

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2018-007

重庆渝开发股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

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，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 843770965 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	渝开发	股票代码	000514
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	谢勇彬	谌畅	
办公地址	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号	重庆市南岸区铜元局刘家花园 96 号	
传真	023-63856995	023-63856995	
电话	023-63855506	023-63856995	
电子信箱	XYBFISHER@sohu.com	1061667203@qq.com	

2、报告期主要业务或产品简介

1、公司主要从事房地产开发与销售业务，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，公司所开发项目主要集中在重庆市区域内。公司房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在建在售项目有星河one项目、山与城项目、格莱美城二期三个项目。

2、公司在房地产行业属于中小型企业，公司总体开发项目规模较小。

3、公司目前仍以商品房销售和存量商业运营为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度，报告期内未发生变化。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	1,040,852,829.06	682,625,574.58	682,625,574.58	52.48%	1,155,040,014.68	1,155,040,014.68
归属于上市公司股东的净利润	80,796,667.87	122,661,482.49	122,661,482.49	-34.13%	7,370,833.19	7,370,833.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,287,387.89	-27,665,372.85	-27,665,372.85	390.21%	8,187,623.12	8,187,623.12
经营活动产生的现金流量净额	602,702,492.76	217,262,177.09	217,262,177.09	177.41%	46,659,947.01	46,659,947.01
基本每股收益（元/股）	0.0958	0.1454	0.1454	-34.11%	0.0087	0.0087
稀释每股收益（元/股）	0.0958	0.1454	0.1454	-34.11%	0.0087	0.0087
加权平均净资产收益率	2.73%	4.28%	4.28%	-1.55%	0.26%	0.26%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	6,307,148,290.33	6,582,034,102.96	6,582,034,102.96	-4.18%	7,358,164,150.37	7,358,164,150.37
归属于上市公司股东的净资产	3,003,581,277.89	2,927,415,468.57	2,927,415,468.57	2.60%	2,801,585,259.33	2,801,585,259.33

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	165,545,105.69	400,407,813.56	170,820,631.02	304,079,278.79
归属于上市公司股东的净利润	16,285,693.18	30,727,991.53	20,230,751.37	13,552,231.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,956,105.31	27,790,970.96	19,491,046.53	17,049,265.09
经营活动产生的现金流量净额	184,554,701.29	297,798,137.00	102,330,289.13	18,019,365.34

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(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

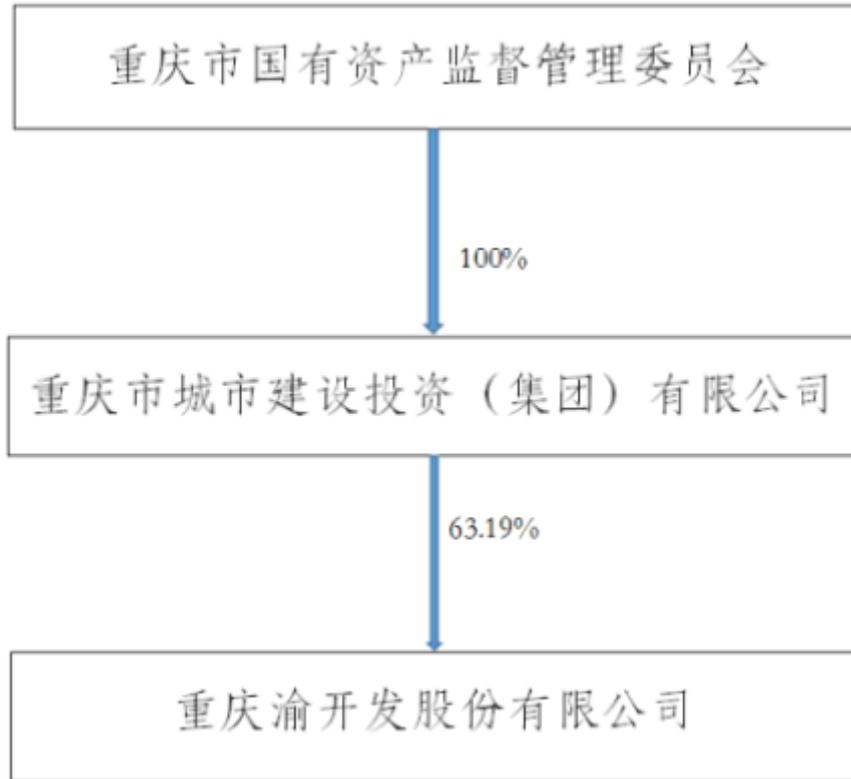
报告期末普通股股东总数	68,170	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	67,358	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.19%	533,149,099	0	质押	264,340,000	
陈泽钦	境内自然人	0.38%	3,242,353	0			
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.23%	1,900,000	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.16%	1,347,400	0			
鄢继雄	境内自然人	0.15%	1,279,593	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.15%	1,271,558	0			
彭芳	境内自然人	0.14%	1,179,174	0			
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·金钥匙 1 号结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.12%	1,037,483	0			
谭艳	境内自然人	0.12%	1,013,600	0			
王建兴	境内自然人	0.12%	1,000,000	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东谭艳通过投资者信用账户持有本公司股票 999400 股。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券	14渝发债	112219	2019年08月12日	100,000	6.30%
报告期内公司债券的付息兑付情况	2017年8月14日，公司已向在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的全体"14渝发债"持有人进行了付息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2017年5月10日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具了公司债券跟踪评级报告，公司债券主体信用等级：AA级，债券信用等级：AAA级，评级展望为稳定。此次评级结果较上次并未发生变化。（详见2017年5月11日在巨潮资讯网上刊登的“2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券跟踪评级报告”）。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017年	2016年	同期变动率
----	-------	-------	-------

