

2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限公司

公司债券募集说明书

发行人：



重庆西部现代物流产业园区开发建设有限公司

主承销商：



二〇一三年十月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商声明

主承销商按照《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、本期债券基本要素

(一) 发行人: 重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司。

(二) 债券名称: 2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券 (简称 “13 渝西物流债”)。

(三) 发行总额: 人民币 15 亿元。

(四) 期限和利率: 本期债券为 7 年期固定利率债券, 票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差, 基本利差的区间上限为 2.68%, 即簿记建档利率区间上限为 7.08%。Shibor 基准利率为《2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网 (www.shibor.org) 上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算术平均数 4.40%, 基准利率保留两位小数, 第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果, 由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定, 并报国家有关主管部门备案, 在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息, 不计复利。

(五) 还本付息方式: 本期债券每年付息一次, 同时设置本金提前偿还条款, 在存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息, 本金自兑付日起不另计利息。

(六) 发行方式: 本期债券以簿记建档、集中配售的方式, 通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行。

(七) 发行对象:

1、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人: 境内机构投资者 (国家法律、法规另有规定除外)。

2、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格基金账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（八）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人的主体信用等级为 AA。

（九）担保方式：本期债券无担保。

目 录

释	义.....	1
第一条	债券发行依据.....	3
第二条	本次债券发行的有关机构.....	4
第三条	发行概要.....	9
第四条	承销方式.....	12
第五条	认购与托管.....	13
第六条	债券发行网点.....	14
第七条	认购人承诺.....	15
第八条	债券本息兑付办法.....	17
第九条	发行人基本情况.....	18
第十条	发行人业务情况.....	25
第十一条	发行人财务情况.....	37
第十二条	已发行尚未兑付的债券.....	44
第十三条	筹集资金用途.....	45
第十四条	偿债保障措施.....	49
第十五条	风险与对策.....	54
第十六条	信用评级.....	59
第十七条	法律意见.....	61
第十八条	其他需要说明的事项.....	62
第十九条	备查文件.....	63

释 义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司或公司：指重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司。

本期债券：指总额为 15 亿元人民币的 2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。

主承销商、簿记管理人：指齐鲁证券有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出

的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

证券登记托管机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司（简称“中国证券登记公司”）。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

重庆西部现代物流园、重庆西部物流园、西部物流园、物流园：指重庆西部现代物流产业园区。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《企业债券管理条例》：指国务院于1993年8月2日颁布的《企业债券管理条例》。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕1824号文件核准公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司

住所：重庆市沙坪坝区土主中路 199 号

法定代表人：李天泉

联系人：谷永红、齐莹莹

联系地址：重庆市沙坪坝区土主中路 199 号

联系电话：15723460019

传真：023-65472355

邮编：401333

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：齐鲁证券有限公司

住所：济南市市中区经七路 86 号

法定代表人：李玮

联系人：童德芳、吴大鹏、朱红霞、陈运伟

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

联系电话：0531-68889285

传真：0531-68889295

邮编：250001

（二）副主承销商：南京证券有限责任公司

住所：南京市玄武区大钟亭 8 号

法定代表人：张华东

联系人：夏彤

联系地址：南京市玄武区大钟亭 8 号

联系电话：025-83367888-3089

传真：025-83213223

邮编：210008

（三）分销商：

1、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼
(4301-4316 房)

法定代表人：孙树明

联系人：黄静、王仁惠

联系地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼

联系电话：020-87555888-8437、020-87555888-8342

传真：020-87553574

邮政编码：510075

2、信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：高冠江

联系人：周涛、刘洋

联系地址：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼 4 层固定收益部

联系电话：010-63081063、010-63081062

传真：010-63081061

邮编：100031

3、爱建证券有限责任公司

住所：上海市南京西路 758 号 23 楼

法定代表人：郭林

联系人：刘丽娟、郎琳

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1600 号 32 层

联系电话：021-68728995、021-68728957

传真：021-68728956

邮编：200122

三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：刘成相

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮编：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层 1504 号

法定代表人：吴卫星

联系人：高翔

联系地址：重庆市渝北区金渝大道 99 号驰骋国际 26 楼

电话：023-89112588

传真：023-89112599

邮编：401120

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 12 层

法定代表人：关敬如

联系人：周洲

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 12 层

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100031

七、监管银行、债权代理人：重庆三峡银行股份有限公司沙坪坝支行

营业地址：重庆市沙坪坝区凤天路 29 号

负责人：范一军

联系人：何锴

联系地址：重庆市沙坪坝区凤天路 29 号

电话：023-65223337

传真：023-65222700

邮编：400038

八、发行人律师：重庆志和智律师事务所

住所：重庆市渝中区邹容路 50 号半岛国际商务大厦 17 楼

负责人：张弘

经办律师：代礼东、韩克刚

联系地址：重庆市渝中区邹容路 50 号半岛国际商务大厦 17 楼

联系电话：023-63763902

传真：023-63763093

邮编：400010

第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司。

二、**债券名称：**2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券（简称“13 渝西物流债”）。

三、**发行总额：**人民币 15 亿元。

四、**债券期限和利率：**本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，基本利差的区间上限为 2.68%，即簿记建档利率区间上限为 7.08%。Shibor 基准利率为《2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数 4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。

五、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行。

七、**发行对象：**

1、承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售：境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

2、上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司合格基金账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

八、发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过协议方式在承销团成员设置的营业网点认购的本期债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所市场发行的本期债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十、发行期限：本期债券通过承销团成员设置的发行网点公开发售和通过上海证券交易所协议发行的发行期限均为自发行首日起 3 个工作日。

十一、簿记建档日：2013 年 10 月 17 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2013 年 10 月 18 日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 10 月 18 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2013 年 10 月 18 日起至 2020 年 10 月 17 日止。

十五、付息日：2014 年至 2020 年每年的 10 月 18 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）。

十六、本金兑付日：2016 年至 2020 年每年的 10 月 18 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）。

十七、本息兑付方式：通过本期证券登记托管机构办理。

十八、承销团成员：主承销商为齐鲁证券有限公司，副主承销商为

南京证券有限责任公司，分销商为广发证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、担保方式：本期债券无担保。

二十一、监管银行、债权代理人：重庆三峡银行股份有限公司沙坪坝支行。

二十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人的主体信用等级为 AA。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二十四、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 承销方式

本期债券由主承销商齐鲁证券有限公司，副主承销商南京证券有限责任公司，分销商广发证券股份有限公司、信达证券股份有限公司、爱建证券有限责任公司组成承销团，以余额包销的方式承销。

第五条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券登记托管机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的申购和配售办法说明中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售，由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所市场向机构投资者协议发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购办法如下：

机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户复印件认购本期证券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券登记托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律法规进行债券的转让和质押。

第六条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者协议发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

第七条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意重庆三峡银行股份有限公司沙坪坝支行作为债券债权代理人 and 监管银行，与发行人签署《债权代理协议》和《账户及资金监管协议》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务

安排。

六、本期债券债权代理人、监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第八条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本期债券每年的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 10 月 18 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）。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过证券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的利息偿付公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为 2016 年至 2020 年每年的 10 月 18 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）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过证券登记托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第九条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司

公司住所：重庆市沙坪坝区土主中路 199 号

法定代表人：李天泉

注册资本：人民币 50,000 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：物流园开发及基础设施建设、物流园土地储备及整治、筹备物流园建设资金、物流园国有资产的经营管理及招商。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

发行人是经重庆市沙坪坝区人民政府批准，按照现代企业制度组建的大型国有资产和公用事业运营主体，于 2007 年 11 月 22 日正式成立。公司主要业务包括物流园区内的土地整理开发和基础设施建设等开发建设业务。公司内设综合行政处、组织人事处、财务融资处、合同预算处、工程配套处、规划设计处、用地稳定处、产业发展处和监察审计处九个部门，拥有全资子公司重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司。

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字〔2013〕第 12-00037 号审计报告，截至 2012 年 12 月 31 日，公司总资产 172.42 亿元，负债 57.16 亿元，所有者权益 115.26 亿元；2012 年度实现主营业务收入 2.36 亿元，净利润 1.16 亿元；2010 至 2012 三年平均净利润 1.59 亿元。

二、历史沿革

发行人系经重庆市人民政府办公厅《关于加快建设重庆西部现代物

流产业基地的意见》(渝办〔2007〕77号)和重庆市沙坪坝人民政府《关于成立重庆西部现代物流产业园区开发建设有限公司的函》批准成立的有限责任公司(法人独资)。根据重庆华信会计师事务所重华信会验字(2007)第242号验资报告,重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资3,000万元,持股比例为100%。公司于2007年11月22日取得重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局颁发的500106000013850号《企业法人营业执照》,注册资本3,000万元。

2008年5月10日,根据公司股东表决通过的章程修正案规定,将公司注册资本由3,000万元变更为25,500万元。根据重庆华信会计师事务所重华信会验字(2008)第105号验资报告,重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币形式新增资本22,500万元。2008年5月15日,公司在重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局完成变更登记,公司注册资本增至25,500万元,重庆市沙坪坝区国有资产管理中心持有公司100%股份。

2008年5月19日,根据公司股东会议决定将公司注册资本由25,500万元变更为50,000万元。根据重庆华信会计师事务所重华信会验字(2008)第107号验资报告,重庆市沙坪坝区国有资产管理中心新增货币出资24,500万元。2008年8月7日,公司在重庆市工商行政管理局沙坪坝区分局完成变更登记,公司注册资本增加至50,000万元,重庆市沙坪坝区国有资产管理部门的持股比例为100%。

三、股东情况

重庆市沙坪坝区国有资产管理中心为公司唯一股东,持股比例为100%。

四、治理结构

(一) 公司治理

发行人严格按照《公司法》及其他有关法律法规的要求,建立了较

为健全的公司治理架构和治理制度。公司不设股东会，由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心行使股东会职权；公司设董事会、监事会和经理，具体如下：

