

重庆协信远创实业有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

除上述变化情况之外，公司面临的风险因素与《重庆协信远创实业有限公司公司债券2018年半年度报告》所披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
（四）报告期内中介机构变更情况	10
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	14
三、 报告期内资信评级情况	15
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	16
五、 偿债计划	16
六、 专项偿债账户设置情况	16
七、 报告期内持有人会议召开情况	17
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	17
第三节 业务经营和公司治理情况	18
一、 公司业务和经营情况	18
二、 投资状况	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	20
四、 公司治理情况	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借	21
第四节 财务情况	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	24
四、 主要会计数据和财务指标	25
五、 资产情况	26
六、 负债情况	29
七、 利润及其他损益来源情况	31
八、 报告期内经营活动现金流的来源及可持续性	31
九、 对外担保情况	31
第五节 重大事项	37
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	37
二、 关于破产相关事项	37
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	37
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	37
五、 其他重大事项的信息披露情况	37
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	38
一、 发行人为可交换债券发行人	38
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	38

三、发行人为绿色公司债券发行人	38
四、发行人为可续期公司债券发行人	38
五、其他特定品种债券事项	38
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	39
第八节 备查文件目录.....	40
财务报表.....	42
附件一： 发行人财务报表	42
担保人财务报表.....	54

释义

协信远创、公司、本公司、发行人	指	重庆协信远创实业有限公司
公司章程	指	重庆协信远创实业有限公司公司章程
报告期、本期	指	2018年年度（2018年1月1日至2018年12月31日）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券交易所、交易所	指	上海证券交易所
律师、律师事务所	指	北京市竞天公诚律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

注：本年度报告中除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	重庆协信远创实业有限公司
中文简称	重庆协信远创实业有限公司
外文名称（如有）	Sincere Yuanchuang
外文缩写（如有）	-
法定代表人	吴旭
注册地址	重庆市 南岸区南坪南路 18 号
办公地址	上海市 闵行区兴虹路 187 弄 1 号 T6 楼 7 楼
办公地址的邮政编码	201100
公司网址	www.sincere.com.cn
电子信箱	hongyalei@sincere.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	洪亚雷
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事兼财务部总经理
联系地址	上海市闵行区兴虹路 187 弄 1 号 T6 楼 7 楼
电话	021-80227550
传真	021-80227550
电子信箱	hongyalei@sincere.com.cn

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	上海市闵行区兴虹路 187 弄 1 号 T6 楼 7 楼

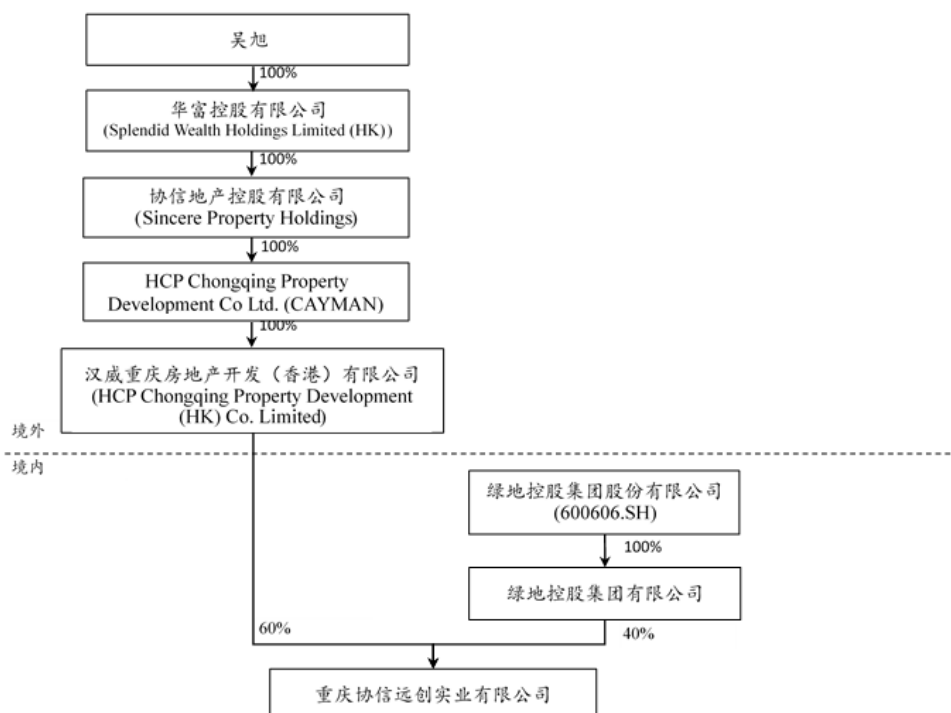
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：汉威重庆房地产开发（香港）有限公司

报告期末实际控制人名称：吴旭

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

鉴于公司实际经营和法人治理需要，存在董事、监事及高级管理人员变动的情况，本公司已及时在上海证券交易所网站公告相关变动情况。截至目前，本公司董事、监事及高级管理人员情况如下表所示：

姓名	职务
吴旭	董事长兼总经理

周强	董事
麦勇作	董事
范军	董事
李伟	董事
陈小葵	董事
邹淑媛	监事
洪亚雷	董事兼财务部总经理
张勇	董事兼副总经理

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
签字会计师姓名	侯黎明、阳伟

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136307.SH、136432.SH、136540.SH、135695.SH、136705.SH
债券简称	16协信03，16协信05，16协信06，16协信07，16协信08
名称	西南证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座4层
联系人	韩念龙、蔚爽、张旭、郭志超
联系电话	010-57631070

