报告

项目名称	预计下一批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
常州 50 亩	2021 年11月	70,149.56	459,968,973.04	660,630,010.18	
清江花都	2021 年7月	44,261.00	283,472,642.21	290,330,700.21	
奉化 94 亩	2021 年6月	151,237.63	1,266,043,191.99	321,972,445.11	7,245,911.92
武汉雍锦天府	2021 年6月	170,000.00	749,314,850.73	974,178,570.02	
南宁雍锦澜湾一期	2021 年8月	180,700.00	1,318,520,446.31	1,639,198,123.01	
水韵东方花苑	2021 年6月	46,929.16	406,110,709.24	436,373,102.33	
湖州雍和园	2021 年3月	131,385.00	1,223,492,384.76	1,224,655,407.50	
平潭雍锦湾	2021 年12月	80,000.00	556,444,406.66	865,645,592.30	
吉安雍锦半岛	2021 年5月	139,755.00	1,254,371,876.03	1,287,317,291.38	
重庆中央广场	2021 年6月	245,123.00	760,651,507.79	942,580,441.84	
西安临潼·蓝光长岛国际社区	2022 年10月	103,128.00	176,623,470.95	404,411,136.20	
余姚和雍锦府	2021 年3月	32,797.00	303,938,181.66	358,720,665.89	
合肥雍锦·半岛公馆	2021 年3月	230,794.17	1,893,724,081.34	2,007,097,920.02	
熙岸华府	2021 年9月	240,925.83	805,311,076.93	849,682,337.76	
宝鸡蓝光雍锦半岛	2021 年4月	529,600.00	3,228,212,724.96	4,098,269,881.24	
衡水雍锦半岛	2021 年7月	260,920.17	2,043,964,101.54	2,793,245,349.84	
成都长岛城圣园	2021 年7月	389,831.93	3,090,056,190.78	4,873,696,676.88	
天津小站 665 项目	2021 年12月	438,539.28	2,441,061,080.66	2,985,392,587.99	
观岭国际社区	2021 年5月	1,056,317.00	4,131,454,459.39	5,271,854,519.70	
天津雍锦香颂	2021 年5月	309,327.00	1,796,517,108.65	495,357,910.09	
重庆林肯公园	2021 年6月	220,000.00	935,382,372.98	892,933,387.75	
香江国际二期	2021 年6月	360,000.00	191,709,826.87	165,024,111.76	
西安公园华府	2021 年5月	276,273.35	1,283,439,396.48	1,346,656,454.23	
嵊州雍锦世家	2021 年6月	161,418.80	618,177,544.06	344,195,075.03	
花田国际	2021 年6月	556,289.46	2,785,520,119.61	1,753,581,200.05	
长沙雍锦半岛	2021 年6月	296,680.00	1,913,350,865.06	1,819,960,609.52	
天津雍锦王府	2021 年5月	384,893.00	2,837,380,810.62	2,998,488,289.88	
太原雍锦王府	2022 年11月	58,882.00	321,436,421.65	77,207,339.72	
如皋雍锦园	2021 年10月	50,059.52	165,236,325.67	140,305,510.94	
惠州雍和园	2021 年4月	200,000.00	1,928,996,432.88	800,324,174.69	
蓝光雍锦锦汇	2021 年6月	99,500.00	809,624,342.21	637,105,162.75	
重庆悦江府	2021 年3月	645,209.00		3,939,177,706.44	176,689,982.42
徐州天辰	2022 年7月	80,012.00	426,567,186.66	517,677,253.79	
涟水 226 亩	2022 年11月	139,125.00	194,613,467.50	373,865,932.39	

## 2020 年年度报告

项目名称	预计下一批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
蓝光水蓝园	2022年7月	77,094.85	144,371,119.50	175,934,824.17	
蓝光·长岛国际(陈仓300西区)	2022年5月	81,000.00	143,217,882.77	357,584,829.06	
咸阳95亩	2022年10月	132,644.65	60,000.00	706,021,782.95	
咸阳玖珑台(71)亩	2022年10月	58,410.00	72,977,539.14	299,615,298.16	
福州横屿58亩	2022年11月	196,730.86	576,002,699.06	1,645,639,726.02	
佛山均安37亩	2021年6月	88,600.64	443,003,224.34	578,974,134.13	
福州横屿70亩	2022年1月	171,114.95	438,366,906.37	1,495,710,136.24	
晋江27亩	2021年6月	32,214.00	160,174,249.91	252,967,971.89	
泉州南安56亩	2022年1月	63,779.36	253,079,527.23	415,958,621.82	
贡山壹号	2021年4月	22,220.91	180,745,423.23	212,378,547.08	
贵阳花溪93亩	2021年11月	48,369.85	145,360,796.56	214,635,306.50	
威海文登50亩	2022年5月	41,650.14	47,928,114.47	217,624,017.16	
济南莱芜区65亩项目	2022年2月	85,287.36	270,004,854.37	520,829,180.06	
苍南35亩	2021年9月	63,000.00	445,422,694.14	513,635,070.80	
福州金鸡山95亩	2022年3月	258,575.00	295,800,000.00	2,264,279,384.19	
襄阳市襄州区61亩	2022年10月	37,327.00	243,600,000.00	390,868,392.53	
瑞安七坦村35亩	2022年6月	37,181.00	213,322,323.80	301,300,535.52	
诸暨210亩	2022年11月	178,700.00		1,264,203,432.11	
航天59亩	2023年10月	172,500.00		324,497,490.68	
龙湾46亩	2023年6月	202,572.83		542,239,971.25	
新郑139亩合作项目	2024年7月	82,495.22		822,957,396.14	
长沙125亩	2022年3月	84,223.00		597,674,857.68	
昆明晋宁130亩项目	2022年10月	125,096.22		263,739,271.26	
盐城大丰121亩	2022年5月	149,395.00		708,255,104.95	
烟台芝罘41亩	2022年10月	76,779.95		579,676,357.38	
信阳市羊山新区88亩	2023年3月	48,618.69		502,268,753.30	
咸阳59亩	2022年8月	93,497.50		549,361,077.45	
临潼155亩	2021年6月	265,714.67		590,336,614.44	
武汉蔡甸118亩	2022年11月	83,049.00		828,283,357.41	
江阴周庄85亩	2022年10月	102,790.00		566,789,423.59	
黄屿24亩	2023年10月	85,136.27		579,570,120.70	
锦悦嘉苑	2022年11月	103,744.47		767,935,302.44	
桐乡项目	2023年10月	100,000.00		248,000,000.00	

## 2020 年年度报告

项目名称	预计下一批竣工时间	预计总投资(万元)	年初数	年末数	跌价准备
天津 34 亩项目	2023 年 8 月	86,512.75		580,295,915.44	
泰州姜堰 105 亩	2022 年 10 月	122,354.65		719,714,833.99	
泰安泰山区 80 亩	2023 年 2 月	99,065.92		561,801,464.85	
瑞安 28 亩	2023 年 5 月	66,595.65		457,302,927.47	
泉州保税区 43 亩	2022 年 10 月	53,497.00		218,951,750.23	
宁波海曙区 79 亩	2023 年 1 月	311,674.90		2,448,964,359.67	
奉化区宁南新城 62 亩	2023 年 5 月	179,412.33		1,295,863,921.29	
南阳市卧龙区 130 亩	2023 年 8 月	100,224.86		996,458,280.09	
南阳宛城区 71 亩	2023 年 8 月	54,706.40		545,145,797.93	
南宁 76 亩	2022 年 9 月	173,109.22		1,142,290,379.64	
南京江宁区 38 亩	2024 年 4 月	127,655.00		621,755,630.11	
南充嘉陵 111 亩	2022 年 1 月	120,342.00		664,441,401.18	
兰州 93 亩	2023 年 3 月	92,463.39		421,692,455.41	
昆明西北新城 181 亩	2022 年 7 月	392,000.00		1,597,417,518.77	
杨林 136 亩	2023 年 1 月	122,415.00		272,141,469.25	
嘉兴秀洲 73 亩	2023 年 3 月	161,079.00		1,077,632,666.12	
长沙雍锦府	2022 年 7 月	81,410.00		398,916,235.85	
福州帝封江 76 亩	2022 年 8 月	136,824.86		281,753,568.63	
佛山里水 126 亩	2022 年 6 月	428,938.25		2,578,514,127.50	
金华市东阳 22 亩	2022 年 10 月	55,872.56		300,402,071.91	
龙泉 91 亩	2022 年 10 月	186,272.00		1,506,616,612.80	
成都天府新区 50 亩	2023 年 1 月	147,533.00		872,016,911.57	
常州 115 亩	2023 年 7 月	405,086.00		2,683,546,544.37	
常州市武进经开区 105 亩	2022 年 12 月	226,730.95		1,503,514,461.63	
常州市武进区雍锦园(35 亩)	2022 年 5 月	69,121.00		508,527,053.49	
其他项目			674,246,315.78	1,639,089,662.55	
<b>合计</b>			<b>110,909,358,231.25</b>	<b>150,492,880,495.99</b>	<b>280,114,100.40</b>

注 1: 杭州启辉置业有限公司-杭州启辉杭州临平 89.5 亩项目已于本年处置, 期末未纳入合并报表范围。

## 10. 合同资产

## (1) 合同资产情况

项目	年末余额	年初余额
----	------	------



	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
履约中/已完工未结算	289,761,605.22		289,761,605.22	231,601,336.35		231,601,336.35
<b>合计</b>	<b>289,761,605.22</b>		<b>289,761,605.22</b>	<b>231,601,336.35</b>		<b>231,601,336.35</b>

(2) 本年合同资产计提减值准备情况：无。

#### 11. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
信托保障金	38,107,365.25	14,371,865.25	信托保障金
<b>合计</b>	<b>38,107,365.25</b>	<b>14,371,865.25</b>	

#### 12. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额	性质
1) 税金调整 (注 1)			
其中：预提增值税	1,970,346,055.11	1,877,972,225.41	预提税费
预提城建税	145,940,825.52	132,706,438.59	预提税费
预提教育费附加	65,608,015.25	59,037,492.35	预提税费
预提地方教育费附加	52,271,822.09	39,082,044.83	预提税费
预提土地增值税	1,521,957,042.89	1,140,456,116.76	预提税费
预提其他税费	47,362,164.15	27,550,528.55	预提税费
预缴公司所得税	200,221,592.36	153,469,405.75	
待抵扣进项税	2,366,398,775.71	1,592,319,383.30	
2) 预收售房款预缴所得税 (注 2)	1,592,111,150.88	1,210,895,598.70	
3) 其他	30,000,000.00	30,000,000.00	
4) 合同取得成本 (注 3)	907,013,679.47		
<b>合计</b>	<b>8,899,231,123.43</b>	<b>6,263,489,234.24</b>	

注 1：本集团对于未结转收入的商品房预销售款按照法定税率计缴增值税、城市维护建设教育费附加、地方教育及土增值税与待抵扣进项在其他流动资产列报。

注 2：本集团将按预售收入按照当地税法相关规定预计利润缴纳的企业所得税作为预缴税金列在其他流动资产。

注 3：本集团为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金可以被销售对价覆盖，因此，本集团将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。

#### 13. 长期应收款

##### (1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托投资项目	258,699,812.07		258,699,812.07	74,992,242.59		74,992,242.59
其他	15,000,000.00		15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00
<b>合计</b>	<b>273,699,812.07</b>		<b>273,699,812.07</b>	<b>89,992,242.59</b>		<b>89,992,242.59</b>

注：信托项目投资明细如下：

项目	初始成本	年初摊余成本	本年投资额	本年减少	年末摊余成本
信托计划保障基金	340,019,717.89	74,992,242.59	240,609,975.30	56,902,405.82	258,699,812.07
<b>合计</b>	<b>340,019,717.89</b>	<b>74,992,242.59</b>	<b>240,609,975.30</b>	<b>56,902,405.82</b>	<b>258,699,812.07</b>

注 1：根据《信托业保障基金管理办法》、《中国银监会办公厅关于做好信托业保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知规定》，本公司须缴纳信托保障基金，本公司将缴纳的该信托保障基金确认为长期应收款。

## 14. 长期股权投资

被投资单位	年初余额	持股比例%	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
宿迁朗鑫置业有限公司	96,508,255.63	49.00			-12,149,600.98						84,358,654.65	
重庆均钥置业有限公司 (注1)	333,935,420.52	50.49			-21,064,290.01						312,871,130.51	
宿迁朗诗置业有限公司	83,219,395.88	49.00			23,786,427.78						107,005,823.66	
太仓碧盛房地产开发有限公司 (注2)	74,746,389.11	51.00			-888,304.58						73,858,084.53	
仁寿蜀峰置业有限公司	157,468,308.63	45.00			-6,215,879.04						151,252,429.59	
仁寿蜀恒置业有限公司	146,771,752.54	45.00			-1,193,620.64						145,578,131.90	
仁寿蜀润置业有限公司	94,306,929.33	45.00			-231,611.54						94,075,317.79	
仁寿蜀锦置业有限公司	146,455,392.22	45.00			-2,437,863.05						144,017,529.17	
仁寿兴合置业有限公司	135,499,022.15	45.00			-1,722,461.57						133,776,560.58	
杭州天悟投资管理有限公司	490,002,053.45	49.00			-17.39						490,002,036.06	
温州宏驰置业有限公司 (注2)	39,425,767.64	51.00			24,664,469.34						64,090,236.98	
陕西安康高新蓝光嘉宝 物业服务有限公司			1,470,000.00		-88,696.56						1,381,303.44	
<b>小计</b>	<b>1,798,338,687.10</b>		<b>1,470,000.00</b>		<b>2,458,551.76</b>						<b>1,802,267,238.86</b>	

被投资单位	年初余额	持股比例%	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
二、联营企业											
无锡市悦辉房地产发展有限公司（注3）	940,347,384.86	80.00		1,013,214,852.54	155,867,467.68				83,000,000.00		
杭州龙盈房地产开发有限公司	49,523,990.27	30.00			-59,846.93						49,464,143.34
合肥瑞璽置业有限公司	124,694,932.06	48.98			307,534.64						125,002,466.70
上海歌斐蓝光投资管理有限公司	18,220,411.91	40.00			-287,371.51						17,933,040.40
南通锦隆置业有限公司	24,646,627.56	23.50			25,260,811.88						49,907,439.44
苏州高新光耀万坤置地有限公司	100,547,152.07	24.50			19,248,365.42						119,795,517.49
佛山市八方房地产开发有限公司	2,000,000.00	20.00			-55,435.42						1,944,564.58
上海归嵩企业管理有限公司	695,798,552.31	49.00			-87,058.22						695,711,494.09
天津博瑞房地产开发有限公司	5,963,318.84	24.50			-5,871,276.06						92,042.78
上海佳湾物流有限公司	1,469,992,404.19	49.00			-588.39						1,469,991,815.80
四川嘉富润置业有限公司（注4）	391,130.45	15.00			-391,130.45						
海南港湾投资有限公司	2,971,898.08	30.00			585.47						2,972,483.55
四川润宸置业有限公司		5.00									
佛山市禅城区星发陶瓷实业有限公司（注5）	37,500,000.00	75.00		37,500,000.00							

被投资单位	年初余额	持股比例%	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
重庆汇典商业管理有限公司	685,954,213.63	49.00			6,987.74						685,961,201.37	
河南华之丽实业有限公司	38,972,096.24	35.00			-690,886.95						38,281,209.29	
南通弘耀房地产有限公司	6,578,792.22	25.00			28,026,045.61						34,604,837.83	
台州智慧绿谷商业管理有限公司	4,106,748.20	51.00			-2,441,424.70						1,665,323.50	
常州御盛房地产开发有限公司	387,079,340.71	49.00			401,254.97						387,480,595.68	
诸暨祥生弘鹏置业有限公司(注6)	157,548,704.48	49.00								-157,548,704.48		
江阴中奥房地产开发有限公司	7,885,517.11	49.00	333,200,000.00		-11,876,315.41						329,209,201.70	
烟台鑫元房地产开发有限公司			4,000,000.00		-1,737,327.13						2,262,672.87	
南京顺阳实业有限公司		49.00	930,810,000.00		-761.64						930,809,238.36	
<b>小计</b>	<b>4,760,723,215.19</b>		<b>1,268,010,000.00</b>	<b>1,050,714,852.54</b>	<b>205,619,630.60</b>			<b>83,000,000.00</b>		<b>-157,548,704.48</b>	<b>4,943,089,288.77</b>	
<b>合计</b>	<b>6,559,061,902.29</b>		<b>1,269,480,000.00</b>	<b>1,050,714,852.54</b>	<b>208,078,182.36</b>			<b>83,000,000.00</b>		<b>-157,548,704.48</b>	<b>6,745,356,527.63</b>	

注 1：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。

注 2：太仓碧盛房地产开发有限公司、温州宏驰置业有限公司，本公司虽持股比例超过 50%，但上述两公司影响可变回报的相关经营活动权力目前不能由本公司单方面主导控制，而是由双方共同控制，故未纳入合并范围。

注 3：本公司通过持股 51% 的控股子公司无锡悦榕投资有限公司间接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，不能控制无锡市悦辉房地产发展有限公司经营，故不纳入合并范围；本期项目已退出。

注 4：本公司按照持股比例确认的四川嘉富润置业有限公司本期净亏损为-2,790,309.39 元，根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》相关规定，已将其长期股权投资减至为零，同时对未确认的超额亏损金额单独备查登记。

注 5：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，故未纳入合并范围，本期已退出。

注 6、诸暨祥生弘鹏置业有限公司系本公司在 2019 年与该公司股东已签署股权转让协议，因协议相关义务在 2019 年尚未履行完毕，本公司实际于 2020 年 1 月取得该公司控制权并将其纳入合并范围，相应减少该长期股权投资。

## 15. 其他权益工具投资

## (1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资		
成都野生世界有限公司	4,752,300.00	4,786,500.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	35,562,300.00	43,125,000.00
四川川商发展控股集团有限公司	37,890,700.00	41,870,900.00
芜湖歌斐鸿锦投资中心（有限合伙）	112,754,700.00	131,528,300.00
成都嘉裕企业管理中心（有限合伙）	2,718,673.41	2,718,673.41
上海中城未来投资有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
重庆医药（集团）股份有限公司	405,475.20	449,141.76
天津京能世茂房地产开发有限责任公司	9,000,000.00	9,000,000.00
太仓辉耀房地产开发有限公司	7,600,000.00	
<b>合计</b>	<b>234,684,148.61</b>	<b>257,478,515.17</b>

本集团出于战略目的而计划长期持有的投资，根据新金融工具准则相关规定，在初始确认时，将该部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团本年无终止确认的其他权益工具投资，也无留存收益由之前计入其他综合收益的累计利得或损失转入的情形。

## (2) 本年非交易性权益工具投资

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
成都野生世界有限公司			-847,700.00		详见（1）	
上海中城联盟投资管理股份有限公司		3,022,300.00			详见（1）	
四川川商发展控股集团有限公司		17,890,700.00			详见（1）	
芜湖歌斐鸿锦投资中心（有限合伙）	6,761,210.53	12,754,700.00			详见（1）	
成都嘉裕企业管理中心（有限合伙）	1,647,244.90				详见（1）	
重庆医药（集团）股份有限公司			-430,427.52		详见（1）	
<b>合计</b>	<b>8,408,455.43</b>	<b>33,667,700.00</b>	<b>-1,278,127.52</b>			

## 16. 投资性房地产

## (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建房地产	合计
一、年初余额	4,006,787,943.38	787,718,700.00	4,794,506,643.38
二、本年变动	-316,778,180.26	91,048,100.00	-225,730,080.26
加：外购			
存货/在建工程/固定资产转入	76,765,792.18	97,790,061.71	174,555,853.89
建造成本		71,395,809.79	71,395,809.79
减：处置	435,771,712.91		435,771,712.91
用途变更（注 1）		136,023,571.50	136,023,571.50
加：公允价值变动	42,227,740.47	57,885,800.00	100,113,540.47
三、年末余额	3,690,009,763.12	878,766,800.00	4,568,776,563.12

注 1:北京星华蓝光置业有限公司部分投资性房地产因持有意图改变且处于在建状态,本期转入在建工程。

年末用于长期借款、短期借款作抵押的投资性房地产账面价值 1,476,741,352.00 元,详见附注六.58。

上述投资性房地产公允价值计量采用有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,所使用的输入值为第三层次,估值技术针对不同业态分别采用市场法、收益法。市场法的输入值为:可比交易实例价格、交易情况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数;收益法的输入值为:未来第 t 个收益期的预期净收益、折现率、收益期。

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海悦城二期	878,766,800.00	在建项目、尚未达到完工办理产权条件
峨眉 3B 号院子	4,467,067.00	已办理该项目的房屋初始登记,准备办理分户产权证
峨眉 3A 号院子	1,795,726.00	已办理该项目的房屋初始登记,准备办理分户产权证
峨眉 10C 号院子	839,376.00	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	34,259,652.00	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 4 层	2,093,025.00	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	13,152,014.00	已办理该项目的房屋初始登记,准备办理分户产权证
天娇城五期(学校)	121,923,500.00	预计无法办理
<b>合计</b>	<b>1,057,297,160.00</b>	



## 17. 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,771,937,486.11	3,115,948,161.59
固定资产清理	231,367.10	77,841.61
<b>合计</b>	<b>1,772,168,853.21</b>	<b>3,116,026,003.20</b>

## 17.1 固定资产

## (1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.年初余额	3,254,727,273.47	215,938,266.37	91,620,611.60	84,260,048.63	38,117,281.37	3,684,663,481.44
2.本年增加金额	42,276,637.88	17,197,519.10	11,561,647.67	52,577,393.33	6,071,939.70	129,685,137.68
(1) 购置	4,312,017.58	12,525,258.28	8,247,060.13	47,179,894.45	4,112,211.69	76,376,442.13
(2) 在建工程转入	19,580,094.01	4,672,260.82				24,252,354.83
(3) 企业合并增加			3,314,587.54	5,397,498.88	1,959,728.01	10,671,814.43
(4) 其他增加(注1)	18,384,526.29					18,384,526.29
3.本年减少金额	1,311,201,217.02	214,341,416.22	14,697,473.97	10,989,202.14	27,079,255.03	1,578,308,564.38
(1) 处置或报废	65,427,278.43	1,727,045.41	9,095,387.89	10,951,963.58	8,116,475.73	95,318,151.04
(2) 企业合并减少	1,123,400,986.53	212,518,808.41	5,593,281.43	37,238.56	18,944,089.50	1,360,494,404.43
(3) 其他减少(注2)	122,372,952.06	95,562.40	8,804.65		18,689.80	122,496,008.91
4.年末余额	1,985,802,694.33	18,794,369.25	88,484,785.30	125,848,239.82	17,109,966.04	2,236,040,054.74
二、累计折旧						
1.年初余额	327,630,750.57	102,287,242.91	64,905,339.53	50,609,480.63	18,636,730.66	564,069,544.30
2.本年增加金额	104,358,795.79	8,282,616.28	9,662,995.05	16,759,536.44	6,120,125.31	145,184,068.87
(1) 计提	104,358,795.79	8,282,616.28	8,151,175.67	13,868,278.21	4,762,454.84	139,423,320.79
(2) 企业合并增加			1,511,819.38	2,891,258.23	1,357,670.47	5,760,748.08
3.本年减少金额	107,785,426.45	103,192,184.58	10,660,874.26	8,810,848.90	18,782,750.51	249,232,084.70
(1) 处置或报废	6,729,275.46	1,481,519.92	7,058,479.40	8,792,100.84	6,555,636.01	30,617,011.63
(2) 合并变化减少	47,583,723.71	101,695,701.21	3,600,550.31	18,748.06	12,220,849.97	165,119,573.26
(3) 其他减少(注2)	53,472,427.28	14,963.45	1,844.55		6,264.53	53,495,499.81
4.年末余额	324,204,119.91	7,377,674.61	63,907,460.32	58,558,168.17	5,974,105.46	460,021,528.47
三、减值准备						
1.年初余额	3,479,498.17	167,268.83	999,008.55			4,645,775.55

## 2020 年年度报告

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他设备	合计
2.本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
(3) 在建工程转入						
3.本年减少金额	397,466.56	167,268.83				564,735.39
(1) 处置或报废	288,936.43					288,936.43
(2) 合并变化减少	108,530.13	167,268.83				275,798.96
4.年末余额	3,082,031.61		999,008.55			4,081,040.16
四、账面价值						
1.年末账面价值	1,658,516,542.81	11,416,694.64	23,578,316.43	67,290,071.65	11,135,860.58	1,771,937,486.11
2.年初账面价值	2,923,617,024.73	113,483,754.63	25,716,263.52	33,650,568.00	19,480,550.71	3,115,948,161.59

注 1：其他增加系根据工程决算调整原固定资产（房屋建筑物）暂估价值。

注 2：其他减少（房屋建筑物）系因本期处置原子公司迪康药业股权合并范围变更所致，本公司原长期出租给迪康药业的房屋建筑物因持有意图的变更由固定资产转入投资性房地产列报。

- (2) 本集团没有暂时闲置的固定资产。
- (3) 本集团没有通过融资租赁租入的固定资产。
- (4) 本集团没有通过经营租赁租出的重大固定资产。
- (5) 未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
都江堰水果侠主题世界	457,700,880.90	尚未办理竣工验收决算
空港十一期小学	140,126,166.63	公司自持，尚未拆分产权
观岭国际社区会所	18,887,366.05	公司自持，尚未拆分产权
悦庭酒店一期	14,675,674.90	需待悦庭酒店整体项目建设完毕后办理房屋权属证书，预计 2021 年办理
<b>合计</b>	<b>631,390,088.48</b>	

## 18. 在建工程

项目	年末账面价值	年初账面价值
在建工程	1,307,277,413.96	1,152,863,404.87
工程物资		
<b>合计</b>	<b>1,307,277,413.96</b>	<b>1,152,863,404.87</b>

## 18.1 在建工程

## (1) 在建工程明细表

工程名称	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
世纪商业广场	875,918,638.11		875,918,638.11	866,227,930.73		866,227,930.73
天津水果侠项目	323,889,269.66		323,889,269.66	247,212,249.47		247,212,249.47
其他	107,469,506.19		107,469,506.19	39,423,224.67		39,423,224.67
<b>合计</b>	<b>1,307,277,413.96</b>		<b>1,307,277,413.96</b>	<b>1,152,863,404.87</b>		<b>1,152,863,404.87</b>

## (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初数	本年增加	本年减少		年末数
			转入固定资产	其他减少	
世纪商业广场	866,227,930.73	9,690,707.38			875,918,638.11
天津水果侠项目	247,212,249.47	76,677,020.19			323,889,269.66
<b>合计</b>	<b>1,113,440,180.20</b>	<b>86,367,727.57</b>			<b>1,199,807,907.77</b>

(续表)

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 %	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
世纪商业广场	1,187,138,212.23	73.78	74.25				自有
天津水果侠项目	493,542,249.47	65.63	70.00				自有

(3) 本年计提在建工程减值准备：无。

## 19. 无形资产

## (1) 无形资产明细

项目	土地使用权	办公软件	专利及非专利技术	客户关系	其他	合计
一、账面原值						
1.年初余额	459,338,458.44	150,566,860.24	137,978,645.02	158,570,000.00	17,022,667.42	923,476,631.12
2.本年增加金额	9,484,308.08	81,737,287.91	37,088,653.73	218,000,000.00	1,268,513.02	347,578,762.74
(1) 购置	9,484,308.08	44,346,790.39	36,220,940.32		1,003,229.96	91,055,268.75
(2) 内部研发		37,390,497.52	867,713.41			38,258,210.93
(3) 企业合并增加				218,000,000.00	265,283.06	218,265,283.06
3.本年减少金额	90,016,874.80	14,244,108.40	127,245,739.78		3,929,606.29	235,436,329.27
(1) 处置或报废	28,538,896.04	4,819,358.55	48,125,289.24		3,813,406.29	85,296,950.12
(2) 合并变化减少	50,056,017.27	9,424,749.85	79,120,450.54		116,200.00	138,717,417.66
(3) 其他减少	11,421,961.49					11,421,961.49
4.年末余额	378,805,891.72	218,060,039.75	47,821,558.97	376,570,000.00	14,361,574.15	1,035,619,064.59
二、累计摊销						
1.年初余额	56,588,039.23	64,703,745.89	42,754,840.41	29,505,332.56	1,968,773.39	195,520,731.48
2.本年增加金额	11,926,226.07	31,141,267.37	34,537,938.79	22,522,412.84	3,903,600.86	104,031,445.93
(1) 计提	11,088,545.02	30,322,733.90	28,851,843.94	22,522,412.84	3,835,243.67	96,620,779.37
(2) 企业合并增加	837,681.05	818,533.47	5,686,094.85		68,357.19	7,410,666.56
3.本年减少金额	23,109,231.47	7,010,224.26	64,662,623.08		1,645,816.53	96,427,895.34
(1) 处置或报废	1,051,842.85	3,948,842.69	45,959,929.67		1,529,616.53	52,490,231.74
(2) 合并变化减少	18,235,120.80	3,061,381.57	18,702,693.41		116,200.00	40,115,395.78
(3) 其他减少	3,822,267.82					3,822,267.82
4.年末余额	45,405,033.83	88,834,789.00	12,630,156.12	52,027,745.40	4,226,557.72	203,124,282.07

项目	土地使用权	办公软件	专利及非专利技术	客户关系	其他	合计
三、减值准备						
1.年初余额	2,837,945.37		5,624,672.00			8,462,617.37
2.本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
3.本年减少金额			5,624,672.00			5,624,672.00
(1) 处置或报废						
(2) 合并变化减少			5,624,672.00			5,624,672.00
(3) 其他减少						
4.年末余额	2,837,945.37					2,837,945.37
四、账面价值						
1.年末账面价值	<b>330,562,912.52</b>	<b>129,225,250.75</b>	<b>35,191,402.85</b>	<b>324,542,254.60</b>	<b>10,135,016.43</b>	<b>829,656,837.15</b>
2.年初账面价值	<b>399,912,473.84</b>	<b>85,863,114.35</b>	<b>89,599,132.61</b>	<b>129,064,667.44</b>	<b>15,053,894.03</b>	<b>719,493,282.27</b>

本年末，通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 10.84%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权：无。

