

证券代码：000514

证券简称：渝开发

公告编号：2021-016

重庆渝开发股份有限公司 2020 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。

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 0.25 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	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。目前，所开发项目全部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项目（渝开发格莱美四期）、茶园项目（渝开发南樾天宸项目一期）、山与城项目 1.2 期、星河 one 二期项目、华岩项目（渝开发贯金和府）一期，共五个项目。

2、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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	624,012,309.14	865,676,635.13	-27.92%	540,039,459.34
归属于上市公司股东的净利润	133,540,588.20	263,628,624.22	-49.35%	25,180,726.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	108,963,663.74	207,685,186.89	-47.53%	12,840,980.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,415,274,581.15	162,298,095.18	-972.02%	529,428,958.84
基本每股收益（元/股）	0.1583	0.3124	-49.33%	0.0298
稀释每股收益（元/股）	0.1583	0.3124	-49.33%	0.0298
加权平均净资产收益率	4.02%	8.44%	-4.42%	0.84%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	7,642,254,282.30	6,501,638,277.38	17.54%	6,570,794,758.02
归属于上市公司股东的净资产	3,371,203,576.41	3,257,307,478.34	3.50%	2,992,776,374.12

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	45,708,125.49	43,712,951.78	54,668,659.29	479,922,572.58
归属于上市公司股东的净利润	-29,367,003.77	54,882,803.67	471,479.55	107,553,308.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,124,688.17	9,106,682.09	-5,632,928.92	114,614,598.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,514,280,678.51	-55,016,191.95	46,070,966.00	107,951,323.31

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	46,640	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,548	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	

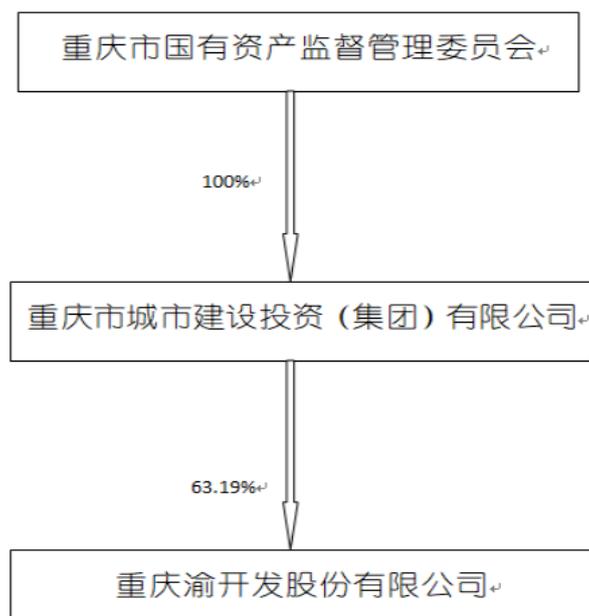
陈泽钦	境内自然人	0.61%	5,150,000			
神威医药科技股份有限公司	境内非国有法人	0.30%	2,550,000			
李在让	境内自然人	0.28%	2,375,800			
王成海	境内自然人	0.23%	1,900,000			
张红艳	境内自然人	0.20%	1,712,300			
柳州兆瑞商贸有限责任公司	境内非国有法人	0.20%	1,700,000			
张兴权	境内自然人	0.17%	1,400,400			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.16%	1,347,400			
盛怡	境内自然人	0.14%	1,176,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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）	股东李在让通过投资者信用账户持有本公司股票 2375800 股；股东张红艳通过投资者信用账户持有本公司股票 1712300 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	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
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	2019 年 07 月 15 日	2024 年 07 月 16 日	37,900	3.95%

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2020年4月22日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对“19渝债01”出具了信用评级报告。“19渝债01”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。（详见2020年4月23日在巨潮资讯网上刊登的“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）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	2020 年	2019 年	同期变动率
资产负债率	49.81%	42.55%	7.26%
EBITDA 全部债务比	12.02%	30.14%	-18.12%
利息保障倍数	2.1543	5.7452	-62.50%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

