

股票简称：渝开发

股票代码：000514

债券简称：14 渝发债

债券代码：112219

2014 年重庆渝开发股份有限公司公司债券
受托管理事务报告
(2016年度)

发行人



债券受托管理人



(注册地址：海口市南宝路 36 号证券大厦 4 楼)

2017 年 6 月

重要声明

金元证券股份有限公司（以下简称“金元证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆渝开发股份有限公司（以下简称“渝开发”、“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆渝开发股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的材料以及第三方中介机构出具的专业意见。金元证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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金元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，金元证券不承担任何责任。

目录

第一章 本期公司债券概要	3
第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况	5
第三章 受托管理人履行职责情况	9
第四章 本期公司债券保证人情况	10
第五章 发行人募集资金使用情况	11
第六章 债券持有人会议召开的情况	12
第七章 本期公司债券本息偿付情况	13
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	14
第九章 其他重要事项	15

第一章 本期公司债券概要

一、核准文件和核准规模

本期公司债券业经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]618号”文件核准向社会公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币10亿元。

二、债券名称

2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券（以下简称“本期公司债券”）。

三、债券简称及代码

14渝发债、112219。

四、发行主体

重庆渝开发股份有限公司。

五、债券期限

本期公司债券为5年期固定利率债券。

六、发行规模

本期公司债券的发行规模为10亿元。

七、债券利率

本期公司债券的票面利率为6.3%。

本期公司债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

八、还本付息的期限和方式

本期公司债券采用单利按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

九、起息日

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即2014年8月12日。

十、付息日

本期公司债券的利息自起息日起在债券存续期间内每年支付一次，2015年至2019年每年的8月12日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十一、兑付日

本期公司债券的兑付日为2019年8月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十二、担保情况

本期债券由重庆市城市建设投资（集团）有限公司以全额无条件不可撤销的连带责任保证担保方式进行担保。

十三、发行时信用级别

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA，本期债券信用级别为AAA。

十四、债券受托管理人

本期公司债券的债券受托管理人为金元证券股份有限公司。

十五、募集资金用途

本期公司债券募集资金用于补充公司流动资金。

第二章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、 发行人基本情况

重庆渝开发股份有限公司成立于1984年10月，前身系经重庆市人民政府重府发（1984）34号文批准成立的重庆市房屋开发建设公司。

1992年5月12日，经重庆市经济体制改革委员会渝改委（1992）33号文批准，改组为重庆市房地产开发股份有限公司。1992年5月15日，经中国人民银行重庆市分行以重人行复(92)字第62号文件批准，公司向社会发行普通股1800万股。1992年6月1日至7月31日，公司按面值每股1元向社会公众发行1800万股股票，1992年8月5日经重庆市会计师事务所【92】渝会所字第070号验证，该次股票发行所募集的股金1800万元已全部到位。1992年9月8日，公司召开创立大会暨首届股东大会，大会通过关于公司股票申请上市的决议。1993年7月12日，在深圳证券交易所挂牌交易。

公司上市时总股本为5382万股，其中国有股3582万股，由重庆市国有资产管理局持有，占总股本67%，社会公众股1800万股，占总股本33%。公司经过多次送股、配股、公积金转增股本，总股本增至84,377.0965万股。

截至2016年12月31日，公司注册资本843,770,965元。公司的控股股东为重庆市城市建设投资(集团)有限公司，持有公司63.19%股份，公司实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

二、 发行人2016年度经营情况

公司主要从事房地产开发与销售业务，拥有房地产开发企业一级

资质证书。2016年，公司实现营业收入6.83亿元，较上年减少40.90%。其中住宅销售收入为3.65亿元，占营业收入的比重为53.45%；会议展览收入为0.96亿元，占营业收入的比重为14.07%；酒店经营收入0.78亿元，占营业收入的比重为11.41%。2016年公司实现营业利润0.95亿元，较上年同期增长237.91%；归属于母公司所有者的净利润1.23亿元，较上年同期增长1,564.15%。

