

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
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 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）。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 2019 年年度股东大会批准。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

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
办公地址	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
电子信箱	ir@brc.com.cn	ir@brc.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

公司专注于房地产开发和经营，在产业布局上基于“人居蓝光+生活蓝光”的双擎业务模式，高度聚焦住宅地产开发和现代服务业。

人居蓝光：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、商办系等产品品牌。截至本报告期末，公司已在全国成功布局 60 余个城市，累计开发项目近 400 个。

生活蓝光：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。截止本报告期末，嘉宝股份已进驻全国 69 个城市，拥有在管项目 477 个，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。

在进一步做强地产和现代服务业两大核心产业的同时，公司持续打造生态、材料设备、文商旅、迪康、英诺等成长性新兴产业，布局多元化的产业生态链条，提升公司市场竞争力。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年	
				调整后	调整前
总资产	201,890,315,400.62	150,880,679,645.06	33.81	95,244,737,135.39	95,239,883,414.98
营业收入	39,193,679,009.95	30,820,540,856.76	27.17	24,553,034,595.33	24,553,034,595.33
归属于上市公司股东的净利润	3,459,065,008.13	2,224,073,909.46	55.53	1,365,254,589.23	1,365,950,375.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,356,377,211.69	2,468,620,627.23	35.96	1,335,851,341.57	1,336,547,127.70
归属于上市公司股东的净资产	19,213,351,754.99	15,759,286,289.88	21.92	14,546,760,044.18	14,544,455,830.31
经营活动产生的现金流量净额	3,833,354,071.66	461,984,072.62	729.76	7,553,679,490.71	7,553,892,329.40
基本每股收益(元/股)	1.0538	0.6223	69.34	0.4091	0.4091
稀释每股收益(元/股)	1.0236	0.5990	70.88	0.4086	0.4086
加权平均净资产收益率(%)	23.88	17.07	增加6.81个百分点	12.80	12.81

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	5,767,101,864.58	8,769,222,067.10	13,344,789,856.02	11,312,565,222.25
归属于上市公司股东的净利润	495,388,704.36	772,185,958.60	1,267,141,977.22	924,348,367.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性	475,725,570.85	724,757,709.82	1,257,957,595.23	897,936,335.79

损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-2,883,410,404.98	3,124,970,095.90	-2,245,646,665.63	5,837,441,046.37

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

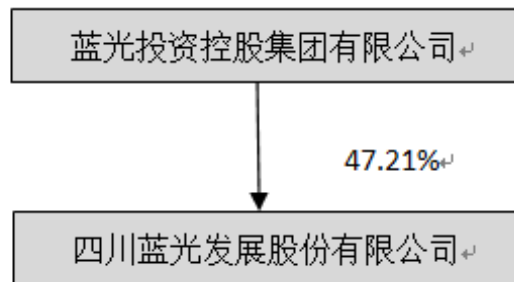
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					52,536		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					49,556		
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		
前 10 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 件的股 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	47.21	0	质押	854,200,000	境内非国 有法人
杨铿	0	347,499,198	11.54	0	无	0	境内自然 人
中国证券金融股份有 限公司	0	89,439,447	2.97	0	无	0	其他
香港中央结算有限公 司	18,237,729	37,933,603	1.26	0	无	0	其他
中国人民人寿保险股 份有限公司－传统－ 普通保险产品	29,114,324	29,114,324	0.97	0	无	0	其他
中国人民财产保险股 份有限公司－传统－ 收益组合	18,090,900	18,090,900	0.60	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司－中 欧恒利三年定期开放混 合型证券投资基金	908,600	15,509,479	0.51	0	无	0	其他
中国农业银行股份有 限公司－中证 500 交易 型开放式指数证券投资 基金	-963,141	14,815,950	0.49	0	无	0	其他

肖益群	14,270,048	14,270,048	0.47	0	无	0	境内自然人
张巧龙	10,640,000	13,905,890	0.46	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	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%；2、杨铿和蓝光集团与上述其他八名股东之间不存在关联关系及一致行动人情况；3、公司未知其他八名股东之间是否存在关联关系或一致行动人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

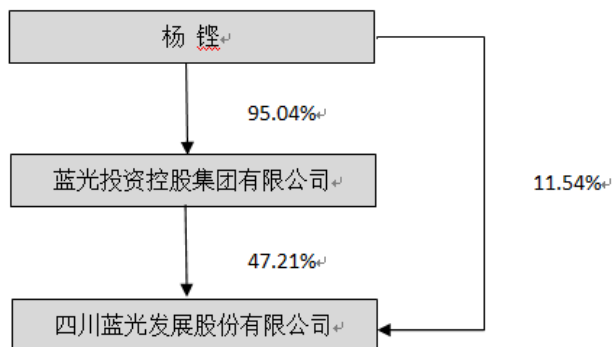
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