2020年是新中国历史上极不平凡的一年。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，以习近平同志为核心的党中央统揽全局，保持战略定力，准确判断形势，精心谋划部署，果断采取行动，付出艰苦努力，及时作出统筹疫情防控和经济社会发展的重大决策。复工复产复业复市推进，住房需求持续释放，各地认真贯彻落实党中央、国务院部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，一城一策、因城施策，维护供需平衡，维持市场秩序，大中城市房地产市场运行总体平稳。根据国家统计局公开数据显示，全年房地产开发投资141443亿元，比上年增长7.0%。其中住宅投资104446亿元，增长7.6%；办公楼投资6494亿元，增长5.4%；商业营业用房投资13076亿元，下降1.1%。2020年末商品房待售面积49850万平方米，比上年末增加29万平方米。其中，商品住宅待售面积22379万平方米，减少94万

平方米。

重庆市坚持“两点”定位、“两地”“两高”目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，房地产供给总体平稳，商品房销售面积实现增长。根据重庆市统计局公开数据显示，2020年末全市商品房施工面积2.74亿平方米，比上年下降2.2%，其中住宅施工面积1.82亿平方米，下降1.2%。全年全市商品房销售面积6143.47万平方米，比上年增长0.6%，其中住宅销售面积4814.49万平方米，下降6.5%。商品房销售额5071.34亿元，比上年下降1.1%，其中住宅销售额4293.18亿元，下降3.7%。

2020年面对突如其来的新冠疫情和国内外异常严峻的经济形势，公司上下团结一致，共克时艰，以奋斗姿态拥抱新时代，践行新思想，实现新作为，疫情防控 and 生产经营双战双胜。我们秉承“稳基础、调结构、促发展”的经营思路，以国资国企改革为契机，大力推进高质量发展，实施品质提升三年行动，切实履行国企责任担当，致力于建老百姓买得起的品质房，开创了公司各项事业新局面。树立大局观念，践行国企责任担当，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全力以赴助企纾困解难，助力脱贫攻坚。带头履行社会责任，完成各类政策性租金减免775.6万元，帮助中小微企业共渡难关。积极响应上级党组织打好脱贫攻坚战决策部署，针对对口帮扶的巫溪县天元乡3户贫困户，建立“纵向到贫困户，横向到党支部”的“点对点、多对一”扶贫动态跟踪体系，实施“一户一策”，扶贫扶智并举，通过房屋技术指导帮扶、就业帮扶、消费扶贫等有力举措，妥善解决了贫困户因伤治疗、药材种植、房屋改造、就业等困难问题，物业公司提供了专门岗位解决3户建档贫困户的就业问题。目前，公司对口帮扶的贫困户已全部脱贫摘帽。2020年公司荣获全国房地产行业信用评价最高的AAA信用等级、重庆市房地产开发协会2020年度优秀会员单位、重庆市渝中区电子商务和创意产业园管理委员会2020年度电创园经济发展贡献奖；贯金和府项目荣获重庆市房地产开发协会2020绿色住区共建项目（重庆地区）；公司所属会展经营公司荣获“2020年度金五星优秀会展场馆奖”、重庆市会展行业协会2020十佳优秀会展人、“2020品牌展会——重庆婚博会”、“2020品牌展会——中国西部动漫文化节暨WESTJOY数字互动娱乐展”、2020年重庆市企业管理现代化创新成果三等奖、国家公共建筑节能改造示范项目；公司所属物业公司荣获2020中国红色物业服务优秀品牌，物业公司管理的投资大厦、新干线大厦荣获“2019年度渝中区物业服务星级评价五星级小区”。

公司所开发项目主要集中在重庆市区域内，房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度。截至报告期末，公司拥有剩余可开发项目计容建筑面积98.56万m²，权益剩余可开发项目计容建筑面积73.41万m²，在建计容面积40万m²。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。

