

债券简称：15 协信 01	债券代码：125628.SH
债券简称：16 协信 01	债券代码：135222.SH
债券简称：16 协信 03	债券代码：136307.SH
债券简称：16 协信 04	债券代码：135426.SH
债券简称：16 协信 05	债券代码：136432.SH
债券简称：16 协信 06	债券代码：136540.SH
债券简称：16 协信 07	债券代码：135695.SH
债券简称：16 协信 08	债券代码：136705.SH



重庆协信远创实业有限公司公司债券

受托管理事务报告

(2016 年度)

债券受托管理人



二〇一七年六月

目录

重要声明.....	3
第一章 公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	10
第四章 发行人偿债保障措施执行情况.....	12
第五章 债券持有人会议召开情况.....	13
第六章 公司债券本息偿付情况.....	14
第七章 公司债券跟踪评级情况.....	15
第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	17
第九章 受托管理人职责履行情况.....	18
第十章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	19
第十一章 其他情况.....	20

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆协信远创实业有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“远创”）对外公布的《重庆协信远创实业有限公司公司债券 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为西南证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，西南证券不承担任何责任。

第一章公司债券概要

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人已发行公司债券情况如下表所示：

债券名称	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）
债券简称	16 协信 07	16 协信 04	16 协信 01	15 协信 01
债券代码	135695.SH	135426.SH	135222.SH	125628.SH
发行日	2016 年 7 月 29 日	2016 年 4 月 21 日	2016 年 2 月 1 日	2015 年 12 月 24 日
到期日	2019 年 7 月 28 日	2019 年 4 月 20 日	2019 年 2 月 1 日	2018 年 12 月 23 日
债券规模	7.20 亿元	5 亿元	10 亿元	13.5 亿元
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债交易场所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
投资者适当性安排	合格投资者	合格投资者	合格投资者	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于 2016 年 7 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 4 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 2 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2015 年 12 月发行，报告期内已按期足额兑付 2016 年度利息。
特殊条款	附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 1 年末及第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
特殊条款执行情况	本期债券于 2016 年 7 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 3 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 2 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2015 年 12 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。
票面利率	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
主体信用等级	AA	AA	AA	AA
债项评级	AA	AA	AA	AA

债券名称	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第四期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）	重庆协信远创房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）
债券简称	16 协信 08	16 协信 06	16 协信 05	16 协信 03
债券代码	136705.SH	136540.SH	136432.SH	136307.SH
发行日	2016 年 9 月 19 日	2016 年 7 月 14 日	2016 年 5 月 12 日	2016 年 3 月 17 日
到期日	2021 年 9 月 18 日	2021 年 7 月 13 日	2021 年 5 月 11 日	2021 年 3 月 16 日
债券规模	5.4 亿元	10 亿元	12.6 亿元	20 亿元
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
投资者适当性安排	合格投资者	合格投资者	合格投资者	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于 2016 年 9 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 7 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 3 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2016 年 3 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。
特殊条款	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
特殊条款执行情况	本期债券于 2016 年 9 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 7 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 5 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 3 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。
票面利率	6.50%	6.5%	6.5%	6.5%
主体信用等级	AA	AA	AA	AA
债项评级	AA	AA	AA	AA

注：发行人已于 2017 年 1 月更名为“重庆协信远创实业有限公司”，并在上海证券交易所网站及时披露。上述公司债券存续期间，重庆协信远创实业有限公司仍将按照原发行条款和约定认真履行信息披露、按期兑付债券本金及利息等义务。本次公司名称变更不改变原签订的与发行人发行公司债券相关的法律文件和相关申请文件的效力，原签订的相关法律文件和相关申请文件对重庆协信远创实业有限公司继续具有法律效力。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、 发行人基本信息

截至目前，发行人基本信息概况如下：

中文名称	重庆协信远创实业开发有限公司
英文名称	ChongQing Sincere YuanChuang Real Estate Development Co., Ltd
公司类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
法定代表人	吴旭
公司成立时间	1999 年 4 月 8 日
注册资本	人民币 237,000,000 元
实收资本	人民币 237,000,000
统一社会信用代码	91500108203322739K
注册地址	重庆市南岸区南坪南路 18 号
办公地址	重庆市江北区洋河一路 68 号协信中心 C 座 27 楼
邮政编码	400020
联系人	乔振生
电话号码	023-67029643
传真号码	023-67029888
互联网网址	www.ccsland.com.cn
电子邮箱	qiaozhensheng@ccsland.com.cn
所属行业	房地产业
经营范围	物业管理（凭资质证书经营），批发销售普通机械、电器机械、橡胶产品、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、矿产品（国家有专项规定的除外）、销售日用百货。（以上经营范围涉及行政许可的，在许可核定的范围和期限内经营，未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营）