1、董事会

董事会是公司的权力机构和决策机构，董事会由 5 名董事组成。董事每届任期 3 年，可以连任。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。

董事会对出资人负责，行使以下职权：执行出资人的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；制定公司的基本管理制度等。

2、监事会

监事会由 5 名监事组成，监事每届任期 3 年。监事会设监事会主席 1 名，由出资人在监事会成员中指定。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使以下职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正等。

3、经理

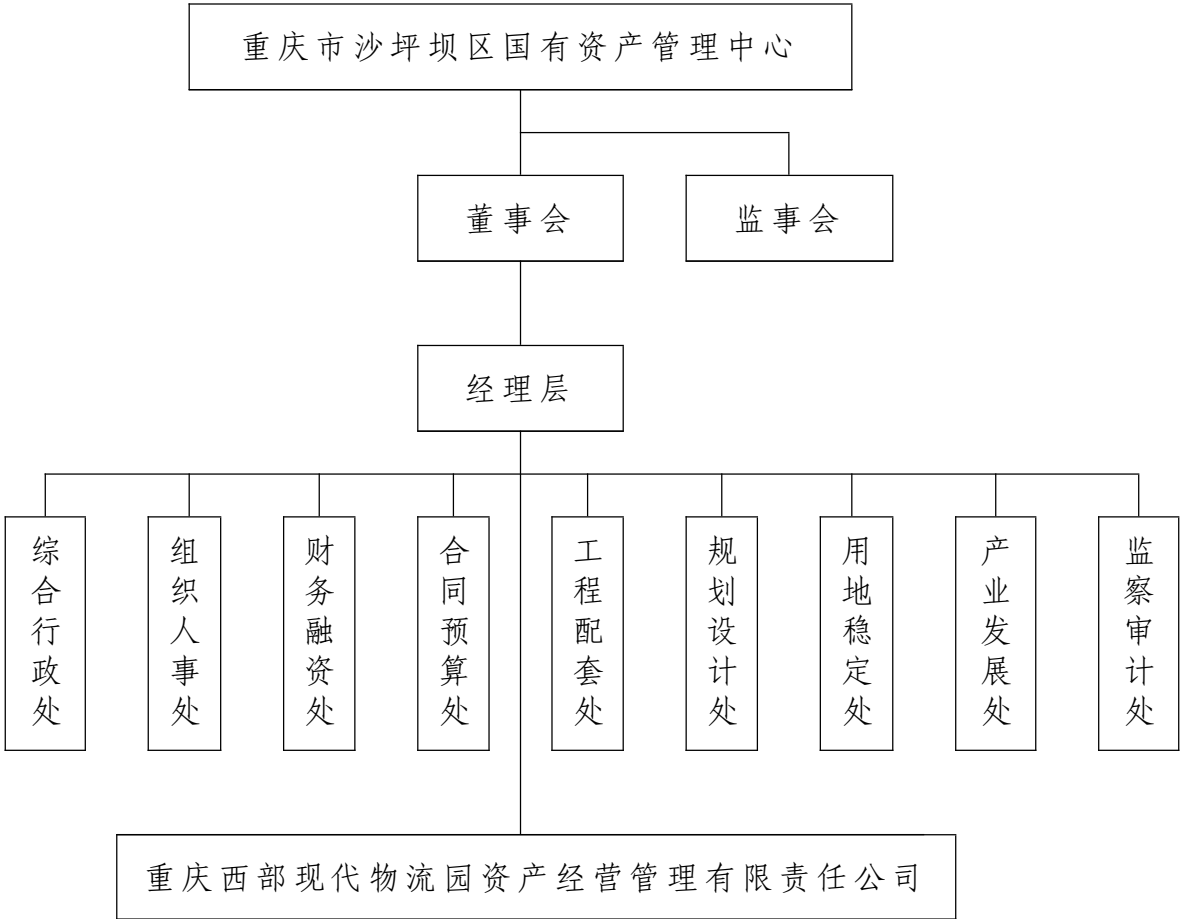
公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可以兼任经理。

经理对董事会负责，行使以下职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置的方案；拟定公司基本管理制度；制定公司的具体

规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员等。

（二）公司组织结构

发行人为了实现运行效能与监督管理协调统一的目标，以高效、精简为原则，下设 9 个职能部门，公司组织结构图如下所示：



五、主要子公司介绍

截至 2012 年 12 月 31 日，纳入发行合并报表的一级子公司共 1 家，为重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司，发行人持有该公司 100% 股权。该子公司具体情况如下：

重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司成立于 2010 年 3 月 10 日，注册资本 10,000 万元，为发行人以货币形式出资设立。公司的经营范围为重庆西部现代物流园开发建设有限责任公司自有资产的

经营管理（不得从事金融业务及财政信用业务等）。该子公司主要开展市政管理、物业管理、市场开发三方面工作。在市政管理方面，主要从事路面、排洪沟维护，完善道路交通指示牌和标准垃圾箱配置等；在物业管理方面，对临时配套区物业和绿地进行监督管理；市场开发以房屋和场地租赁为主。

截至 2012 年 12 月 31 日，该子公司资产总计 29,169.88 万元，所有者权益合计 10,443.65 万元，2012 年度实现主营业务收入 937.22 万元，净利润 233.71 万元。

六、董事、监事及高级管理人员简介

（一）董事

李天泉，男，1963 年 07 月生，研究生学历。历任沙坪坝区区委宣传部主任科员，中梁镇副镇长，重庆大学科技园常务副主任，重庆西部现代物流园管理委员会党工委副主任、副书记、常务副主任等职。现任公司董事长、总经理。

尹先知，男，1968 年 01 月生，研究生学历。历任重庆市沙坪坝区土主镇宣传委员、武装部长、开发办主任，沙坪坝区曾家镇党委副书记、镇长，沙坪坝区陈家桥镇党委书记、镇长，重庆富源新农村建设有限公司党委书记、董事长，重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司董事长。现任公司董事。

杨枫，男，1970 年 03 月生，研究生学历。历任西南铝加工厂铝箔分厂党总支书记，重庆市沙坪坝区计划经济委员会副主任，重庆市沙坪坝区发展计划委员会党组副书记、副主任，重庆市沙坪坝区西永镇党委副书记、镇长，重庆市沙坪坝区土主镇党委书记，重庆共享工业投资有限公司董事长、党委书记，重庆富源新农村建设投资有限公司董事长、党委书记。现任公司董事。

陈章英，女，1967 年 07 月生，大专学历。历任重庆市沙坪坝区房

管局财务科副科长，沙坪坝区民政局财务科科长，沙坪坝区财政局会管科副科长、预算科科长、国库支付中心主任。现任公司董事。

谷永红，男，1971年05月生，研究生学历。历任重庆市沙坪坝区农业局农村合作基金会稽核、会计师，重庆大学科技园综合部副部长、领导小组办公室综合部部长和规划部部长，重庆土主物流园管委会办公室负责人，物流园公司项目部部长、财务部部长、合同预算部部长，重庆西部现代物流园管委会综合办公室副主任等职。现任公司董事、副总经理、财务总监。

（二）监事

蒋玲，女，1974年10月生，研究生学历。历任重庆市沙坪坝区财政局国资企财科主任科员、副科长。现任公司监事会主席。

徐玮，男，1973年09月生，研究生学历。历任重庆市沙坪坝区山洞街道办事处副主任，重庆市沙坪坝区商业委员会副主任，重庆西部现代物流园管理委员会计划财务处处长、监察审计处处长。现任公司监事。

张志勤，女，1975年06月生，本科学历。历任重庆市沙坪坝区旅游局办公室副主任，重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司规划设计部负责人。现任公司监事。

刘辅勇，男，1958年02月生，本科学历。历任四川省通江县农机局干事，重庆市沙坪坝区纪委干事、副主任、主任，重庆市沙坪坝区监察局副局长。现任公司监事。

黄儒剑，男，1975年02月生，本科学历。历任重庆市沙坪坝区詹家溪街道财政所所长，重庆西部现代物流产业园区管委会财务处处长。现任公司监事。

（三）高级管理人员

李天泉，总经理，参见董事会成员。

谷永红，副总经理、财务总监，参见董事会成员。

张培林，男，1962 年 02 月生，本科学历。历任重庆市沙坪坝区房管局党委委员、调研员，重庆西部现代物流园管理委员会信访稳定办主任。现任公司副总经理。

第十条 发行人业务情况

一、发行人所在行业现状和前景

发行人由重庆市人民政府批准，依托国家铁路综合物流中心和兴隆场大型铁路编组站而成立的，是重庆市重要的大型国有资产运营主体。经营范围为西部物流园区及其配套服务区的开发建设，包括该区域内的征地拆迁、土地转让、基础设施建设、厂房建设、协调水、电、气、通讯等基础设施建设和经营。在我国经济结构战略调整、产业结构不断升级的背景下，园区开发、基础设施建设和物流行业都具有良好的发展前景。

（一）园区开发

产业园区的产生，是我国改革开放的产物，其对增加出口、吸引外资、引进高新技术等方面发挥了重要的作用，成为国家和地方经济重要的经济增长点。从1984年批准设立首家经济技术开发区开始，我国陆续创建了经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、边境经济合作区、保税区、省级开发区等不同类型的开发区。在开发区内集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境以吸引外资，并制定了相应的优惠政策。经过近二十年的开发建设，开发区已从沿海地区扩展到内地，遍布中国的主要工业城市，凭借其良好的基础设施、服务和优惠政策，成为我国最具特色的经济区域。园区内产业不断集聚，通过极化效应和扩散效应，同时带动区域经济快速发展，在经济版图之中起到了“增长极”作用。园区同时也担负了中国技术创新和现代化产业建设的重任，在土地开发、吸引就业以及城市化进程中都扮演了重要角色。