债券代码	150164.SH、150772.SH
债券简称	18协信01，18协信03
名称	中泰证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋大厦五层
联系人	李玲、邬欢、张哲源、崔志净、刘倩
联系电话	010-59013951

（三）资信评级机构

债券代码	136307.SH、136432.SH、136540.SH、
------	--------------------------------

	135695.SH、136705.SH、150164.SH、150772.SH
债券简称	16协信03, 16协信05, 16协信06, 16协信07, 16协信08, 18协信01, 18协信03
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136307.SH
2、债券简称	16协信03
3、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（第一期）
4、发行日	2016年3月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年3月17日
7、到期日	2021年3月17日
8、债券余额	6.519
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按期足额兑付2018年度利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136432.SH
2、债券简称	16协信05
3、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（第二期）

4、发行日	2016年5月12日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年5月12日
7、到期日	2021年5月12日
8、债券余额	12.60
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按期足额兑付2018年度利息
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136540.SH
2、债券简称	16协信06
3、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（第三期）
4、发行日	2016年7月14日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年7月14日
7、到期日	2021年7月14日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已按期足额支付2018年度利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及	不适用

执行情况	
1、债券代码	135695.SH
2、债券简称	16 协信 07
3、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）
4、发行日	2016 年 7 月 29 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 7 月 29 日
7、到期日	2019 年 7 月 29 日
8、债券余额	6.60
9、截至报告期末的利率(%)	8.00
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已按期足额支付 2018 年度利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	年利率上浮 0.5%，后续执行年利率为 8%
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	投资人回售金额为 60,000,000 元
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136705.SH
2、债券简称	16 协信 08
3、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）
4、发行日	2016 年 9 月 27 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 9 月 27 日
7、到期日	2021 年 9 月 27 日
8、债券余额	5.40
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已按期足额支付 2018 年度利息。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触	无

发及执行情况	
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150164.SH
2、债券简称	18协信01
3、债券名称	重庆协信远创实业有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018年3月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年3月9日
7、到期日	2021年3月9日
8、债券余额	7.10
9、截至报告期末的利率(%)	7.50
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚无本息兑付义务。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	尚未触发
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	尚未触发
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150772.SH
2、债券简称	18协信03
3、债券名称	重庆协信远创实业有限公司2018年非公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2018年10月25日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	2020年10月25日
7、到期日	2020年10月25日
8、债券余额	14.00
9、截至报告期末的利率(%)	8.00
10、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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内尚无本息兑付义务。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136307.SH、136432.SH、136540.SH、135695.SH、136705.SH

债券简称	16 协信 03, 16 协信 05, 16 协信 06, 16 协信 07, 16 协信 08
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	55.2
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	已全部使用完毕，全部用于偿还金融机构贷款及补充流动资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	截至本报告批准报出日，上述公司债券募集资金扣除发行费用后已全部划入相关募集资金专户。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股份有限公司重庆市分行等机构签订的募集资金监管协议执行，最终募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150164.SH、150772.SH

债券简称	18 协信 01, 18 协信 03
募集资金专项账户运作情况	运作规范
募集资金总额	21.20
募集资金期末余额	0.009669
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告出具日，募集资金剩余 96.69 万元尚未使用，除此之外其余募集资金均已使用完毕，全部用于偿还公司债务。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	截至本报告批准报出日，上述公司债券募集资金扣除发行费用后已全部划入相关募集资金专户。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中泰证券股份有限公司、资金监管银行中国农业银行重庆两江分行和重庆银行朝天门支行等机构签订的募集资金监管协议执行，最终募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	136307.SH、136432.SH、136540.SH、135695.SH、136705.SH
债券简称	16 协信 03, 16 协信 05, 16 协信 06, 16 协信 07, 16 协信 08
评级机构	联合评级
评级报告出具时间	2018年6月26日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

债券代码	150164.SH、150772.SH
债券简称	18 协信 01, 18 协信 03
评级机构	联合评级
评级报告出具时间	2018年1月5日
评级结果披露地点	http://www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	发行人偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136307.SH、136432.SH、136540.SH、135695.SH、136705.SH、150164.SH、150772.SH

债券简称	16 协信 03, 16 协信 05, 16 协信 06, 16 协信 07, 16 协信 08, 18 协信 01, 18 协信 03
其他偿债保障措施概述	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。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	公司已按照募集说明书的约定，向投资者按期足额支付 2017 年度和 2018 年度利息，相关承诺按照募集说明书的约定执行。

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：150164.SH、150772.SH

债券简称	18 协信 01, 18 协信 03
账户资金的提取情况	报告期内尚无本息兑付义务
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136307.SH、136432.SH、136540.SH、135695.SH、136705.SH
债券简称	16 协信 03, 16 协信 05, 16 协信 06, 16 协信 07, 16 协信 08
债券受托管理人名称	西南证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	西南证券股份有限公司作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，将履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	已披露 2017 年度受托管理事务报告，披露地址： http://www.sse.com.cn

债券代码	150164.SH、150772.SH
债券简称	18 协信 01、18 协信 03
债券受托管理人名称	中泰证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	中泰证券股份有限公司作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，将履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司从事的主要业务为房地产开发与商业运营。

