
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

(重庆市沙坪坝区土主中路 199 号)



2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券

(“一带一路”建设) (第一期)

募集说明书摘要

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



(内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼)

签署日期: 2020 年 2 月 28 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本募集说明书及其摘要的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合本公司的实际情况编制。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、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。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织落实募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。公司的信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约风险或违约情形的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己的名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于

与公司、增信机构（如有）、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其他相关信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次债券发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，公司经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或者持有本次公司债券视作同意接受债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的其他相关约定。

除本公司和主承销商外，公司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。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

公司特别提醒投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书“风险因素”等有关章节。

一、 本次债券主体评级为 AA+，债项评级为 AA+。本次债券上市前，公司最近一期期末（2019 年 9 月 30 日）未经审计合并报表口径的净资产（含少数股东权益）为 224.35 亿元，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 8.11 亿元（归属母公司股东的利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。公司经中国证监会“证监许可[2019]1967 号”文核准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 20 亿元（含）的公司债券。

二、 本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要再在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券交易流通时出现困难。

三、 本次债券发行对象为合格投资者中的机构投资者。合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合相关法律法规的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等。

四、 受我国经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化等因素的影响，市场利率具有一定的波动性。由于本次债券可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

五、 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的有效决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等的效力和约束力。本次债券持有人认购、受让或通过其他合法方式取得本次债券之行为

均视作同意并接受发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。关本次债券的《债券持有人会议规则》详细情况请参见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

六、 本次债券为无担保债券，经中诚信证券评估有限公司评定，公司主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。根据中诚信证券评估有限公司的符号及定义，该信用等级表明公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。信用评级系为投资者提供参考，不代表评级机构对本次债券的偿付作出任何保证或投资价值判断。评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并每年对公司主体信用和本次债券进行跟踪评级。

七、 依据主管机关批文发行的本次债券计划命名为“重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）”。由于项目实际情况造成本次债券中的一期或多期募集资金无法用于“一带一路”项目的，则对应的各期债券将命名为“重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第×期）”（如有，以发行时命名为准）。

八、 最近三年及一期末，公司应收账款余额分别为 67.07 万元、778.73 万元、10,591.12 万元和 12,405.41 万元，其他应收款余额分别为 893,821.22 万元、1,202,825.93 万元、1,235,989.28 万元和 1,434,775.51 万元。公司最近三年及一期，应收款项余额总体呈上升趋势，其中应收账款主要是与上游客户的应收款项，且账龄以 1 年以内为主，而其他应收款余额主要是应收沙坪坝财政局、重庆联集信息产业发展有限公司、重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司等公司的借款，非经营性其他应收款占其他应收款余额的比重为 99.70%，账龄以 1 年以内为主，预计产生坏账的可能性较小。因此，虽然公司应收款项账期相对较短，质量较好，但其余额相对较大，存在应收款项回收的风险。

九、 最近三年及一期末，公司合并报表中一年内到期的非流动负债分别为 189,158.00 万元、409,960.00 万元、582,952.50 万元和 874,904.00 万元，占流动负债的比例分别为 27.98%、54.75%、69.22%和 78.00%。公司以往随着经营业

务规模扩大，增加了借款融资，短期债务规模的大幅增长对发行人短期偿债能力提出了较高要求，存在一定的短期偿债压力风险。

十、截至 2019 年 9 月 30 日，公司有息债务为 2,742,872.90 万元。主要是近年来公司有大量一级土地开发和基础设施建设任务，主要通过项目融资等拉动，导致公司负债规模逐年增加，公司债务负担较重。预计未来随着相关项目的投入运营，项目效益逐步显现后，资产负债率水平有望得到好转。但公司未来若不能将资产负债率控制在适当的范围，则有可能限制公司进一步融资的空间，进而对公司未来的发展产生不利影响。

十一、截至 2019 年 9 月 30 日，公司合并口径对外担保余额 629,962.00 万元，占净资产的比例为 28.08%，公司合并口径对内担保余额为 150,550.00 万元，占净资产的比例为 6.71%，发行人累计对内对外担保余额合计为 780,512.00 万元，占净资产的比例为 34.79%。其中对外担保中包括公司为重庆铁路口岸物流开发有限责任公司担保 91,512.00 万元，为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司担保 338,700.00 万元，为重庆共享工业投资有限公司担保 193,000.00 万元，为重庆市沙坪坝区土地整治储备中心担保 6,750.00 万元。若担保对象未能按期足额偿还债务，公司将履行代偿义务，从而给自身的偿债能力带来不利影响。

十二、发行人主营业务与土地市场关系密切，受政策变化以及物流园招商引资情况等因素的影响，业务模式及收入状况或存在一定的不确定性。在此提示本次债券投资者未来可能产生发行人由于业务模式及收入状况或存在一定的不确定性带来的收入变动风险。

十三、发行人其他非流动资产金额较大，占总资产比例较高，最近一期占比为 48.40%。发行人其他非流动资产主要为基础设施建设过程中发生的拆迁安置费用、工程费用、资本化利息等支出。该部分资产将在政府出具批复文件后进行移交。在此提示投资者关注其他非流动资产金额较大及移交时间不确定的风险。

十四、近年来，公司业务规模快速扩大，整体收入处于增长趋势，但因发行人大部分项目尚处于建设投入期、回收周期较长，对园区的开发建设运营支出规模产生了较大的影响。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 78,316.77 万元、78,801.09 万元、86,289.77 万元和 58,396.65

万元，平均净资产收益率分别为 4.66%、4.11%、4.12%和 2.64%。如果未来发行人不能通过合理经营提升盈利水平，将对公司盈利能力造成直接的影响。

十五、发行人作为国际物流枢纽园主要开发建设运营商、投融资主体，承担着园区拆迁安置房建设、基础设施及配套建设、一级土地开发等职能。近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-309,545.68 万元、-621,796.65 万元、-427,832.40 万元和-134,527.77 万元。近年来发行人有多项重大投资处于实施或计划实施过程中，行业特点决定了发行人项目投资金额较大，对资金的需求较大，资本支出水平较高，将在短期内面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

十六、发行人主要存货为储备整治土地资产，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，发行人合并口径的存货金额分别为 951,456.64 万元、871,976.95 万元、742,738.53 万元和 719,291.86 万元，占流动资产的比重分别为 40.26%、31.33%、33.34%和 29.66%。若未来宏观经济、相关政策或当地市场出现波动时，可能会影响发行人拥有土地资产的价值，进而对发行人的盈利产生影响。

十七、发行人 2016 年、2017 年和 2018 年的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.81、0.84、0.66，2018 年发行人 EBITDA 较 2017 年有所下降，主要原因系 2018 年园区建设步伐加快，工程施工建设增加，导致资本化利息支出增加，因此 EBITDA 利息倍数有所下降。在此提示本次债券投资者关注发行人 EBITDA 利息保障倍数对本息保障能力较弱的风险。

目录

释义.....	9
第一节 发行概况.....	11
一、本次债券的核准情况.....	11
二、本次债券的基本条款.....	11
三、本次债券发行的有关机构.....	15
四、认购人承诺.....	18
五、公司与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
第二节 风险因素.....	19
一、与本次债券有关的风险.....	19
二、与公司相关风险.....	20
第三节 公司及本次债券的资信状况.....	28
一、资信评级机构及信用评级情况.....	28
二、信用评级报告主要事项.....	28
三、公司的资信情况.....	30
第四节 公司基本情况.....	34
一、公司基本信息.....	34
二、公司历史沿革.....	35
三、公司股权结构.....	37
四、公司独立经营情况.....	38
五、公司重要权益投资情况.....	40
六、公司内部组织架构设置和治理结构.....	49
七、公司董事、监事和高级管理人员.....	55
八、公司业务情况.....	63
九、公司所在行业现状及发展前景.....	82
十、公司报告期是否存在重大违法违规行为.....	87
十一、公司关联交易情况.....	87
十二、信息披露事务安排.....	91
第五节 财务会计信息.....	92
一、最近三年及一期的财务报表.....	92
二、合并财务报表范围变化.....	104

三、发行人最近三年一期的财务指标	105
四、管理层讨论与分析	107
五、有息负债	143
六、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化	143
七、其他重要事项	144
八、资产权利限制情况分析	147
第六节 募集资金运用	149
一、募集资金用途基本情况	149
二、本次发行公司债券募集资金的使用计划	149
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	166
四、募集资金专项账户管理安排	167
五、前次募集资金使用情况	167
六、募集资金监管机制	169
七、发行人关于本次债券募集资金使用的承诺	169
第七节 备查文件	170

释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、国际物流	指	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司
国际物流枢纽园、物流园、园区	指	重庆国际物流枢纽园区
本次债券、本次公司债券	指	指发行额度为不超过人民币 20 亿元的重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）
本期债券	指	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）
本次发行	指	指本次公司债券的发行
募集说明书	指	《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）募集说明书》
发行公告	指	指公司为本次发行而制作的《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）发行公告》
簿记建档	指	指由簿记管理人记录投资者认购价格及数量意愿的程序，该程序由簿记管理人和发行人共同监督
余额包销	指	本次债券的主承销商根据承销协议的约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
簿记管理人、国融证券、主承销商、债券受托管理人	指	国融证券股份有限公司
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下拥有本次债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中国证券登记公司、债券登记托管机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
法律顾问、律师事务所	指	国浩律师（重庆）事务所
审计机构、会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司

《债券受托管理协议》	指	《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）之受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）持有人会议规则》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2016 年、2017 年、2018 年以及 2019 年 1-9 月
最近三年		2016 年、2017 年、2018 年
最近一期		2019 年 1-9 月
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国法定及政府指定的节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
我国、中国	指	中华人民共和国（为本募集说明书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）

注：

1、本募集说明书摘要中部分合计数与各分项数值直接相加之和在尾数上可能略有差异，系因四舍五入造成。本募集说明书中所引用的发行人 2016 年度、2017 年度及 2018 年度财务数据已经审计，2019 年 1-9 月财务数据未经审计。

2、发行人于 2019 年 4 月 12 日将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变更为重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司，为避免歧义，本募集说明书将园区名称重庆西部现代物流产业园区修改为重庆国际物流枢纽园区，并将募投项目名称做相应修改。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

本次债券发行经公司董事会于 2018 年 12 月 18 日审议通过，由公司出资人沙坪坝国资管理中心于 2019 年 1 月 11 日决议通过。

经中国证监会于 2019 年 10 月 23 日签发的“证监许可[2019]1967 号”文件核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 20 亿元（含）的公司债券。

二、本次债券的基本条款

（一）债券名称：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）。

（二）发行主体：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司。

（三）发行方式：本次公司债券采取分期发行方式，本期为首期发行，面向合格投资者公开发行。

（四）发行规模：本次债券的发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），采用分期方式发行，本期债券发行规模为不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）。

（五）票面金额和发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值发行。

（六）债券品种及期限：本期债券分两个品种，品种一为 5 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券，在债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售权。本期债券引入双品种互拨选择权，互拨比例不受限制。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终确定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

（七）债券形式：本次债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户登记托管。

（八）票面利率：本次债券采用固定利率形式，本次公司债券票面利率将由公司与主承销商根据网下簿记建档结果协商确定。

本次债券票面利率存续期内前 3 年固定不变；在本次债券存续期的第 3 年末，如公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（九）发行人调整票面利率选择权：

对于本期债券品种一，无发行人调整票面利率选择权；

对于本期债券品种二，发行人有权决定是否在存续期的第 3 个计息年度末调整本期债券第 4 个和第 5 个计息年度的票面利率。发行人将于本期债券存续期的第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减调整幅度）以及调整幅度。若发行人未在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使调整票面利率选择权，则本期债券第 4 个和第 5 个计息年度票面利率仍维持原有计息年度票面利率不变。

（十）投资者回售选择权：公司发出是否调整本次债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券存续期内第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本次债券。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给公司的，须于本公司调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本次债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，本公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受本公司的上述安排。

（十一）投资者回售登记期：投资者拟部分或全部行使回售选择权，需按本公司发布的关于投资者行使债券回售选择权的提示性公告后 5 个交易日内进行

登记，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记期进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券。

（十二）本息支付方式和支付金额：

本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券本息的偿付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时，投资者持有的本次债券最后一期利息和等于票面总额的本金。

（十三）起息日：本次债券的起息日为 2020 年 3 月 4 日。

（十四）利息登记日：本次债券的利息登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十五）付息日：

品种一的付息日为 2021 年至 2025 年每年（不含发行当年）的 3 月 4 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

品种二的付息日为 2021 年至 2025 年每年（不含发行当年）的 3 月 4 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 3 月 4 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

（十六）本金支付日：

品种一的本金支付日为 2025 年 3 月 4 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

品种二的本金支付日为 2025 年 3 月 4 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2023 年 3 月 4 日。

（十七）担保情况：本次债券无担保。

（十八）募集资金用途：本次债券募集资金计划使用不少于核准总额的 70% 用于投资、建设或运营“一带一路”项目、偿还“一带一路”项目形成的专项有息债务等用途。不超过核准总额的 30% 的募集资金用于补充流动资金，偿还公司负债等符合法律、法规及相关规定的用途。

（十九）募集资金专项账户：公司将根据相关法律、法规的规定指定募集资金专项账户，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（二十）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司评定，公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。中诚信将在本次债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

（二十一）承销方式：本次公司债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。

（二十二）债券受托管理人：国融证券股份有限公司

（二十三）发行方式及配售规则：本次债券发行采取网下面向机构投资者询价配售的方式。网下申购由本公司与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

（二十四）向公司股东配售安排：本次公司债券不向公司股东优先配售。

（二十五）拟上市交易场所：本次公司债券发行完成后，公司将申请本期公司债券于上交所上市交易。

（二十六）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本次债券发行的有关机构

(一) 发行人：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

住所：重庆市沙坪坝区土主中路 199 号

法定代表人：谷永红

联系地址：重庆市沙坪坝区土主中路 199 号

联系人：齐莹莹

电话：023-65685555

传真：023-65685555

(二) 主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国融证券股份有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼

法定代表人：张智河

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1196 号世纪汇大厦 2 座 11 楼

联系人：李声旺、岑汉峰、包阔

电话：021-61984008

传真：021-50908728

(三) 律师事务所：国浩律师（重庆）事务所

住所：重庆市江北区江北城西大街 25 号平安财富中心 8 楼 1-6 号

法定代表人：周媛

联系地址：重庆市江北区江北城西大街 25 号平安财富中心 8 楼 1-6 号

联系人：余皓云

电话：023-86798588/67758383

传真：023-86798722

（四）会计师事务所：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执行事务合伙人：李晓英、张克、叶韶勋

联系地址：重庆市北部新区经开园金渝大道 99 号 26 楼

联系人：李娜

电话：023-88755566

传真：023-88755566

（五）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：闫衍

联系人：李龙泉、孙颖熙

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

（六）募集资金及偿债保障金专项账户开户银行：

1、中国工商银行股份有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司重庆小龙坎支行

住所：重庆市沙坪坝小龙坎新街 75 号

负责人：常辉

联系地址：重庆市沙坪坝区小龙坎新街 75 号

联系人：戴为

电话：15320206600

传真：023-65304548

2、哈尔滨银行股份有限公司

开户银行：哈尔滨银行股份有限公司重庆西永支行

住所：重庆市渝中区五一路 197 号

负责人：杨晓东

联系地址：重庆市渝中区五一路 197 号

联系人：黄雪莉

电话：023-88867536

传真：023-88867536

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人、以其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、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，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上交所上市交易，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。

五、公司与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及其经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券有关的风险

