

债券简称：16 协信 03

债券代码：136307.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 08

债券代码：136705.SH

西南证券股份有限公司

关于

重庆协信远创实业有限公司公司债券

受托管理事务报告

(2019 年度)

二〇二〇年六月

目录

目录	2
重要声明.....	3
第一章 公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2019 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.....	9
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 负责处理与公司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年度报告（2019年）》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，投资者应对相关事项做出独立判断，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 2019 年 12 月 31 日，发行人已发行尚未到期的且由西南证券股份有限公司担任受托管理人的公司债券（以下简称：“本次债券”或“本次公司债券”）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 27 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 27 日	2021 年 7 月 14 日	2021 年 5 月 12 日	2021 年 3 月 17 日
债券余额	5.40 亿元	8.37652 亿元	5.60886 亿元	6.5190 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 9 月发行，已按期足额兑付利息。	本期债券于 2016 年 7 月发行，已按期足额兑付利息。	本期债券于 2016 年 5 月发行，已按期足额兑付利息。	本期债券于 2016 年 3 月发行，已按期足额兑付利息。
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	已按期足额支付回售资金。	已按期足额支付回售资金。	已按期足额支付回售资金。	已按期足额支付回售资金。
票面利率（当前）	6.50%	7.50%	8.50%	6.50%
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 2019 年度经营和财务状况

一、发行人基本信息

截至 2019 年底，发行人基本信息概况如下：

中文名称	重庆协信远创实业有限公司
英文名称	Sincere YuanChuang
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
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 266,667 万元
实收资本	人民币 31,600 万元
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	上海市闵行区兴虹路 187 弄 1 号 T6 楼 7 楼
邮政编码	201100
联系人	乔楠、龚灿
电话号码	021-80227554
传真号码	021-80227554
互联网网址	www.ccsland.com.cn
电子邮箱	qiaonan@sincere.com.cn、gongcan@sincere.com.cn
所属行业	房地产业
经营范围	园林景观设计，从事建筑相关业务（以上均须取得相关行政许可后方可开展经营活动）；销售：建筑材料、装饰材料（均不含化学危险品）；工艺品设计；设计、制作、代理、发布国内外广告；商务信息咨询；房地产营销策划；房地产中介（不含房地产评估）；房地产信息咨询。（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 2019 年度经营情况

（一）发行人 2019 年度经营概况

发行人主要从事的业务为房地产开发与商业运营。权威机构中指院 2019 年度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。此外，启迪协信荣获 2019 年度中国产业园区运营商 50 强第 16 位。

发行人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，目前已形成多类型产业相配套的科技园区。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。目前，发行人的主要产品为住宅、商品房、写字楼、商铺以及产业地产。

2019 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。

发行人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）发行人 2019 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，2019 年度发行人营业收入按业务板块构成情况如下：

单位：亿元

业务种类	2019 年		2018 年	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
房产销售	113.98	93.58	76.61	83.76
物业管理	-	-	6.66	7.28
租赁收入	3.42	2.81	2.94	3.22
其他主营业务	2.80	2.30	2.48	2.71
其他业务	1.60	1.31	2.78	3.03
合计	121.80	100.00	91.47	100.00

发行人主要从事房地产开发、租赁等业务。发行人 2019 年度实现营业收入 113.98 亿元，较 2018 年增加了 37.37 亿元。发行人主营业务收入包括房地产开发、租赁等，2019 年度实现主营业务收入 120.20 亿元，占营业收入的 98.69%。主营业务收入中的其他主营业务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。

三、发行人2019年度财务情况

(一) 发行人资产负债情况

单位：亿元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总额	927.94	825.16
负债总额	739.02	654.78
所有者权益	188.92	170.37
归属于母公司所有者权益	160.55	157.69

(二) 发行人盈利能力

单位：亿元

项目	2019年	2018年
营业收入	121.81	91.47
营业利润	9.81	10.12
利润总额	12.81	11.41
净利润	9.50	8.02
归属于母公司所有者的净利润	7.72	7.12