## 20. 商誉

## (1) 商誉原值

被投资单位名称	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他增加	处 置	其他减 少	
四川省国嘉物业服务有限公司	68,696,785.21					68,696,785.21
上海真贤物业管理有限公司	15,326,405.22					15,326,405.22
杭州绿宇物业管理有限公司	41,026,844.63					41,026,844.63
成都市东景物业管理有限公司	33,796,342.50					33,796,342.50
泸州天立物业有限公司	23,347,224.94					23,347,224.94
成都全程物业服务有限公司	1,774,683.00					1,774,683.00
江苏常发物业服务有限公司	53,000,000.00					53,000,000.00
浙江中能物业服务有限公司	30,479,193.56	0.44				30,479,194.00
成都鑫天禹物业管理有限公司		5,867,000.00				5,867,000.00
成都创艺物业有限公司		20,085,000.00				20,085,000.00
成都三朴物业管理有限公司		21,561,000.00				21,561,000.00
无锡东洲物业管理有限公司		12,250,000.00				12,250,000.00
浙江当代物业服务有限公司		3,797,000.00				3,797,000.00
宁夏安欣物业服务有限公司		5,896,000.00				5,896,000.00
珠海市住宅物业管理有限公司		56,085,000.00				56,085,000.00
山东中宸物业发展有限公司		44,968,066.23				44,968,066.23
成都合智合力物业管理有限公司		31,792,000.00				31,792,000.00
德阳洋洋君安物业管理有限公司		5,968,400.00				5,968,400.00
上海上置物业集团有限公司		107,958,385.27				107,958,385.27
上海益镇物业管理有限公司、上海华欣物业管理有限公司		146,813,388.65				146,813,388.65
张家港市华夏物业管理有限公司		10,286,500.00				10,286,500.00
<b>合计</b>	<b>267,447,479.06</b>	<b>473,327,740.59</b>				<b>740,775,219.65</b>

## 注1:

(1) 本年增加: 是本集团本年通过非同一控制合并收购成都鑫天禹物业管理有限公司等13家被并购方公司权益, 因合并成本超过按持股比例享有的可辨认净资产公允价值差额部分确认为商誉。

(2) 商誉减值准备: 无。

(3) 商誉所在资产组或资产组合的相关信息: 本集团以商誉所在资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据; 同时, 考虑企业管理层管理

生产经营活动的方式(按照物业管理区域等)和对资产的持续使用或者处置的决策方式等,能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,确认商誉所在资产组或资产组合。

(4) 商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本集团采用折现现金流量法,对相关资产组资产可收回金额进行测算。

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,031,726,467.41	494,160,240.25	1,705,917,812.10	418,661,023.31
可抵扣亏损	4,903,742,681.04	1,225,927,132.50	3,413,697,015.51	853,173,029.98
其他	1,538,423,333.89	383,941,363.78	1,374,504,449.84	340,717,278.67
<b>合计</b>	<b>8,473,892,482.34</b>	<b>2,104,028,736.53</b>	<b>6,494,119,277.45</b>	<b>1,612,551,331.96</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	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	3,062,209,275.21	763,707,453.94	3,017,682,222.72	752,940,227.47
非同一控制下合并公允价值对账面价值的调整	419,749,236.66	123,631,445.83	328,045,675.80	78,270,159.11
不予抵扣的车位分摊的土地成本	4,422,144,004.52	1,081,225,832.27	3,782,779,566.92	942,702,914.19
其他	968,630,741.34	242,157,685.34	261,493,461.86	65,373,365.47
<b>合计</b>	<b>8,872,733,257.73</b>	<b>2,210,722,417.38</b>	<b>7,390,000,927.30</b>	<b>1,839,286,666.24</b>

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	429,589,625.94	1,522,744,006.98
可抵扣亏损	4,387,434,655.04	2,993,350,321.12
<b>合计</b>	<b>4,817,024,280.98</b>	<b>4,516,094,328.10</b>

22. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	361,400,000.00	688,800,000.00
抵押借款	4,809,650,000.00	3,979,900,000.00

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	1,146,148,947.00	951,100,000.00
信用借款		626,200,568.77
<b>合计</b>	<b>6,317,198,947.00</b>	<b>6,246,000,568.77</b>

注:本集团取得的保证借款,主要由本公司提供保证担保,用于借款的质押和抵押资产详见本附注六.58 之相关说明。

(2) 已逾期未偿还的短期借款:无。

### 23. 衍生金融负债

项目	年末余额	年初余额
外汇远期合约	75,343,783.53	
<b>合计</b>	<b>75,343,783.53</b>	

于 2020 年末,本集团持有的衍生金融负债主要为以公允价值计价的人民币对外汇远期结售汇衍生交易形成的负债。

### 24. 应付票据

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	5,976,510,564.14	3,613,867,217.03
<b>合计</b>	<b>5,976,510,564.14</b>	<b>3,613,867,217.03</b>

注:年末已到期未支付的应付票据:无。

### 25. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
房地产开发工程款	14,810,983,600.54	11,647,755,005.92
材料款	613,905,017.21	844,535,418.29
设备工程款	221,563,770.33	200,134,469.33
其他	244,013,174.00	121,078,094.38
<b>合计</b>	<b>15,890,465,562.08</b>	<b>12,813,502,987.92</b>
其中:1 年以上	4,110,215,449.66	2,105,167,670.66

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	其中:1 年以上	未偿还或结转的原因
中国五冶集团有限公司	556,456,729.03	252,644,888.56	未最终结算



单位名称	年末余额	其中：1 年以上	未偿还或结转的原因
中联世纪建设集团有限公司	149,901,366.14	117,555,204.34	未最终结算
浙江宝业建设集团有限公司	263,621,075.57	105,647,246.01	未最终结算
合肥建设装饰(集团)有限责任公司	251,123,651.98	93,372,742.56	未最终结算
成都领欣建设工程有限公司	124,134,400.34	86,826,583.50	未最终结算
<b>合计</b>	<b>1,345,237,223.06</b>	<b>656,046,664.97</b>	

## 26. 合同负债

## (1) 合同负债明细

项目	年末余额	年初余额
预收房款	78,215,251,475.60	61,970,015,761.85
其他	803,328,776.55	596,884,109.84
<b>合计</b>	<b>79,018,580,252.15</b>	<b>62,566,899,871.69</b>

## (2) 合同负债(预收房款)分项列示

项目名称	预计竣工时间	项目预售比例%	年末余额	年初余额
滨江水岸(翡翠湾)	2021 年	69.07	2,793,452,055.83	3,454,004,194.72
雍舜府	2021 年	70.72	2,571,372,517.00	397,700,599.00
宁波 蓝光雍锦湾	2021 年	76.06	2,341,316,995.00	1,359,048,928.00
郟县长岛城	2023 年	55.90	2,231,389,410.04	1,229,961,348.43
天津梧桐大道梓桐苑	2023 年	73.24	1,938,717,347.00	377,039,994.00
华府公园	2022 年	54.79	1,923,866,457.30	1,671,089,644.50
宝鸡雍锦半岛一期、三期	2022 年	36.27	1,874,954,919.00	994,626,958.36
长岛国际七期	2021 年	66.70	1,639,330,846.53	7,051,288,556.69
晋中雍锦半岛一二三期	2022 年	97.07	1,610,431,069.00	911,898,218.87
西安雍锦湾	2021 年	87.08	1,565,956,192.00	1,401,088,881.00
重庆芙蓉公馆	2022 年	95.00	1,504,446,328.92	687,169,385.42
蓝光德商天域小区	2022 年	35.16	1,476,915,551.51	341,415,081.00
铂汇公馆	2022 年	67.00	1,446,673,403.00	16,044,385.00
花田国际度假区	2021 年	43.25	1,440,877,327.00	3,438,968,830.00
西安长岛国际社区	2021 年	76.00	1,435,515,669.57	1,020,928,017.66
南宁雍锦澜湾一期	2021 年	81.50	1,392,531,040.42	1,174,790,210.82
衡水雍锦半岛	2021 年	87.00	1,389,408,787.00	471,052,675.00
吉安雍锦半岛	2021 年	77.32	1,385,131,529.00	1,118,790,796.00

## 2020 年年度报告

项目名称	预计竣工时间	项目预售比例%	年末余额	年初余额
洛阳钰珑府	2021 年	86.04	1,351,017,146.00	906,453,403.00
湖州雍和园	2021 年	96.44	1,348,726,109.00	1,163,360,079.00
悦未来嘉苑	2022 年	71.74	1,315,163,145.42	
天津芙蓉公馆	2022 年	90.00	1,298,511,955.00	583,691,232.00
长沙雍锦半岛	2021 年	97.72	1,290,109,880.04	1,659,720,577.00
悦江府	2022 年	25.69	1,288,007,944.97	
半岛公馆	2021 年	54.36	1,242,416,453.09	627,440,379.20
重庆江津鹭湖长岛	2022 年	80.00	1,199,347,589.00	
漯河雍锦湾	2021 年	87.50	1,148,563,383.00	773,608,030.92
诸暨白马郡	2022 年	47.27	1,145,090,512.00	
洛阳钰珑府	2022 年	85.32	1,136,117,709.00	266,636,457.00
达州芙蓉风华一期/二期	2021 年	35.96	1,098,661,655.00	827,211,377.00
泸州长岛国际	2021 年	39.49	1,058,152,157.64	2,125,152,019.23
蓝光钰瀧湾	2021 年	15.30	1,039,107,985.00	496,894,650.00
武汉雍锦天府	2021 年	52.00	1,034,187,277.10	372,894,994.30
贵阳雍锦湾	2021 年	66.63	1,011,201,909.00	267,303,301.00
福州雍锦府	2021 年	98.00	990,064,826.00	183,275,981.00
南宁雍锦澜湾二期	2022 年	69.75	940,447,462.00	741,610,645.00
王府井小镇住宅	2021 年	63.52	925,955,153.43	764,719,388.88
雍和园	2021 年	52.72	923,711,647.00	1,749,875,136.00
青岛雍锦半岛	2022 年	65.86	906,171,248.00	489,920,191.00
蓝光·雍锦半岛	2022 年	56.17	894,907,789.16	431,924,667.00
颐明园西区天娇城四期	2022 年	32.04	858,057,547.76	466,566,174.23
咸阳未来城	2023 年	47.24	853,316,217.00	
姜堰雍锦园	2023 年	57.84	843,644,175.00	
平潭雍锦湾	2022 年	75.00	808,714,151.60	470,516,917.60
水云里一期	2022 年	66.93	770,450,832.00	59,611,280.26
福州金鸡山	2022 年	10.00	762,017,115.60	
西安公园华府	2022 年	82.98	738,312,778.73	184,153,591.73
遥光辰苑	2021 年	78.47	734,200,954.35	166,759,474.00
天津蓝光雍锦半岛	2021 年	45.00	730,369,743.00	117,895,856.00
温州龙港 世新铭邸	2021 年	74.66	716,654,759.00	219,294,936.00
咸阳玖珑台	2023 年	78.24	715,547,127.00	
蓝光雍锦府	2022 年	74.30	693,735,420.00	507,276,666.00
阳光城蓝光文澜府	2021 年	77.96	674,541,362.70	66,693,792.00

## 2020 年年度报告

项目名称	预计竣工时间	项目预售比例%	年末余额	年初余额
咸阳钰珑府	2023 年	64.26	646,235,899.00	
蓝光未来城	2023 年	67.82	635,211,036.00	
福州横屿	2022 年	40.00	635,079,581.60	
蓝光 水岸公园	2021 年	67.72	617,186,314.20	424,208,860.00
蓝光雍锦半岛	2021 年	14.07	586,734,550.00	130,359,881.00
未来云庭	2023 年	32.07	502,020,935.02	
<b>小计</b>			<b>70,069,958,880.53</b>	<b>44,361,936,641.82</b>
其他			8,145,292,595.07	17,570,294,109.61
<b>合计</b>			<b>78,215,251,475.60</b>	<b>61,932,230,751.43</b>

## (3) 年末账龄超过 1 年的重要合同负债

项目名称	预计下批结算时间	项目预售比例%	年末余额	其中：1年以上	未偿还或结转的原因
滨江水岸（翡翠湾）	2021 年	69.07	2,793,452,055.83	1,731,898,127.84	项目尚未结算
西安雍锦湾	2021 年	87.08	1,565,956,192.00	1,401,088,881.00	项目尚未结算
宁波 蓝光雍锦湾	2021 年	76.06	2,341,316,995.00	1,359,048,928.00	项目尚未结算
南宁雍锦澜湾一期	2021 年	81.50	1,392,531,040.42	1,174,790,210.82	项目尚未结算
湖州雍和园	2021 年	96.44	1,348,726,109.00	1,157,176,908.00	项目尚未结算
<b>合计</b>			<b>9,441,982,392.25</b>	<b>6,824,003,055.66</b>	

## (4) 合同负债的账面价值在本年发生的重大变动情况

项目	变动金额	变动原因
雍舜府	1,994,194,420.18	项目预售增加
天津梧桐大道梓桐苑	1,432,731,516.51	项目预售增加
铂汇公馆	1,312,503,686.24	项目预售增加
悦未来嘉苑	1,206,571,693.05	项目预售增加
重庆江津鹭湖长岛	1,100,318,888.99	项目预售增加
诸暨白马郡	1,050,541,754.13	项目预售增加
蓝光德商天域小区	1,041,743,550.93	项目预售增加
郫县长岛城	918,741,340.93	项目预售增加
宁波 蓝光雍锦湾	901,163,364.22	项目预售增加
衡水雍锦半岛	842,528,543.12	项目预售增加
宝鸡雍锦半岛一期、三期	807,640,330.86	项目预售增加
洛阳钰泷府	797,689,222.02	项目预售增加
咸阳未来城	782,858,914.68	项目预售增加

## 2020 年年度报告

项目	变动金额	变动原因
姜堰雍锦园	773,985,481.65	项目预售增加
重庆芙蓉公馆	749,795,361.01	项目预售增加
福州雍锦府	740,173,252.29	项目预售增加
福州金鸡山	699,098,271.19	项目预售增加
贵阳雍锦湾	682,475,787.16	项目预售增加
咸阳玖珑台	656,465,254.13	项目预售增加
天津芙蓉公馆	655,798,828.44	项目预售增加
水云里一期	652,146,377.74	项目预售增加
晋中雍锦半岛一二三期	640,855,825.81	项目预售增加
武汉雍锦天府	606,690,167.71	项目预售增加
咸阳钰珑府	592,876,971.56	项目预售增加
蓝光未来城	582,762,418.35	项目预售增加
福州横屿	582,641,817.98	项目预售增加
半岛公馆	564,198,232.93	项目预售增加
森林绿野	561,902,648.62	项目预售增加
阳光城蓝光文澜府	557,658,321.74	项目预售增加
遥光辰苑	520,588,514.08	项目预售增加
西安公园华府	508,402,923.85	项目预售增加
滨江水岸（翡翠湾）	-606,011,136.60	项目结转减少
空港国际	-743,525,036.97	项目结转减少
雍和园	-757,948,155.05	项目结转减少
泸州长岛国际	-978,898,955.59	项目结转减少
雍锦丽府	-996,378,732.11	项目结转减少
奉化新语	-1,010,501,455.05	项目结转减少
青山湖蔚蓝民邸	-1,192,179,129.36	项目结转减少
合肥林肯公园	-1,372,541,899.08	项目结转减少
天津雍锦香颂	-1,465,999,218.00	项目结转减少
重庆水岸公园	-1,622,979,089.69	项目结转减少
花田国际度假区	-1,833,111,470.64	项目结转减少
辉逸云筑	-2,199,743,213.76	股权处置、合并范围变化
温州翡丽湾	-2,250,088,888.07	项目结转减少
长岛国际七期	-4,965,098,816.66	项目结转减少
<b>合计</b>	<b>3,522,738,485.47</b>	

## 27. 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
短期薪酬	582,694,545.43	3,577,871,496.94	3,579,785,049.86	580,780,992.51
离职后福利-设定提存计划	5,639,734.47	37,354,984.89	37,833,896.66	5,160,822.70
辞退福利	36,000.00	14,420,696.13	14,400,296.13	56,400.00
<b>合计</b>	<b>588,370,279.90</b>	<b>3,629,647,177.96</b>	<b>3,632,019,242.65</b>	<b>585,998,215.21</b>

注：本年减少中含因合并范围变更减少迪康药业等公司处置日应付职工薪酬余额约 1,196.95 万元。

## (2) 短期薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	490,256,131.16	3,169,149,499.67	3,187,944,594.42	471,461,036.41
职工福利费	819,406.74	103,365,286.73	102,554,398.74	1,630,294.73
社会保险费	3,600,837.06	104,027,206.58	104,603,383.18	3,024,660.46
其中：医疗保险费	2,552,602.83	89,623,309.79	90,161,129.03	2,014,783.59
工伤保险费	114,157.95	904,011.11	852,689.94	165,479.12
生育保险费	269,336.01	7,383,179.73	7,380,779.79	271,735.95
其他	664,740.27	6,116,705.95	6,208,784.42	572,661.80
住房公积金	10,642,366.38	129,160,326.17	128,114,162.33	11,688,530.22
工会经费和职工教育经费	77,375,804.09	72,169,177.79	56,568,511.19	92,976,470.69
<b>合计</b>	<b>582,694,545.43</b>	<b>3,577,871,496.94</b>	<b>3,579,785,049.86</b>	<b>580,780,992.51</b>

## (3) 设定提存计划

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
基本养老保险	5,518,863.72	35,751,568.53	36,306,167.80	4,964,264.45
失业保险费	120,870.75	1,603,416.36	1,527,728.86	196,558.25
<b>合计</b>	<b>5,639,734.47</b>	<b>37,354,984.89</b>	<b>37,833,896.66</b>	<b>5,160,822.70</b>

(4) 本公司本年度为职工提供的非货币性福利：无。

(5) 本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按当地政府规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额。

(6) 年末应付职工薪酬余额主要系计提但尚未发放的 2020 年度的年终奖金及计提的尚未使用的工会经费和职工教育经费。

## 28. 应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	1,162,309,223.56	879,747,730.30

## 2020 年年度报告

项目	年末数	年初数
城建税	97,740,643.62	69,861,433.30
教育费附加	42,246,090.48	31,374,918.41
地方教育费附加	28,103,821.79	20,730,355.61
土地增值税	3,691,146,963.35	2,591,849,415.11
其中：土地增值税清算准备金	2,921,706,278.01	1,885,279,593.02
企业所得税	1,285,001,719.50	866,228,234.49
土地使用税	22,705,731.94	10,678,257.45
房产税	9,647,412.10	13,158,557.49
个人所得税	34,247,463.10	34,696,344.34
其他税费	93,057,058.00	17,455,935.84
<b>合计</b>	<b>6,466,206,127.44</b>	<b>4,535,781,182.34</b>

注 1：本公司将预提税费列示于其他流动资产项目，截至 2020 年 12 月 31 日已累计预提 3,803,485,925.01 元，详见附注六.12 之相关说明。

注 2：土地增值税清算准备金系本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件计提的土地增值税清算准备金额。

## 29. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	835,907,747.58	736,724,285.27
应付股利	69,655,547.06	121,424,605.70
其他应付款	22,692,693,118.23	13,379,089,875.09
<b>合计</b>	<b>23,598,256,412.87</b>	<b>14,237,238,766.06</b>

## 29.1 应付利息

## (1) 应付利息分类

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	236,709,226.79	175,205,019.89
企业债券利息	536,060,570.09	505,732,258.19
短期借款应付利息	63,004,228.80	55,160,943.64
其他利息	133,721.90	626,063.55
<b>合计</b>	<b>835,907,747.58</b>	<b>736,724,285.27</b>

(2) 重要的已逾期未支付的利息：无。

## 29.2 应付股利

项目	年末余额	年初余额
永续债利息	66,060,468.06	100,002,739.70
零碎股股利		
子公司少数股东股利	3,595,079.00	21,421,866.00
<b>合计</b>	<b>69,655,547.06</b>	<b>121,424,605.70</b>

## 29.3 其他应付款

## (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
应付合作方往来款	3,586,208,126.19	5,444,443,876.88
应付合营联营往来款	2,174,371,152.19	1,362,440,246.01
蓝光集团往来款	431,771,630.96	618,849,731.85
其他往来款*	11,100,690,429.82	1,361,840,716.72
押金及保证金	2,490,644,652.64	1,181,379,488.48
售房订金	1,321,567,073.24	1,058,622,312.20
股权转让款	435,607,246.16	1,431,720,024.82
代收业主各项税费	586,716,593.68	364,601,363.94
其他	565,116,213.35	555,192,114.19
<b>合计</b>	<b>22,692,693,118.23</b>	<b>13,379,089,875.09</b>

\*年末其他往来款余额中涉及承担资金使用费义务的款项金额为 49.62 亿元。

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	年末余额	款项性质	未偿还或结转的原因
重庆均铂置业有限公司	331,500,000.00	合营联营往来款	项目未清算
宿迁朗鑫置业有限公司	506,982,351.00	合营联营往来款	项目未清算
宿迁朗诗置业有限公司	189,894,600.00	合营联营往来款	项目未清算
成都力联房地产开发有限公司	243,670,000.00	往来款	未到期
<b>合计</b>	<b>1,272,046,951.00</b>		

## 30. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注六.32）	12,079,749,724.76	10,227,929,981.86
一年内到期的应付债券（附注六.33）	9,578,976,820.41	4,127,864,547.81
一年内到期的长期应付款		
<b>合计</b>	<b>21,658,726,545.17</b>	<b>14,355,794,529.67</b>

## 31. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
应交税费-待转销项税额	7,189,858,139.44	5,591,736,295.16
其他		51,937,782.33
<b>合计</b>	<b>7,189,858,139.44</b>	<b>5,643,674,077.49</b>

注：根据财政部（财会【2016】22号）文件，将应交税费-待转销项税额等科目期末贷方余额在资产负债表中的“其他流动负债”科目列示。

### 32. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	2,962,000,000.00	924,500,000.00
抵押借款	32,480,727,513.21	31,763,962,821.62
保证借款	4,598,337,360.93	1,366,002,400.00
信用借款	466,470,315.60	
<b>小计</b>	<b>40,507,535,189.74</b>	<b>34,054,465,221.62</b>
减：1年内到期的长期借款	12,079,749,724.76	10,227,929,981.86
<b>合计</b>	<b>28,427,785,464.98</b>	<b>23,826,535,239.76</b>

注 1：质押借款的利率区间为 4.15%-12%，抵押借款的利率区间为 4.75%-12%。

注 2：质押借款系本公司以部分子公司股权和定期存单进行质押。

注 3：用于借款的抵押资产详见本附注六.58 之相关说明。

### 33. 应付债券

#### (1) 应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
应付债券	14,430,955,512.27	12,458,869,639.54
<b>合计</b>	<b>14,430,955,512.27</b>	<b>12,458,869,639.54</b>



## (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：万元

债券简称	币种	面值总额 (原币) (万元)	发行日期	债券 期限	发行金额 (原币)	年初余额 (原币)	年初余额 (人民币)	本年发行 (原币)	按面值 计提利 息(原 币)	溢折价 摊销(原 币)	本年偿还 (原币)	年末金额 (原币)	年末金额(人 民币)	其中：一 年内到期 重分类 (折人民 币)
16 蓝光01	人民币	300,000.00	2016.09.14	5 年	300,000.00	129,628.45	129,628.45	32,000.00	9,475.91	347.94	44,974.50	116,306.01	116,306.01	116,306.01
2016 年度第一期中期票 据	人民币	70,000.00	2016.01.28	5 年	70,000.00	69,838.63	69,838.63		4,141.32	-150.28		69,988.91	69,988.91	69,988.91
2016 年度第三期中期票 据	人民币	130,000.00	2016.08.12	5 年	130,000.00	27,906.27	27,906.27		2,323.61	-58.24		27,964.51	27,964.51	27,964.51
18 蓝光02	人民币	125,000.00	2018.03.29	3 年	125,000.00	69,808.94	69,808.94		1,251.37	-191.06	70,000.00			
18 蓝光06	人民币	111,000.00	2018.04.27	3 年	111,000.00	2,991.29	2,991.29		274.36	-6.61		2,997.90	2,997.90	2,997.90
18 蓝光07	人民币	75,000.00	2018.05.23	3 年	75,000.00	57,849.76	57,849.76		4,752.33	-1528.13		59,377.89	59,377.89	59,377.89
18 蓝光12	人民币	189,000.00	2018.07.27	3 年	189,000.00	1,993.21	1,993.21		46.64	-6.79	2,000.00			
2018 年度第一期资产支 持票据优先级	人民币	110,000.00	2018.04.27	3 年	110,000.00	109,290.54	109,290.54		7,941.70	-709.46	110,000.00			
19 蓝光01	人民币	110,000.00	2019.03.19	3 年	110,000.00	106,382.48	106,382.48		8,272.60	-2,983.17		109,365.65	109,365.65	
19 蓝光02	人民币	110,000.00	2019.07.23	3 年	110,000.00	109,047.28	109,047.28		8,272.60	-228.78		109,276.06	109,276.06	
2019 年第一期中期票 据	人民币	90,000.00	2019.07.11	2 年	90,000.00	88,857.05	88,857.05		6,768.49	-635.82		89,492.87	89,492.87	89,492.87
19 蓝光04	人民币	30,000.00	2019.08.06	2 年	30,000.00	26,205.04	26,205.04		2,105.75	-1,443.89		27,648.93	27,648.93	
19 蓝光07	人民币	40,000.00	2019.11.12	3 年	40,000.00	35,261.92	35,261.92		3,008.22	-1,640.62		36,902.54	36,902.54	
19 蓝光08	人民币	30,000.00	2019.12.13	2 年	30,000.00	29,833.90	29,833.90		2,330.14	-84.91		29,918.81	29,918.81	
蓝光生态 DR0136401 定 向融资计划	人民币	2,410.00	2019.12.07	1 年	2,410.00	2,410.00	2,410.00				2,410.00			

## 2020 年年度报告

招商融创蓝光购房尾款资产专项支持计划	人民币	43,000.00	2018.06.26	2年	43,000.00	42,741.75	42,741.75		2,822.30	-258.25	43,000.00			
2019年第一期短期融资券	人民币	60,000.00	2019.08.07	1年	60,000.00	59,698.90	59,698.90		2,651.84	-301.1	60,000.00			
20 蓝光02	人民币	75,000.00	2020.03.17	3年	75,000.00			75,000.00	4,260.62	879.73		74,120.27	74,120.27	
20 蓝光04	人民币	80,000.00	2020.07.31	3年	80,000.00			80,000.00	2,362.74	5,342.45		74,657.55	74,657.55	
2020年第一期短期融资券	人民币	70,000.00	2020.07.29	1年	70,000.00			70,000.00	1,944.66	395.14		69,604.86	69,604.86	69,604.86
2020年第一期中期票据	人民币	50,000.00	2020.05.11	3年	50,000.00			50,000.00	2,317.81	1,949.28		48,050.72	48,050.72	
2020年第二期中期票据	人民币	100,000.00	2020.09.29	2年	100,000.00			100,000.00	1,802.74	6,024.23		93,975.77	93,975.77	
2020年第二期中期票据	人民币	150,000.00	2020.10.26	2年	150,000.00			150,000.00	1,927.40	5,256.37		144,743.63	144,743.63	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	30,000.00	2020.09.30	15个月	30,000.00			30,000.00	680.55	66.14		29,933.86	29,933.86	29,933.86
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	25,000.00	2020.09.30	24个月	25,000.00			25,000.00	567.12	55.12		24,944.88	24,944.88	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	20,000.00	2020.10.19	527天	20,000.00			20,000.00	360	50		19,950.00	19,950.00	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	2,700.00	2020.10.19	619天	2,700.00			2,700.00	48.6	6.75		2,693.25	2,693.25	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	10,000.00	2020.10.14	18个月	10,000.00			10,000.00	203.01	23.38		9,976.62	9,976.62	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	5,000.00	2020.10.14	21个月	5,000.00			5,000.00	101.51	11.69		4,988.31	4,988.31	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	10,000.00	2020.10.14	715天	10,000.00			10,000.00	203.01	23.38		9,976.62	9,976.62	

## 2020 年年度报告

成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	30,000.00	2020.10.14	36个月	30,000.00			30,000.00	609.04	70.13		29,929.87	29,929.87	
成都浦兴商贸有限责任公司2020年非公开发行可转换公司债券	人民币	22,200.00	2020.10.16	594天	22,200.00			22,200.00	417.9	36.8		22,163.20	22,163.20	
美元债券(注1)	美元	22,000.00	2019.06.05	2年	22,000.00	22,078.35	154,022.96		16,881.51	10.99	13,033.10	9,034.26	58,947.63	58,947.63
美元债券(注1)	美元	33,000.00	2019.04.25	2年	33,000.00	32,534.80	226,969.26		25,909.39	-353.98		32,888.78	214,595.98	214,595.98
美元债券(注1)	美元	5,000.00	2019.04.04	1.5年	5,000.00	4,980.30	34,743.56		2,979.11	-19.7	5,000.00			
美元债券(注1)	美元	15,000.00	2019.03.06	1.5年	15,000.00	14,749.76	102,897.27		7,757.48	-250.24	15,000.00			
美元债券(注1)	美元	25,000.00	2018.09.20	2年	25,000.00	24,410.85	170,294.97		12,840.65	-589.15	25,000.00			
美元债券(注1)	美元	20,000.00	2020.03.05	1年	20,000.00			20,000.00	9,390.71	48.68	800.00	19,151.32	124,960.45	124,960.45
美元债券(注1)	美元	25,000.00	2020.06.04	2年	25,000.00			25,000.00	10,317.09	314.56		24,685.44	161,070.06	
美元债券(注1)	美元	20,000.00	2020.06.04	2年	20,000.00			20,000.00	8,298.24	85.66		19,914.34	129,939.07	
美元债券(注1)	美元	30,000.00	2020.12.09	2.5年	30,000.00			30,000.00	1,282.81	437.12		29,562.88	192,894.85	
【佛山蓝光1号】非公开定向债务融资工具	人民币	200	2020.08.14	6个月	200			200	9.35			200	200	200
【佛山蓝光1号】非公开定向债务融资工具	人民币	500	2020.08.14	6个月	500			500	23.75			500	500	500
【佛山蓝光1号】非公开定向债务融资工具	人民币	2,000.00	2020.08.14	6个月	2,000.00			2,000.00	97.34			2,000.00	2,000.00	2,000.00
【佛山蓝光1号】非公开定向债务融资工具	人民币	600	2020.8.21	6个月	600			600	27.15			600	600	600
【佛山蓝光1号】非公开定向债务融资工具	人民币	700	2020.08.21	6个月	700			700	32.19			700	700	700
【佛山蓝光1号】非公开定向债务融资工具	人民币	350	2020.08.28	6个月	350			350	15.32			350	350	350

2020 年年度报告

【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	1,500.00	2020.08.28	6 个月	1,500.00			1,500.00	66.71			1,500.00	1,500.00	1,500.00
【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	1,000.00	2020.08.28	6 个月	1,000.00			1,000.00	45.52			1,000.00	1,000.00	1,000.00
【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	600	2020.09.01	6 个月	600			600	25.76			600	600	600
【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	700	2020.09.04	6 个月	700			700	29.61			700	700	700
【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	300	2020.09.04	6 个月	300			300	12.89			300	300	300
【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	220	2020.09.11	6 个月	220			220	8.98			220	220	220
【佛山蓝光 1 号】非公开定向债务融资工具	人民币	100	2020.09.18	6 个月	100			100	3.93			100	100	100
深圳前海梧桐可转换 2020110 号-深圳市场玖商贸易有限公司可转债	人民币	28,000.00	2020.08.18	24 个月	28,000.00			28,000.00	948.65	21.99		27,978.01	27,978.01	13,989.00
深圳前海梧桐可转换 2020111 号-深圳市场玖商贸易有限公司可转债	人民币	27,000.00	2020.08.18	24 个月	27,000.00			27,000.00	914.77	21.21		26,978.79	26,978.79	13,489.40
深圳前海梧桐可转换 2020112 号-深圳市场玖商贸易有限公司可转债	人民币	22,000.00	2020.09.14	24 个月	22,000.00			22,000.00	600.17	17.28		21,982.72	21,982.72	10,991.36
深圳前海梧桐可转换 2020113 号-深圳市场玖商贸易有限公司可转债	人民币	15,575.00	2020.9.14	24 个月	15,575.00			15,575.00	424.89	12.23		15,562.77	15,562.77	7,781.38
深圳前海梧桐可转换 2020114 号-深圳市场玖商贸易有限公司可转债	人民币	17,425.00	2020.09.4	24 个月	17,425.00			17,425.00	517.95	13.69		17,411.31	17,411.31	8,705.66
深圳前海梧桐可转换 2020115 号-深圳市场玖商贸易有限公司可转债	人民币	61,000.00	2020.11.27	24 个月	61,000.00			61,000.00	560.68	47.91		60,952.09	60,952.09	30,000.00
小计								1,658,673.43					2,400,993.22	957,897.67

