

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  
(2018年度)

发行人



债券受托管理人



金元证券股份有限公司  
GOLDSTATE SECURITIES CO., LTD.

(注册地址：海口市南宝路 36 号证券大厦 4 楼)

2019 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2018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 2018 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及专项账户运作情况.....	11
第六章 债券持有人会议召开的情况 .....	12
第七章 本期债券内外部增信机制及偿债保障措施的执行情况 .....	13
第八章 本期债券本息偿付情况 .....	14
第九章 本期公司债券跟踪评级情况 .....	15
第十章 其他重要事项 .....	16

## 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 2018 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2018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2018年度经营情况

公司主要从事房地产开发与销售业务，拥有建设部颁发的房地产

开发企业一级资质证书。2018年度，公司实现营业收入540,039,459.34元，较上年同期下降48.12%；营业利润43,297,394.80元，较上年同期下降67.26%；归属于母公司所有者的净利润25,180,726.51元，较上年同期下降68.83%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润12,840,980.33元，较上年同期下降84.01%。

2018年，重庆市政府坚持稳中求进工作总基调，聚焦高质量、供给侧、智能化，坚决打好“三大攻坚战”，谋划实施“八项行动计划”，地区生产总值突破2万亿元，经济社会发展呈现出“稳、进、好”的态势。公司山与城项目2018年住宅可售面积2.29万m<sup>2</sup>，全年实现销售面积约1.29万m<sup>2</sup>。西永项目（格莱美城项目）2018年住宅可售面积7.32万m<sup>2</sup>，全年实现销售面积7.32万m<sup>2</sup>。回兴项目（星河one项目）2018年住宅可售面积0.72万m<sup>2</sup>，全年实现销售面积0.3万m<sup>2</sup>。

房地产储备情况，目前公司权益储备土地计容面积约为90万m<sup>2</sup>，均处于重庆主城九区，可保证公司未来几年的平稳发展。在房地产开发方面，目前仍在开发的项目包括回兴项目（星河one项目）为公司合资开发项目，公司股权占比60%，总计容面积约19万m<sup>2</sup>，预计总投资20亿，为低密度住宅项目。目前首期开发面积约3.2万m<sup>2</sup>，累计完成投资约2.34亿元，剩余可开发计容面积约15.8万m<sup>2</sup>。西永项目（格莱美城项目）为公司独资开发，总计容约26.7万m<sup>2</sup>，预计总投资15亿，为高层住宅项目。目前一期计容面积约4.9万m<sup>2</sup>已竣工交房；二期开发计容面积约7.6万m<sup>2</sup>，已全部售罄，累计完成投资约2.18亿元；三期开发计容面积约5万m<sup>2</sup>，累计完成投资约0.25亿元，剩余可开发计容面积约9.2万m<sup>2</sup>。山与城项目为公司合资开发项目，公司股权占比50%，

总计容面积约73.5万m<sup>2</sup>，预计总投资50亿，为低密度住宅项目。目前一二三期共计容面积约23万m<sup>2</sup>已竣工，累计完成投资约23亿，尚有部分房屋在售，剩余可开发计容面积约50.5万m<sup>2</sup>。

### 三、 发行人2018年度财务情况

根据发行人2018年年度报告，截至2018年12月31日，合并口径下，发行人总资产6,570,794,758.02元，较2017年末增加4.18%；归属于母公司所有者权益为2,992,776,374.12元，较2017年末减少0.36%，资产负债率（合并）为47.28%，流动比率为189.52%，速动比率为60.20%。2018年度公司实现营业收入540,039,459.34元，利润总额42,949,603.85元，归属于母公司所有者的净利润25,180,726.51元，基本每股收益为0.0298元/股。

2018年，公司营业收入、营业利润、利润总额与归属于母公司所有者净利润较上年同期减少，主要系本期结转房地产项目较上年同期减少所致。

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	2018年12月31日	2017年12月31日	变动率
资产总计	6,570,794,758.02	6,307,148,290.33	4.18%
负债合计	3,106,536,315.96	2,850,405,411.17	8.99%
所有者权益合计	3,464,258,442.06	3,456,742,879.16	0.22%
归属于母公司所有者权益合计	2,992,776,374.12	3,003,581,277.89	-0.36%

#### 2、合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2018年度	2017年度	变动率
----	--------	--------	-----

营业收入	540,039,459.34	1,040,852,829.06	-48.12%
营业利润	43,297,394.80	132,256,326.96	-67.26%
利润总额	42,949,603.85	131,291,911.14	-67.29%
归属于母公司所有者的净利润	25,180,726.51	80,796,667.87	-68.83%

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2018年度	2017年度	变动率
经营活动产生的现金流量净额	529,428,958.84	602,702,492.76	-12.16%
投资活动产生的现金流量净额	-192,643,191.77	-834,389,127.65	76.91%
筹资活动产生的现金流量净额	-172,713,933.73	-392,108,458.73	55.95%
现金及现金等价物净增加额	164,071,833.34	-623,795,093.62	126.30%

### 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 2018 年 6 月 20 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（2017 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。持续关注发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、外部增信机制及偿债保障措施实施情况、定期出具债券受托管理事务报告等，并督促公司履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使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。

根据重庆城投披露的2018年度报告，截至2018年12月31日，重庆城投资产总额1,574.71亿元，负债总额632.30亿元，净资产总额942.41亿元，资产负债率40.13%，净资产收益率0.57%，流动比率1.44，速动比率0.59。重庆城投权利受限资产合计20.68亿元。重庆城投信用评级为AAA级。截至2018年12月31日，重庆城投不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项，不存在逾期未偿还负债情况，亦无新增对外担保。

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及专项账户运作情况

### 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。本期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）对本期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，发行人对本期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使用及专项账户运作情况

公司债券募集资金实行专户管理，并严格按照《募集资金使用管理制度》、《募集说明书》及《专项账户监管协议》约定的用途使用资金。

截至2018年末，本期公司债券募集资金余额为人民币0万元。

## 第六章 债券持有人会议召开的情况

2018年度内，未召开债券持有人会议。

## 第七章 本期债券内外部增信机制及偿债保障措施的执行情况

本次债券的担保人为重庆市城市建设投资（集团）有限公司，报告期内发行人内外部增信机制未发生重大变化。

本次债券募集说明书披露的偿债保障措施处于正常履行状态，报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

## 第八章 本期债券本息偿付情况

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）。

2018年8月4日，公司披露了《重庆渝开发股份有限公司“14渝发债”2018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）。

2018年8月13日，公司向全体债券持有人实施了付息。

## 第九章 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2018年度内的跟踪评级工作，并于2019年4月9日披露了《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。

## 第十章 其他重要事项

公司向控股子公司朗福公司提供的合计15,500万元财务资助已于2017年4月30日到期，由于朗福公司“山与城项目”开发周期较长，经营状况未达预期，资金紧张，无足额资金按时偿还公司提供的财务资助，已造成逾期（详见2017年5月3日、7月29日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露的公告内容），截止报告期末尚未归还。目前，公司已通过向朗福公司发送催款函等方式进行催收，并敦促其加快存货的周转速度及加强资金管理，尽快还款。由于朗福公司账面资金余额需用于支付2019年春节前施工单位工程款和拟开发的3.2期项目开工资金等开支，暂时无法偿还借款，朗福公司回函表示：“我司将加大老项目销售力度，加快销售回款，同时争取尽早开工新项目，达到预售条件，回笼资金，尽快偿还贵司的股东借款。”除上述事件外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

（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（2018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：2019年6月18日