（一）利率风险

受宏观经济运行状况、财政政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，市场利率的波动可能使本次债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请债券在上交所上市流通。由于本次债券申请上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司无法保证本次债券能够按照预期上市交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易和持续满足上市条件。因此，投资者可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券无担保。在本次债券的存续期间，如果由于不能控制的市场及环境变化，公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能使本次债券不能按期足额偿付。

（四）资信风险

本公司目前资产质量和流动性良好，盈利能力和现金获取能力强，能够按时偿付债务本息，且公司在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其它承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，亦将可能使本次债券投资者受到不利影响。

（五）信用评级变化的风险

本次债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定本次债券的主体长期信用等级为 AA+，评定本次债券的信用等级为 AA+。虽然公司目前资信状况良好，但在本次债券的存续期内，公司无法保证主体信用评级和本次债券的信用评级不会发生负面变化。资信评级机构每年将对公司主体信用和本次公司债券进行一次跟踪评级。在本次债券存续期间，若出现任何影响公司信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低公司信用级别或债券信用级别，都将会对债券投资人的利益产生不利影响。

（六）本次债券安排所特有的风险

本次债券无担保。在本次债券发行前，公司已根据自身的实际情况安排了偿债保障措施以保证本次债券按时还本付息，但本次债券存续期间，可能因不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，导致目前拟定的偿债保障措施无法履行或不能完全充分履行，进而影响本次债券持有人的利益。

二、与公司相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率上升的风险

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人负债余额分别为 2,516,819.03 万元、3,193,137.31 万元、3,227,735.48 万元和 3,338,527.02 万元。资产负债率分别为 58.10%、61.31%、59.75%和 61.38%，近三年及一期资产负债率较高。目前物流园园区开发建设投资力度较大，而此类项目投资回报期较长，发行人需尽可能利用自身商业信用和资本市场渠道来满足资金需求。目前发行人经营正常，现金流稳定，融资渠道畅通，主营业务稳定，且发行人将持续优化债务结构作为财务管理的重点之一，但仍可能因资产负债率较高而面临潜在债务偿还风险。

2、其他应收款回收风险

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 893,821.22 万元、1,202,825.93 万元、1,235,989.28 万元和 1,434,775.51

万元，占总资产比例分别为 20.63%、23.09%、22.88%和 24.70%。发行人其他应收款金额较大，主要系应收沙坪坝区财政局和区域内其他国有企业的借款，预计产生坏账的可能性较小，且从公司历史经营情况看从未产生坏账，故未计提减值准备。发行人其他应收款余额占总资产比例较大，未来一旦因外部形势发生重大变化，造成其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

3、未来经营依靠持续融资和财政资金风险

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。

4、短期偿债压力较大风险

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人流动比率分别为 3.50、3.72、2.65 和 2.16，速动比率分别为 2.09、2.55、1.76 和 1.52。受经营业务性质影响，发行人存货占流动资产的比重较高，速动比率处于较低水平。发行人资产流动性和短期偿债能力均较弱，可能面临一定的短期偿付压力。

5、有息债务较高风险

近年来，发行人有大量一级土地开发和基础设施建设任务，前期资金投入量较大，建设周期较长，大部分资金需要先行垫付，因此发行人存量有息负债规模大，债务负担较重。近三年，发行人有息债务分别为 181.56 亿元、247.82 亿元、260.65 亿元。未来随着公司加大园区开发建设等方面的投入，公司债务规模预计仍将保持增长，由此形成的资金需求将可能给公司融资带来压力，对外融资规模也将相应扩大，资产负债率趋于上升，存在一定筹资风险的同时，偿债风险也可能有所加大。

6、受限资产较大风险

截至 2019 年 9 月末，公司受限资产账面价值为 250,769.35 万元，占资产总

额的 4.32%。所有权受限制的资产主要是作为银行借款的抵押物土地及房屋资产。若发行人经营不善或其他原因无法偿还贷款，则受限资产可能会被拍卖，进而影响公司的经营能力。

7、对外担保较大风险

截至 2019 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司对外担保余额为 629,962.00 万元，占净资产总额的 28.08%。从目前情况看，被担保对象经营情况基本正常，未发现其有借款逾期需公司履行担保责任的情况，但如果未来被担保对象的经营状况发生不利变化，将可能会对发行人的正常经营产生不利影响，存在一定的风险。

8、盈利能力波动风险

近年来，公司业务规模快速扩大，整体收入处于增长趋势，但因发行人大部分项目尚处于建设投入期、回收周期较长，对园区的开发建设运营支出规模较大的影响，公司盈利空间相对不大。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 78,316.77 万元、78,801.09 万元、86,289.77 万元和 58,396.65 万元，平均净资产收益率分别为 4.66%、4.11%、4.12%和 2.64%。如果未来发行人不能通过合理经营提升盈利水平，将对公司盈利能力造成直接的影响。

9、未来资本支出较大风险

发行人作为国际物流枢纽园主要开发建设运营商、投融资主体，承担着园区拆迁安置房建设、基础设施及配套建设、一级土地开发等职能。近年来，随着园区开发建设力度的加大，发行人承担的园区开发建设运营业务规模持续扩张和项目投资力度不断加强，导致投资支出持续扩大。近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-309,545.68 万元、-621,796.65 万元、-427,832.40 万元和-134,527.77 万元。根据园区以及公司未来发展规划，未来几年发行人仍有较大的投资计划。发行人资本支出水平较高，将在短期内面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

10、会计政策变更的风险

发行人从 2015 年 1 月 1 日起，首次全面执行企业会计准则体系。在首次执行日，发行人将对所有资产、负债和所有者权益按照企业会计准则的规定进行重新分类、确认和计量，并编制期初资产负债表。主要涉及重分类的报表项目为投资性房地产、应付职工薪酬、应交税费、长期股权投资、可供出售金融资产、递延所得税资产、递延所得税负债和营业外收入等。会计政策变更或会对投资人理解企业经营及财务状况产生一定影响。

11、存货跌价风险

发行人主要存货为储备整治土地资产，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，发行人合并口径的存货金额分别为 951,456.64 万元、871,976.95 万元、742,738.53 万元和 719,291.86 万元，占流动资产的比重分别为 40.26%、31.33%、33.34%和 29.66%。若未来宏观经济、相关政策或当地市场出现波动时，可能会影响发行人拥有土地资产的价值，进而对发行人的盈利产生影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人主要经营业务为土地整理和承建园区基础设施项目建设，项目建设周期较长。在项目建设期间，可能遇到的不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等，会对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

2、经济周期风险

城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期有着较明显的相关性。如果未来经济增长放缓或出现衰退，地方政府可能改变基础设施建设规划，城市基础设施的使用需求可能会有所减少，进而对发行人的整体盈利能力产生一定的影响。

3、区域经济及地方财政风险

发行人的业务范围集中在重庆市沙坪坝区内，发行人的主要经营、收入、偿债资金等均与沙坪坝区的经济发展水平以及沙坪坝区政府的区域政策、园区发展情况、地方财政实力有着密切的联系。同时由于园区依托重庆团结村铁路集装箱中心站和重庆兴隆场特大型铁路编组站，相关政策支持主要来源于重庆市，目前园区尚处于前期建设阶段，进驻企业有限。重庆市虽有直辖市优势，但由于重庆铁路分局属成都局管辖，加之山城重庆的地理结构影响，可能会对重庆的铁路发展有一定影响。如果沙坪坝区经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，也将会对发行人的正常经营及偿债能力带来不利影响。

4、合同履行风险

发行人与施工单位签订各类施工合同，如果未来发行人资金流紧张，可能对外签署的施工合同不能按时付款，进而产生履约问题。由于建设规模大，工程较多，施工合同签订的合法性、严谨性以及工程建设质量、其他不可抗力等因素都有可能影响施工合同的履约，而如果发行人发生履约问题，可能会在一段时间内影响发行人信用以及资信，对发行人后续施工以及融资能力均带来负面影响。

（三）管理风险

1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力及投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些市政建设项目可能存在政策性亏损，对公司正常的盈利能力可能产生一定的不利影响。

2、内控制度管理风险

为了加强内控管理，发行人成立了由董事会、监事会及经理层组成的内部管理架构，同时根据国家的法律法规制定了包括人力资源、财务、资金等一系列内控管理制度。如果发行人内部管理制度不完善、管理体系不能正常运作或者效率低下，或者下属企业自身管理水平不高，均可能对发行人开展业务和提高经营业

绩产生不利影响。

3、投融资管理风险

发行人投资建设的基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着“一带一路”战略的进一步实施，园区未来将快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度及风险。

4、安全生产风险

发行人目前主要负责物流园的基础设施建设及土地整理，均涉及到安全生产问题。虽然发行人已经严格按照国家及行业标准要求建设及检查监督，但影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦发生安全生产的突发事件，将给发行人的正常经营带来不利影响。

5、下属子公司管理风险

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人有直接或间接控股的子公司 11 家，业务范围涉及市政设施维护、第三方支付、项目管理、仓储租赁、物业管理和股权投资管理等，多数为 2015 年新设立公司，随着未来投入运营和资产扩张，加之不同子公司的业务差异，存在由管理因素导致公司受到损失的可能性，可能出现对子公司管理不力的风险以及由此产生的资产损失风险、或有负债风险等。

（四）政策风险

1、融资政策变化的风险

发行人目前不在政府融资平台名单内，但其主营业务涉及城市基础设施建设业务。国务院于 2010 年 6 月 10 日下发了《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号，以下简称“19 号文”）；财政部、发展改革委、人民银行和银监会于 2012 年 12 月 24 日下发了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号，以下简称“463 号文”）；国家审计署于 2013 年 6 月 10 日公布了《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》

（国家审计署公告 2013 年 24 号，以下简称“24 号公告”）；国家审计署于 2013 年 12 月 30 日公布了《全国政府性债务审计结果》（国家审计署公告 2013 年 32 号，以下简称“32 号公告”）；国务院于 2014 年 10 月 2 日下发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，以下简称“43 号文”）。上述一系列文件对地方政府及所属具有融资属性的平台企业在集资、项目回购、举债、资产注入、担保承诺、资金使用、人员兼职、企业经营等一系列问题进行了严格详尽的规范要求。根据发行人、政府相关部门和其他有关单位提供的文件资料及相关说明，并经必要、适当的核查，主承销商通过专项尽职调查认为：截至目前，发行人及其所从事的业务在所有重大方面均符合的有关规范性要求。

如果未来政府部门出台其他针对地方政府融资平台或同类型企业的相关政策，可能对发行人未来经营造成一定的影响。

2、宏观经济政策风险

随着“43 号文”发布，政府从严控制新开工项目、整顿和规范各类打捆贷款等一系列宏观调控措施的出台，表明了政府已经认识到了经济增长过热，着手进行调控。但是从目前的措施和城投公司经验的现状来看，虽然政策在短时期内尚未产生明显的效果，但如果随着后续具体操作指导意见出台，可能对发行人的发展产生一定的影响，进而影响发行人融资模式以及营运模式。

3、产业政策风险

发行人主要从事授权范围内的国有资产经营管理、城市基础设施建设投资，其中，城市基础设施建设投资为发行人主要业务。该项业务现阶段受到国家和重庆市政府的支持，但该项业务易受到宏观调控、土地及拆迁与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能。

（五）其他风险

1、不可抗力的风险

一些无法控制情况的发生，包括恐怖袭击、自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发、工人罢工等，会对受影响地与其他地区之间

的客户需求造成不利影响，从而对本公司运营造成不利影响。

第三节 公司及本次债券的资信状况

一、资信评级机构及信用评级情况

经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，本公司主体信用等级为 AA+，本次债券的信用级别为 AA+。中诚信出具了《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信网站（<http://www.ccxi.com.cn/>）予以公布。

二、信用评级报告主要事项

（一）评级报告的内容摘要

1、基本观点

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定“重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（“一带一路”建设）（第一期）”信用级别为【AA+】，该级别反映了本期债券安全性【很强】，受不利经济环境的影响【较小】，违约风险【很低】。

中诚信证评评定重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司（以下简称“物流园建设公司”或“公司”）主体信用等级为【AA+】，评级展望为【稳定】，该级别反映了发行主体偿还债务的能力【很强】，受不利经济环境的影响【较小】，违约风险【很低】。中诚信证评肯定了沙坪坝区经济稳步发展、物流园快速发展且战略地位重要以及公司业务专营性较强等有利因素对其未来业务发展及信用水平提供的支撑。同时，中诚信证评也关注到公司业务受政策风险影响较大、债务规模持续快速增加、资产流动性较弱等因素对公司业务经营及信用水平的影响。

2、正面/优势

（1）沙坪坝区经济环境相对较好。2018 年，沙坪坝区实现地区生产总值（GDP）950 亿元、增长 3.5%，近年来区域产业发展基础得到不断增强，产业

结构不断优化，为公司发展营造了较好的外部环境。

(2) 物流园战略地位重要。物流园作为国家“一带一路”战略节点、“渝新欧”国际贸易大通道起点、西南地区保税物流分拨中心以及内陆地区铁路枢纽口岸，具有重要的战略意义。

(3) 业务专营性较强。作为重庆市政府指定进行园区开发建设的重要主体，公司在区域内有较强的专营优势。

3、关注

(1) 业务受政策风险影响较大。公司业务与土地市场关系密切，受政策变化以及物流园招商引资情况等因素的影响较大。

(2) 债务规模较大。2016~2018年末及2019年9月末，公司总债务分别为209.60亿元、263.20亿元、266.51亿元和280.14亿元，规模较大且有所增长，未来随着项目建设的推进，债务压力或将进一步增加。

(3) 资产流动性较弱。截至2019年9月末，公司资产中其他应收款为143.48亿元，主要为与政府单位之间往来款，对资金造成一定占用；同期，存货为71.93亿元，其他非流动资产为281.21亿元，主要为土地资产及代建项目成本，上述资产占公司总资产的比重达85.48%，公司资产流动性较弱。

(二) 跟踪评级的安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期间，持续关注本次债券公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次

债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、公司的资信情况

公司现有合作金融机构约 30 家，包括银行、证券、信托、基金等，现有融资余额逾 229.50 亿元，已批未放款授信额度 38.65 亿元。基于公司良好的盈利能力和资信状况，使其未来一段时间内具备较强的再融资能力，这有助于公司在必要时可通过银行贷款或其他融资方式及时补充流动资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。

（一）公司银行授信情况

截至 2019 年 9 月 30 日，公司取得银行授信额度 162.50 亿元，其中已使用授信额度为 133.45 亿元，未使用授信额度为 29.05 亿元，具体明细如下：

单位：亿元

序号	授信机构	授信金额	已用授信	可用授信
1	农业银行	7.90	7.90	0.00
2	工商银行	21.07	21.07	0.00
3	平安银行	10.00	2.00	8.00
4	重庆银行	3.00	3.00	0.00
5	光大银行	2.00	2.00	0.00
6	重庆农商行	18.89	18.89	0.00
7	华夏银行	4.60	4.60	0.00
8	大连银行	5.00	5.00	0.00
9	中国银行	8.00	8.00	0.00
10	兴业银行	15.00	4.90	10.10
11	进出口银行	24.48	23.53	0.95

12	建设银行	8.00	8.00	0.00
13	恒丰银行	5.00	5.00	0.00
14	三峡银行	5.00	5.00	0.00
15	北京银行	20.00	10.00	10.00
16	浦发银行	4.56	4.56	0.00
合计		162.50	133.45	29.05

(二) 公司近三年业务往来违约情况

公司近三年与主要客户发生业务往来时，均严格执行相关的业务约定，无严重违约事项发生。

(三) 公司债务违约情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。通过人民银行信贷征信系统查询，公司无未结清不良信贷信息，无欠息信息。