2016年，国家持续出台房地产宏观调控政策，以保证“房子是用来住的、不是拿来炒的”。重庆房地产市场在自贸区、一带一路等概念的刺激下，呈现小幅度震荡上行，但总体保持平稳。2016年是“十三五”开局之年，也是公司“稳基本、调结构、谋发展”，彻底解决历史遗留问题的攻坚之年。公司上下一心、锐意进取、团结拼搏、开拓创新，始终秉承“改革、转型、发展、突破”的经营方针，全力推进供给侧改革，着力解决资产结构，统筹兼顾公司全面发展。

目前，公司权益储备土地计容面积约为100万 m^2 ，其中36万 m^2 处于重庆都市核心区，64万 m^2 处于重庆都市功能拓展区。在房地产开发方面，公司在建和在售项目有回兴项目（星河ONE项目）、西永项目（格莱美城项目）、上城时代项目、山与城项目。其中西永项目2016年住宅可售面积4.24万 m^2 ，全年实现销售面积3.07万 m^2 ；上城时代项目2016年住宅可售面积11万 m^2 ，全年实现销售面积约6.38万 m^2 ；山与城项目2016年住宅可售面积6.07万 m^2 ，全年实现销售面积约1.12万 m^2 。

在资本运营方面，2016年，公司全力推进信用体系建设，公司主体信用评级持续稳定在AA水平。在去年底货币政策环境转向偏紧的情况下及2014年发行10亿元公司债券的基础上，公司首次在中国银行

间市场交易商协会成功发行3.3亿元5年期中期票据（发行利率4.4%）。

在品牌建设方面，公司按照“产品竞争、品牌竞争、标准竞争”的思路，将品牌建设提升到企业经营战略的高度，不断丰富“公司”品牌内涵，以经营战略的实施保障品牌建设的落地，以品牌建设助推经营目标的实现。今年来已先后荣获“重庆市著名商标”、“重庆市房地产开发影响力企业”、中国房地产业协会“企业信用评价AAA级信用企业”等殊荣。公司旗下会展中心先后荣获“重庆市著名商标”、“重庆市五一劳动奖状”、“金五星—优秀会展场馆奖”等荣誉称号，物业公司管理的投资大厦、新干线大厦获评“甲级商务楼宇”称号。

三、 发行人2016年度财务情况

根据发行人2016年年度报告，截至2016年12月31日，发行人总资产658,203.41万元，较2015年末减少10.55%；归属于母公司所有者权益为292,741.55万元，较2015年末增加4.49%，资产负债率（合并）为48.91%。2016年公司实现营业收入68,262.56万元，利润总额8,955.30万元，归属于母公司所有者的净利润12,266.15万元，基本每股收益为0.1454元/股。

2016年，公司营业收入较去年出现大幅下滑，主要系商品房去化速度放缓，房地产销售收入减少所致；营业利润、净利润较去年同期出现大幅上涨，主要系本期转让控股公司会展置业40%股权及该公司不再纳入合并范围而增加投资收益所致。

发行人主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	增减率
资产总计	6,582,034,102.96	7,358,164,150.37	-10.55%
负债合计	3,219,151,397.06	4,029,690,917.79	-20.11%
股东权益合计	3,362,882,705.90	3,328,473,232.58	1.03%
归属于母公司股东的权益合计	2,927,415,468.57	2,801,585,259.33	4.49%

2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度	增减率
营业收入	682,625,574.58	1,155,040,014.68	-40.90%
营业利润	94,618,562.54	-68,610,996.92	237.91%
利润总额	89,553,028.89	-70,034,451.52	227.87%
归属于母公司股东的净利润	122,661,482.49	7,370,833.19	1,564.15%