产业园区成立初期，各地方政府都给予一定的产业、土地、税收等优惠政策，通过低租金、土地出售成本倒挂等方式鼓励国内外投资者进

入，实现快速发展。从目前发展状况来看，我国的开发区基本进入平稳发展时期，逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，国内开发区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。投资环境成为体现产业园区竞争实力的重要指标，竞争将更多地表现为是否具有良好产业规划、园区文化和社会氛围，以及相关金融服务、高效管理体制等软环境。为提高产业园区竞争力，保持园区经济持续、平稳、快速发展，产业园区必须在总体规划、基础设施、法律配套、金融服务、管理体系等方面加大投入，以此为产业园区创造良好软硬件条件，为园内企业营造良好的经营环境。一个较为完整的产业链可以最大限度地降低产业配套协作成本，产业园区内关联及上下游企业可以通过资源共享相互促进，吸引更多具有垂直和协作业务关系的企业投资，提供配套服务，由此产生的产业集聚效应将推动产业园区内经济的良性循环和健康发展。

重庆西部物流园成立于 2007 年 9 月，是依托国家铁路综合物流中心和兴隆场大型铁路编组站设立的立足重庆、服务西部、辐射全国的现代化物流园区。2012 年 1 月重庆市政府认定西部物流园等七个物流园区为“重庆市重点物流园区”并授牌。

重庆西部物流园位于重庆市主城核心区一沙坪坝西永组团，规划面积为 33 平方公里。园区按照“资源整合、产业融合、运作创新、典型示范”的理念，依托“一江两翼”的物流腹地产业支撑，计划打造成为以铁路集装箱中心站为支撑，集多式联运区、仓储加工区、货运配载区、城市配送区、保税物流区、新型物流社区、物流装备产业发展区和商贸交易区等九大功能区于一体的铁路枢纽型试验区、全国一流的物流综合发展区和区域经济增长引擎。

截至 2012 年末，中铁联集、中远集团、中集物流、中国外运、民

生集装箱公司、公运物流等一流物流企业均已入驻园区，其中公运物流中心项目和中集物流中心项目已初具规模，连同已完工的美盈森项目，园区多式联运功能区东线区块已初步具备商业价值。其中，中铁联集投资建设并负责运营的团结村铁路集装箱中心站已承担全市铁路集装箱70%以上的货运量，兴隆场铁路编组站建成后将承担兰渝铁路货运列车的集中编组任务，使物流园成为全市铁路物流的核心和多式联运体系的最重要组成部分，在全市乃至全国现代物流产业发展中将占据重要位置。

总体来看，西部物流园是重庆市推进新型工业化战略目标的重大举措，对调整重庆市产业结构、加快高新技术产业发展具有极强的战略意义，未来园区的建设和发展将继续获得来自重庆市政府在政策、资金等方面的大力支持。

（二）物流行业

物流业是顺应社会化大生产要求，运用信息技术和供应链管理技术，对分散的运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理等基本功能进行有机整合和一体化运作而形成的新兴产业，是整合运输业、仓储业、货代业和信息业等的复合型服务产业，是国民经济的重要组成部分。物流业涉及领域广，吸纳就业人数多，促进生产、拉动消费作用大，在促进产业结构调整、转变经济发展方式和增强国民经济竞争力等方面发挥着重要作用。随着经济全球化和信息化步伐的加快，物流业已成为衡量一国现代化水平和综合国力的重要标志。2006年物流业增加值仅为1.41万亿元，而在2012年，全国物流业实现增加值3.6万亿元，按可比价格计算，比2011年同比增长9.1%，增速虽然较上年有所回落，但仍比第三产业增加值增速高出1个百分点，其中，交通运输业增加值增长8.7%，仓储业增加值增长6.8%，批发、零售业增加值增长9.8%，邮政业增加值增长24.1%。2012年，物流业增加值占GDP

的比重为 6.8%，占服务业增加值的比重为 15.3%；社会物流总费用与 GDP 的比率为 18%，同比提高 0.2 个百分点。

随着我国国民经济的快速发展，商贸物流市场需求逐年扩大，行业发展潜力巨大，物流行业也被纳入国家鼓励发展行业。2008 年 3 月 3 日，商务部发布《关于加快我国流通领域现代物流发展的指导意见》；2009 年 3 月 10 日，国务院出台了《物流业调整和振兴规划》（国发〔2009〕8 号），指出了我国流通领域现代物流发展的重要性和必要性。依据《物流业调整和振兴规划》，我国将积极扩大物流市场需求；大力推进物流服务的社会化和专业化；加快物流企业兼并重组；推动重点领域物流发展；加快国际物流和保税物流发展；优化物流业发展的区域布局；加强物流基础设施建设的衔接与协调；提高物流信息化水平；完善物流标准化体系；加强物流新技术的开发和应用，多渠道增加对物流业的投入，未来几年物流行业将步入良好快速发展轨道。2011 年我国《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中单列一节，明确提出“大力发展现代物流业”，指出“加快建立社会化、专业化、信息化的现代物流服务体系，大力发展第三方物流，优先整合和利用现有物流资源，加强物流基础设施的建设和衔接，提高物流效率，降低物流成本。优化物流业发展的区域布局，支持物流园区等物流功能集聚区有序发展。”标志着现代物流业自此进入一个新的发展阶段。

近十年来，我国物流行业的发展保持既好又快的势头。目前，我国物流行业已经迈入理性、务实、稳定快速发展的阶段。重点区域、重点行业和重点品种的物流发展较快，物流基础设施和行业基础建设有了新进展，物流发展的体制和政策环境进一步改善。“十二五”期间，我国将积极扩大物流市场需求，推动物流需求社会化，支持各类物流企业加快发展，培育具有国际竞争力的物流企业集团，促进资源整合，优化基础建设的布局，齐力推动物流业的发展。

（三）基础设施建设行业

目前中国城市化正处于加速发展时期，未来二十年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。重庆市自 1997 年成为全国直辖市以来，市政基础设施建设进入快速发展时期。2009 年 2 月 5 日国务院办公厅下发了《国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见》（国发〔2009〕3 号）要求重庆市加快统筹城乡改革和发展，为全国统筹城乡改革提供示范，把振兴区县摆在更加突出的战略位置，全面落实加快六大区域性中心城市发展的政策措施，加大区县重点项目建设 and 公共服务保障力度。预计未来重庆城市基础设施建设仍将保持在高位运行，市场潜力巨大。根据《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》，将西永组团定位为六大城市副中心之一，是重庆市未来的重点拓展区域之一，是联系重庆市域西部城镇的重要地区。重庆将进一步提升包括西部物流园在内的西永组团的产业布局，加快城市交通等市政基础设施建设，完善公共服务设施。

2007 年在国务院《关于加快服务业发展的若干意见》中指出，要在经济发达地区和交通枢纽城市强化物流基础设施整合，形成区域性物流中心；对农村流通基础设施建设和物流企业实行财税优惠。物流基础设施条件逐步完善，交通设施规模迅速扩大。物流园区建设开始起步，仓储、配送设施现代化水平不断提高，一批区域性物流中心正在形成。同时，物流技术设备加快更新换代，物流信息化建设有了突破性进展。随着国家对物流行业规划的出台和政策支持，物流行业迎来了新一轮大发展，物流基础设施建设投入也将迎来新的增长阶段。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

在园区开发方面，公司作为西部物流园区唯一的运营主体，其行业地位体现为园区在重庆市乃至全国的重要地位上。西部物流园区于 2007

年 11 月成立，是重庆市依托国家铁路综合物流中心和兴隆场大型铁路编组站，优化和提升产业结构，发展物流产业而规划建设的物流产业园区，是重庆市发展物流业的主要基地。西部物流园公司正加快推进园区商业模式创新和园区服务体系完善，力争在园区内形成商贸物流、城市配送、区域分拨分销、多式联运、物流总部、供应链服务等领域的特色产业集群，形成全国特色物流园区。

在基础设施建设方面，公司已基本完成西部物流园区范围内的重大功能性项目、内外大通道，启动区土地整治、部分项目的建设，全面提升园区综合配套功能和服务功能，园区规模日益形成，崭新形象逐步树立。

在物流业务方面，公司在关键物流节点开发建设物流园区，汇聚了非公司自身所有的仓库、堆场、运输车辆等社会物流资源。凭借大宗商品采购供应业务形成的物流需求，通过策划、优化第三方物流服务解决方案，公司驱动聚进物流平台的物流资源进行分工协作，为用户提供效率高、成本低的综合物流服务，为社会物流资源拥有单位提供更多的业务机会。目前入驻该园区的物流企业有 20 多家，投资金额至少在 20 亿元以上，且大多是全国的大型物流企业，另有 100 多家物流和贸易公司在该园区注册。随着物流园区基础设施的完备以及周边水陆空交通网络的建成，将带来更多的物流企业入园，园区计划总投资约 1117 亿元，至 2020 年全面建成后，铁路集装箱中心站实际年吞吐能力可达 200 万标箱，快货 200 万吨，散货 300 万吨，届时将形成一座 25 万左右人口的重庆西部现代物流新城。

（二）发行人的竞争优势

发行人作为西部物流园区的唯一运营主体，具有雄厚的资本实力，在项目获取、区位、银企合作、土地资源及政策支持等方面有着得天独厚的优势。

1、收入来源稳定

目前发行人的经营业务收入主要来自保障房收入、管理费收入、房屋租赁和税收返还。近年以来，公司各项收入快速增长，盈利能力显著提升，收入来源日趋稳定和多元化。第一，随着重庆市三基地四港区物流枢纽建设的启动，物流园区在 2010 年进入了开发高峰期，发生了较多的土地整理费用支出，给发行人带来了较多管理费收入。第二，公司享受园区新增的地方税收及附加全额返还的优惠政策，随着园区开发的日渐成熟和园区入驻企业的逐渐增多，产业规模将不断扩大，园区税收返还将成为公司收入的重要来源。第三，公司代建的标准厂房和保障房、城市副中心的商业开发也将按计划展开，房产销售和租金收入预期保持稳定的增长。同时房产租售收入的不断提高，也将进一步改善和优化公司收入结构。公司未来各项收益来源稳定可靠，收入构成更加多元化，市场化程度和盈利能力有望得到进一步提高。

