

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2019-035

重庆渝开发股份有限公司 2019 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	谌物	
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	
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）	142,680,147.56	266,214,761.58	-46.40%
归属于上市公司股东的净利润（元）	17,588,837.93	16,226,821.89	8.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	12,421,778.75	17,565,948.96	-29.28%

经营活动产生的现金流量净额（元）	46,856,013.84	153,524,602.03	-69.48%
基本每股收益（元/股）	0.0208	0.0192	8.33%
稀释每股收益（元/股）	0.0208	0.0192	8.33%
加权平均净资产收益率	0.59%	0.54%	0.05%
	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）	6,735,575,599.85	6,570,794,758.02	2.51%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,010,365,212.05	2,992,776,374.12	0.59%

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	58,352		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
叶凤林	境内自然人	1.09%	9,180,648	0		
陈泽钦	境内自然人	1.06%	8,903,364	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		
李杰	境内自然人	0.25%	2,102,611	0		
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.18%	1,500,000	0		
张兴权	境内自然人	0.17%	1,413,600	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%	1,263,400	0		
谭艳	境内自然人	0.13%	1,114,722	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 1,114,722 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%
重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)	19 渝债 01	112931	2024 年 07 月 16 日	37,900	3.95%

(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	48.30%	47.28%	1.02%
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	1.7495	2.0447	-14.44%

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

2019年上半年房地产市场“以稳为主”，国家调控主基调仍是“房住不炒”，以稳地价、稳房价、稳预期为目标，因城施策、分类指导，房地产市场总体保持稳定态势，平稳健康发展。

2019年上半年，重庆房地产市场供需均衡，价格平稳。根据独立调研机构报告显示：2019年上半年重庆主城区商品房供应1482.86万m²，成交1484.32万m²，供销比0.99；成交均价11780元/m²，较2018年下半年上涨约3%。

今年上半年，在公司党委和董事会的坚强领导下，公司上下紧紧围绕全年既定目标，凝心聚力，克难攻坚，全力推动公司持续健康发展。为缓解公司未来的资金压力，积极做好公司债券发行工作，并于2019年7月15日成功向合格投

资者公开发行人民币3.79亿元，票面利率3.95%的低利率债券。截至2019年6月30日，公司实现营业收入142,680,147.56元，营业利润11,063,038.47元，归属于母公司所有者的净利润17,588,837.93元，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 12,421,778.75元。

(一) 房地产经营情况:

1、房地产储备情况:

目前公司权益储备土地计容面积约为84万m²，均处于重庆主城九区，可保证公司未来几年的平稳发展。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。

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%	15.8	9.48
3	格莱美城项目后期开发用地	重庆	100%	9.2	9.2
4	南樾天宸项目后期开发用地	重庆	100%	17.7	17.7
5	贯金和府项目	重庆	100%	22	22
6	依山郡项目	重庆	100%	0.4	0.4
7	合计			115.6	84.03

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。

南樾天宸项目为公司独资开发，总计容约23.4万m²，预计总投资20亿元，为高层和低密度住宅项目。一期开发已开工在建计容面积约5.7万m²，累计完成投资2.6亿元，剩余可开发计容面积约17.7万m²；

格莱美城项目为公司独资开发，总计容约26.7万m²，预计总投资16亿元，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；二期开发在建计容面积约7.6万m²，完成投资约3.8亿元，已全部售罄；三期开发在建计容面积约5万m²，完成投资约1.1亿元，已经开始预售；剩余可开发计容面积约9.2万m²，拟于下半年开工建设。

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22亿，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3.3亿元，已竣工并基本售罄。剩余可开发计容面积约15.8万m²，拟

于下半年开工计容面积约3.1万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，尚有少量房屋在售。剩余可开发计容面积约50.5万m²。

3、房地产销售情况：

格莱美城项目2019年住宅可售面积 2.01 万m²，上半年实现销售面积 1.62万m²；星河one项目2019年住宅可售建筑面积0.37万m²，上半年实现销售建筑面积0.37万m²；山与城项目2019年住宅可售面积1.08万m²，上半年实现销售面积0.07万m²。

4、房地产出租情况：

项目	业态	权益比例 (%)	总建筑面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率 (%)
橄榄郡	社区商业	100	4200.51	4200.51	100.00%
祈年悦城	商业、车库	100	29373.58	22861.52	77.83%
上城时代	社区商业	100	21511.47	11867.44	55.17%
国汇中心	写字楼、车库	100	13133.22	10261.33	78.13%
新干线	社区商业	95	8875.24	5388.78	60.72%
凤天锦园	社区商业	100	3904.63	2271.74	58.18%
其它	公寓	100	13690.76	9511.73	69.48%
会展中心	商业	100	173323.64	173323.64	100%
合计：			268013.05	239686.69	89.43%

5、融资情况：

融资途径	成本区间	贷款余额 (万元)	期限结构	备注
银行贷款	4.9875%-5.39%	12,600	3年-10年	
中期票据	4.4%	33,000	5年	交易流通终止日为2021年11月30日
公司债券	6.3%	100,000	5年	已于2019年8月12日完成兑付
合计		145,600		

6、截至报告期末，公司格莱美城二期、三期预售向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保余额为30125.50万元，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最近一期经审计净利润的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，担保类型为购房人办理房地产权证前的阶段性担保，此担保相关风险较小。

（二）公司下半年经营计划：

上半年公司狠抓主业，管理基础和品牌建设得到强化，安全、环保、维稳、和党建工作均稳步推进，基本实现了上半年既定的工作目标。下半年机遇与挑战并存，担子更沉、任务更重、责任更大，公司将紧盯年度经营目标，抓重点、突难点、盯节点，制定切实有效的对策措施，铆足干劲、全力冲刺，切实打好“全年经济目标任务冲刺战”、“项目开发主业攻坚战”、“公司高质量发展突围战”、“企业精细化管理主动战”、“安全环保维稳防御战”、“全面从严治党持久战”，确保圆满完成全年目标任务。

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

中华人民共和国财政部于2017年修订印发了《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——套期会计》（财会【2017】9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号）。根据准则的规定，公司自2019年1月1日起执行以上准则。

1、变更前采用的会计政策

变更前，会计准则将金融资产分为四类：可供出售金融资产、贷款和应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资。

公司按照持有金融资产的意图和目的，将金融资产分类为可供出售金融资产，其公允价值变动计入其他综合收益。

2、变更后采用的会计政策

变更后，会计准则将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司将存在活跃市场报价且原列示在可供出售金融资产的股票投资项目按既有业务模式重分类为“交易性金融资产——以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。

(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。

董事长：徐平
重庆渝开发股份有限公司
2019 年 8 月 17 日