资产负债率	45.19%	48.91%	-3.72%
EBITDA 全部债务比	9.56%	10.44%	-0.88%
利息保障倍数	2.04	1.36	50.00%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2017年，国家加大房地产行业宏观调控力度,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。热点城市政策频频加码，周边三四线城市也同步联动调控，传统限购限贷政策不断升级，创新性的限售政策抑制投资投机需求。在资金支持方面，国家加强金融管控，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，政策效果逐步显现。在供给方面，国家因城施策调整土地供应，要求各地要根据商品住房库存消化周期控制供地节奏，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

随着重庆经济的发展、城市竞争力和居住环境的提升，来渝投资生活和旅游的人群越来越多，2017年重庆房地产市场景气度明显提高，全市房地产交易量和交易价格均有较大提升，全市房地产库存面积大幅下降。2017年，重庆商品房新开工面积5680.04万平方米，同比增长16.5%，其中住宅新开工面积3759.63万平方米，增长25.4%。商品房销售面积6711.00万平方米，增长7.3%，其中住宅销售面积5452.65万平方米，增长6.8%。2017年重庆商品房销售额共计4557.85亿元，增长32.8%，其中住宅销售额3601.56亿元，增长36.6%。

2017年，公司紧紧围绕年度经营管理目标，深入贯彻落实党的十九大精神，始终秉承“改革、转型、发展、突破”的经营方针，积极抢抓市场契机提高销售，加强改革和内控管理提升效益，加强党建保障平稳健康发展，圆满实现全年既定目标任务。截止2017年12月31日，公司实现营业收入1,040,852,829.06元，较上年同期增长52.48%；营业利润132,256,326.96元，较上年同期增长39.75%；归属于母公司所有者的净利润80,796,667.87元，较上年同期下降34.13%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润80,287,387.89元，较上年同期增长390.21%。

一、2017年主要工作及亮点

（一）抢抓机遇，房地产开发主业全面发力

2017年，重庆房地产市场迎来小阳春，公司积极顺应市场形势，精准施策，精准把握推盘节奏，加快工程建设，强化成本管控，创新营销模式，房地产开

发主业全面发力。上城时代、格莱美城一期项目住宅销售清盘，星河one项目一期基本售罄，取得不俗市场销售业绩；公司橄榄郡车库、还建房等低效资产销售也超额完成全年目标任务。格莱美城一期和星河one项目一期均实现交房，格莱美城二期正式开工。