2、区位优势明显

西部物流园区的交通运输体系发达，拥有长江、乌江、嘉陵江等水运网络，“二环八射”的高速公路网、“一环五射”铁路骨架，“一洋两翼连三洋”的多式联运体系也将带来物流产业的发展。

园区地处重庆六大城市副中心的沙坪坝西永组团。首先，该城市副中心由大学城、西部现代物流园、城市商贸区和西永微电子产业园区四部分组成，为园区企业提供了较好的人才保障、物流保障和商业配套，集教育、高新技术产业、物流、商贸为一体，是重庆市最具活力、最具竞争力的现代高科技新城区。预计到 2020 年，西永组团建成面积 100 平方公里，人口达到 100 万人。重庆 IT 产业的腾飞，催生了重庆造笔记本电脑出海的“渝新欧”（重庆-新疆-欧洲）国际铁路贸易大通道，而位于“渝新欧”起点的重庆西部物流园则成了重庆电子产品输出欧洲的门户，随之而来的物流大蛋糕将使重庆西部物流园得到飞速发展。

其次，沙坪坝区的经济增长速度位居重庆全市前列。根据 2010-2012 年《重庆市沙坪坝区国民经济和社会发展统计公报》，2010-2012 年，全区实现地区生产总值（GDP）分别为 419.5 亿元、560.3 亿元和 658.1 亿元，按可比价格计算，2012 年沙坪坝区 GDP 比上年增长 17.3%，增速位居全市前列；全年城市居民人均可支配收入 24,958.0 元，比上年增长 12.5%，城乡居民生活水平同步提高；同时，2012 年全区实现全社会固定资产投资 398.6 亿元，比上年增长 3.3%。2012 年沙坪坝区产业结构继续优化。第一产业实现增加值 5.9 亿元，比上年下降 2.8%；第二产业实现增加值 395.1 亿元，比上年增长 24.9%；第三产业实现增加值 257.1 亿元，比上年增长 7.3%。三次产业结构比为 0.9：60.0：39.1，第二产业比重继续提升，工业转型升级成果不断显现。整体上看，沙坪坝区加速升级传统产业，产业结构已从第二产业引领发展演变为二、三产业联袂发展。近年来，随着沙坪坝区经济的快速发展，其财政收入也稳步提高，财政实力不断增强。沙坪坝区 2010-2012 年分别完成财政总收入 84.2 亿元、101.8 亿元和 118.3 亿元，一般预算收入 27.6 亿元、40.5 亿元和 48.1 亿元；2012 年沙坪坝区财政总收入比上年增长 16.2%，一般预算收入比上年增长 18.7%。就增长的持续性而言，沙坪坝区规划了合计 90 平方公里的微电园、物流基地和大学城，目前已有名企、高校入驻，随着招商引资的顺利进行，税收收入将保持稳定增长，同时土地升值较快，在一定程度上促使土地出让收入大幅增加，从而保证沙坪坝区综合财力的持续增长。较强的财政实力和增长预期为区域经济发展提供了良好的环境，也奠定了财政对于区属企业政策和资金支撑的基础。

3、政策优势明显

发行人由重庆市人民政府批准成立，全面负责西部物流园区的开发和运营，得到重庆市政府和沙坪坝区政府的政策扶持和财政支持。根据

重庆市人民政府办公厅《关于加快建设重庆西部现代物流产业基地的意见》，西部物流园参照渝府〔2006〕81号政策，从2008-2017年享受园区财政、金融、税收和规费等政策支持。根据重庆市财政局《关于重庆西部现代物流产业基地享受有关政策执行的通知》（渝财税〔2008〕137号），在地方税收返还、土地出让金及城市建设配套费等返还方面给予西部物流园以政策支持。

三、发行人主营业务模式、状况及未来规划

（一）发行人主营业务模式

发行人是重庆市重要的国有资产运营主体，全面负责西部物流园区的征地拆迁与出让、基础设施建设、招商引资等工作。

发行人的主营业务具有明确的盈利模式和稳定的经济效益。首先，在园区土地整理业务方面，公司在政府的授权下对园区开展土地整理，按当期土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费的8%，当期城市房屋拆迁补偿安置补偿成本支出总额的4%，以及当期整治工程的前期工程费和整治工程费支出总额的8%提取土地储备整治管理费收入，并通过“招拍挂”方式进行土地出让收回土地整治成本；其次，在招商引资及园区经营方面，按照公司享有的优惠政策，园区新增的地方税收及附加、土地出让金、城市建设配套费、人防费等各项行政事业性收费全额返还公司，用于园区开发建设、补贴和入园企业的优惠扶持；第三，在园区基础设施建设方面，公司建设用于租售的标准厂房、公共租赁房、经济适用房、安置房，开发配套商住用房以及建设综合保税区仓库等，可以获取稳定的房屋销售收入和租赁收入。随着园区成熟度的提升，公司的持有物业能够为带来丰厚的增值收益。综上，公司主营业务模式明确，盈利来源稳定。

（二）发行人主营业务状况

近年来，公司的主营业务发展良好。2010年度、2011年度和2012

年度，公司的主营业务收入分别为 30,242.34 万元、49,388.15 万元和 23,574.67 万元，主要来自保障房收入、管理费收入以及租赁、服务费收入。

表：主营业务收入构成

单位：万元

类别	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
保障房收入	19,968.29	84.70%	39,212.26	79.40%	9,510.57	31.45%
管理费收入	3,380.18	14.34%	9,914.96	20.08%	20,588.02	68.08%
租赁、服务费收入	226.19	0.96%	260.93	0.53%	143.76	0.48%
合计	23,574.67	100%	49,388.15	100%	30,242.34	100%

随着重庆西部物流园区的建设发展，发行人主营业务稳定发展并积极寻求多元化增长。未来，发行人将在发展壮大现有业务的同时寻找新的收入增长点。

首先，随着重庆西部物流园区的基础设施建设面积不断加大，被拆迁区域的居民的安置住房成为了提升园区内布局的建设内容，发行人负责建设住房安置拆迁居民。伴随着园区开发的步伐，保障房的建设也不断加速，并在 2011 年形成销售高峰，安置房销售收入达到 3.92 亿元，占 2011 年主营业务收入的 79.40%。2012 年安置房销售规模有所下降，使得主营业务收入有所下降。发行人正在建设的重庆西部物流园土主经济适用房建设项目和重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目是园区内的重点保障性住房项目，总投资额合计 18.19 亿元，建成后经济适用房向符合条件的城镇低收入家庭销售，配套商业用房对其他人群出售，预计可形成 20.22 亿元的销售收入。公司未来该部分收入保障充分，能够持续增长。随着园区的开发和成熟，发行人保障性住房建设的任务目标也由安置园区拆迁居民向为全市居民提供保障性住房转变，也会给该部分收入提供一定的保障。

其次，发行人在重庆市政府的授权下，对园区内土地进行整理开发。

随着重庆市三基地四港区物流枢纽建设的启动,2010 年园区开发进入了高峰期,发生了较多的土地整理费用支出,为发行人带来了较多的管理费收入,2010 年占主营业务收入 68.08%。重庆市政府对于发行人实施整治的土地,按当期土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费的 8%,当期城市房屋拆迁安置补偿成本支出总额的 4%,以及当期整治工程的前期工程费和整治工程费支出总额的 8%提取土地储备整治管理费收入。发行人已完成园区内约 2 万亩土地的整理工作,为发行人带来了丰富的主营业务收入,未来发行人将对园区内约 3 万亩土地进行整理开发,相关业务收入将稳定增长。

第三,随着公司代建的园区基础设施、保障房和配套商住用房的陆续竣工,公司持有的物业将获得丰厚的租售收入和增值收益,市场化运作程度不断提高,发行人的主营业务收入可以实现持续快速增长。这部分物业收入随着园区基础设施建设的不断开发和建成及园区成熟度的提升,比重将得到进一步提高,使得发行人未来的收入将不仅仅局限于安置房建设、土地整理开发和基础设施建设,发行人将来的发展更具潜力。

综上所述,发行人主营业务模式明确,盈利来源稳定。

(三) 发行人未来规划

发行人将充分利用国家成渝经济区规划的政策优势,加大公司结构调整和资源整合力度,为公司的长远发展打下坚实基础。

根据“十二五”规划,发行人未来将依托长江沿线经济带、西南和西北两大经济区域的物流腹地产业支撑,打造成为以铁路集装箱中心站为支撑,集多式联运、现代仓储、货运配载、物流装备、物流工业、商贸流通、物流社区、保税物流、城市配送等功能于一体的铁路枢纽型经济试验区、全国一流的物流综合发展区和区域经济增长引擎。争取到 2012 年底物流新城雏形初显,2017 年底物流新城基本建成,发行人将以物流新城为依托,优化资产经营,拓展收入来源。