(四) 公司直接债务融资偿还情况

单位：亿元/亿美元

债券简称	类型	余额	起息日	到期日	交易场所	状态
13 渝西物流债	一般企业债	3.00	2013-10-18	2020-10-18	银行间	存续期
15 渝西物流 PPN001	定向工具	0.00	2015-06-12	2018-06-12	银行间	已偿付
16 渝西债	非公开公司债	0.00	2016-06-29	2019-06-29	上交所	已偿付
16 渝西物流海外债	境外美元债	\$5.00	2016-09-06	2021-09-06	新加坡	存续期
16 西部物流 PPN001	定向工具	0.00	2016-12-15	2019-12-15	银行间	已偿付
17 西部物流 PPN001	定向工具	8.00	2017-08-18	2020-08-18	银行间	存续期
17 渝物 01	非公开公司债	15.00	2017-09-26	2024-09-26	深交所	存续期
17 西部物流 MTN001	一般中期票据	10.00	2017-09-28	2022-09-28	银行间	存续期
18 西部物流 MTN001	一般中期票据	10.00	2018-09-10	2023-09-10	银行间	存续期
18 西部物流 PPN001	定向工具	0.00	2018-11-30	2019-11-30	银行间	已偿付
18 西部物流 PPN002	定向工具	10.00	2018-12-25	2021-12-25	银行间	存续期
18 年第一期债权融资计划	债权融资计划	5.00	2018-12-28	2021-12-28	北金所	存续期
19 重庆物流 MTN001	一般中期票据	8.60	2019-06-19	2024-06-19	银行间	存续期
19 重庆物流 MTN002	一般中期票据	9.40	2019-08-20	2024-08-20	银行间	存续期
19 渝枢 01	非公开公司债	10.00	2019-09-19	2024-09-19	上交所	存续期
国际物流枢纽公司 4.3% N2024	境外美元债	\$5.00	2019-09-26	2024-09-26	新加坡	存续期
19 渝枢 02	非公开公司债	3.10	2019-11-22	2024-11-22	上交所	存续期
19 渝枢 03	非公开公司债	12.40	2019-11-22	2024-11-22	上交所	存续期

截至本募集说明书签署之日，公司处于存续期的债务融资工具余额为人民币 104.50 亿元、美元 10.00 亿元。上述债务融资工具的履约情况正常，不存在延期支付本息或其他违约情况。

(五) 本次债券发行后的累计公司债券余额及其占公司最近一期末净资产的比例

本次债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，本公司的累计公开发行公司债券余额为 23.00 亿元，占公司 2019 年 9 月 30 日未经审计的合并报表净资产（扣除其他权益工具-永续债）的比例为 10.39%，未超过本公司净资产的 40%。

(六) 公司最近三年一期合并口径主要偿债财务指标

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

单位：万元

项目	2019 年 9 月末 /2019 年 1-9 月	2018 年末 /2018 年度	2017 年末 /2017 年度	2016 年末 /2016 年度
总资产（万元）	5,809,714.49	5,402,351.15	5,208,269.35	4,331,706.05
总负债（万元）	3,566,238.39	3,227,735.48	3,193,137.31	2,516,819.03
全部债务（万元）	2,800,519.99	2,665,080.44	2,631,950.25	2,095,953.89
所有者权益（万元）	2,243,476.11	2,174,615.67	2,015,132.04	1,814,887.02
营业总收入（万元）	94,314.08	231,431.60	198,853.92	167,270.53
利润总额（万元）	63,426.81	102,545.01	93,430.68	92,640.72
净利润（万元）	58,396.65	86,289.77	78,801.09	78,316.77
扣除非经常性损益后净利润 （万元）	47,361.83	86,162.12	74,065.46	75,192.23
归属于母公司所有者的净利润 （万元）	57,713.21	85,912.54	78,915.74	78,336.51
经营活动产生现金流量净额 （万元）	-22,929.25	119,912.70	340,770.57	286,241.10
投资活动产生现金流量净额 （万元）	-134,527.77	-427,832.40	-621,796.65	-309,545.68
筹资活动产生现金流量净额 （万元）	69,002.24	-112,778.02	425,023.11	288,596.64
流动比率	2.16	2.65	3.72	3.50
速动比率	1.52	1.76	2.55	2.09
资产负债率（%）	61.38	59.75	61.31	58.10
债务资本比率（%）	55.52	55.07	56.64	53.59
营业毛利率（%）	71.26	49.07	48.07	65.56
平均净资产收益率（%）	2.64	4.12	4.11	4.66

项目	2019年9月末 /2019年1-9月	2018年末 /2018年度	2017年末 /2017年度	2016年末 /2016年度
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	2.15	4.19	3.99	4.74
EBITDA(亿元)	-	10.50	9.55	9.43
EBITDA全部债务比	-	0.04	0.04	0.05
EBITDA利息倍数	-	0.66	0.84	0.81
应收账款周转率(次)	5.45	40.71	470.21	4,987.94
存货周转率(次)	0.04	0.15	0.11	0.06
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

注：2019年1-9月财务指标未做年化处理。

上述财务指标的计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+短期借款。

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

资产负债率=负债合计/资产总计×100%

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

平均净资产收益率=净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2)×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

应收账款周转率(次)=营业收入/((期初应收账款+期末应收账款)/2)

存货周转率(次)=营业成本/((期初存货+期末存货)/2)

债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)

扣除非经常性损益后的净利润=(利润总额-营业外收入+营业外支出-资产处置收益-投资收益-公允价值变动净收益+资产减值损失)*(1-所得税率15%)

扣除非经常性损益加权平均净资产收益率(%)=扣除非经常性损益后的净利润/(期初净资产+本期净利润/2)*100%

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利

第四节 公司基本情况

一、公司基本信息

公司名称：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

法定代表人：谷永红

成立日期：2007年11月22日

注册资本：人民币30亿元

公司住所：重庆市沙坪坝区土主中路199号

办公地址：重庆市沙坪坝区土主中路199号

邮政编码：401333

信息披露事务负责人：谷永红

信息披露事务联络人：齐莹莹

电话：023-65685555

传真：023-65685555

所属行业：土木工程建筑业（《国民经济行业分类》）：行业代码，E472；
《上市公司行业分类指引》：行业代码，E48

统一社会信用代码：91500106668919981H

经营范围：物流园开发及基础设施建设、物流园土地整治、筹备物流园建设资金、物流园国有资产的经营管理及招商；房地产开发(凭资质证执业)。(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)*

二、公司历史沿革

（一）公司的股权变化情况

1、公司的设立

2007年10月19日，重庆市沙坪坝区人民政府出具《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责任公司的函》，同意成立重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司，公司注册资本3,000万元人民币，由沙坪坝区国资局以现金方式出资。

2007年11月15日，重庆华信会计师事务所有限公司出具了《验资报告书》（重华信会验字[2007]第242号），确认发行人设立时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%。

2、第一次增资

2008年5月10日，公司股东作出《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司股东决定》，同意公司注册资本由3,000万元变更为25,500万元，增加部分22,500万元由股东重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资。

2008年5月14日，重庆华信会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（重华信会验字[2008]第105号），确认本次变更后重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资25,500万元，持股比例为100%。

3、第二次增资

2008年5月19日，公司股东作出《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司股东决定》，同意公司注册资本由25,500万元变更为50,000万元，增加部分24,500万元由股东重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资。

2008年5月19日，重庆华信会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（重华信会验字[2008]第107号），确认本次变更后重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资50,000万元，持股比例为100%。

4、第三次增资

2013年4月2日，公司股东作出《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司股东决定》，同意公司注册资本由50,000万元变更为55,000万元，增加部分5,000万元由股东重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资。

2013年4月3日，重庆前进博远会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（博远验[2013]59号），确认本次变更后重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币出资55,000万元，持股比例为100%。

5、第四次增资

2013年4月26日，公司股东作出《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司股东决定》，同意公司注册资本由55,000万元变更为200,000万元，增加部分145,000万元由股东重庆市沙坪坝区国有资产管理中心分别以货币增资5,000万元；以资本公积转增注册资本140,000万元。

2013年4月27日，重庆前进博远会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（博远验[2013]79号），确认本次变更后重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币及资本公积转增共计出资200,000万元，持股比例为100%。

6、第五次增资

2015年12月1日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心作出《关于同意增加注册资本金的批复》（沙国资中心[2015]53号），同意发行人注册资本由200,000万元变更为300,000万元。

2015年12月10日、2015年12月15日，公司股东分别作出《重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司股东决定》，同意重庆市沙坪坝区国有资产管理中心分别以货币增资50,000万元。

本次变更后重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币及资本公积转增共计出资300,000万元，持股比例为100%。

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本为人民币300,000万元，实收资本为300,000万元，出资全部到位。

7、更名

2019年03月14日通过股东决定，将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变更为重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司，并于2019年04月12日完成变更。

8、投资人变更

2019年9月，根据《重庆市沙坪坝区国有资产管理中心关于区属国有企业国有产权无偿划转的通知》（沙国资中心发[2019]2号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心将持有的重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司100%股权无偿划转至重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会于2019年9月16日出具了《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司股东决定》，同意公司股东由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心变更为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。2019年9月24日，发行人完成股东变更工商登记（（沙坪坝市监）登记内变字[2019]第30226号）。本次变更完成后，发行人的出资人姓名、出资额、出资方式及比例为：重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会、出资额300,000万元、出资方式为货币和资本公积、持股比例100%。

（二）公司的重大资产重组情况

最近三年及一期，公司未发生导致主营业务实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、公司股权结构

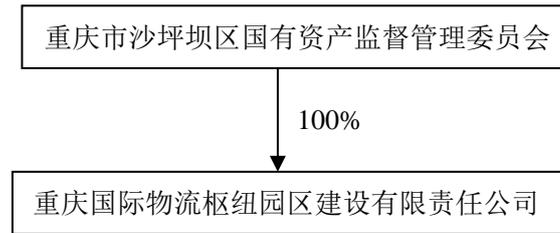
（一）股权结构

截至2019年9月30日，公司股权结构如下：

单位：万元/%

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	300,000.00	300,000.00	100.00%
合计	300,000.00	300,000.00	100.00%

公司股权结构图如下：



（二）最近三年及一期股东、实际控制人的变化情况

自公司成立至本募集说明书签署日，公司控股股东曾发生一次变更，2019年9月，根据《重庆市沙坪坝区国有资产管理中心关于区属国有企业国有产权无偿划转的通知》（沙国资中心发[2019]2号），发行人原控股股东重庆市沙坪坝区国有资产管理中心将持有的重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司100%股权无偿划转至重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会于2019年9月16日出具了《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司股东决定》，同意公司股东由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心变更为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会，发行人由重庆市沙坪坝区国有资产管理委员会100%持股。2019年9月24日，发行人完成股东变更工商登记（（沙坪坝市监）登记内变字[2019]第30226号）。

上述发行人控股股东及实际控制人的变更对公司生产经营、财务状况和偿债能力不构成实质性影响，对本次债券发行条件亦不构成实质性影响。

四、公司独立经营情况

公司具有独立的企业法人主体资格，严格按照《证券法》、《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，拥有独立、完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，自主经营、自负盈亏，具备直接面向市场的独立经营能力。

（一）业务方面

公司在营业执照核准的经营范围内开展经营业务，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。公司设置了业务经营部门，配备了专门的业务人员拥有完整的业务流程和业务体系；公司具备与经营相关的资产，能够独立开展经

营活动；公司以自身名义独立开展业务、签订及履行业务合同。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）资产方面

公司的资产独立完整、权属清晰，拥有与经营有关的设施设备及其他资产。公司合法拥有经营办公场所、与业务有关固定资产和配套设备等资产的所有权或使用权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用资产的情况，不存在资产、资金或其他资源被关联方违法违规占用的情况。发行人对自身拥有的资产享有完全的控制支配权，不存在权属纠纷。

（三）人员方面

公司建立了独立的劳动、人事及工资管理制度。公司独立聘用员工，按照法律法规的规定与所有员工签订了劳动合同，并独立发放员工工资、缴纳社会保险。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的规定产生，不存在超越董事会、股东会的权限作出人事任免决定的情况，且兼职行为经过了有权部门的审批，程序合法合规，未违反法律禁止性规定。

（四）财务方面

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，配备了专职的财务人员，并按照《企业会计准则》等有关法规的要求，制定了规范的财务核算制度和财务管理制度，并独立进行财务决策。公司独立开立银行账户，依法独立纳税。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在财务方面完全分开，分账独立管理，财务人员未在关联企业兼职，不存在控股股东、实际控制人干预发行人资金使用的情况。

（五）机构方面

公司依法建立健全了股东会、董事会、监事会及经营管理层等决策、经营及监督机构，组织机构健全，运作有序正常，能够独立行使经营管理权。公司完全拥有机构设置自主权，根据业务开展需要设置了完整的职能部门，职责分工明确，工作流程清晰。公司的公司治理结构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公等情形。

五、公司重要权益投资情况

（一）合并报表子公司

1、合并报表子公司概况

截至本募集说明书签署之日，公司纳入财务报表合并范围子公司的详细情况如下：

单位：万元/%

序号	企业名称	级次	注册资本	公司持股比例	公司表决权比例
1	重庆园投实业有限责任公司	2	60,000.00	100.00	100.00
2	重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司	2	1,010.00	0.99	100.00
3	重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司	2	1,000.00	100.00	100.00
4	重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司	2	50,010.00	0.02	100.00
5	重庆巴欧工程项目管理有限公司	2	18,000.00	99.72	99.72
6	重庆丝路融资担保有限责任公司	2	30,000.00	100.00	100.00
7	重庆渝物兴物流产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2	150,000.00	66.60	66.60
8	重庆园投仓储服务有限公司	3	56,486.29	100.00	100.00
9	重庆信息产业投资服务有限责任公司	3	6,000.00	100.00	100.00

注（1）：对重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司出资 1,000.00 万元，持股 99.01% 的深圳平安大华汇通财富管理有限公司不参与公司经营管理。

注（2）：对重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司出资 50,000.00 万元，持股 99.98% 的宁波兴晟兴盈陆号股权投资合伙企业（有限合伙）不参与公司经营管理。

注（3）：发行人 2017 年 1 月购买重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司 28% 股权，持股比例由 40% 增加至 68%，购买日被审计单位净资产为 12,164,536.44 元，按照购买日的公允价值持续计算的净资产为 8,271,884.78 元，支付的交易对价为 9,345,814.58 元，因此购买日确认商誉 1,073,929.80 元。

注（4）：重庆园投实业有限责任公司购买重庆信息产业投资服务有限责任公司 100% 股权，购买日被投资单位净资产为 -4,133,064.31 元，按照购买日的公允价值持续计算的净资产为 82,100,435.69 万元，支付的交易对价为 115,963,328.74 万元，因此购买日确认的商誉为 33,862,893.05 元。

注（5）：2019 年 5 月，发行人已部分转让所持有的重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司股权，持股比例由 54.40% 变为 27.20%，发行人不再控股。