（二）跃马扬鞭，薪酬体系改革创新激励机制

公司积极探索创新激励机制，公司冲破思想的障碍，克服机制弊端，啃下薪酬体系改革硬骨头，破立并举、推陈出新，修订完成《高管人员薪酬管理办法》、《员工薪酬管理办法》、《员工绩效考核管理办法》以及《二级公司工资总额管控办法》等10余项制度，新的薪酬体系各项制度已陆续落地实施。

（三）精耕细作，内控管理上档升级

公司坚持深化内部改革，强化基础管理，重新制定了《重庆渝开发股份有限公司重大信息内部报告制度》，形成职责明确、流程顺畅、分工协作的管理机制。制度建设如虎添翼，制度覆盖方方面面，助推内控监督常态化，内控管理更上一步台阶。

（四）齐心协力，安全维稳形势可控

公司高度重视、精心组织，常抓不懈安全维稳工作。全年实现安全生产零伤亡、零事故。在节假日、两会、十九大等时段，公司上下一盘棋，主动作为、积极应对，“白加黑、5+2”，强化应急值守，筑牢安全维稳防线，公司安全维稳形势总体可控并日趋向好。

（五）凝心聚力，党的建设亮点突出

公司党委按照全面从严治党要求，围绕生产经营中心，突出党建工作重点，认真落实“两个责任”，全面推行“一岗双责”，通过修订《公司章程》明确了党组织在法人治理中的法定地位，完善了公司的治理体系。

（六）精心打磨，品牌建设有成效

公司坚持不懈，精心打造，不断丰富品牌内涵，以经营战略的实施保障品牌建设的落地，以品牌建设助推经营目标的实现。2017年已先后荣获“第十届重庆市房地产开发协会会员企业50强”、“20年引领成渝发展标杆企业”等殊荣，公司所开发的“上城时代”楼盘获“2017年度品质人居热盘”，公司旗下会展中心先后荣获“2017年优秀会展企业”、“金五星—优秀会展场馆奖”、“2017年度金五星—优秀组展单位奖”等荣誉称号，物业公司被重庆市渝中区房产和物管行业协会评为“2013-2017年度先进会员单位”。

二、房地产储备情况：

目前公司权益储备土地计容面积约为93万m²，可保证公司未来几年的平稳发展。

序号	地块名称	地区	权益比重	计容面积(万平方米)	权益计容面积(万平方米)
1	山与城项目 后期开发用地	重庆	50%	50.5	25.25

2	星河one项目 后期开发用地	重庆	60%	12.8	7.68
3	西永项目 后期开发用地	重庆	100%	14.2	14.2
4	茶园项目	重庆	100%	20.6	20.6
5	华岩项目	重庆	100%	22	22
6	李九路项目	重庆	100%	3.2	3.2
7	合计			123.3	92.93

三、房地产开发情况：

公司现有房地产项目全部集中在重庆主城区，公司现有房地产项目仍有部分存量和可持续开发空间。

星河one项目为公司合资开发项目，公司股权占比60%，总用地19万m²，总建筑面积30万m²，预计总投资20亿元，为别墅住宅项目。目前首期开发面积约5万m²已竣工交房，基本售罄，累计完成投资约3.3亿元。项目剩余未开发土地计容面积12.8万m²，公司享有权益计容面积7.68万m²。

西永项目（格莱美城项目）为公司独资开发，总用地面积约11万m²，总建筑面积约34万m²，预计总投资15亿元，为高层住宅项目。目前首期开发面积约6.5万m²已竣工交房，首期已全部售罄，累计完成投资约2.5亿元；二期开发面积约9.9万m²，完成投资约1.2亿元。项目剩余未开发土地计容面积14.2万m²，公司享有权益计容面积14.2万m²。

上城时代项目为公司独资开发，总用地面积约9.6万m²，总建筑面积49万m²，为高层住宅项目，目前已全部竣工交房，项目已经全部开发完毕。

山与城项目为公司合资开发项目，公司股权占比50%，总用地面积约53万m²，总建筑面积约91万m²，预计总投资50亿元，为别墅和洋房住宅项目。目前一二三期共计30万m²已竣工，完成投资约23亿元，尚有部分房屋在售。项目剩余未开发土地计容面积50.5万m²，公司享有权益计容面积25.25万m²。