首先，发行人将加强土地储备整理工作，对园区内有条件的土地实行有计划的储备整理，为公司后续发展创造条件和积蓄力量；其次，发行人将大力完善园区基础设施建设，在获取收入的同时为后续发展奠定基础，建设包括道路、水、电、气、讯等重点配套设施项目 80 余个，建成园区五纵三横的道路骨架及相应的主干道管网铺设，基础设施配套达到国内一流标准；第三，通过招商引资提高园区竞争力，形成区域物流高地，为发行人资产经营和税收返还提供充足的收入来源：“十二五”期间园区争取累计完成投资超过 370 亿元，税收贡献达到 36 亿元；“十二五”期末，园区年产值超过 560 亿元，年税收贡献达到 15.5 亿元。物流园“一城三带十区”产业布局基本成形，力争在商贸物流、城市配送、区域分销、多式联运、供应链综合服务、物流总部等六大领域形成特色产业集群；第四、发行人将加大保障性住房建设的力度，使得园区经济增长与环境改善、社会发展相辅相成，“十二五”期间园区将解决就业 10 万人，在兼顾集约利用土地、高效利用资源、保护生态环境的同时，发行人肩负着建成一批新的基础设施及配套服务设施就地安置从业人员的重任；第三，发行人将做大做强全资子公司重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司，着力改善公司经营模式，增强企业盈利能力。

第十一条 发行人财务情况

本募集说明书中财务数据来源于公司 2010 年、2011 年和 2012 年的年度财务报告，该财务报告已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字〔2013〕第 12-00037 号标准无保留意见的审计报告。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人的审计报告及附注。

一、发行人近三年主要财务数据

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2012 年末	2011 年末	2010 年末
资产总额	1,724,189.70	1,157,146.78	743,828.36
流动资产合计	114,545.71	108,323.06	103,947.17
固定资产合计	12,358.61	12,843.62	3,980.08
无形资产及其他资产合计	1,597,285.38	1,035,980.10	635,901.10
负债合计	571,585.31	539,947.89	432,977.78
股东权益合计	1,152,604.39	617,198.89	310,850.57
负债和所有者权益总计	1,724,189.70	1,157,146.78	743,828.36

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	23,574.67	49,388.15	30,242.34
营业利润	2,169.86	8,088.39	17,443.21
利润总额	12,008.36	16,466.18	23,638.18
净利润	11,616.92	15,234.57	20,987.30

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,705.54	10,874.35	-11,091.19
投资活动产生的现金流量净额	-25,908.46	-44,884.37	-33,090.19

筹资活动产生的现金流量净额	-5,566.38	34,445.52	28,758.52
现金及现金等价物净增加额	-12,769.31	435.49	-15,422.87

二、发行人财务分析

（一）财务概况

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字〔2013〕第12-00037号审计报告，截至2012年12月31日，公司总资产172.42亿元，负债57.16亿元，所有者权益115.26亿元，资产负债率为33.15%；2012年度实现主营业务收入2.36亿元，净利润1.16亿元；2010至2012三年平均净利润1.59亿元。

（二）资产负债结构分析

随着业务规模的不断发展，发行人资产总额由2010年的743,828.36万元增长到2012年的1,724,189.70万元，复合增长率为52.25%。公司资产大部分为无形资产和其他长期资产，2010-2012年无形资产分别为231,171.32万元、521,998.52万元和1,043,395.24万元，增幅较大，是因为公司承担着重庆西部物流园开发建设的职责，备受重庆市政府和沙坪坝区政府的支持，将园区内优质土地资产划入公司所致。国家发改委于2009年下半年以发改办经贸〔2009〕1422号文批复同意了《重庆市三基地四港区物流枢纽布局规划》，物流园从此开始进入了快速发展的时期，开始了全面项目建设。为保证物流园铁路物流枢纽的按时建成，适应物流园急剧增加的招商引资的需要，市政府授权公司对园区内土地进行整理开发，并将园区内优质土地资产划入公司。无形资产的增长带来了公司净资产的大幅增加，为公司进一步发展奠定了基础，公司净资产由2010年的310,850.57万元增长到2012年的1,152,604.39万元，复合增长率为92.56%。

其他长期资产2010-2012年分别为404,729.78万元和513,981.58万元、553,890.15万元，其他长期资产主要为未结算的土地整理支出，

以及代建基础设施支出，按成本进行初始计量。整片土地中的部分地块整治完毕挂牌出让后，收到财政拨付的出让成本，定期办理成本预结转。其他长期资产三年保持稳中有升态势。2012 年末发行人流动资产总额为 114,545.71 万元，占总资产 6.64%，主要由货币资金、其他应收款、存货构成。其他应收款主要为重庆沙坪坝区财政局的往来款和重庆建盈家鑫投资中心（有限合伙）的投资基金款，产生坏账的可能性较小；存货为建设保障房发生的成本支出。

从负债结构来看，负债以流动负债为主，2012 年末流动负债 374,562.96 万元占总负债的比例为 65.53%，主要为其他应付款和应付账款。2012 年末，应付账款 74,577.02 万元占流动负债的 19.91%，主要为应付施工方的工程款。由于物流园处于全面项目建设时期，且工期较长，形成了大量对施工方应付的工程款和土地整治款，该部分应付账款会根据双方约定的支付计划支付冲销。2012 年末，其他应付款 208,068.89 万元占流动负债的 55.55%，主要为应缴土地规费，占比 68.44%，其他主要为对入园企业收取的土地诚意金。由于物流园进行了大量土地整理工作，对已征地项目预提了土地规费，暂列入其他应付款科目，待实际缴纳后调入土地成本；另外由于大量开展招商引资工作，对入园企业收取部分土地诚意金，暂列入其他应付款，待土地招拍挂时全额退还企业。

综上，发行人资产和负债规模增长较为均衡，资产负债期限结构匹配较好，资产质量和流动性较好，财务状况较为稳健。

（三）营运能力分析

营运能力指标

单位：万元

项目	2012 年度/末	2011 年度/末	2010 年度/末
主营业务收入	23,574.67	49,388.15	30,242.34
主营业务成本	18,317.56	35,475.53	8,817.48

应收账款周转率（次）	134.49	281.75	-
存货周转率（次）	0.67	2.91	0.90
总资产周转率（次）	0.02	0.05	0.04

注： 1、应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款余额
2、存货周转率=主营业务成本/平均存货余额
3、总资产周转率=主营业务收入/平均资产总额

发行人存货主要为保障房的开发成本，主营业务成本也主要为结转的保障房开发成本，因此发行人存货周转率与当年保障房销售和建设计划密切相关，又由于保障房建设周期较长，因此存货周转率存在较大的波动性。发行人主营业务收入由保障房销售收入、管理费收入以及租赁、服务费收入构成，均为收到相关款项后再确认销售，基本不会形成应收账款，因此应收账款周转率极高。

2010-2012年，发行人总资产周转率分别为0.04、0.05、0.02，周转率水平比较低，主要系发行人近几年资产规模增长速度较快，且所进行的多为园区开发项目，回收周期较长，符合发行人所处行业的特点。

综上，发行人目前资产投资规模较大，行业特点决定了资产运营指标相对较低，但随着投资项目陆续进入回报期，发行人的业务收入将显著提高，运营能力也将得到改善。

（四）盈利能力分析

盈利能力指标

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	23,574.67	49,388.15	30,242.34
利润总额	12,008.36	16,466.18	23,638.18
主营业务利润率	16.52%	22.53%	65.30%
净资产收益率	1.31%	3.28%	6.75%

注： 1、主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入*100%
2、净资产收益率=净利润/平均净资产总额*100%

2010-2012年，发行人主营业务收入由保障房销售收入、管理费收入以及租赁、服务费收入构成。近三年主营业务收入分别为30,242.34

万元、49,388.15 万元、23,574.67 万元，利润总额分别为 23,638.18 万元、16,466.18 万元、12,008.36 万元，保持在较高水平。随着重庆市三基地四港区物流枢纽建设的启动，2010 年园区开发进入了高峰期，发生了较多的土地整理费用支出，带来了较多管理费收入，管理费收入占 2010 年主营业务收入 68.08%；伴随着园区开发的步伐，保障房的建设也不断加速，并在 2011 年形成销售高峰，保障房销售收入占 2011 年主营业务收入的 79.40%。2012 年保障房销售规模有所下降，使得主营业务收入和净利润均有所下降。随着园区的开发和成熟，发行人保障性住房建设的任务目标也由安置园区拆迁居民向为全市居民提供保障性住房转变，相关主营业务收入也将会得到持续增长。发行人主营业务盈利情况较好，近三年主营业务利润率均维持在较高水平。

由于土地整理规模的降低，2011 年利润总额较 2010 年有所减少，主要是由于在 2010 年大规模的土地整理开发之后，物流园 2011 年业务侧重点主要在保障房建设方面，土地整理费用支出较少，但物流园未来的发展仍需要大面积的土地供给，物流园尚有 3 万亩土地需要整治，因此，土地整治管理费收入仍将是发行人较为主要的收入来源，可以为发行人带来持续稳定的利润增长。

2010-2012 年，发行人净资产收益率分别为 6.75%、3.28%、1.31%，因为发行人承担西部物流园区的土地整治和安置房建设的职能，现阶段资本支出较大，投资回报期较长，导致净资产收益率水平较低。

综上，公司的主营业务突出，盈利能力较高。随着项目投资回报期的来临发行人的业务收入将不断增长，盈利能力将持续增强。

（五）偿债能力分析

偿债能力指标

项目	2012 年度/末	2011 年度/末	2010 年度/末
流动比率	0.31	0.28	0.35

速动比率	0.20	0.24	0.31
资产负债率	33.15%	46.66%	58.21%
利息保障倍数	0.80	2.03	3.26

注： 1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产*100%
4、利息保障倍数=（利润总额+列入财务费用的利息支出）/利息支出

发行人在快速发展的同时，一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与债务结构，保持一定的财务弹性，执行稳健的财务政策。从长期偿债指标来看，2010-2012年，发行人资产负债率分别为58.21%、46.66%、33.15%，呈逐年下降趋势。近三年发行人的利息保障倍数分别为3.26、2.03、0.80。2012年该指标较低是由于发行人保障房建设周期较长，年内投资较大但未形成销售，利润较低。随着各保障性住房建设项目的陆续建成并形成销售，该指标将得到明显改善。息税前利润对利息的保障程度较好，表明公司可以按时保障债务本息的偿付，公司长期偿债能力较强。

