

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  
(2015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)

2016 年 4 月 1 日

## 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2015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 2015 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 本期公司债券担保人资信情况 .....	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 2015 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2015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2015年度经营情况

公司主要从事商品房项目开发和重庆国际会议展览中心（以下简

称“会展中心”)的运营管理,公司其他业务主要包括隧道经营、物业管理和房屋租赁等,占营业收入比重相对较小。2015年,公司实现营业收入11.55亿元,较上年减少40.68%。其中商品房销售收入为8.53亿元,占当年营业收入的73.81%;实现会展收入0.97亿元,占当年营业收入的8.38%。

2015年国家宏观经济下行压力增大,经济增长速度换挡过程异常复杂,重庆市房地产行业面临库存高企、价格持续调整态势,解决供求关系不平衡以及产品结构性供应过剩问题。公司面对持续低迷的市场环境,努力克服行业环境和公司资产结构矛盾带来的经营压力,基本完成了公司年初制定的各项目标任务。在房地产方面,以市场为导向统筹抓进度,公司全年开工面积21.4万平方米,竣工面积33万平方米。上城时代项目C区、D区已经顺利交房;西永项目已于2016年一季度正式开盘;星河ONE项目一期一组团18栋已全部封顶;山与城项目一二三期共计30万平方米已经竣工。此外,公司准确判断市场走向,加速存量房去化,上城时代项目全年实现销售3.3亿元,获得区域销售排名前三的佳绩。

在资产经营方面,整体来说稳中有升,资产公司积极研究判断市场形势,不断优化市场结构,切实盘活存量资产。会展经营公司坚持“保稳定、促增长、抓创新、强执行”的经营理念,公司旗下会展中心先后荣获“金五星优秀会展场馆奖”、“中国会展产业金手指奖”、“中国会展经济产业贡献奖”等荣誉称号;会展置业凯宾斯基酒店获得2015年度中国百佳酒店、重庆最佳酒店、最佳奢华酒店、携程旅游口碑榜最受欢迎酒店等荣誉称号。此外,物业公司的经营管理、水平、盈利

能力、抗风险能力也有显著提高。

在市政建设方面，公司如期实现了石马河立交D、E匝道及北环立交至人和立交段拓宽改造工程通车，为市政府重点项目做出了积极贡献。

公司始终坚持“依法治企、合规经营”，为保障投资者利益，2015年公司制定了《募集资金管理办法》、修订《总经理工作细则》、督促指导二级公司制定完善《“三重一大”集体决策实施办法》，进一步完善公司法人治理结构和管理控制体系。公司先后获得了A级纳税企业、AAA信用评级、主体信用AA、房地产行业中信誉企业50佳等荣誉，并在重庆3000多家房地产开发企业中脱颖而出，荣获房地产开发企业50强第11名等荣誉。

### 三、 发行人2015年度财务情况

根据发行人2015年年度报告，截至2015年12月31日，发行人总资产735,816.42万元，较2014年末减少5.53%；归属于母公司所有者权益为280,158.53万元，较2014年末减少0.24%，资产负债率(合并)为54.76%。2015年公司实现营业收入115,504.00万元，利润总额-7,003.45万元，归属于母公司所有者的净利润737.08万元，基本每股收益为0.0087元/股。

发行人本年营业收入及利润出现较大幅度下滑是由于商品房去化速度放缓，房地产销售收入减少以及会展固定承租收入减少所致。

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	2015年12月31日	2014年12月31日	增减率
资产总计	7,358,164,150.37	7,788,997,393.38	-5.53%
负债合计	4,029,690,917.79	4,405,672,410.51	-8.53%
股东权益合计	3,328,473,232.58	3,383,324,982.87	-1.62%
归属于母公司股东的权益合计	2,801,585,259.33	2,808,413,558.19	-0.24%

## 2、 合并利润表主要数据

单位:人民币元

项目	2015年度	2014年度	增减率
营业收入	1,155,040,014.68	1,947,008,902.56	-40.68%
营业利润	-68,610,996.92	136,577,073.47	-150.24%
利润总额	-70,034,451.52	136,338,399.33	-151.37%
归属于母公司股东的净利润	7,370,833.19	122,388,491.56	-93.98%