(三) 发行人现金流量情况

单位：亿元

项目	2019年	2018年
经营活动产生的现金流量净额	3.63	2.51
投资活动产生的现金流量净额	32.37	-30.74
筹资活动产生的现金流量净额	-42.22	2.55
现金及现金等价物净增加额	-6.21	-25.67

(四) 发行人主要财务指标情况

项目	2019年	2018年
资产负债率(%)	79.64	79.34
流动比率(倍)	1.23	1.51
速动比率(倍)	0.40	0.56
存货周转率(次)	0.27	0.24

项目	2019 年	2018 年
应收账款周转率（次）	23.24	17.23

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金运用情况

（一）募集资金用途和使用计划

发行人前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 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，拟全部用于偿还金融机构借款或补充公司流动资金。如公司无法直接以本次债券募集资金偿还募集说明书约定的金融机构借款，公司将本着有利于优化公司债务结构、节省财务费用的原则通过自筹资金偿还相关借款，待本次债券募集资金到位后予以置换。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人已将各期发行公司债券募集资金扣除发行费用后全部划入相关募集资金专户存储。同时，发行人与西南证券、建设银行、平安银行、民生银行、恒丰银行、农业银行等签订了募集资金三方监管协议，用于各期公司债券募集资金的接收、存储与划转。

二、公司债券募集资金实际使用情况

自上述公司债券发行以来，受托管理人已屡次派专人赴发行人现场进行风险核查工作，督促发行人及时履行相关信息披露义务，并收集相关资料作为工作底稿，持续关注发行人的财务、经营情况及募集资金使用情况。经核查，发行人公司债券募集资金已全部使用完毕，针对核查过程中发现的问题，受托管理人已通过电话沟通、发函等方式督促发行人开展相关整改工作。截至目前，相关整改工作已履行完毕。

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2019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

2019 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 2019 年末, 发行人已发行的公司债券已按期足额兑付 2019 年度本金及利息。截至目前, 发行人已发行公司债券未出现延迟支付到期本金或利息的情况。

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[2019]1376号、[2019]1377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2019年6月21日披露的《重庆协信远创实业有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》、《重庆协信远创实业有限公司非公开发行公司债券2019年跟踪评级报告》，主要关注点如下所示：

优势：

- 1、公司项目储备主要分布于二线城市，整体项目获取成本较低，土地储备质量较好。
- 2、2018年，公司继续加快推盘速度，协议销售面积和金额保持增长；公司在售项目规模较大，为未来销售目标的实现提供了保障。
- 3、2018年，公司资产和所有者权益规模保持增长；受益于结转项目毛利率提供及投资收益大幅增多等因素，公司利润规模增长较快；经营活动现金流持续净流入。

关注：

- 1、公司在建项目体量较大，尚需投资规模较大，未来面临一定的资本支出压力。
- 2、公司存货中开发产品占比偏高，其他应收款规模较大且存在较大规模关联方资金占用；非流动资产中投资性房地产占比较大，投资性房地产评估增值率较高，与租金收入匹配性弱；公司资产受限程度高。
- 3、2018年，公司流动负债规模增长较快，负债结构中流动负债占比有所上升；公司债务负担较重，短期债务规模较大；所有者权益中未分配利润占比仍高，权益稳定性较为一般；公司对外担保规模较大，面临一定或有负债风险。

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，发行人的公司债券信息披露负责人存在变更的情况，发行人已于2019年8月在上海证券交易所网站公告了相关变动情况。变更后，发行人新增公司债券信息披露负责人为乔楠先生，乔楠先生同时为发行人的财务负责人。经核查，新增信息披露负责人乔楠先生不存在被列入被执行人、失信被执行人及证券期货市场失信名单的情形。

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2019年度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上披露：

2019年3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2019年度第一次受托管理事务临时报告》。

2019年4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2019年度第二次受托管理事务临时报告》。

2019年6月27日，西南证券出具了《西南证券股份有限公司关于重庆协信远创实业有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）》

2019年8月22日，西南证券出具了《重庆协信远创实业有限公司公司债券2019年度第三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11月10日及2015年12月10日公司董事会决议与公司股东决定，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。

2019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 2019 年 12 月 31 日，发行人存在较大规模对外担保，被担保企业多为发行人的合资项目子公司、关联方或供应商，发行人存在一定或有负债风险。具体对外担保情况如下表所示：