注（6）：子公司丝路通支付有限公司已于 2019 年 10 月 29 日注销。

注（7）：重庆渝欧物业管理有限责任公司已于 2019 年 10 月 30 日注销。

2、控股子公司基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股子公司具体情况如下：

（1）重庆园投实业有限责任公司

重庆园投实业有限责任公司（曾用名“重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司”），系由发行人出资组建的国有独资企业，于 2010 年成立，注册资本 60,000 万元，注册地为重庆市沙坪坝区土主中路 199 号附 1-66 号，经营范围：重庆西部现代物流产业园区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）；物业管理（凭相关资质证书执业）；绿化景观设计（取得相关资质后方可从事经营）；园林绿化养护；市政设施维护；人行道路维护；保洁服务；广告位租赁；广告制作发布；广告策划；会展服务；互联网软件开发；企业管理咨询；房屋中介；房屋出售、租赁；房地产信息咨询；百货销售；建筑材料、装饰材料销售（不含危险化学品）；仓储服务（不含危险化学品）。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2018 年末，园投实业公司资产总额 191,606.65 万元，负债总额 129,533.00 万元，所有者权益 62,073.65 万元，资产负债率 67.60%；2018 年度，该公司实现营业收入 8,620.23 万元，净利润-532.64 万元。

（2）丝路通支付有限公司

丝路通支付有限公司于 2015 年 10 月成立，注册资本 10,000.00 万元，发行人对其持股比例 90%，公司其他股东包括：永辉超市股份有限公司（持股比例 10%）。公司经营范围为：互联网支付、移动电话支付、预付卡发行与受理（仅限于线上实名支付账户充值）、银行卡收单（以上经营范围仅供办理许可证使用，未取得许可之前不得经营）；电子商务、电子支付、支付结算和清算系统的技术开发（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2018 年末，该公司资产总额 9,485.50 万元，负债总额 10.55 万元，所有者权益 9,474.95 万元，资产负债率 0.11%；2018 年度，该公司实现营业收入 0.28 万元，净利润-34.65 万元。

丝路通支付有限公司已于 2019 年 10 月 29 日注销。

（3）重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司

重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司为发行人与平安银行物流事业部成立基金而专门设立的项目公司，成立于 2015 年 7 月 31 日，注册资本 1,010.00 万元，实收资本 1,010.00 万元，住所为重庆市沙坪坝区土主中路 199 号附 1-464 号，经营范围为：物流园开发及基础设施建设，物流园土地整治。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

发行人向重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司出资 10.00 万元，剩余 1,000.00 万元由深圳平安大华汇通财富管理有限公司出资，双方按照出资比例享有表决权。本笔业务实际为明股实债，双方签订了回购合同，回购金额确定，且公司的日常经营和财务主要由发行人决定，因此形成实质控制，故纳入合并报表范围内核算。

截至 2018 年末，该公司资产总额 83,018.16 万元，负债总额 82,008.16 万元，所有者权益 1,010.00 万元，资产负债率 98.78%。负债为针对其土地整治和项目建设业务发放的长期银行借款。由于该公司刚刚开始项目建设，尚无营业收入，未曾编制利润表。

（4）重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司

重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司系发行人与宁波同弘兴晟投资管理合伙企业（有限合伙）共同出资设立的项目公司，成立于 2015 年 12 月 10 日，注册资本 1,000 万元，住所为重庆市沙坪坝区土主中路 199 号附 507 号，经营范围为：建设项目管理。根据公司章程，公司由 2 个股东出资设立，其中发行人持有重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司股权 51%，宁波同弘兴晟投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司股权 49%。2018 年 8 月 21 日，宁波同弘兴晟投资

管理合伙企业（有限合伙）将股份转让给发行人后，发行人拥有该公司 100% 的股权。

截至 2018 年末，该公司资产总额 1,000.19 万元，负债总额为 0.19 万元，所有者权益 1,000 万元。由于该项目公司正在走相关注销流程，未编制利润表。

（5）重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司

重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司系发行人与三峡银行成立基金而专门设立的项目公司，成立于 2016 年 3 月 21 日，注册资本 50,010.00 万元，住所为重庆市沙坪坝区土主中路 199 号附 525 号，经营范围为：建设项目管理。

发行人持有该司股权 0.02%，宁波兴晟兴盈陆号股权投资合伙企业（有限合伙）持有 99.98% 股权，但是后者不参与公司经营，且双方已签订股权回购协议，并有迈瑞城投为此回购进行担保，因此发行人实际为重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司的实际控制人。

截至 2018 年末，该公司资产总额 50,027.01 万元，负债总额 17.01 万元，所有者权益 50,010.00 万元。公司由于刚开始进行项目建设，尚无营业收入和利润，未编制利润表和现金流量表。

（6）重庆园投仓储服务有限公司

重庆园投仓储服务有限公司于 2015 年成立，注册地为重庆市沙坪坝区土主中路 199 号附 1-388 号，注册资本 56,486.29 万元，控股股东为重庆园投实业有限责任公司，持股比例 100%。公司经营范围：仓储服务。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2018 年末，该公司资产总额 105,451.84 万元，负债总额 50,872.83 万元，所有者权益 54,579.01 万元，资产负债率为 48.24%；2018 年度，实现营业收入 0.00 万元，利润总额-1,441.74 万元，净利润-1,441.74 万元。该公司还处于建设期，业务未全面开始运转。

（7）重庆渝欧物业管理有限责任公司

重庆渝欧物业管理有限责任公司于 2015 年成立，注册地为重庆市沙坪坝区

土主中路 199 号附 1-66 号，注册资本 300.00 万元，控股股东为重庆园投实业有限责任公司，持股比例 100%。公司经营范围：餐饮服务（取得相关行政许可后、在许可范围内从事经营）；物业管理（凭资质证执业）；保洁服务（包括市政道路清扫）；市政设施维护；销售：建筑材料（不含危险化学品）、水电暖器材、装饰材料（不含危险化学品）、安全防护设备、消防器材、劳保用品、环保设备、日用品、食品（须取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；卷烟零售（须取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；企业营销策划；企业管理咨询；企业形象策划；展览展示服务；餐饮管理；装饰设计、施工（凭相关资质证书执业）；安全生产技术服务和安全测评；安全技术咨询服务；消防安全检测、技术咨询；消防设施检测、维修、保养。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2018 年末，该公司总资产规模为 1,120.36 万元，净资产 575.08 万元，资产负债率为 48.67%；2018 年度，实现营业收入 1,779.94 万元，利润总额 95.34 万元，净利润 76.69 万元。

重庆渝欧物业管理有限责任公司已于 2019 年 10 月 30 日注销。

（8）重庆渝物兴物流产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆渝物兴物流产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）于 2017 年成立，注册资本 150,000.00 万元，发行人持股比例 66.60%，重庆产业引导股权投资基金有限责任公司和重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司分别持有 33.33% 和 0.07%。经营范围：股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）。

截至 2018 年末，该公司资产总额 76,678.57 万元，负债总额 2.00 万元，所有者权益 76,676.57 万元；2018 年度，实现营业收入 0.00 万元，净利润 600.50 万元。因渝物兴第一期资本金 1.35 亿元到位后剩余资本金尚未缴纳，故导致公司总资产规模及净资产小于注册资本。

（9）重庆巴欧工程项目管理有限公司

重庆巴欧工程项目管理有限公司于 2016 年 12 月 21 日取得营业执照，注册

资本 18,000.00 万元,发行人持股比例 99.72%,四川外国语大学持股比例 0.28%。
经营范围:建设工程项目管理;从事建筑相关业务(取得相关行政许可后方可执业)。

截至 2018 年末,该公司资产总额 19,252.73 万元,负债总额 1,305.27 万元,所有者权益 17,947.46 万元;2018 年度,实现营业收入 0.00 万元,利润总额 0.00 万元,主要是公司成立时间较短,尚无经营收入,故利润为零。同时因四川外国语大学的 50 万元资本金暂未缴纳,因此净资产小于注册资本。

(10) 重庆丝路融资担保有限责任公司

丝路融资担保有限责任公司成立于 2018 年 1 月 18 日,注册资本 30,000.00 万元,法人代表谷永红,发行人持股比例 100%。经营范围:贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务;与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务、以自有资金进行投资。(以上经营范围不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务,并按许可证核定期限从事经营)。

截至 2018 年末,该公司资产总额 30,244.05 万元,负债总额 119.08 万元,所有者权益 30,124.98 万元;2018 年度,公司实现营业收入 240.60 万元,净利润 124.98 万元。

(11) 重庆信息产业投资服务有限责任公司

重庆信息产业投资服务有限责任公司成立于 2007 年 5 月 17 日,于 2018 年变更为重庆园投实业有限责任公司 100%持股。其注册资本 6,000.00 万元,注册地为重庆市沙坪坝区土主中路 199 号附 1-66 号,经营范围:利用自有资金从事信息产业的投資,投資项目管理及投資咨询服务,电子技术服务,计算机软硬件、机电一体化产品的开发、销售及相关技术咨询服务,计算机软硬件租赁,计算机技术咨询服务,房地产开发,代收水、电费,销售房屋,房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

截至 2018 年末,重庆信息产业投资服务有限责任公司总资产为 50,500.38 万元,负债总额为 42,199.46 万元,所有者权益为 8,300.92 万元;2018 年度实现营

业收入 321.91 万元，净利润 90.87 万元。

截至报告期末，公司合营公司、联营公司及参股公司情况如下：

单位：万元/%

类别	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有表决权
合营	重庆欧博实业有限责任公司	燃气生产和供应	3,000.00	50.00	50.00
联营	重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司	建筑工程项目管理	10,000.00	10.00	10.00
	重庆物流金融服务股份有限公司	商务服务	65,000.00	23.08	23.08
	重庆互新联物流发展有限公司	道路运输	4,900.00	25.00	25.00
	重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司	股权投资	2,000.00	27.20	27.20

1、合营及联营企业主要情况

(1) 重庆欧博实业有限责任公司

重庆欧博实业有限责任公司成立于 2016 年 7 月 21 日，注册资本 3,000.00 万元，发行人下属全资子公司重庆园投实业有限责任公司出资 1,500.00 万元，对其持股比例 50%，公司其他股东包括：重庆博杰能源有限公司（出资 1,500.00 万元，持股比例 50%）。公司经营范围为：LNG 和 GCN 能源供应（取得相关行政许可后按专项许可证核准的范围及期限从事经营）、清洁能源开发利用和分销；燃气能源装备的开发和销售；客运线路及场站运营（取得相关行政许可后按专项许可证核准的范围及期限从事经营）；货物进出口（国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律法规限制经营的取得许可后经营）。

截至 2018 年末，该公司总资产为 3,398.95 万元，总负债 421.79 万元，净资产 2,977.16 万元；2018 年，公司实现营业收入为 130.28 万元，净利润为-22.11 万元。

(2) 重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司

重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司为 PPP 项目公司，立于 2016 年 11 月 2 日，注册资本 10,000.00 万元，由重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司和淮安未来资产管理（上海）有限公司、国寿财富管理有限公司、中国十九冶集团有

限公司共同设立，发行人对其持股比例 10%。公司其他股东包括：华安未来资产管理（上海）有限公司，出资 4,300.00 万元，持股 43.00%；国寿财富管理有限公司，出资 4,300.00 万元，持股 43.00%；中国十九冶集团有限公司，出资 400.00 万元，持股 4.00%。

公司经营范围为：建筑工程项目管理；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律法规限制经营的取得许可后经营）。

截至 2018 年末，该公司资产总额 183,076.16 万元，负债总额 54,067.21 万元，所有者权益 129,008.95 万元；2018 年度，公司实现营业收入为 0.00 万元，净利润为 0.00 万元。

（3）重庆物流金融服务股份有限公司

重庆物流金融服务股份有限公司成立于 2017 年 12 月 15 日，注册资本 65,000.00 万元，发行人出资 15,000.00 万元，对其持股比例 23.08%。公司其他股东包括：重庆交通运输控股（集团）有限公司，出资 15,000.00 万元，持股 23.08%；重庆两江金融发展有限公司，出资 15,000.00 万元，持股 23.08%；重庆辉联埔程国际物流有限公司，出资 10,000.00 万元，持股 15.38%；重庆港务物流集团有限公司，出资 3,000.00 万元，持股 4.62%；重庆合川物铁开发投资有限公司，出资 1,500.00 万元，持股 2.31%；秀山华渝物流投资有限公司，出资 1,400.00 万元，持股 2.15%；重庆龙头港物流发展有限公司，出资 1,400.00 万元，持股 2.15%；重庆新生港建设发展有限公司，出资 1,400.00 万元，持股 2.15%；重庆新途进出口贸易有限公司，出资 1,300.00 万元，持股 2.00%。

公司经营范围为：动产融资登记信息的数据服务；受客户委托代办动产抵押登记手续；受客户委托代办合同、保全证据等公证手续；物流电子数据保全的技术服务；受客户委托对物流动产质押物进行管理；物流供应链项目的投资及相关资产管理；利用自有资金提供物流供应链融资、增信相关服务。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2018 年末，该公司资产总额 30,762.54 万元，负债总额 1,431.07 万元，所有者权益 29,331.47 万元；2018 年度，公司实现营业收入为 0.61 万元，净利润为-1,818.55 万元。

（4）重庆互新联物流发展有限公司

重庆互新联物流发展有限公司成立于 2017 年 8 月 9 日，注册资本 4,900.00 万元，发行人出资 1,225.00 万元，对其持股比例 25.00%。公司其他股东包括：重庆两江新区开发投资集团有限公司，出资 1,715.00 万元，持股 35.00%；民生轮船股份有限公司，出资 490.00 万元，持股 10.00%；重庆港务物流集团有限公司，出资 490.00 万元，持股 10.00%；重庆交通运输控股（集团）有限公司，出资 490.00 万元，持股 10.00%；重庆机场集团有限公司，出资 490.00 万元，持股 10.00%。

公司经营范围为：物流项目咨询及策划；物流信息平台开发、维护【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

截至 2018 年末，该公司资产总额 2,512.55 万元，负债总额 1.22 万元，所有者权益 2,511.33 万元；2018 年度，公司实现营业收入为 0.00 万元，净利润为 0.06 万元。

（5）重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司

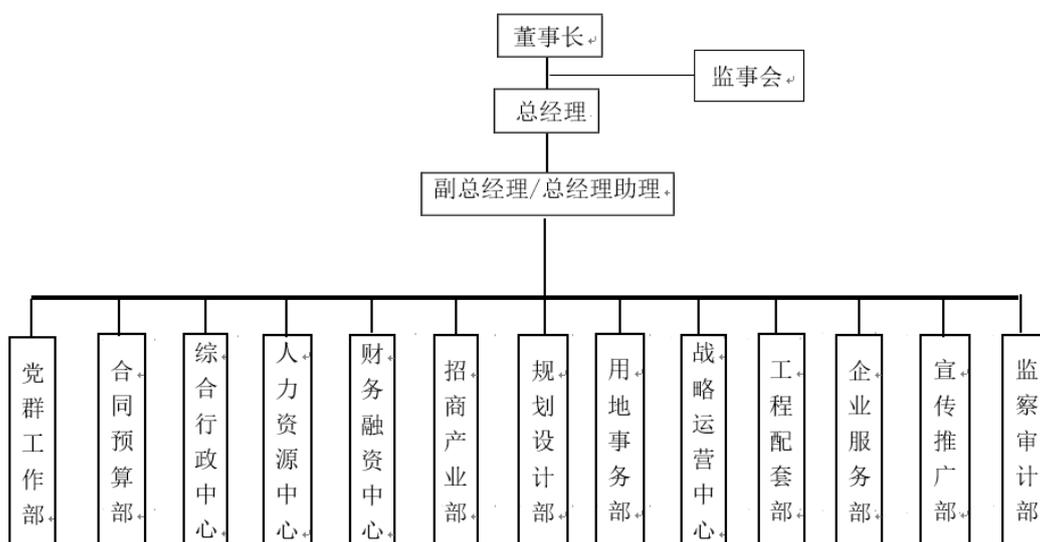
重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司于 2015 年成立，注册资本 2,000.00 万元，发行人持股比例 27.20%，此外，重庆产业引导股权投资基金有限责任公司、顺源政信（重庆）企业管理有限责任公司和重庆中集汽车物流股份有限公司的持股比例分为 24.00%、47.20%和 1.60%。公司经营范围：股权投资管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）。