5.1 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	13.1096	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(第一期)(品种二)	18 蓝光02	150215	2018年3月29日	2021年3月29日	7	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(第二期)(品种三)	18 蓝光06	150312	2018年4月27日	2021年4月27日	0.3	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	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非公开发行2018年公司债券(第四期)(品种三)	18 蓝光12	150495	2018年7月27日	2021年7月27日	0.2	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(第一期)	19 蓝光01	155163	2019年3月19日	2022年3月19日	11	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	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	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	19 蓝光07	162505	2019年11月22	2022年11月22	4	7.50	每年付息一次,到期一	上海证券交易所

年非公开发行公司债券(第一期)(品种三)			日	日			次还本	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	7.50	每年付息一次, 到期一次还本	上海证 券交易 所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司于2019年3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(第一期)(品种二)”自2018年3月29日至2019年3月28日期间的利息。

公司于2019年3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(第一期)(品种三)”自2018年3月29日至2019年3月28日期间的利息以及5.5亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0亿元。

公司于2019年4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(第二期)(品种三)”自2018年4月27日至2019年4月26日期间的利息以及10.8亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0.3亿元。

公司于2019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2018年5月29日至2019年5月28日期间的利息。

公司于2019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)(品种三)”自2018年5月29日至2019年5月28日期间的利息以及1.5亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0亿元。

公司于2019年7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(第四期)(品种三)”自2018年7月27日至2019年7月26日期间的利息以及18.7亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0.2亿元。

公司于2019年9月16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2018年9月14日至2019年9月13日期间的利息以及23.7704亿元的回售本金,其中6.88亿元完成转售,实际回售规模为16.8904亿元,目前债券余额为13.1096亿元。

公司于2019年10月18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(第二期)”自2018年10月18日至2019年10月17日期间的利息以及10亿元的回售本金,回售完成之后,债券余额为0亿元。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 1 月 8 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）信用评级报告（2019）》（信评委函字【2019】G019-1 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 2019 年公司债券（第一期）”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 1 月 9 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）信用评级报告（2019）》（东方金诚债评字[2019]023 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 2019 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 2019 年 4 月 22 日出具了《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、第二期）跟踪评级报告（2019）》（信评委函字【2019】跟踪 063 号）和《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）跟踪评级报告（2019）》（信评委函字【2019】跟踪 065 号），维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持公司“16 蓝光 01”、“16 蓝光 02”及“19 蓝光 01”公司债券信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 4 月 24 日出具了《四川蓝光发展股份有限公司主体及“19 蓝光 01”2019 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字[2019]008 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”公司债券信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 4 月 22 日出具了《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）跟踪评级报告（2019）》（信评委函字[2019]跟踪 064 号），维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持公司“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）”信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 7 月 11 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（第二期）信用评级报告（2019）》（信评委函字【2019】G019-F2-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 2019 年公司债券（第二期）”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 7 月 1 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（第二期）信用评级报告（2019）》（东方金诚债评字[2019]304 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 2019 年公司债券（第二期）”信用等级为 AA+。

中诚信证券评估有限公司于 2019 年 7 月 25 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（第三期）信用评级报告（2019）》（信评委函字【2019】G019-F3 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 2019 年公司债券（第三期）”信用等级为 AA+。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 7 月 24 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（第三期）信用评级报告（2019）》（东方金诚债评字[2019]567 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 2019 年公司债券（第三期）”信用等级为 AA+。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	80.62	82.04	减少 1.42 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.10	0.07	42.86
利息保障倍数	1.16	1.16	0

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2019 年，公司坚持利润与规模并重，围绕公司主业，通过各种手段和措施，充分调动和全面挖掘经营潜力，实现了经营业绩的大幅增长。

（一）经营业绩大幅提升

报告期内，公司实现营业收入 391.94 亿元，同比增长 27.17%；实现利润总额 55.90 亿元，同比增长 65.53%；实现归属于上市公司股东的净利润 34.59 亿元，同比增长 55.53%；实现基本每股收益 1.0538 元/股，同比增幅 69.34%；实现净利率 10.61%，较上年增加 2.51 个百分点；实现加权平均净资产收益率 23.88%，较上年增加 6.81 个百分点。

房地产业务：2019 年公司房地产业务实现销售面积 1,095.30 万平方米，同比增幅 36.63%；实现销售金额 1,015.37 亿元，同比增幅 18.70%。其中，合并报表权益销售金额 715.40 亿元，权益销售面积 798.44 万平方米。1-12 月，公司自有项目新开工面积 866.93 万平方米，竣工面积 515.82 万平方米。

附表：2019 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	189.26	287.47	-34.16%	260.95	307.75	-15.21%
滇渝区域	111.33	110.81	0.47%	115.22	120.23	-4.17%
华中区域	220.25	133.33	65.19%	280.23	137.07	104.44%
华东区域	260.96	209.20	24.74%	214.23	156.78	36.64%
华北区域	107.92	73.18	47.47%	106.09	50.45	110.29%
华南区域	125.65	41.40	203.50%	118.58	29.37	303.75%
合计	1,015.37	855.39	18.70%	1,095.30	801.65	36.63%