减：一年内到期的应付债券							412,786.45						957,897.67	
合计							<b>1,245,886.98</b>						<b>1,443,095.55</b>	<b>957,897.67</b>

注 1：本集团下属子公司和骏顺泽投资有限公司根据发行计划发行美元债券并经新加坡交易所有限公司批准上市，截至 2020 年末累计发行美元债券面值金额为 19.5 亿美元，其中 5.88 亿美元债券已于本期到期偿付，截至年末应付美元债余额为 13.62 亿美元，折合人民币 88.24 亿元。本公司结合国家境外债相关监管要求和本公司实际融资目的和需求，截至 2020 年 12 月 31 日，将其中约 3.5 亿美元债券用于担保融资。

注 2：本公司经中国证券监督管理委员会【证监许可（2016）513 号】文核准向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币 40 亿元的公司债券。本公司于 2016 年发行人民币 40 亿元公司债券，本期末余额为 30 亿元。

注 3：本公司经上海证券交易所【上证函（2017）892 号】文核准向合格投资者非公开发行人面值总额不超过人民币 50 亿元的公司债券。本公司于 2018 年发行人民币 50 亿元公司债券，本期末余额为 50 亿元。

注 4：本公司于 2016 年在中国银行间债券市场完成了《接受注册通知书》(中市协注[2015] MTN539 号)项下的发行，发行金额合计为人民币 40 亿元。

注 5：本公司经中国证券监督管理委员会【证监许可（2018）1551 号】文核准向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币 25 亿元的公司债券。本公司于 2019 年发行人民币 25 亿元公司债券。

注 6：本公司经上海证券交易所【上证函（2019）456 号】文核准向合格投资者非公开发行人面值总额不超过人民币 20 亿元的公司债券，公司于 2019 年发行人民币 7 亿元公司债券。

注 7：本公司经中国证券监督管理委员会【证监许可（2019）2268 号】文核准向合格投资者公开发行人面值总额不超过人民币 29 亿元的公司债券。本公司于 2020 年发行人民币 15.50 亿元公司债券。

## 34. 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	26,776,781.62	1,346,617.10	24,393,398.72	3,730,000.00	与资产相关
<b>合计</b>	<b>26,776,781.62</b>	<b>1,346,617.10</b>	<b>24,393,398.72</b>	<b>3,730,000.00</b>	

注：本年减少中包含因合并范围变更减少 22,169,665.37 元。

## 35. 股本

项目	年初余额	本年变动增减(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他(注)	小计	
<b>股份总额</b>	<b>3,012,516,035.00</b>				<b>22,414,400.00</b>	<b>22,414,400.00</b>	<b>3,034,930,435.00</b>

注：其他增加系本公司 2018 年股票期权激励计划第一个行权期、第二个行权期于本年实际行权新增的股份。

## 36. 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债(注)		3,967,849,056.60		1,182,890,377.36		3,000,000,000.00		2,150,739,433.96
<b>合计</b>		<b>3,967,849,056.60</b>		<b>1,182,890,377.36</b>		<b>3,000,000,000.00</b>		<b>2,150,739,433.96</b>

注：（1）年初余额系本公司于 2017 年发行的第一期中期票据（17 蓝光 MTN001/发行总额 30 亿元）、2018 年发行的第一期中期票据（18 蓝光 MTN001/发行总额 10 亿元），已于本年偿还了 2017 年发行的第一期中期票据；（2）本年增加额系 2020 年发行的百瑞宝盈 823 号/824 号集合资金信托计划。

## 37. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价(注 1)	1,337,326,229.69	176,235,226.18	1,138,567,978.69	374,993,477.18
其他资本公积(注 2)	242,532,134.66		37,230,732.96	205,301,401.70
<b>合计</b>	<b>1,579,858,364.35</b>	<b>176,235,226.18</b>	<b>1,175,798,711.65</b>	<b>580,294,878.88</b>

注 1：股本溢价，其中：（1）因授予公司高管股票期权本年行权增加股本溢价 123,839,492.00 元；（2）本年因收购子公司少数股权新取得的长期股权投资及在不丧失控制权的情况下部分处置价款与按相应持股比例计算享有的子公司净资产份额的差额，调整资本公积（股本溢价）增加 52,395,734.18 元、减少 1,138,567,978.69 元，参见附注八.2 之相关说明。

注 2：其他资本公积本年减少系以权益结算的股份支付计入资本公积，参见附注十二之相关说明。

### 38. 库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
回购股票		74,624,575.21		74,624,575.21
<b>合计</b>		<b>74,624,575.21</b>		<b>74,624,575.21</b>

注：本年公司以集中竞价交易方式回购并用于后期实施股权激励计划的公司股份。

## 39. 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
<b>一、以后不能重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>47,087,954.28</b>	<b>-30,394,366.56</b>		<b>-7,598,591.64</b>	<b>-22,795,774.92</b>		<b>24,292,179.36</b>
其中：其他权益工具投资公允价值变动	47,087,954.28	-30,394,366.56		-7,598,591.64	-22,795,774.92		24,292,179.36
<b>二、以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>555,132,220.30</b>	<b>64,030,705.11</b>	<b>1,341,770.56</b>	<b>10,538,670.39</b>	<b>68,224,332.63</b>	<b>-16,074,068.47</b>	<b>623,356,552.93</b>
其中：权益法下可转进损益的其他综合收益	68,954,018.36						68,954,018.36
非投资性房地产转换为采用公允价值计量的投资性房地产时（转换日）公允价值大于账面价值的差额	475,403,167.86	42,154,681.55	1,341,770.56	10,538,670.39	46,405,906.01	-16,131,665.41	521,809,073.87
外币财务报表折算差额	2,406,930.13	21,876,023.56			21,818,426.62	57,596.94	24,225,356.75
其他	8,368,103.95						8,368,103.95
<b>其他综合收益合计</b>	<b>602,220,174.58</b>	<b>33,636,338.55</b>	<b>1,341,770.56</b>	<b>2,940,078.75</b>	<b>45,428,557.71</b>	<b>-16,074,068.47</b>	<b>647,648,732.29</b>



## 40. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	691,091,135.92	83,727,368.37		774,818,504.29
任意盈余公积	906,578.52			906,578.52
<b>合计</b>	<b>691,997,714.44</b>	<b>83,727,368.37</b>		<b>775,725,082.81</b>

## 41. 未分配利润

项目	本年	上年
<b>上年年末余额</b>	<b>9,358,910,410.02</b>	<b>6,985,671,573.68</b>
加：年初未分配利润调整数		
其中：《企业会计准则》新规定追溯调整		
会计政策变更		
重要前期差错更正		
同一控制合并范围变更		
<b>本年年初余额</b>	<b>9,358,910,410.02</b>	<b>6,985,671,573.68</b>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,302,350,851.45	3,459,065,008.13
减：提取法定盈余公积	83,727,368.37	6,958,082.77
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,160,128,316.96	1,078,868,089.02
转作股本的普通股股利		
其他		
<b>本年年末余额</b>	<b>11,417,405,576.14</b>	<b>9,358,910,410.02</b>

## 42. 营业收入、营业成本

## (1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	42,466,649,419.41	32,887,787,459.71	39,054,463,947.01	28,014,190,705.62
其他业务	490,726,616.44	368,283,935.99	139,215,062.94	76,649,676.05
<b>合计</b>	<b>42,957,376,035.85</b>	<b>33,256,071,395.70</b>	<b>39,193,679,009.95</b>	<b>28,090,840,381.67</b>

## (2) 合同产生的收入的情况

项目	房地产业务	现代服务业	医药	合计
<b>按商品及服务类型</b>	<b>40,264,913,970.02</b>	<b>1,996,845,267.45</b>	<b>695,616,798.38</b>	<b>42,957,376,035.85</b>
房地产及相关业务	40,264,913,970.02			40,264,913,970.02

## 2020 年年度报告

项目	房地产业务	现代服务业	医药	合计
物业服务及相关业务		1,996,845,267.45		1,996,845,267.45
其他商品销售			695,616,798.38	695,616,798.38
<b>按合同类型分类</b>	<b>40,264,913,970.02</b>	<b>1,996,845,267.45</b>	<b>695,616,798.38</b>	<b>42,957,376,035.85</b>
某一时段内履行的履约义务	1,237,019,651.68	1,792,490,284.50		3,029,509,936.18
某一时点履行的履约义务	39,027,894,318.34	204,354,982.95	695,616,798.38	39,927,866,099.67

## (3) 与履约义务相关的主要信息

就与客户签订的房地产销售合同，根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点时，确认收入的实现。

本集团在客户签署销售合同时向其收取合同价值的 30% 至 100% 作为预收房款。

## (4) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息（适用于新收入准则）

本年末，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为 893.77 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

## (5) 营业收入前五大项目

项目	本年发生额
成都长岛国际社区	5,520,618,783.76
温州翡丽湾	2,469,820,962.49
昆明花田国际	2,234,803,134.83
重庆御江台	1,630,741,907.12
泸州长岛国际社区	1,551,945,657.78
<b>合计</b>	<b>13,407,930,445.98</b>

## 43. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	120,189,295.57	114,982,138.69
教育费附加	52,108,336.45	48,182,581.11
地方教育费附加	34,729,337.25	29,826,964.24
土地增值税	1,406,938,075.39	1,483,858,920.17

## 2020 年年度报告

项目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	20,383,210.34	21,564,959.53
房产税	38,462,731.32	41,347,008.75
印花税	58,238,582.28	56,129,677.46
其他税费	9,428,553.79	14,881,640.36
<b>合计</b>	<b>1,740,478,122.39</b>	<b>1,810,773,890.31</b>

## 44. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	516,387,541.15	500,554,992.82
广告宣传/市场推广费	622,644,907.82	699,831,571.75
销售、经营服务费	216,939,963.25	283,362,560.11
折旧和摊销费用	1,874,218.54	787,533.52
产权办理费	1,010,423.71	1,121,193.05
办公费及差旅费	73,684,311.99	65,641,697.31
其他	33,119,707.25	54,970,431.39
<b>合计</b>	<b>1,465,661,073.71</b>	<b>1,606,269,979.95</b>

## 45. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	518,457,382.98	692,919,191.02
办公费/差旅/招待费	414,021,336.15	352,714,868.21
咨询费	150,325,424.94	32,850,205.30
折旧和摊销费用	134,541,312.60	82,921,175.30
其他	72,773,097.90	126,504,103.98
<b>合计</b>	<b>1,290,118,554.57</b>	<b>1,287,909,543.81</b>

## 46. 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
研发费用	61,360,172.94	71,833,239.04
<b>合计</b>	<b>61,360,172.94</b>	<b>71,833,239.04</b>

## 47. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	892,250,598.55	615,837,526.58
减：利息收入	325,337,286.02	147,908,774.45
加：汇兑损益	-445,253,226.70	163,436,911.39

## 2020 年年度报告

项目	本年发生额	上年发生额
其他支出	220,295,652.06	129,028,841.62
<b>合计</b>	<b>341,955,737.89</b>	<b>760,394,505.14</b>

## 48. 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	34,185,713.05	44,816,749.44
个人所得税手续费返还	5,757,232.96	773,377.96
增值税进项税加计扣除	12,836,318.69	9,339,370.22
<b>合计</b>	<b>52,779,264.70</b>	<b>54,929,497.62</b>

## 49. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	208,078,182.36	55,649,297.31
处置长期股权投资产生的投资收益	10,151,507.01	2,348,729.50
处置子公司产生的投资收益（注）	438,756,485.87	5,940,242.63
其他权益工具在持有期间取得的股利收入	8,408,455.43	6,895,604.34
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	507,510.18	
其他投资收益		37,974,823.95
<b>合计</b>	<b>665,902,140.85</b>	<b>108,808,697.73</b>

注：本公司处置成都迪康药业股份有限公司与交易对手签订有业绩对赌协议，报表日本公司判断需要向交易对手进行业绩补偿的可能性极低，因此未确认相应的或有负债。

## 50. 公允价值变动收益/损失

项目	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-114,894,069.03	114,783,765.70
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-114,783,765.70	114,783,765.70
交易性金融负债	-75,200,911.70	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动损失	-75,343,783.53	
按公允价值计量的投资性房地产	57,958,858.92	21,473,392.13
处置投资性房地产转回原累计确认的公允价值变动损益	-120,353,224.68	906,494.41
<b>合计</b>	<b>-252,489,346.49</b>	<b>137,163,652.24</b>

## 51. 信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-97,700,368.34	-26,597,317.20
其他应收款坏账损失	-37,152,245.05	43,712,774.02

## 2020 年年度报告

项目	本年发生额	上年发生额
合计	<b>-134,852,613.39</b>	<b>17,115,456.82</b>

## 52. 资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		
存货跌价损失	-165,880,478.91	-327,955,710.94
固定资产减值损失		
合计	<b>-165,880,478.91</b>	<b>-327,955,710.94</b>

## 53. 营业外收入

## (1) 营业外收入明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	63,135.82	12,462,983.96	63,135.82
其中：固定资产处置利得	63,135.82	12,462,983.96	63,135.82
与企业日常活动无关的政府补助	28,777,117.54	5,815,092.72	28,777,117.54
赔偿收入	101,138,765.15	48,613,251.94	101,138,765.15
其他	15,092,233.91	13,235,693.46	15,092,233.91
合计	<b>145,071,252.42</b>	<b>80,127,022.08</b>	<b>145,071,252.42</b>

## (2) 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	11,287,241.17	1,610,596.73		与收益相关
省级工业发展资金项目		1,130,000.00	成都高新技术产业开发区生物产业发展局，省级工业发展资金项目	与收益相关
财政金融互助奖补资金	10,000,000.00		川财规【2019】5号关于印发《四川省财政金融互助奖补资金管理办法》的通知	与收益相关
产业扶持资金	1,412,800.00		金牛委发（2019）1号中共成都市金牛区委成都市金牛区人民政府关于印发《金牛区促进重点产业发展若干政策（试行）》的通知	与收益相关
其他补贴	6,077,076.37	3,074,495.99		与收益相关
合计	<b>28,777,117.54</b>	<b>5,815,092.72</b>		

## 54. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	443,822.95	1,813,884.69	443,822.95
其中：固定资产处置损失	443,822.95	1,813,884.69	443,822.95
无形资产处置损失			

## 2020 年年度报告

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
对外捐赠	79,695,279.81	5,935,940.00	79,695,279.81
赔偿及违约支出	55,078,146.63	24,916,926.31	55,078,146.63
罚款支出	24,812,597.27	7,433,950.98	24,812,597.27
其他	5,757,124.66	5,243,835.54	5,757,124.66
<b>合计</b>	<b>165,786,971.32</b>	<b>45,344,537.52</b>	<b>165,786,971.32</b>

## 55. 所得税费用

## (1) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当年所得税费用	1,523,747,110.64	2,262,760,321.53
递延所得税费用	-252,828,481.51	-831,120,658.50
<b>合计</b>	<b>1,270,918,629.13</b>	<b>1,431,639,663.03</b>

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额	上年发生额
本年合并利润总额	4,946,896,014.59	5,590,477,818.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,236,724,003.65	1,397,619,454.64
子公司适用不同税率的影响	-184,628,386.16	-65,241,643.94
调整以前期间所得税的影响	-80,485,299.52	46,273,430.31
非应税收入的影响	-48,011,948.14	-29,953,833.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	44,860,024.02	30,585,429.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-407,492,058.61	-120,943,094.22
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	558,679,476.13	162,563,343.27
其他	151,272,817.76	10,736,576.97
<b>所得税费用</b>	<b>1,270,918,629.13</b>	<b>1,431,639,663.03</b>

## 56. 其他综合收益

详见本附注“六、39 其他综合收益”相关内容。

## 57. 现金流量表项目

## (1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

## 1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	9,377,422,358.99	3,308,168,318.08
政府补助	49,409,264.53	53,669,242.16

## 2020 年年度报告

项目	本年发生额	上年发生额
代收代付业主各项税费	266,086,122.59	944,397,680.04
保证金及押金	883,470,415.88	493,226,506.48
其他	652,026,689.20	351,565,614.75
<b>合计</b>	<b>11,228,414,851.19</b>	<b>5,151,027,361.51</b>

## 2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的经营性费用	1,686,486,511.36	2,060,481,865.00
往来款	8,626,959,287.80	5,158,979,141.67
保证金	384,172,238.68	266,749,700.36
代收代付款项	3,174,977.41	797,670,394.31
<b>合计</b>	<b>10,700,793,015.25</b>	<b>8,283,881,101.34</b>

## 3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	323,907,180.48	143,026,254.91
从购买子公司支付的现金净额重分类过来	48,157,148.61	344,288,531.81
<b>合计</b>	<b>372,064,329.09</b>	<b>487,314,786.72</b>

## 4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
项目履约保证金		50,000,000.00
非同一控制企业合并承债款	2,022,044,878.10	3,226,893,548.64
其他		74,259,144.98
<b>合计</b>	<b>2,022,044,878.10</b>	<b>3,351,152,693.62</b>

## 5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司部分股权收到款项	72,309,854.05	38,276,000.00
蓝光集团资金往来	1,718,550,000.00	3,304,372,000.00
收到往来款	5,291,532,650.86	
其他	2,468,641,450.93	3,648,890,121.77
<b>合计</b>	<b>9,551,033,955.84</b>	<b>6,991,538,121.77</b>

## 6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收购子公司少数股东股权支付款项	4,546,134,845.81	997,834,832.52

## 2020 年年度报告

项目	本年发生额	上年发生额
蓝光集团资金往来	1,730,000,000.00	3,505,600,000.00
与子公司少数股东往来款		440,560,047.35
信托及信托基金保障金	151,934,321.46	187,302,849.03
质押的定期存单及借款保证金	487,333,936.17	134,479,060.00
其他	2,985,320,791.89	863,574,006.79
<b>合计</b>	<b>9,900,723,895.33</b>	<b>6,129,350,795.69</b>

## (2) 合并现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	3,675,977,385.46	4,158,838,155.53
加: 资产减值准备及预期信用损失	300,733,092.30	310,840,254.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	139,423,320.79	97,665,829.17
无形资产摊销	96,620,779.37	55,503,042.62
长期待摊费用摊销	32,520,642.30	28,265,144.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-421,788.08	-10,625,369.77
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	252,489,346.49	-137,163,652.24
财务费用(收益以“-”填列)	548,452,706.07	740,567,117.19
投资损失(收益以“-”填列)	-665,902,140.85	-108,808,697.73
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-491,477,404.57	-329,975,144.12
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	356,468,830.98	67,225,913.38
存货的减少(增加以“-”填列)	-38,362,956,074.99	-28,870,945,423.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-13,603,502,480.38	-6,602,572,540.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	41,629,867,228.56	34,353,087,362.38
其他	-35,305,049.42	81,452,080.45
经营活动产生的现金流量净额	-6,127,011,605.97	3,833,354,071.66
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	28,893,019,149.63	24,376,773,742.49
减: 现金的年初余额	24,376,773,742.49	23,224,653,249.95
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		



## 2020 年年度报告

项目	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	4,516,245,407.14	1,152,120,492.54

## (3) 当年支付的取得子公司的现金净额

项目	本年金额	上年金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,268,106,246.47	5,218,067,097.04
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	319,377,128.16	884,181,820.26
加：重分类至收到的其他与投资活动有关的现金金额	48,157,148.61	344,288,531.81
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,369,806,186.54	
取得子公司支付的现金净额	2,366,692,453.46	4,678,173,808.59

## (4) 当年收到的处置子公司的现金净额

项目	本年金额	上年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	915,061,811.85	4,250,000.07
其中：成都迪康药业股份有限公司	419,561,244.00	
减：丧失控制日子公司现金和现金等价物	265,591,908.66	
其中：成都迪康药业股份有限公司	77,853,619.39	
加：以前期间发生的处置子公司于本年收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	649,469,903.19	4,250,000.07

## (5) 现金和现金等价物

项目	年末余额	年初余额
现金	28,893,019,149.63	24,376,773,742.49
其中：库存现金	1,718,313.45	1,472,027.24
可随时用于支付的银行存款	28,494,156,858.93	24,091,097,246.66
可随时用于支付的其他货币资金	397,143,977.25	284,204,468.59
现金等价物		
年末现金和现金等价物余额	28,893,019,149.63	24,376,773,742.49

## 58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	849,727,482.55	按揭保证金、质押借款、银行冻结等
存货	53,728,800,835.56	为借款提供抵押担保
投资性房地产	1,518,479,417.00	为借款提供抵押担保
固定资产	1,018,561,368.71	为借款提供抵押担保

项目	年末账面价值	受限原因
在建工程	291,882,976.86	为借款提供抵押担保
<b>合计</b>	<b>57,407,452,080.68</b>	

## 59. 外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	19,959,434.01	6.5249	130,233,310.97
港币	34,198,435.31	0.8416	28,781,403.16
预付账款			
其中：美元	921,020.42	6.5249	6,009,566.14
应付利息			
其中：美元	21,309,610.54	6.5249	139,043,077.81
应付债券（含 1 年内到期）			
其中：美元	1,352,370,218.59	6.5249	8,824,080,439.28

## (2) 境外经营实体

本集团境外无重要经营实体。

## 60. 政府补助

## (1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
增值税进项税加计扣除	12,836,318.69	其他收益	12,836,318.69
稳岗补贴	11,287,241.17	营业外收入	11,287,241.17
优化产业服务促进企业创新发展若干政策	10,000,000.00	营业外收入	10,000,000.00
收到成都市地方金融监督管理局和武侯区金融工作局上市补助	6,000,000.00	其他收益	6,000,000.00
个人所得税手续费返还	5,757,232.96	其他收益	5,757,232.96
收到疫情补助	3,333,543.80	其他收益	3,333,543.80
创新能力提升专项资金	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
拉萨经济技术开发区专项资金	2,311,200.94	其他收益	2,311,200.94
产业扶持资金	1,412,800.00	营业外收入	1,412,800.00
2019 年成都市总部企业发展资金	1,274,026.00	其他收益	1,274,026.00
其他补贴	24,344,018.68	营业外收入、其他收益、递延收益	24,344,018.68
<b>合计</b>	<b>81,556,382.24</b>		<b>81,556,382.24</b>

(2) 政府补助退回情况：无。

## 七、合并范围的变化

### 1. 非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例%	股权取得方式	购买日	购买日的确定的依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
南充德融置业有限公司（注1）	2020年1月		50.00	购买	2020年1月	取得控制权	33,802.00	-8,653,991.41
咸阳万玉科置业有限公司	2020年1月	51,236,545.00	100.00	购买	2020年1月	取得控制权		-10,827,317.45
西安锐泽置业有限公司	2020年1月	39,056,760.00	100.00	购买	2020年1月	取得控制权		
重庆华景域房地产开发有限公司	2020年1月	728,413,733.32	100.00	购买	2020年1月	取得控制权	1,045,934,253.21	221,138,886.76
诸暨祥生弘鹏置业有限公司	2020年2月	156,548,704.48	49.90	购买	2020年2月	取得控制权		-17,860,776.57
无锡奥辉置业有限公司（注1）	2020年3月		100.00	购买	2020年3月	取得控制权		-8,585.39
无锡奥樾置业有限公司（注1）	2020年3月		100.00	购买	2020年3月	取得控制权		-6,461,558.55
泉州盛联置业有限公司	2020年3月	7,500,000.00	100.00	购买	2020年3月	取得控制权		-5,065,021.90
兰州昶盛达房地产开发有限责任公司	2020年4月	18,000,000.00	100.00	购买	2020年4月	取得控制权		-2,874,744.31
湖南京盛颐和房地产开发有限公司	2020年4月	20,000,000.00	70.00	购买	2020年4月	取得控制权		-712,969.72
绍兴瑞沁企业管理有限责任公司（注1）	2020年4月		100.00	购买	2020年4月	取得控制权		-858.91
成都创艺物业有限公司	2020年4月	25,310,000.00	100.00	购买	2020年4月	取得控制权	18,090,790.06	3,407,904.77
西安润潼置业有限公司	2020年5月	161,842,389.00	100.00	购买	2020年5月	取得控制权		-3,821,797.26
长沙泽宏置业投资有限公司	2020年6月	86,760,000.00	100.00	购买	2020年6月	取得控制权		-3,172,980.94
成都三朴物业管理有限公司	2020年6月	29,928,000.00	60.00	购买	2020年6月	取得控制权	14,635,667.90	3,208,059.52
成都鑫天禹物业管理有限公司	2020年6月	7,772,000.00	100.00	购买	2020年6月	取得控制权	11,606,205.86	4,080,395.93
福州融兴蓝房地产开发有限公司（注1）	2020年7月		34.00	购买	2020年7月	取得控制权		-100,572.57
山西玉久昌房地产开发有限公司	2020年8月	69,693,750.00	100.00	购买	2020年8月	取得控制权		-9,910.36
上饶市城铭房地产开发有限公司	2020年8月	170,957,378.40	100.00	购买	2020年8月	取得控制权		-627,566.82
云南乾升置业有限公司	2020年8月	75,000,000.00	51.00	购买	2020年8月	取得控制权		-1,639,664.70
浙江当代物业服务有限公司	2020年8月	7,097,000.00	80.00	购买	2020年8月	取得控制权	7,331,541.34	1,044,191.46
珠海市住宅物业管理有限公司	2020年8月	83,070,000.00	70.00	购买	2020年8月	取得控制权	37,905,157.09	8,910,153.14
宁夏安欣物业服务有限公司	2020年8月	10,516,000.00	55.00	购买	2020年8月	取得控制权	9,106,342.50	531,825.15
南充逸骏置业有限公司（注1）	2020年9月		50.00	购买	2020年9月	取得控制权		-354,809.04
成都合智合力物业管理有限公司	2020年10月	46,680,000.00	80.00	购买	2020年10月	取得控制权	7,618,506.65	1,215,090.58
山东中宸物业发展有限公司	2020年10月	55,800,000.00	90.00	购买	2020年10月	取得控制权	11,994,956.86	532,433.99
泸州逸城骏逸置业有限公司（注1）	2020年11月		51.00	购买	2020年11月	取得控制权		-8,189.52

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例%	股权取得方式	购买日	购买日的确定的依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
张家港市华夏物业管理有限公司	2020 年 11 月	13,864,000.00	90.00	购买	2020 年 11 月	取得控制权	3,478,388.82	-554,683.41
上海益镇物业管理有限公司、上海华欣物业管理有限公司	2020 年 11 月	195,082,000.00	90.00	购买	2020 年 11 月	取得控制权	11,560,189.22	-1,366,319.24
德阳洋洋君安物业管理有限公司	2020 年 12 月	9,059,000.00	51.00	购买	2020 年 12 月	取得控制权	89,399.77	-26,352.56
上海上置物业集团有限公司	2020 年 12 月	158,297,000.00	60.00	购买	2020 年 12 月	取得控制权		-166,117.50
无锡东洲物业管理有限公司	2020 年 12 月	16,000,000.00	100.00	购买	2020 年 12 月	取得控制权		-85,882.68
<b>合计</b>		<b>2,243,484,260.20</b>					<b>1,179,385,201.28</b>	<b>179,668,270.49</b>

注 1：上述收购公司取得成本为零主要系收购日被购买方股东尚未实缴出资，且对应项目公司也未实际经营所致。

## (2) 合并成本及商誉

项目	成都创艺物业有限公司	成都三朴物业管理有 限公司
现金	28,000,000.00	31,200,000.00
或有对价的公允价值	-2,690,000.00	-1,272,000.00
合并成本合计	25,310,000.00	29,928,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,225,000.00	8,367,000.00
商誉	20,085,000.00	21,561,000.00

(续表)

项目	成都鑫天禹物业管理 有限公司	浙江当代物业服务有 限公司
现金	8,000,000.00	7,600,000.00
或有对价的公允价值	-228,000.00	-503,000.00
合并成本合计	7,772,000.00	7,097,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,905,000.00	3,300,000.00
商誉	5,867,000.00	3,797,000.00

(续表)

项目	珠海市住宅物业管理 有限公司	宁夏安欣物业服务有 限公司
现金	91,000,000.00	12,100,000.00
或有对价的公允价值	-7,930,000.00	-1,584,000.00
合并成本合计	83,070,000.00	10,516,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	26,985,000.00	4,620,000.00
商誉	56,085,000.00	5,896,000.00

(续表)

项目	成都合智合力物业 管理有限公司	山东中宸物业发展有 限公司
现金	48,000,000.00	55,800,000.00
或有对价的公允价值	-1,320,000.00	
合并成本合计	46,680,000.00	55,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	14,888,000.00	10,831,933.77
商誉	31,792,000.00	44,968,066.23

(续表)

项目	张家港市华夏物业 管理有限公司	上海益镇物业管理有 限公司、上海华欣物 业管理有限公司
现金	14,400,000.00	198,000,000.00

项目	张家港市华夏物业管理有限公司	上海益镇物业管理有限公司、上海华欣物业管理有限公司
或有对价的公允价值	-536,000.00	-2,918,000.00
合并成本合计	13,864,000.00	195,082,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,577,500.00	48,268,611.35
商誉	10,286,500.00	146,813,388.65

(续表)

项目	德阳洋洋君安物业管理有限公司	上海上置物业集团有限公司
现金	9,180,000.00	158,886,700.00
或有对价的公允价值	-121,000.00	-589,700.00
合并成本合计	9,059,000.00	158,297,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,090,600.00	50,338,614.73
商誉	5,968,400.00	107,958,385.27

(续表)

项目	无锡东洲物业管理有限公司	
现金	16,000,000.00	
或有对价的公允价值		
合并成本合计	16,000,000.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,750,000.00	
商誉	12,250,000.00	

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	重庆华景域房地产开发有限公司		山西玉久昌房地产开发有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>4,800,021,608.70</b>	<b>3,853,190,328.07</b>	<b>115,473,750.00</b>	<b>46,192,530.54</b>
货币资金	91,756,058.03	91,756,058.03	36.54	36.54
预付账款	2,435,875.16	2,435,875.16		
其他应收款	124,281,452.71	124,281,452.71		
存货	4,479,485,644.36	3,532,654,363.73	115,473,713.46	46,192,494.00
其他流动资产	101,133,462.45	101,133,462.45		
固定资产	859,839.32	859,839.32		
无形资产	69,276.67	69,276.67		
<b>负债：</b>	<b>3,939,090,388.57</b>	<b>3,939,090,388.57</b>	<b>45,780,000.00</b>	<b>45,780,000.00</b>
应付账款	5,296,025.91	5,296,025.91		