公司的主要产品为住宅、商品房、写字楼、商铺。

公司坚持商住产一体化开发模式，同时顺应产业地产的蓬勃发展趋势，兼顾高科技产业园的开发，目前已形成多种类型科技产业园区相配套科技园区。培育完善商住产运营服务能力，通过“投资驱动，结合轻产驱动”的发展模式，提升发展速度和业务规模。

2018年度，房地产融资收紧且“限购、限贷、限价、限售”政策组合持续加压扩容，短期市场下滑情况较为明显，部分一二线城市住宅交易量有所回落，房地产行业步入新一轮的结构性调整期。

根据具有权威性的中指院房地产行业企业最新综合排名，协信集团排名位于前100强，综合实力位于国内前列。由于公司在多数重点城市核心商圈进行积极布局，多数地产项目均位于城市核心地段，增值潜力大，后续发展可期。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产销售	76.61	62.63	18.25	83.76	85.05	72.09	15.24	89.97
物业管理	6.66	5.34	19.79	7.28	2.95	2.31	21.51	3.12
租赁	2.94	0.60	79.70	3.22	3.22	0.27	91.50	3.41
其他主营	2.48	1.43	42.07	2.71	1.90	1.09	42.78	2.01
其他收入	2.78	0.35	87.33	3.03	1.41	1.12	20.90	1.49
合计	91.47	70.36	23.08	100.00	94.53	76.88	18.67	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：不适用此分类

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

物业管理收入较上年增加126%。2018年，公司力求提高物业服务品质，丰富了物业管理及服务内容，新增社区经营服务等；同时，新增了住宅及商业项目物业管理服务，市场占有率进一步扩大；因此，公司物业管理业务经营收入和对应的成本大幅增加。

租赁成本较上年变动超过30%，毛利率下降。总体来看，公司租赁业务规模占公司营业总收入的比例较低，对公司的盈利能力影响不大。

其他收入较上年增加97%，主要为对联营公司的担保费及服务费的增加。总体来看，其他收入规模占公司营业总收入的比例较低，对公司的盈利能力影响不大。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额57,837.99万元，占年度销售总额6.32%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元，占年度销售总额0.00%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额17,621.87万元，占年度采购总额2.31%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0.00万元，占年度采购总额0.00%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额30%的

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入30%的

是 否

（五） 公司未来展望

在未来的较长一段时间，中国房地产行业将出现差异化发展，由单纯住宅开发慢慢转变为城市更新、产业孵化、特色小镇等多元化的发展模式，同时将注重内容与经营。协信远创将立足于自身丰富的商业、产业与住宅综合开发与运营经验，引入战略合作伙伴与股权合作伙伴，深度结合资本市场，在全国一、二线城市投资、开发、运营商住产功能集成的商业地产或科技地产项目，全面加强商住产运营服务能力的培育。随着业务的多元化与商业模式的创新，协信远创将逐步实现“商住产结合”的战略目标，为公司带来较低的的土地成本和稳定的现金流，增加业务的广度、深度及可靠性，减少由于宏观调控所带来的冲击尤其是过度依赖单纯住宅项目的风险。

1、未来，集团将继续坚持商住产集成开发模式，培育完善商住产运营服务能力，同时

坚持现金流与规模并重，在提升发展速度与规模的同时保证企业财务生存能力。

2、未来，集团将以西南区域为根基，以长三角区域、环渤海区域、粤港澳大湾区等为核心，实施立足根本、聚焦区域的战略布局，因地制宜地调整优化产品情况以满足不同区域、不同消费群体以及不同租户的需求。

3、未来，集团将在把握开发节奏的基础上，抓住新型城镇化快速推进、城市功能布局演进与消费升级以及科技地产进入快速发展时期等契机，以公司目前“商住产集成发展”的核心竞争力，与各级地方政府合作或利用行业并购，继续在现金流允许的情况下增加相关土地或项目储备，为公司的后续发展奠定坚实的基础。

4、通过自身优势资源汇聚和经营优化，全方位开放合作，提升企业核心竞争力，目前集团已形成的商业管理与产业运营等已在房地产市场上形成了一定号召力，故集团根据商住产集成发展的需要，与意向开发合作伙伴一道从房地产空间营造转向商业、产业、生活功能的填充和实现，并且通过针对性引入金融类、商业类、科技服务类战略合作伙伴，进行业务协同和治理结构优化，建立规范有效的管理系统，深度结合资本市场，提升经营规模和绩效。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

1、业务分开情况

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。

2、资产分开情况

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

3、人员分开情况

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人处担任除董事、监事以外的其他职务。

4、机构分开情况

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

5、财务分开情况

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否与本公司主营业务相关。

2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是。

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：41.97，占合并口径净资产的比例（%）：24.56，是否超过合并口径净资产的10%：√是 □否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
Splendid Wealth Holdings Limited（华富控股有限公司）	实际控制人控制的其他企业	14.61	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
重庆协信控股（集团）有限公司	实际控制人控制的其他企业	12.42	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
Sincere Property Holdings Limited（协信地产控股有限公司）	实际控制人控制的其他企业	8.13	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
重庆远浦房地产开发有限公司	实际控制人控制的其他企业	3.84	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
无锡光电新材料科技园发展有限公司	实际控制人控制的其他企业	2.23	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
重庆协信科技有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.58	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
协信多利（重庆）农业发展有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.50	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
重庆协信汽车公园有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.35	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
Sincere Property Investments Ltd（协信地产投资有限公司）	实际控制人控制的其他企业	0.10	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
Since Holding (HK) Company Limited（协信控股（香港）有限公司）	实际控制人控制的其他企业	0.01	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
多利（成都）农业发展有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.00	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
HCP Chongqing Property Development (HK) Co. Limited（汉威重庆房地产开发（香港）有限公司）	实际控制人控制的其他企业	-0.80	否	往来形成	拟用经营所得和借款进行归还
合计	—	41.97	—	—	—