截至 2018 年末，该公司资产总额 2,037.28 万元，负债总额 711.81 万元，所有者权益 1,325.47 万元，资产负债率为 34.94%；2018 年度，实现营业收入 909.26 万元，净利润为 395.53 万元。

六、公司内部组织架构设置和治理结构

（一）公司组织结构图

自成立以来，公司按照公司法的要求不断完善法人治理结构，规范公司运作，并按照现代企业制度建立健全了董事会和监事会。截至报告期末，根据出资人对公司的职能定位，公司完成“四中心+九部门”的机构设置。四中心，即综合行政中心、人力资源中心、财务融资中心和战略运营中心；九部门，即党群工作部、招商产业部、企业服务部、宣传推广部、合同预算部、规划设计部、工程配套部、用地事务部和监察审计部。公司组织架构图如下：



1、合同预算部：统筹合同管理、招标管理，负责造价管理、询价管理等。

2、综合行政中心：负责办文办会（含董事会/监事会等）、工作督办、党群建设（含团、工、青、妇等）、接待统筹、后勤管理、档案管理、公司信息化建设等。

3、人力资源中心：负责统筹组织体系、制度建设，负责招聘培训、绩效奖惩、薪酬管理、企业文化、劳动关系、干部管理、子公司人力资源业务工作的指导与管理等。

4、财务融资中心：负责财务管理、资金管理、投融资管理、对外投资、子公司财务工作的指导与管理等。

5、招商产业部：统筹全面招商引资，负责产业项目调研、储备及组织评审，入驻及投资协议洽谈及签订，开展各类招商引资活动，培育产业发展和促进企业投资等。

6、规划设计部：负责基础设施建设项目统筹、入园企业规划设计管理、规划编制及管理、设计管理、勘查测绘、规划设计类报建等。

7、用地事务部：负责土地储备及土地资源管理、国土报件，协调征地拆迁、安置补偿，协助相关部门和单位做好信访稳定、安全环保、综合执法等工作。

8、战略运营中心：负责战略规划与研究、战略制定与跟踪执行、年度计划编制及执行分析，政策研究分析及园区政策制定、运营统筹及数据统计分析、重大项目的策划和评估等。

9、工程配套部：负责自建项目施工管理、安装配套、安全管理、工程档案、工程报建、配套设施建设，市政配套工作统筹协调等。

10、企业服务部：统筹入园企业、产业项目管理与服务，负责企业统计、政策扶持、协税护税、价值开发等。

11、宣传推广部：负责品牌推广、内外宣传、活动策划、VI 设计、危机公关等。

12、监察审计部：负责纪检监察、审计管理、法律事务、公司信访稳定及安全环保管理。

13、党群工作部：负责统筹公司的党群文化工作。

（二）公司治理结构

1、股东/出资人

发行人实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会系重庆市沙坪坝区政府部门，发行人原控股股东兼实际控制人重庆市沙坪坝区国有资产管理中心现为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会下属事业单位；沙坪坝区国资中心的中华人民共和国事业单位法人证书编号为：事证第 150010600303 号，经费来源为：财政补助全额拨款。

重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会负责沙坪坝区属企业国有资产监管，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。其主要职责包括：依法履行出资人职责，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权力；负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配政策并组织实施；指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；通过法定程序对所监管企业负责人进行任免、考核并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束机制；负责组织所监管企业上交国有资本收益；指导国有企业建立健全财务管理制度等。

截至 2019 年 9 月 30 日，沙坪坝区国资委持有发行人 100%的股权，无将发行人股权质押的情况。

2、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。

3、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。

4、总经理

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。

（三）公司内部管理控制制度

公司根据《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求已经制定了相应的资金管理、会计核算、投融资管理等内控管理制度。内部控制制度为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础，并在经营实践中取得了良好效果，同时有利于提高发行人的内部控制与经营管理水平，建立现代公司制度，保障公司发展规划和经营战略目标的实现。

1、资金管理

公司及其子公司按照相关法律法规和各级监管部门的有关规定，实行资金预算管理。各单位须严格执行经审批的年度财务预算和项目总投资预算，超预算的资金需求，应予严格控制，如必须追加预算，应按照规定预算调整审批程序进行申请。

2、会计核算和财务报告管理

鉴于《企业会计准则》执行后，财政部会计司又陆续出台了一些解释文件，公司会计年度采用公历年度，公司以权责发生制为记账基础；公司对会计要素进行计量时一般采用历史成本作为计量基础，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

为加强和规范公司财务会计报告工作，根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》，结合财务管理工作体系的要求，制定财务报告管理办法。财务会计报告必须符合国家有关法律法规及相关制度的要求，遵循会计信息质量的一般原则，即可靠性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性。

3、付款管理

为规范公司支付行为，明确工作流程，明晰工作职责，严格结算依据，确保资金安全，根据《公司法》、《会计法》、《企业会计制度》及公司相关管理制度特制定付款管理办法，适用于公司本部的款项支付管理。

4、利润分配管理

公司坚持“合法性”和“投资与收益对等、分配与积累并重”的管理原则，由财务部负责各子公司利润分配工作的管理、指导和检查，并将各公司上缴利润情况反馈给相关部门。

5、内部审计管理

为规范公司内部审计工作，建立健全内部审计制度，明确内部审计的职责和权限，发挥内部审计在风险管理、内部控制和公司治理中的作用，促进公司经营效率、经营效益的提高，根据《中华人民共和国审计法》、审计署和国资委关于内部审计工作的规定、行业准则以及相关法律、法规，并结合实际情况，制定内部审计管理规定。

6、关联交易管理

为了规范公司与关联人的交易行为，保证公司关联交易的公允性、合理性，维护公司及股东的合法权益，公司在关联交易方面遵循客观必要、诚实信用、平等自愿、等价有偿、公正公平、公开公允、有利于公司发展等基本原则。为规范关联交易，公司建立了关联交易的相关制度。公司向关联公司采购和销售的定价政策以市场价格为基础，采用招投标定价或协议定价，资金的借贷价格由双方协定。

7、投资管理

为进一步加强公司投资项目的过程管理，规范和细化投资项目管理程序，保障公司投资效益，防范风险，根据国家有关法律法规和公司有关管理制度，结合发行人投资项目特点，制定了投资管理办法。按“谁投资、谁负责、谁管理”的原则，投资主体对项目的资金筹措、工程筹建和实施、生产经营、安全管理、资产保值增值、经济效益实行全过程负责。总公司对下属公司的投资行为，按项目类别、投资规模实行统一管理、分级授权的管理原则。总公司有关职能部门对投

投资项目进行总体统筹及全程跟踪监督。同时，投资项目要经过立项及决策管理，进行可行性研究。严格落实事前审议、事中控制、投后评估、投资奖励等措施，做好投资的全流程管理。

8、融资管理

为规范公司经营中的融资行为，降低资本成本，减少融资风险，提高资金运作效益，结合公司具体状况，制定了融资管理办法，资金的筹措、管理、协调和监督工作由财务融资中心统一规范负责。该管理办法区分长短期借款、债券融资、股权融资等不同融资方式，制定了不同的程序和审批权限。有权决议机构分别为区政府常务会、公司行政办公会会议和股东会。长期融资还需要提前编制长期借款计划策划使用书，债券融资后设立台账，专人管理，保障债务的还本付息等。

9、担保制度

为规范公司对外担保行为，维护投资者利益，有效控制公司对外担保风险，促进公司健康稳定发展，根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定，制定了对外担保管理制度。该制度对外担保对象、对外担保审批权限、对外担保审查、担保合同订立、对外担保的风险管理、对外担保的信息披露、责任人责任均作出明确规定。

10、子公司管理制度

为加强公司对控股子公司的管理，确保控股子公司规范、高效、有序的运作，切实保护投资者利益，根据《公司法》和公司章程等法律、法规和规章，制定了控股子公司管理制度。该制度对控股子公司规范运作、人事管理，财务、资金及担保管理、投资管理、信息管理、内部审计监督、考核与奖罚作出规定。控股子公司应遵循该制度规定，结合公司其他内部控制制度，根据自身经营特点和环境条件，制定具体实施细则，以保证该制度的贯彻和执行。

11、信息披露管理制度

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为，加强公司信息披露事务管理制度，公司制定了债务融资工具信息披露管理制度。该制度对信息披露的基本原则、信息披露内容、信息披露事务管理、信息披露方式和保密

措施等内容作出明确规定。

12、突发事件应急管理制度

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序，提升和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，公司制订了突发事件应急管理办法。发生突发事件后，应立即采取措施控制事态发展，组织开展应急救援工作，并根据职责和权限启动相关应急预案，及时有效地进行先期处置，控制事态。突发事件结束后，应尽快消除突发风险事件的影响，并及时解除应急状态，恢复正常工作状态。同时总结经验，对突发事件的起因、性质、影响、责任、经验教训和恢复重建等问题进行调查评估，评估应急预案的实施效果，对制度进行修订和完善。

目前，公司建立各项控制制度能得到有效实施，能够有效降低经营风险，保证公司生产经营活动的正常运行。随着公司进一步发展，公司的组织机构设置和管理制度将更加完善。

七、公司董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

公司董事会由 5 人组成，公司监事会由 5 人组成。截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	企业职务	兼职领薪的情况	是否 公务员	政府任职情况
罗书权	董事长	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司董事长	否	无
谷永红	董事、总经理	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司董事、总经理、法人； 重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司执行董事兼总经理； 重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司董事长； 重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司执行董事； 重庆丝路融资担保有限责任公司执行董事；	否	无

		重庆物流金融服务股份有限公司董事		
陈兵	董事、副总经理	重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司董事； 重庆园投实业有限责任公司执行董事	否	无
汪兰芳	董事、副总经理	重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司董事； 重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司董事； 重庆巴欧工程项目管理有限公司法人代表、董事长兼总经理；	否	无
齐莹莹	职工董事	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司职工董事； 重庆渝欧机动车检测有限公司董事； 重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司董事； 重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司经理；	否	无
刘晟	监事	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事会主席； 重庆互新联物流发展有限公司监事	否	无
谭宗华	监事	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事； 重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事； 重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司监事； 重庆联集信息产业发展有限公司监事； 中新南向通道（重庆）物流发展有限公司监事； 重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司监事会主席； 重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司监事； 重庆巴欧工程项目管理有限公司监事； 重庆园投实业有限责任公司经理；	否	无

		重庆丝路融资担保有限公司监事；		
姜苏臻	职工监事	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事； 重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事	否	无
谷欣	职工监事	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事； 重庆联集信息产业发展有限公司监事	否	无
李强	职工监事	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事； 重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事	否	无
孙东方	副总经理	-	否	无
韩超	副总经理	-	否	无

(二) 董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

罗书权，中国国籍，男，1965年09月生，研究生学历，中共党员。历任四川省綦江县正自乡学校教师、财政局科员，重庆市綦江县财政局预算科副科长、科长、副局长、局长、党组书记、金融办副主任(兼)，重庆市云阳县政府副县长、党组成员、县金融办主任、城投公司董事长(兼)、金融办工作办公室主任(兼)、云阳工业园区管理委员会副主任(兼)，重庆粮食集团红蜻蜓油脂有限责任公司副董事长等职。2014年7月至2017年2月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党委书记、董事长，2017年2月至2019年2月任重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司党委书记、董事长，2019年2月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党委书记、董事长，同时兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司董事长。

谷永红，中国国籍，男，1971年05月生，研究生学历，中共党员。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，重庆国际物流枢纽园区管委会综合办公室副主任等职。2014年7月至2016年11月22日任重庆

国际物流枢纽园区建设有限责任公司副总经理。2016年11月23日至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司总经理。2014年8月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司董事。2014年7月至2017年4月10日任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司财务负责人。2018年1月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司财务负责人。2017年3月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司法定代表人，同时兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司董事、总经理、法人；重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司执行董事兼总经理；重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司董事长；重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司执行董事；重庆丝路融资担保有限责任公司执行董事；重庆物流金融服务股份有限公司董事。

陈兵，中国国籍，男，1970年4月生，本科学历，中共党员。历任重庆市沙坪坝公园党支部书记、区城乡建设开发公司总经理、沙坪坝区公共工程局办公室负责人、区公共工程局办公室主任、沙坪坝区城投公司总经理助理。2015年3月至2019年5月任重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司（现已更名为“重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司”）副总经理。2019年5月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司副总经理。2019年7月至今，任重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司（现已更名“重庆园投实业有限责任公司”）执行董事。2019年12月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司董事、重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司董事。

汪兰芳，中国国籍，女，1981年4月生，大学学历，中共党员。历任重庆皇冠房地产公司行政部专员、重庆市沙坪坝区科技园办产业部统计员、重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司企业服务项目部企业服务岗、综合部计划统计岗。2015年10月至2016年10月任企业服务中心副主任（主持工作），2016年10月至2019年5月任企业服务部部长。2019年5月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党委委员、副总经理。2019年9月至今，任重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司董事，任重庆巴欧工程项目管理有限公司法人代表、董事长兼总经理。2019年12月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司董事、重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司董事。

齐莹莹，中国国籍，女，1981年12月生，大学学历。历任渝能泰山电线电缆公司会计、重庆顶正包材有限公司主办会计、重庆云河水电股份有限公司主管会计、重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司财务融资中心员工。2015年2月至2019年7月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司财务融资中心副部长。2015年5月至今，任重庆渝欧机动车检测有限公司董事。2015年7月至今，任重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司董事。2016年3月至今，任重庆兴晟兴建设项目管理有限公司经理。2019年7月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司财务投融资部副部长（主持工作）。2019年12月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司职工董事、重庆铁路口岸物流开发有限责任公司职工董事。

2、监事

刘晟，中国国籍，男，历任重庆建筑大学党委宣传部、统战部副部长，沙区宣传部副部长、教育局党委副书记、局长，沙区党委党组成员、副主任，体育局党组成员、副局长，沙坪坝街道党委副书记、书记、办事处主任、人大工委主任，土主镇党委书记、土主铁路物流园管委会副主任、物流园党工委委员、沙区民政局党委书记、纪委书记。2016年4月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党委副书记、监事会主席。2016年8月9日至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司工会主席，同时兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事会主席；重庆互新联物流发展有限公司监事。

谭宗华，中国国籍，男，1970年5月生，大学学历，中共党员。历任西南合成制药股份公司历任技术员、工程师、董事长秘书、办公室副主任、采购部经理；重庆西山科技有限公司总经理助理；金蝶软件重庆分公司人力行政部经理；2008年5月至2017年7月，历任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司行政部部长、综合行政部副部长、合同预算部副部长（主持工作）、监察审计部部长。2015年7月至今，任重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司监事；2016年11月至今，任重庆贝蒙工程项目管理有限公司监事会主席；2016年12月至今，任重庆巴欧工程项目管理有限公司监事；2017年7月至今，任重庆西部现代物流园资产经营管理有限责任公司（现已更名“重庆园投实业有限责任公司”）经理；2018

年 1 月至今，任重庆丝路融资担保有限公司监事；2019 年 7 月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司纪检监察部（监事会办公室）部长；2019 年 9 月至今，任重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司监事、重庆联集信息产业发展有限公司监事、中新南向通道（重庆）物流发展有限公司监事；2019 年 12 月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司监事、重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事、重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事。

