

债券代码：136475.SH

债券简称：16 华宇 01

债券代码：136643.SH

债券简称：16 华宇 02

债券代码：150427.SH

债券简称：18 华宇 03

债券代码：150481.SH

债券简称：18 华宇 04

债券代码：143698.SH

债券简称：18 华宇 05

债券代码：155204.SH

债券简称：19 华宇 01

债券代码：162065.SH

债券简称：19 华宇 02

债券代码：162579.SH

债券简称：19 华宇 03

债券代码：166446.SH

债券简称：20 华宇 01

债券代码：163359.SH

债券简称：20 华宇 G1

债券代码：166946.SH

债券简称：20 华宇 02

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

(2019 年度)

二〇二〇年六月

目录

重要声明	3
第一章 公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况.....	8
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	11
第四章 发行人偿债保障措施执行情况.....	13
第五章 债券持有人会议召开情况.....	14
第六章 公司债券本息偿付情况.....	15
第七章 公司债券跟踪评级情况.....	16
第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....	18
第九章 受托管理人职责履行情况.....	19
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.....	20
第十一章 其他情况.....	21

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, 发行人已发行尚未摘牌且由西南证券股份有限公司担任受托管理人的公司债券情况如下所示:

债券名称	重庆华宇集团有限公司 2020 年公开发行公司 债券（第一期）	重庆华宇集团有限公司 2019 年公开发行公司 债券（第一期）	重庆华宇集团有限公司 2018 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	20 华宇 G1	19 华宇 01	18 华宇 05	16 华宇 01	16 华宇 02
债券代码	163359.SH	155204.SH	143698.SH	136475.SH	136643.SH
发行日	2020 年 3 月 27 日	2019 年 3 月 6 日	2018 年 6 月 27 日	2016 年 6 月 8 日	2016 年 8 月 18 日
到期日	2025 年 3 月 27 日	2024 年 3 月 6 日	2023 年 6 月 27 日	2021 年 6 月 8 日	2021 年 8 月 18 日
债券余额	10.00 亿元	4.00 亿元	20.00 亿元	5.20 亿元	10.00 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。	本期债券采用单利按半年度计息，不计复利。每年付息两次，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	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	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于 2020 年 3 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2019 年 3 月发行，报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于 2018 年 6 月发行，已按期足额支付利息。	本期债券于 2016 年 6 月发行，已按期足额支付利息。	本期债券于 2016 年 8 月发行，已按期足额支付利息。
特殊条款	附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 2.5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第 3 年末发行人调整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 2020 年 3 月发行，报告期内尚无	本期债券于 2019 年 3 月发行，报告期内尚无	本期债券于 2018 年 6 月发行，报告期内尚无	本期债券于 2016 年 6 月发行，已回售 3.80 亿	本期债券于 2016 年 6 月发行，已回售 26.68

	特殊条款执行情况。	特殊条款执行情况。	特殊条款执行情况。	元。	亿元,并转售9.68亿元。
票面利率	7.00%	7.50%	6.99%	6.50%	7.50%
主体信用等级	AA	AA	AA	AA	AA
债项评级	AA	AA	AA	AA	AA

(续上表)

债券名称	重庆华宇集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第二期)	重庆华宇集团有限公司2020年非公开发行公司债券(第一期)	重庆华宇集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第二期)	重庆华宇集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	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)
债券简称	20华宇02	20华宇01	19华宇03	19华宇02	18华宇04	18华宇03
债券代码	166946.SH	166446.SH	162579.SH	162065.SH	150481.SH	150427.SH
发行日	2020年6月11日	2020年3月23日	2019年11月22日	2019年9月10日	2018年6月19日	2018年5月29日
到期日	2023年6月11日	2023年3月23日	2022年11月22日	2022年9月10日	2021年6月19日	2021年5月29日
债券余额	6.50亿元	3.50亿元	3.00亿元	6.00亿元	3.00亿元	7.00亿元
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。	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	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	合格投资者	合格投资者
债券付息兑付情况	本期债券于2020年6月发行,报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于2020年3月发行,报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于2019年11月发行,报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于2019年9月发行,报告期内尚无本息兑付义务。	本期债券于2018年6月发行,已按期足额支付利息。	本期债券于2018年5月发行,已按期足额支付利息。
特殊条款	附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第1年末及第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。	附第2年末发行人调整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2020年6月发行,报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于2020年3月发行,报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于2019年11月发行,报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于2019年9月发行,报告期内尚无特殊条款执行情况。	本期债券于2018年6月发行,目前已登记回售3亿元。	本期债券于2018年5月发行,目前已回售5已,并转售2亿元。
票面利率	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	7.99%
主体信用等级	无	无	AA	AA	AA	AA
债项评级	无	无	AA	AA	AA	AA