4. 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

本公司制定了完善的资金审批制度及关联交易管理制度，设置了不同的非经营性资金往来或资金拆借决策程序，上述非经营性资金往来事项均已通过了公司内部机构审批，款项用于关联方的垫付款及其他事项，不存在被违规占用资金的情况。本公司已承诺在本次债券存续期内如新增非经营性往来款，将在交易所等网站上公告，向投资者及时披露。

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

1) 资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2) 利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

3) 所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

年初及上年（2017年12月31日/2017年度）受影响的财务报表项目明细情况如下（单位：元）：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	15,482,218.52	应收票据及应收账款	688,472,585.53
应收账款	672,990,367.01		
应收利息	18,354,246.58	其他应收款	10,085,887,083.22
其他应收款	10,067,532,836.64		
应付票据	166,349,893.46	应付票据及应付账款	4,296,365,097.35
应付账款	4,130,015,203.89		
应付利息	466,853,719.66	其他应付款	5,398,243,154.80
其他应付款	4,931,389,435.14		

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

√适用 □不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

□适用 √不适用

子公司名称	子公司主要经	子公司主要财务	变动类型（新	新增、减少原
-------	--------	---------	--------	--------

	营业务	数据（营业收入、总资产、净利润）	增或减少）	因
重庆宏涵企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	营业收入：0.00元；总资产：732,771,207.07元；净利润：255,631,855.13元	新增	同一控制下企业合并

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	8,252,680.02	7,522,197.99	9.71	
2	总负债	6,547,820.25	5,838,471.30	12.15	
3	净资产	1,704,859.78	1,683,726.68	1.26	
4	归属母公司股东的净资产	1,577,999.68	1,539,476.91	2.50	
5	资产负债率（%）	79.34	77.62	1.73	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	79.35	78.56	0.78	
7	流动比率	1.51	1.68	-10.12	
8	速动比率	0.56	0.65	-13.85	
9	期末现金及现金等价物余额	246,435.93	503,176.12	-51.02	主要因公司偿还债务，导致现金流出

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	914,715.67	945,293.39	-3.23	
2	营业成本	703,576.77	768,789.10	-8.48	
3	利润总额	115,278.29	48,665.95	136.88	主要由于投资收益及公司盈利水平上升所致
4	净利润	81,345.97	18,047.23	350.74	主要由于投资收益及公司盈利水平上升所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
5	扣除非经常性损益后净利润	20,155.65	19,937.74	1.09	
6	归属母公司股东的净利润	72,301.41	11,559.55	525.47	主要由于投资收益及公司盈利水平上升所致
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	438,300.17	265,426.76	65.13	主要由于公司盈利水平的上升
8	经营活动产生的现金流净额	25,089.27	57,153.64	-56.10	主要因公司地产开发业务投入增加
9	投资活动产生的现金流净额	-307,367.43	-552,987.28	-44.42	主要因公司在2018年收购规模下降
10	筹资活动产生的现金流净额	25,537.97	602,161.85	-95.76	主要因公司偿还债务支付现金规模增加
11	应收账款周转率	17.23	13.35	29.06	
12	存货周转率	0.24	0.29	-17.92	
13	EBITDA 全部债务比	0.11	0.07	57.14	主要由于公司盈利水平的增长导致 EBITDA 增长
14	利息保障倍数	1.37	0.92	47.92	主要由于公司盈利水平的增长导致 EBITDA 增长
15	现金利息保障倍数	1.11	1.35	-17.28	
16	EBITDA 利息倍数	1.08	0.93	15.98	
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 亿元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	30.29	59.89	-49.42	主要由于筹资活动产生的现金净流出
应收票据及应收账款	3.73	6.88	-45.82	主要由于销售回款速度提升
预付款项	0.48	0.11	337.58	主要由于预付银行借款利息
其他应收款	141.13	100.86	39.93	主要由于本期转让狮头天骄股份所致
存货	310.74	278.50	11.58	-
其他流动资产	9.01	6.65	35.59	主要由于预收账款的增加导致预缴税金上升
流动资产合计	495.39	452.89	9.39	-
可供出售金融资产	14.67	3.79	287.31	主要由于购买信托产品
长期股权投资	45.23	32.87	37.59	主要由于新增对联营单位的投资
投资性房地产	247.38	227.00	8.98	-
固定资产	8.19	5.33	53.70	主要由于投资性房地产转自用
在建工程	0.00	11.31	-99.99	主要由于长风公寓本期转投资性房地产所致
无形资产	0.04	0.02	69.96	主要由于本年购置软件
商誉	-	9.04	-100.00	主要由于本年转出狮头股份
长期待摊费用	0.10	0.17	-37.63	主要由于装修费摊销
递延所得税资产	14.26	9.76	46.12	主要由于可抵扣暂时性差异在本年增加。
其他非流动资产	-	0.05	-100.00	政府收回土地使用权补偿款已结清
非流动资产合计	329.87	299.33	10.20	-
资产总计	825.27	752.22	9.71	-