姜苏臻，中国国籍，女，1981 年 12 月生，大学学历，中共党员。历任浪潮信息（北京）电子产业有限公司人力资源部职员，重庆傲伟通信技术有限公司人力资源部人力资源规划与绩效管理高级主管、人力资源部副经理，联通华盛重庆分公司综合部副总监、运营支撑部副总监、运营支撑部总监、综合部、财务部总监。2017 年 9 月至 2019 年 9 月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司企业服务部主管。2019 年 9 月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司纪检监察部监事会秘书。2019 年 12 月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司职工监事、重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事、重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事。

李强，中国国籍，男，1988 年 2 月生，研究生学历，中共党员。历任泸州老窖集团有限公司经济策划师、泸州老窖股份有限公司综合企管岗、重庆世联君汇房地产运营管理有限责任公司商业咨询顾问。2017 年 8 月至 2018 年 4 月任重庆泛欧铁路口岸运营管理有限责任公司运营部经理。2018 年 4 月至 2019 年 9 月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司战略运营中心运营管理岗。2019 年 9 月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司口岸物流部战略研究岗。2019 年 12 月至今，任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司职工监事、重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事、重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事。

谷欣，中国国籍，女，1985 年 6 月生，本科，2007 年 7 月至 2009 年 3 月在重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司综合行政部任机要秘书，2009 年 4 月至 2012 年 12 月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司综合行政部任行政统筹兼部长助理，2012 年 12 月至 2015 年 2 月任重庆国际物流枢纽园区建设有

限责任公司战略法规部部长助理。2015年2月至2015年10月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司招商产业部副部长。2015年10月至2016年10月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司宣传推广部副部长（主持工作）。2016年10月至2017年7月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司宣传推广部部长。2017年7月至2019年5月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司人力资源中心部长、宣传推广部（兼），2019年7月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党群人事部部长。2014年11月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司职工监事，同时兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事；重庆联集信息产业发展有限公司监事。

3、高级管理人员

谷永红，总经理、董事、法定代表人，参见董事会成员。

陈兵，董事、副总经理，参见董事会成员。

孙东方，中国国籍，女，1983年8月生，大学学历，中共党员。历任重庆太极集团招商发展处国际招商经理、处长助理，重庆日报报业集团重庆晚报金融专刊客户总监、重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司产业发展部员工、部长助理，2015年2月-2016年3月任招商产业部副部长（主持工作），2016年3月至2019年5月任招商产业部部长，2019年5月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党委委员、副总经理。

韩超，中国国籍，男，1985年4月生，大学学历，中共党员。2003年9月至2007年7月，重庆工商大学国际商学院国际经济与贸易专业学习。2007年7月至2008年9月重庆市国家安全局二处试用期公务员；2008年9月至2013年8月重庆市国家安全局二处工作(其间:2011年9月任副主任科员)；2013年8月至2014年9月重庆市外经贸委机电科技产业处副主任科员；2014年9月至2016年9月重庆市外经贸委机电科技产业处主任科员（2014年12月至2016年12月挂职任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司总经理助理）；2016年9月至2016年12月重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司整车小组组长；2016年12月至2019年5月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司党委委员、纪委书记。2017年9月14日至2019年12月任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任

公司监事。2019年12月至今任重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司副总经理。

（三）董事、监事和高级管理人员兼职情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员存在兼职情况如下：

董事长罗书权兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司董事长。

董事、总经理、法人谷永红兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司董事、总经理、法人；重庆兴晟隆建设项目管理有限责任公司执行董事兼总经理；重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司董事长；重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司执行董事；重庆丝路融资担保有限责任公司执行董事；重庆物流金融服务股份有限公司董事。

董事、副总经理陈兵兼任重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司董事；重庆园投实业有限责任公司执行董事。

董事、副总经理汪兰芳兼任重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司董事；重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司董事；重庆巴欧工程项目管理有限公司法人代表、董事长兼总经理。

职工董事齐莹莹兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司职工董事；重庆渝欧机动车检测有限公司董事；重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司董事；重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司经理。

监事会主席、监事、工会主席刘晟兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事会主席；重庆互新联物流发展有限公司监事。

监事谭宗华兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事；重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事；重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司监事；重庆联集信息产业发展有限公司监事；中新南向通道（重庆）物流发展有限公司监事；重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司监事会主席；重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司监事；重庆巴欧工程项目管理有限公司监事；重庆园投实业有限责任公司经理；重庆丝路融资担保有限公司监事。

职工监事姜苏臻兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事；重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事。

职工监事谷欣兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事；重庆联集信息产业发展有限公司监事。

职工监事李强兼任重庆铁路口岸物流开发有限责任公司监事；重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司监事。

（四）公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股权及债券情况

截至 2019 年 9 月 30 日，公司董事、监事、高级管理人员不存在持有本公司股权和本公司债券的情况。

八、公司业务情况

（一）公司主营业务概况

公司是由重庆市人民政府批准，依托国际物流枢纽园（原名“重庆西部现代物流园区”）而成立的国有独资公司，是重庆市重要的大型国有资产运营主体、国际物流枢纽园主要开发建设运营商和投融资主体。重庆市政府赋予园区四大功能定位，即：国家“一带一路”战略节点、“渝新欧”国际贸易大通道起点、西南地区保税物流分拨中心以及内陆地区铁路枢纽口岸。公司进入了新一轮发展的重大机遇期，公司目前的主营业务具有明确的盈利模式和稳定的经济效益，主要业务涵盖拆迁安置房收入、土地整治收入、各种管理费收入、提供担保及他人使用本企业资产等活动中所形成的经济利益的流入。

最近三年及一期公司主营业务构成情况：

单位：万元/%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入小计	88,979.49	94.34	231,240.66	99.92	198,853.92	100.00	167,235.81	99.98
土地整治收入	62,149.91	65.90	147,377.90	63.68	122,474.62	61.59	85,606.54	51.18
管理费收入	25,628.67	27.17	76,426.31	33.02	72,150.85	36.28	77,854.54	46.54
物业相关收入	1,200.81	1.27	7,405.60	3.20	4,228.45	2.13	3,770.02	2.25

商品销售收入	0.10	0.00	30.85	0.01	-	-	-	-
软件开发收入	-	-	-	-	-	-	4.72	0.00
其他业务收入小计	5,334.59	5.66	190.94	0.08	-	-	34.72	0.02
服务费收入	-	-	166.12	0.07	-	-	34.72	0.02
其他	5,334.59	5.66	24.82	0.01	-	-	-	-
营业收入合计	94,314.08	100.00	231,431.60	100.00	198,853.92	100.00	167,270.53	100.00

近三年及一期,公司主营业务收入分别为 167,235.81 万元、198,853.92 万元、231,240.66 万元和 88,979.49 万元。2016 年主营业务收入增加 21.81%, 主要是由于土地整治收入持续增加以及管理费收入增加所致。2017 年主营业务收入增加 18.91%, 主要是由于土地整治收入增加所致。2018 年, 公司实现主营业务收入 231,240.66 万元, 增长 16.29%, 主要是由于土地整治收入以及管理费收入增加所致。

从主营业务结构来看,土地整治收入和管理费收入占主营业务收入比例较重,最近三年及一期,这两项业务合计占比分别为 97.74%、97.87%、96.78%和 98.65%。2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月, 公司土地整治收入分别为 85,606.54 万元、122,474.62 万元、147,377.90 万元和 62,149.91 万元, 占主营业务收入的比重分别为 51.19%、61.59%、63.73%和 69.85%, 逐年升高。管理费收入分别为 77,854.54 万元、72,150.85 万元、76,426.31 万元和 25,628.67 万元, 占主营业务收入的比重分别为 46.55%、36.28%、33.05%和 28.80%。

近三年及一期公司主营业务成本构成情况

单位: 万元/%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本小计	24,646.57	91.15	118,006.55	100.12	103,256.62	100.00	57,600.72	100.00
土地整治	23,436.09	86.68	112,494.86	95.44	98,961.18	95.84	53,557.18	92.98
管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
物业相关	1,210.38	4.48	5,486.48	4.65	4,295.44	4.16	4,042.13	7.02
商品销售	0.10	0.00	25.20	0.02	-	-	-	-
软件开发	-	-	-	-	-	-	1.41	0.00
其他业务成本小计	2,391.79	8.85	-142.01	-0.12	-	-	-	-
服务费	-	-	8.90	0.01	-	-	-	-
其他	2,391.79	8.85	-150.91	-0.13	-	-	-	-
营业成本合计	27,038.36	100.00	117,864.54	100.00	103,256.62	100.00	57,600.72	100.00

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 57,600.72 万元、103,256.62 万元、117,864.54 万元和 27,038.36 万元。其中，发行人土地整治业务营业成本分别为 53,557.18 万元、98,961.18 万元、112,494.86 万元和 23,436.09 万元，占营业成本的比重分别为 92.98%、95.84%、95.44%和 86.68%，是营业成本的主要构成。2017 年度营业成本较 2016 年增长 45,655.90 万元，增长率为 79.26%，主要原因系当年土地整治收入比重上升且大幅增长，相应带动营业成本大幅增长。2018 年度营业成本较 2017 年度增长 14,607.92 万元，增长率为 14.25%，主要原因系当年土地整治收入实现增长，带动营业成本小幅增长。

近三年及一期公司主营业务毛利润及毛利率

单位：万元/%

项目	2019 年 1-9 月			2018 年度		
	金额	比例 (%)	毛利率 (%)	金额	比例 (%)	毛利率 (%)
主营业务毛利	64,332.92	95.63	72.30	113,234.11	99.71	48.97
土地整治业务	38,713.82	57.55	62.29	34,883.03	30.72	23.67
管理费	25,628.67	38.09	100.00	76,426.31	67.3	100.00
物业相关业务	-9.57	-0.01	-0.80	1,919.12	1.69	25.91
商品销售	0.00	0.00	0.00	5.64	-	18.28
软件开发业务	-	-	-	-	-	-
其他业务毛利	2,942.80	4.37	55.16	332.95	0.29	174.37
服务费业务	-	-	-	157.22	0.14	94.64
其他	2,942.80	4.37	55.16	175.74	0.15	708.06
合计	67,275.72	100.00	71.33	113,567.06	100.00	49.07

单位：万元/%

项目	2017 年度			2016 年度		
	金额	比例 (%)	毛利率 (%)	金额	比例 (%)	毛利率 (%)
主营业务毛利	95,597.30	100.00	48.07	109,635.09	99.97	65.56
土地整治业务	23,513.44	24.60	19.20	32,049.36	29.22	37.44
管理费	72,150.85	75.47	100.00	77,854.54	70.99	100
物业相关业务	-66.99	-0.07	-1.58	-272.11	-0.25	-7.22
商品销售	-	-	-	-	-	-
软件开发业务	-	-	-	3.31	-	70.13
其他业务毛利	-	-	-	34.72	0.03	100.00
服务费业务	-	-	-	34.72	0.03	100.00
其他	-	-	-	-	-	-
合计	95,597.30	100.00	48.07	109,669.81	100.00	65.56

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业毛利分别为 109,669.81 万元、95,597.30 万元、113,567.06 万元和 67,275.72 万元。发行人营业毛利主要由土地整治与管理费构成。2017 年度毛利较 2016 年度下降 14,072.51 万元，降幅为 12.83%，主要原因系无其他直接成本的管理费收入小幅下降，同时发行人土地整治收入的毛利率下降所致。2018 年毛利较 2017 年增长 17,969.76 万元，增幅为 18.80%，主要原因系土地整治收入以及无直接成本的管理费收入增长带动毛利增长；报告期内，发行人营业毛利率分别为 65.56%、48.07%、49.07% 和 71.33%。发行人营业毛利率呈现波动态势。2017 年度营业毛利率下降原因主要系毛利率较低的土地整治业务收入比重上升导致，进而导致当年综合毛利率下降。2018 年度营业毛利率和 17 年度持平。

（二）公司主要业务情况分析

公司不具备一级土地储备资格，公司土地整治业务主要根据《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》（渝办【2007】77 号）文件获得市政府的授权，受区政府委托，对园区土地进行一级开发整治，获得管理费收入和土地整治收入，土地整治完成后由沙坪坝区土储中心完成收储，该项业务合法合规。

1、对计入公司资产的储备用地进行整治后出让

（1）经营模式

发行人设立后，重庆市沙坪坝区人民政府（以下简称“沙坪坝区政府”）陆续向发行人注入了一批储备土地。2012 年 12 月 24 日，财政部、发改委、人民银行和银监会等四部委联合发布《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）后，沙坪坝区政府逐步规范了土地注入行为，2012 年 12 月 26 日后即不再向发行人注入储备土地。该等由沙坪坝区政府注入的储备土地的土地使用权证办在发行人名下，产权属于发行人所有。

土地整治业务模式下，对于整治后用于出让的土地（即发行人自有的储备地），将政府返还的土地成本和土地出让金直接按比例计入土地整治收入。由于此类土地均为储备地，本来就在存货科目中，属于发行人自己的资产，因此比照商品销

售方式实现盈利。发行人取得的收入主要为出让土地成本返还和出让金返还，同时结转账面自有土地成本。

报告期内，发行人土地整治业务的明细情况如下：

序号	地块位置	用地性质	面积（平方米）	年份	营业收入金额（万元）	取得方式	取得时间	是否缴纳土地出让金	权利归属
1	J03-01/02	仓储用地兼一类工业用地	121,270.00	2015-2016年	2,282.94	划拨	2009.11.3	否	发行人
2	J03-01/02	仓储用地兼一类工业用地	117,068.00	2015-2016年	2,152.10	划拨	2009.11.3	否	发行人
3	J05-01/02	仓储用地兼一类工业用地	137,102.00	2015-2016年	2,275.61	划拨	2009.11.3	否	发行人
4	I60-01/01、I62-01/01、I63-01/01、I65-01/01	普通仓库用地-市场用地	403,130.00	2015年	4,702.17	划拨	2009.11.3	否	发行人
5	X28-04/02	一类物流仓储用地兼容一类工业用地	189,718.00	2015年	4,003.97	划拨	2009.11.3	否	发行人
6	J10-01/01、J01-01/02	仓储用地	134,159.00	2015年	2,879.32	划拨	2009.11.3	否	发行人
7	I87-01/01	仓储用地兼一类工业用地	12,259.00	2015年	293.90	划拨	2009.11.3	否	发行人
8	I82-01/02	物流仓储用地兼容一类工业用地	72,953.00	2015-2016年	1,646.62	划拨	2009.11.3	否	发行人
9	I86-1/02（部分）	物流仓储用地	86,864.00	2015年	1,696.68	划拨	2009.11.3	否	发行人
10	I81-01/02	物流仓储用地兼容一类工业用地	50,957.00	2015-2016年	1,016.15	划拨	2009.11.3	否	发行人
11	I04-01/03	物流仓储用地	88,129.00	2015年	1,761.52	划拨	2009.11.3	否	发行人

