

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2016-007

## 重庆渝开发股份有限公司 2015 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

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	钱华	
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	hzqhua06@sina.com	

### 二、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主要从事壹级房地产开发、房屋销售及租赁、物业管理、会展经营、酒店经营管理、市政工程代理。

#### （一）宏观经济形势及行业环境

2015年国家宏观经济下行压力增大，经济增长速度换挡过程异常复杂，中长期底部逐渐探明，财政和货币政策仍有较大空间。

短期来看，全国城镇住房阶段性供给过剩，2016年房地产市场仍以去库存为主，将继续保持调整态势。地区分化将更加明显，供应量大的地区，市场波动幅度较高。房地产行业投资增幅继续降低，房企面临的资金压力加大，房企数量将减少，行业集中度上升。

中长期来看，随着城镇化推进、经济进入新常态、利率下行，以及一系列支持政策的落地，市场销售形势有望逐渐回暖，房地产供需保持基本平衡，实现房地产行业的软着陆。

## （二）区域市场情况及公司经营状况

重庆经济领跑全国，城镇化建设持续发力，房地产市场平稳健康，随着国家一带一路战略推进，以及中新第三个政府间合作项目等重大项目的落地，重庆房地产市场仍有较大的发展空间。公司开发项目全部位于重庆主城区，项目类型主要为刚需住宅和改善性住宅，以及部分商业配套。在重庆市房地产企业50强评选中，公司排名稳定在10名左右。本地实力企业和全国性领军型企业之间的竞争将更多集中于城市核心地段的争夺、高品质产品的打造和综合配套服务能力提升上，公司的综合成本优势明显，抗风险能力较强，

## （三）公司的房地产经营情况

### 1、房地产储备情况：

目前公司权益储备建筑规模约为110万m<sup>2</sup>，其中40万m<sup>2</sup>处于重庆都市核心区，70万m<sup>2</sup>处于重庆都市功能拓展区，可保证公司未来几年的平稳发展。

### 2、房地产开发情况：

星河ONE项目为公司合作开发项目，公司股权占比60%，总用地19万m<sup>2</sup>，总建筑面积30万m<sup>2</sup>，预计总投资20亿，为别墅住宅项目。目前首期开发面积约5万m<sup>2</sup>，完成投资约9000万元，预计2016年上半年实现正式开盘销售。

西永项目（格莱美城项目）为公司独自开发，总用地面积约11万m<sup>2</sup>，总建筑面积约34万m<sup>2</sup>，预计总投资15亿，为高层住宅项目。目前首期开发面积约6.5万m<sup>2</sup>，完成投资约8000万元，预计2016年一季度实现正式开盘销售。

上城时代项目为公司独自开发，总用地面积约9.6万m<sup>2</sup>，总建筑面积49万m<sup>2</sup>，为高层住宅项目，目前已全部竣工。

山与城项目为公司合作开发项目，公司股权占比50%，总用地面积约53万m<sup>2</sup>，总建筑面积约91万m<sup>2</sup>，预计总投资50亿，为别墅和洋房住宅项目。目前一二三期共计30万m<sup>2</sup>已竣工，完成投资约15亿。

### 3、房地产销售情况：

上城时代项目，高层住宅，2015年可售面积17.8万m<sup>2</sup>，预售面积6.79万m<sup>2</sup>，结算面积9.38万m<sup>2</sup>；

山与城项目，别墅和洋房住宅，2015年可售面积7.66万m<sup>2</sup>，预售面积1.62万m<sup>2</sup>，结算面积5.09万m<sup>2</sup>。

## 三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	1,155,040,014.68	1,947,008,902.56	-40.68%	923,686,606.58
归属于上市公司股东的净利润	7,370,833.19	122,388,491.56	-93.98%	126,482,914.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,187,623.12	121,396,921.36	-93.26%	36,309,929.64
经营活动产生的现金流量净额	46,659,947.01	-204,065,653.96	122.87%	219,322,106.07
基本每股收益（元/股）	0.0087	0.1450	-94.00%	0.1499
稀释每股收益（元/股）	0.0087	0.1450	-94.00%	0.1499
加权平均净资产收益率	0.26%	4.46%	-4.20%	4.79%

	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	7,358,164,150.37	7,788,997,393.38	-5.53%	7,657,960,465.33
归属于上市公司股东的净资产	2,801,585,259.33	2,808,413,558.19	-0.24%	2,692,118,897.90

## 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	139,167,875.26	180,092,969.24	414,067,473.85	421,711,696.33
归属于上市公司股东的净利润	-18,722,877.75	-38,370,253.91	81,542,942.03	-17,078,977.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-18,710,964.29	-38,537,871.17	80,915,791.73	-15,479,333.15
经营活动产生的现金流量净额	-132,080,968.58	-17,534,904.34	96,659,740.54	99,616,079.39

