

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2019-013

重庆渝开发股份有限公司 2018 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

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	谌畅	
办公地址	重庆市渝中区中山三路 128 号	重庆市渝中区中山三路 128 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，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，在建在售项目有西永（渝开发格莱美二、三期）、山与城、星河one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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	540,039,459.34	1,040,852,829.06	-48.12%	682,625,574.58
归属于上市公司股东的净利润	25,180,726.51	80,796,667.87	-68.83%	122,661,482.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,840,980.33	80,287,387.89	-84.01%	-27,665,372.85
经营活动产生的现金流量净额	529,428,958.84	602,702,492.76	-12.16%	217,262,177.09
基本每股收益（元/股）	0.0298	0.0958	-68.89%	0.1454
稀释每股收益（元/股）	0.0298	0.0958	-68.89%	0.1454
加权平均净资产收益率	0.84%	2.73%	-1.89%	4.28%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	6,570,794,758.02	6,307,148,290.33	4.18%	6,582,034,102.96
归属于上市公司股东的净资产	2,992,776,374.12	3,003,581,277.89	-0.36%	2,927,415,468.57

(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	142,112,520.52	124,102,241.06	123,347,379.00	150,477,318.76
归属于上市公司股东的净利润	4,711,604.36	11,515,217.53	-4,467,621.29	13,421,525.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,762,382.50	12,803,566.46	-4,546,192.20	-178,776.43
经营活动产生的现金流量净额	14,110,661.72	139,413,940.31	253,127,292.88	122,777,063.93

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	58,474	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	57,139	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		

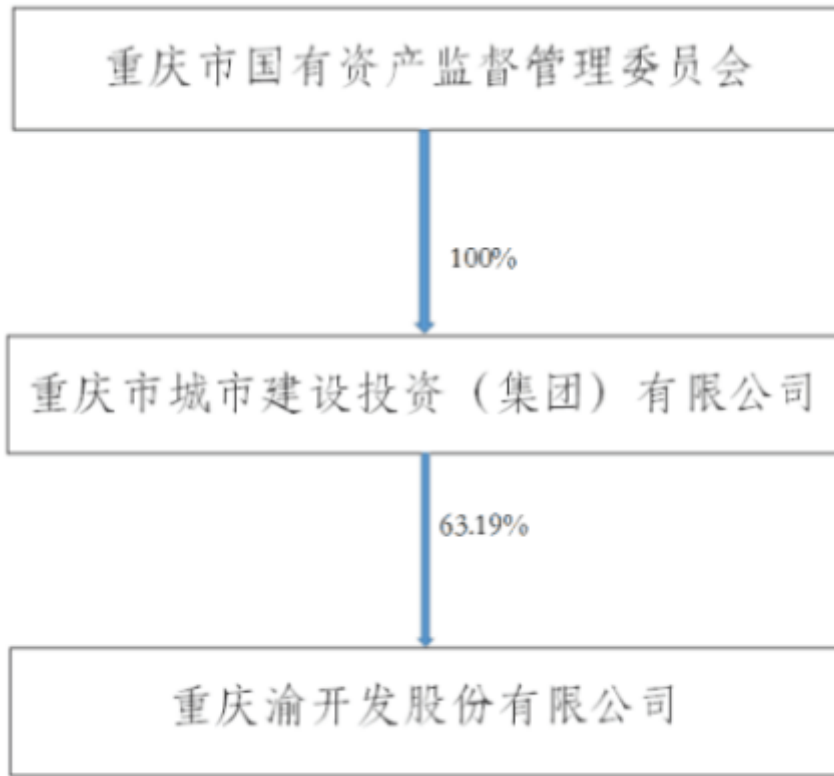
					股份状态	数量
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	国有法人	63.19%	533,149,099	0	质押	264,340,000
陈泽钦	境内自然人	1.12%	9,426,064	0		
李杰	境内自然人	0.66%	5,591,733	0		
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.30%	2,550,000	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.16%	1,347,400	0		
彭芳	境内自然人	0.15%	1,260,889	0		
王帅	境内自然人	0.15%	1,260,400	0		
谭艳	境内自然人	0.14%	1,182,400	0		
王建兴	境内自然人	0.13%	1,112,300	0		
张滨	境内自然人	0.12%	1,005,599	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 1260889 股；股东谭艳通过投资者信用账户持有本公司股票 1137822 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	2018年8月13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