项目	重庆华景域房地产开发有限公司		山西玉久昌房地产开发有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
合同负债	1,431,659,108.70	1,431,659,108.70		
应付职工薪酬	1,027,463.63	1,027,463.63		
应交税费	10,342,120.18	10,342,120.18		
其他应付款	136,916,350.37	136,916,350.37	45,780,000.00	45,780,000.00
其他流动负债	128,849,319.78	128,849,319.78		
长期借款	2,225,000,000.00	2,225,000,000.00		
<b>净资产：</b>	<b>860,931,220.13</b>	<b>-85,900,060.50</b>	<b>69,693,750.00</b>	<b>412,530.54</b>
减：少数股东权益				
<b>取得的净资产</b>	<b>860,931,220.13</b>	<b>-85,900,060.50</b>	<b>69,693,750.00</b>	<b>412,530.54</b>

(续表)

项目	上饶市城铭房地产开发有限公司		西安锱泽置业有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>170,957,378.40</b>	<b>58,412,158.00</b>	<b>39,064,560.00</b>	<b>30,000,000.00</b>
货币资金	58,412,158.00	58,412,158.00		
存货	112,545,220.40			
长期股权投资			39,064,560.00	30,000,000.00
<b>负债：</b>			<b>7,800.00</b>	<b>7,800.00</b>
应交税费			7,500.00	7,500.00
其他应付款			300.00	300.00
<b>净资产：</b>	<b>170,957,378.40</b>	<b>58,412,158.00</b>	<b>39,056,760.00</b>	<b>29,992,200.00</b>
减：少数股东权益				
<b>取得的净资产</b>	<b>170,957,378.40</b>	<b>58,412,158.00</b>	<b>39,056,760.00</b>	<b>29,992,200.00</b>

(续表)

项目	兰州昶盛达房地产开发有限责任公司		咸阳万玉科置业有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>38,000,000.00</b>	<b>20,001,021.81</b>	<b>221,740,045.00</b>	<b>170,509,787.90</b>
货币资金	1,021.81	1,021.81	8,287.90	8,287.90
预付账款	20,000,000.00	20,000,000.00		
其他应收款			170,501,500.00	170,501,500.00
存货	17,998,978.19		51,230,257.10	



项目	兰州昶盛达房地产开发有限责任公司		咸阳万玉科置业有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>负债：</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>170,503,500.00</b>	<b>170,503,500.00</b>
应付账款	5,000,000.00	5,000,000.00		
其他应付款	15,000,000.00	15,000,000.00	170,503,500.00	170,503,500.00
<b>净资产：</b>	<b>18,000,000.00</b>	<b>1,021.81</b>	<b>51,236,545.00</b>	<b>6,287.90</b>
减：少数股东权益				
<b>取得的净资产</b>	<b>18,000,000.00</b>	<b>1,021.81</b>	<b>51,236,545.00</b>	<b>6,287.90</b>

(续表)

项目	云南乾升置业有限公司		西安润潼置业有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>147,058,823.53</b>		<b>493,494,573.21</b>	<b>320,997,571.01</b>
货币资金			563.74	563.74
预付账款			2,160,147.60	2,160,147.60
其他应收款	147,058,823.53		12,627.00	12,627.00
存货			491,056,874.80	318,559,872.60
固定资产			264,360.07	264,360.07
<b>负债：</b>			<b>331,652,184.21</b>	<b>331,652,184.21</b>
应付账款			9,420.00	9,420.00
应交税费			-56,636.84	-56,636.84
其他应付款			331,699,401.05	331,699,401.05
<b>净资产：</b>	<b>147,058,823.53</b>		<b>161,842,389.00</b>	<b>-10,654,613.20</b>
减：少数股东权益	72,058,823.53			
<b>取得的净资产</b>	<b>75,000,000.00</b>		<b>161,842,389.00</b>	<b>-10,654,613.20</b>

(续表)

项目	湖南京盛颐和房地产开发有限公司		长沙泽宏置业投资有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>149,488,348.35</b>	<b>116,806,611.84</b>	<b>569,951,753.02</b>	<b>510,609,063.19</b>
货币资金	433.94	433.94	524.41	524.41
预付账款	60,263,807.52	60,263,807.52		
其他应收款	22,076.60	22,076.60		
存货	89,198,546.97	56,516,810.46	569,951,228.61	510,608,538.78

项目	湖南京盛颐和房地产开发有限公司		长沙泽宏置业投资有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
固定资产	3,483.32	3,483.32		
<b>负债:</b>	<b>120,916,919.78</b>	<b>120,916,919.78</b>	<b>483,191,753.02</b>	<b>483,191,753.02</b>
应付账款	320,000.00	320,000.00		
应交税费	-48,732.78	-48,732.78	-1,528,246.98	-1,528,246.98
其他应付款	120,645,652.56	120,645,652.56	484,720,000.00	484,720,000.00
<b>净资产:</b>	<b>28,571,428.57</b>	<b>-4,110,307.94</b>	<b>86,760,000.00</b>	<b>27,417,310.17</b>
减: 少数股东权益	8,571,428.57	-1,233,092.38		
<b>取得的净资产</b>	<b>20,000,000.00</b>	<b>-2,877,215.56</b>	<b>86,760,000.00</b>	<b>27,417,310.17</b>

(续表)

项目	泉州盛联置业有限公司		诸暨祥生弘鹏置业有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产:</b>	<b>113,861,258.30</b>	<b>106,265,774.42</b>	<b>966,713,417.16</b>	<b>951,148,306.14</b>
货币资金	754.42	754.42	48,157,119.76	48,157,119.76
存货	113,860,503.88	106,265,020.00	917,794,839.12	902,229,728.10
递延所得税资产			761,458.28	761,458.28
<b>负债:</b>	<b>106,361,258.30</b>	<b>106,361,258.30</b>	<b>652,988,558.48</b>	<b>652,988,558.48</b>
应付账款			11,672,999.00	11,672,999.00
预收账款			43,688,267.00	43,688,267.00
应付职工薪酬			1,602,655.32	1,602,655.32
应交税费	-161,771.70	-161,771.70	-639,822.55	-639,822.55
其他应付款	106,523,030.00	106,523,030.00	596,664,459.71	596,664,459.71
<b>净资产:</b>	<b>7,500,000.00</b>	<b>-95,483.88</b>	<b>313,724,858.68</b>	<b>298,159,747.66</b>
减: 少数股东权益			157,176,154.20	149,378,033.58
<b>取得的净资产</b>	<b>7,500,000.00</b>	<b>-95,483.88</b>	<b>156,548,704.48</b>	<b>148,781,714.08</b>

(续表)

项目	成都创艺物业有限公司		成都三朴物业管理有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产:</b>	<b>15,340,022.24</b>	<b>9,340,022.24</b>	<b>29,485,550.41</b>	<b>17,785,550.41</b>
货币资金	3,152,860.70	3,152,860.70	665,093.14	665,093.14
应收账款	5,642,970.13	5,642,970.13	17,089,297.07	17,089,297.07
固定资产	176,495.13	176,495.13	31,160.20	31,160.20

项目	成都创艺物业有限公司		成都三朴物业管理有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
无形资产	6,000,000.00		11,700,000.00	
递延所得税资产	367,696.28	367,696.28		
<b>负债:</b>	<b>10,115,022.24</b>	<b>9,215,022.24</b>	<b>15,540,550.41</b>	<b>13,785,550.41</b>
应付账款	5,225,635.85	5,225,635.85	9,419,177.39	9,419,177.39
预收款项	3,989,386.39	3,989,386.39	4,366,373.02	4,366,373.02
递延所得税负债	900,000.00		1,755,000.00	
<b>净资产:</b>	<b>5,225,000.00</b>	<b>125,000.00</b>	<b>13,945,000.00</b>	<b>4,000,000.00</b>
减: 少数股东权益			5,578,000.00	1,600,000.00
<b>取得的净资产</b>	<b>5,225,000.00</b>	<b>125,000.00</b>	<b>8,367,000.00</b>	<b>2,400,000.00</b>

(续表)

项目	成都鑫天禹物业管理有限公司		浙江当代物业服务有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产:</b>	<b>9,084,469.84</b>	<b>7,284,469.84</b>	<b>8,703,213.65</b>	<b>7,203,213.65</b>
货币资金	2,610,195.95	2,610,195.95	2,022,172.66	2,022,172.66
应收账款	3,791,493.06	3,791,493.06	5,138,892.82	5,138,892.82
其他应收款	500,000.00	500,000.00	14,499.00	14,499.00
固定资产	382,780.83	382,780.83	27,649.17	27,649.17
无形资产	1,800,000.00		1,500,000.00	
<b>负债:</b>	<b>7,179,469.84</b>	<b>6,909,469.84</b>	<b>4,578,213.65</b>	<b>4,203,213.65</b>
应付账款			176,012.67	176,012.67
预收款项	3,526,176.87	3,526,176.87	1,420,127.44	1,420,127.44
应付职工薪酬	663,094.16	663,094.16	1,036,885.80	1,036,885.80
应交税费	502,700.07	502,700.07	100,910.85	100,910.85
其他应付款	1,834,717.91	1,834,717.91	1,469,276.89	1,469,276.89
预计负债	382,780.83	382,780.83		
递延所得税负债	270,000.00		375,000.00	
<b>净资产:</b>	<b>1,905,000.00</b>	<b>375,000.00</b>	<b>4,125,000.00</b>	<b>3,000,000.00</b>
减: 少数股东权益			825,000.00	600,000.00
<b>取得的净资产</b>	<b>1,905,000.00</b>	<b>375,000.00</b>	<b>3,300,000.00</b>	<b>2,400,000.00</b>

(续表)

项目	珠海市住宅物业管理有限公司		宁夏安欣物业服务有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值

## 2020 年年度报告

项目	珠海市住宅物业管理有限公司		宁夏安欣物业服务有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>71,683,647.26</b>	<b>42,283,647.26</b>	<b>12,356,020.01</b>	<b>8,356,020.01</b>
货币资金	10,789,101.35	10,789,101.35	3,082,270.28	3,082,270.28
应收款项	11,026,275.30	11,026,275.30	4,274,478.96	4,274,478.96
预付账款	6,965,621.91	6,965,621.91	23,999.95	23,999.95
其他应收款	11,874,854.94	11,874,854.94	206,431.56	206,431.56
存货	10,308.20	10,308.20		
固定资产	987,167.34	987,167.34	598,529.60	598,529.60
无形资产	29,400,000.00		4,000,000.00	
长期待摊费用	630,318.22	630,318.22		
递延所得税资产			170,309.66	170,309.66
<b>负债：</b>	<b>33,133,647.26</b>	<b>25,783,647.26</b>	<b>3,956,020.01</b>	<b>3,356,020.01</b>
应付账款	4,306,894.85	4,306,894.85	131,703.23	131,703.23
预收款项	3,100,613.95	3,100,613.95	994,506.33	994,506.33
应付职工薪酬	4,183,023.30	4,183,023.30	494,777.96	494,777.96
应交税费	867,246.12	867,246.12	56,024.40	56,024.40
其他应付款	13,325,869.04	13,325,869.04	1,679,008.09	1,679,008.09
递延所得税负债	7,350,000.00		600,000.00	
<b>净资产：</b>	<b>38,550,000.00</b>	<b>16,500,000.00</b>	<b>8,400,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>
减：少数股东权益	11,565,000.00	4,950,000.00	3,780,000.00	2,250,000.00
<b>取得的净资产</b>	<b>26,985,000.00</b>	<b>11,550,000.00</b>	<b>4,620,000.00</b>	<b>2,750,000.00</b>

(续表)

项目	成都合智合力物业管理有限公司		山东中宸物业发展有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>33,358,798.47</b>	<b>17,358,798.47</b>	<b>46,891,212.96</b>	<b>31,891,212.96</b>
货币资金	9,627,507.73	9,627,507.73	3,804,565.09	3,804,565.09
应收款项	6,472,467.34	6,472,467.34	16,047,932.24	16,047,932.24
预付账款	107,800.00	107,800.00	32,175.00	32,175.00
其他应收款	878,200.82	878,200.82	10,990,277.38	10,990,277.38
其他流动资产			28,961.31	28,961.31
固定资产	39,888.73	39,888.73	878,801.23	878,801.23
无形资产	16,000,000.00		15,000,000.00	
递延所得税资产	232,933.85	232,933.85	108,500.71	108,500.71
<b>负债：</b>	<b>14,748,798.47</b>	<b>12,348,798.47</b>	<b>34,855,730.99</b>	<b>31,105,730.99</b>

## 2020 年年度报告

项目	成都合智合力物业管理有限公司		山东中宸物业发展有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
应付账款	1,431,865.96	1,431,865.96	1,446,056.77	1,446,056.77
预收款项	4,490,302.27	4,490,302.27	5,281,457.89	5,281,457.89
应付职工薪酬	1,621,966.54	1,621,966.54	1,784,140.40	1,784,140.40
应交税费	179,700.11	179,700.11	932,732.84	932,732.84
其他应付款	4,624,963.59	4,624,963.59	21,661,343.09	21,661,343.09
递延所得税负债	2,400,000.00		3,750,000.00	
<b>净资产：</b>	<b>18,610,000.00</b>	<b>5,010,000.00</b>	<b>12,035,481.97</b>	<b>785,481.97</b>
减：少数股东权益	3,722,000.00	1,002,000.00	1,203,548.20	78,548.20
<b>取得的净资产</b>	<b>14,888,000.00</b>	<b>4,008,000.00</b>	<b>10,831,933.77</b>	<b>706,933.77</b>

(续表)

项目	张家港市华夏物业管理有限公司		上海益镇物业管理有限公司、上海华欣物业管理有限公司	
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>20,307,872.53</b>	<b>16,007,872.53</b>	<b>83,009,842.19</b>	<b>28,009,842.19</b>
货币资金	5,825,560.76	5,825,560.76	27,432,088.91	27,432,088.91
应收款项	9,825,069.52	9,825,069.52	61,512.00	61,512.00
其他应收款	352,534.64	352,534.64	164,000.00	164,000.00
固定资产	4,707.61	4,707.61	352,241.28	352,241.28
无形资产	4,300,000.00		55,000,000.00	
<b>负债：</b>	<b>16,332,872.53</b>	<b>15,257,872.53</b>	<b>29,378,051.80</b>	<b>15,628,051.80</b>
应付账款	1,283,548.78	1,283,548.78		
预收款项	3,373,886.46	3,373,886.46	7,902,729.92	7,902,729.92
应付职工薪酬	3,063,081.16	3,063,081.16	4,458,727.29	4,458,727.29
应交税费	776,034.00	776,034.00	3,266,594.59	3,266,594.59
其他应付款	6,761,322.13	6,761,322.13		
递延所得税负债	1,075,000.00		13,750,000.00	
<b>净资产：</b>	<b>3,975,000.00</b>	<b>750,000.00</b>	<b>53,631,790.39</b>	<b>12,381,790.39</b>
减：少数股东权益	397,500.00	75,000.00	5,363,179.04	1,238,179.04
<b>取得的净资产</b>	<b>3,577,500.00</b>	<b>675,000.00</b>	<b>48,268,611.35</b>	<b>11,143,611.35</b>

(续表)

项目	德阳洋洋君安物业管理有限公司	上海上置物业集团有限公司
----	----------------	--------------

## 2020 年年度报告

	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>10,166,113.70</b>	<b>6,566,113.70</b>	<b>158,120,095.08</b>	<b>93,420,095.08</b>
货币资金	2,853,147.05	2,853,147.05	58,622,447.11	58,622,447.11
应收款项	2,631,524.78	2,631,524.78	26,598,175.29	26,598,175.29
预付账款	113,106.65	113,106.65		
其他应收款	511,454.72	511,454.72	6,162,904.35	6,162,904.35
存货			1,000.00	1,000.00
其他流动资产			1,157.07	1,157.07
固定资产	78,946.69	78,946.69	172,471.98	172,471.98
无形资产	3,600,000.00		64,896,925.87	196,925.87
递延所得税资产	377,933.81	377,933.81	1,665,013.41	1,665,013.41
<b>负债：</b>	<b>4,106,113.70</b>	<b>3,566,113.70</b>	<b>74,222,403.86</b>	<b>58,047,403.86</b>
应付账款	336,987.16	336,987.16	13,181,019.34	13,181,019.34
预收款项	976,687.57	976,687.57	8,241,370.47	8,241,370.47
应付职工薪酬	1,286,475.30	1,286,475.30	2,660,995.47	2,660,995.47
应交税费	275,672.15	275,672.15	4,026,956.66	4,026,956.66
其他应付款	690,291.52	690,291.52	26,529,998.60	26,529,998.60
预计负债			3,407,063.32	3,407,063.32
递延所得税负债	540,000.00		16,175,000.00	
<b>净资产：</b>	<b>6,060,000.00</b>	<b>3,000,000.00</b>	<b>83,897,691.22</b>	<b>35,372,691.22</b>
减：少数股东权益	2,969,400.00	1,470,000.00	33,559,076.49	14,149,076.49
<b>取得的净资产</b>	<b>3,090,600.00</b>	<b>1,530,000.00</b>	<b>50,338,614.73</b>	<b>21,223,614.73</b>

(续表)

项目	无锡东洲物业管理有限公司	
	公允价值	账面价值
<b>资产：</b>	<b>22,780,187.94</b>	<b>17,780,187.94</b>
货币资金	15,757,006.61	15,757,006.61
应收款项	1,717,653.66	1,717,653.66
其他应收款	173,094.52	173,094.52
固定资产	52,543.85	52,543.85
无形资产	5,000,000.00	
递延所得税资产	79,889.30	79,889.30
<b>负债：</b>	<b>19,030,187.94</b>	<b>17,780,187.94</b>
应付账款	2,031,267.10	2,031,267.10
预收款项	11,835,844.41	11,835,844.41

项目	无锡东洲物业管理有限公司	
	公允价值	账面价值
应付职工薪酬	1,235,913.70	1,235,913.70
应交税费	775,004.35	775,004.35
其他应付款	1,902,158.38	1,902,158.38
递延所得税负债	1,250,000.00	
<b>净资产：</b>	<b>3,750,000.00</b>	
减：少数股东权益		
<b>取得的净资产</b>	<b>3,750,000.00</b>	

2. 同一控制下企业合并：无。
3. 反向收购：无。

## 4. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海润棉实业有限公司	405,102,635.63	100.00	转让	2020-07-08	资产交割		—	—	—	—	—	—
成都迪康药业股份有限公司	822,669,105.00	91.41	转让	2020-10-23	资产交割	375,503,149.27	—	—	—	—	—	—
合肥磊索商贸有限公司	—	99.00	转让	2020-10-29	工商变更完成		—	—	—	—	—	—
阜阳光美置业有限公司	—	100.00	转让	2020-10-29	工商变更完成		—	—	—	—	—	—
青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	—	51.21	转让	2020-10-29	工商变更完成		—	—	—	—	—	—
无锡悦榕投资有限公司	474,905,082.00	51.00	转让	2020-09-18	工商变更完成	-926,628.04						
太仓辉耀房地产开发有限公司	380,000,000.00	50.00	转让	2020-11-18	工商变更完成							
四川己庄酒店管理有限公司	3,870,900.00	100.00	转让	2020-12-23	工商变更完成	-217,820.09						

注：其中 1) 本年注销北京蓝光和骏置业有限公司、新乡蓝光和骏置业有限责任公司等以前年度成立而无实际经营的公司 10 家；2) 因股权处置相应减少上海润棉实业有限公司及其下属 8 家全资子公司、成都迪康药业股份有限公司及其下属 7 家全资子公司和 2 家控股子公司、太仓辉耀房地产开发有限公司及其下属 1 家全资子公司杭州启辉置业有限公司、无锡悦榕投资有限公司及四川己庄酒店管理有限公司；3) 截至本年处置日，合肥磊索商贸有限公司、阜阳光美置业有限公司及青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司该三家公司（新设）均无实际出资，因故以零元对价处置。



## 5. 本年度新设纳入合并范围的子公司

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
1	常州圣鑫置业有限公司	4级	100.00	100.00	1,709,102,112.72	-6,897,887.28
2	昆明城铭房地产开发有限公司	5级	63.00	63.00	1,490,887,465.31	57,465.31
3	温州新蓝置业有限公司	3级	51.00	51.00	1,445,533,866.97	33,866.97
4	福州蓝庆置业有限公司	4级	21.00	21.00	1,316,361,963.72	-11,238,036.28
5	成都俊逸置业有限公司	2级	60.00	60.00	819,807,743.13	-101,156.87
6	南宁融金置业有限公司	6级	68.45	68.45	665,997,189.88	-2,810.12
7	南京锦焯置业有限公司	4级	51.00	51.00	596,352,357.48	-1,397,642.52
8	南京三石和骏置业有限公司	3级	51.00	51.00	539,555,082.56	5,082.56
9	福州融兴蓝房地产开发有限公司	4级	34.00	34.00	281,405,488.04	-100,572.57
10	天津蓝光浩坤房地产开发有限公司	4级	51.00	51.00	450,618,866.18	-381,133.82
11	成都鼎骏置业有限公司	3级	60.00	60.00	366,134,756.21	-2,448,143.79
12	台州蓝光置业有限公司	3级	35.70	35.70	362,954,894.41	-1,647.19
13	桐乡市恒蓝置业有限公司	4级	49.50	49.50	344,992,299.14	-5,007,700.86
14	济南蓝盛瑞远房地产有限责任公司	2级	100.00	100.00	300,000,000.00	
15	诸暨祥生弘鹏置业有限公司 (注1)	5级	27.50	27.50	280,298,971.09	-17,860,776.57
16	西安垣城渲置业有限公司	3级	51.00	51.00	250,075,993.66	1,993.66
17	西安焯坤置业有限公司	3级	100.00	100.00	243,610,911.15	10,911.15
18	石家庄蓝光和骏房地产开发有限	3级	75.00	75.00	228,461,898.79	-38,101.21
19	昆明城锋房地产开发有限公司	5级	50.00	50.00	205,001,642.76	-5,678,357.24
20	济南蓝和房地产开发有限公司	3级	100.00	100.00	168,094,573.52	-105,426.48
21	福州蓝瑞置业有限公司	3级	100.00	100.00	113,518,606.63	-81,393.37
22	苏州锐石文华房地产开发有限公司	4级	50.00	50.00	110,568,293.32	18,293.32
23	嘉兴蓝光筑鼎置业有限公司	4级	81.45	81.45	90,990,814.44	-9,009,185.56
24	重庆华景域房地产开发有限公司	5级	100.00	100.00	2,721,339.45	221,138,886.76
25	西安永瀚置业有限公司	4级	75.00	75.00	84,999,728.08	-271.92
26	常州博焯房地产有限公司	3级	71.43	71.43	77,368,800.23	-1,199.77
27	上饶市城铭房地产开发有限公司	4级	45.50	45.50	57,784,591.18	-627,566.82
28	烟台蓝驰置业有限公司	4级	51.00	51.00	40,991,438.52	-8,561.48
29	西安锃泽置业有限公司	4级	98.00	98.00	29,992,200.00	
30	长沙泽宏置业投资有限公司	4级	51.00	51.00	24,244,329.23	-3,172,980.94
31	南宁垒财置业有限公司	7级	68.45	68.45	15,773,988.74	-4,226,011.27
32	常州灿琮置业有限公司	4级	32.55	32.55	21,171,681.94	-3,828,318.06
33	温州蓝瑞置业有限公司	3级	100.00	100.00	20,012,499.41	12,499.41
34	宁波奉化蓝煜置业有限公司	5级	100.00	100.00	7,287,066.84	-2,712,933.16
35	西安城均锐置业有限公司	4级	92.50	92.50	10,002,099.83	2,099.83
36	温州蓝裕置业有限公司	3级	100.00	100.00	9,999,273.77	-726.23
37	西安垣锦铎置业有限公司	5级	92.50	92.50	9,989,447.77	-10,552.23
38	南充德融置业有限公司	2级	50.00	50.00	11,346,008.59	-8,653,991.41
39	咸阳万玉科置业有限公司	3级	53.00	53.00	9,178,970.45	-10,827,317.45
40	瑞安蓝顺置业有限公司	4级	35.70	35.70	8,622,639.63	-1,377,360.37
41	温州蓝屿置业有限公司	4级	100.00	100.00	8,510,648.97	-1,489,351.03

## 2020 年年度报告

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
42	温州蓝泽置业有限公司	4级	100.00	100.00	7,901,663.10	-2,098,336.90
43	泰安蓝驰房地产开发有限公司	4级	51.00	51.00	7,500,654.43	-2,107,265.57
44	宁波坤钰置业有限公司	4级	100.00	100.00	6,234,925.82	-3,765,074.18
45	绍兴瑞沁企业管理有限责任公司	3级	99.00	99.00	4,998,669.94	-858.91
46	成都锐麒置业有限公司	2级	100.00	100.00	15,383,696.20	-4,616,303.80
47	盐城中蓝置业有限公司	3级	100.00	100.00	-4,394,188.13	-4,394,188.13
48	威海鹏邦商贸有限公司	3级	51.00	51.00	749,540.29	749,540.29
49	山西玉久昌房地产开发有限公司	4级	100.00	100.00	402,620.18	-9,910.36
50	北京蓝光企业管理有限公司	4级	97.00	97.00	200,050.11	50.11
51	陕西坤城锦置业有限公司	3级	100.00	100.00	13,241.01	13,241.01
52	郑州市塘鑫置业有限公司	4级	51.00	51.00	5,320.21	5,320.21
53	福州坛尊置业有限公司	4级	100.00	100.00	2,856.73	2,856.73
54	德州蓝和房地产开发有限公司	4级	100.00	100.00	2,166.68	2,166.68
55	长沙市塬锁商贸有限责任公司	3级	100.00	100.00	2,047.02	2,047.02
56	西安境城铭铸置业有限公司	3级	100.00	100.00	1,478.13	1,478.13
57	福州蓝榕置业有限公司	3级	100.00	100.00	1,342.36	1,342.36
58	东阳蓝盛置业有限公司	4级	51.00	51.00	1,065.91	1,065.91
59	合肥远骏商贸有限公司	3级	100.00	100.00	485.30	485.30
60	东莞市场坤城市建设有限公司	5级	90.00	90.00	394.06	394.06
61	泉州城钰置业有限公司	3级	100.00	100.00	-15.28	-15.28
62	济南蓝润房地产开发有限公司	3级	100.00	100.00	-61.42	-61.42
63	南昌城钊置业有限公司	3级	100.00	100.00	-74.98	-74.98
64	福州蓝英置业有限公司	4级	100.00	100.00	-97.92	-97.92
65	石家庄蓝光锦和房地产开发有限公司	3级	100.00	100.00	-112.07	-112.07
66	温州蓝锦置业有限公司	4级	100.00	100.00	-119.18	-119.18
67	温州蓝利置业有限公司	3级	100.00	100.00	-125.82	-125.82
68	温州蓝尚置业有限公司	3级	100.00	100.00	-144.61	-144.61
69	温州蓝菲置业有限公司	4级	100.00	100.00	-147.35	-147.35
70	金华市蓝新置业有限公司	4级	51.00	51.00	-149.68	-149.68
71	桐乡市恒骏置业有限公司	5级	51.00	51.00	-166.26	-166.26
72	西安坤锦锐置业有限公司	3级	70.00	70.00	-179.84	-179.84
73	济南蓝本环境科技有限公司	5级	100.00	100.00	-197.81	-197.81
74	上海偲玮置业有限公司	3级	100.00	100.00	-249.80	-249.80
75	南宁尼克斯置业有限公司	2级	51.00	51.00	-289.12	-289.12
76	成都昊霖置业有限公司	2级	100.00	100.00	-317.36	-317.36
77	泉州城钰置业有限公司	3级	100.00	100.00	-319.66	-319.66
78	北京蓝光和骏置业有限公司	3级	100.00	100.00	-349.91	-349.91
79	南京翔瓌置业有限公司	3级	100.00	100.00	-381.04	-381.04
80	常州坤钰房地产有限公司	3级	100.00	100.00	-386.42	-386.42
81	泉州城钥置业有限公司	4级	100.00	100.00	-412.30	-412.30
82	无锡衍堂房地产有限公司	4级	100.00	100.00	-449.76	-449.76
83	无锡瀚壺房地产有限公司	4级	100.00	100.00	-544.37	-544.37
84	云南德骏置业有限公司	5级	50.00	50.00	-553.80	-553.80
85	成都烽天置业有限公司	2级	100.00	100.00	-555.34	-555.34
86	成都蓝泰置业有限公司	2级	51.00	51.00	-555.34	-555.34

## 2020 年年度报告

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
87	西安圣锦铭置业有限公司	4 级	100.00	100.00	-589.18	-589.18
88	福州坛铭置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-616.62	-616.62
89	佛山市城钧房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00	-660.95	-660.95
90	苏州衍业商务咨询有限公司	4 级	100.00	100.00	-671.78	-671.78
91	太原炜坤房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00	-673.36	-673.36
92	桐乡市华骏置业有限公司	4 级	51.00	51.00	-744.81	-744.81
93	郑州市坤锐置业有限责任公司	3 级	51.00	51.00	-759.18	-759.18
94	上海富耐房地产开发有限公司	4 级	60.00	60.00	-783.87	-783.87
95	郑州市坤铄置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-1,059.52	-1,059.52
96	晋中珂锐房地产开发有限公司	3 级	60.00	60.00	-1,188.86	-1,188.86
97	晋中城锐房地产开发有限公司	4 级	60.00	60.00	-1,188.86	-1,188.86
98	南京铮瑾置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-1,218.11	-1,218.11
99	西安康城锑锦置业有限公司	4 级	70.00	70.00	-1,683.88	-1,683.88
100	洛阳市臻源置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-1,751.02	-1,751.02
101	无锡逸壹房地产有限责任公司	4 级	100.00	100.00	-2,097.47	-2,097.47
102	包头蓝光和骏房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00	-2,132.83	-2,132.83
103	苏州千万间商务咨询有限公司	4 级	100.00	100.00	-2,221.95	-2,221.95
104	成都昊鼎置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-2,273.53	-2,273.53
105	郑州市塬锋置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-3,590.88	-3,590.88
106	苏州旭泽商务咨询有限公司	4 级	100.00	100.00	-3,958.39	-3,958.39
107	苏州炊堂商务咨询有限公司	4 级	100.00	100.00	-3,961.85	-3,961.85
108	泸州逸城骏逸置业有限公司	2 级	51.00	51.00	-8,189.52	-8,189.52
109	无锡奥辉置业有限公司	5 级	52.06	52.06	-8,585.39	-8,585.39
110	昆明圣锦房地产开发有限公司	6 级	70.00	70.00	-11,438.79	-11,438.79
111	昆明坤钰房地产开发有限公司	2 级	100.00	100.00	-26,898.75	-26,898.75
112	长沙市纬盾商贸有限责任公司	3 级	100.00	100.00	-43,978.04	-43,978.04
113	银川坤锦铭置业有限公司	4 级	100.00	100.00	-58,983.92	-58,983.92
114	武汉城锐房地产开发有限公司	4 级	51.00	51.00	-297,029.86	-297,029.86
115	石家庄蓝光雍锦房地产开发有限公司	4 级	75.00	75.00	-303,371.06	-303,371.06
116	南充逸骏置业有限公司	3 级	50.00	50.00	-354,809.04	-354,809.04
117	南宁础铭置业有限公司	3 级	51.00	51.00	-562,913.75	-562,913.75
118	上饶琦钰置业有限公司	4 级	51.00	51.00	-589,050.00	-589,050.00
119	东阳蓝创置业有限公司	5 级	51.00	51.00	-635,492.10	-635,492.10
120	南京中润和骏置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-790,400.58	-790,400.58
121	云南乾升置业有限公司	3 级	51.00	51.00	-1,639,664.70	-1,639,664.70
122	郑州市塬铭置业有限公司	5 级	51.00	51.00	-1,819,365.07	-1,819,365.07
123	兰州昶盛达房地产开发有限责任公司	4 级	100.00	100.00	-2,873,722.50	-2,874,744.31
124	长沙市腾奎商贸有限责任公司	4 级	51.00	51.00	5,629.61	5,629.61
125	佛山市均钰房地产开发有限公司	4 级	40.80	40.80	-4,058,851.89	-4,058,851.89
126	信阳市塘瑞置业有限公司	4 级	51.00	51.00	-4,251,714.50	-4,251,714.50
127	佛山市烁坤房地产开发有限公司	3 级	51.00	51.00	-5,711,336.33	-5,711,336.33
128	常州锐蓝置业有限公司	5 级	50.00	50.00	-3,809,066.53	-3,809,066.53