注：上表中“华北区域”系原“北京区域”，下同。

附表：2019 年公司自有房地产项目开发情况表

单位：万平方米

序号	区域	占地面积	规划建筑面积	开工面积	竣工面积
1	成都区域	210.81	672.40	68.50	200.38
2	滇渝区域	170.15	528.10	145.20	97.42
3	华中区域	237.85	828.10	203.92	128.12
4	华东区域	166.09	424.35	127.89	62.56
5	华北区域	156.43	348.18	172.41	27.34
6	华南区域	83.89	301.97	149.01	0.00
	合计	1,025.22	3,103.10	866.93	515.82

现代服务业：2019 年，蓝光嘉宝服务实现营业收入 21.04 亿元，实现净利润 4.46 亿元。期末在管理建筑面积约 7,172 万平方米，同比增长 18.32%；合约面积约 11,693 万平方米，同比增长 58.83%。

（二）土地储备增厚公司

遵循国家战略规划，精准把握城市群及城市发展规律，聚焦于未来中国人口增长高地，采取“1+3+N”的城市战略布局，通过深耕及拓展并举，不断强化新一线、二级及强三线的投资占比。2019 年，公司通过收并购、合作开发、产业拿地、代工代建等多元化拿地模式新增项目 48 个，总建筑面积约 1,121 万平方米，其中新一线和二线占比 60%、强三线占比 40%；截止报告期末，待开发建筑面积 1,773 万平方米，项目资源满足公司持续发展需要。

（三）资本平台突破

2019 年 10 月，公司分拆下属子公司蓝光嘉宝服务（股票代码：2606.HK）在港交所主板挂牌上市，构筑起“A+H”双资本平台，助推产业加速发展。截止目前，公司股票为上证 380 指数成分股、中证 500 指数成分股、上海证券交易所融资融券标的及沪股通标的，并被纳入 MSCI 指数、富时罗素新兴市场指数、标普新兴市场全球基准指数。

（四）财务结构稳健

公司已建立了十六家总行级的银行战略合作，并通过多种金融资本运作手段，持续优化负债结构。报告期内，公司获得公司债发行批文 29 亿元，私募债发行批文 20 亿元，美元债发行批文 4.5 亿美元，并成功发行公司债 25 亿元、私募债 7 亿元、美元债 7.5 亿美元、中票 9 亿元、短期融资券 6 亿元。在快速发展的同时，公司严格控制财务杠杆，确保资金安全和经营稳定。截止 2019 年 12 月 31 日，公司总资产达到 2,018.90 亿元，扣除预收帐款后的资产负债率为 67.94%，净负债率为 79.20%；期末公司预收款项 681.59 亿元，在手现金 259.53 亿元。截止目前，公司主体信用评级被大公国际资信评估有限公司上调至 AAA，标普评级 B+，穆迪评级至 B1，评级展望稳定。

（五）组织管理变革

公司已在企业内部控制方面建立了完善的管理体系和风险防控系统，能够有效支撑公司的持续发展。为进一步提升效率、促进效益，公司从组织、人才、机制、文化四个方面推动组织持续深度变革，落地“强区域、精总部”战略举措，通过战略引领、经营驱动、简政放权、提升效率、强化执行，打造优秀的公司组织和团队能力。2019 年，公司正式入驻上海总部，形成“上海+成都”双总部发展格局，将从战略品牌、财务资本、产业拓展和人才等方面，获取更高价值，推动企业发展更上一层楼。

（六）数字化科技创新

公司围绕住宅产品及服务的智能化迭代创新，打造与主业相融的数字化科技平台，向内部管理要效率、向市场要效益。报告期内，公司成功推出蓝光智能人居平台 2.0、上海虹桥智慧云、智慧工地平台、产品标准化、智慧营销平台 2.0 等系统助力产品力、毛利率提升；作战地图、数字化风控 2.0、AIRS 流程管理平台、数据中台 2.0、智慧客服 2.0 等系统助力蓝光管理成本下降、管控效能提升。大力推进数字化转型、强区域精总部等举措，凭借数字化转型成果获得 2019IDC 数字化转型综合领军者、2019 年度数字化影响力企业等 8 项数字化、科技化奖项，并成功入选 2020 CIO 名人堂（2020 CIO HALL OF FAME，全球 11 家，中国首家）。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 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

2017 年度, 财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号-套期保值》(财会[2017]9 号) 以及《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》(财会[2017]14 号) (以上四项简称新金融工具准则)。本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行上述新修订的企业会计准则, 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或其他综合收益。详见年报全文第十一节第五、重要会计政策及会计估计。

5 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

6 与上年度财务报告相比, 对财务报表合并范围发生变化的, 公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本集团合并报表范围包括 523 家子公司, 与上年相比, 本年增加 133 家, 其中: 本期新增增加 114 家, 非同一控制合并增加 34 家; 本年减少 15 家, 其中处置子公司减少 3 家, 注销 12 家。合并财务报表范围公司情况详见年报附注“七、合并范围的变化”及附注“八、在其他主体中的权益”相关内容。