12	I85-01/02	物流仓储用地兼容一类工业用地	69,867.00	2015-2016年	1,383.43	划拨	2009.11.3	否	发行人
13	X28-04/02	物流仓储用地	90,836.00	2015-2016年	2,185.26	划拨	2009.11.3	否	发行人
14	I50-01/02、 I51-01/02、 I54-01/02、 I55-01/02	商业用地/ 商务用地	338,802.00	2015-2016年	23,814.39	划拨	2009.11.3	否	发行人
15	I88-01- 1/03、I89- 01/02	物流仓储用地	95,624.00	2015-2016年	3,548.19	划拨	2009.11.3	否	发行人
16	J04-01/03 (部分)	仓储用地兼容一类工业用地	77,309.00	2015年	1,078.15	划拨	2009.11.3	否	发行人
17	J08-01/04、 J04-01/03(部分)	仓储用地兼容一类工业用地	157,706.00	2015-2016年	2,908.77	划拨	2011.11.25	否	发行人
18	I77-01/02、 I79-01/02	物流仓储用地	172,513.00	2015-2016年	3,163.04	划拨	2009.11.3	否	发行人
19	I02-01/04	物流仓储用地	146,185.00	2015-2016年	3,356.63	划拨	2012.8.7	否	发行人
20	J02-01/03 J02-03/03	商业用地/ 商务用地	59,762.00	2015-2016年	2,958.29	划拨	2011.8.29	否	发行人
21	I01-01/04	物流仓储用地	139,740.00	2015-2016年	3,213.48	划拨	2012.8.7	否	发行人
22	X27-02/03	商业用地/ 商务用地	118,000.00	2016年	17,949.49	划拨	2012.8.7	否	发行人
23	Ag37-1/01、 Ag38-1/01、 Ag39-3/01、 Ag39-1/01、 Ag41-1/01、 Ag42-1/01、 Ag43-1/01、 Ag40-1/01	商业用地/ 商务用地	130,500.54	2016年	45,080.97	划拨	2009.11.3	否	发行人
24	J04-01/04(部分)	物流仓储用地	42,336.00	2017年	824.39	划拨	2009.11.3	否	发行人

25	I72-01/02、 I73-01/02、 I74-01/02 (部分)、 I74-02/02	物流仓储 用地	258,569.00	2017年	4,433.28	划拨	2009.11.3	否	发行人
26	J15-01/02 (部分)	物流仓储 用地	30,703.00	2017年	635.02	划拨	2009.11.3	否	发行人
27	I01-01/04(部 分)	物流仓储 用地	11,395.00	2017年	-	划拨	2012.8.7	否	发行人
28	J12-01/02	加油加气 站用地	9,467.00	2017年	370.54	划拨	2009.11.3	否	发行人
29	AH15-01/01	中小学用 地	218,041.00	2017年	3,497.06	划拨	2009.11.3	否	发行人
30	J13-01/02、 J13-03/02、 J14-01/02、 J14-02/02、 J15-01/02 (部分)	物流仓储 用地	259,757.00	2017年	5,072.87	划拨	2009.11.3	否	发行人
31	I01-01/04(部 分)	物流仓储 用地	165,472.00	2017年	3,104.80	划拨	2012.8.7	否	发行人
32	X23-01/02、 X24-01/02	物流仓储 用地	290,444.00	2017年	7,073.27	划拨	2009.11.3	否	发行人
33	I74-01/02	物流仓储 用地	9,195.00	2017年	200.23	划拨	2009.11.3	否	发行人
34	I01-01/04	零星用地	99,524.00	2017年	123.89	划拨	2012.8.7	否	发行人
35	Ag37-1/01、 Ag38-1/01、 Ag39-3/01、 Ag39-1/01、 Ag41-1/01、 Ag42-1/01、 Ag43-1/01、 Ag40-1/01	商业用地/ 商务用地	263,637.46	2017年	91,072.67	划拨	2009.11.3	否	发行人
36	I58-02-1/03	加气站用 地	4,606.00	2017年	198.19	划拨	2009.11.3	否	发行人
37	I88-01-2/03	加气站用 地	6,809.00	2017年	212.58	划拨	2009.11.3	否	发行人
38	I71-01/02	物流仓储 用地	125,995.00	2017年	2,575.04	划拨	2009.11.3	否	发行人

39	I78-01/02、 I80-01/02	物流仓储 用地	141,494.00	2017 年	3,080.79	划拨	2009.11.3	否	发行人
40	I64-01/05、 I67-01/05	零售商业 用地	161,092.00	2018 年	6,693.49	划拨	2009.11.3	否	发行人
41	G05-01/02	物流仓储 用地	166,166.00	2018 年	4,061.04	划拨	2009.11.3	否	发行人
42	I75-01/02、 I76-01/02	物流仓储 用地	178,604.00	2018 年	3,315.54	划拨	2009.11.3	否	发行人
43	AH20-01/01	科研教育 用地	259,757.00	2018 年	3,547.35	划拨	2009.11.3	否	发行人
44	Ag44-1/01、 Ag44-2/02、 Ag45-1/01、 Ag46-1/01	商业用地/ 商务用地	134,500.00	2018 年	129,760.48	划拨	2009.11.3	否	发行人
45	I02-01-1/06	物流仓储 用地	71,125.00	2019 年 1- 9 月	1,730.78	划拨	2012.8.7	否	发行人
46	I02-01-2/06	物流仓储 用地	179,361.00	2019 年 1- 9 月	4,352.28	划拨	2012.8.7	否	发行人
47	AH29- 01/03、 AH30- 01/03、 AH27- 01/03、 AH27- 03/01、 AH28-01- 1/03、AH28- 01-2/03	二类居住 用地	172,688.10	2019 年 1- 9 月	20,827.88	划拨	2009.11.3	否	发行人
48	AH21- 01/03、 AH22- 01/03、 AH26-01/03	二类居住 用地	104,691.80	2019 年 1- 9 月	12,945.77	划拨	2009.11.3	否	发行人

49	AH31-01-1/03、AH31-01-2/03、AH32-01/03	二类居住用地	90,877.00	2019年1-9月	10,518.29	划拨	2009.11.3	否	发行人
50	I66-01-2/04	物流仓储用地	65,961.00	2019年1-9月	1,878.98	划拨	2009.11.3	否	发行人
51	X16-01/02	物流仓储用地	85,025.00	2019年1-9月	2,421.63	划拨	2009.11.3	否	发行人
52	X21-01-1/04、X21-01/2/04、X21-01-3/04	物流仓储用地	107,592.00	2019年1-9月	6,619.72	划拨	2009.11.3	否	发行人
53	I66-01-1/04	物流仓储用地	30,036.00	2019年1-9月	854.58	划拨	2009.11.3	否	发行人

未来两年，发行人拟整治土地情况如下：

单位：亩/亿元

地块名称	面积	总投资	已投资	拟投资		计划出让年份
				2019年	2020年	
物流园“中国西部生产资料市场”片区 I50-59 片区	1,396.00	7.68	2.90	3.00	1.16	2019-2020
物流园仓储加工片区	1013.00	6.27	6.27	0.00	0.00	2019
中心商务片区 X09-X12 地块	2,077.00	17.69	9.14	1.59	1.00	2019-2021
物流园仓储加工片区	792.00	6.62	0.00	1.27	0.00	2019-2020
物流园中心商务片区 X09-X12 地块	577.00	3.46	0.03	0.70	0.00	2020-2021
回龙坝片区 X03-X08 地块	752.00	6.04	0.00	1.00	0.17	2020-2021
回龙坝片区 H17/H18/H21-H23 地块	301.00	2.80	0.00	2.00	0.80	2020-2021
西永组团 J12-J15 标准分区	445.20	3.57	1.99	0.01	0.00	2019-2020
西永组团 Ag37-Ag46 标准分区	663.90	5.42	0.00	1.91	3.50	2020-2021
合计	8,017.10	59.55	20.33	11.48	6.63	-

未来两年，发行人整治土地出让计划如下：

项目	2019 年度		2020 年度	
	仓储工业	商业市场	仓储工业	商业市场
土地性质				
土地出让面积(亩)	2,000.00	500.00	2,000.00	1,000.00
土地出让价格(万元/亩)	70.00	260.00	80.00	270.00
土地成本全额返还(万元/亩)	48.85	120.00	48.85	130.00
土地成本返还收入(万元)	97,700.00	60,000.00	97,700.00	130,000.00
土地出让金返还收益(万元)	14,580.00	46,740.00	14,580.00	93,480.00
土地出让返还金额合计(万元)	112,280.00	106,740.00	112,280.00	223,480.00

随着园区周边的重庆市大学城、微电子信息产业园等不断发展，中国内陆铁路国际口岸和现代商贸物流不断完善，各类企业陆续入驻园区，对土地的需求将有所加大；此外，近年来重庆市 GDP 持续高速增长，为园区的土地价值的增值提供了基础。上述因素为发行人土地整治业务带来出让面积及价格的有力支撑，未来土地整治收入具备一定的增长性和可持续性。

(2) 账务处理

对于整治后出让的土地，发行人将政府返还的土地出让价款直接按比例计入土地整治收入。由于此类土地均为发行人自有的储备地，原本就在存货科目中，计入收入的同时结转相关存货成本。相关会计处理如下：

A 发生土地整治成本时，将征地费、规费、资本化利息场地平整、七通一平的投资计入存货，借记“存货—公共配套成本”，贷记“银行存款”。

B 收到政府返还出让价款时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入—土地整治收入”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货—公共配套成本”。

2、管理费业务板块

(1) 经营模式

发行人管理费业务分为基础设施建设管理费、代政府整治土地管理费和其他管理费三种业务模式，具体如下：

① 基础设施建设管理费业务的运作模式

由于国际物流枢纽园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，园区的建设和发展一直受到市政府高度重视。国家发改委于 2009

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》，园区从此进入了快速发展的时期，开始了全面基础建设。公司本部作为重庆市政府指定进行园区开发建设的主要主体，承担着园区的基础设施建设。

发行人基础设施建设工程的主要模式为：重庆国际物流枢纽园区管委会与发行人签订代建协议，由发行人对代建项目建设全过程进行统筹管理。按照项目建设支出的一定比例计提，计入管理费收入。园区管委会根据项目建设进度拨付建设资金，自项目建设之日起，至项目竣工决算日后三年内，视资金情况逐步回购。按照《关于对重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司提取管理费用的批复》（沙财企〔2011〕1031号）文件，发行人按照总投资额的8%提取管理费；项目建成后暂列于其他非流动资产，待政府未来确定后与专项应付款进行对冲。2015年起根据渝物流司文〔2015〕106号，计提比例调整为18%。

② 代政府整治土地管理费业务的运作模式

发行人代政府整治土地业务流程为：首先，公司由政府授权，对园区内的国有土地进行统一的征地补偿、拆迁安置；然后，对征收的土地进行整治，包括建设适当的市政配套设施，即对符合土地利用总体规划的荒地进行三通一平，即水通、电通、路通和场地平整工作；其次，土地一级开发完成后由园区管委会验收审核后交由区土储中心完成收储并纳入市土地储备库。2015年前，发行人按当期征地拆迁补偿安置费的8%、当期城市房屋拆迁补偿成本支出总额的4%以及当期前期工程费和整治工程费支出总额的8%合计提取代政府整治土地管理费收入。2015年起根据渝物流司文〔2015〕106号，计提比例调整为18%。

③ 其他管理费业务的运作模式

除基础设施建设管理费收入和代政府整治土地管理费收入外，其他管理费收入如下：

1) 招商引资综合经费：发行人按当年招商入住园区的企业实际投资额的0.2%计提经费收入。

2) 融资经费收入：根据重庆市沙坪坝区区长、重庆市沙坪坝区常务副区长和沙坪坝财政局局长和重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司联合签发的文

件，发行人参照区财政关于提取区级重点项目融资工作经费和担保工作经费的请示（沙财税经[2007]283号）文件按当年融资余额0.5%计提经费收入。

3) 税费经费：发行人按照当年园区内入住企业税费完成额的2%计提管理费收入。

(2) 管理费业务的经营情况

报告期内，管理费收入系公司主要收入来源之一，2016年度、2017年度及2018年度，发行人实现管理费收入分别为77,854.54万元、72,150.85万元及76,426.31万元，占主营业务收入的比重分别为46.54%、36.28%及33.02%，发行人报告期内管理费收入较稳定。

报告期内，发行人管理费收入系代政府或其派出机构进行基础设施建设和土地整治形成的收入，属于源自所属地方政府收入。

截至2019年9月30日，公司主要尚需投资的在建项目总投资额为319.38亿元，已投资215.10亿元，主要在建项目如下：

单位：亿元

项目名称		建设期间	总投资额	截至2019年9月末已投资	确认管理费收入金额	回款期安排
物流园中心商务片区市政工程及地块平整	横三路东段、纵一线	2014.12-2019.12	2.50	1.86	0.33	2019.12-2021.12
	横二线征地项目	2018.12-2021.12	5.62	3.36	0.61	2021.12-2022.12
	横五路、纵一线南段二期、纵二线、纵三线北段	2014.12-2019.12	2.76	1.55	0.19	2019.12-2021.12
	剩余地块平整	2015.12-2019.12	21.40	19.23	3.47	2019.9-2021.12
	横六路、纵一线北段二期、纵二线北段、纵三线北段二期、纵四线北段	2018.1-2019.12	5.38	3.93	0.70	2020.1-2021.1
	X09-X12地块平整	2018.1-2019.12	4.61	2.10	0.38	2020.1-2021.1

物流园西部生产资料市场片区地块平场整治及道路整治工程	I50-I59 地块平场	2016.3-2019.6	27.54	20.79	3.75	2019.6-2022.6
	纵二线、纵三线二期	2018.1-2019.6	1.16	0.21	0.04	2019.6-2020.12
	横二路、横三路	2018.1-2019.12	5.80	3.70	0.66	2019.12-2020.12
B 保拓展区地块平场整治工程	地块平场整治	2014.7-2019.6	8.81	7.00	1.26	2019.7-2020.12
物流园仓储加工片区市政及地块平场整治工程	横一路、横二路、横三路、横四路、横五路、纵一线南段、纵二线、纵三线、中干东线北段	2014.12-2019.12	16.58	14.03	2.53	2019.12-2022.1
	中干东线北段一期及立交	2016.12-2019.12	4.55	3.06	0.55	2019.12-2022.1
	地块平场	2016.12-2019.6	6.27	6.02	1.09	2019.1-2022.1
	横六路、横七路、横八路、纵一线北段、中干东线北段二期	2017.1-2020.1	14.82	8.98	1.62	2020.6-2022.12
	地块平场	2017.5-2019.3	8.62	7.59	1.37	2019.12-2022.12
西永组团 J12-J15 标准分区道路工程	横一路、横二路、纵一线	2017.5-2019.6	4.85	3.50	0.63	2019.6-2021.6
物流园回龙坝片区市政工程及地块平场整治	横一路、横二路东段、纵一线南段一期、纵二线南段一期、纵三线南段一期、纵四线南段一期	2018.3-2019.12	2.34	1.25	0.23	2020.3-2022.3
	X03-X08 地块平场	2018.3-2019.12	11.53	8.16	1.47	2020.3-2022.3

	横三路东段、纵一线北段一期、纵二线北段一期、纵二线一支路	2019.1-2021.6	1.60	0.21	0.04	2021.6-2022.12
铁路口岸公共物流仓及地块整治工程	公共物流仓储（一、二期工程）	2017.1-2020.1	30.52	20.26	3.66	2021.1-2024.6
	口岸冷链查验设施	2019.3-2020.6	0.75	-	-	2020.6-2020.12
重庆铁路口岸物流贸易服务中心	自贸区服务中心	2017.6-2020.12	24.03	17.18	3.10	2021.6-2023.6
	口岸整车公共分拨中心	2018.12-2021.3	3.76	1.55	0.28	2021.3-2021.12
西永组团Ag37-Ag46标准分区道路工程	横一路、横四路一期、横六路西段、纵六线一期、纵七线一期	2018.9-2021.3	7.37	4.46	0.81	2021.6-2021.12
	横二路西段、横二路东段、横三路、横四路二期、横五路西段、横五路东段、横六路东段、横七路、横八路、横九路、纵一线、纵二线、纵二线一支路、纵三线、纵四线北段、纵四线南段、纵五线、纵六线二期、纵七线二期	2018.9-2021.6	22.13	8.70	1.57	2021.9-2021.12
	市政道路	2018.12-2021.3	4.33	2.22	0.40	2021.3-2021.12
园区发展前期项目	征地拆迁	2016.01-2022.12	52.16	33.24	6.00	2023.01-2025.12
	其他零星项目		17.59	10.98	1.98	
合计			319.38	215.10	38.73	