二、 发行人2016年度经营情况

（一） 发行人 2016 年度经营概况

2016 年，发行人齐心协力万众一心、主动适应市场变化，积极应对市场出现的新情况，适应经济新常态，深入推进业务重组转型工作，整合旗下资源，推进新的产业发展布局，积极与多方开展战略合作，使公司保持了良好的发展态势，

为企业发展打下坚实基础。

一是发行人业绩稳步增长。2016 年度发行人实现营业收入 119.24 亿元，净利润 7.37 亿元，其中：归属于母公司股东的净利润为 7.31 亿元。营业收入较 2015 年大幅增长，分产品毛利率较上年略有下降。受投资性房地产公允价值变动损益影响，本年净利润低于上年。

二是升级转型步伐加快。产业地产板块分别在深圳、青岛等地开始开发建设；社区综合服务提档加速，积极推进服务全面升级，通过外接管理项目和服务内容提升，经营效益进一步提升。依托协信商业 21 年多在商业领域的耕耘和资源的良好积累，十三五期间，发行人将以科技城、科技园和科技谷为重点产品，与各地地方政府展开广泛合作，在全国一二线城市特别是北上广深等中心城市实现布局，推动科技地产业务的快速增长，从而带动商业与住宅业务的发展。

三是资金管理成果显著。发行人在做好项目开发贷等传统融资的同时，加大资本市场直接融资力度。截至 2016 年末，已完成公开、非公开发行公司债 83.7 亿，有效降低了发行人综合融资成本，也改善了发行人的负债结构。期末货币资金余额 64.7 亿元，现金流状况持续向好，偿债能力进一步提高。

四是管理机制持续完善。2016 年度，发行人完成了各业务板块的重整梳理工作，完善了内部分工，进一步推动专业化操作水平的创新发展，充分调动项目经营团队的积极性，进一步提高项目经营质量和运营效率。

五是重点领域改革继续加强。以资本运营和资产管理为主要模式，深耕地产平台，金融投资联动，服务运营并重，轻重资产兼容的总体思路，对公司各项业务进行全面整合梳理，组合成以启迪协信集团、商业地产集团、天骄爱生活服务集团、南信集团为主体的四大产业板块，提升核心竞争力，做好顶层设计，推进改革。

六是品牌影响力持续扩大。2016 年度，根据第三方机构评选，发行人荣膺“中国房地产开发企业 50 强”，作为“中国驰名商标”品牌，协信多次被评为中国房地产百强企业，多次荣获“中国房地产著名品牌”、“中国房地产诚信企业”、“重庆市百户重点私营企业”、“重庆市开发企业五十强”、“五十佳诚信房地产企业”、“AAA 级信用企业”等

未来，发行人将以“深受股东信赖、客户喜爱、员工热爱、社会尊重，具有

重要的社会影响力的卓越的公众企业”为愿景，努力推动公司实现跨越式发展。致力于成为“深耕实业平台，金融投资联动，服务运营并重，轻重资产兼容”的多元化新型经济发展全国性集团。

（二）发行人 2016 年度各业务板块经营情况

发行人业务主要涉及房地产开发业务、物业管理服务等板块，2016 年度发行人营业收入按业务板块构成情况如下：

单位：万元

业务种类	2016 年		2015 年	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
房产销售收入	1,114,882.27	93.50%	685,770.92	91.84%
物业管理收入	25,628.37	2.15%	25,558.48	3.42%
租赁收入	26,846.33	2.25%	22,018.19	2.95%
其他收入	16,269.02	1.36%	10,192.84	1.37%
主营业务合计	1,183,626.00	99.27%	743,540.42	99.57%
其他业务	8,727.45	0.73%	3,177.29	0.43%
合计	1,192,353.45	100.00%	746,717.71	100.00%