被担保人	担保余额（亿元）	
	2019 年	2018 年
重庆新远同实业有限公司	4.80	10.60
重庆瑞孚和房地产开发有限公司	8.39	9.11
启迪协信(天津南开)科技城开发有限公司	-	34.83
启迪协信科技城投资集团有限公司	-	0.44
青岛金恒力置业有限公司	1.44	12.00
深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司	-	3.95
重庆协信汽车公园有限公司	-	1.29
重庆驰盛汽车城有限公司	-	1.00
重庆富城资产管理有限公司	3.00	4.90
郑州金融岛建设发展集团有限公司	5.76	4.79
郑州仁保置业有限公司	2.33	4.07
中山市卓茂盈盛房地产开发有限公司	4.42	-
无锡启迪协信远润房地产开发有限公司	6.00	-
启迪协信博科科技园发展（苏州）有限公司	2.30	-
郑州协金置业有限公司	3.20	-
青岛南信城投置业有限公司	3.35	-
合计	44.99	86.98

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

发行人子公司四川东博置业有限公司（以下简称“四川东博”）与四川省第一建筑工程有限公司（以下简称“四川第一建筑”）于2014年7月签订《海德名邸一期工程施工补充合同》，约定由四川第一建筑承建四川东博发包的“海德名邸一期工程”项目，又名“协信天骄城”。由于四川东博资金及单独分包工程进场晚等原因，项目多次停工。之后双方先后达成《海德名邸一期工程施工补充协议》、

《海德名邸一期工程施工补充合同之补充协议二》确认索赔款1,402.66万元及复工增加费156.36万元，双方于2019年5月17日就2018年7月30日前的产值办理结算，结算金额为9,765.97万元（不含前两次索赔款项），2019年6月21日项目竣工验收合格。四川第一建筑于2019年6月26日向成都市青白江区人民法院提起诉讼，请求1、四川东博立即支付所欠工程款2,174.45万元及延期支付工程款利息118.86万元（自应付款之日起按银行同期贷款利率暂计至2019年6月30日，最后以实际支付完工程款时间为止），以上暂计2293.31万元；2、请求贵院判决确认四川第一建筑对“海德名邸一期”工程享有优先受偿权；3、本案的诉讼费、保全费等费用由四川东博承担。截止目前为法院庭外和解阶段，双方就结算金额达成一致，四川第一建筑已就竣工备案资料盖章，四川东博及时跟进法院进度及后续支付。

三、相关当事人变动情况

2019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

（一）2020年4月15日，协信地产控股有限公司（以下简称“协信控股”）及实际控制人吴旭与新加坡城市发展有限公司（CITY DEVELOPMENTS LIMITED，以下简称“CDL”）签订《股权认购和购买协议》（以下简称“协议”），CDL拟通过受让股权和增资，实现持有HCP Chongqing Property Development Co Ltd.（以下简称“HCP”）的股权。交易前，发行人的股东为汉威重庆房地产开发（香港）有限公司（以下简称“汉威”）和绿地控股集团有限公司（以下简称“绿地控股”），持股比例分别为60%、40%。HCP持有汉威100%股权，协信控股持有HCP100%股权。交易完成后，CDL将间接持有发行人股权，CDL的全资子公司通过受让股权和增资的方式最终持有HCP 63.75%的股权。交易完成后，发行人股东按照公司章程行使股东权力，商定重要事项，以提升和改善发行人的财务状况，共同推动发行人的未来的长期稳定发展。发行人现有经营管理团队及架构保持稳定，经营管理保持独立。

（二）新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠疫情”）自2020年1月爆发以来，新冠疫情的防控工作在全国范围内持续进行，发行人积极响应并执行国家对

新冠疫情防控的规定和要求。预计此次新冠疫情及防控措施将对发行人2020年的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。发行人持续密切关注新冠疫情的发展情况，评估其对发行人财务状况、经营成果等方面的影响，加强疫情防控，积极有序推进复工复产。

（本页无正文，为《西南证券股份有限公司关于重庆协信远创实业有限公司公司债券受托管理事务报告（2019年度）》之签章页）