公司面临的风险及应对措施

(1) 政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，若调控政策出现较大变

化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

(2) 经营风险：调控政策和宏观经济环境造成需求端波动、开发进度滞后，导致房地产销售收入下滑、开发利润率降低等经营风险，可能会对公司的经营业绩产生一定的影响。

应对措施：及时获取政策相关信息，研究应对措施。调整开发节奏和营销策略，加快开发周转速度。

(3) 财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，在国家房地产调控的大背景下，融资环境的变化可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对公司的生产经营产生不利影响。

应对措施：合理安排融资计划，不断拓展多种融资方式，保证公司财务成本的处于合理范围。

一、新增土地储备情况：

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
北碚蔡家R标准分区R24-4/05、R25-1/04、R26-1-1/05、R26-1-2/05	重庆市北碚区	R2-二类居住用地	94911	104402.1	出让	100.00%	67,204	67,204
北碚蔡家R标准分区R26-1-2/05、R26-3/04、R27-2-1/04、R27-2-4/04	重庆市北碚区	R2-二类居住用地	97476	125520	出让	100.00%	80,057	80,057

二、累计土地储备情况：

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
山与城项目后期开发用地	52.80	73.92	40.86
回兴项目后期开发用地	19.23	19.23	11.80
茶园项目后期开发用地	14.25	23.41	14.75
华岩项目后期开发用地	18.75	21.74	7.80
李九路项目后期开发用地	0.20	0.36	0.36
蔡家项目	19.24	22.99	22.99
总计	124.47	161.65	98.56

备注：建筑规模均为计容口径

三、主要项目开发情况：

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
重庆	星河one二期	渝北区回兴	低层	60.00%	2019年08月20日	在建	80.00%	35997	28716	0	0	31,738	22,155

重庆	格莱美城三组团二期(二期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2017年08月10日	竣工	100.00%	34985	76145	99043	99043	28,000	28,000
重庆	格莱美城一组团(三期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2018年10月10日	竣工	100.00%	21640	50191	63148	63148	27,554	27,554
重庆	格莱美城二组团(四期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	2019年12月05日	在建	41.00%	30051	91860	0	0	56,309	22,902
重庆	南樾天宸一期	南岸区茶园	低层+高层	100.00%	2019年06月05日	在建	55.00%	55514	867235	0	0	73,867	37,431
重庆	贯金和府一期	九龙坡区华岩	高层	100.00%	2019年12月31日	在建	48.00%	72000	139267	0	0	104,266	49,425
重庆	山与城1.2期	南岸区茶园	低层	50.00%	2020年12月16日	在建	17.00%	81045	96443.58	0	0	100,253	17,381

四、主要项目销售情况:

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	格莱美城一组团(三期)	沙坪坝区西永	高层	100.00%	50191	49516	49329	8385	7,611	49329	49329	44,266
重庆	星河one一期存量房	渝北区回兴	低层	60.00%	4258	4258	3684	3684	4,910	3684	/	
重庆	山与城	南山	住宅	50.00%	25.25	284573	240973	5329	2,322	240973	5329	2,322
重庆	星河one二期	回兴	住宅	60.00%	2.028	34426	16080	16080	20,866	/	/	

五、主要项目出租情况:

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
橄榄郡	渝北区	社区商业	100.00%	4200.51	3770.02	89.75%
祈年悦城	渝北区	商业、车库	100.00%	29373.58	28549.12	97.19%
上城时代	巴南区	社区商业	100.00%	21209.87	12088.78	57.00%
国汇中心	南岸区	写字楼、车库	100.00%	13133.22	9676.03	73.68%
新干线	渝中区	社区商业	95.00%	8875.24	5388.78	60.72%
凤天锦园	沙坪坝区	社区商业	100.00%	3904.63	2209.06	56.58%
其它	渝中区	住宅、零星商业	100.00%	12732.27	10221.43	80.28%
会展中心	南岸区	商业	100.00%	173323.64	173323.64	100.00%

