

**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2018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

中泰证券股份有限公司

二〇一九年五月

重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）作为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“渝西物流”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司对外公布的《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司2018年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向中泰证券提供的其他材料。中泰证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。

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) 债券余额：人民币9亿元。

(四) 债券期限：7年期

(五) 债券利率：7.08%

(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：主承销商为中泰证券股份有限公司，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

发行人已按照2013年重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于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。2013年11月27日在上海证券交易所上市，简称“13渝物流”（“PR渝物流”），证券代码为124376。

（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。目前募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。

（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。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了2014年-2018年度应付的利息（及本金）。发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网、上海证券交易所网站等媒体披露。已披露的相关文件及时间如下：

序号	文件名称	披露时间
1	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2013年年度报告	2014/04/29
2	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	2014/05/01
3	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司2014年度中期报告	2014/08/27
4	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2014年付息公告	2014/10/13
5	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2014年度履约情况及偿债能力分析报告	2015/04/30
6	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2014年年度报告	2015/04/30
7	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司2015年度跟踪评级报告	2015/06/30
8	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司2015年中期报告	2015/09/21
9	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2015年付息公告	2015/10/12
10	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司2015年年度报告	2016/04/29
11	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司主体与2013年度企业债券2016年度跟踪评级报告	2016/06/13
12	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2016年付息公告	2016/10/11
13	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2016年分期偿还本金公告	2016/10/11
14	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2016年分期偿还本金提示性公告	2016/10/13
15	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司2016年年	2017/04/28

	度报告	
16	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司 2016 年年度报告摘要	2017/04/28
17	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 2016 年度履约情况及偿债能力分析报告	2017/05/24
18	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司主体与 2013 年度企业债券 2017 年度跟踪评级报告	2017/06/30
19	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 2017 年半年度财务报告及附注	2017/08/31
20	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 2017 年半年度报告	2017/09/01
21	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 2017 年分期偿还本金公告	2017/10/11
22	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 2017 年付息公告	2017/10/11
23	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 2017 年分期偿还本金提示性公告	2017/10/13
24	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告	2018/01/12
25	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于董事发生变动的公告	2018/01/12
26	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于监事发生变动的公告	2018/01/12
27	中诚信国际关于关注重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司 2017 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2018/01/18
28	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 2017 年年度报告	2018/04/28
29	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 2017 年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2018/04/28
30	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告	2018/06/27
31	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 2017 年度履约情况及偿债能力分析报告	2018/06/29
32	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于监事发生变动的公告	2018/07/04
33	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于董事发生变动的公告	2018/07/04
34	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 2018 年半年度报告	2018/09/01
35	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 2018 年半年度财务报告及附注	2018/09/01
36	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 2018 年付息公告	2018/10/09
37	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 2018 年分期偿还本金公告	2018/10/09
38	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 2018 年付息兑付公告	2018/10/10
39	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 2018 年分期偿还本金提示性公告	2018/10/15

40	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于董事长发生变动的公告	2019/02/28
41	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于名称及经营范围变更的公告	2019/04/23
42	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司关于公司债券信息披露事务负责人发生变动的公告	2019/04/23
43	中诚信国际关于确认重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司主体信用等级及维持相关债项信用等级的公告	2019/04/29
44	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2018 年度审计报告	2019/04/30
45	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司公司债券 2018 年年度报告	2019/04/30
46	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司公司债券 2018 年年度报告摘要	2019/04/30

三、发行人偿债能力

发行人2018年的合并财务报表由信永中和会计师事务所（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（XYZH/2019CQA10055）。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2018年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：人民币元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	54,023,511,472.66	52,082,693,525.13
其中：流动资产	22,279,794,068.68	27,829,412,634.71
非流动资产	31,743,717,403.98	24,253,280,890.42
负债合计	32,277,354,806.63	31,931,373,145.06
其中：流动负债	8,421,137,867.86	7,487,535,083.80
非流动负债	23,856,216,938.77	24,443,838,061.26
所有者权益合计	21,746,156,666.03	20,151,320,380.07
其中： 归属于母公司所有者权益	20,966,035,948.85	19,579,046,666.09
流动比率（倍）	2.65	3.72
速动比率（倍）	1.76	2.55
资产负债率（%）	59.75	61.31

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=负债总额/资产总额。

发行人 2017 年、2018 年资产总额分别为 520.83 亿元和 540.24 亿元，其中流动资产占比分别为 53.43% 和 41.24%，维持较稳定状态。2017 年和 2018 年负债总额分别 319.31 亿元和 322.77 亿元，资产负债率分别为 61.31% 和 59.75%，保持在较低水平，偿债能力较强。

从短期偿债能力看，2017-2018 年，发行人流动比率分别为 3.72 和 2.65，速动比率分别为 2.55 和 1.76，短期偿债能力较好。

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。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：人民币元

项目	2018年	2017年
营业收入	2,314,315,968.94	1,988,539,193.19
营业成本	1,178,645,367.20	1,032,566,182.21
利润总额	1,025,450,093.55	934,306,787.35
净利润	862,897,738.18	788,010,907.67
其中：归属于母公司所有者的净利润	859,125,353.19	789,157,356.41
经营活动产生的现金流量净额	1,199,126,969.78	3,407,705,686.62
投资活动产生的现金流量净额	-4,278,323,953.78	-6,217,966,454.23
筹资活动产生的现金流量净额	-1,127,780,195.90	4,250,231,078.25
现金及现金等价物余额	2,307,085,694.95	6,514,058,031.69

2018 年发行人营业收入由土地整治收入、管理费收入和物业相关收入构成，公司本年度实现营业收入 23.14 亿元，较 2017 年增长 16.38%，主要是由于土地整治收入和物业相关收入的增长。2018 年公司土地整治收入 14.74 亿元，占比 63.70%，管理费收入 7.64 亿元，占比 33.02%，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。

2018 年度，公司经营性应付项目变动较大，公司经营活动产生的现金流量净额为 11.99 亿元，相比 2017 年大幅减少。2017-2018 年，公司投资活动现金流出一直较大，主要系公司近两年用于园区开发和安置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相匹配。公司报告期内取得借款收到的现金减少，偿还债务支付的现金，因此公司筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年有所减少。

四、发行人最新债券发行情况

截至本报告出具日，除本期债券外，公司已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

债券名称	起息日	期限	票面利率	规模
18 西部物流 PPN001	2018/11/28	1年	5.36%	10亿元
18 西部物流 PPN002	2018/12/21	3年	6.00%	10亿元
18 西部物流 MTN001	2018/09/06	5年	6.50%	10亿元
17 渝物 01	2017/9/26	7年	6.30%	15亿元
17 西部物流 MTN001	2017/9/28	5年	5.50%	10亿元
17 西部物流 PPN001	2017/8/18	3年	6.09%	8亿元
16 西部物流 PPN001	2016/12/15	3年	5.40%	3亿元
16 渝西债	2016/6/29	3年	4.33%	10亿元
渝西物流 3.25% 2021	2016/9/6	5年	3.25%	5亿美元

报告期内，公司发行债券足额付息。

五、担保物/担保人最新情况

本次债券无担保。

六、本期债券跟踪评级情况

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由中诚信国际信用评级有限责任公司进行评级，中诚信对重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。跟踪评级期间，中诚信将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

2018 年 6 月 27 日，中诚信国际信用评级有限责任公司公布《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报

告》，确定维持公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，并维持“13渝西物流债/PR渝物流”的信用等级为 AA+。

七、其他重大事项

截至2018年12月31日，公司无需要披露的其他重大事项。

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2018年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

