

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

西南证券股份有限公司

关于

重庆华宇集团有限公司公司债券

受托管理事务报告

（2017 年度）

二〇一八年六月

## 目录

重要声明 .....	3
第一章 公司债券概要 .....	4
第二章 发行人 2017 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 .....	9
第四章 发行人偿债保障措施执行情况 .....	11
第五章 债券持有人会议召开情况 .....	12
第六章 公司债券本息偿付情况 .....	13
第七章 公司债券跟踪评级情况 .....	14
第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况 .....	15
第九章 受托管理人职责履行情况 .....	16
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 .....	17
第十一章 其他情况 .....	18

## 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 2017 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。

# 第一章 公司债券概要

截至目前，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
债项等级	AA	AA

（续上表）

债券名称	重庆华宇集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第三期）	重庆华宇集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	重庆华宇集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）
债券简称	18 华宇 04	18 华宇 03	18 华宇 02
债券代码	150481.SH	150427.SH	150260.SH
发行日	2018 年 6 月 19 日	2018 年 5 月 29 日	2018 年 4 月 2 日
到期日	2021 年 6 月 18 日	2021 年 5 月 28 日	2021 年 4 月 1 日
债券规模	3.00 亿元	10.00 亿元	3.00 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	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每	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。	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。	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。
<b>公司债交易场所</b>	上海证券交易所	上海证券交易所	上海证券交易所
<b>投资者适当性安排</b>	合格投资者	合格投资者	合格投资者
<b>债券付息兑付情况</b>	本期债券于 2018 年 6 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2018 年 5 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2018 年 4 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。
<b>特殊条款</b>	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 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。
<b>特殊条款执行情况</b>	本期债券于 2018 年 6 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2018 年 5 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于 2018 年 4 月发行，报告期内尚无特殊条款执行情况。
<b>票面利率</b>	8.50%	7.99%	7.99%
<b>主体信用等级</b>	AA	AA	AA
<b>债项等级</b>	AA	AA	AA

## 第二章 发行人 2017 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，房屋租赁。（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 2017 年度经营情况

#### （一）发行人 2017 年度经营概况

发行人主营业务为房地产开发业务与销售、商业物业租赁、酒店服务及其他服务，发行人具备中华人民共和国房地产开发企业壹级资质证书和物业服务企业壹级资质，是中国房地产业协会副会长单位。2017 年发行人坚持“稳西南、强华东、拓华北、进中原及珠三角”的发展思路，有力推动强强联合，2017 年新进入城市 10 个，城市布局累计达到 14 个，经营规模大幅提升。截至 2017 年 12

月 31 日，发行人资产总额为 513.33 亿，同比增长 37.61%，2017 年度实现营业收入 66.86 亿元，同比增长 26.35%，实现净利润 10.23 亿元，同比增长 45.75%。

## （二）发行人 2017 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，金融服务等板块，2017 年度发行人营业收入按业务板块构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2017 年		2016 年	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
房屋销售及租赁	63.22	94.53	49.31	93.19
物业服务	2.22	3.32	2.14	4.04
金融服务	0.45	0.7	0.48	0.91
其他业务	0.97	1.45	0.99	1.86
合计	<b>66.86</b>	<b>100.00</b>	<b>52.92</b>	<b>100.00</b>

发行人主要从事房地产开发、房屋租赁、酒店服务等。发行人 2017 年度实现营业收入 66.88 亿元，较 2015 年增加 13.94 亿元，其中房屋销售及租赁收入同比增长 28.21%，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。

## 三、发行人 2017 年度财务情况

### （一）发行人资产负债情况

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年
资产总额	513.33	373.03
负债总额	331.79	215.87
所有者权益	181.54	157.16
归属于母公司所有者权益	161.89	144.80

### （二）发行人盈利能力

单位：亿元

项目	2017年	2016年
营业收入	66.86	52.92
营业利润	13.67	8.51
利润总额	13.74	8.60
净利润	10.23	7.02
归属于母公司所有者的净利润	7.77	5.39

