

证券代码: 000514

证券简称: 渝开发

公告编号: 2018-022

重庆渝开发股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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	湛畅	
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	
电话	023-63855506	023-63856995	
电子信箱	XYBFISHER@sohu.com	1061667203@qq.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	266,214,761.58	565,952,919.25	-52.96%
归属于上市公司股东的净利润(元)	16,226,821.89	47,013,684.71	-65.48%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	17,565,948.96	43,747,076.27	-59.85%

经营活动产生的现金流量净额（元）	153,524,602.03	482,352,838.29	-68.17%
基本每股收益（元/股）	0.0192	0.0557	-65.53%
稀释每股收益（元/股）	0.0192	0.0557	-65.53%
加权平均净资产收益率	0.54%	1.59%	-1.05%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减
总资产（元）	6,348,459,998.94	6,307,148,290.33	0.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,988,635,612.00	3,003,581,277.89	-0.50%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	61,367		报告期末表决权恢复的优先 股股东总数（如有）	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	0.85%	7,151,864	0		
彭芳	境内自然人	0.65%	5,455,492	0		
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.25%	2,150,000	0		
张滨	境内自然人	0.25%	2,094,367	0		
殷鑫	境内自然人	0.18%	1,550,147	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		
王帅	境内自然人	0.15%	1,260,400	0		
谭艳	境内自然人	0.14%	1,198,400	0		
王建兴	境内自然人	0.13%	1,114,300	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）	股东彭芳通过投资者信用账户持有本公司股票 5455492 股；股东谭艳通过投资者信用账户持有本公司股票 1137822 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	45.64%	45.19%	0.45%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.0447	2.3962	-14.67%

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

否

2018年上半年，国家对房地产的宏观调控政策趋紧，限购限贷限价等措施密集出台，房价快速上涨的趋势得到进一步缓解，预计未来房地产市场会量缩价稳，总体保持稳定态势。

2018年上半年，重庆调控政策继续从严，加强了对房地产市场的监控，开展房地产专项整治，通过限贷限价限售和税收等组合拳，使投机炒房等行为持续受到压制。重庆房地产市场较往年同期有所上涨，主城区住宅销售情况比较乐观。公司主动抓住市场契机，及时调整销售策略，房屋销售价格有所提升，目前公司开发项目的销售情况良好。

报告期内，公司主营业务仍为房地产开发与销售，所开发项目均位于重庆主城区内，公司在融资、成本控制、业务结构等方面具有优势，整体抗风险能力较强。

(一) 公司房地产经营情况

1、土地储备情况：

目前公司权益储备土地计容面积约为93万m²，均处于重庆主城九区，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）
1	山与城项目 后期开发用地	重庆	50%	50.5
2	回兴项目 后期开发用地	重庆	60%	12.8
3	西永项目 后期开发用地	重庆	100%	14.2
4	茶园项目	重庆	100%	20.6
5	华岩项目	重庆	100%	22
6	李九路项目	重庆	100%	3.2
7	合计			123.3

2、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。

回兴项目（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，为低密度住宅项目。目前首期开发面积约5万m²，累计完成投资约 2.2亿元。

西永项目（渝开发格莱美城项目）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，为高层住宅项目。目前一期开发面积约6.5万m²已竣工交房，一期住宅已全部售罄，累计完成投资约2.5亿元；二期开发面积约9.9万m²，累计完成投资约2.18亿元。

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，为低密度住宅项目。目前一二三期共计30万m²已竣工，累计完成投资约23亿，尚有部分房屋在售。

3、房地产销售情况：

山与城项目2018年住宅可售面积 2.04万m²，上半年实现销售面积约0.82万m²。西永项目（格莱美城项目）2018年住宅可售面积 4.15万m²，上半年实现销售面积 4.12万m²。回兴项目（星河one项目）2018年住宅可售面积 0.65万m²，上半年实现销售面积0.18万m²。

4、房地产出租情况：

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	商业	100%	4200.51	4200.51	100%
祈年悦城	商业、车库	100%	29373.58	22861.52	78%
上城时代	商业	100%	21842.27	10298.47	47%
国汇中心	写字楼、车库	100%	13133.22	7593.14	58%
新干线	商业	95%	8875.24	8875.24	100%
凤天锦园	商业	100%	3904.63	2333.96	60%
其它	商业	100%	13907.92	10655.34	77%
合计:			95237.37	70218.85	72%

5、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	5.2%-5.39%	12,700	3年-10年
中期票据	4.40%	33,000	5年
公司债券	6.30%	100,000	5年
合计		145,700	

6、报告期内，本公司为购房者提供的连带担保金额为3158.60万元。

(二) 公司生产经营情况

报告期内，公司深入贯彻落实党的十九大精神和习总书记参加重庆代表团审议时讲话精神，始终秉承“稳基础、调结构、谋发展”的经营方针，公司开发主业节奏提速，经营管理提档升级，资产管理提质增效，党建工作稳步推进；首次荣获重庆市“五一劳动奖状”，继续维持公司主体AA、债项AAA、展望稳定的信用等级；公司控股公司会展经营公司获得“2018年度金五星优秀会展场馆奖”，物业公司管理的投资大厦和新干线大厦分别被评为“2017年度渝中区物业服务标准化甲级商务楼宇”。

(三) 2018年下半年经营计划:

公司下半年将面向市场主动出击，加快开发节奏，努力实现西永项目三期、回兴项目二期、茶园项目一期及华岩项目开工目标；完成捷兴公司回兴项目示范区销售。加强制度建设，强化制度执行，着力推进企业管理精细化、标准化。同时，全面实施品牌战略，强化公司对外宣传，切实增强公司影响力。及时准

确把握安全环保维稳新动向、新情况、新趋势，及时果断处置安全隐患和涉稳苗头，坚持不懈做好安全维稳工作。加大重点区域、重点项目的安全隐患排查整治力度，落实安全主体责任，切实消除各种安全隐患。公司党委将持续深入贯彻党的十九大精神，牢牢把握新时代党的建设总要求，大力加强政治建设，强化基层党组织政治功能，为公司改革发展提供坚强保证。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（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）与上一会计期间财务报告相比，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8月6日