

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2017-008

重庆渝开发股份有限公司 2016 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	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	

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、商业为主，在建在售项目有回兴项目（星河ONE项目）、西永项目（格莱美城项目）、上城时代项目、山与城项目等项目。

2、公司在房地产行业属于中小型企业，自有资金有限，公司总体开发项目规模较小。

3、2016年，房地产市场成交规模创历史新高，城市化态势延续。国庆节前后，各地政府密集出台调控政策，四季度市

场走势渐趋平稳。

4、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	682,625,574.58	1,155,040,014.68	-40.90%	1,947,008,902.56
归属于上市公司股东的净利润	122,661,482.49	7,370,833.19	1,564.15%	122,388,491.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,665,372.85	8,187,623.12	-437.89%	121,396,921.36
经营活动产生的现金流量净额	217,262,177.09	46,659,947.01	365.63%	-204,065,653.96
基本每股收益（元/股）	0.1454	0.0087	1,571.26%	0.1450
稀释每股收益（元/股）	0.1454	0.0087	1,571.26%	0.1450
加权平均净资产收益率	4.28%	0.26%	4.02%	4.46%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	6,582,034,102.96	7,358,164,150.37	-10.55%	7,788,997,393.38
归属于上市公司股东的净资产	2,927,415,468.57	2,801,585,259.33	4.49%	2,808,413,558.19

(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	149,879,580.99	175,964,060.36	161,510,612.41	195,271,320.82
归属于上市公司股东的净利润	-4,767,188.86	10,045,115.72	5,608,110.62	111,775,445.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,903,135.97	8,794,839.45	6,344,473.81	-37,901,550.14
经营活动产生的现金流量净额	-91,580,019.35	132,951,762.20	-19,997,530.02	195,887,964.26

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	51,917	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	93,337	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	

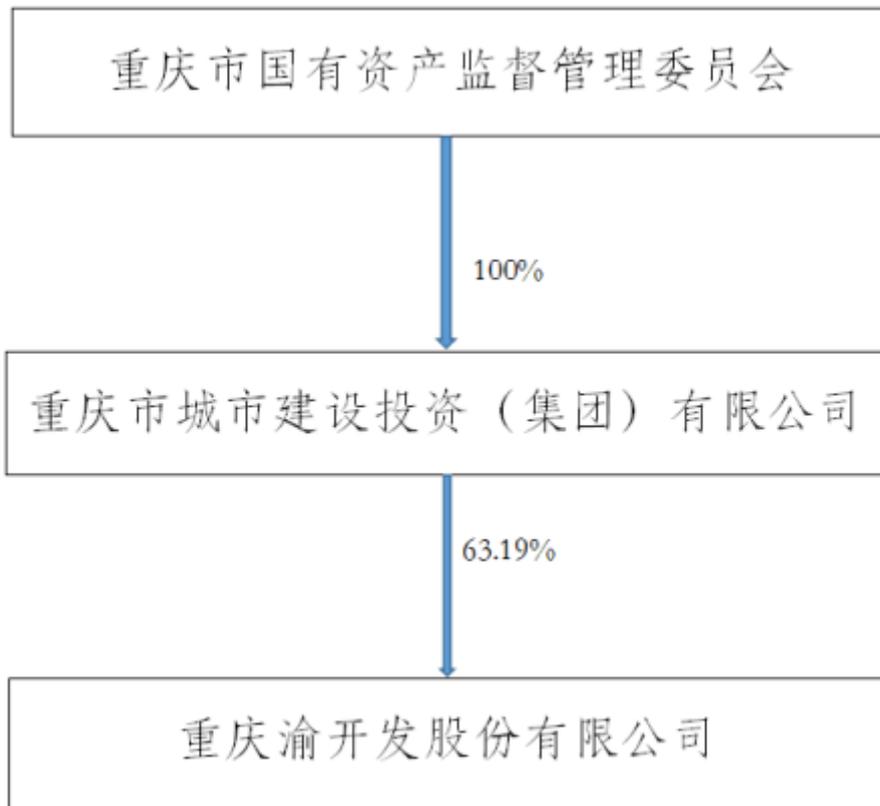
重庆市城市建设投资（集团）有限公司	国有法人	63.19%	533,149,099		质押	264,340,000
刘云	境内自然人	0.53%	4,464,700			
管美华	境内自然人	0.52%	4,424,800			
潘永良	境内自然人	0.52%	4,378,500			
任秋云	境内自然人	0.50%	4,199,500			
杜建丽	境内自然人	0.48%	4,059,418			
蒋寅武	境内自然人	0.46%	3,913,600			
陈豪	境内自然人	0.46%	3,852,200			
王春青	境内自然人	0.38%	3,208,300			
熊山山	境内自然人	0.34%	2,851,500			
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）	无					

(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

(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	2016年8月12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