2. 主要资产变动的的原因

见上表

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
投资性房地产	247.38	247.38	-	抵押
固定资产	8.06	-	-	抵押
货币资金	5.65	-	-	定期存单
存货	199.40	-	-	抵押
合计	460.49	247.38	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
重庆协信远创商业管理有限公司	70.76	5.24	100	100	股权质押融资
镇江协信房地产开发有限公司	29.01	12.30	100	100	股权质押融资
重庆远轩房地产开发有限公司	29.72	5.65	100	80	股权质押融资
无锡协信远信房地产开发有限公司	49.13	8.45	100	100	股权质押融资
重庆盈泽宏实业有限公司	19.28	0.02	100	100	股权质押融资
重庆协信远浩房地产开发有限公司	36.73	1.67	100	100	股权质押融资
重庆远友房地产开发有限公司	18.16	1.08	100	100	股权质押融资
重庆置尚实业有限公司	26.62	0.73	70	100	股权质押融资
无锡协信太科地产开发有限公司	12.66	0.33	80	100	股权质押融资
成都协信置业有限公司	9.49	0.42	100	100	股权质押融资
合计	301.56	35.89	-	-	-

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	38.53	30.36	26.93	-
应付票据及应付账款	41.07	42.96	-4.41	-
预收款项	100.72	64.86	55.29	预收账款随着公司业务规模不断扩大而增加
应交税费	14.02	11.23	24.81	-
其他应付款	42.24	53.98	-21.75	-
一年内到期的非流动负债	91.05	65.29	39.47	主要由于 2019 年到期的应付债券增加
流动负债合计	328.08	269.56	21.71	-
长期借款	220.83	197.65	11.73	-
应付债券	55.43	70.01	-20.83	-
递延所得税负债	50.43	46.62	8.18	-

2. 主要负债变动的的原因

见上表

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末借款总额 405.84 亿元，上年末借款总额 363.30 亿元，借款总额总比变动 11.71%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2019年公司预计偿还银行、信托借款及应付债券合计129.57亿，此金额已考虑截止本报告公告日“16协信03”的回售情况，公司将在加速销售回款，计划新增银行、信托借款的同时拓宽在国内外的融资渠道，以确保在金融市场出现波动时保持财务灵活性。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
平安银行	100.00	21.60	78.40
渤海银行	52.00	2.00	50.00
中建投信托有限责任公司	50.00	-	50.00
华能贵诚信托有限公司	48.50	40.25	8.25
富城资产	44.35	30.69	13.66
中信信托	33.80	23.52	10.28
大连银行	30.82	24.52	6.30
民生银行	29.20	12.78	16.42
四川信托	22.50	21.69	0.81
中国华融资产管理股份有限公司	20.00	5.50	14.50
上海银行	17.87	16.67	1.20
绿地金服	12.00	7.00	5.00
中国东方资产管理股份有限公司	11.36	9.90	1.46
中铁信托有限责任公司	11.00	2.78	8.22
昆仑信托有限责任公司	10.00	8.00	2.00
中原信托	10.00	8.80	1.20
长安国际信托股份有限公司	9.76	4.90	4.86
华夏银行	5.38	0.80	4.58
交通银行	5.00	3.50	1.50
平安信托	3.50	3.50	-
西部信托	3.20	3.03	0.17
合计	530.24	251.43	278.81

上年末银行授信总额度：450.24亿元，本报告期末银行授信总额度530.24亿元，本报告期银行授信额度变化情况：80.00亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