从短期偿债能力看，2010-2012年，发行人的流动比率分别为0.35、0.28、0.31，速动比率分别为0.31、0.24、0.20，指标水平均较低，但是发行人长期资产以土地使用权和土地整理、代建工程成本支出为主，具有较强的变现能力，流动性较好，对短期偿债能力形成一定的补充。

截至目前，公司保持了良好的信用记录，按时支付利息和本金，具备较强的外部融资能力。总体而言，公司财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，可支撑各项债务的按时偿还。

（六）现金流量分析

现金流量指标

单位：万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
经营活动产生的现金流量净额	18,705.54	10,874.35	-11,091.19
投资活动产生的现金流量净额	-25,908.46	-44,884.37	-33,090.19

筹资活动产生的现金流量净额	-5,566.38	34,445.52	28,758.52
现金及现金等价物净增加额	-12,769.31	435.49	-15,422.87

2010-2012 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -11,091.19 万元、10,874.35 万元、18,705.54 万元，呈逐年增加趋势，发行人收入的现金回流能力较强。

2010-2012 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -33,090.19 万元、-44,884.37 万元、-25,908.46 万元，投资活动现金流出一直较大，主要系发行人近三年用于园区开发和保障房建设等方面现金流出规模迅速扩大，投入资金明显增加，投资活动的现金流状况和发行人的业务发展一致。

2009-2011 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 28,758.52 万元、34,445.52 万元、-5,566.38 万元，发行人信用良好、对外融资能力较强，能够通过直接和间接融资为业务扩张提供资金支持，整体筹资能力较强，可以较好的保障到期债务的偿还。总体来看，发行人目前现金流充沛，资金周转情况良好。

综上，从长期看，发行人的长期投资活动将会在未来为企业带来持续稳定的现金流入，这为发行人今后的发展提供了一个坚实的基础，必将大大提升企业的偿债能力。

三、发行人 2010 年~2012 年经审计的合并资产负债表(见附表二)

四、发行人 2010 年~2012 年经审计的合并利润表(见附表三)

五、发行人 2010 年~2012 年经审计的合并现金流量表(见附表四)

第十二条 已发行尚未兑付的债券

本期债券是发行人首次公开发行的公司债券，截至本期债券发行前，发行人及控股子公司没有已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券以及中期票据。

第十三条 筹集资金用途

一、募集资金投向

本期债券募集资金 15 亿元，用于重庆西部物流园土主经济适用房建设项目、重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目、重庆西部现代物流产业园中干线道路及管网工程项目，上述项目均获得有权部门的审批，总投资达到 31.86 亿元。

项目名称	项目总投资 (万元)	拟使用募集资金 (万元)	占总投资 比例
重庆西部物流园土主经济适用房建设项目	81,812	39,000	47.67%
重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目	100,062	50,000	49.97%
重庆西部现代物流产业园中干线道路及管网工程项目	136,694	61,000	44.63%
合计	318,568	150,000	47.09%

二、募集资金投资项目概况

(一) 重庆西部物流园土主经济适用房建设项目

1、项目概述及投资额

该项目位于沙坪坝区土主镇，东邻邻渝高速，西邻梁滩河，用地 12.43 公顷，总建筑面积 32.49 万平方米，包括住宅、公建（商业）用房、配套设施、地下车库、设备及物管用房、小区绿化、道路及广场等。其中建设经济适用房 5020 套，建筑面积 29.78 万平方米。

该项目估算总投资 81,812 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费和建设期利息。

2、项目核准情况

该项目于 2011 年 06 月经重庆市沙坪坝区发展和改革委员会以《关于重庆西部物流园土主经济适用房建设项目可行性研究报告的批复》（沙发改〔2011〕593 号）批准以发行人为项目业主进行建设。

3、项目收益

该项目建设经济适用房 29.78 万平方米、建设配套商业用房 1.26 万平方米，经济适用房暂定以 2500 元每平方米的价格向符合条件的城镇低收入家庭销售，配套商业用房以 10000 元每平米的均价出售，按照以上数据测算，项目建成后销售收入合计 87,050 万元，具有较好的经济效益。

4、项目进度

该项目于 2012 年 2 月开工修建，截至 2012 年 12 月末，已投资 3.1 亿元。已经完成基础施工，对建筑主体地上部分已完成 10 层楼施工。

（二）重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目

1、项目概述及投资额

项目位于沙坪坝区西永组团 H 标准分区 H11-01/01、H15-01/01、H20-01/01 地块，总用地 18.81 公顷，建筑面积 42.80 万平方米，包括住宅、公建（商业）用房、配套设施、地下车库、设备及物管用房、小区绿化、道路及广场等。其中建设经济适用房 6500 套，建筑面积 38.30 万平方米。

该项目估算总投资 100,062 万元，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

2、项目核准情况

该项目于 2011 年 12 月经重庆市沙坪坝区发展和改革委员会以《关于重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目可行性研究报告的批复》（沙发改〔2011〕711 号）批准以发行人为项目业主进行建设。

3、项目收益

该项目建设经济适用房 38.30 万平方米、建设配套商业用房 1.94 万平方米，经济适用房暂定以 2500 元每平方米的价格向符合条件的城镇低收入家庭销售，配套商业用房以 10000 元每平米的均价出售，按照以

上数据测算，项目建成后销售收入合计 115,150 万元，具有较好的经济效益。

4、项目进度

该项目于 2012 年 6 月开工修建，截至 2012 年 12 月末，已投资 0.7 亿元。已经完成基础施工，对建筑主体地上部分已完成 2-3 层楼施工。

（三）重庆西部现代物流产业园中干线道路及管网工程项目

1、项目概述及投资额

该项目位于重庆西部现代物流产业园区内，由中干线南路、中路、北路及北线延长段道路组成，起于西井路，止于园区规划最北侧，南北走向，用地 52.40 公顷，道路总长 12.96 公里，路幅宽 36 米和 50 米。

该项目建设估算总投资 136,694 万元，包括：道路工程、桥梁工程、及其配套的综合管网（水、电、燃气、通信、有线、交通监控等）和景观工程（绿化、灯饰等）的工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。

2、项目核准情况

该项目于 2011 年 06 月经重庆市沙坪坝区发展和改革委员会以《关于重庆西部现代物流产业园中干线道路及管网工程可行性研究报告的批复》（沙发改〔2011〕588 号）批准以发行人为项目业主进行建设。

3、项目收益

对于该项目，发行人将由承接土地整理业务产生收益。该项目为重庆西部现代物流产业园区基础设施建设的重点工程。发行人承担该项目建设任务，并通过进行中干线沿线规划用于国际建材城、西部钢铁服务业基地、渝新欧国际公铁联运物流港的合计 6 平方公里土地的土地整理业务平衡资金支出。2013 至 2019 年，以上地块经过整治预计可以形成可出让的商业用地约 1200 亩、仓储及工业用地约 6000 亩，按照土地出让价格商业用地 180 万元/亩、仓储及工业用地 50 万元/亩，扣除土地整

治成本 13 万元/亩及不可返还的规费，其中商业用地规费 10.72 万元/亩、仓储及工业用地规费 8.72 万元/亩，发行人预计将由于从事该地块的土地整理业务获得约 35.72 亿元收入，完全可以覆盖该项目的投资总额，因此该项目具有良好的经济效益。

4、项目进度

该项目于 2012 年 3 月开工修建，截至 2012 年 12 月末，已投资 2 亿元。中、南、北段道路完成水稳层的建设；北线延长线完成桥梁上部结构。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人董事会承诺，将严格按照本期债券《募集说明书》中披露的募集资金用途及方式使用本期债券发行所募集的资金，并对本期债券募集资金的使用进行严格的管理：

1、发行人根据相关规定制定了完善的财务管理制度，并根据自身实际情况制定了《投资项目管理办法》、《建设项目资金管理办法》等相关管理程序和制度。发行人将严格按照公司财务管理程序和制度的要求，使用本期债券募集资金。

2、本期债券发行后，发行人将建立项目管理小组，负责本期债券募集资金的分配和使用管理，对募集资金的使用进行严格控制；同时，指定专人负责本期债券偿债账户管理、本息兑付、信息披露等相关事宜。

3、发行人与本期债券监管银行签署了《公司债券账户及资金监管协议》，由监管银行对本期债券募集资金的存放和使用进行监管。

第十四条 偿债保障措施

本期债券无担保，为保障债券投资者到期兑付本息的合法权益，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时也建立了完善的偿债计划。

一、本期债券偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券为期限 7 年，发行总额为 15 亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年年末每年分别偿还债券发行总额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

（四）偿债计划的制度安排

1、设立偿债账户与监管账户

本期债券将设立偿债账户和监管账户。偿债账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户，募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户。本期债券监管银行重庆三峡银行股份有限公司沙坪坝支行将按照《账户及资金监管协议》对偿债账户和募集资金账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

2、聘请债权代理人

为更好地保障债券持有人的利益，发行人聘请重庆三峡银行股份有限公司沙坪坝支行作为债权代理人，并签署《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。根据该协议，债权代理人有权代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼义务，组织召开债券持有人会议，办理债券持有人会议授权的其他事项。