2016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2016年5月12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	2016年	2015年	同期变动率
资产负债率	48.91%	54.76%	-5.85%
EBITDA全部债务比	10.44%	4.37%	6.07%
利息保障倍数	1.3594	0.3955	243.72%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

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

2016年，国家持续出台房地产宏观调控政策，以保证“房子是用来住的、不是拿来炒的”。重庆房地产市场在自贸区、一带一路等概念的刺激下，呈现小幅度震荡上行，但总体保持平稳。2016年是“十三五”开局之年，也是公司“稳基本、调结构、谋发展”，彻底解决历史遗留问题的攻坚之年。公司上下一心、锐意进取、团结拼搏、开拓创新，始终秉承“改革、转型、发展、突破”的经营方针，全力推进供给侧改革，着力解决资产结构，统筹兼顾公司全面发展。公司全年主要经济指标完成较好，亏损股权处置取得突破，融资税改卓有成效，品牌建设再创佳绩，安全维稳平稳可控，党建工作有声有色，实现全年既定目标任务。在宏观经济总体底部震荡运行的大环境下，截止2016年12月31日，全年实现归属于母公司所有者的净利润122,661,482.49元，实现营业收入682,625,574.58元，销售毛利率28.11%；公司资产总额6,582,034,102.96元，较年初数同口径增长2.80%；负债总额3,219,151,397.06元，较年初数同口径，增长1.45%。

(一) 2016年主要工作及亮点：

1、消灭出血点，为转型发展夯实基础

2016年，公司上下齐心协力、背水一战，全面完成亏损的会展置业股权转让，成功消灭了公司出血点，打赢了一场漂亮的攻坚战，为公司未来转型发展夯实了基础。

2、逆势挺进，生产经营可圈可点

2016年，房地产市场仍处于去库存时期。公司克服了房地产企业大面积亏损的不利局面，战胜了企业内部和外部的多重压力，审时度势，加压奋进，做实做优房地产主业，确保了公司经营管理持续稳定，为顺利实现全年目标奠定了坚实基础。

一是开发主业增长稳健。公司坚持建管并重，优质高效如期推进项目建设。在产品标准化体系打造方面，研发设计、成本管控和工程管理等部门认真总结经验教训，积极开展产品标准化体系建设，为进一步增强产品竞争力，提高项目美誉度和收益率打下基础；在成本管控方面，积极开展了合同示范文本编制、成本指标库建设，成本控制标准化建设逐步展开；在工

程建设方面，着力打造精品工程，星河one项目建设有序推进、上城时代项目打造绿色生态小区、格莱美城一期项目正在协调解决外线供电走廊问题。

二是项目库存去化有力。公司顺应市场发展，充分利用较为宽松的市场政策环境，不断创新调整营销理念，精准把握推盘节奏，积极拓展市场销售渠道，开展“正价房与特惠房”、“返乡置业”等联动销售，主动争取安置房团购资源，携手央视“星光大道”、“巴南春晚”宣传造势，最大限度地挖掘并抓住潜在购买力，力促项目去化，成功实现销售约3.9亿元。同时，加大低效资产清理和处置力度，实现凤天锦园低效资产销售1508万元。

三是代建工程推进有序。齐心协力、克难攻坚，努力克服重重困难，紧盯工程质量和时间节点，严格施工管理，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、石马河立交至北环立交段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。

四是全资公司经营有方。会展经营公司坚持“保稳定、提效率、挖潜力、促增长”的经营理念，创新思路开源节流，完善机制优化服务，全年实现经营收入约9671.53万元。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2938.43万元。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，在上城时代项目招商、凤天锦园商业出售等方面做了大量工作，经营业绩实现了跨越式增长，全年实现营业收入2039.12万元，实现净利润862.82万元。

3、深谋远虑，精心绘就发展蓝图

精心编制完成公司“十三五”规划，形成了一系列研究成果和重点项目拓展报告，对公司下一步的转型发展具有重大指导意义。“十三五”期间，公司将紧紧围绕“双轮驱动”战略，以“改革、转型、发展、突破”为方针，深入调整公司资产结构，大力推动薪酬激励机制改革，充分利用资产证券化平台，大力发展功能房地产和市政基础设施投资运营，培育新的支撑产业，形成多层次的业务体系，力争“十三五”末总资产达到120亿元，净资产50亿元，成为重庆颇具影响力的城市开发运营商。

4、善谋敢干，融资税收卓有成效

2016年，公司全力推进企业信用体系建设，公司主体信用评级持续稳定在AA水平。在年底货币政策环境转向偏紧的情况下，在2014年首次发行10亿元公司债的基础上，于11月30日首次在中国银行间市场交易商协会成功发行3.3亿元5年期中期票据（发行利率4.4%），进一步拓宽了直接融资渠道。同时，公司加强沟通，继续享受西部大开发15%所得税优惠税率的政策，切实减轻了公司的税收负担。