四、房地产销售情况：

上城时代项目2017年住宅可售面积 4.64万m²，全年实现销售面积 4.64万m²，项目住宅产品已经全部销售完毕。

山与城项目2017年住宅可售面积5.18万m²，全年实现销售面积约3.13 万m²。

西永项目（格莱美城项目）2017年住宅可售面积 1.17万m²，全年实现销售面积 1.17万m²。

星河one项目2017年住宅可售面积3.01万m²，全年实现销售面积2.59万m²。

五、公司报告期主要销售的项目为上城时代、山与城、格莱美城以及星河one项目，本期收入合计占公司本期房地产业收入比为91.86%，各项目本期销售及确认收入成本明细如下：

序	地区	项目	业态	签约金额	回款金额	营业收入	营业成本	毛利
---	----	----	----	------	------	------	------	----

号								率
1	重庆	上城时代	住宅（高层、配套商业）	232,879,114.00	275,227,343.52	288,601,872.52	179,356,496.88	37.85%
2	重庆	山与城	住宅（多层住宅、配套商业）	234,587,647.00	198,692,749.00	181,983,163.68	149,426,853.16	17.89%
3	重庆	格莱美城	住宅（高层、配套商业）	59,471,261.00	102,506,156.00	187,628,810.24	180,285,171.54	3.91%
4	重庆	星河one	住宅（多层住宅、配套商业）	248,211,810.00	211,027,408.00	168,123,909.52	129,850,294.04	22.77%

六、公司房产出租情况如下：

项目名称/楼栋	业态	权益比例	总建筑面积（m ² ）	已出租面积（m ² ）	出租率（%）
橄榄郡	社区商业	100%	4200.51	4157.41	99%
祈年悦城	社区商业	100%	7746.53	7430.53	96%
上城时代	社区商业	100%	19545.49	12249.25	63%
国汇中心	写字楼	100%	10021.83	2908.6	29%
新干线	社区商业	95%	8875.24	8875.24	100%
凤天锦园	社区商业	100%	5936.48	4890.21	82.40%
其它零星	商业	100%	11419.19	9534.43	83.49%

七、公司融资情况：

融资途径	成本区间	贷款余额（万元）	期限结构
银行贷款	4.9%-5.39%	19,700	3年-12年
中期票据	4.40%	33,000	5年
公司债券	6.30%	100,000	5年
合计		152,700	

八、2018年经营计划：

2018年是全面贯彻中央十九大精神的开局之年，是渝开发跨越发展的攻坚之

年，机遇与挑战并存。习近平同志在党的十九大报告中指出“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”。公司将深入贯彻落实党的十九大精神，立足加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应体系，继续秉承“改革、转型、发展、突破”的经营方针，做优做强主营业务，优化产业结构，培育拓展新的利润增长点，全面推进品牌建设，调整适应战略发展的管理架构。格莱美城二期实现开盘，力争茶园项目、星河one二期、格莱美城三期、华岩项目年内实现开工，在已经初步形成的“四个一批”基础上实现良性循环，在当下激烈的市场竞争中站稳脚跟，确保实现盈利目标。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
住宅销售	820,413,364.72	225,998,933.30	27.55%	124.85%	128.18%	-1.06%
会议展览	88,733,638.46	6,954,513.39	7.84%	-7.62%	-3.36%	-4.06%
石黄隧道经营权收入及其他	52,543,293.94	24,423,752.39	46.48%	-4.30%	-1.60%	-1.47%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1. 本公司自2017年5月28日起执行财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年6月12日起执行经修订的《企业会计准则第16号——政府补助》。该项会

计政策变更采用未来适用法处理。

2. 本公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号),将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。该项会计政策变更采用追溯调整法,调减2016年度营业外收入17,036.80元,营业外支出80.00元,调增2016年度资产处置收益16,956.80元,对2016年度的净利润影响金额为0。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

重庆渝开发股份有限公司

董事长: 徐平

2018年3月10日