发行人主要从事房地产开发业务、物业管理服务等。发行人 2016 年度实现营业收入 1,192,353.45 万元，较 2015 年增加了 445,635.74 万元，主要系交付相比 2015 年度有较大幅增长。发行人主营业务收入包括房地产开发，物业管理、租赁等，2016 年度实现主营业务收入 1,183,626.00 万元，占营业收入的 99.27%。主营业务收入中的其他收入主要包括物业其他经营收入（房屋租售代理、家政等）以及商场运营收入等，本年度较 2015 年有所增长的原因主要是随着发行人在这几项业务的推广程度的加大，带来收入的增加。发行人其他业务收入较 2015 年增长较大，主要是由于发行人在今年拓展了新业务，通过在管项目中为业主、租户等提供能源费用代缴业务取得的收入。

三、发行人 2016 年度财务情况

（一）发行人资产负债情况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年
----	--------	--------

项目	2016年	2015年
资产总额	6,296,199.61	5,914,277.02
负债总额	4,990,909.10	4,440,765.03
所有者权益	1,305,290.50	1,473,512.00
归属于母公司所有者权益	1,220,174.81	1,381,636.61

（二）发行人盈利能力

单位：万元

项目	2016年	2015年
营业收入	1,192,353.45	746,717.71
营业利润	120,954.21	112,170.24
利润总额	115,788.02	109,957.11
净利润	73,724.65	75,361.59
归属于母公司所有者的净利润	73,091.41	72,543.27

（三）发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	-160,244.59	-108,478.80
投资活动产生的现金流量净额	-67,329.24	-60,654.60
筹资活动产生的现金流量净额	475,188.52	235,007.19
现金及现金等价物净增加额	247,614.69	65,873.80

第三章发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

发行人中国证券监督管理委员会证监许可[2016]234号文核准及上海证券交易所上证函[2015]2511号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值不超过48亿元的公司债券，非公开发行面值不超过60亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。2015年12月24日，发行人面向合格投资者非公开发行了16协信01，发行规模13.5亿元；2016年2月1日，发行人面向合格投资者非公开发行了16协信01，发行规模10亿元；2016年3月17日，发行人面向合格投资者公开发行了16协信03，发行规模20亿元；2016年4月21日，发行人面向合格投资者非公开发行了16协信04，发行规模5亿元；2016年5月12日，发行人面向合格投资者公开发行了16协信05，发行规模12.6亿元；2016年7月14日，发行人面向合格投资者公开发行了16协信06，发行规模10亿元；2016年7月29日，发行人面向合格投资者非公开发行了16协信07，发行规模7.2亿元；2016年9月19日，发行人面向合格投资者公开发行了16协信08，发行规模5.4亿元。截至目前，本次债券已公开发行了4期及非公开发行了4期公司债券，以上募集资金扣除发行费用后已全部划入募集资金专户。

发行人申请的面向合格投资者公开发行的公司债券总额不超过人民币48亿元，非公开发行的公司债券总额不超过人民币60亿元。主要目的在于拓宽公司融资渠道，优化公司债务期限结构。

二、公司债券募集资金实际使用情况

截至目前，发行人已将83.70亿公司债券募集资金全部使用完毕，按款项性质分类如下所示：

项目	金额（亿元）
1、归还金融机构借款：	74.31
2、支付承销费用	0.45
3、补充流动资金：	8.94
其中：	
支付地产项目工程款	6.40

项目配套费	0.26
税金	2.28
合计	83.70

发行人公司债券募集资金的实际使用情况与募集说明书中约定的募集资金用途一致，不存在违反《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》规定，擅自改变公司债券募集资金用途的情况。

三、专项账户运作情况

发行人已在募集资金监管银行中国工商银行重庆市分行、中国建设银行重庆市分行等机构开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本次债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。本次发行公司债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商西南证券股份有限公司、资金监管银行中国工商银行重庆市分行、中国建设银行重庆市分行等机构签订的募集资金监管协议执行，已募集资金使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金账户运作规范。

第四章 发行人偿债保障措施执行情况

一、公司债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

重庆协信远创实业有限公司本次债券无担保，截至2016年末，本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

2016年度，发行人已按照募集说明书的约定有效执行了相关偿债保障措施。

第五章债券持有人会议召开情况

2016 年度，未召开债券持有人会议。

第六章公司债券本息偿付情况

截至 2016 年末，15 协信 01 已按期足额兑付 2016 年度利息，其余公司债券报告期内尚无本息兑付义务。截至目前，发行人已发行公司债券未出现延迟支付到期利息的情况。

第七章公司债券跟踪评级情况

一、定期跟踪评级情况

发行人公司债券发行经由联合信用评级有限公司评级，根据联合[2015]761号评级报告，发行人主体长期信用级别为 AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级均为 AA。根据联合评级于 2016 年 6 月 7 日披露的《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，主要关注点如下所示：