（二）公司的房地产储备情况。

目前公司权益储备土地计容面积约为100万 m^2 ，其中36万 m^2 处于重庆都市核心区，64万 m^2 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。

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%	21.8
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			130.9

（三）公司的房地产开发情况。

公司在建和在售项目有回兴项目（星河ONE项目）、西永项目（格莱美城项目）、上城时代项目、山与城项目。

1、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 m^2 ，总建筑面积30万 m^2 ，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^2 ，完成投资约18000万元。

2、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 m^2 ，总建筑面积约34万 m^2 ，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^2 ，完成投资约16000万元，目前正在销售。

3、上城时代项目为公司独资开发，总用地面积约9.6万 m^2 ，总建筑面积49万 m^2 ，为高层住宅项目，目前已全部竣工，尚有部分房屋在售。

4、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 m^2 ，总建筑面积约91万 m^2 ，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^2 已竣工，完成投资约15亿，尚有部分房屋在售。

（四）公司的房地产销售情况。

上城时代项目 2016年住宅可售面积11万 m^2 ，全年实现销售面积约6.38万 m^2 。山与城项目 2016年住宅可售面积6.07万 m^2 ，全年实现销售面积约1.12万 m^2 。西永项目（格莱美城项目）2016年住宅可售面积4.24万 m^2 ，全年实现销售面积3.07万 m^2 。

（五）公司的房地产出租情况如下：

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%

(六) 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, 报告期达到收入确认条件的项目为上城时代和山与城, 两个项目本期收入合计占公司本期房地产业收入比为82.41%, 项目收入成本明细如下:

序号	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
1	重庆	上城时代	住宅(高层、配套商业)	298,356,899.00	279,255,806.10	254,739,898.77	160,174,378.48	37.12%
2	重庆	山与城	住宅(多层住宅、配套商业)	133,477,104.00	108,619,752.36	119,230,577.24	113,360,681.87	4.92%
3	重庆	格莱美城	住宅(高层、配套商业)	136,635,661.00	93,016,661.00			
4	重庆	星河ONE	住宅(多层住宅、配套商业)	42,573,345.00	18,179,345.00			

(七) 公司融资情况:

序号	融资类别	融资余额(万元)	融资成本区间	期限结构(年)
1	银行贷款	47385	4.35%-5.453%	1-3
2	公司债	100000	6.3%	5
3	中期票据	33000	4.4%	5
合计		180385		

(八) 2017年的经营计划

2017年, 公司将紧紧围绕公司“十三五”战略部署, 着力调整资产结构, 积极培育拓展新的利润增长点, 在聚焦核心业务的同时, 注重“房地产+”及资本运作战略的实施, 努力实现年度重大任务一一落地, 为实现全面赢利目标提供有力的市场化战略支撑。同时对主城供地进行跟踪的同时, 择机对优质地块进行储备。结合市场情况和公司经营需求, 对西永项目(格莱美城)二期等储备项目进行开工建设。2017年计划住宅去库存6万平米, 住宅销售4亿元, 低效资产去库存1000万元, 开工面积10万平米, 竣工交付面积17.5万平米。

上述经营计划并不代表公司对2017年度的盈利预测, 能否实现取决于市场状况变化、经营团队的努力程度等多种因素, 存在很大的不确定性, 请投资者特别注意。

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	364,873,264.68	260,503,722.03	28.60%	-53.33%	-53.69%	0.56%
商业销售	24,724,422.85	-60,035,754.47	342.82%	-65.05%	-199.62%	328.01%
房屋租赁	36,204,372.01	9,849,843.89	72.79%	-8.13%	-26.75%	6.92%
会议展览	96,056,533.61	84,624,598.63	11.90%	-0.73%	-0.11%	-0.54%
酒店经营	77,887,248.66	98,923,846.43	-27.01%	-6.47%	-15.10%	12.90%
石黄隧道经营权收入及其他	54,904,661.58	28,575,841.50	47.95%	-1.66%	0.33%	-1.03%

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

报告期内：营业收入较上年同期减少47,241.44万元，减少40.90%，主要系本期商品房去化速度放缓所致；营业成本较上年同期减少44,306.80万元，减少49.95%，主要系本期商品房去化速度放缓，成本随收入减少，以及因土地出让金调整调减本期营业成本所致；归属于上市公司普通股股东的净利润较上年同期增加11,529.06万元，增加1564.15%，主要系本期转让控股公司会展置业40%股权及该公司不再纳入并表范围而增加投资收益所致。

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

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

公司于2016年11月15日召开2016年第四次临时股东大会决议审议《关于转让重庆会展中心置业有限公司40%股权暨关联交易的议案》。转让重庆会展中心置业有限公司40%股权后，公司不再持有该公司股权，自2016年12月起公司不再将该公司纳入合并范围。

重庆渝开发股份有限公司

董事长：徐平

2017年3月11日