3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2016年度	2015年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	217,262,177.09	46,659,947.01	365.63%
投资活动产生的现金流量净额	179,982,119.79	4,212,813.50	4,172.25%
筹资活动产生的现金流量净额	-59,729,864.74	-338,964,395.52	82.38%
现金及现金等价物净增加/(减少)额	337,514,432.14	-288,091,635.01	217.16%

第三章 受托管理人履行职责情况

报告期内，本期债券受托管理人金元证券股份有限公司于 2016 年 4 月 14 日在巨潮资讯网披露了《2014 年重庆渝开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》。

金元证券股份有限公司严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。履行的事项包括：持续关注公司的资信情况，关注发行人的信息披露，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况，定期出具债券受托管理事务报告，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，行使了债券受托管理人职责。

第四章 本期公司债券保证人情况

本期债券由发行人的控股股东重庆市城市建设投资（集团）有限公司（简称“重庆城投”）提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

截至2016年12月31日，公司债券保证人重庆城投资产总额1,500.75亿元，负债总额779.30亿元，净资产总额721.45亿元，资产负债率51.93%，流动比率1.89；2016年实现营业收入24.97亿元，净利润8.37亿元，归属于母公司所有者的净利润9.00亿元（以上数据经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计）。

报告期内，担保人重庆城投资产规模较大，资产质量较好，持续盈利能力较强，经营状况良好，其提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保可为本期债券的到期偿付提供较为有力的外部支持。

第五章 发行人募集资金使用情况

一、 本次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[2014]618号文《关于核准重庆渝开发股份有限公司公开发行公司债券的批复》核准，于2014年8月12日至2014年8月13日公开发行了人民币100,000万元的公司债券。本次公司债券募集资金总额10亿元，已于2014年8月15日汇入发行人指定的银行账户。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券募集资金到位情况出具了编号为天健验[2014]8-31号《重庆渝开发股份有限公司公开发行公司的债券募集资金验证报告》。

根据发行人2014年8月8日公告的《重庆渝开发股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》的相关内容，发行人对本次公司债券募集资金的使用计划为拟用于补充公司流动资金。

二、 本期公司债券募集资金实际使用情况

本次公司债券募集资金总额 10 亿元，截至 2016 年 12 月 31 日，本次公司债券募集资金已使用 87,799.90 万元，余额为 10,859.10 万元，本次公司债券募集资金的使用严格按照《募集资金使用管理制度》及《募集说明书》约定的用途使用资金，用于补充流动资金，保障公司各项业务的正常开展。

第六章 债券持有人会议召开的情况

2016年度内，未召开债券持有人会议。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

本期公司债券的起息日为2014年8月12日，公司债券的利息自起息日起每年支付一次，2015年至2019年每年的8月12日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2016年8月4日，公司公告了《重庆渝开发股份有限公司“14渝发债”2016年付息公告》，每手“14渝发债”（面值1,000元）派发利息为人民币：63.00元（含税）。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

本期公司债券的信用评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司完成了对本期公司债券2016年度内的跟踪评级工作，并于2017年5月10日出具《2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券跟踪评级报告》，评级结果为14渝发债的主体评级为AA、债项评级为AAA，评级展望为稳定。

第九章 其他重要事项

2016年11月30日，公司在全国银行间债券市场公开发行中期票据，本期发行总额为3.3亿元人民币，期限为5年，每张面值为100元，发行利率为4.4%，由兴业银行股份有限公司主承销。募集款项已于12月1日全部到账，本次发行所募集的款项将用于补充公司营运资金、偿还银行贷款。

2016年，公司为全资子公司会展经营管理公司向光大银行重庆分行提供担保额度2,000 万元，实际担保金额500万元；为全资子公司会展经营管理公司向三峡银行北部新区支行提供担保额度5,000万元，实际担保金额500万元；为子公司朗福公司提供财务资助3,500万元。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年重庆渝开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2016年度）》之盖章页）

债券受托管理人：金元证券股份有限公司

日期：2017年6月8日