## 2020 年年度报告

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
129	湖南京盛颐房地产开发有限公司	5 级	35.70	35.70	-4,823,277.66	-712,969.72
130	泉州盛联置业有限公司	4 级	64.00	64.00	-5,160,505.78	-5,065,021.90
131	南阳市垣铠置业有限公司	4 级	100.00	100.00	-2,122,901.37	-2,122,901.37
132	烟台达源置业有限公司	3 级	51.00	51.00	-927,825.04	-10,927,825.04
133	无锡奥樾置业有限公司	6 级	52.06	52.06	-6,461,558.55	-6,461,558.55
134	泰州中蓝置业有限公司	3 级	100.00	100.00	-8,894,647.99	-8,894,647.99
135	湖北楷炎房地产开发有限公司	4 级	51.00	51.00	-11,375,915.33	-11,375,915.33
136	西安润潼置业有限公司	4 级	100.00	100.00	-14,476,410.46	-3,821,797.26
137	南阳市垣鑫置业有限公司	4 级	100.00	100.00	-12,686,846.65	-12,686,846.65
138	昆明坤锦房地产开发有限公司	6 级	51.00	51.00	-529,873.12	-529,873.12
139	重庆均钰泓置业有限公司	6 级	100.00	100.00		
140	重庆均铎泓商业管理有限公司	5 级	100.00	100.00		
141	泰州蓝铭置业有限公司	4 级	83.30	83.30		
142	南京锦钥置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
143	徐州锦焯置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
144	徐州彪茂置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
145	连云港凯蓝置业有限公司	5 级	51.00	51.00		
146	徐州铮锦置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
147	南京和骏泰置业有限公司	4 级	51.00	51.00		
148	宝鸡蓝光嘉苑商业经营管理有限公司	3 级	51.00	51.00		
149	无锡堂衍房地产有限公司	4 级	100.00	100.00		
150	常州辰阳房地产有限公司	4 级	100.00	100.00		
151	成都德骏置业有限公司	2 级	70.00	70.00		
152	信阳市臻瀑置业有限公司	3 级	51.00	51.00		
153	信阳市灿璟置业有限公司	4 级	40.80	40.80		
154	长沙市源铠房地产开发有限公司	3 级	51.00	51.00		
155	武汉坤瑞房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00		
156	武汉坤盛房地产开发有限公司	3 级	51.00	51.00		
157	烟台福骏置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
158	济南蓝工置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
159	济南市道云信天投资合伙企业（有限合伙）	4 级	100.00	100.00		
160	烟台骏新置业有限公司	4 级	58.00	58.00		
161	东莞市蓝光城市更新有限公司	3 级	100.00	100.00		
162	东莞市烁城城市建设有限公司	4 级	90.00	90.00		
163	佛山市煜城房地产开发有限公司	3 级	65.00	65.00		
164	佛山市煜坤房地产开发有限公司	4 级	65.00	65.00		
165	广州烨城房地产开发有限公司	3 级	62.50	62.50		
166	宁波蓝隆置业有限公司	7 级	100.00	100.00		
167	宁波昕蓝置业有限公司	8 级	100.00	100.00		
168	南京蓝瑞置业有限公司	5 级	100.00	100.00		
169	宁波蓝弘置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
170	宁波奉化蓝新置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
171	宁波奉化蓝中置业有限公司	5 级	100.00	100.00		

## 2020 年年度报告

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
172	上海浦励企业管理中心（有限合伙）	4 级	100.00	100.00	349,998,064.55	-1,935.45
173	南通蓝汇置业有限公司	5 级	100.00	100.00		
174	南通澎垚置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
175	温州蓝闽置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
176	南昌琦锦置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
177	杭州坤钥置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
178	杭州蓝光坤铭置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
179	杭州蓝光坤铭置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
180	金华蓝东置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
181	金华蓝大置业有限公司	4 级	100.00	100.00		
182	台州蓝泰置业有限公司	3 级	51.00	51.00		
183	台州蓝泰坤铭置业有限公司	4 级	51.00	51.00		
184	嘉兴中力物业服务有限公司	4 级	39.02	39.02		
185	天津蓝光全维商业管理有限公司	4 级	39.02	39.02		
186	陕西蓝光全维商业管理有限公司	5 级	39.02	39.02		
187	成都蓝光全维商业管理有限公司	5 级	39.02	39.02		
188	西昌蓝光全维商业管理有限公司	6 级	39.02	39.02		
189	天津蓝光锦程商业管理有限公司	5 级	39.02	39.02		
190	哈尔滨蓝光全维商业管理有限公司	6 级	39.02	39.02		
191	徐州蓝光嘉宝物业服务有限公司	3 级	39.02	39.02		
192	成都创艺物业有限公司	3 级	65.04	65.04		
193	成都三朴物业管理有限公司	3 级	39.02	39.02		
194	成都嘉宝嘉饰家装饰工程有限公司	3 级	65.04	65.04		
195	武汉嘉宝智慧物业服务有限公司	3 级	65.04	65.04		
196	山东蓝光嘉宝物业服务有限公司	4 级	39.02	39.02		
197	安徽省跃龙嘉宝物业服务有限公司	4 级	39.02	39.02		
198	上海蓝庆益物业管理有限公司	3 级	65.04	65.04		
199	上海益镇物业管理有限公司	4 级	58.54	58.54		
200	奎屯盛和物业服务有限公司	5 级	58.54	58.54		
201	上海华欣物业管理有限公司	4 级	58.54	58.54		
202	贵州蓝光嘉宝物业服务有限公司	3 级	65.04	65.04		
203	江苏蓝光嘉宝物业服务有限公司	3 级	65.04	65.04		
204	浙江当代物业服务有限公司	3 级	52.03	52.03		
205	金华源源物业服务有限公司	4 级	52.03	52.03		
206	广安万品物业管理有限公司	3 级	63.74	63.74		
207	宁夏安欣物业服务有限公司	3 级	35.77	35.77		
208	宁夏安欣保安服务有限公司	4 级	35.77	35.77		
209	河北嘉宝物业服务有限公司	3 级	39.02	39.02		
210	蓝光嘉宝国际发展（香港）有限公司	3 级	65.04	65.04		

## 2020 年年度报告

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
211	四川嘉宝时代川博物业服务服务有限公司	3 级	42.28	42.28		
212	西安蓝光嘉宝物业服务服务有限公司	3 级	39.02	39.02		
213	贵州百里杜鹃蓝光嘉宝物业管理有限公司	3 级	45.53	45.53		
214	珠海市住宅物业管理有限公司	3 级	45.53	45.53		
215	深圳市长广深物业管理有限公司	4 级	45.53	45.53		
216	珠海市华程恒业物业管理有限公司	4 级	45.53	45.53		
217	山东中宸物业发展有限公司	3 级	58.54	58.54		
218	山东绿凯物业发展有限公司	4 级	58.54	58.54		
219	成都合智合力物业管理有限公司	3 级	52.03	52.03		
220	德阳洋洋君安物业管理有限公司	3 级	33.17	33.17		
221	上海上置物业集团有限公司	3 级	39.02	39.02		
222	上海美兰湖物业管理有限公司	4 级	39.02	39.02		
223	粟禾建设工程科技（上海）有限公司	4 级	39.02	39.02		
224	张家港市华夏物业管理有限公司	3 级	58.54	58.54		
225	成都鑫天禹物业管理有限公司	4 级	42.28	42.28		
226	内江嘉亿物业管理有限责任公司	4 级	21.56	21.56		
227	徐州骏钥置业有限公司	2 级	100.00	100.00		
228	宿迁安骏置业有限公司	3 级	65.00	65.00		
229	蓝光企业管理有限公司 LanguangBusinessManagement Limited	5 级	100.00	100.00	190,580.98	-26.40
230	成都蓝光企业管理有限公司	6 级	100.00	100.00		
231	上海坤钥商贸有限公司	3 级	100.00	100.00		
232	上海淦升商贸有限公司	3 级	100.00	100.00		
233	成都锐融置业有限公司	3 级	51.00	51.00		
234	昆明坤铄房地产开发有限公司	5 级	100.00	100.00		
235	昆明城铄房地产开发有限公司	5 级	100.00	100.00		
236	重庆蓝骏德恩置地有限公司	4 级	50.00	50.00		
237	天津蓝光骏清房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00		
238	天津蓝光骏驰房地产开发有限公司	4 级	100.00	100.00		
239	连云港惠澜置业有限公司	4 级	51.00	51.00		
240	盐城蓝光和骏置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
241	南京焜泓置业有限公司	3 级	100.00	100.00		
242	南京和骏房地产开发有限公司	2 级	100.00	100.00		
243	合肥磊索商贸有限公司	4 级	100.00	100.00		
244	阜阳光美置业有限公司	5 级	100.00	100.00		-632,783.38
245	合肥骏恒商贸有限公司	3 级	100.00	100.00		
246	合肥骏珍商贸有限公司	3 级	100.00	100.00		
247	合肥桂索商贸有限公司	4 级	100.00	100.00		

序号	名称	级次	表决权比例%	持股比例%	期末净资产	本期净利润
248	西安炫坤房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00		
249	呼和浩特市坤锦房地产开发有限公司	3 级	100.00	100.00		
250	山西坤铄房地产开发有限公司	3 级	80.00	80.00		
251	山西坤钥房地产开发有限公司	4 级	56.00	56.00		
252	山西坤铭房地产开发有限公司	3 级	70.00	70.00		
253	山西珂铭房地产开发有限公司	3 级	60.00	60.00		
254	广州浦兴商贸有限公司	3 级	100.00	100.00		
255	重庆市嘉宝生活家物业服务服务有限公司	4 级	64.55	64.55		
256	云南蓝方物业服务服务有限公司	4 级	32.18	32.18		
257	四川嘉宝尊悦誉峰物业服务服务有限公司	4 级	39.02	39.02		
258	四川嘉宝文德物业管理有限公司	4 级	35.77	35.77		
259	河北诚达嘉宝物业管理有限公司	4 级	32.52	32.52		
260	榕嘉（上海）数字科技有限公司	4 级	65.04	65.04		
261	湘乡市东山物业管理有限公司	3 级	33.17	33.17		
262	北京金罗马物业管理有限公司	3 级	45.53	45.53		
263	无锡东洲物业管理有限公司	3 级	65.04	65.04		

注 1：本公司全资子公司杭州蓝光置业有限公司持有杭州蓝光和骏创煜房地产开发有限公司（以下简称杭州创煜）55%的股权，杭州创煜持有诸暨祥生弘鹏置业有限公司（以下简称诸暨弘鹏）50%的股权，杭州创煜能够对诸暨弘鹏董事会及相关经营活动实施控制，本公司将诸暨弘鹏纳入合并范围，根据持股比例，本公司享有诸暨弘鹏 27.5%的权益。

注 2：上表中期末净资产和本期净利润为零的子公司，系尚未投入资本金、亦尚未开始实际经营活动所致。

## 八、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	四川蓝光和骏实业有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00		同一控制合并
2	上海蓝裔网络科技有限公司	上海	上海	网络科技	100.00		投资设立
3	南宁尼克斯置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		51.00	投资设立
4	成都均钰企业管理有限公司	成都	成都	企业管理、咨询		100.00	投资设立
5	成都均锴企业管理有限公司	成都	成都	企业管理、咨询		51.00	投资设立
6	重庆场玖商贸有限责任公司	重庆	重庆	销售		74.18	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
7	重庆灿瑞置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		74.18	投资设立
8	杭州工发企业管理有限公司	杭州	杭州	实业投资、企业管理咨询		74.18	非同一控制合并
9	重庆宇晟置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		72.70	非同一控制合并
10	重庆烁均置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		74.18	投资设立
11	重庆均钰泓置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	投资设立
12	成都烽天置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
13	四川己庄酒店管理有限公司	成都	成都	酒店管理		100.00	同一控制合并
14	成都布鲁泰尔置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
15	重庆正惠置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	同一控制合并
16	重庆均铎泓商业管理有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	投资设立
17	四川蓝光生态环境产业有限公司	成都	成都	景观工程设计、施工		100.00	投资设立
18	四川蓝光工程咨询设计有限公司	成都	成都	建筑装饰设计、施工		70.00	投资设立
19	成都蓝光生态园林工程有限公司	成都	成都	园林景观设计、施工		70.00	投资设立
20	四川万郡绿建科技有限公司	成都	成都	建筑装饰设计、施工		70.00	投资设立
21	四川蓝本数字建造科技有限公司	成都	成都	建筑装饰设计、施工		100.00	非同一控制合并
22	四川蓝本工程设计有限公司	成都	成都	专业技术服务		100.00	投资设立
23	四川蓝光优居科技有限公司	成都	成都	装饰设计、家居用品		100.00	投资设立
24	四川蓝光光谷环境科技有限公司	成都	成都	建筑施工		100.00	非同一控制合并
25	济南蓝本环境科技有限公司	济南	济南	建筑施工		100.00	投资设立
26	成都金谷景观工程有限公司	成都	成都	园林设计、园林养护		100.00	投资设立
27	成都煜明装饰工程有限公司	成都	成都	建筑装饰装修		100.00	投资设立
28	云南蓝光通泽商业经营管理有限公司	昆明	昆明	房产经纪、物业管理		100.00	投资设立
29	四川融通金悦商业经营管理有限公司	成都	成都	酒店管理		100.00	投资设立
30	四川金悦汇电子商务有限公司	成都	成都	网络销售		100.00	投资设立
31	成都蓝光嘉鑫资产管理有限公司	成都	成都	资产管理		100.00	投资设立
32	北京蓝光商业经营管理有限公司	北京	北京	企业管理、房地产中介		100.00	投资设立
33	四川蓝光商业经营管理有限公司	成都	成都	企业管理、房地产中介		100.00	同一控制合并
34	成都成华和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
35	苏州蓝光和骏置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	同一控制合



## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
							并
36	成都邛崃和骏置业有限公司	邛崃	邛崃	房地产开发		66.67	同一控制合并
37	成都成华中泓房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
38	成都新都蓝光房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
39	成都香都同瑞置业有限公司	成都	成都	房地产开发		50.00	非同一控制合并
40	南京蓝光和骏置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
41	徐州凯蓝嘉置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		34.00	投资设立
42	涟水蓝光置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100.00	投资设立
43	涟水安骏置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		70.00	投资设立
44	泰州蓝铭置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发		83.30	投资设立
45	南京锦钥置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
46	徐州锦烨置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100.00	投资设立
47	徐州彭茂置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100.00	投资设立
48	连云港凯蓝置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		51.00	投资设立
49	徐州铮锦置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100.00	投资设立
50	南京和骏泰置业有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	投资设立
51	重庆智慧蓝光通泽商业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理咨询、房地产中介服务		100.00	投资设立
52	宝鸡蓝光嘉苑商业经营管理有限公司	宝鸡	宝鸡	商业运营管理、企业管理		51.00	投资设立
53	武汉和骏置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	同一控制合并
54	武汉锦绣盛开置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		58.00	非同一控制合并
55	武汉市新宏森地产置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		58.00	非同一控制合并
56	无锡蓝光和骏置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	同一控制合并
57	无锡蓝光置地有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	投资设立
58	无锡逸垚房地产有限责任公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	投资设立
59	无锡衍堂房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	投资设立
60	无锡堂衍房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	投资设立
61	常州辰阳房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		100.00	投资设立
62	成都商道贸易有限责任公司	成都	成都	销售		100.00	投资设立
63	成都汉润科技发展有限公司	成都	成都	物业管理		95.00	同一控制合并
64	四川嘉宝房地产营销代理有限公司	成都	成都	房地产中介服务		99.75	同一控制合并
65	成都德骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
66	成都嘉宝商业物业经营管理有限公司	成都	成都	物业管理		99.80	同一控制合并
67	成都和祥实业有限公司	成都	成都	房地产开发		98.84	同一控制合并
68	郑州蓝光和骏置业有限责任公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	投资设立
69	新乡市懿鸿置业有限公司	新乡	新乡	房地产开发		60.82	投资设立
70	洛阳市臻源置业有限公司	信阳	信阳	房地产开发		100.00	投资设立
71	信阳市臻源置业有限公司	信阳	信阳	房地产开发		51.00	投资设立
72	信阳市灿璟置业有限公司	信阳	信阳	房地产开发		40.80	投资设立
73	郑州市塬锋置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	投资设立
74	南阳市垣铠置业有限公司	南阳	南阳	房地产开发		100.00	投资设立
75	郑州市坤锐置业有限责任公司	郑州	郑州	房地产开发		51.00	投资设立
76	郑州市塘鑫置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		51.00	投资设立
77	郑州市塬铭置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		51.00	投资设立
78	信阳市塘瑞置业有限公司	信阳	信阳	房地产开发		51.00	投资设立
79	郑州市坤铄置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	投资设立
80	惠州市焯坊商贸有限公司	惠州	惠州	电子商务、企业管理咨询		100.00	投资设立
81	新乡市蓝光臻源置业有限公司	新乡	新乡	房地产开发		51.02	投资设立
82	新乡市蓝光锦润置业有限公司	新乡	新乡	房地产开发		51.02	投资设立
83	新乡市铭瀚置业有限公司	新乡	新乡	房地产开发		41.00	投资设立
84	河南骏福置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		61.00	投资设立
85	新乡市唐普锦鸿房地产开发有限公司	新乡	新乡	房地产开发		51.00	投资设立
86	漯河懿鸿置业有限公司	漯河	漯河	房地产开发		51.00	投资设立
87	漯河市臻源置业有限公司	漯河	漯河	房地产开发		51.00	投资设立
88	洛阳浩德安澜置业有限公司	洛阳	洛阳	房地产开发		51.00	非同一控制合并
89	河南中成浩德房地产开发有限公司	洛阳	洛阳	房地产开发		51.00	非同一控制合并
90	信阳市和骏置业有限公司	信阳	信阳	房地产开发		100.00	投资设立
91	南阳市垣鑫置业有限公司	南阳	南阳	房地产开发		100.00	投资设立
92	河南蓝光峰创置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		51.00	投资设立
93	开封市蓝光亿乘置业有限公司	开封	开封	房地产开发		65.00	投资设立
94	长沙蓝光和骏置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00	同一控制合并
95	湖南如泰置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		60.00	非同一控制合并
96	湖南三环置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		42.00	非同一控制合并
97	湖南瑞琪置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00	同一控制合并

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
98	长沙国祯锦润置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		49.00	投资设立
99	长沙市塬铠房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		51.00	投资设立
100	长沙市腾奎商贸有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发		51.00	投资设立
101	湖南京盛颐和房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		70.00	非同一控制合并
102	长沙市纬盾商贸有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00	投资设立
103	长沙泽宏置业投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00	非同一控制合并
104	长沙市塬锁商贸有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00	投资设立
105	武汉市市场玖商贸有限公司	武汉	武汉	销售		100.00	投资设立
106	武汉名流时代置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	非同一控制合并
107	湖北楷熠房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发		78.00	投资设立
108	湖北楷竣房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发		100.00	投资设立
109	湖北楷炎房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发		51.00	投资设立
110	武汉城锐房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发		51.00	投资设立
111	湖北楷烁房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发		100.00	投资设立
112	武汉市森熠商贸有限责任公司	武汉	武汉	批发和零售业		100.00	投资设立
113	武汉坤瑞房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	投资设立
114	武汉坤盛房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		51.00	投资设立
115	青岛蓝光房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	投资设立
116	济南蓝光房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		100.00	投资设立
117	山东蓝光文化旅游发展有限公司	济南	济南	房地产开发		90.00	投资设立
118	山东嘉州置地有限公司	淄博	淄博	房地产开发		60.00	非同一控制合并
119	威海和骏房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发		51.00	投资设立
120	威海文华房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发		51.00	非同一控制合并
121	山东和骏置业有限公司	济南	济南	房地产开发		51.00	投资设立
122	山东蓝驰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		51.00	投资设立
123	济南蓝源房地产有限公司	济南	济南	房地产开发		70.00	投资设立
124	山东鲁川置业有限公司	临沂	临沂	房地产开发		35.70	投资设立
125	烟台福骏置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100.00	投资设立
126	烟台达源置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发		51.00	投资设立
127	济南蓝和房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		100.00	投资设立
128	烟台蓝驰置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发		51.00	投资设立
129	德州蓝和房地产开发有限公司	德州	德州	房地产开发		100.00	投资设立
130	威海鹏邦商贸有限公司	威海	威海	房地产开发		51.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
131	泰安蓝驰房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产开发		51.00	投资设立
132	济南蓝工置业有限公司	济南	济南	房地产开发		100.00	投资设立
133	济南蓝润房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		100.00	投资设立
134	济南市道云信天投资合伙企业(有限合伙)	济南	济南	其他金融业		100.00	非同一控制合并
135	青岛锦峻和骏置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	投资设立
136	山东华鹏蓝光房地产有限公司	临沂	临沂	房地产开发		51.00	投资设立
137	成都蓝光电脑城资产管理有限公司	成都	成都	资产管理		100.00	同一控制合并
138	成都灏柏和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		77.00	投资设立
139	青岛蓝光和骏置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	同一控制合并
140	青岛庚辰黄岛汽车产业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		92.50	非同一控制合并
141	烟台和骏房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		63.00	投资设立
142	烟台新潮海兴置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发		58.00	非同一控制合并
143	烟台骏新置业有限公司	烟台	烟台	房地产开发		58.00	投资设立
144	青岛和骏房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		83.00	投资设立
145	青岛坤锦房地产开发有限公司	青岛	青岛市	房地产开发		100.00	投资设立
146	青岛蓝光锦坤房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	投资设立
147	青岛中泓房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00	投资设立
148	深圳市场玖商贸股份有限公司	深圳	深圳	网上销售、企业管理咨询		100.00	投资设立
149	惠州市场玖投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发		51.00	投资设立
150	惠州诚合房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		51.00	投资设立
151	惠州市场均商贸有限公司	惠州	惠州	电子商务、企业管理咨询		100.00	投资设立
152	广州市蓝光和骏置业有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	投资设立
153	惠州市煌坤投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发		70.00	投资设立
154	广州煜城房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	投资设立
155	茂名烨城房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产开发		100.00	投资设立
156	广州烁城房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		30.00	投资设立
157	茂名烁城房地产开发有限公司	高州	高州	房地产开发		30.00	投资设立
158	东莞市熠坤城市更新有限公司	东莞	东莞	房地产开发、实业投资		70.00	投资设立
159	东莞市炜城城市更新有限公司	东莞	东莞	房地产开发、实业投资		70.00	投资设立
160	茂名煜城房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产开发		100.00	投资设立
161	茂名煜坤房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产开发		80.00	投资设立
162	佛山市城钧房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
163	东莞市蓝光城市更新有限公司	东莞	东莞	实业投资、房地产开发		100.00	投资设立
164	东莞市烁城城市建设有限公司	东莞	东莞	实业投资、房地产开发		90.00	投资设立
165	东莞市场坤城市建设有限公司	东莞	东莞	实业投资、房地产开发		90.00	投资设立
166	佛山市煜城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		65.00	投资设立
167	佛山市煜坤房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		65.00	投资设立
168	广州焯城房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		62.50	投资设立
169	惠州市烁坊投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发		51.00	投资设立
170	珠海蓝凯控股有限公司	珠海	珠海	项目投资、建筑工程施工		87.60	投资设立
171	深圳市场城投资发展有限公司	深圳	深圳	实业投资、企业管理咨询		70.00	投资设立
172	佛山市场均商贸有限公司	佛山	佛山	商贸、企业管理咨询		70.00	投资设立
173	广州煜坤投资发展有限公司	广州	广州	项目投资、工程项目管理		100.00	投资设立
174	惠州市烁坤投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发、实业投资		70.00	投资设立
175	东莞市场坤投资发展有限公司	东莞	东莞	实业投资		61.00	投资设立
176	肇庆市场坤房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发		51.00	投资设立
177	深圳市蓝光纬业投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业		51.00	投资设立
178	深圳蓝光和骏企业管理有限公司	深圳	深圳	实业投资、企业管理咨询		100.00	投资设立
179	湛江蓝光和骏企业管理有限公司	湛江	湛江	房地产开发、企业管理		100.00	投资设立
180	东莞扬玖房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100.00	投资设立
181	惠州蓝光和骏房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00	投资设立
182	中山和骏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	投资设立
183	阳江蓝光和骏房地产开发有限公司	阳江	阳江	房地产开发		100.00	投资设立
184	汕尾蓝光和骏房地产有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		100.00	投资设立
185	深圳蓝光和骏投资有限公司	深圳	深圳	投资、企业管理咨询		100.00	投资设立
186	佛山蓝和置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发		50.99	投资设立
187	惠州焯坤房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00	投资设立
188	惠州市和胜置业有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00	非同一控制合并
189	深圳蓝光和骏置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	投资设立
190	佛山市烁坤房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51.00	投资设立
191	佛山市均钰房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		40.80	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
192	昆明蓝光滇池文化旅游发展有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
193	成都南浦投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
194	成都郫县蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
195	昆明峰骏房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
196	云南骏苑房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		35.00	投资设立
197	晋宁滇池置业有限公司	昆明	昆明	房地产业		23.10	非同一控制合并
198	昆明蓝光云报置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		51.00	投资设立
199	云南白药置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	同一控制合并
200	昆明蓝光房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	同一控制合并
201	昆明场玖商贸有限公司	昆明	昆明	销售		53.00	投资设立
202	云南德商置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		27.03	非同一控制合并
203	昆明坤钰房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
204	云南乾升置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		51.00	非同一控制合并
205	苏州蓝光置地有限公司	苏州	苏州	房地产开发		99.77	投资设立
206	无锡市场玖商贸有限公司	无锡	无锡	销售		51.00	投资设立
207	民发实业集团(无锡)房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		51.00	非同一控制合并
208	无锡和骏房地产投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发		53.17	投资设立
209	无锡蓝光灿琮房地产管理咨询有限公司	无锡	无锡	房地产开发		37.22	投资设立
210	无锡蓝光房地产有限责任公司	无锡	无锡	房地产开发		15.95	投资设立
211	常州圣鑫置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	投资设立
212	无锡澎垚房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		27.11	投资设立
213	江阴天建置业有限公司	江阴	江阴	房地产开发		33.49	非同一控制合并
214	四川蓝力平泰企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理咨询、销售		100.00	投资设立
215	嘉兴蓝光和骏置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		100.00	同一控制合并
216	上海蓝光和骏置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	同一控制合并
217	诸暨蓝光置业有限公司	诸暨	诸暨	房地产开发		100.00	投资设立
218	温州置信蓝光置业有限公司	温州	温州	房地产开发		98.32	投资设立
219	嵊州蓝光置信置业有限公司	嵊州	嵊州	房地产开发		98.32	投资设立
220	宁波蓝光置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
221	余姚市弘利置业有限公司	余姚	余姚	房地产开发		100.00	非同一控制合并
222	余姚市弘利明伟置业有限公司	余姚	余姚	房地产开发		100.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
223	宁波蓝优企业管理有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
224	余姚市环恒置业有限公司	余姚	余姚	房地产开发		100.00	非同一控制合并
225	温州凯旭投资管理有限公司	温州	温州	投资管理、投资咨询		51.00	非同一控制合并
226	温州德信泓宸置业有限公司	温州	温州	房地产开发		51.00	非同一控制合并
227	余姚市正飞置业有限公司	余姚	余姚	房地产开发		100.00	投资设立
228	余姚市蓝骏置业有限公司	余姚	余姚	房地产开发		100.00	投资设立
229	杭州保达企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	非同一控制合并
230	宁波祥生弘远房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		51.00	非同一控制合并
231	宁波圳煜房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
232	宁波优蓝置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
233	宁波蓝璟置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
234	宁波圳慧置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
235	宁波耀蓝置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
236	宁波蓝兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
237	宁波蓝涵置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
238	宁波蓝隆置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
239	宁波昕蓝置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
240	宁波蓝亿置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
241	南京蓝瑞置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
242	宁波奉化蓝煜置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
243	宁波煜盛企业管理咨询有限公司	宁波	宁波	房地产开发		45.00	投资设立
244	宁波市蓝曙置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		45.00	投资设立
245	宁波蓝弘置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
246	宁波奉化蓝新置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
247	宁波奉化蓝中置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
248	无锡蓝光置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	同一控制合并
249	苏州和骏置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	同一控制合并
250	苏州蓝光置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	同一控制合并
251	苏州蓝光投资有限公司	苏州	苏州	实业投资		100.00	同一控制合并
252	如皋市兆基置业有限公司	如皋	如皋	房地产开发		100.00	非同一控制合并
253	苏州灏悦置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
254	苏州澎垚房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
255	无锡奥辉置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	非同一控制合并
256	无锡奥樾置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	非同一控制合并
257	常州和骏房地产管理咨询有限公司	常州	常州	商务服务业		51.00	投资设立
258	常州和骏置业有限公司	常州	常州	房地产开发		51.00	投资设立
259	常州灿琮房地产管理咨询有限公司	常州	常州	房地产开发		54.25	投资设立
260	常州灿琮置业有限公司	常州	常州	房地产开发		32.55	投资设立
261	常州澎垚房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		100.00	投资设立
262	苏州博禹房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00	投资设立
263	南昌县宜瑞置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		51.00	非同一控制合并
264	上海偲玮置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
265	上海翎斯管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
266	上海筑梵房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
267	苏州衍业商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
268	无锡瀚垚房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	投资设立
269	常州坤钰房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		100.00	投资设立
270	南通富盛置业有限公司	如皋	如皋	房地产开发		100.00	非同一控制合并
271	常州博垚房地产有限公司	常州	常州	房地产开发		71.43	投资设立
272	苏州锐石文华房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		50.00	非同一控制合并
273	常州锐蓝置业有限公司	常州	常州	房地产开发		50.00	投资设立
274	太仓蓝光和骏置业有限公司	太仓	太仓	房地产开发		51.00	投资设立
275	湖州蓝光正惠实业有限公司	湖州	湖州	房地产开发、 企业管理咨询		100.00	投资设立
276	湖州蓝光和骏置业有限公司	湖州	湖州	房地产开发		95.00	投资设立
277	南通蓝光和骏置业有限公司	如皋	如皋	房地产开发		100.00	投资设立
278	上海浦励企业管理中心(有限合伙)	上海	上海	企业管理咨询、 商务信息咨询		100.00	投资设立
279	湖州蓝光灿琮投资有限公司	湖州	湖州	房地产开发		100.00	投资设立
280	江阴银蓝房地产开发有限公司	江阴	江阴	房地产开发		100.00	投资设立
281	苏州衍裕商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
282	苏州千万间商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
283	苏州旭泽商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
284	南通蓝汇置业有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00	投资设立
285	南通澎垚置业有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00	投资设立
286	苏州炊堂商务咨询有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立



## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
287	苏州灿琮置地有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
288	上海富耐房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		60.00	投资设立
289	南通灿琮置业有限公司	如皋	如皋	房地产开发		81.45	投资设立
290	嘉兴蓝光筑鼎置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		81.45	投资设立
291	上海和骏投资有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	投资设立
292	宁波梅山保税港区蓝光股权投资基金管理有限公司	宁波	宁波	私募股权投资管理		100.00	投资设立
293	南昌蓝光房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
294	南昌市场玖商贸有限公司	南昌	南昌	销售		100.00	投资设立
295	南昌和骏房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
296	南昌城铵置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
297	南昌城铎置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
298	南昌场城置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
299	江西浩光房地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发		50.00	投资设立
300	成都市温江区蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
301	南昌烨城房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发		98.48	投资设立
302	温州蓝光和骏置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
303	温州场玖商贸有限公司	温州	温州	销售、企业管理信息咨询		100.00	投资设立
304	温州蓝尚置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
305	温州蓝菲置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
306	龙港蓝骏置业有限公司	温州	温州	房地产开发		62.97	投资设立
307	福州蓝光和骏置业有限公司	福州	福州	房地产开发		50.00	投资设立
308	福州蓝骏置业有限公司	福州	福州	房地产开发		50.00	投资设立
309	温州蓝盛置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
310	瑞安蓝馨置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
311	福州蓝坤置业有限公司	福州	福州	房地产开发		62.97	投资设立
312	温州蓝瑞置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
313	温州蓝泽置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
314	温州蓝榕置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
315	温州蓝屿置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
316	台州蓝光置业有限公司	台州	台州	房地产开发		35.70	投资设立
317	瑞安蓝顺置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产开发		35.70	投资设立
318	温州蓝闽置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
319	温州蓝锦置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
320	温州蓝利置业有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00	投资设立
321	平潭蓝馨置业有限公司	平潭	平潭	房地产开发		65.00	非同一控制合并

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
322	吉安和骏铠洸房地产开发有限公司	吉安	吉安	房地产开发		100.00	投资设立
323	福州蓝光炆玖房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	投资设立
324	福州蓝盛置业有限公司	福州	福州	房地产开发		70.00	投资设立
325	福州蓝闽置业有限公司	福州	福州	房地产开发		70.00	投资设立
326	福州坛尊置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	投资设立
327	泉州城铄置业有限公司	泉州	泉州	房地产开发		100.00	投资设立
328	泉州城钥置业有限公司	泉州	泉州	房地产开发		100.00	投资设立
329	泉州蓝泽置业有限公司	泉州	泉州	房地产开发		50.00	投资设立
330	福州蓝光炆均置业有限公司	福州	福州	房地产开发		80.00	投资设立
331	泉州蓝顺房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产开发		80.00	投资设立
332	福州蓝逸屿置业有限公司	福州	福州	房地产开发		30.00	投资设立
333	福州蓝庆置业有限公司	福州	福州	房地产开发		21.00	投资设立
334	福州蓝博科置业有限公司	福州	福州	房地产开发		80.00	投资设立
335	泉州盛联置业有限公司	泉州	泉州	房地产开发		100.00	非同一控制合并
336	福州蓝瑞置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	投资设立
337	福州融兴蓝房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		34.00	非同一控制合并
338	福州蓝榕置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	投资设立
339	福州坛铭置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	投资设立
340	福州蓝英置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	投资设立
341	泉州城钰置业有限公司	泉州	泉州	房地产开发		100.00	投资设立
342	南昌蓝光和骏置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
343	南昌城钜置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		51.00	投资设立
344	上饶琦钰置业有限公司	上饶	上饶	房地产开发		51.00	投资设立
345	南昌琦钊置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		65.00	投资设立
346	上饶市城铭房地产开发有限公司	上饶	上饶	房地产开发		100.00	非同一控制合并
347	南昌琦锦置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
348	南昌城钊置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00	投资设立
349	杭州蓝光置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
350	杭州天园置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		50.00	非同一控制合并
351	金华天澜置业有限公司	金华	金华	房地产开发		50.00	非同一控制合并
352	杭州北隆房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		34.00	非同一控制合并
353	温州天兴置业有限公司	温州	温州	房地产开发		51.00	非同一控制合并
354	温州新蓝置业有限公司	温州	温州	房地产开发		51.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
355	宁波坤钰置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	投资设立
356	绍兴瑞沁企业管理有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产开发		100.00	非同一控制合并
357	桐乡市恒蓝置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		49.50	非同一控制合并
358	杭州蓝光和骏创煜房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
359	桐乡桐蓝置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		55.00	投资设立
360	诸暨祥生弘鹏置业有限公司	绍兴	诸暨	房地产开发		49.90	非同一控制合并
361	杭州坤钥置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
362	杭州蓝光坤锦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
363	杭州蓝光坤铭置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
364	金华蓝光和骏置业有限公司	金华	金华	房地产开发		100.00	投资设立
365	金华蓝骏置业有限公司	金华	金华	房地产开发		51.00	投资设立
366	东阳蓝盛置业有限公司	东阳	东阳	房地产开发		51.00	投资设立
367	东阳蓝创置业有限公司	东阳	东阳	房地产开发		51.00	投资设立
368	金华市蓝新置业有限公司	金华	金华	房地产开发		51.00	投资设立
369	金华市蓝优置业有限公司	金华	金华	房地产开发		100.00	投资设立
370	金华市蓝誉置业有限公司	金华	金华	房地产开发		100.00	投资设立
371	金华蓝东置业有限公司	金华	金华	房地产开发		100.00	投资设立
372	金华蓝大置业有限公司	金华	金华	房地产开发		100.00	投资设立
373	台州蓝泰置业有限公司	台州	台州	房地产开发		51.00	投资设立
374	台州蓝泰坤铭置业有限公司	台州	台州	房地产开发		51.00	投资设立
375	杭州蓝光和骏置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		51.00	投资设立
376	杭州蓝曙置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	投资设立
377	杭州蓝光和骏创驰房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		51.00	投资设立
378	桐乡市华骏置业有限公司	桐乡	桐乡	房地产开发		51.00	投资设立
379	桐乡市华骏置业有限公司	桐乡	桐乡	房地产开发		51.00	投资设立
380	成都金堂蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
381	成都蓝光悦庭酒店有限公司	成都	成都	酒店管理		100.00	同一控制合并
382	慈溪正惠企业管理有限公司	慈溪	慈溪	企业管理咨询服务		100.00	非同一控制合并
383	宁波杭州湾新区新星房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00	非同一控制合并
384	宁波铭洋置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发、企业管理咨询		100.00	投资设立
385	四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	成都	成都	物业服务		65.04	同一控制合并
386	重庆嘉宝管理顾问有限公司	重庆	重庆	物业管理		65.26	同一控制合

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
							并
387	重庆嘉宝沪通物业管理有限公司	重庆	重庆	物业服务		33.28	投资设立
388	平塘嘉和物业服务服务有限公司	重庆	重庆	物业管理		33.28	投资设立
389	泸州天立物业有限公司	泸州	泸州	物业服务		45.53	非同一控制合并
390	泸州嘉宝物业服务服务有限公司	泸州	泸州	物业服务		65.04	投资设立
391	四川嘉宝鸿山物业管理有限公司	自贡	自贡	物业服务		45.53	投资设立
392	乐山嘉宝物业服务服务有限公司	乐山	乐山	物业服务		65.04	投资设立
393	眉山嘉宝物业服务服务有限公司	眉山	眉山	物业服务		65.04	投资设立
394	四川嘉宝宇亿物业管理有限公司	巴中	巴中	物业服务		45.53	投资设立
395	成都全程物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务		65.04	非同一控制合并
396	泸州嘉宝鑫洋物业管理有限责任公司	泸州	泸州	物业服务		45.53	投资设立
397	四川嘉宝天府物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务		43.58	投资设立
398	蓝光嘉宝(上海)物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		65.04	投资设立
399	成都嘉美市场经营管理有限公司	成都	成都	市场经营管理		68.04	同一控制合并
400	江苏常发物业服务服务有限公司	常州	常州	物业服务		65.04	非同一控制合并
401	浙江中能物业服务股份有限公司	平湖	平湖	物业服务		39.02	非同一控制合并
402	嘉兴中力物业服务服务有限公司	嘉兴	嘉兴	物业服务		39.02	非同一控制合并
403	四川蓝光嘉宝商业管理有限公司	成都	成都	投资		65.04	投资设立
404	天津蓝光全维商业管理有限公司	天津	天津	商业综合体管理、企业管理		39.02	投资设立
405	陕西蓝光全维商业管理有限公司	陕西	陕西	商业综合体管理、企业管理		39.02	投资设立
406	成都蓝光全维商业管理有限公司	成都	成都	商业综合体管理、企业管理		39.02	投资设立
407	西昌蓝光全维商业管理有限公司	西昌	西昌	商业综合体管理、企业管理		39.02	投资设立
408	天津蓝光锦程商业管理有限公司	天津	天津	商业综合体管理、企业管理		39.02	投资设立
409	哈尔滨蓝光全维商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商业综合体管理、企业管理		39.02	投资设立
410	徐州蓝光嘉宝物业服务服务有限公司	徐州	徐州	物业服务		39.02	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
411	成都创艺物业有限公司	成都	成都	物业服务		100.00	非同一控制合并
412	成都三朴物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		60.00	非同一控制合并
413	成都嘉宝嘉饰装饰工程有限公司	成都	成都	物业服务		65.04	投资设立
414	武汉嘉宝智慧物业服务有限公司	武汉	武汉	物业服务		65.04	投资设立
415	山东蓝光嘉宝物业服务有限公司	济南	济南	物业服务		39.02	投资设立
416	安徽省跃龙嘉宝物业服务有限公司	安徽	安徽	物业服务		39.02	投资设立
417	上海蓝庆益物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		65.04	投资设立
418	上海益镇物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		90.00	非同一控制合并
419	奎屯盛和物业服务有限公司	奎屯	奎屯	物业服务		90.00	非同一控制合并
420	上海华欣物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		90.00	非同一控制合并
421	贵州蓝光嘉宝物业服务有限公司	贵阳	贵阳	物业服务		65.04	投资设立
422	江苏蓝光嘉宝物业服务有限公司	江苏	江苏	物业服务		65.04	投资设立
423	浙江当代物业服务有限公司	金华	金华	物业服务		52.03	非同一控制合并
424	金华源源物业服务有限公司	金华	金华	物业服务		52.03	投资设立
425	广安万品物业管理有限公司	广安	广安	物业服务		63.74	投资设立
426	宁夏安欣物业服务有限公司	银川	银川	物业服务		55.00	非同一控制合并
427	宁夏安欣保安服务有限公司	银川	银川	保安服务		55.00	非同一控制合并
428	河北嘉宝物业服务有限公司	邯郸	邯郸	物业服务		39.02	投资设立
429	蓝光嘉宝国际发展(香港)有限公司	香港	香港	物业服务		65.04	投资设立
430	四川嘉宝时代川博物业服务有限公司	成都	成都	物业服务		42.28	投资设立
431	西安蓝光嘉宝物业服务有限公司	西安	西安	物业服务		39.02	投资设立
432	贵州百里杜鹃蓝光嘉宝物业管理有限公司	毕节	毕节	物业服务		45.53	投资设立
433	珠海市住宅物业管理有限公司	珠海	珠海	物业服务		70.00	非同一控制合并
434	深圳市长广深物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务		70.00	非同一控制合并
435	珠海市华程恒业物业管理有限公司	珠海	珠海	物业服务		70.00	非同一控制合并
436	山东中宸物业发展有限公司	济南	济南	物业服务		90.00	非同一控制合并
437	山东绿凯物业发展有限公司	济南	济南	物业服务		90.00	非同一控制合并
438	成都合智合力物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		80.00	非同一控制合并

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
439	德阳洋洋君安物业管理有限公司	德阳	德阳	物业服务		51.00	非同一控制合并
440	上海上置物业集团有限公司	上海	上海	物业服务		60.00	非同一控制合并
441	上海美兰湖物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		60.00	非同一控制合并
442	粟禾建设工程科技(上海)有限公司	上海	上海	工程建设		60.00	非同一控制合并
443	张家港市华夏物业管理有限公司	张家港	张家港	物业服务		90.00	非同一控制合并
444	北京蓝光嘉宝物业管理有限公司	北京	北京	物业服务		68.04	同一控制合并
445	昆明嘉宝物业服务有限公司	昆明	昆明	物业管理		65.94	同一控制合并
446	云南嘉鼎物业服务有限公司	昆明	昆明	物业服务		39.56	投资设立
447	上海真贤物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		46.41	非同一控制合并
448	成都捷顺宝信息科技有限公司	成都	成都	信息技术开发		65.04	同一控制合并
449	四川省国嘉物业服务有限公司	成都	成都	物业服务		65.04	非同一控制合并
450	杭州绿宇物业管理有限公司	杭州	杭州	物业服务		47.84	非同一控制合并
451	成都市东景物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		42.28	非同一控制合并
452	成都佳家物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		20.72	非同一控制合并
453	泸州融豪物业服务有限公司	泸州	泸州	物业服务		42.28	非同一控制合并
454	成都鑫天禹物业管理有限公司	成都	成都	物业服务		100.00	非同一控制合并
455	内江嘉亿物业管理有限责任公司	内江	内江	物业服务		21.56	投资设立
456	南宁础铭置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		51.00	非同一控制合并
457	济南蓝盛瑞远房地产有限责任公司	济南	济南	房地产开发		100.00	同一控制合并
458	徐州骏钥置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100.00	投资设立
459	宿迁安骏置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		65.00	投资设立
460	泸州逸城骏逸置业有限公司	泸州	泸州	房地产开发		51.00	投资设立
461	成都市温江区和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
462	成都都江堰和骏置业有限公司	都江堰	都江堰	房地产开发		100.00	同一控制合并
463	成都都江堰蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
464	成都俊逸置业有限公司	成都	成都	房地产开发		60.00	投资设立
465	成都鼎骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		60.00	投资设立
466	霍尔果斯蓝光教育咨询有限公司	霍尔果斯	霍尔果斯	教育		100.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
467	成都蓝光烁焱教育咨询有限公司	成都	成都	教育		100.00	同一控制合并
468	成都蓝光冠城教育咨询有限公司	成都	成都	教育		51.00	同一控制合并
469	成都市双流区蓝港外国语小学	成都	成都	全日制小学教育		51.00	投资设立
470	北京蓝光贝爱教育科技有限公司	北京	北京	教育		100.00	同一控制合并
471	成都青羊正惠房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
472	成都武侯蓝光房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
473	成都双流和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
474	成都锦江和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
475	成都昊鼎置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
476	成都坤钰商贸有限公司	成都	成都	销售		60.00	投资设立
477	成都成华蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
478	成都坤钰商贸有限公司	成都	成都	销售		52.00	投资设立
479	成都圳钰商贸有限公司	成都	成都	销售		51.00	投资设立
480	嘉兴宇晟投资有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资		100.00	非同一控制合并
481	成都海润置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	非同一控制合并
482	南充灿瑞置业有限公司	南充	南充	房地产开发		99.20	投资设立
483	成都和骏咨询服务有限公司	成都	成都	招投标		100.00	同一控制合并
484	成都远来房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	非同一控制合并
485	泸州市锐港房地产开发有限公司	泸州	泸州	房地产开发		100.00	投资设立
486	华西和骏耀城置业(泸州)有限公司	泸州	泸州	房地产开发		96.97	投资设立
487	绵阳灿垠房地产开发有限公司	绵阳	绵阳	房地产开发		51.00	投资设立
488	南充煌峰置业有限公司	南充	南充	房地产开发		100.00	投资设立
489	资阳市川绵教育房地产开发有限公司	资阳	资阳	房地产开发		78.00	非同一控制合并
490	达州蓝光和骏置业有限公司	达州	达州	房地产开发		79.00	投资设立
491	南宁正惠房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发		100.00	投资设立
492	南宁宜驰置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		100.00	投资设立
493	南宁灿琮置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		100.00	投资设立
494	南宁蓝理置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		100.00	投资设立
495	南宁森驰置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		100.00	投资设立
496	泸州锦澜房地产开发有限公司	泸州	泸州	房地产开发		98.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
497	泸州钼泓房地产开发有限公司	泸州	泸州	房地产开发		98.00	投资设立
498	南充蓝光炜城置业有限公司	南充	南充	房地产开发		100.00	投资设立
499	成都金牛蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
500	成都和骏投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
501	成都蓝光资产管理有限公司	成都	成都	资产管理		100.00	投资设立
502	四川蓝光鼎建正惠实业有限公司	成都	成都	批发和零售		51.00	投资设立
503	巢湖市蓝光和骏置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		49.98	投资设立
504	成都鑫鑫贸易有限责任公司	成都	成都	商贸		100.00	投资设立
505	成都合源商贸有限责任公司	成都	成都	商贸		100.00	投资设立
506	成都淦升商贸有限责任公司	成都	成都	商贸		100.00	投资设立
507	成都阿拉汀网络有限责任公司	成都	成都	技术咨询		100.00	投资设立
508	成都坤钥实业有限责任公司	成都	成都市	销售、企业管理信息咨询		100.00	投资设立
509	成都浦兴商贸有限责任公司	成都	成都	商贸		97.00	同一控制合并
510	北京蓝光企业管理有限公司	北京	北京	商务服务业		97.00	投资设立
511	蓝光企业管理有限公司 LanguangBusinessManagementLimited	香港	香港	商务服务业		100.00	同一控制合并
512	成都蓝光企业管理有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00	投资设立
513	成都五牛正惠电器有限公司	成都	成都	电器销售		100.00	同一控制合并
514	上海坤钥商贸有限公司	上海	上海			100.00	投资设立
515	上海淦升商贸有限公司	上海	上海			100.00	投资设立
516	成都骏泽置业有限公司	成都	成都	房地产开发		60.00	投资设立
517	南充德融置业有限公司	南充	南充	房地产业		50.00	非同一控制合并
518	南充蓝光和骏置业有限公司	南充	南充	房地产开发		100.00	同一控制合并
519	成都高新蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
520	自贡蓝光和骏置业有限公司	自贡	自贡	房地产开发		100.00	同一控制合并
521	成都中漫伟业动漫主题乐园有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
522	成都青白江佳星土地整理有限公司	成都	成都	土地整理		100.00	同一控制合并
523	成都青白江蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
524	峨眉山蓝光文化旅游投资有限公司	峨眉山	峨眉山	房地产开发、文化旅游		100.00	同一控制合并
525	峨眉山蓝光文化旅游置业有限公司	峨眉山	峨眉山	房地产开发、文化旅游		100.00	同一控制合并
526	峨眉山盛源商业经营管理有限公司	峨眉山	峨眉山	商贸		100.00	同一控制合并



## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
527	峨眉山盛锦投资开发有限公司	峨眉山	峨眉山	土地整理、文化旅游		100.00	同一控制合并
528	成都武侯蓝光金房置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
529	成都蓝光股权投资基金管理有限公司	成都	成都	投资管理		100.00	投资设立
530	遂宁蓝光和骏置业有限公司	遂宁	遂宁	房地产开发		100.00	同一控制合并
531	成都新都蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
532	南充逸骏置业有限公司	南充	南充	房地产开发		50.00	非同一控制合并
533	成都青羊蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
534	南充和骏置业有限公司	南充	南充	房地产开发		100.00	同一控制合并
535	成都青羊和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
536	成都蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
537	四川蜀鑫投资有限公司	成都	成都	房地产开发		60.00	同一控制合并
538	成都成华蓝光房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
539	成都金牛泰瑞企业管理服务有限公司	成都	成都	企业管理服务		100.00	同一控制合并
540	成都武侯锦瑞置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	同一控制合并
541	成都成华正惠房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
542	成都蓝光和骏投资管理有限公司	成都	成都	投资管理		100.00	投资设立
543	成都高新和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
544	成都武侯炬峰置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
545	成都成华泰瑞企业管理服务有限公司	成都	成都	企业管理		100.00	同一控制合并
546	郑州扬玖商贸有限责任公司	郑州	郑州	销售		100.00	投资设立
547	西安扬玖商贸有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
548	佛山市扬玖商贸有限公司	佛山	佛山	销售		100.00	投资设立
549	惠州蓝光和骏置业有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00	投资设立
550	成都高新扬玖商贸有限责任公司	成都	成都	销售		100.00	投资设立
551	成都瑞纳投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	非同一控制合并
552	贵州金清嘉禾房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		100.00	投资设立
553	贵阳光溪房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		65.00	投资设立
554	贵阳灿崇置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		65.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
555	成都力顺房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发、物业管理、建筑业务		34.00	非同一控制合并
556	南充蓝实置业有限公司	南充	南充	房地产开发		100.00	投资设立
557	南充蓝光房地产有限公司	南充	南充	房地产开发		100.00	投资设立
558	成都锐麒置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	投资设立
559	成都昊霖置业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00	投资设立
560	成都锐融置业有限公司	成都	成都	房地产业		51.00	投资设立
561	重庆蓝光锦瑞企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	同一控制合并
562	重庆坤钰企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	同一控制合并
563	成都中泓房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
564	成都金牛正惠房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
565	成都成华灿琮置业有限公司	成都	成都	房地产开发		99.40	投资设立
566	成都锦江灿琮置业有限公司	成都	成都	房地产开发		91.15	投资设立
567	成都郫县和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
568	成都龙泉驿蓝光和骏置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
569	成都郫都泓璟置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	投资设立
570	成都聚锦商贸有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	非同一控制合并
571	清镇润弘房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		51.00	投资设立
572	成都武侯中泓房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	同一控制合并
573	南宁融金置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		68.45	投资设立
574	南宁垒财置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发		68.45	投资设立
575	重庆中泓唯益企业管理有限公司	重庆	重庆	投资		100.00	同一控制合并
576	重庆华景域房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	非同一控制合并
577	云南蓝光和骏房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	同一控制合并
578	昆明光雍房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	非同一控制合并
579	昆明长颐房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
580	昆明炫坊房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
581	昆明城锋房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		50.00	投资设立
582	云南德骏置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发		50.00	投资设立
583	昆明坤铄房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
584	昆明城铭房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		63.00	投资设立
585	昆明坤锦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		51.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
586	昆明城铄房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00	投资设立
587	昆明圣锦房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		70.00	投资设立
588	重庆炜坤置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	投资设立
589	重庆蓝骏德恩置地有限公司	重庆	重庆	房地产开发		50.00	投资设立
590	重庆中泓和骏企业管理服务有限公司	重庆	重庆	投资咨询、房地产开发		100.00	同一控制合并
591	重庆翔场中泓企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理咨询、楼盘销售代理		85.00	投资设立
592	成都蓝圣企业管理有限公司	成都	成都	商务服务业		51.00	投资设立
593	重庆柏煜泓企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理、咨询		100.00	投资设立
594	重庆泓瑞柏企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理、咨询		100.00	投资设立
595	重庆柏炜锦瑞房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	投资设立
596	重庆渝乐邦文化旅游有限责任公司	重庆	重庆	旅游开发、企业管理		100.00	投资设立
597	重庆和骏置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	同一控制合并
598	重庆坤银商业管理有限责任公司	重庆	重庆	物业管理、房屋销售		100.00	同一控制合并
599	重庆锦泓企业管理有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	投资设立
600	重庆场坤企业管理服务有限公司	重庆	重庆	企业管理、咨询		74.18	投资设立
601	重庆场均企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理、咨询		74.18	投资设立
602	重庆蓝实置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00	同一控制合并
603	重庆蓝申置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		51.00	投资设立
604	重庆蓝煜商业管理有限责任公司	重庆	重庆	销售、企业管理信息咨询		100.00	投资设立
605	北京和骏投资有限责任公司	北京	北京	房地产开发		100.00	同一控制合并
606	北京蓝海兴业商贸有限公司	北京	北京	零售		51.00	投资设立
607	北京蓝科汇金商贸有限责任公司	北京	北京	房地产开发		50.00	投资设立
608	张家口蓝光圣源房地产有限责任公司	张家口	张家口	房地产开发		70.00	投资设立
609	元氏县蓝光和骏旅游开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00	投资设立
610	山西保源昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00	非同一控制合并
611	山西玉久昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00	非同一控制合并
612	邯郸星华蓝光旅游开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发		100.00	投资设立
613	天津蓝光商贸有限责任公司	天津	天津	销售		100.00	投资设立
614	天津市江宇海汇房地产有限责	天津	天津	房地产开发		100.00	非同一控制

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	任公司						合并
615	漯河凯美置业有限公司	漯河	漯河	房地产开发		100.00	非同一控制合并
616	衡水红美房地产开发有限公司	衡水	衡水	房地产开发		100.00	非同一控制合并
617	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	非同一控制合并
618	天津蓝光和骏房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
619	天津蓝光骏景房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
620	天津蓝光致远房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
621	天津京能蓝光房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产开发		52.00	投资设立
622	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		51.16	投资设立
623	天津蓝光皓远房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
624	天津蓝光雍盛房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
625	天津蓝光津轩房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		51.00	投资设立
626	天津蓝光浩坤房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		51.00	投资设立
627	天津蓝光博元房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
628	石家庄蓝光和骏房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		75.00	投资设立
629	石家庄蓝光雍锦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		75.00	投资设立
630	天津蓝光骏清房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
631	天津蓝光骏驰房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
632	石家庄蓝光锦和房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00	投资设立
633	天津蓝光小站文旅娱乐发展有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00	投资设立
634	天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司	天津	天津	房地产开发		30.00	投资设立
635	天津蓝光文化旅游有限公司	天津	天津	国际旅游服务、入境旅游服务		30.00	投资设立
636	北京星华蓝光置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	同一控制合并
637	和骏（香港）投资有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00	投资设立
638	和骏顺泽投资有限公司	Virgin Islands	Virgin Islands	投资管理		100.00	投资设立
639	合肥蓝光宏景置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		73.34	投资设立
640	合肥蓝光盛景置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
641	苏州正惠置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00	投资设立
642	徐州蓝光置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100.00	投资设立
643	丰县蓝光地产开发有限公司	丰县	丰县	房地产开发		51.00	非同一控制合并
644	徐州和骏升置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发、房屋销售		100.00	投资设立
645	连云港惠澜置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发、房屋销售		51.00	投资设立
646	徐州和骏泰置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发、房屋销售		100.00	投资设立
647	南京和骏升置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
648	扬州和骏置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100.00	非同一控制合并
649	南京和茂骏置业有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	投资设立
650	南京三石和骏置业有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	投资设立
651	南京锦烨置业有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	投资设立
652	南京中润和骏置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
653	盐城中蓝置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100.00	投资设立
654	南京翱瓊置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
655	盐城蓝光和骏置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100.00	投资设立
656	南京铮瑾置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
657	南京烨泓置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
658	南京鸚喆置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
659	杭州蓝光和骏投资有限公司	杭州	杭州	实业投资、企业管理咨询		60.00	投资设立
660	南京彧盛置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
661	泰州中蓝置业有限公司	泰州	泰州	房地产开发		100.00	投资设立
662	南京彰茂置业有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	投资设立
663	南京国中和骏置业有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	投资设立
664	南京正惠置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
665	扬州梁瑞置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		34.00	非同一控制合并
666	南京骏钥置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	投资设立
667	成都蓝泰置业有限公司	成都	成都	房地产业		51.00	投资设立
668	南京和骏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业		100.00	投资设立
669	合肥蓝光和骏置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100.00	同一控制合并
670	合肥远骏商贸有限公司	合肥	合肥	批发和零售业		100.00	投资设立
671	合肥骏恒商贸有限公司	合肥	合肥	批发和零售业		100.00	投资设立
672	合肥骏珍商贸有限公司	合肥	合肥	批发和零售业		100.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
673	合肥桂索商贸有限公司	合肥	合肥	批发和零售业		100.00	投资设立
674	合肥蓝光房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		92.50	投资设立
675	合肥炆玖商贸有限责任公司	合肥	合肥	销售		100.00	投资设立
676	安徽美太光华置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100.00	非同一控制合并
677	安徽拓佰仕置业有限公司	滁州	滁州	房地产开发		80.00	非同一控制合并
678	西安和骏置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
679	陕西基煜实业有限公司	西安	西安	房地产开发		98.00	非同一控制合并
680	西安锟泽置业有限公司	西安	西安	房地产开发		98.00	非同一控制合并
681	晋中星华长颐房地产开发有限公司	晋中	晋中	房地产开发		98.00	投资设立
682	西安煜坤房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		96.04	投资设立
683	西安鑫浣源房地产有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		96.04	投资设立
684	甘肃蓝光和骏置业有限公司	兰州	兰州	房地产开发、房屋销售		100.00	投资设立
685	兰州昶盛达房地产开发有限责任公司	兰州	兰州	房地产开发、房屋销售		100.00	非同一控制合并
686	银川坤锦铭置业有限公司	银川	银川	房地产开发		100.00	投资设立
687	咸阳银吉置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		66.00	非同一控制合并
688	兴平市海联新兴房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		80.00	非同一控制合并
689	咸阳万玉科置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		100.00	非同一控制合并
690	西安坤锦锐置业有限公司	西安	西安	房地产开发		70.00	投资设立
691	西安康城锟锦置业有限公司	西安	西安	房地产开发		70.00	投资设立
692	西安焯坤置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
693	西安润潼置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	非同一控制合并
694	陕西坤城锦置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
695	西安境城铭铸置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
696	西安圣锦铭置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
697	咸阳锦润房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产开发		85.00	投资设立
698	包头蓝光和骏房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00	投资设立
699	西安炫坤房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	非同一控制合并
700	西安品诺实业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	非同一控制合并
701	西安烁塘房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00	投资设立
702	西安炬坤房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		98.00	投资设立
703	西安烁垣房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		80.00	投资设立

