

债券简称：16 华宇 01

债券代码：136475.SH

债券简称：16 华宇 02

债券代码：136643.SH



重庆华宇集团有限公司公司债券

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.....	5
第三章发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	8
第四章发行人偿债保障措施执行情况.....	10
第五章债券持有人会议召开情况.....	11
第六章公司债券本息偿付情况.....	12
第七章公司债券跟踪评级情况.....	13
第八章负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	14
第九章受托管理人职责履行情况.....	15
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.....	16
第十一章其他情况.....	17

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华宇集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆华宇集团有限公司公司债券 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	重庆华宇集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）	重庆华宇集团有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）
债券简称	16 华宇 01	16 华宇 02
债券代码	136475.SH	136643.SH
发行日	2016 年 6 月 8 日	2016 年 8 月 18 日
到期日	2021 年 6 月 7 日	2021 年 8 月 17 日
债券规模	9.00 亿元	27.00 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。
公司债交易场所	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
债券付息兑付情况	本期债券于 2016 年 6 月发行，截至目前发行人已按期足额支付 2017 年度利息。	本期债券于 2016 年 8 月发行，截至目前尚无本息兑付义务。
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。
特殊条款执行情况	本期债券于 2016 年 6 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2016 年 8 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。
票面利率	6.00%	5.29%
主体信用等级	AA	AA
债项评级	AA	AA

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	重庆华宇集团有限公司
英文名称	Chongqing HuaYu Group Co., Ltd
公司类型	有限责任公司
法定代表人	蒋业华
公司成立时间	1995 年 3 月 28 日
注册资本	103,180 万元
实收资本	53,180 万元
统一社会信用代码	91500000203115190U
注册地址	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号
办公地址	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号
邮政编码	400030
信息披露事务负责人	龙晓洁、胡梅
电话号码	023-89866918
传真号码	023-67305858
互联网网址	www.cqhyrc.com.cn
电子邮箱	longxj@cqhyrc.com.cn
所属行业	房地产
经营范围	房地产开发（凭相关资质执业），物业管理，房屋出租。（法律、法规禁止经营的，不得经营；法律、法规、国务院规定需经审批的，未获审批前，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，宏观经济运行情况总体平稳，经济增长保持在合理区间。虽然许多重点城市陆续出台了更为严格的“限购”、“限贷”措施，但发行人仍继续坚持稳健经营的理念，深化全产业链资源整合，打造发展核心竞争力。同时，发行人亦注重加强与公司战略、企业文化等相匹配的优质房地产企业开展战略合作，加强资源共享，实现合作共赢，快速提升公司规模及综合实力。

发行人一贯坚持以普通住宅地产为主，商业地产为辅的经营模式。普通住宅地产主要通过对外销售的方式实现盈利，在销售方式上多以自主销售和代理销售相结合的方式进行。商业地产主要进行对外销售，部分物业为公司自行持有，通过对外租赁方式实现盈利。2016年度，发行人实现营业收入 52.92 亿元，较 2015 年度增加了 14.74 亿元，主要受益于 2016 年度房地产市场销售情况较好，本年度交房结转收入规模增加。2016 年度实现归属于母公司净利润 5.39 亿元。

（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，金融服务等板块，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 (%)
房屋销售及租赁	493,101.64	93.19	353,310.64	92.54
物业管理	21,401.23	4.04	16,828.64	4.41
金融服务	4,832.10	0.91	5,357.64	1.40
其他	9,866.80	1.86	6,289.30	1.65
合计	529,201.77	100.00	381,786.22	100.00

发行人主要从事房地产开发、物业管理、房屋出租、酒店服务等。发行人 2016 年度实现营业收入 529,201.77 万元，较 2015 年增加 147,415.55 万元，其中房屋销售及租赁收入同比增长 39.57%，主要系受益于房地产市场销售情况较好，本年房产交房结转收入规模增加。其他业务收入同比增长超过 56.88%，主要系本年发行人酒店正式营业，酒店服务收入增长所致。

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
资产总额	3,730,276.83	3,281,151.92
负债总额	2,158,679.80	1,961,573.64
所有者权益	1,571,597.02	1,319,578.28
归属于母公司所有者权益	1,448,011.06	1,212,526.58

（二）发行人盈利能力

单位：万元

项目	2016年	2015年
营业收入	529,201.77	381,786.22
营业利润	85,066.11	87,248.87
利润总额	86,032.35	89,551.72
净利润	70,171.42	76,434.53
归属于母公司所有者的净利润	53,877.66	72,420.50

（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	-107,049.46	28,249.94
投资活动产生的现金流量净额	39,782.46	-38,301.58
筹资活动产生的现金流量净额	218,587.15	-4,225.02
现金及现金等价物净增加额	151,320.15	-14,276.66

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

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]71号文核准，发行人获准面向合格投资者发行面值不超过36亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。2016年6月8日，公司面向合格投资者公开发行了重庆华宇集团有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“16华宇01”），发行规模9亿元；2016年8月18日，公司面向合格投资者公开发行了重庆华宇集团有限公司2016年公开发行公司债券（第二期）（以下简称“16华宇02”），发行规模27亿元。截至目前，本次债券已全部发行完毕，以上募集资金扣除发行费用后已全部划入本次发行募集资金专户。

公司本次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36亿元，根据公司债务结构调整及资金使用的需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能降低财务费用的原则，公司将安排本期债券部分募集资金偿还银行贷款计划，进而改善公司债务结构。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至目前，发行人已将36亿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：	22.86
2、支付承销费用	0.29
3、补充流动资金：	12.84
其中：	
支付地产项目工程款	9.05
项目配套费	0.19
土地购置款	3.60
合计	36.00

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建设银行重庆市分行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

重庆华宇集团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

2016 年度，发行人尚无公司债券兑付兑息义务。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

报告期内尚无公司跟踪评级情况。2017 年度公司债券跟踪评级将于公司财务报告完成之日起两个月内进行，预计将于 2017 年 6 月底之前披露至上海证券交易所和联合信用评级有限公司网站，敬请投资者及时关注。

第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与本期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，西南证券作为重庆华宇集团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期债券《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10月21日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

2016年11月07日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

2017年1月11日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券2017年度第一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

根据重庆华宇集团有限公司2015年10月8日召开的公司董事会会议和2015年10月22日召开的公司股东会决议，当发行人在未能按时偿付公司债券本金或利息期间，承诺将采取以下措施，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，按照房地产行业惯例，公司为商品房购买人提供按揭贷款担保，公司按揭贷款担保余额为 38,055.00 万元。公司对关联方的担保余额为 44,750.56 万元。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人为关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

被担保人	担保金额	
	2016 年	2015 年
重庆华姿建筑工程有限公司	44,750.56	80,500.00
合计	44,750.56	80,500.00

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，本期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

除上述事项外，报告期内不存在对公司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《重庆华宇集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2016年度）》之签章页)