## 3、 合并现金流量表主要数据

单位:人民币元

项目	2015年度	2014年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	46,659,947.01	-204,065,653.96	122.87%
投资活动产生的现金流量净额	4,212,813.50	3,889,250.00	8.32%
筹资活动产生的现金流量净额	-338,964,395.52	323,416,076.27	-204.81%
现金及现金等价物净增加/(减少)额	-288,091,635.01	123,239,672.31	-333.77%

### 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 2015 年 8 月 12 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（2014 年度）》。

#### 第四章 本期公司债券担保人资信情况

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2015年12月31日，重庆城投未经审计的合并会计报表口径资产总计为1,377.08亿元，所有者权益为649.61亿元（其中归属于母公司所有者权益为634.23亿元）；2015年实现营业总收入25.74亿元，实现净利润6.77亿元（其中归属于母公司所有者的净利润为7.77亿元）。整体来看，担保人重庆城投资产规模较大，资产质量较好，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、 本期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实际使用情况

发行人已严格按照募集说明书约定的募集资金用途使用募集资金，截至2015年末，本期公司债券募集资金余额为人民币22,567.52万元。

## 第六章 债券持有人会议召开的情况

2015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

本期公司债券的发行首日为2014年8月12日，2015年至2019年每年的8月12日为上一个计息年度的付息日。2015年度内，发行人已按期足额支付了2014年8月12日至2015年8月11日期间的利息。

## 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2014年度内的跟踪评级工作，并于2015年5月8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。

2015年度跟踪评级预计在年报出具后两个月内出具,详细情况请投资者关注跟踪评级报告。

## 第九章 其他重要事项

公司于2012年11月14日收到重庆市第一中级人民法院《应诉事项通知书》((2012)渝一中法民初字第00823号)及《民事起诉状》，重庆市第一中级人民法院受理了周正贵诉公司建设工程施工合同纠纷一案，涉及金额6,700万元。由于原告未按期预交诉讼费，公司于2013年11月5日收到重庆市第一中级人民法院《民事裁定书》((2012)渝一中法民初字第00823号-2号)，裁定自动撤诉。

公司于2013年9月24日收到重庆仲裁委员会《参加仲裁通知书》((2013)渝仲字第558号)及《仲裁申请书》，重庆仲裁委员会受理了重庆渝康建设(集团)有限公司对公司提起的关于建设工程施工合同纠纷一案，涉及金额7,359万元，相关仲裁正在进行中。本仲裁与2012年11月周正贵以实际施工人身份起诉公司的诉讼系基于同一工程的同一施工行为。

公司向重庆仲裁委员会提出了仲裁反请求，请求裁定重庆渝康建设(集团)有限公司退还多支付的工程款及逾期竣工违约金，合计4,143.38万元。目前一共进行了三次庭审，完成了证据的质证和对案件基本事实的陈述。针对重庆渝康建设(集团)有限公司的鉴定申请，重庆仲裁委员会于2014年8月10日作出《决定书》，同意对工程是否因公司原因逾期完工，以及因此造成的损失进行鉴定。2014年9月2日，在重庆仲裁委员会主持下，确定鉴定机构。

2015年7月27日，鉴定机构重庆铂码工程咨询有限公司就“祈年·悦城工程”项目工期延误及延误经济损失出具了正式《司法鉴定意见书》。鉴定意见书内容概括如下：一、关于“祈年·悦城工程”工期延误

情况，总体来说，虽然项目因甲方原因有所延误，但即使扣除甲方原因后，渝康的工期也没有按期完成。二、关于因甲方原因导致工期延误期间的经济损失，渝康公司申请的索赔金额为**2,000**万元，本次鉴定金额约为**165**万元。本期末已经对该笔经济损失计提了预计负债。

截至发行人财务报表批准报出日，该案件仍处于仲裁阶段。诉讼事项进展情况渝开发将及时履行信息披露义务。

（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（2015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：2016年4月8日