二、本期债券偿债保障措施

（一）公司未来收入来源多元化，盈利能力较强，可保证按时偿还本期债券本息

目前发行人主营业务收入主要来自保障房收入、土地整理管理费收入以及租赁、服务费收入。近年来发行人主营业务发展迅速，盈利能力提升较快，2010至2012年分别实现主营业务收入3.02亿元、4.94亿元和2.36亿元，分别实现净利润2.10亿元、1.52亿元和1.16亿元。未来发行人将进一步改善业务结构，扩大收入来源。随着园区土地的逐步出让，发行人的管理费收入将获得稳定增长。随着园区的日益成熟和入园企业经济效益的产生，租赁、服务费收入也将迅速增长并在未来占据主导地位。因此，发行人多元化的收入来源和较强的盈利能力可保证

按时偿还债券本息。

(二) 本期债券募投项目能够产生充足的现金回流，对债券偿付提供有效保障

本期债券募集资金用于重庆西部物流园土主经济适用房建设项目、重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目、重庆西部现代物流产业园中干线道路及管网工程项目。

本期债券募集资金投向的重庆西部物流园土主经济适用房建设项目建设经济适用房 29.78 万平方米、建设配套商业用房 1.26 万平方米，重庆西部物流园回龙坝经济适用房建设项目建设经济适用房 38.30 万平方米、建设配套商业用房 1.94 万平方米。经济适用房暂定以 2500 元每平方米的价格向符合条件的城镇低收入家庭销售，配套商业用房按照 10000 元每平方米的均价出售。两个项目经济适用房建设面积合计 68.08 万平方米，销售价格合计 17.02 亿元。两个项目配套建设的商业用房合计 3.20 万平方米，售价合计 3.20 亿元。因此项目销售合计可以产生 20.22 亿元的收入。

对于重庆西部现代物流产业园中干线道路及管网工程项目，发行人将由承接土地整理业务产生收益。该项目为重庆西部现代物流产业园区基础设施建设的重点工程。发行人承担该项目建设任务，并通过进行中干线沿线规划用于国际建材城、西部钢铁服务业基地、渝新欧国际公铁联运物流港的合计 6 平方公里土地的土地整理业务平衡资金支出。2013 至 2019 年，以上地块经过整治预计可以形成可出让的商业用地约 1200 亩、仓储及工业用地约 6000 亩，按照土地出让价格商业用地 180 万元/亩、仓储及工业用地 50 万元/亩，扣除土地整治成本 13 万元/亩及不可返还的规费，其中商业用地规费 10.72 万元/亩、仓储及工业用地规费 8.72 万元/亩，发行人预计将由于从事该地块的土地整理业务获得约 35.72 亿元收入，完全可以覆盖该项目的投资总额。

以上三个项目均具有良好的经济效益，将为本期债券的本息偿付提供良好的保障。

（三）发行人资产可变现价值高

截至 2012 年 12 月底，发行人拥有 27 宗合计 1,860,191 平方米的土地使用权，价值合计 52.13 亿元。其中尚未抵押部分 220,935 平方米，合计 9.88 亿元。随着重庆市“一江两翼”物流发展战略的实施和西部新城的建设推进，上述土地资产将不断升值。同时，该资产具有较好的可变现性，当发行人的债务偿付出现临时性困难时，发行人可以通过短期融资提前偿还以释放抵押，有计划的变现部分土地资产，以保障债务的如期偿付。

（四）财政的有力支持

公司作为重庆市政府指定进行西部物流园开发建设的唯一主体，获得政府大力支持。为支持西部物流园的基础建设开发，根据重庆市财政局渝财税〔2008〕137 号文，从 2008 年起，园区内的地方税收及附加（不含房地产税收）全额返还用于园区建设，税收扶持政策执行至 2017 年；土地出让金、城市建设配套费等全额返还公司，按有关要求用于园区建设；上述资金返还由市、区两级财政分别及时足额拨付。2012 年，公司收到地方税收及附加返还 2.76 亿元，收到土地出让金、城市建设配套费等返还 0.24 亿元。随着园区的日益成熟和入园企业经济效益的产生，园区地方税收和土地价值将会显著增加，公司获得的返还资金也将稳步、持续增加，为本期债券的本息偿付提供良好的保障。

（五）继续优化公司资产负债结构，拓宽筹资渠道，加强资金管理，保障债券本息到期偿还。

发行人将继续优化资产负债结构，加强投融资管理。根据公司资金需求，探索建立多元化融资渠道，做到集中管理，统筹规划，合理使用。在资本支出项目上公司始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守公司的投

资管理制度。投资项目注重回报，公司努力使内部收益率大于行业基准收益率，风险规避措施到位，投资安全有保障。公司将进一步加强货币现金、应收账款和存货的管理，提高资金使用效率和流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，提高资金的自我调剂能力，保障本期债券本息兑付的可靠性。

第十五条 风险与对策

一、风险

投资者在购买本期债券时，除本募集说明书提供的资料外，应认真考虑下列各项风险因素：

（一）与本期债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策和国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期。在本期债券的存续期内，不排除市场利率上升的可能，市场利率的波动可能影响本期债券的投资收益水平。

2、兑付风险

在本期债券存续期间，受宏观经济政策、产业政策和市场运行状况等因素的影响，发行人的经营活动存在不能带来预期回报的可能性，使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

3、流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，将向有关证券交易场所或其他主管部门提出交易流通申请，但由于具体相关事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证一定能够按照预期实现。

（二）与行业相关的风险

1、宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

2、产业政策风险

发行人主要承担西部物流园及其配套服务区的开发建设和房地产开发。国家对固定资产投资、环境保护、城乡规划、土地利用、基础设施建设投融资等政策的调整可能造成发行人所处行业的营运模式发生变化。受此影响，发行人经营活动或盈利水平可能会出现不利变化。

3、经济周期风险

城市基础设施建设投资与经济周期具有相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能减少，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

（三）与发行人有关的风险

1、运营风险

发行人的经营范围主要包括西部物流园及其配套服务区的开发建设和房地产开发，现有的主营业务收入主要源于土地储备管理收入、安置房建设收入以及租赁、服务费收入，但土地价格容易受政府土地政策的调控和影响，有可能会对发行人收入和利润水平产生不利影响，降低发行人的预期收益，从而对发行人的盈利能力和正常运营造成负面影响。

2、持续融资风险

发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人的经营与发展具有重大影响。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一个时期的投资规模较大，有较大的资本支出压力。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

3、本期债券募集资金投向的风险

本期债券募集资金投资于中干线道路及管网工程、保障房项目，虽然发行人对本期债券募集资金投资项目进行了严格的可行性论证，但由于项目的投资规模较大，建设过程复杂，因此，在建设过程中，也将存

在项目管理和技术问题、原料或劳动力成本上涨以及政策调整等不确定性因素。资金到位情况、项目建设中的不可抗力等因素都可能影响到项目的建设、按期竣工和日后正常运营，并对项目的盈利产生不利影响。

二、对策

（一）与本期债券相关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟发行结束后，公司将积极申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

2、兑付风险对策

发行人将改善资产质量，特别是提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。并且，发行人将加强现金流动性管理，在充分分析未来资金流动状况的基础上确定其他筹资的规模和期限，控制本期债券的偿付风险。公司较强的偿债能力将保障本期债券本息兑付的可靠性。

3、流动性风险对策

本期债券发行结束后的一个月內，主承销商将协助发行人向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，主承销商和其他承销团成员也将促进本期债券交易的进行。另外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境也会随之改善，债券流动性风险将会有所降低。

（二）与行业相关的风险对策

1、宏观政策风险的对策

针对宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

2、产业政策风险的对策

西部物流园是重庆市为优化和提升全市产业结构、发展物流行业而规划建设的物流产业园区，是重庆市发展物流产业的主要基地，得到重庆市政府和沙坪坝区政府的大力支持。近年来，重庆市人民政府不断深化基础设施投融资、建设、运营体制改革，加强和扶持园区基础设施建设工作。作为重庆西部物流园基础设施建设和运营主体，发行人将继续获得重庆市政府和沙坪坝区政府的大力支持。另外，发行人将密切关注国家宏观调控政策动向，尽可能减小产业政策变动对公司经营管理的影响，保障企业持续平稳发展。

3、经济周期风险对策

发行人已形成了明确的主营业务模式，在重庆西部物流园城市基础设施建设领域具有较强的核心竞争力。随着重庆西部物流园经济发展水平的提高，对城市基础设施和公用事业的需求日益增长。发行人的业务规模和盈利水平也将随之提高，其抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。

（三）与发行人有关的风险对策

1、运营风险的对策：

随着西部大开发的逐步推进，以及重庆市被列为统筹城乡综合配套改革试验区，公司作为西部物流园基础设施建设的主体，得到了更多的政策支持。近年来，重庆市财政收入持续快速增长，为加大园区基础设施投资力度创造了良好的基础。随着园区开发不断深入，产业规模和就业人数的不断增加，公司能够充分享受到土地和房产增值收益，获取较多的土地出让、房产销售和租金收入，提高发行人债务偿还能力。

2、持续融资风险的对策

重庆市政府和沙坪坝区政府的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与政策性开发银行、商业银行等金融

机构保持着密切的业务合作，历史信用记录良好。发行人将依托市政府的支持，继续与政策性开发银行、商业银行等金融机构保持良好的合作关系，从而使自身继续保持较强的融资能力以应对较大的资本支出压力。

3、本期债券募集资金投向风险的对策

本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。在项目的实施过程中，发行人将积极加强各投资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，并积极制定完善各种应急预案，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

第十六条 信用评级

一、信用级别

经中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人的主体信用等级为 AA。

二、信用评级报告的内容摘要

（一）基本观点

中诚信国际肯定了沙坪坝区较强的经济财政实力、沙坪坝区政府给予公司的大力支持及公司充足的土地资产、稳定的现金流入等对公司发展的积极作用；同时，中诚信国际也关注到宏观政策变化、债务压力较大等因素对公司未来整体信用状况的影响。

（二）优势

- 1、重庆市和沙坪坝区经济发展快速，财政实力不断增强。
- 2、公司作为重庆市政府指定进行西部物流园开发建设的唯一主体，获得政府大力支持。
- 3、公司拥有充足的土地资产。