2018年5月4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2018年5月5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	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	47.28%	45.19%	2.09%
EBITDA 全部债务比	12.16%	9.56%	2.60%
利息保障倍数	1.25	2.04	-38.73%

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

2018年，面对国内外复杂多变的经济形势，国家坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间。

在房地产市场宏观调控方面，中央按照“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调继续构建长短结合的制度体系，遏制房屋金融资产属性的投机需求，各地政府差别化分类调控措施逐步出台。按照国家统计局数据，2018年全年全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%；全国商品房销售面积171,654万平方米，增长1.3%，其中住宅销售面积增长2.2%；全国商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，其中住宅销售额增长14.7%。房地产行业集中度加速提升，房地产企业分化明显，房地产市场准入门槛不断提高，中小房企竞争压力增大，对公司的未来发展提出了更大的挑战。

2018年，重庆市政府坚持稳中求进工作总基调，聚焦高质量、供给侧、智能化，坚决打好“三大攻坚战”，谋划实施“八项行动计划”，地区生产总值突破2万亿元，经济社会发展呈现出“稳、进、好”的态势。重庆市统计局数据显示：2018年重庆市商品房新开工面积7386.16万平方米，同比增长30.0%，其中住宅新开工面积5145.20万平方米，增长36.9%；商品房销售面积6536.25万平方米，下降2.6%，其中住宅销售面积5424.76万平方米，下降0.5%；商品房销售额5272.70亿元，增长15.7%，其中住宅销售额4442.87亿元，增长23.4%。公司开发的房地产项目均位于重庆市主城区内，根据调研机构报告显示：2018年重庆市主城区房地产全年供应3619万平方米，同比增长40%，销售3629万平方米，与2017年基本持平，销售均价10370元/平米，比上年同期有所上涨。

2018年是中国改革开放40周年，也是渝开发成立40周年。40年拼搏，40年沧桑，广大“渝开发人”用智慧和汗水书写责任和担当。公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，

贯彻新发展理念，按照“改革、转型、发展、突破”的经营理念，秉承“稳基础、调结构、谋发展”经营方针，同心同德、克难攻坚、奋发有为。截至2018年12月31日，公司实现营业收入540,039,459.34元，营业利润43,327,394.80元，归属于母公司所有者的净利润25,180,726.51元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润12,840,980.33元。

1、房地产储备情况：

目前公司权益储备土地计容面积约为90万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）	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	回兴项目后期开发用地	重庆	60%	15.8	9.48
3	西永项目后期开发用地	重庆	100%	9.2	9.2
4	茶园项目	重庆	100%	23.4	23.4
5	华岩项目	重庆	100%	22	22
6	李九路项目	重庆	100%	0.4	0.4
7	合计			121.3	89.73

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%，总计容面积约19万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3.2万m²，累计完成投资约2.34亿元，剩余可开发计容面积约15.8万m²。

西永项目（渝开发格莱美项目）为公司独资开发，总计容约26.7万m²，预计总投资15亿，为高层住宅项目。目前一期计容面积约4.9万m²已竣工交房；二期开发计容面积约7.6万m²，已全部售罄，累计完成投资约2.18亿元；三期开发计容面积约5万m²，累计完成投资约0.25亿元，剩余可开发计容面积约9.2万m²。

山与城项目为公司合资开发项目，公司股权占比50%，总计容面积约73.5万m²，预计总投资50亿，为低密度住宅项目。目前一二三期共计容面积约23万m²已竣工，累计完成投资约23亿，尚有部分房屋在售，剩余可开发计容面积约50.5万m²。

3、房地产销售情况：

山与城项目2018年住宅可售面积 2.29万m²，全年实现销售面积约 1.29万m²。西永项目（格莱美城项目）2018年住宅可售面积7.32万m²，全年实现销售面积 7.32万m²。回兴项目（星河one项目）2018年住宅可售面积 0.72万m²，全年实现销售面积0.3万m²。