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	63,180 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	刘琳玲
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	房地产开发壹级（凭资质证执业）；物业管理（凭资质证执业）；房屋出租；企业管理咨询；商务信息咨询；法律咨询；工程信息咨询；工程招标代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；工程项目管理；房地产营销策划（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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。截止目前，发行人累计开发楼盘 199 个，项目覆盖重庆、天津、成都、杭州、西安、武汉、合

肥、长沙、郑州、沈阳、苏州、无锡、等 23 个城市，开发规模逾 2300 万方，商业运营面积逾 130 万方，是中国房地产业协会副会长单位，荣获 2019 中国房地产百强企业综合实力第 46 名、中国房地产开发企业 100 强、中国房地产诚信企业等 120 余个全国奖项。

2019 年发行人以行稳致远、聚焦品质，实现有质量的持续增长作为战略目标，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，城市布局累计达到 23 个，经营规模稳步提升。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 788.29 亿，同比增长 20.54%，2019 年度实现营业收入 135.48 亿元，同比增长 30.84%，实现净利润 16.11 亿元，同比增长 15.31%。

（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，金融服务等板块，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

项目	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	比例	营业收入	比例
房屋销售及租赁	132.63	97.90%	101.69	98.21%
金融服务	1.15	0.85%	1.16	1.12%
其他业务	1.70	1.25%	0.69	0.67%
合计	135.48	100.00%	103.54	100.00%

发行人主要从事房地产开发、房屋出租、酒店服务等。发行人 2019 年度实现营业收入 135.48 亿元，较 2018 年增加 31.93 亿元，其中房屋销售及租赁收入同比增长 30.42%，主要系受益于房地产市场销售情况较好，2019 年房产交房结转收入规模增加。

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	788.29	653.97
负债总额	546.68	450.01

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
所有者权益	241.62	203.97
归属于母公司所有者权益	185.83	170.82

（二）发行人盈利能力

单位：亿元

项目	2019年	2018年
营业收入	135.48	103.54
营业利润	20.75	16.40
利润总额	20.86	16.40
净利润	16.11	13.97
归属于母公司所有者的净利润	9.48	12.17

（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	16.86	8.00
投资活动产生的现金流量净额	-8.01	-53.88
筹资活动产生的现金流量净额	-7.52	61.40
现金及现金等价物净增加额	1.28	15.52

（四）发行人主要财务指标情况

项目	2019年	2018年
资产负债率（%）	69.35	68.81
流动比率（倍）	1.80	1.67
速动比率（倍）	0.73	0.72
存货周转率（次）	0.33	0.33
应收账款周转率（次）	344.66	997.54

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

截至目前，发行人获取的公司债券批准文件如下表所示：

核准文件批文号	取得时间	核准规模（亿元）
证监许可[2016]71号	2016年1月	36.00
上证函[2017]651号	2017年6月	16.00
证监许可[2017]1382号	2017年7月	24.00
上证函[2019]553号	2019年3月	23.00
证监许可[2019]2200号	2019年11月	18.00

截至目前，发行人上述获批公司债券已发行 105 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，公司已安排公司债券募集资金用于偿还银行贷款、即将回售或到期的公司债券及补充流动资金，进而改善公司债务结构。

二、公司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一致，具体情况如下：

2016年1月12日，经中国证监会证监许可[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。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。

2017年6月26日，经上证函[2017]651号批准，发行人拟面向合格投资者非公开发行面值不超过 16 亿元的公司债券。截至目前，发行人已非公开发行 16 亿元公司债券，扣除承销费用后，募集资金已全部使用完毕，全部用于归还金融机构借款。