（三）关注

- 1、宏观政策变化给公司经营带来不确定性。
- 2、资本支出压力较大。

三、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，我公司将在 2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券的存续期内对本期公司债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

我公司将在本期公司债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并

提供相关资料，我公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

第十七条 法律意见

本期债券的发行人律师重庆志和智律师事务所出具了法律意见书。

发行人律师认为：

1、发行人现阶段已经取得了发行本期债券所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

2、发行人具备《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、行政法规及规范性文件规定的申请发行企业债券的主体资格和实质条件。

3、发行人已聘请具有执行证券相关业务资质的审计机构为本期债券的发行人出具审计报告。发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的信用评级机构对本期债券发行进行信用评级。

4、发行人已聘请具有从事企业债券承销业务资格的证券经营机构作为承销商负责承销本期债券。

5、《募集说明书》及其摘要已真实、完整的披露了法律、行政法规和规范性文件所要求的发行公司债券应予披露的事项。

综上所述，发行人律师认为，发行人本期债券发行，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》和发改财金〔2008〕7号文所规定的有关条件和国家有关主管部门以及政府审批机关的要求，发行人发行债券不存在法律障碍。

第十八条 其他需要说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第十九条 备查文件

一、备查文件：

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批准文件
- (二) 2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券募集说明书
- (三) 2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券募集说明书摘要
- (四) 发行人 2010~2012 年度经审计的财务报告
- (五) 2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券信用评级报告
- (六) 关于重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司发行公司债券之法律意见书
- (七) 重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券债权代理协议
- (八) 重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则

二、查询地址：

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

(一) 重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司

联系地址：重庆市沙坪坝区土主中路 199 号

联系人：谷永红、齐莹莹

电话：18983066688

传真：023-65472355

邮编：401333

(二) 齐鲁证券有限公司

联系地址：济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室

联系人：童德芳、吴大鹏、朱红霞、陈运伟

电话：0531-68889285

传真：0531-68889295

邮编：250001

网址：<http://www.qlzq.com.cn>

此外，投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书及其摘要全文：

<http://cjs.ndrc.gov.cn>

<http://www.chinabond.com.cn>

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：2013 年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司公司债券发行网点一览表

承销商	部门名称	联系地址	联系人	联系电话
一、主承销商				
▲ 齐鲁证券有限公司	▲ 固定收益总部	▲ 济南市市中区经七路 86 号证券大厦 2411 室	童德芳 吴大鹏 朱红霞 陈运伟	0531-68889285 0531-68889032 0531-68889931
二、副主承销商				
南京证券有限责任公司	固定收益部	南京市玄武区大钟亭 8 号	夏彤	025-83367888 -3089
三、分销商				
广发证券股份有限公司	销售交易部	广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼	黄静 王仁惠	020-87555888 -8437 020-87555888 -8342
信达证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼 4 层固定收益部	周涛 刘洋	010-63081063 010-63081062
爱建证券有限责任公司	固定收益总部	上海市浦东新区世纪大道 1600 号 32 层	刘丽娟 郎琳	021-68728995 021-68728957

附表二：发行人 2010 年～2012 年经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
货币资金	254,732,556.19	351,340,137.81	346,898,749.57
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款		3,505,875.10	
其他应收款	461,005,300.94	580,467,543.50	557,534,490.00
预付账款	27,282,368.13	1,776,519.00	37,000,000.00
期货保证金			
应收补贴款			
应收出口退税			
存货	402,436,889.01	146,140,513.72	98,038,485.09
待摊费用			
专项应收款			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	1,145,457,114.27	1,083,230,589.13	1,039,471,724.66
长期投资			
固定资产原值	133,525,154.36	133,361,154.36	42,452,675.83
减：累计折旧	9,939,078.89	4,924,968.01	2,651,855.22
固定资产净值	123,586,075.47	128,436,186.35	39,800,820.61
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额	123,586,075.47	128,436,186.35	39,800,820.61
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
待处理固定资产净损失			
固定资产合计	123,586,075.47	128,436,186.35	39,800,820.61
无形资产	10,433,952,350.00	5,219,985,200.00	2,311,713,200.00
其中：土地使用权	10,432,473,800.00	5,219,012,100.00	2,310,879,600.00
长期待摊费用（递延资产）		-	-
其他长期资产	5,538,901,496.50	5,139,815,814.16	4,047,297,837.21
其中：特准储备物资			
无形资产及其他资产合计	15,972,853,846.50	10,359,801,014.16	6,359,011,037.21
递延税款借项			
资产总计	17,241,897,036.24	11,571,467,789.64	7,438,283,582.48

发行人 2010 年 ~ 2012 年经审计的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
短期借款	201,000,000.00	64,000,000.00	-
应付票据	149,040,401.47	2,829,108.23	4,894,083.78
应付账款	745,770,164.70	1,195,292,165.33	937,461,192.43
预收账款	127,725.00	8,748.00	2,724.00
应付工资	578,959.42	911,818.82	599,240.54
应付福利费			
应付股利（应付利润）			
应付利息			
应交税金	77,471,893.02	97,671,810.16	59,811,883.23
其他应交款	851,541.12	1,697,821.01	603,415.23
其他应付款	2,080,688,917.94	2,280,927,202.42	1,800,090,802.37
预提费用			
预计负债			
递延收益			
一年内到期的长期负债	490,100,010.00	268,080,000.00	201,000,000.00
应付款证			
其他流动负债			
流动负债合计	3,745,629,612.67	3,911,418,673.97	3,004,463,341.58
长期借款	873,000,000.00	1,162,020,010.00	1,051,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	1,097,223,486.90	326,040,253.90	274,314,505.51
其他长期负债			
其中：特准储备基金			
长期负债合计	1,970,223,486.90	1,488,060,263.90	1,325,314,505.51
递延税款贷项			
负债合计	5,715,853,099.57	5,399,478,937.87	4,329,777,847.09
少数股东权益			
实收资本（股本）	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：国家资本	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
资本公积	10,459,902,900.00	5,222,017,000.00	2,310,879,600.00
盈余公积	56,614,103.67	44,997,185.18	29,762,613.54
未分配利润	509,526,933.00	404,974,666.59	267,863,521.85
所有者权益合计	11,526,043,936.67	6,171,988,851.77	3,108,505,735.39
负债和股东权益总计	17,241,897,036.24	11,571,467,789.64	7,438,283,582.48

附表三：发行人 2010 年 ~ 2012 年经审计的合并利润表

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	235,746,701.87	493,881,513.80	302,423,434.14
减：（一）主营业务成本	183,175,556.27	354,755,300.85	88,174,803.64
（二）主营业务税金及附加	13,624,770.01	27,870,827.75	16,778,903.80
主营业务利润	38,946,375.59	111,255,385.20	197,469,726.70
加：其他业务利润		40,000.00	
减：（一）营业费用			
（二）管理费用	17,288,902.85	30,563,462.34	23,336,467.74
其中：业务招待费	1,264,924.36	1,188,492.26	464,437.16
研究与开发费			
（三）财务费用	-41,134.99	-151,980.09	-298,861.27
其中：利息支出	8,347.77		
利息收入	52,308.26		
汇兑净损失			
（四）其他			
营业利润	21,698,607.73	80,883,902.95	174,432,120.23
加：（一）投资收益			
（二）期货收益			
（三）补贴收入	98,385,000.00	85,280,000.00	61,950,695.00
（四）营业外收入	2,000.00	409,312.07	
（五）其他			
减：（一）营业外支出	1,966.70	1,911,427.62	1,011.69
利润总额	120,083,641.03	164,661,787.40	236,381,803.54
减：所得税	3,914,456.13	12,316,071.02	26,508,851.13
少数股东损益			
净利润	116,169,184.90	152,345,716.38	209,872,952.41

附表四：发行人 2010 年～2012 年经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	257,140,893.17	182,196,993.74	49,254,930.46
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营有关的现金	838,537,028.22	291,797,447.60	120,414,153.10
现金流入小计	1,095,677,921.39	473,994,441.34	169,669,083.56
购买商品、接受劳务支付的现金	783,154,895.27	166,879,263.71	39,936,858.72
支付给职工及为职工支付的现金	10,007,411.84	7,552,782.04	6,068,140.56
支付的各项税费	38,981,404.57	6,403,298.87	341,814.77
支付的其他与经营有关的现金	76,478,842.05	184,415,635.10	234,234,211.48
现金流出小计	908,622,553.73	365,250,979.72	280,581,025.53
经营活动产生的现金流量净额	187,055,367.66	108,743,461.62	-110,911,941.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	50.00	-	-
收到的其他与投资有关的现金		430,165,710.00	423,449,600.00
现金流入小计	50.00	430,165,710.00	423,449,600.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	259,084,690.04	696,269,449.22	754,351,487.62
投资所支付的现金		-	-
支付的其他与投资有关的现金		182,740,000.00	-
现金流出小计	259,084,690.04	879,009,449.22	754,351,487.62
投资活动产生的现金流量净额	-259,084,640.04	-448,843,739.22	-330,901,887.62
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	24,424,200.00	-	-
借款所收到的现金	419,000,000.00	462,100,010.00	440,000,000.00
收到的其他与筹资有关的现金		183,340,000.00	-
现金流入小计	443,424,200.00	645,440,010.00	440,000,000.00
偿还债务所支付的现金	349,000,000.00	220,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	150,088,022.28	80,984,837.73	72,414,829.56
支付的其他与筹资有关的现金		-	-
现金流出小计	499,088,022.28	300,984,837.73	152,414,829.56
筹资活动产生的现金流量净额	-55,663,822.28	344,455,172.27	287,585,170.44
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-127,693,094.66	4,354,894.67	-154,228,659.15