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
704	宝鸡锱鸿置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	投资设立
705	宝鸡锦灏源置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	投资设立
706	宝鸡焯坤置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	投资设立
707	宝鸡坤锦置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	投资设立
708	宝鸡锦洋泽置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	投资设立
709	宝鸡鼎丰置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	非同一控制合并
710	宝鸡锦源洋置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	投资设立
711	宝鸡宝丰置业有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00	非同一控制合并
712	西安垣城渲置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51.00	投资设立
713	西安永瀚置业有限公司	西安	西安	房地产开发		75.00	投资设立
714	西安城均锐置业有限公司	西安	西安	房地产开发		92.50	投资设立
715	西安垣锦锦置业有限公司	西安	西安	房地产开发		92.50	投资设立
716	呼和浩特市坤锦房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		100.00	投资设立
717	太原蓝光和骏房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00	投资设立
718	晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司	晋中	晋中	房地产开发		51.00	投资设立
719	晋中锦添合意房地产开发有限责任公司	晋中	晋中	房地产开发		51.00	非同一控制合并
720	山西佳域房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		51.00	投资设立
721	晋中珂锐房地产开发有限公司	晋中	晋中	房地产开发		60.00	投资设立
722	晋中城锐房地产开发有限公司	晋中	晋中	房地产开发		60.00	投资设立
723	太原炜坤房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00	投资设立
724	山西坤铄房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		80.00	投资设立
725	山西坤钥房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		56.00	投资设立
726	山西坤铭房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		70.00	投资设立
727	山西珂铭房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		60.00	投资设立
728	西安蓝光美都企业管理服务有限公司	西安	西安	企业管理咨询、市场营销策划		98.79	同一控制合并
729	西安正惠房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		98.79	投资设立
730	西安灿琮置业有限公司	西安	西安	房地产开发		98.79	投资设立
731	西安熠坤置业有限公司	西安	西安	房地产开发		98.79	投资设立
732	四川蓝光文化旅游产业有限公司	成都	成都	文化旅游产业项目开发		70.00	投资设立
733	昆明水果侠文化旅游开发有限公司	昆明	昆明	餐饮、旅游		70.00	投资设立
734	都江堰蓝光旅游资源开发有限公司	成都	成都	旅游开发、企业管理		70.00	投资设立
735	四川蓝光文化旅游投资有限公司	成都	成都	房地产开发、文化旅游		100.00	同一控制合并

## 2020 年年度报告

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
736	四川蓝光盛锦演艺文化有限公司	成都	成都	演艺文化项目投资		100.00	同一控制合并
737	四川英诺生物科技股份有限公司	成都	成都	生物医药研发		100.00	投资设立
738	吉林市吉诺生物科技有限公司	吉林	吉林	生物医药研发		100.00	投资设立
739	REVOTEKUSA,INC.	Lewes	Lewes			100.00	投资设立
740	喀什蓝光网络科技有限公司	喀什	喀什	电子科技开发	100.00		投资设立
741	上海镜河科技有限公司	上海	上海	零售业	100.00		投资设立
742	四川蓝光财务咨询服务服务有限公司	成都	成都	商务服务业	100.00		投资设立
743	广州浦兴商贸有限公司	广州	广州	商贸		100.00	投资设立
744	重庆市嘉宝生活家物业服务服务有限公司	重庆	重庆	物业服务		64.55	投资设立
745	云南蓝方物业服务服务有限公司	云南	云南	物业服务		32.18	投资设立
746	四川嘉宝尊悦誉峰物业服务服务有限公司	南充	南充	物业服务		39.02	投资设立
747	四川嘉宝文德物业管理有限公司	南充	南充	物业服务		35.77	投资设立
748	河北诚达嘉宝物业管理有限公司	石家庄	石家庄	物业服务		32.52	投资设立
749	榕嘉(上海)数字科技有限公司	上海	上海	工程建设、工程监理		65.04	投资设立
750	湘乡市东山物业管理有限公司	湘乡	湘乡	物业服务		33.17	投资设立
751	北京金罗马物业管理有限公司	北京	北京	物业服务		45.53	投资设立
752	无锡东洲物业管理有限公司	无锡	无锡	物业服务		100.00	非同一控制合并

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	34.96	188,145,452.08	60,394,101.20	896,372,311.11



## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	3,536,119,000.49	1,270,110,139.53	4,806,229,140.02	2,032,994,687.44	80,861,015.42	2,113,855,702.86	2,982,330,341.85	498,619,122.84	3,480,949,464.69	1,204,978,115.20	32,342,889.80	1,237,321,005.00

(续)

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司	2,733,862,143.68	549,849,377.40	549,849,377.40	638,183,350.43	2,104,104,289.49	445,942,122.17	445,942,122.17	374,372,657.06

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无。

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

### (1) 在主要子公司所有者权益份额发生变化的情况

交易类型	公司名称	时间	交易比例%	年末持股比例%
收购少数股权	无锡蓝光置地有限公司	2020年7月	49.00	100.00
收购少数股权	湖州蓝光正惠实业有限公司	2020年7月	45.00	98.00
收购少数股权	重庆炆玖商贸有限责任公司	2020年7月	23.18	100.00
收购少数股权	余姚市正飞置业有限公司	2020年7月	50.00	98.98
收购少数股权	惠州市炆坊商贸有限公司	2020年7月	49.00	100.00
收购少数股权	南昌炆城置业有限公司	2020年9月	49.00	100.00
收购少数股权	宝鸡锦源沣置业有限公司	2020年9月	30.00	100.00
收购少数股权	成都都江堰和骏置业有限公司	2020年12月	48.98	100.00
收购少数股权	西安蓝光美都企业管理服务有限公司	2020年12月	49.00	98.79
收购少数股权	龙港蓝骏置业有限公司	2020年12月	37.03	100.00

### (2) 在主要子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

项目	无锡蓝光置地有限公司	湖州蓝光正惠实业有限公司	重庆炆玖商贸有限责任公司	余姚市正飞置业有限公司	惠州市炆坊商贸有限公司
现金	441,000,000.00	587,336,301.37	463,582,958.90	410,467,366.58	458,037,282.18
非现金资产的公允价值					
购买成本	441,000,000.00	587,336,301.37	463,582,958.90	410,467,366.58	458,037,282.18
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	481,162,197.32	479,605,971.14	421,984,834.21	322,774,438.94	387,909,879.45
差额调减资本公积（调增以“-”列示）	-40,162,197.32	107,730,330.23	41,598,124.69	87,692,927.64	70,127,402.73

(续表)

项目	南昌炆城置业有限公司	宝鸡锦源沣置业有限公司	成都都江堰和骏置业有限公司	西安蓝光美都企业管理服务有限公司	龙港蓝骏置业有限公司
现金	221,600,000.00	36,464,052.80	199,319,853.99	1,336,464,114.44	1,096,982,074.84
非现金资产的公允价值					
购买成本	221,600,000.00	36,464,052.80	199,319,853.99	1,336,464,114.44	1,096,982,074.84
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	200,000,000.00	15,010,512.57	53,624,195.04	921,155,523.99	994,952,270.91
差额调减资本公积（调增以“-”列示）	21,600,000.00	21,453,540.23	145,695,658.95	415,308,590.45	102,029,803.93

## 3. 合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
无锡市悦辉房地产发展有限公司(注1)	无锡市	无锡市	房地产开发		80.00	权益法
重庆均钊置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		50.49	权益法
上海佳湾物流有限公司	上海市	上海市	交通运输、仓储和邮政业		49.00	权益法
杭州天悟投资管理有限公司	上海市	上海市	交通运输、仓储和邮政业		49.00	权益法
上海归嵩企业管理有限公司	常州市	常州市	商务服务业		49.00	权益法
重庆汇典商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商务服务业		49.00	权益法
常州御盛房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		49.00	权益法
南京顺阳实业有限公司	南京市	南京市	批发业		49.00	权益法

注1：本公司通过持股51%的控股子公司无锡悦榕投资有限公司间接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，不能控制无锡市悦辉房地产发展有限公司经营，未纳入合并范围；本年随着无锡市悦辉房地产发展有限公司的项目开发进度和去化比例达到合作协议约定的退出条款，本公司相应退出对该公司的投资。

## (2) 重要的联营企业的主要财务信息

项目	年末余额 / 本年发生额			
	无锡市悦辉房地产发展有限公司*	重庆均钊置业有限公司	上海佳湾物流有限公司	杭州天悟投资管理有限公司
流动资产：		702,450,585.02	2,999,985,204.84	490,080,647.42
其中：现金和现金等价物		11,841,837.57		56,497.42
非流动资产		52,029.00		
资产合计		702,502,614.02	2,999,985,204.84	490,080,647.42
流动负债		82,415,916.84	10,000.00	
非流动负债				
负债合计		82,415,916.84	10,000.00	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益		620,086,697.18	2,999,975,204.84	490,080,647.42
按持股比例计算的净资产份额		312,871,130.51	1,469,991,815.80	490,002,036.06
调整事项				
--商誉				

## 2020 年年度报告

项目	年末余额 / 本年发生额			
	无锡市悦辉房地 产发展有限公司 *	重庆均钊置业有 限公司	上海佳湾物流有 限公司	杭州天悟投资管 理有限公司
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面 价值		312,871,130.51	1,469,991,815.80	490,002,036.06
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入	1,359,027,092.61	23,618,870.65		
财务费用		-317,321.60	1,200.80	35.48
所得税费用	65,069,133.21	9,314,705.74		
净利润	194,834,334.60	-41,302,529.44	-1,200.80	-35.48
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	194,834,334.60	-41,302,529.44	-1,200.80	-35.48
本年度收到的来自联营企业 的股利				

\*系年初至股权处置日的经营损益，详见注六.14 之相关说明”

(续表)：

项目	年末余额 / 本年发生额			
	上海归嵩企业管 理有限公司	重庆汇典商业管 理有限公司	常州御盛房地产 开发有限公司	南京顺阳实业有 限公司
流动资产：	1,419,999,409.03	1,400,357,357.32	4,156,131,017.82	1,900,008,445.31
其中：现金和现金等价物	9,409.03	4,457.32	671,377,955.35	8,445.31
非流动资产		540,722.07	1,570,176.19	
资产合计	1,419,999,409.03	1,400,898,079.39	4,157,701,194.01	1,900,008,445.31
流动负债	180,033.33	1,014,500.00	2,961,150,124.31	10,000.00
非流动负债			405,774,343.81	
负债合计	180,033.33	1,014,500.00	3,366,924,468.12	10,000.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,419,819,375.70	1,399,883,579.39	790,776,725.89	1,899,998,445.31
按持股比例计算的净资产份额	695,711,494.09	685,961,201.37	387,480,595.68	930,809,238.36
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价 值	695,711,494.09	685,961,201.37	387,480,595.68	930,809,238.36

## 2020 年年度报告

项目	年末余额 / 本年发生额			
	上海归嵩企业管理 有限公司	重庆汇典商业管 理有限公司	常州御盛房地产 开发有限公司	南京顺阳实业有 限公司
存在公开报价的联营企业权益 投资的公允价值				
营业收入			92,766.37	
财务费用	169.83	262.98	-39,173,377.38	1,254.69
所得税费用		-25,523.67	3,709,281.88	
净利润	-177,669.83	14,260.69	818,887.70	-1,554.69
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-177,669.83	14,260.69	818,887.70	-1,554.69
本年度收到的来自联营企业的 股利				

(续表)：

项目	年初余额 / 上年发生额			
	无锡市悦辉房地 产发展有限公司	重庆均钊置业有 限公司	上海佳湾物流有 限公司	杭州天悟投资管 理有限公司
流动资产：	2,760,913,312.67	795,089,334.37	2,999,986,405.64	490,141,988.24
其中：现金和现金等价物	528,625,972.24	53,432,580.76	11,405.64	17,838.24
非流动资产	33,901,767.52	133,230.22		
资产合计	2,794,815,080.19	795,222,564.59	2,999,986,405.64	490,141,988.24
流动负债	1,611,193,044.60	133,833,337.97		61,262.50
非流动负债	8,187,804.52			
负债合计	1,619,380,849.12	133,833,337.97		61,262.50
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,175,434,231.07	661,389,226.62	2,999,986,405.64	490,080,725.74
按持股比例计算的净资产份 额	940,347,384.86	333,935,420.52	1,469,992,404.10	489,990,555.61
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	940,347,384.86	333,935,420.52	1,469,992,404.19	490,002,053.45
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入	11,137,679.17	1,142,905,019.33		
财务费用	-935,495.40	-460,323.53	9,351.65	-12,275.57
所得税费用	-7,692,132.06	33,951,914.82		
净利润	-23,600,634.16	186,578,150.52	-15,501.65	-49,598.93

## 2020 年年度报告

项目	年初余额 / 上年发生额			
	无锡市悦辉房地 产发展有限公司	重庆均钊置业有 限公司	上海佳湾物流有 限公司	杭州天梧投资管 理有限公司
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-23,600,634.16	186,578,150.52	-15,501.65	-49,598.93
本年度收到的来自联营企业的股利				

(续表)：

项目	年初余额 / 上年发生额			
	上海归嵩企业管 理有限公司	重庆汇典商业管 理有限公司	常州御盛房地产 开发有限公司	南京顺阳实业有 限公司
流动资产：	1,419,999,578.86	1,400,370,656.17	1,466,379,014.07	
其中：现金和现金等价物	9,578.86	17,720.30	52,504,228.20	
非流动资产		515,162.53	115,833.81	
资产合计	1,419,999,578.86	1,400,885,818.70	1,466,494,847.88	
流动负债	2,533.33	1,016,500.00	676,537,009.69	
非流动负债				
负债合计	2,533.33	1,016,500.00	676,537,009.69	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,419,997,045.53	1,399,869,318.70	789,957,838.19	
按持股比例计算的净资产份额	695,798,552.31	685,954,213.63	387,079,340.71	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	695,798,552.31	685,954,213.63	387,079,340.71	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入			4,867.26	
财务费用	-45.56	-3,987.67	-7,812.13	
所得税费用		-1,084.83		
净利润	-9,954.44	-9,763.50	-10,042,161.81	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-9,954.44	-9,763.50	-10,042,161.81	
本年度收到的来自联营企业的股利				

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	999,394,072.29	974,401,213.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	23,949,055.72	-33,352,742.02
--其他综合收益		
--综合收益总额	23,949,055.72	-33,352,742.02
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	445,694,053.10	581,551,319.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	47,029,466.15	233,985,003.47
--其他综合收益		
--综合收益总额	47,029,466.15	233,985,003.47

(4) 合营企业或联营企业向公司转移资金能力存在的重大限制：无。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的以前年度损失	本年未确认的损失 (或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
四川嘉富润置业有限公司		2,790,309.39	2,790,309.39

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团将按合作协议按房地产开发进度向合营企业提供运营资金。

4. 重要的共同经营：无。

5. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体

根据本公司第七届董事会第三十三次会议及 2020 年 2 月 7 日召开的 2020 年第二次临时股东大会审议，由全资子公司成都蓝光嘉鑫资产管理有限公司（以下简称蓝光嘉鑫）设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划，于 2020 年 4 月 2 日已取得上海证券交易所出具的《关于对招商财富-华泰-虹桥世界中心资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]647 号）。

2020 年 6 月 23 日，蓝光嘉鑫将持有上海润棉实业有限公司（以下简称上海润棉实业）100% 股权（账面价值 4.05 亿元）以及对享有上海润棉实业控股的 8 个项目公司的债权（账面价值 6.6 亿元）转让给国通信托有限责任公司（以下简称国通信托），由国通信托以该标的股权及债权为信托资产，成立“国通信托 虹桥世界中心财产权信托计划”，信托计划的规模为 10.65 亿元，蓝光嘉鑫享有该信托资产的全部受益权。同日，蓝光嘉鑫将其拥有的“国通信托 虹桥世界中心财产权信托计划”的受益权以 10.65 亿元转让给招商财富-华泰-

虹桥世界中心资产支持专项计划。该资产支持专项计划于 2020 年 7 月 9 日正式成立并完成发行，发行规模 10.65 亿元（其中次级资产支持证券为 1.6 亿元）。

在资产支持专项计划中，本公司控股股东蓝光集团认购了 1.6 亿元全部次级资产支持证券（占发行规模百分比 15.02%），其按照其持有的表决权比例享有相应的权利并承担相应的义务，不存在将该表决权赋予本公司的安排；本公司及本公司合并范围内子公司不持有上述资产支持计划所发行的资产支持证券，之后也不会通过后续交易安排以设立结构化主体等方式直接或间接持有其他该资产支持证券。

根据该资产支持专项计划项目交易文件规定及信用增级方式，蓝光集团作为该专项计划信托受益权、全部项目公司权益和物业资产权益的优先收购权人及权利维持费支付机构，同时作为该专项计划差额支付承诺人之一承担差额支付义务；本公司在该专项计划增信机制中提供退出行权流动性支付及差额支付承诺义务之二，其中本公司提供的差额支付义务在触发顺序及义务范围均排蓝光集团之后。

综上因素分析，本公司不持有上述资产支持计划资产支持证券，虽作为该专项计划流动性支持机构及差额支付承诺人之二提供流动性支持及差额支付承诺，但按照该专项计划整体信用增级方式以及增信措施触发顺序安排，本公司认为该义务触发的概率较低，故本公司管理层认为对资产证券化结构主体专项计划、财产权信托及上海润棉实业公司不具有控制，未将其纳入合并范围。

## 九、与金融工具相关风险

本集团在正常的生产经营过程中面临各种金融工具的风险，主要包括：利率风险、信用风险、汇率风险和流动性风险。本集团已制定风险管理政策以辨别和分析所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本集团财务表现的潜在不利影响。

### （1）利率风险

本集团面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。截至 2020 年 12 月 31 日，本集团以浮动利率计息的借款人民币 1,494,697.06 万元，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

### （2）信用风险

本集团的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产和衍生金融工具。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本集团持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉、资产状况良好，信用风险较低。



本集团的应收账款方面，已经形成相对完善的应收账款风险管理和内控体系，采用了必要的政策审查客户信用，确保销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险，同时严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。

本集团的其他应收款主要为应收子公司合作方股东往来款、应收合联营企业往来款以及保证金及其他往来款等项目。子公司合作方股东往来款由于股东之间相互制约、权利义务对等，相关款项无法收回的可能性较低；合联营企业往来款，因公司能通过参与合联营企业的经营管理持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，外来款项无法收回的风险较低。

### (3) 汇率风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本集团承受汇率风险主要与以美元计价的应付债券有关，除本集团设立在香港特别行政区和境外的下属子公司使用港币、美元计价结算外，本集团的其他主要业务以人民币计价结算。

本集团采取远期汇率交易产品对冲部分美元借款的汇率波动产生的风险。管理层认为其他交易事项所涉及美元对人民币的汇率波动对本集团净利润以及股东权益没有重大影响。

### (4) 流动性风险

流动性风险为本集团在到期日无法履行财务义务支付的风险。本集团的政策是定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保集团维持适当的现金储备并对其进行监控，同时获得主要金融机构承诺提供充足的银行额度，以满足本集团经营长短期资金需求。

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为 884.32 亿元。

本集团持有的金融负债按剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	2020.12.31			
	小计	1 年以内	1-5 年	5 年以上
借款（含 1 年内到期）	46,824,734,136.74	18,396,948,671.76	28,057,785,464.98	370,000,000.00
应付票据	5,976,510,564.14	5,976,510,564.14		
应付债券（含 1 年内到期）	24,010,932,332.68	9,578,976,820.41	14,431,955,512.27	
应付账款（注 1）	15,890,465,562.08	15,890,465,562.08		
其他应付款（注 1）	22,692,693,118.23	22,692,693,118.23		
应付利息	830,627,747.58	830,627,747.58		
<b>合计</b>	<b>116,225,963,461.45</b>	<b>73,366,222,484.20</b>	<b>42,489,740,977.25</b>	<b>370,000,000.00</b>

注 1：本集团与相应债权方就该等应付款项未约定明确到期支付期限的，统一归类为 1 年以内列报。

## 十、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>	—	—	—	—
（一）交易性金融资产			10,648,143.97	10,648,143.97
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			10,648,143.97	10,648,143.97
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（4）其他			10,648,143.97	10,648,143.97
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	405,475.20		234,278,673.41	234,684,148.61
（四）投资性房地产			4,568,776,563.	4,568,776,563.1
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			4,568,776,563.	4,568,776,563.1
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>405,475.20</b>		<b>4,813,703,380.</b>	<b>4,814,108,855.7</b>
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债			85,044,018.22	85,044,018.22
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债			75,343,783.53	75,343,783.53
其他			9,700,234.69	9,700,234.69
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>			<b>85,044,018.22</b>	<b>85,044,018.22</b>
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
（一）持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				

### 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据：

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

### 3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：

衍生金融资产/负债为本集团与金融机构签订的多个锁汇合同，本集团使用金融机构提供的报价作为估值依据。

#### 4.持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产估值技术针对不同业态具体情况分别采用市场法、收益法。市场法的输入值为：可比交易实例价格、交易情况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数；收益法的输入值为：未来第t个收益期的预期净收益、折现率、收益期。

列入第三层级的金融工具主要是本公司及其子公司持有的未上市的股权投资，其公允价值的确定，采用资产基础法、市场法估计确定其公允价值，并对因缺乏市场性或因规模差异或因特定风险而进行适当的风险调整。

持续第三层次公允价值计量的交易性金融资产主要为本集团下属蓝光嘉宝服务收购公司形成的或有对价。本集团对公允价值基于不可观察输入数据估计得出。

5.持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析：无。

6.持续的公允价值计量项目，本年内发生各层级之间的转换：无。

7.本年内发生的估值技术变更及变更原因：无。

8.不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债：无。

## 十一、关联方及关联交易

### (一) 关联方关系

#### 1. 控股股东及最终控制方

##### (1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
蓝光投资控股集团有限公司	四川成都	企业投资服务（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、企业管理、自有房屋租赁、市场物业管理。（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）。	50,000万元	46.86	46.86

注：本公司最终控制方为自然人杨铿。

##### (2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
------	------	------	------	------

控股股东	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
蓝光投资控股集团有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00

## (3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

母公司	持股金额（万元）		持股比例（%）	
	本年末数	上年末数	本年末	上年末
蓝光投资控股集团有限公司	1,422,143,043.00	1,422,143,043.00	46.86	47.21

## 2. 子公司

子公司情况详见本附注“八、1.（1）企业集团的构成”相关内容。

## 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、3.（1）重要的合营企业或联营企业”相关内容。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
宿迁朗鑫置业有限公司	合营企业
重庆均钥置业有限公司	合营企业
宿迁朗诗置业有限公司	合营企业
太仓碧盛房地产开发有限公司	合营企业
仁寿蜀峰置业有限公司	合营企业
仁寿蜀恒置业有限公司	合营企业
仁寿蜀润置业有限公司	合营企业
仁寿蜀锦置业有限公司	合营企业
仁寿兴合置业有限公司	合营企业
温州宏驰置业有限公司	合营企业
泰州市乾行房地产开发有限公司	合营企业
泰州市乾晖房地产开发有限公司	合营企业
无锡市悦辉房地产发展有限公司	原联营企业（本年已退出）
杭州龙盈房地产开发有限公司	联营企业
合肥瑞盍置业有限公司	联营企业
常州御盛房地产开发有限公司	联营企业
四川润宸置业有限公司	联营企业
绍兴上虞蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	联营企业
南通锦隆置业有限公司	联营企业
苏州高新光耀万坤置地有限公司	联营企业
佛山市八方房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津博瑞房地产开发有限公司	联营企业
绍兴骏阳置业有限公司	联营企业
西安明佳恒建置业有限公司	联营企业
四川嘉富润置业有限公司	联营企业
河南华之丽实业有限公司	联营企业
南通弘俊房地产有限公司	联营企业
台州智慧绿谷商业管理有限公司	联营企业
烟台鑫元房地产开发有限公司	联营企业
苏州舜堂商务咨询有限公司	联营企业
青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	联营企业
郑州唐达圣银置业有限公司	联营企业
智慧绿谷建设管理（玉环）有限公司	联营企业
诸暨祥生弘鹏置业有限公司	原联营企业（本年增持股权变更为子公司）
江苏坤钰房地产有限公司	联营企业
江阴中奥房地产开发有限公司	联营企业

#### 4. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
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
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
西藏锦瑞投资有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
深圳前海辉玥商业保理有限公司	受同一母公司及最终控制方控制的其他企业
四川己庄企业管理有限公司	最终控制方家庭成员控制的企业

#### （二）关联交易

##### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### （1）采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
四川蓝光美尚饮品股份有限公司	采购商品	1,208,244.75	1,184,330.59
西藏锦瑞投资有限公司	采购商品		4,850,505.00
<b>合计</b>		<b>1,208,244.75</b>	<b>6,034,835.59</b>

##### （2）销售商品/提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
河南华之丽实业有限公司	委托管理服务	3,389,811.32	3,816,037.74

## 2020 年年度报告

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
河南华之丽实业有限公司	景观设计	169,150.47	142,169.81
河南华之丽实业有限公司	物业管理服务	1,664,931.66	
南通弘俊房地产有限公司	施工设计	8,855,807.68	673,113.21
宿迁朗鑫置业有限公司	销售服务费	5,141,463.21	6,841,983.99
仁寿蜀峰置业有限公司	策划服务	33,019.30	
仁寿蜀恒置业有限公司	策划服务	5,054.42	
仁寿蜀锦置业有限公司	策划服务	5,334.81	
仁寿蜀润置业有限公司	策划服务	3,357.90	
仁寿兴合置业有限公司	策划服务	5,274.11	
宿迁朗诗置业有限公司	销售服务费	2,754,515.09	
苏州高新光耀万坤置地有限公司	劳务服务	541,084.91	
常州御盛房地产开发有限公司	劳务服务	6,098,197.79	
智慧绿谷建设管理(玉环)有限公司	委托管理服务	8,642,056.84	
智慧绿谷建设管理(玉环)有限公司	工程设计	111,981.13	
泰州市乾行房地产开发有限公司	景观设计	5,196,152.04	
常州御盛房地产开发有限公司	物业管理服务	2,846,270.96	
江阴中奥房地产开发有限公司	物业管理服务	2,635,431.08	
<b>合计</b>		<b>48,098,894.72</b>	<b>11,473,304.75</b>

## 2. 关联租赁情况

## (1) 出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
四川蓝光和骏实业有限公司	深圳前海辉玥商业保理有限公司	研发中心五楼部分房屋	126,441.72	
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		46,651.43

## (2) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
上海柔环实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	1,266,417.08	471,605.55
上海润曼实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	1,789,228.35	705,347.48
上海润群实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	2,021,614.28	776,821.01
上海润仑实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	2,188,758.06	830,554.18
上海润棱实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	2,765,816.75	857,055.59
上海润索实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	2,344,419.00	857,525.68
上海润玛实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	2,139,943.27	764,349.58
上海润增实业有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司	办公楼*	1,637,952.78	430,676.79

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
蓝光投资控股集团有限公司	四川蓝光和骏实业有限公司及子公司	CRM 中心/ 培训学院/ 综合楼	4,306,692.00	3,076,208.55

注：\*上海润棉实业及其子公司（该公司自 2020 年 7 月起不再纳入合并范围）确认的应收蓝光和骏公司 2020 年 7-12 月房屋租赁费。

### 3. 关联担保情况

#### （1）对合并报表范围外的关联方

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	起始日期	到期日期	担保是否已经履行完毕
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	2,469.60	2018-10-12	2020-10-12	是
四川蓝光和骏实业有限公司	仁寿兴合置业有限公司	19,102.50	2019-3-13	2020-7-1	是
四川蓝光和骏实业有限公司	仁寿兴合置业有限公司	1,537.54	2019-7-30	2020-3-20	是
四川蓝光和骏实业有限公司	仁寿蜀恒置业有限公司	4,783.30	2019-7-30	2021-7-30	否
四川蓝光和骏实业有限公司	仁寿蜀润置业有限公司	1,525.95	2019-7-30	2021-7-30	否
四川蓝光和骏实业有限公司	仁寿蜀峰置业有限公司	10,487.38	2019-7-30	2021-7-30	否
四川蓝光发展股份有限公司	智慧绿谷建设管理（玉环）有限公司	9,180.00	2019-12-4	2023-6-4	否
四川蓝光和骏实业有限公司	江阴中奥房地产开发有限公司	10,976.00	2020-3-31	2023-3-30	否
四川蓝光发展股份有限公司	常州御盛房地产开发有限公司	19,600.00	2020-1-1	2022-12-31	否
武汉和骏置业有限公司	河南华之丽实业有限公司	1,730.00	2020-1-15	2023-1-14	否
四川蓝光和骏实业有限公司	仁寿兴合置业有限公司	1,350.00	2020-7-24	2021-6-29	否
四川蓝光发展股份有限公司	泰州市乾行房地产开发有限公司	28,000.00	2020-11-4	2023-8-18	否
四川蓝光发展股份有限公司	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	2020-9-18	2022-9-17	否
四川蓝光发展股份有限公司	苏州舜堂商务咨询有限公司	69,900.00	2020-11-6	2021-11-6	否
四川蓝光发展股份有限公司	青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	30,000.00	2020-11-12	2021-11-11	否
成都锦诚观岭投资有限公司	宁波杭州湾新区新星房地产开发有限公司	34,600.00	2019-5-9	2020-1-14	是
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	2018-1-29	2020-1-28	是
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	2020-12-14	是
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	2018-3-9	2020-12-14	是
成都锦诚观岭投资有限公司	武汉名流时代置业有限公司	23,315.31	2019-4-29	2021-4-30	否
成都锦诚观岭投资有限公司	湖南三环置业有限公司	20,000.00	2019-8-12	2023-12-31	否

## 2020 年年度报告

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	起始日期	到期日期	担保是否已经履行完毕
成都锦诚观岭投资有限公司	成都聚锦商贸有限公司	14,500.00	2020-5-15	2023-5-14	否
成都锦诚观岭投资有限公司	余姚市蓝骏置业有限公司	30,000.00	2020-3-2	2022-10-15	否
成都锦诚观岭投资有限公司	成都浦兴商贸有限责任公司	12,713.35	2020-3-18	2021-3-23	否
成都锦诚观岭投资有限公司	达州蓝光和骏置业有限公司	35,000.00	2020-1-5	2023-1-4	否
蓝光投资控股集团有限公司	重庆华景域房地产开发有限公司	1,365.00	2019-12-24	2022-12-23	否

## (2) 对合并范围内子公司的担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)
本公司及子公司	子公司	6,469,065.71
子公司	本公司	235,797.00

## 4. 关联方资金拆借

关联方名称	年初余额 (万元)	本年拆入金额 (万元)	本年偿还金额 (万元)	年末余额(万元)	本年拆借利息 (万元)
<b>拆入:</b>					
蓝光投资控股集团有限公司(注1)	35,057.20	171,855.00	165,712.20	41,200.00	5,518.65
常州御盛房地产开发有限公司		55,770.00		55,770.00	1,342.04
<b>拆出:</b>					
河南华之丽实业有限公司	3,831.00		3,831.00	0	217.58
智慧绿谷建设管理(玉环)有限公司	4,632.99		4,632.99	0	311.58
台州智慧绿谷商业管理有限公司		8,217.26		8,217.26	552.63
常州御盛房地产开发有限公司	22,326.65		22,326.65	0	110.98
西安明佳恒建置业有限公司		44,000.00		44,000.00	1,145.85
仁寿兴合置业有限公司	2,870.00			2,870.00	373.10