根据发改办外资备【2018】237号文，我公司获准境外发行不超过3亿美元（等值）外币债券，截至目前尚未发行。

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：11.53 亿元

报告期非经常性损益总额：8.16 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：56.01 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：30.98 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：86.99 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
启迪协信（天津南开）科技城开发有限公司	联营企业子公司	1.00	房地产开发；企业管理服务、企业管理咨询、房屋租赁、商品房销售代理、房地产中介服务、从事广告业务；科学研究和技术服务业。	正常	抵押担保	34.83	2019年11月7日	无
重庆新远同实业有限公司	联营企业子公司	0.20	房地产开发（取得相关行政许可后，在许可范	正常	连带责任保证	10.60	2019年4月27日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			围内从事经营活动)。房地产开发；房地产中介服务（不含房屋评估）；商品信息咨询；销售建筑材料和装饰材料（不含危险化学品）					
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	实际控制人的其他企业	9.50	对渝中区渝中组团E分区E31号地块进行普通住宅、商业的开发、建设、销售及物业管理；销售日用百货；商场管理；餐饮管理；自有停车库管理；自有房屋租赁；房地产信息咨询服务（不含房屋中介）。	正常	连带责任保证	9.11	2027年1月24日	无
青岛金恒力置业有限公司	联营企业子公司	8.00	房地产开发经营，房地产项目策划，物业管理，房地产业务咨询，建筑工程、装饰装修工程，销售：建筑材料、装饰材料，旅游资源开发与经营。	正常	连带责任保证	12.00	2021年4月26日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	联营企业子公司	6.00	市场调研；市场营销策划；市场信息咨询；商业信息咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；房地产开发经营；房地产信息咨询；投资兴办科技园（具体项目另行申报）。	正常	连带责任保证	3.95	2019年7月17日	无
重庆协信汽车公园有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.50	市场摊位、设施出租服务；房屋租赁；销售：汽车（不含九座及九座以下乘用车）、汽车装饰用品、建筑材料（不含危险化学品）；二手车经营；代办汽车过户手续；制造、加工、销售：汽车零部件及配件、摩托车零部件及配件、机械设备；物流仓储配送服务；房地产开发（凭相关资质执业）。	正常	抵押担保	1.29	2019年6月20日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
启迪协信科技城投资集团有限公司	联营企业	28.16	投资管理；资产管理；投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业管理；市场调查；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房；从事房地产经纪业务；房地产咨询；销售机械设备、电子产品、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属矿石、非金属矿石、日用品；建设工程项目管理；房地产开发。	正常	连带责任保证	0.44	2019年11月3日	无
重庆驰盛汽车城有限公司	实际控制人控制的其他企业	0.30	房地产开发。（凭资质证书从事经营）*** 市场摊位、设施出租、服务；仓储（不含化学危险品）；销售	正常	连带责任保证	1.00	2020年11月13日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			：汽车（不含九座及九座以下乘用车）、摩托车及配件、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、金属材料、百货、农副产品（不含蚕茧）、五金、交电、电线电缆。					
重庆富城资产管理有限公司	实际控制人控制的其他企业	15.00	参与市内金融企业不良资产的批量转让业务，收购、受托经营市内金融机构不良资产，收购、受托经营非金融机构不良资产，并对不良资产进行管理和处置；对股权资产进行管理和处置；以自有资金投资及投后管理；财务、投资、法律及风险管理咨询和顾问。	正常	连带责任保证	4.90	2019年4月1日	无
郑州金融岛建设发展集团有	联营企业	6.00	房地产开发与经营、物业服务(凭有效资质证经	正常	连带责任保证	2.00	2019年1月23日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
限公司			营);企业管理咨询;建筑装饰装修工程施工、水电安装工程施工(凭有效资质证经营);展览展示服务;计算机软件技术开发;酒店管理;房屋租赁;批发零售:建筑材料、装饰材料、金属材料、水暖器材、五金交电、农产品。	正常	连带责任保证	0.80	2021年4月20日	无
				正常	连带责任保证	0.50	2019年5月31日	无
				正常	连带责任保证	1.50	2019年6月28日	无
郑州仁保置业有限公司	联营企业子公司	0.30	房地产开发与经营、物业服务(凭有效资质证经营);企业管理咨询;建筑装饰装修工程施工、水电安装工程施工(凭有效资质证经营);展览展示服务;计算机软件技术开发;酒店管理;房屋租赁;批发零售:建筑材料、装饰材料、金属材料、水暖器材、五	正常	连带责任保证	4.07	2020年12月5日	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			金交电、农产品。					
合计	—	—	—	—	—	86.99	—	—

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn	2018年1月8日	不适用	无不利影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2018年1月12日	不适用	无不利影响
其他事项	http://www.sse.com.cn	2018年4月26日	不适用	无不利影响
其他事项	http://www.sse.com.cn	2018年4月27日	不适用	无不利影响
其他事项	http://www.sse.com.cn	2018年5月8日	不适用	无不利影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2018年6月6日	不适用	无不利影响
其他事项	http://www.sse.com.cn	2018年7月9日	不适用	无不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	http://www.sse.com.cn	2018年11月8日	不适用	无不利影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	http://www.sse.com.cn	2019年3月7日	不适用	无不利影响
其他事项	http://www.sse.com.cn	2019年4月1日	不适用	无不利影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项**一、发行人为可交换债券发行人**适用 不适用**二、发行人为创新创业公司债券发行人**适用 不适用**三、发行人为绿色公司债券发行人**适用 不适用**四、发行人为可续期公司债券发行人**适用 不适用**五、其他特定品种债券事项**

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文，为《重庆协信远创实业有限公司公司债券年度报告（2018 年）》之签章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,029,359,329.20	5,988,663,306.26
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	373,017,255.73	688,472,585.53
其中：应收票据	1,591,974.40	15,482,218.52
应收账款	371,425,281.33	672,990,367.01
预付款项	48,256,960.61	11,028,136.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,113,073,426.03	10,085,887,083.22
其中：应收利息		18,354,246.58
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	31,074,430,988.80	27,849,887,128.82
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	901,206,711.05	664,644,641.70
流动资产合计	49,539,344,671.42	45,288,582,882.39
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	1,466,761,943.77	378,702,954.17
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,522,608,474.47	3,286,969,737.79
投资性房地产	24,738,208,926.00	22,700,166,967.81
固定资产	819,390,251.05	533,118,149.49
在建工程	97,521.36	1,131,416,157.58
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	4,066,448.82	2,392,543.23
开发支出		
商誉	-	903,540,030.67
长期待摊费用	10,360,070.41	16,610,778.70
递延所得税资产	1,425,961,905.27	975,887,576.74
其他非流动资产	-	4,592,077.00
非流动资产合计	32,987,455,541.15	29,933,396,973.18
资产总计	82,526,800,212.57	75,221,979,855.57
流动负债：		
短期借款	3,852,870,700.00	3,035,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	4,107,100,978.09	4,296,365,097.35
预收款项	10,072,240,629.24	6,486,000,056.05
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	45,035,790.97	88,453,075.04
应交税费	1,401,526,947.06	1,122,951,588.04
其他应付款	4,224,191,889.20	5,398,243,154.80
其中：应付利息	418,988,696.16	466,853,719.66
应付股利	71,625,736.46	
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,105,360,532.31	6,528,580,592.61
其他流动负债		
流动负债合计	32,808,327,466.87	26,956,093,563.89
非流动负债：		
长期借款	22,082,894,494.83	19,764,570,700.00
应付债券	5,542,864,112.03	7,001,217,417.42
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	917,731.00	917,731.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债	5,043,198,648.95	4,661,913,606.25
其他非流动负债		
非流动负债合计	32,669,874,986.81	31,428,619,454.67
负债合计	65,478,202,453.68	58,384,713,018.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	316,000,000.00	316,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,756,525,288.41	3,127,339,615.36
减：库存股		
其他综合收益	3,402,811,405.90	3,369,783,572.58
专项储备		
盈余公积	17,996,553.97	17,996,553.97
一般风险准备		
未分配利润	9,286,663,507.89	8,563,649,380.50
归属于母公司所有者权益合计	15,779,996,756.17	15,394,769,122.41
少数股东权益	1,268,601,002.72	1,442,497,714.60
所有者权益（或股东权益）合计	17,048,597,758.89	16,837,266,837.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	82,526,800,212.57	75,221,979,855.57