### (三) 发行人现金流量情况

单位：亿元

项目	2017年	2016年
经营活动产生的现金流量净额	-13.11	-10.70
投资活动产生的现金流量净额	-18.93	3.98
筹资活动产生的现金流量净额	41.65	21.86
现金及现金等价物净增加额	9.61	15.13

### (四) 发行人主要财务指标情况

项目	2017年	2016年
资产负债率(%)	64.64	57.87
流动比率(倍)	2.00	2.85
速动比率(倍)	0.71	0.94
存货周转率(次)	0.29	0.28
应收账款周转率(次)	251.10	94.67

## 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

受托管理人通过收集债券募集资金专户银行对账单、相关银行划款回单和最终支付凭证等资料，对募集资金使用情况进行了详细核查。经核查，发行人募集资金使用情况与募集说明书等信息披露文件基本一致，发行人募集资金主要用于归还金融机构借款约23亿元，其余用于支付承销费用及补充流动资金例如支付工程款、缴纳税费等日常经营活动。

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基本一致，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，募集资金使用与募集说明书相关承诺一致，募集资金账户运作基本规范。

## 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2017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

为有效维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按期足额偿付制定了工作计划，包括确定专门部门与人员、制定并严格执行募集资金管理细则、严格履行信息披露义务等事项，形成了一套确保债券本息按期兑付的保障措施。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2017 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 2017 年末，发行人已发行的公司债券已按期足额兑付 2017 年度利息。

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

发行人公司债券经由联合信用评级有限公司评级，根据联合[2017]966 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 2017 年 6 月 26 日出具的《重庆华宇集团有限公司公司债券 2017 年跟踪评级报告》，主要关注点如下所示：

#### 优势：

- 1、公司作为重庆地区房地产行业龙头企业，2016 年，在土地储备、开发规模和销售收入方面仍保持区域领先。
- 2、2016 年，公司土地储备充足，开发规模和销售规模有所增长。
- 3、公司自持物业规模仍然较大，位置良好、出租率高、租金收入稳定，能为公司带来稳定的现金流入。

#### 关注：

- 1、近期房地产调控政策收紧，对房地产行业景气度影响较大。
- 2、公司主要业务集中于重庆市辖区内，集中度较高，当地经济和房地产市场变化情况对公司经营业绩影响较大。
- 3、公司关联交易定价公允，但规模较大，需关注未来业务合作情况对公司财务状况的影响。
- 4、公司投资性房地产公允价值变动收益对公司利润影响较大，投资性房地产的价值持续增值能力存在一定的不确定性。

### 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受托管理事务报告并在上海证券交易所网站披露：

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》。

2017年6月16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报告（2016年度）》

2017年9月7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。

2017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 2017 年 12 月 31 日，发行人存在一定的对外担保规模，被担保企业均为发行人的关联方。发行人对外担保均已通过公司内部审批通过，不存在违规对外提供担保的情形。发行人对外担保的具体情况如下表所示：

单位：亿元

被担保人	担保金额	
	2017 年	2016 年
重庆华姿建筑工程有限公司	12.04	4.47
湖南盛创房地产开发有限公司	2.50	-
合计	14.54	4.47

## 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人标的额在 500 万元以上的诉讼、仲裁案件情况如下：

序号	案由	涉案金额（约数、万元）	诉讼当事人		立案时间	阶段
			原告	被告		
1	租赁合同纠纷	865.10	吴成平、巫溪县渝龙再生能源开发有限公司	华宇集团	2015.10.12	一审
2	租赁合同纠纷	657.03	华宇集团	吴成平、巫溪县渝龙再生能源开发有限公司	2017.2.28	一审

## 三、相关当事人变动情况

2017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《西南证券股份有限公司关于重庆华宇集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2017年度）》之签章页）