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

## 四、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	44,174	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	63,630	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	
交通银行股份有限公司-博时新兴成长混合型证券投资基金	其他	0.59%	4,999,948	0			
中国建设银行股份有限公司-银河行业优选混合型证券投资基金	其他	0.47%	3,999,894	0			
中诚信托有限责任公司-中诚诚洋优选 1 号集合资金信托计划	其他	0.38%	3,225,000	0			
中国工商银行-银河银泰理财分红证券投资基金	其他	0.38%	3,220,251	0			

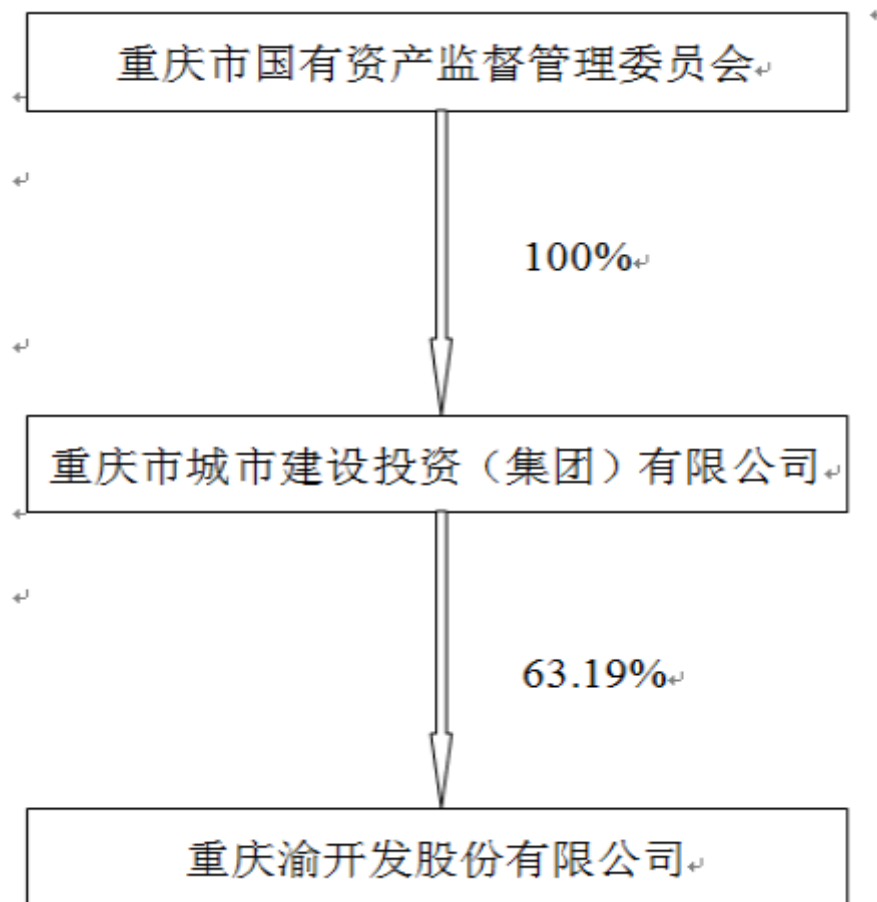
重庆国际信托股份有限公司—重庆信托—鸿睿二号集合资金信托计划	其他	0.37%	3,154,034	0		
东吴基金—光大银行—东吴鼎利 52 号资产管理计划	其他	0.36%	3,000,000	0		
北京银行股份有限公司—银河泽利保本混合型证券投资基金	其他	0.36%	3,000,000	0		
东吴基金—光大银行—东吴鼎利 5031 号资产管理计划	其他	0.33%	2,800,000	0		
聂瑶	境内自然人	0.29%	2,463,460	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知前十名股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用					

## 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



## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

2015年国家宏观经济下行压力增大，经济增长速度换挡过程异常复杂，重庆房地产市场面临库存高企、价格持续调整态势，解决供求关系不平衡以及产品结构性供应过剩的问题成为行业企业所面临的主要矛盾。面对2015年房地产行业持续低迷的市场环境，公司上下一心、团结一致，努力克服了公司资产结构矛盾带来的经营压力，积极应对历史遗留问题爆发的冲击，着力解决生产经营管理上的突出问题，尽力创造增收增效途径，统筹兼顾公司全面发展，在项目开发、资本运作、品牌建设、内控管理等方面真抓实干，主动作为，基本完成了公司年初制定的各项目标任务。截止报告期末，公司总资产735,816.42万元，总负债402,969.09万元，资产负债率54.76%，归属于母公司所有者权益280,158.53万元。营业收入115,504.00万元，与去年同期比较减少40.68%，归属于母公司所有者的净利润737.08万元，与去年同期比较减少93.98%。