法定代表人：吴旭 主管会计工作负责人：周强 会计机构负责人：洪亚雷

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：重庆协信远创实业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	47,863,202.57	576,648,030.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	363,230.56	375,681.57
其中：应收票据		
应收账款	363,230.56	375,681.57
预付款项	18,000,000.00	
其他应收款	19,513,888,480.60	17,322,862,724.98
其中：应收利息		14,520,000.00
应收股利		
存货	10,261,968.08	20,562,342.28

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,945,553.96	
流动资产合计	19,597,322,435.77	17,920,448,779.66
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,351,214,567.88	8,473,707,393.17
投资性房地产	207,580,000.00	206,580,000.00
固定资产	43,489.78	50,317.43
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	290,661,811.72	188,023,225.77
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,849,499,869.38	8,868,360,936.37
资产总计	28,446,822,305.15	26,788,809,716.03
流动负债：		
短期借款	1,081,000,000.00	919,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	35,992,084.89	36,878,573.35
预收款项	7,355,635.55	2,358,329.71
应付职工薪酬	-75,024.60	59,940.52
应交税费	27,097,840.46	140,936,254.02
其他应付款	6,542,412,074.09	5,149,855,311.47
其中：应付利息	375,496,438.36	342,196,114.20
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,504,365,132.31	1,345,260,592.61
其他流动负债		
流动负债合计	11,198,147,742.70	7,594,849,001.68
非流动负债：		
长期借款	4,000,000,000.00	4,195,000,000.00
应付债券	5,542,864,112.03	7,001,217,417.42
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,251,292,702.21	1,251,292,702.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,794,156,814.24	12,447,510,119.63
负债合计	21,992,304,556.94	20,042,359,121.31
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	316,000,000.00	316,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,049,697,628.77	3,050,556,131.09
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,191,587.97	6,191,587.97
未分配利润	3,082,628,531.47	3,373,702,875.66
所有者权益（或股东权益） 合计	6,454,517,748.21	6,746,450,594.72
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	28,446,822,305.15	26,788,809,716.03

法定代表人：吴旭 主管会计工作负责人：周强 会计机构负责人：洪亚雷

合并利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	9,147,156,749.48	9,452,933,935.86
其中：营业收入	9,147,156,749.48	9,452,933,935.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,725,390,099.18	10,150,186,607.51
其中：营业成本	7,035,767,731.78	7,687,891,014.19
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	326,827,449.02	643,391,115.76
销售费用	414,805,822.34	429,079,231.54
管理费用	634,128,223.16	518,833,244.16
研发费用	-	-
财务费用	1,292,935,765.11	705,614,358.76
其中：利息费用	1,497,857,626.24	904,428,526.01
利息收入	238,172,320.47	215,531,199.15
资产减值损失	20,925,107.77	165,377,643.10
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	758,818,451.07	66,418,915.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	534,846,716.69	62,156,007.04
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	843,067,909.70	1,142,700,122.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	327,173.17	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,023,980,184.24	511,866,366.26
加：营业外收入	149,066,267.07	19,163,322.40
减：营业外支出	20,263,569.81	44,370,150.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,152,782,881.50	486,659,537.88
减：所得税费用	339,323,170.29	306,187,261.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	813,459,711.21	180,472,275.95
（一）按经营持续性分类	813,459,711.21	180,472,275.95
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	813,459,711.21	180,472,275.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	813,459,711.21	180,472,275.95
1.少数股东损益	723,014,127.39	115,595,461.33
2.归属于母公司股东的净利润	90,445,583.82	64,876,814.62
六、其他综合收益的税后净额	39,346,448.99	90,279,038.07

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	33,027,833.32	90,279,038.07
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	33,027,833.32	90,279,038.07
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-2,102.25	2,102.25
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额	9,279,557.39	4,094,964.93
6. 其他	23,750,378.18	86,181,970.89
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	6,318,615.67	
七、综合收益总额	852,806,160.20	270,751,314.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	756,041,960.71	205,874,499.40
归属于少数股东的综合收益总额	96,764,199.49	64,876,814.62
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：254,231,934.91 元，上期被合并方实现的净利润为：-50,059,081.14 元。