六、融资途径:

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	191,997,033.00	4.75%-4.9875%	21,282,933.00	167,047,435.00	3,666,665.00	
票据	330,000,000.00	4.4%	330,000,000.00			
债券	379,000,000.00	3.95%				379,000,000.00
非银行类贷款						
信托融资						
基金融资						
其他	1,350,000,000.00	4.35%	1,350,000,000.00			
合计	2,250,997,033.00		1,701,282,933.00	167,047,435.00	3,666,665.00	379,000,000.00

七、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保情况：

截至报告期末，公司因格莱美城项目采用银行按揭贷款销售方式，为商品房承购人提供阶段性担保余额为25,050.70万；捷兴公司因星河one项目采用银行按揭贷款销售方式，为商品房承购人提供阶段性担保余额为8,069.00万元；其他项目都是现房销售，不存在担保。上述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。

八、发展战略和未来一年经营计划：

2021年是建党100周年，也是“十四五”开局之年，渝开发将坚持“建老百姓买得起的品质房”的经营理念，抓住成渝地区双城经济圈建设、全市“一区两群”协调发展历史机遇，以推动高质量发展为主题，以改革创新为动力，以结构调整为主线，固根基、扬优势、补短板、强弱项，常态化做好疫情防控，做实做优住宅地产业务，推进智慧生态社区建设，大力实施品质提升三年行动，立足精品化、差异化的产品定位，建精品项目，塑精致社区，积极探索与品牌房企合作机制，拓展产业园区开发/片区综合开发业务，不断优化区域布局，择机实现走出去战略，开辟高质量发展新格局，为职工谋幸福、为企业谋发展、为社会创财富。

构建“一主三辅”格局，谋求更大发展。“一主”即做实做优房地产主业，在做好主城现有项目的基础上，抓住成渝双城经济圈发展机会，主动到成渝沿线去寻找商机。“三辅”即统筹兼顾资产、会展、物业板块协调发展，积极培育资产增量业务，优化资产管理结构，加快存量资产处置，创新招商渠道和模式，提升商业经营质效；着力构建智慧物业新模式，创新社区优质多元服务，打造物业服务百年老店；推进南坪会展中心提档升级，做强龙头展会，做实展产融合，做大会展规模，积极投身“内陆国际会展名城”建设。

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	446,425,976.59	210,020,111.23	47.04%	-29.53%	-29.41%	0.07%
石黄隧道经营权收入及其他	52,508,719.61	26,908,719.61	51.25%	-6.58%	-9.09%	-1.41%

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、面临退市情况

□ 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

1. 重要会计政策变更**(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更**

1) 公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

① 执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
其他流动资产	76,426,259.96	6,423,198.44	82,849,458.40
递延所得税资产	29,360,117.16	-252,523.35	29,107,593.81
预收款项	366,566,025.05	-345,993,027.50	20,572,997.55
合同负债		318,222,808.26	318,222,808.26
其他流动负债		27,770,219.24	27,770,219.24
递延所得税负债	29,813,033.72	1,353,276.27	31,166,309.99
盈余公积	159,810,457.22	481,739.88	160,292,197.10
未分配利润	1,064,739,525.52	4,335,658.94	1,069,075,184.46

2) 公司自2020年1月1日起执行财政部于2019年度颁布的《企业会计准则解释第13号》,该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(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

处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
重庆祈年房地产开发有限公司	36,042,800.00	51	公开转让	2020年6月9日	完成股权转让手续	20,154,861.12

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
重庆祈年房地产开发有限公司						

注：本期处置持有的子公司重庆祈年房地产开发有限公司全部51%股权，于2020年6月8日完成工商变更，2020年6月9日收到全部股权转让款，因此丧失控制权的时点确定为2020年6月9日。

重庆渝开发股份有限公司

董事长：王安金

2021年3月26日