

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

发行人 2013 年度履约情况及偿债能力分析报告

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

主承销商

齐鲁证券有限公司

二〇一四年四月

齐鲁证券有限公司作为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的主承销商,按照“发改办财金[2011]1765号”文的有关规定,对重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司(以下简称“公司”或“发行人”)2013年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析,具体情况公告如下:

一、本期债券基本要素

(一)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。

(二)发行总额:人民币15亿元。

(三)债券期限:7年期

(四)债券利率:7.08%

(五)发行价格:债券面值100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

(六)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。

(七)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。

(八) 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：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)。

(九) 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行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) 发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2013年10月18日。

(十一) 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。

(十二) 计息期限：自2013年10月18日起至2020年10月17日止。

(十三) 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。

(十四) 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)。

(十五) 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)。

(十六) 本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

(十七) 承销方式：承销团余额包销。

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

(二十) 担保情况：本期债券无担保。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

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于2013年11月5日在银行间市场上市流通，简称“13渝西物流债”，证券代码为1380317.IB；2013年11月27日在上海证券交易所上市，简称“13渝物流”，证券代码为124376.SH。

(二) 募集资金使用情况

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。

（三）付息情况

本期债券的付息日为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）。截至本报告出具日，本期债券尚无需付息。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、发行人于2013年10月16日在中国债券信息网披露了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文件，包括募集说明书及摘要、评级报告、法律意见书、2010-2012年度审计报告等文件。

2、发行人于2013年11月4日在中国债券信息网披露了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交易流通信息。

发行相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、发行人于2013年11月26日在上海证券交易所网站发布了关于2013年重庆西部现代物流产业园区开发建设投资有限责任公司公司债券上市交易的公告。

三、发行人偿债能力

发行人2013年的合并财务报表由大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(大信审字[2014]第12-00021号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人2013年度完整的经审计的财务报告及其附注。发行人近两年经审计的主要财务数据及指标:

合并资产负债表主要指标

单位:元

| 项目 | 2013/12/31 | 2012/12/31 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 资产总额 | 20,070,652,499.98 | 17,241,897,036.24 |
| 流动资产合计 | 12,901,825,398.37 | 11,577,930,914.27 |
| 非流动资产合计 | 7,168,827,101.61 | 5,663,966,121.97 |
| 负债合计 | 8,331,194,542.01 | 5,715,853,099.57 |
| 所有者权益合计 | 11,739,457,957.97 | 11,526,043,936.67 |

合并利润表主要指标

单位:元

| 项目 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|--------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 111,635,971.94 | 235,746,701.87 |
| 营业利润 | 75,323,353.35 | 21,698,607.73 |
| 利润总额 | 194,038,411.54 | 120,083,641.03 |
| 净利润 | 140,843,121.30 | 116,169,184.90 |

合并现金流量表主要指标

单位:元

| 项目 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|---------------|-------------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -228,848,667.19 | 187,055,367.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,248,479,975.55 | -259,084,640.04 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,763,540,568.48 | -55,663,822.28 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 286,211,925.74 | -127,693,094.66 |

（一）资产与负债结构分析

发行人 2012-2013 年资产总额分别为 172.42 亿元、200.71 亿元，其中流动资产占比分别为 67.15%、64.28%，维持较稳定状态。2012-2013 年负债总额分别 57.16 亿元、83.31 亿元，资产负债率分别为 33.15%、41.51%，保持在较低水平，偿债能力较强。

（二）盈利能力分析

单位：万元、%

| 项 目 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|---------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 111,635,971.94 | 235,746,701.87 |
| 营业利润 | 75,323,353.35 | 21,698,607.73 |
| 净利润 | 140,843,121.30 | 116,169,184.90 |
| 主营业务利润率 | 89.78% | 16.52% |
| 净资产收益率 | 1.21% | 1.31% |

注：主营业务利润率=主营业务利润/主营业务收入*100%

净资产收益率=净利润/平均净资产总额*100%

2013 年发行人主营业务收入由管理费收入和租赁、服务费收入构成，较 2012 年业务收入构成减少了保障房收入，因此造成 2013 年主营业务收入较 2012 年减少了 52.65%。随着园区的开发和成熟，发行人相关营业收入将会得到持续增长，近两年主营业务利润率均维持在较高水平。

2012—2013 年，发行人净资产收益率分别为 1.31%、1.21%，因为发行人的行业特性，其资本支出较大，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。

(三) 营运能力分析

单位：元、次/年

| 项 目 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|---------|----------------|----------------|
| 主营业务收入 | 111,635,971.94 | 235,746,701.87 |
| 主营业务成本 | 4,413,512.63 | 183,175,556.27 |
| 应收账款周转率 | 28,206.57 | 134.49 |
| 存货周转率 | 0.0004 | 0.67 |
| 总资产周转率 | 0.01 | 0.02 |

注：应收账款周转率=主营业务收入/平均应收账款余额

存货周转率=主营业务成本/平均存货余额

总资产周转率=主营业务收入/平均资产总计余额

发行人的存货主要为保障房的开发成本与土地资产，主营业务成本也主要为结转的保障房开发成本与租赁、服务费成本，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收入，基本不会形成应收账款，因此应收账款周转率极高。

2012—2013年，发行人总资产周转率分别为0.02次/年、0.01次/年，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) 偿债能力分析

| 项目 | 2013 年末/年度 | 2012 年末/年度 |
|-------|------------|------------|
| 流动比率 | 3.18 | 3.09 |
| 速动比率 | 0.46 | 0.20 |
| 资产负债率 | 41.51% | 33.15% |

注：资产负债率 = 总负债/总资产×100%

流动比率 = 流动资产/流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货)/流动负债

从短期偿债能力看，2012—2013 年，发行人流动比率分别为 3.09、3.18，速动比率分别为 0.20、0.46，短期偿债能力较好。2012 年至 2013 年资产负债率为 33.15%、41.51%，虽然逐年增加但仍处于较低水平。

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。

(五) 现金流分析

单位：元

| 项目 | 2013 年度 | 2012 年度 |
|---------------|-------------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -228,848,667.19 | 187,055,367.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,248,479,975.55 | -259,084,640.04 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,763,540,568.48 | -55,663,822.28 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 286,211,925.74 | -127,693,094.66 |

2012—2013年经营活动产生的现金流净额分别为1.87亿元、-2.29亿元，其经营活动产生的现金流出主要系支付其他与经营活动有关的现金。2012—2013年，发行人的投资活动产生的现金流量净额分别为-2.59亿元、-12.48亿元，投资活动现金流出一直较大，主要系发行人近两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与发行人的业务发展一直。

2012—2013年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为

-5,566.38万元、17.64亿元，发行人信用良好，对外融资能力较强，可以较好地保障到期账务的偿还。

综上，发行人目前现金流充沛，资金周转情况良好。

四、发行人最新债券发行情况

截至2013年12月31日，除本期债券外，发行人无其他已公开发行尚未兑付的其他企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

五、担保人最新情况

本期债券无担保。

综上所述，发行人短期偿债能力较强、负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好的保障。总体上，发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

(本页无正文，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发行人 2013 年度履约情况及偿债能力分析报告
》 签字盖章页)