4、公司报告期主要销售的项目为格莱美城、山与城以及星河one项目，本期确认收入合计占公司本期房地产业收入比为98.43%，各项目本期销售及确认收入成本明细如下：

地区	项目	业态	签约金额	回款金额	营业收入	营业成本	毛利率
重庆	格莱美城	住宅（高层、配套商业）	597,039,871.30	519,004,871.30			
重庆	山与城	住宅（多层住宅、配套商业）	109,894,589.00	167,463,460.00	188,315,372.97	169,719,852.75	9.87%
重庆	星河one	住宅（多层住宅、配套商业）	34,806,477.00	105,766,462.00	139,355,467.18	92,754,754.04	33.44%

5、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	29373.58	100%
上城时代	商业	100%	21842.27	11353.11	52%
国汇中心	写字楼、车库	100%	13133.22	7331.00	56%
新干线	商业	95%	8875.24	8875.24	100%
风天锦园	商业	100%	3904.63	2333.96	60%
商业	公寓	100%	13690.76	11691.62	85%
会展中心	商业	100%	173323.64	173323.64	100%
合计：			268343.85	248482.66	77%

6、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-12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	

7、2019年经营计划：

2018年在经济下行压力加大，国际贸易争端加剧的大背景下，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，在公司党委的正确领导下，本着“改革、转型、发展、突破”的经营理念，秉承“稳基础、调结构、谋发展”经营方针，同心同德、克难攻坚、奋发有为。一年来，房地产主业稳健发展，资金管控增添效益，企业管理提档升级，品牌建设成效显著，从严治党纵深推进。

2019年是新中国成立70周年，是深化改革、结构调整的关键之年，经济运行稳中有变、变中有忧，经济下行压力加大。公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面

贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，继续秉承“改革、转型、发展、突破”的经营方针，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展、创造高品质生活，做实做优主业，优化产业结构，着力降本增效，强化企业管理，努力创造更大经济效益和社会效益，为城市和市民创造更大价值，以优异成绩庆祝中华人民共和国成立70周年。

2019年，国内外经济形势仍然复杂多变，对公司既是机遇也是挑战。公司按照稳定、健康和可持续发展思路，加大房地产主业投资力度，适时参与土地竞买提高开发土地储备规模；同时，公司将加大现有储备土地的开发力度，加快项目开发周转，全力推进渝开发格莱美城、渝开发南樾天宸、渝开发贯金和府、星河one等现有房地产项目的后期开发，构建公司项目滚动开发良性循环，为公司持续健康高质量发展提供有力支撑。

为缓解公司未来的资金压力，2018年底公司已启动向合格投资者公开发售票面总额不超过人民币3.8亿元公司债券的准备工作。同时董事会授权公司经理团在2019年内，根据市场情况择机参与公开市场土地（招拍挂）竞买，以增加土地储备，竞买土地总价款控制在人民币12亿元内。

8、截至报告期末，公司格莱美城二期向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为228,162,000元，其他项目都是现房销售，不存在担保。该项担保涉及金额占本公司经审计净利润的10%以上，但为商品房承购人提供按揭贷款担保为房地产行业经营惯例，担保类型为阶段性担保，此担保相关风险较小。

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	316,419,203.12	251,584,274.59	20.49%	-61.43%	-57.68%	-7.06%
商业销售	16,493,342.00	10,702,207.80	35.11%	-8.57%	-75.44%	176.65%
会议展览	92,700,373.98	82,556,083.65	10.94%	4.47%	0.95%	2.86%
石黄隧道经营权收入及其他	54,155,121.91	27,433,170.94	49.34%	3.07%	-2.44%	-0.56%

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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

本公司根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	9,478,343.50
应收账款	9,478,343.50		
应收利息	3,824,866.39	其他应收款	17,119,284.43
应收股利			
其他应收款	13,294,418.04		
固定资产	724,810,560.39	固定资产	724,810,560.39
固定资产清理			
应付票据	1,400,000.00	应付票据及应付账款	334,204,510.08
应付账款	332,804,510.08		
应付利息	26,630,359.27	其他应付款	769,189,785.52
应付股利	598,462.00		
其他应付款	741,960,964.25		
管理费用	36,416,732.32	管理费用	36,416,732.32
		研发费用	

(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

2019年3月15日