法定代表人：吴旭 主管会计工作负责人：周强 会计机构负责人：洪亚雷

母公司利润表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	55,381,175.67	134,649,927.14
减：营业成本	640,537.28	35,158,200.43
税金及附加	-91,026,249.42	4,969,851.16
销售费用	1,030.40	10,667,571.83
管理费用	1,728,366.95	2,236,126.61

研发费用		
财务费用	665,939,240.52	689,954,829.35
其中：利息费用	824,430,198.54	923,272,756.44
利息收入	248,526,488.29	258,920,691.76
资产减值损失	-4,670,553.06	4,756,268.75
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,738,546.50	205,701,939.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-22,186,856.50	121,701,939.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-524,969,743.50	-407,390,981.43
加：营业外收入	131,307,768.13	458,048.22
减：营业外支出	50,954.77	238,396.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-393,712,930.14	-407,171,329.96
减：所得税费用	-102,638,585.95	-172,198,002.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-291,074,344.19	-234,973,327.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-291,074,344.19	-234,973,327.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		

6.其他		
六、综合收益总额	-291,074,344.19	-234,973,327.40
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：吴旭 主管会计工作负责人：周强 会计机构负责人：洪亚雷

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,166,406,470.86	11,179,168,887.74
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	462,279,679.16	2,401,967,272.15
经营活动现金流入小计	13,628,686,150.02	13,581,136,159.89
购买商品、接受劳务支付的现金	7,410,279,984.44	9,186,979,090.38
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现		

金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	635,847,047.28	685,750,507.57
支付的各项税费	1,120,701,612.02	1,119,489,882.49
支付其他与经营活动有关的现金	4,210,964,791.64	2,017,380,295.42
经营活动现金流出小计	13,377,793,435.38	13,009,599,775.86
经营活动产生的现金流量净额	250,892,714.64	571,536,384.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	624,263,422.57	250,505,706.56
取得投资收益收到的现金	3,861,140.39	3,123,891.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	304,892.95	171,231.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	18,963,939.99	
投资活动现金流入小计	647,393,395.90	253,800,829.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	669,862,995.62	548,097,498.75
投资支付的现金	2,398,972,990.20	3,255,236,689.80
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,696,333.37	1,980,339,424.70
支付其他与投资活动有关的现金	648,535,336.35	
投资活动现金流出小计	3,721,067,655.54	5,783,673,613.25
投资活动产生的现金流量净额	-3,073,674,259.64	-5,529,872,783.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	78,819,500.00	3,190,315,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	78,819,500.00	59,909,200.00
取得借款收到的现金	20,993,613,488.24	16,573,378,000.00
发行债券收到的现金	2,110,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	979,553,719.96	2,499,500,000.00
筹资活动现金流入小计	24,161,986,708.20	22,263,193,000.00
偿还债务支付的现金	19,850,995,660.00	12,517,829,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,472,611,343.07	2,766,843,056.83

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	27,073,735.21	1,123,663.35
支付其他与筹资活动有关的现金	583,000,000.00	956,902,137.19
筹资活动现金流出小计	23,906,607,003.07	16,241,574,494.02
筹资活动产生的现金流量净额	255,379,705.13	6,021,618,505.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,567,401,839.87	1,063,282,106.17
加：期初现金及现金等价物余额	5,031,761,169.07	3,968,479,062.90
六、期末现金及现金等价物余额	2,464,359,329.20	5,031,761,169.07

法定代表人：吴旭 主管会计工作负责人：周强 会计机构负责人：洪亚雷

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,178,417.30	126,356,180.54
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	27,505,187.42	426,001,287.43
经营活动现金流入小计	39,683,604.72	552,357,467.97
购买商品、接受劳务支付的现金	15,953,462.70	33,416,067.94
支付给职工以及为职工支付的现金	4,704.00	71,570.35
支付的各项税费	2,565,389.31	55,245,312.56
支付其他与经营活动有关的现金	753,036,790.75	623,126,928.93
经营活动现金流出小计	771,560,346.76	711,859,879.78
经营活动产生的现金流量净额	-731,876,742.04	-159,502,411.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		85,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,520.00	35,278.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,520.00	85,035,278.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	58,604,223.53	2,387,891,610.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	58,604,223.53	2,387,891,610.00
投资活动产生的现金流量净额	-58,602,703.53	-2,302,856,331.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		3,104,100,000.00
取得借款收到的现金	1,819,500,000.00	1,219,500,000.00
发行债券收到的现金	2,110,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	2,499,500,000.00
筹资活动现金流入小计	4,429,500,000.00	6,823,100,000.00
偿还债务支付的现金	2,657,100,000.00	3,060,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	992,705,382.69	968,011,775.34
支付其他与筹资活动有关的现金	18,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,667,805,382.69	4,528,011,775.34
筹资活动产生的现金流量净额	761,694,617.31	2,295,088,224.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-28,784,828.26	-167,270,518.98
加：期初现金及现金等价物余额	76,648,030.83	243,918,549.81
六、期末现金及现金等价物余额	47,863,202.57	76,648,030.83

法定代表人：吴旭 主管会计工作负责人：周强 会计机构负责人：洪亚雷

担保人财务报表

适用 不适用