2015年，公司的生产经营有以下几个亮点：

#### 1、生产经营各项工作有序推进

一是房地产主业稳步增长。公司统筹安排抢抓进度，聚力推进工程建设，全年开工面积21.4万平方米，竣工面积33万平方米。上城时代项目C区、D区顺利交房，西永项目已于2016年一季度实现正式开盘销售。公司准确判断市场走向，加速存量房去化，上城时代项目全年实现销售近3.3亿元，取得了区域销售排名前三的佳绩；捷兴公司坚持内外兼修促进项目建设，着力打造精品工程，星河ONE项目一期一组团18栋楼已全部封顶，售楼部、样板房精装修及示范区内景观园林与看房通道的施工均已完成，预计于2016年上半年实现正式开盘销售；朗福公司通过升级管控、堵塞漏洞、从严治理，资金管控有条不紊、销售工作稳步推进，目前朗福公司山与城项目一二三期共计30万m<sup>2</sup>已竣工。

二是资产经营稳中有升。会展经营公司坚持“保稳定、促增长、抓创新、强执行”的经营理念，创新思路，开源节流，完善机制优服务，经营逆势上扬，全年实现经营收入约1亿元，同比增长6%。物业公司按照“保稳定、强基础、树形象、建品牌”的运营方针，顺应新常态、凝聚新思路，努力提质增效，全年实现经营收入近2900万元，物业经营管理水平、盈利能力、抗风险能力显著提高。资产公司积极研判市场形势，主动适应市场要求，不断优化资产结构，切实盘活存量资产，经营业绩实现了跨越式增长，全年实现营业收入近1900万元，完成全年计划的121.1%。

三是市政建设强力推进。公司努力克服工期紧、拆建任务重、协调面广等困难，齐心协力、克难攻坚，紧盯工程质量和时间节点，严格施工管理，抢晴天、战雨天、用晚间，及时消除项目建设梗阻，全力以赴抓进度、抓质量，最大限度缩短建设周期，如期实现了石马河立交D、E匝道及北环立交至人和立交段拓宽改造工程通车，为市政府重点项目建设做出了积极贡献。为公司在市政基础设施投资方面打下来良好的人才队伍和管理基础，积累了宝贵的经验。

## 2、主动作为，财务工作卓有成效

报告期内，公司通过合理调度资金，保障了正常的生产经营以及工程、偿债等各类支付，全面提高公司财务管理质量；同时，切实加强资金管理，对各项费用进行了严格控制，更是在开发贷款的融资成本上取得新低。在二级公司财务管控方面，公司积极衔接、督促各方股东，通过借款、增资等方式注入资金，有效缓解了朗福公司、会展置业公司等二级公司的资金压力。

## 3、厚积薄发，品牌建设再创佳绩

公司按照“产品竞争、品牌竞争、标准竞争”的发展思路，将品牌建设提升到企业经营战略的高度，持续加大品牌建设的资金和管理投入，不断丰富“渝开发”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。公司先后获得了A级纳税企业、AAA信用评级、主体信用AA、房地产行业重信誉企业50佳等荣誉，并在重庆3000多家房产开发企业中脱颖而出，荣获房地产开发企业50强第11名、稳健经营5强榜单第3名等殊荣。公司旗下会展中心先后荣获“金五星优秀会展场馆奖”、“中国会展产业金手指奖”、“中国会展经济产业贡献奖”等荣誉称号；会展置业凯宾斯基酒店获得2015年度中国百佳酒

店、重庆最佳酒店、最佳奢华酒店、携程旅游口碑榜最受欢迎酒店等荣誉称号。

#### 4、建章立制，内控管理提档升级

公司始终坚持“依法治企、合规经营”，始终坚持“管理上水平，制度要先行”。为了规范公司募集资金的管理和运用，提高募集资金的使用效率，保障投资者的利益，报告期内公司制定了《募集资金管理办法》。为进一步完善公司法人治理结构，规范高级管理人员行为，报告期内公司对《总经理工作细则》进行了修订。为强化二级公司管控，报告期内公司建立了控股公司重大事项报告报批制度，督促指导二级公司制定完善《“三重一大”集体决策实施办法》，严格实行重要事项事前报备和重大事项报批决策机制，初步建立起事前、事中、事后的管理控制体系。

#### 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	781,804,943.28	219,233,342.46	28.04%	-39.96%	-22.99%	6.18%
商业销售	70,741,867.00	10,478,551.66	14.81%	-75.86%	-90.26%	-21.91%
房屋租赁	39,409,327.95	25,961,540.09	65.88%	32.94%	56.93%	10.07%
会议展览	96,761,998.86	12,041,734.75	12.44%	-33.73%	-80.78%	-30.47%
酒店经营	83,278,212.02	-33,238,027.25	-39.91%	-9.54%	-28.91%	-11.90%
石黄隧道经营权收入及其他	55,831,954.60	27,350,483.65	48.99%	-6.14%	-7.46%	-0.70%

#### 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

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,155,040,014.68	1,947,008,902.56	-40.68%	主要系本期商品房去化速度放缓，房地产销售收入、成本均有所减少以及会展固定承租收入减少所致。
营业成本	886,997,355.37	1,468,663,366.04	-39.61%	
归属于母公司所有者的净利润	7,370,833.19	122,388,491.56	-93.98%	主要系营业收入、营业成本规模下降导致毛利额下降所致。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 六、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

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。

### 4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

重庆渝开发股份有限公司

董事长：徐平

2016年3月10日