注1: 本公司于2020年4月15日与蓝光集团续签《提供融资及担保协议》。在该协议有效期内, 蓝光集团及其控股子(孙)公司向公司及公司下属控股子(孙)公司提供的新增借款总额不超过50亿元, 单笔借款期限不超过12月, 借款利息不得超过公司同类型同期平均借款利率成本; 向公司及公司下属控股子(孙)公司对外融资提供的新增担保总额上限不超过50亿元, 公司每次按不高于单次担保金额1.5%的费率向蓝光集团支付担保费。本协议自2019年年度股东大会批准之日起即2020年5月15日起生效, 有效期为12个月。截至本



报告期末，蓝光集团及其控股子公司向本公司提供担保年末额度为136,893.66万元，报告期内发生担保费1,648.22万元。

#### 5. 关于股权转让及设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划事宜

本公司子公司成都新都蓝光房地产开发有限公司（以下简称新都蓝光）与公司控股股东蓝光集团分别持有上海润棉实业有限公司（以下简称润棉实业）50.18%和 49.82%的股权。为提高资产使用效率，公司以润棉实业下属 8 家全资子公司持有的位于上海市青浦区褚光路 1588 弄 578 号虹桥世界中心第 2-9 层办公楼资产为底层物业资产，设立办公物业类 REITs 资产支持专项计划。根据该资产支持专项计划发行需要，润棉实业注册资本由 1,000.00 万元增至 32,394.8683 万元，由新都蓝光与蓝光集团按照原持股比例分别向润棉实业增加注册资本 157,539,449 元及 156,409,234 元，并由本公司全资子公司成都蓝光嘉鑫资产管理有限公司以不超过 43,000 万元的总对价受让新都蓝光、蓝光集团合计持有的润棉实业 100%的股权，担任专项计划的原始权益人。上述增资事项于 2021 年 2 月 19 日实际出资到位，并于 2020 年 3 月 2 日完成相工商信息变更；上述股权转让于 2020 年 7 月 9 日已完成工商变更手续。详见附注八、5 之相关说明。

#### 6. 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
关键管理人薪酬	3,462.71	2,929.90

#### 7. 其他关联交易

(1) 2020年1月26日，本公司下属控股子公司蓝光和骏及四川蓝光盛锦演艺文化有限公司（以下简称蓝光盛锦）与关联方四川己庄企业管理有限公司（以下简称四川己庄企管公司）签署《股权转让协议书》，蓝光和骏和蓝光盛锦将其持有的四川己庄酒店管理有限公司100.00%的股权转让给四川己庄企管公司，交易总对价为3,870,900.00元。上述股权转让事项于同年12月完成，相关股权工商变更手续于2020年12月23日办理完毕。

(2) 除上述交易事项外，本集团与蓝光集团及其控制企业四川蓝光美尚饮品股份有限公司和西藏泰瑞投资有限公司之间存在资金往来及其他往来等交易事项，本集团与合联营企业之间存在提供临时股东借款及资金往来等交易事项。年末余额详见附注“十一、（三）关联方往来余额”相关内容。

(3) 2017年7月，经公司第六届董事会第四十九次会议及2017年第八次临时股东大会审议通过，公司董事、监事、高级管理人员通过合伙平台成都煜锦企业管理中心（有限合伙）（以下简称成都煜锦）参与公司房地产跟投合伙项目投资。在成都煜锦存续期间，公司董事、监事及高级管理人员跟投公司房地产项目的总金额预计不超过人民币12,400万元（包括期间现任及新聘董事、监事及高级管理人员投资金额），资金可在上述额度内滚动使用。截至本报告期末，公司董事、监事、高级管理人员在投余额为685.62万元。

## (三) 关联方往来余额

## 1. 应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	<b>联营企业:</b>				
其他应收款	江阴中奥房地产开发有限公司			430,462,776.77	
其他应收款	合肥瑞璽置业有限公司	22,908,054.44		28,022,387.76	
其他应收款	杭州龙盈房地产开发有限公司	38,733,293.52		38,733,293.52	
其他应收款	佛山市八方房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
其他应收款	天津博瑞房地产开发有限公司	23,914,590.23		5,392,590.23	
其他应收款	四川嘉富润置业有限公司	25,032,323.57		52,820,462.93	
其他应收款	四川润宸置业有限公司	6,180,796.00		6,180,796.00	
其他应收款	河南华之丽实业有限公司	34,732,062.61		61,374,404.18	
其他应收款	智慧绿谷建设管理(玉环)有限公司	17,188,749.38		52,798,786.66	
其他应收款	常州御盛房地产开发有限公司	82,832.00		262,840,747.47	
其他应收款	台州智慧绿谷商业管理有限公司	94,535,000.00		91,035,000.00	
其他应收款	诸暨祥生弘鹏置业有限公司			275,924,717.50	
其他应收款	烟台鑫元房地产开发有限公司	331,854,900.00			
其他应收款	青岛澳柯玛蓝光国际人力科技园有限公司	655,559,551.42			
其他应收款	苏州舜堂商务咨询有限公司	85,449,479.82			
其他应收款	郑州唐达圣银置业有限公司	1,108,980.75			
其他应收款	西安明佳恒建置业有限公司	581,958,493.15			
其他应收款	江苏坤钰房地产有限公司	65,942,541.15			
应收账款	河南华之丽实业有限公司	1,789,300.98		1,150,700.00	
应收账款	南通弘俊房地产有限公司			713,500.00	
应收账款	江阴中奥房地产开发有限公司	645,636.87			
应收账款	合肥瑞璽置业有限公司	952.00			
应收账款	智慧绿谷建设管理(玉环)有限公司	43,772.00			
应收账款	常州御盛房地产开发有限公司	800,625.16			
	<b>联营企业小计:</b>	<b>1,998,461,935.05</b>		<b>1,317,450,163.02</b>	
	<b>合营企业:</b>				
其他应收款	宿迁朗鑫置业有限公司			7,600,514.97	
其他应收款	仁寿兴合置业有限公司	28,710,856.36		28,706,635.36	
其他应收款	温州宏驰置业有限公司			18,908,132.82	

## 2020 年年度报告

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	仁寿蜀锦置业有限公司	7,139.00			
其他应收款	泰州市乾行房地产开发有限公司	1,240,000.00			
其他应收款	泰州市乾晖房地产开发有限公司	246,289,227.73			
应收账款	仁寿蜀峰置业有限公司	35,000.46			
应收账款	仁寿蜀恒置业有限公司	1,542,677.80			
应收账款	仁寿蜀锦置业有限公司	5,654.90			
应收账款	仁寿蜀润置业有限公司	3,559.37			
应收账款	仁寿兴合置业有限公司	5,590.56			
应收账款	宿迁朗诗置业有限公司	2,026,025.00			
应收账款	宿迁朗鑫置业有限公司	4,313,316.00			
	<b>合营企业小计:</b>	<b>284,179,047.18</b>		<b>55,215,283.15</b>	
	<b>合计:</b>	<b>2,282,640,982.23</b>		<b>1,372,665,446.17</b>	

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	<b>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业:</b>		
其他应付款	蓝光投资控股集团有限公司	431,771,630.96	618,847,731.85
其他应付款	杨铿	8,350,180.00	8,350,180.00
其他应付款	西藏泰瑞投资有限公司		2,000.00
应付账款	蓝光投资控股集团有限公司	1,186,430.06	
	<b>受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业小计:</b>	<b>441,308,241.02</b>	<b>627,199,911.85</b>
	<b>联营企业:</b>		
其他应付款	苏州高新光耀万坤置地有限公司	113,747,496.71	108,847,496.71
其他应付款	无锡市悦辉房地产发展有限公司		498,425,082.00
其他应付款	南通锦隆置业有限公司		19,816,489.59
其他应付款	南通弘俊房地产有限公司	11,357,464.66	259,813.71
其他应付款	常州御盛房地产开发有限公司	577,068,323.84	
其他应付款	合肥瑞璽置业有限公司	1,234,017.76	
其他应付款	河南华之丽实业有限公司	31,372,891.45	
其他应付款	江阴中奥房地产开发有限公司	91,198,519.70	
其他应付款	绍兴上虞蓝光和骏诚业房地产开发有限公司	2,000,000.00	
其他应付款	智慧绿谷建设管理(玉环)有限公司	24,480,000.00	

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	绍兴骏阳置业有限公司	20,201,000.00	
应付账款	合肥瑞璿置业有限公司	1,924,225.00	297,977.00
	<b>联营企业小计:</b>	<b>874,583,939.12</b>	<b>627,646,859.01</b>
	<b>合营企业:</b>		
其他应付款	重庆均钥置业有限公司	331,500,000.00	331,500,000.00
其他应付款	宿迁朗诗置业有限公司	189,894,600.00	155,594,600.00
其他应付款	宿迁朗鑫置业有限公司	506,982,351.00	186,200,000.00
其他应付款	太仓碧盛房地产开发有限公司	26,096,764.00	61,796,764.00
其他应付款	仁寿蜀峰置业有限公司	2,292.00	
其他应付款	仁寿兴合置业有限公司	10,675.00	
其他应付款	泰州市乾行房地产开发有限公司	240,632,888.89	
其他应付款	温州宏驰置业有限公司	6,591,867.18	
	<b>合营企业小计:</b>	<b>1,301,711,438.07</b>	<b>735,091,364.00</b>
<b>合计:</b>		<b>2,617,603,618.21</b>	<b>1,989,938,134.86</b>

#### (四) 关联方承诺

本公司于2013年12月将子公司金堂和骏公司的非房地产业务资产以存续分立的方式予以了了剥离。控股股东蓝光集团已向本公司就剥离后可能发生的损失作出承诺：如根据本次分立所涉分立协议或其他分立文件安排，应由新设公司承担清偿责任的债务，但存续公司按照《中华人民共和国公司法》的规定为新设公司承担了该债务的连带清偿责任，本公司将敦促新设公司主动、及时、完整地向存续公司作出补偿，否则本公司将向存续公司提供及时、全面、完整的补偿，以保证存续公司不因承担分立前债务连带责任而遭受任何损失。

## 十二、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

项目	情况
公司本年授予的各项权益工具总额	
公司本年行权的各项权益工具总额	22,414,400.00
公司本年失效的各项权益工具总额	34,080,000.00
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	2018年首次授予的股票期权行权价为6.84元/股，2019年到2022年分期行权；两次预留授予的股票期权行权价分别为4.73元/股、5.13元/股，2019年到2022年分期行权；
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	2018年12月，控股子公司嘉宝集团授予的限制性股票，每股6.36元/股，2019年到2022年为解锁期。

注1:

①本公司股权激励本期授予情况如下：2018 年 1 月 29 日，蓝光发展召开第六届董事会第五十六次会议，审议通过了《关于向股票期权激励对象授予股票期权的议案》，确定以 2018 年 1 月 29 日为公司本次股票期权激励计划的首次授予日，授予 23 名激励对象 11,420 万份股票期权，股票期权的行权价格为 10.04 元/股。

2018 年 6 月 29 日，蓝光发展召开第七届董事会第五次会议，审议通过了《关于调整公司股票期权激励计划行权数量及价格的议案》，同意将公司首次授予的股票期权行权数量由 11,420 万份调整为 15,988 万份，行权价格由 10.04 元/股调整为 7.10 元/股。

2018 年 10 月 12 日，蓝光发展召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司 2018 年股票期权激励计划预留股票期权数量调整及授予的议案》：将预留股票期权数量由 1,384 万份调整为 1,937.60 万份；以 2018 年 10 月 12 日为预留股票期权的授予日，授予 4 名激励对象 980 万份股票期权，行权价格为 4.99 元/股。2018 年 12 月 28 日，蓝光发展召开第七届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司 2018 年股票期权激励计划预留股票期权授予的议案》：以 2018 年 12 月 28 日为预留股票期权的授予日，授予 4 名激励对象 957.60 万份股票期权，行权价格为 5.39 元/股。

2019 年 4 月 26 日，蓝光发展召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于调整公司股票期权激励计划行权价格的议案》：将首次授予的股票期权行权价格由 7.10 元/股调整为 6.84 元/股；第一次预留授予的股票期权行权价格由 4.99 元/股调整为 4.73 元/股；第二次预留授予的股票期权行权价格由 5.39 元/股调整为 5.13 元/股。

2020 年 8 月 7 日，蓝光发展召开第七届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于调整公司股票期权激励计划行权价格的议案》，同意将首次授予的股票期权行权价格由 6.84 元/股调整为 6.55 元/股；第一次预留授予的股票期权行权价格由 4.73 元/股调整为 4.44 元/股；第二次预留授予的股票期权行权价格由 5.13 元/股调整为 4.84 元/股。

②本公司之控股子公司嘉宝集团授予的限制性股票情况如下：2018 年 11 月 9 日，本公司之控股之子公司 2018 年第四次临时股东大会，审议通过了《四川嘉宝资产管理集团股份有限公司股权激励计划（草案）》，同意向 11 名获授对象授予间接持有的限制性股票总量不超过 548.63 万股，首次授予的限制性股票的授予价格为 6.36 元/股。

## 2. 以权益结算的股份支付情况

项目	情况
授予日权益工具公允价值的确定方法	Black-Scholes 模型
对可行权权益工具数量的确定依据	根据行业和公司离职率确定
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	196,918,090.97
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额（注）	-37,230,733.22

注：因本公司本年度未满足 2018 年度股票期权激励计划中第三个行权期可行权条件中的财务业绩条件，相应冲回与第三个行权期行权比例相关的原已确认的费用约 4,028.18 万元。

3. 以现金结算的股份支付情况：无。

4. 股份支付的终止或修改情况：无。

### 十三、或有事项

#### 1、为其他单位提供债务融资担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日，本集团为合作项目的相关合作方、项目工程总包方等融资事项提供主要担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保余额 (万元)
本公司及控股子公司	项目合作方	135,708.98	89,538.95
本公司	迪康药业	10,000.00	10,000.00
本公司及控股子公司	工程总包方	14,470.00	10,903.30

(2) 为关联方提供的担保事项详见附注十一（二）3、关联方担保情况。

#### 2、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2020 年 12 月 31 日，本集团无重大未决诉讼或仲裁，除个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法完全确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

#### 3、其他或有负债及其财务影响

(1) 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 2020 年 12 月 31 日止，公司及子公司承担的阶段性担保金额为 5,184,388.01 万元(2019 年 12 月 31 日 4,609,686.71 万元)。

4、除上述事项外，截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他重大或有事项。

### 十四、承诺事项

1. 截止本财务报告期末，本公司尚有已签订合同但未支付的土地出让金支出共计 460,078.98 万元；截至本财务报告出具日，上述尚未支付的土地出让金余额为 249,483.36 万元。

2. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的投资合同及有关财务支出

投资合同到期	年末金额	年初金额
--------	------	------

投资合同到期	年末金额	年初金额
1 年以内（含 1 年）	2,285,007,619.70	2,827,499,526.53
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	4,666,012,900.00	2,643,605,700.00
合计	<b>6,951,020,519.70</b>	<b>5,471,105,226.53</b>

## 十五、资产负债表日后事项

### 1. 利润分配情况

本公司第七届董事会第四十九次会议审议通过2020年度利润分配预案：2020年度母公司实现净利润837,273,683.66元，根据《公司法》和《公司章程》规定提取10%的法定盈余公积金83,727,368.37元，加上年初母公司未分配利润2,067,781,622.41元，减去2020年已实施的2019年度利润分配871,025,034.85元后，减去永续债利息289,103,282.11元，公司2020年末可供股东分配的利润为1,661,199,620.74元。拟以利润分配实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.85元（含税），公司本次拟不进行送股和资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需公司2020年年度股东大会批准。

### 2. 拟转让下属控股子公司股权情况

本公司下属全资子公司四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称蓝光和骏）拟将其持有的四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司（以下简称蓝光嘉宝服务）65.04%的股份转让给碧桂园服务控股有限公司下属全资子公司碧桂园物业香港控股有限公司（以下简称碧桂园物业香港），交易双方已于2021年2月23日、2021年3月11日签署了《关于四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司股权合作意向框架协议》及《股权合作意向框架协议之补充协议》（以下简称框架协议及补充协议）。根据框架协议及补充协议，蓝光和骏已将其持有的蓝光嘉宝服务H股106,861,296股（占比60%）质押给碧桂园物业香港或其指定的其他主体并完成相关股份质押登记，同时蓝光和骏于2021年3月22日已收到5亿元人民币及17.7463亿港元作为本次股权转让交易保证金；同日，交易双方已正式签署《关于四川蓝光嘉宝服务集团股份有限公司之股份转让协议书》（以下简称协议）。

该协议约定：蓝光和骏向碧桂园物业香港转让其持有的蓝光嘉宝服务115,840,200股（占蓝光嘉宝服务总股本的65.04%），其中H股115,090,200股，内资股750,000股份；本次股份转让价款为人民币49.6428亿元的等值港币，每股受让价格约为人民币42.8546元的等值港币；另本公司及蓝光和骏在协议中承诺2021-2030年内自身以及其控制的企业不从事与标的公司同类及相似业务（如物业管理服务业务），但受让方碧桂园物业香港豁免的除外。

### 3. 债券发行

2021年3月10日，本公司完成2021年度第一期中期票据发行，2年期发行规模为人民币10亿元，票面利率为7.2%，募集资金已于2021年3月11日全部到账。

#### 4. 股份回购

公司于2020年6月22日召开了第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的方案》，同意公司以集中竞价交易方式回购公司股份，并全部用于后期实施股权激励计划，回购价格为不超过人民币7.9元/股，拟回购数量为3034.93-6069.86万股（占公司总股本比例为1%-2%），拟回购资金总额不超过47,951.90万元，实施期限为自董事会审议通过回购股份方案之日起12个月内。

报告期内，本公司以集中竞价方式累计回购股份1421.59万股，占公司总股本的比例为0.47%，购买的价格区间为5.52-4.62元/股，已支付的总金额为7462.46万元（不含交易费用）。

截至2021年3月末，本公司以集中竞价方式累计回购股份2847.73万股，占公司总股本的比例为0.94%，购买的价格区间为5.52-4元/股，已支付的总金额为13498.6万元（不含交易费用）。

5. 除存在上述资产负债表日后事项披露事项外，本集团无其他重大资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1. 终止经营

项目	本年金额	上年金额
1.终止经营收入	695,616,798.38	1,069,257,737.93
减：终止成本及经营费用	671,784,126.01	952,710,420.68
2.来自已终止经营业务的利润总额	32,784,903.73	150,732,794.89
减：终止经营所得税费用	7,813,329.57	14,754,966.49
3.终止经营净利润	24,971,574.16	135,977,828.40
其中：归属于母公司的终止经营净利润	25,391,340.92	125,074,797.17
加：处置业务的净收益（税后）	275,016,013.51	
其中：处置损益总额	375,503,149.27	
减：所得税费用（或收益）	100,487,135.76	
4.来自已终止经营业务的净利润总计	299,987,587.67	135,977,828.40
其中：归属于母公司所有者的来自于已终止经营业务的净利润总计	300,407,354.43	136,831,827.97
5.终止经营的现金流量净额	407,385,540.65	58,822,857.67
其中：经营活动现金流量净额	145,492,054.79	95,839,942.94
投资活动现金流量净额	116,342,064.59	197,137,867.61
筹资活动现金流量净额	145,551,421.27	-234,154,952.88

注：终止经营的组成部分为本公司于本期处置的迪康药业公司（医药组成部分）。



## 2. 分部信息

## (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本集团管理层分别对房地产开发、现代服务业、医药板块的经营业绩进行评价。

分部间转移交易以实际交易价格为基础计量。分部收入和分部费用按各分部的实际收入和费用确定。分布资产或负债按经营分部日常活动中使用的可归属于该经营分部的资产或产生的可归属于该经营分部的负债分配。

## (2) 本年度报告分部的财务信息

单位：万元

项目	年末余额 / 本年发生额				
	房地产开发	现代服务业	医药	分部间抵销	合计
营业收入	4,027,413	273,386	69,562	-74,623	4,295,738
营业成本	3,167,652	174,546	29,318	-45,909	3,325,607
销售费用	132,387	691	27,663	-14,175	146,566
管理费用	94,541	28,694	6,699	-922	129,012
营业利润	443,206	65,535	520	-12,500	496,761
营业外收入	13,506	874	127		14,507
营业外支出	15,896	259	424		16,579
利润总额	440,816	66,150	223	-12,500	494,689
所得税费用	118,271	11,165	781	-3,125	127,092
净利润	322,545	54,985	-558	-9,375	367,597
资产总额	25,424,428	480,623	8,896	-87,534	25,826,413
负债总额	20,994,101	211,386	21,377	-40,058	21,186,806

(续表)：

项目	年初余额 / 上年发生额				
	房地产开发	现代服务业	医药	分部间抵销	合计
营业收入	3,653,040	210,410	106,926	-51,008	3,919,368
营业成本	2,679,046	133,298	33,718	-36,978	2,809,084
销售费用	121,517	511	46,995	-8,396	160,627

项目	年初余额 / 上年发生额				
	房地产开发	现代服务业	医药	分部间抵销	合计
管理费用	98,098	19,528	11,165		128,791
营业利润	498,925	53,419	10,974	-7,749	555,569
营业外收入	7,409	224	380		8,013
营业外支出	4,070	268	196		4,534
利润总额	502,264	53,375	11,158	-7,749	559,048
所得税费用	134,845	8,781	1,475	-1,937	143,164
净利润	367,419	44,594	9,683	-5,812	415,884
资产总额	19,842,727	348,095	140,630	-142,420	20,189,032
负债总额	16,145,447	123,732	101,589	-93,803	16,276,965

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)		30,000.00
1-2 年		15,047,316.48
2-3 年		
3-4 年		11,293,321.86
4-5 年		
5 年以上		
小计		<b>26,370,638.34</b>
减: 坏账准备		<b>1,500.00</b>
应收款项账面价值		<b>26,369,138.34</b>

#### (2) 应收账款按坏账准备计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
合计					

(续表)

类别	年初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	26,340,638.34	99.89			26,340,638.34
按组合计提坏账准备	30,000.00	0.11	1,500.00	5.00	28,500.00
<b>合计</b>	<b>26,370,638.34</b>	<b>100.00</b>	<b>1,500.00</b>		<b>26,369,138.34</b>

## 3) 按单项计提坏账准备

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收关联方款项				预计不存在信用减值
<b>合计</b>				—

(续表)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收关联方款项	26,340,638.34			预计不存在信用减值
<b>合计</b>	<b>26,340,638.34</b>		—	—

## 4) 按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
<b>合计</b>			

(续表)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	30,000.00	1,500.00	5
<b>合计</b>	<b>30,000.00</b>	<b>1,500.00</b>	

(3) 本年度实际核销的应收账款情况：无。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况：无。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

## 2. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	3,825,397,349.06	3,853,568,633.08
其他应收款	43,029,204,872.74	39,148,414,435.72
<b>合计</b>	<b>46,854,602,221.80</b>	<b>43,001,983,068.80</b>

2.1 应收利息：无。

2.2 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
四川蓝光和骏实业有限公司	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
成都迪康药业有限公司		28,171,284.02
云南白药置业有限公司	160,020,000.00	160,020,000.00
成都郫县蓝光和骏置业有限公司	156,873,852.97	156,873,852.97
成都成华和骏有限公司	76,327,309.25	76,327,309.25
成都新都蓝光和骏置业有限公司	32,176,186.84	32,176,186.84
<b>合计</b>	<b>3,825,397,349.06</b>	<b>3,853,568,633.08</b>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
四川蓝光和骏实业有限公司	3,400,000,000.00	1-5 年	本公司无资金需求，未向子公司催收	合并范围内
云南白药置业有限公司	160,020,000.00	1-3 年	本公司无资金需求，未向子公司催收	合并范围内
成都郫县蓝光和骏置业有限公司	156,873,852.97	1-2 年	本公司无资金需求，未向子公司催收	合并范围内
成都成华和骏有限公司	76,327,309.25	1-3 年	本公司无资金需求，未向子公司催收	合并范围内
成都新都蓝光和骏置业有限公司	32,176,186.84	1-2 年	本公司无资金需求，未向子公司催收	合并范围内
<b>合计</b>	<b>3,825,397,349.06</b>	—	—	—

(3) 应收股利坏账准备计提情况：无。

2.3 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	24,903,007,017.39	25,232,380,355.53
1-2 年	7,448,800,723.84	8,886,399,102.27
2-3 年	6,152,432,085.03	5,030,249,754.73

## 2020 年年度报告

3-4 年	4,525,588,603.36	7,314.00
4-5 年	7,314.00	
5 年以上		
小计	<b>43,029,835,743.62</b>	<b>39,149,036,526.53</b>
减：坏账准备	<b>630,870.88</b>	<b>622,090.81</b>
合计	<b>43,029,204,872.74</b>	<b>39,148,414,435.72</b>

## (2) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收内部子公司款项	42,614,280,354.96	39,136,715,908.36
应收股权转让款	403,107,861.00	
备用金及其他	12,447,527.66	12,320,618.175
合计	<b>43,029,835,743.62</b>	<b>39,149,036,526.53</b>

## (3) 其他应收款按坏账准备方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	43,017,388,215.96	99.97			43,017,388,215.96
按组合计提坏账准备	12,447,527.66	0.03	630,870.88	5.07	11,816,656.78
合计	<b>43,029,835,743.62</b>	<b>100.00</b>	<b>630,870.88</b>		<b>43,029,204,872.74</b>

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
按单项计提坏账准备	39,136,715,908.36	99.97			39,136,715,908.36
按组合计提坏账准备	12,320,618.17	0.03	622,090.81	5.05	11,698,527.36
合计	<b>39,149,036,526.53</b>	<b>100.00</b>	<b>622,090.81</b>		<b>39,148,414,435.72</b>

对于划分为组合性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本集团基于历史经验计算预期信用损失。

## 1) 按单项计提坏账准备

名称	年末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	

名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收内部子公司款项	42,614,280,354.96			预计不存在信用减值
应收股权转让款	403,107,861.00			预计不存在信用减值
<b>合计</b>	<b>43,017,388,215.96</b>			—

(续表)

名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收内部子公司款项	39,136,715,908.36			预计不存在信用减值
<b>合计</b>	<b>39,136,715,908.36</b>			—

## 2) 按组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,380,033.66	619,001.68	5
1-2 年	60,180.00	6,018.00	10
2-3 年			20
3-4 年			40
4-5 年	7,314.00	5,851.20	80
5 年以上			100
<b>合计</b>	<b>12,447,527.66</b>	<b>630,870.88</b>	

(续表)

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,313,304.17	619,165.21	5
1-2 年			10
2-3 年			20
3-4 年	7,314.00	2,925.60	40
4-5 年			80
5 年以上			100
<b>合计</b>	<b>12,320,618.17</b>	<b>622,090.81</b>	

## (4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

## 2020 年年度报告

	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	619,165.21	2,925.60		622,090.81
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		8,943.60		8,943.60
本年转回	163.53			163.53
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	<b>619,001.68</b>	<b>11,869.20</b>		<b>630,870.88</b>

## (5) 其他应收款坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	622,090.81	8,943.60	163.53			630,870.88
合计	<b>622,090.81</b>	<b>8,943.60</b>	<b>163.53</b>			<b>630,870.88</b>

(6) 本年核销的其他应收款金额：无。

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
成都浦兴商贸有限责任公司	子公司往来款	4,431,675,465.14	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	10.30	
成都海润置业有限公司	子公司往来款	1,902,911,807.55	1 年以内	4.42	
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	子公司往来款	1,824,101,695.50	1 年以内	4.24	
合肥蓝光房地产开发有限公司	子公司往来款	1,626,978,181.90	1 年以内, 1-2 年	3.78	
成都和骏投资有限公司	子公司往来款	1,415,325,302.43	1 年以内, 1-2 年, 3-4 年	3.29	
合计		<b>11,200,992,452.52</b>		<b>26.03</b>	

(8) 涉及政府补助的其他应收款项：无。

(9) 因金融资产转移而终止确认的应收款项：无。

(10) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。



## 3. 长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,777,386,198.77	30,000,000.00	6,747,386,198.77	6,836,862,122.20	30,000,000.00	6,806,862,122.20
对联营、合营企业投资						
<b>合计</b>	<b>6,777,386,198.77</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>6,747,386,198.77</b>	<b>6,836,862,122.20</b>	<b>30,000,000.00</b>	<b>6,806,862,122.20</b>

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
成都迪康药业有限公司	30,000,000.00	405,750,694.02	435,750,694.02			
四川蓝光英诺生物科技股份有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		30,000,000.00
四川蓝光和骏实业有限公司	5,546,209,616.71		29,475,923.43	5,516,733,693.28		
成都双流和骏置业有限公司	708,489,810.77			708,489,810.77		
云南白药置业有限公司	521,162,694.72			521,162,694.72		
上海蓝裔网络科技有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
<b>合计</b>	<b>6,836,862,122.20</b>	<b>405,750,694.02</b>	<b>465,226,617.45</b>	<b>6,777,386,198.77</b>		<b>30,000,000.00</b>

(3) 对合营及联营投资：无。

#### 4. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	265,414,339.01	68,035,658.73	285,878,841.54	97,545,435.79
其他业务	18,867.92		226,379.27	
<b>合计</b>	<b>265,433,206.93</b>	<b>68,035,658.73</b>	<b>286,105,220.81</b>	<b>97,545,435.79</b>

#### 5. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
子公司利润分配	207,817,162.07	234,048,633.08
处置长期股权投资取得收益	401,537,848.10	-399,026,389.26
其他	410,694.93	
<b>合计</b>	<b>609,765,705.10</b>	<b>-164,977,756.18</b>

## 十八、财务报告批准

本财务报告于 2021 年 4 月 8 日由本公司董事会批准报出。

## 财务报表补充资料

### 1. 本年非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	448,949,093.82	
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返回、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	62,962,830.59	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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	57,958,858.92	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,112,149.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-111,437,259.06	
小计	409,321,374.96	
所得税影响额	119,636,197.57	
少数股东权益影响额（税后）	-15,264,954.29	
<b>合计</b>	<b>304,950,131.68</b>	

（1）公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目说明

项目	金额	原因
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-190,127,549.23	本公司计入当期损益的衍生金融工具产生的公允价值变动主要是本公司为了对冲 3.36 亿美元债券汇率风险而通过外汇远期结售汇衍生交易形成的，公司判断该业务与公司财务费用汇兑损益收入约 1.52 亿元直接相关，故未界定为非经常性损益项目

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	18.60	0.9967	0.9908
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	16.72	0.8958	0.8905

注：本集团计算加权平均净资产收益率和基本每股收益的分子、分母已考虑其他权益工具（永续债）影响金额；本集团计算稀释每股收益的稀释性普通股已考虑本公司授予职工的股票期权预计行权影响。

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：杨铿

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 8 日

### 修订信息

适用 不适用