2017年7月27日，经证监许可[2017]1382号批准，发行人拟面向合格投资者公开发行面值不超过 24 亿元的公司债券。截至目前，发行人已公开发行 24 亿

元公司债券，扣除承销费用后，募集资金已全部使用完毕，全部用于归还金融机构借款。

2019年3月29日，经上证函[2019]553号批准，发行人拟面向合格投资者非公开发行面值不超过23亿元的公司债券。截至目前，发行人已非公开发行19亿元公司债券，扣除承销费用后，已用于偿还登记回售的公司债券，目前剩余募集资金3.48亿元。

2019年11月4日，经证监许可[2019]2200号批准，发行人拟面向合格投资者公开发行面值不超过18亿元的公司债券。截至目前，发行人已发行10亿元公司债券，扣除承销费用后，已用于偿还登记回售的公司债券，目前剩余募集资金5.46亿元。

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、三峡银行重庆锦江支行等商业银行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于公司债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。发行人已发行的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、三峡银行重庆锦江支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已发行的公司债券无担保，截至2019年末，发行人上述公司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，发行人曾提议召开债券持有人会议，具体情况如下表所示：

会议届次	2019 年度第一次债券持有人会议
召开时间	2019 年 7 月 16 日
召开地点	重庆市渝北泰山大道东段 118 号重庆华宇集团有限公司 110 会议室
召开原因	“16 华宇 02” 增加一次发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
会议表决情况及会议决议	超过持有本期债券未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意相关议案，即为 16 华宇 02 增加一次发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
会议决议落实情况	相关程序已履行完毕

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、东方金诚国际信用评估公司评级，根据联合[2019]1026号、[2019]1027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20日出具的《重庆华宇集团有限公司公司债券2019年跟踪评级报告》及《重庆华宇集团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、公司作为重庆地区的房地产知名企业，2018年，在土地储备、开发规模和销售金额方面仍保持增长。

2、2018年，公司积极开拓除重庆外的土地储备，土地成本合理，能为公司可持续开发提供良好的保障。

3、2018年，公司房地产销售情况良好，签约销售面积和均价有所提高。

4、2018年，公司收入和利润规模继续提供，资产规模和所有者权益持续增长，持有的货币资金规模较大。

关注：

1、公司项目区域分布上重庆占比较高，受当地房地产市场与政策调整的影响较大。

2、公司合作开发规模持续增长，对项目的管理难度加大。

3、公司投资性房地产评估增值规模很大，且租金收入与评估价值相比规模较小。

4、2018年，公司本部债券到期或到达回售期的规模较大，考虑到目前公司项目开发以合作为主，其短期偿债压力加大。

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：

2019年2月14日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券2019年度第一次受托管理事务临时报告》。

2019年3月11日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券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《重庆华宇集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2018年度）》

2019年8月28日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券2019年度第三次受托管理事务临时报告》。

2019年12月9日，西南证券出具了《重庆华宇集团有限公司公司债券2019年度第四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出具的公司董事会会议和股东会决议，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。

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	
	2019 年	2018 年
重庆华姿建筑工程有限公司	6.59	8.54
河南荣田房地产开发有限公司	8.41	10.00
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	-	1.70
重庆昌熙房地产开发有限公司	0.35	0.75
无锡北辰盛阳置业有限公司	4.37	0.50
重庆华姿装饰工程有限公司	0.40	0.50
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	2.31	4.50
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	-	1.38
湖南盛创房地产开发有限公司	2.50	5.00
苏州立泰置业有限公司	0.26	-
许昌市昱恒房地产开发有限公司	5.65	-
杭州昌赫置业有限公司	5.83	-
业如商业保理（重庆）有限公司	4.99	-
杭州德信锦玉置业有限公司	1.99	-
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	3.40	-
宁波光凯房地产开发有限公司	0.91	-
沈阳梁宏房地产开发有限公司	0.78	-
合计	48.74	32.87

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 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	诉讼当事人	立案时间	阶段
----	----	------	-------	------	----

		(约数、万元)	原告	被告		
1	车位包销合同纠纷	844	成都中聚金房地产营销策划有限公司	成都华宇业瑞房地产开发有限公司	2019-11-6	一审,对方违约要求退还保证金,我司已反诉

三、相关当事人变动情况

2019年度,发行人上述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（2019年度）》之签章页）