优势：

(1) 公司土地储备主要位于一二线城市，地理位置良好，升值空间较大，跟踪期内，公司在深圳和上海购地，继续优化项目区域布局。

(2) 公司自持物业整体规模较大，地理位置优越，多为区域内标志性物业，跟踪期内，公司租赁业务收入继续增长。

(3) 跟踪期内，公司物业管理业务随着规模的扩大开始显现规模效应，物业管理业务毛利率水平大幅上升。

关注：

(1) 公司主营房地产开发业务，业务较为单一；且 2015 年公司预期房市将回暖，加大了开工力度，但目前经济下行压力加大，房地产去库存压力较大，未来若房地产市场出现波动，公司将面临较大的经营风险。

(2) 公司在建项目规模较大，在建项目需要持续的资金投入，公司外部融资需求较大。

(3) 2015 年公司项目销售面积和销售收入同比有所下降，需关注公司项目去化情况。

(4) 2015 年公司负债水平进一步提高，且未来面临一定集中偿付压力。

(5) 公司存在较大规模对外担保，被担保企业多为房地产企业，公司存在一定或有负债风险。

(6) 公司利润水平受投资性房地产公允价值变动影响较大，盈利能力较不稳定。

二、不定期跟踪评级情况

报告期内，联合信用评级有限公司尚未对发行人及公司债券出具不定期跟踪评级报告。

三、报告期内评级差异情况

报告期内，不存在评级差异的情况。

第八章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九章 受托管理人职责履行情况

报告期内，西南证券作为重庆协信远创实业有限公司公司债券的受托管理人，按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的要求，履行了债券受托管理人职责。

西南证券在报告期内已出具了以下临时受托管理事务报告：

2016年4月28日，西南证券出具了《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

2016年7月25日，西南证券出具了《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

2016年9月30日，西南证券出具了《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

2016年11月11日，西南证券出具了《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

2017年1月17日，西南证券出具了《重庆协信远创房地产开发有限公司公司债券2017年度第一次受托管理事务临时报告》。

2017年5月4日，西南证券出具了《重庆协信远创实业有限公司公司债券2017年度第二次受托管理事务临时报告》。

第十章发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据重庆协信远创实业有限公司2015年10月30日及2015年11月30日召开的公司董事会会议和2015年11月10日及2015年12月10日公司股东决定，发行人承诺在出现预计不能或者到期未能按期偿付本次发行公司债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门的要求采取相关偿债保障措施，切实保障债券持有人利益：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

2016年度内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第十一章其他情况

一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人存在较大规模对外担保，当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十，被担保企业多为房地产企业，发行人存在一定或有负债风险。发行人对外担保均已通过公司董事会审批通过，不存在违规对外担保的情形。具体对外担保情况如下表所示：

被担保人	担保金额	
	2016 年	2015 年
上海协信进瀚投资有限公司	104,000.00	104,000.00
重庆品冠商贸发展有限公司	-	1,800.00
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	-	90,000.00
重庆盛业科技发展有限公司	-	5,800.00
重庆市助友建筑高新技术开发有限公司	-	4,800.00
重庆塑美建材有限公司	7,000.00	1,400.00
重庆协信远涪房地产开发有限公司	60,000.00	60,000.00
重庆轩烽建材有限公司	4,000.00	8,600.00
重庆亿金铝业有限公司	-	16,400.00
启迪协信(天津南开)科技城开发有限公司	391,300.00	-
启迪协信科技城投资(北京)有限公司	91,042.00	-
青岛金恒力置业有限公司	43,200.00	-
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	4,873.06	-
重庆协信汽车公园有限公司	16,802.28	-
重庆驰盛汽车城有限公司	11,000.00	-
重庆天马工业设备安装有限公司	14,000.00	-
合计	747,217.34	292,800.00

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至2016年12月31日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2016年度，本次公司债券的债券受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他

报告期内，发行人存在当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十情形，发行人分别于2016年4月28日、8月30日、9月28日以及2017年1月13日在上海证券交易所网站进行了公告。具体情况参见前文《对外担保情况》。

除上述事项外，报告期内不存在对发行人经营情况和偿债能力产生重大不利影响的未披露事项。

(本页无正文,为《重庆协信远创实业有限公司公司债券受托管理事务报告(2016年度)》之签章页)



西南证券股份有限公司

2017年6月14日