截至 2019 年 9 月末，公司主要的拟建项目有二横线征地项目、土主派出所业务技术用房、国际邮件互换局、口岸机动车综合检测基地和中干线北段项目，计划总投资 8.81 亿元，拟建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资额
二横线征地项目	1.42
土主派出所业务技术用房	0.15
国际邮件互换局	2.00
口岸机动车综合检测基地	1.20
中干线北段	4.04
合计	8.81

(3) 账务处理

发行人对代政府整治且用于基础设施建设的土地，按比例提取管理费收入，根据渝物流司文[2015]106号文件，管理费提取比例为18%，相关会计处理如下：

A 缴纳土地报批费，借记“其他非流动资产—土地开发成本—土地报批费”科目，贷记“银行存款”科目；

B 支付征地拆迁资金，借记“其他非流动资产—土地开发成本—征地拆迁费”科目，贷记“银行存款”科目；

C 支付三通一平费用，借记“其他非流动资产—土地开发成本—项目开发费”科目，贷记“银行存款”科目；

D 支付其他与土地开发有关的间接费用，借记“其他非流动资产—土地开发成本—征地拆迁费—间接费”科目，贷记“银行存款”科目；

E 计提管理费收入时，借记“其他非流动资产—土地开发成本”科目，贷记“主营业务收入—管理费收入”科目；

F 收到政府拨付的资金时，借记“银行存款”科目，贷记“专项应付款”科目；

G 待政府出具批复文件，再相应将“其他非流动资产”和“专项应付款”对冲。

发行人对于基础设施建设管理费业务，按照项目建设支出的一定比例，计提管理费收入，根据渝物流司文[2015]106号文件，管理费提取比例为18%，相关会计处理如下：

A 项目建设期间：借记“其他非流动资产”、贷记“应付账款”；

B 项目建成时：借记“应付账款”、贷记“银行存款”；

C 政府相关资金拨付时：借记“银行存款”，贷记“专项应付款”；

D 结转管理费收入时，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；借记“专项应付款”，贷记“应收账款”；

E 未来资产统一移交时，将借记“专项应付款”，贷记“其他非流动资产”。

3、物业服务业务

物业服务主要为公司出租自有物业及提供物业服务，随着公司代建的园区基础设施、厂房、保障房和配套商住用房的陆续竣工，园区内对商业物业的需求将不断加大，公司可通过持有的物业获得出租收入和增值收益。2015 年度，公司物业服务费收入下降，主要原因为公司持有的物业因园区的新规划而进行了拆迁，物业无法进行出租。2016 年度，公司物业按照新规划快速进行，该项收入得到一定增长。

未来，随着园区基础设施建设的不断开发和建成及园区成熟度提升，物业收入将不断增长，公司的收入将不仅局限于安置房建设、土地整治和基础设施建设。同时，在招商引资的过程中，物流园有机会与入驻企业进行合作，共同发展优质项目，有助于公司的发展。

（三）公司的发展战略及竞争优势

公司作为国际物流枢纽园的主要运营主体，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、发展战略

按照重庆市政府规划要求，国际物流枢纽园于 2016 年 9 月完成园区新一轮规划修编，调整为“一枢纽、五中心、一座城”，即构建以“国际铁路多式联运枢纽”为核心，以“内陆自由贸易采购中心”、“供应链金融中心”、“互联互通信息数据中心”、“临港产业服务聚集中心”、“物流贸易协同创新中心”五中心为供应链运营平台，以“宜居宜乐城”为载体，构建“一枢纽，五中心，一座城”发展格局，建设成为“亚欧国际铁路枢纽港，内陆自由贸易新城”。

“一枢纽”：国际铁路多式联运枢纽建设成为以铁路运输为主，公、铁、水、空多式联运为辅，辐射亚欧的国际铁路多式联运枢纽。以功能齐全的内陆铁路口岸、保税功能为支撑，建设至欧洲、中东、中亚、东南亚、东北亚等地的国际物流贸易通道，至西南、西北、中部、华东、华南等地的国内物流贸易通道以及区域型综合服务平台。打造成为面向欧洲、中亚、中东、东南亚、东北亚进入中国或中国内陆的门户。

“五中心”：

（1）内陆自由贸易采购中心

建设成为面向东南亚、东北亚、中亚、中东、欧洲等地的集“贸易总部、采购平台、装配加工、商务洽谈、展示体验、跨境 O2O 交易、保税通关服务”于一体的一站式内陆铁路自由经济贸易开放平台。以国际铁路多式联运枢纽为依托，搭建对外聚焦欧洲、中亚、东南亚、东北亚、中东等地，对内服务西南、西北、中部、长三角、珠三角等的国际商品市场。构建以“国际商品进出口综合贸易、转口贸易”等货服贸易为核心，以“线上线下展示展销、F2B、B2B、F2C”等服务贸易为重点的多元化、高附加值的国际贸易产业形态。

（2）供应链金融中心

建设成为以服务园区产业为重点，多式联运货运、进出口贸易、转口贸易为核心的供应链金融中心。重点聚焦围绕园区主导产业衍生的创新金融业，发展包括跨境金融、物流金融、消费金融、汽车金融、融资租赁、大数据金融等；依托园区自贸红利及中新合作政策，拓展金融产业链，发展新兴金融，建设离岸结算、金融资产交易、衍生品交易、要素交易等平台，争取优势进出口商品的国际定价权。

（3）互联互通信息数据中心

建设成为以“国际物流贸易金融+互联网+大数据”为发展理念，大数据分析平台为亮点，物流贸易信息服务和金融服务“云”为实施路径的互联互通信息数据中心。

（4）临港产业服务聚集中心

建设成为围绕国际物流、货服贸易等主导产业，国际货代、船代、金融、类金融、保险、保理、融资租赁、第三方认证、检测、知识产权、人力资源、文化健康、教育培训、法律、各类中介等全产业链、全生态圈的服务业聚集地，形成具有产业支撑能力的产业服务企业集群，引领带动现代服务业的转型升级。

（5）物流贸易协同创新中心

建设成为助推园区产业创新升级，提升贸易便利化、要素流动自由化的物流贸易协同创新中心。联合国际国内知名高校、研究所，打造自贸区、内陆开放高地创新发展的核心智库；以核心智库为支撑，构建内陆国际多式联运物流、进出口转口贸易监管、税收服务创新体系；建设物流技术、仓储技术、物联网技术等创新研发平台，提升区域创新发展带动力；搭建园区人才培育、文化交流、创业孵化等创新服务平台，打造西部创新驱动引擎。

“一座城”：宜居宜乐城

建设成为以“生态、健康、低碳”为核心发展观的宜居宜乐城。构建多元化产业、生活服务配套，完善园区办公、学校、医院、商业、酒店等综合服务设施；打造具有园区特色的生活休闲娱乐平台，以五云公园等大型景观节点作为引擎，举办特色化、国际化节庆及会议会展，提升园区整体生活品质及吸引力；结合园区特质，建设海绵城市，提升城市生态系统功能；以生态低碳为核心，构建公交、客货分离的绿色环保交通体系，促进园区环境可持续发展。

（二）竞争优势

1、收入来源稳定

目前，公司的经营业务收入主要来自拆迁安置房收入、管理费收入、房屋租赁等。近年以来，公司各项收入保持增长，盈利能力有所提升，收入来源日趋稳定和多元化。这主要是因为：第一，随着重庆市三基地四港区物流枢纽建设的启动，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，给公司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，公司建设的标准厂

房和拆迁安置房、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

重庆是国家五大综合性交通枢纽之一，是西部地区唯一拥有公、铁、水、空综合交通优势的特大城市，综合交通网平均密度及公路网、铁路网、内河航运密度均居西部第一，多式联运及物流“无缝链接”潜力巨大。国际物流枢纽园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、“一环四射”铁路骨架，“一江两翼连三洋”的多式联运体系也将带来物流产业的发展。此外，2013年12月14日，在国家发改委和外交部举行的推进丝绸之路经济带和海上丝绸之路建设座谈会上，重庆入围中国海陆丝绸之路经济带，这将为国际物流枢纽园的持续发展创造更为广阔的空间。

园区地处重庆六大城市副中心的沙坪坝西永组团。该城市副中心由大学城、国际物流枢纽园区、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，国家还赋予了渝新欧团结村火车站为国家一类口岸，代表国家门户，而位于“渝新欧”起点的国际物流枢纽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园区得到飞速发展。

3、政策优势明显

公司由重庆市人民政府批准成立，全面负责国际物流枢纽园的开发和运营，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）、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

面给予物流园以政策支持。

九、公司所在行业现状及发展前景

（一）我国产业园区开发的现状和前景

产业园区的产生，是我国改革开放的产物，其在增加出口、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和不同层次的开发区。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。

（二）国际物流枢纽园开发现状和前景

国际物流枢纽园于 2007 年 9 月经重庆市第 40 次市长办公会研究决定设立，园区处于西南地区的战略节点，在处于“一带一路”的战略规划中，具有不可复制的资源优势。物流园依托重庆团结村铁路集装箱中心站和重庆兴隆场特大型铁路编组站，是“渝新欧”国际贸易大通道起始站、重庆铁路口岸所在地，重庆市“三基地、四港区”发展战略中的物流基地之一，也是目前唯一一个地跨我国两大保税区（西永综合保税区和寸滩保税港区）的现代物流产业基地。

园区规划面积为 35.5 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，立足物流、贸易、金融协同发展要求，从空间上形成六大功能板块。其中：铁路功能板块约 7.2 平方公里，包含团结村集装箱中心站与兴隆场编组站；物流联运板块约 2.5 平方公里，重点发展基础物流、多式联运与专业仓储；商务商贸板块约 7 平方公里，是自贸区的重要组成部分，重点发展金融、商贸、总部基地与商务中心等产业；口岸保税板块约 2.7 平方公里，重点建设指定口岸、保税物流中心等相关设施；产业拓展板块约 9.9 平方公里，重点发展创新科研、产业配套与拓展等功能；配套服务板块约 6.2 平方公里，重点发展为园区配套的居住、教育培训、医疗健康等服务业。

国际物流枢纽园规划控制范围区位

规划编制方面：物流园全域已基本纳入重庆 2020 年城规和土规，规划面积 35.5 平方公里。按照重庆市政府规划要求，国际物流枢纽园于 2016 年 9 月完成园区新一轮规划修编，调整为“一枢纽、五中心、一座城”，即构建以“国际铁



路多式联运枢纽”为核心，以“内陆自由贸易采购中心”、“供应链金融中心”、“互联互通信息数据中心”、“临港产业服务聚集中心”、“物流贸易协同创新中心”五中心为供应链运营平台，以“宜居宜乐城”为载体，构建“一枢纽，五中心，一座城”发展格局，建设成为“亚欧国际铁路枢纽港，内陆自由贸易新城”。

物流园采取“整体规划、分步实施、市场运作”的开发模式，实行分期开发：

第一期,2007年至2010年,建成园区6平方公里,建设国家铁路综合物流中心,开工建设兴隆场铁路编组站;第二期,2010年至2015年,建成园区9平方公里,建成兴隆场铁路编组站,基本实现物流资源整合,产业融合;第三期,2015至2020年,建成园区7.33平方公里,全面完成园区功能布局,实现战略目标。

产业发展方面:物流园立足“物流、贸易、金融、数据”四大板块,已与549户企业签订发展协议。签约了五洲、维龙、中集、公运、永辉、民生、中外运、医药、远成、中石油化工等项目19个,总投资约400亿元,全面建成并运营成熟后可实现年交易额数百亿元,税收约10亿元。2014年9月1日,随着“渝新欧”首趟原装进口汽车整车班列抵渝,重庆铁路口岸正式挂牌运行。这是重庆继寸滩水港、重庆江北国际机场之后,第3个获得国家批准对外开放的一类口岸。2015年全年,累计签约项目数5个、协议约定投资金额4.5亿元、年产值4亿元、预计年纳税额0.4亿元、新增就业岗位1,000个。2016年全年,累计签约项目数12个、协议约定投资金额24.09亿元、年产值46.50亿元、预计年纳税额1.95亿元、新增就业岗位1,100个。截至2017年9月末,累计签约项目数38个、协议约定投资金额187.69亿元、年产值767.50亿元、预计年纳税额13.37亿元、新增就业岗位58,800个。截至2017年9月末累计签约入园企业957个,其中2017年1-9月签约入园企业265个。

(三) 招商引资相关情况

公司对园区的招商引资工作主要在重庆国际物流枢纽园区管委会的统筹安排下开展。2016年,园区管委会完成了(维龙)西部跨境电商基地、丰树跨境物流服务平台、嘉民重庆跨境贸易及电子商务基地等3个项目签约入驻工作;安博中欧贸易物流服务基地、渝新欧平行进口车、重庆国际邮件处理中心、红星美凯龙智慧物流城、丰趣海淘跨境电商综合服务平台、机电设备进口项目、重庆物流服务产业供应链金融中心跨境结算中心等7个拟签约项目;完成奥特莱斯国际名品城、卓新集团五金机电市场、平安仓储物流基地等6个重点储备项目。

截至2016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、意大利维龙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

东线区块已初步具备商业价值。随着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，招商引资前景广阔。

随着“一带一路”国家战略构想的进一步落实和“渝新欧”铁路给重庆发展带来的巨大机遇，在政府大力扶持的基础上，重庆国际物流枢纽园区将成为中国西部最大铁路国际口岸和重庆打造西部物流高地的重要支撑。

公司由重庆市人民政府批准成立，全面负责国际物流枢纽园的开发和运营，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》、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），同时参照渝府〔2006〕81号政策，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园区以政策支持。

1、资本注入方面

公司在资本注入方面持续得到沙坪坝区政府的大力扶持，使公司资本实力得到快速增强。2007年11月，根据《重庆市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），由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心代表重庆市沙坪坝区人民政府出资3,000.00万元成立了本公司，后陆续向公司货币增资合计15.70亿元、资本公积转增实收资本14亿元；截至2016年末，公司注册资本达到30亿元，已全部到位，有效提升了公司资产经营规模和实力。

2、税收及土地出让返还方面

为进一步加快国际物流枢纽园建设，确保各项优惠政策及时到位，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），重庆市及沙坪坝区财政局在地方税收返还、土地出让返还等方面对公司给予极大的支持。

地方税收返还方面，根据相关政策文件，园区内实现的地方税收及附加（不含房地产税收），全部返还公司用于园区建设。土地出让返还方面，对园区9平方公里的储备土地，综合开发土地出让基准价原则上不低于100万元/亩；园区

内形成的城市建设配套费全额返还；土地出让金部分，标准出让金由重庆市财政、沙坪坝区财政按 55%、45%的比例分配，土地出让增值收益由重庆市财政、沙坪坝区财政按 20%、80%的比例分配，其中重庆市分成的出让金 55%和增值收益 20%部分，专项用于园区配套的市级基础设施建设工程，区级分成部分全部返还公司用于园区建设。

公司成立以来，重庆市及沙坪坝区财政均按照该政策及时返还各项税费资金。

3、园区开发建设方面

公司在政府的授权下对国际物流枢纽园开展土地一级开发、基础设施建设等业务。为确保公司经营效益，该园区管委会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成本支出总额的 4%、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，作为公司的营业收入；基础设施建设的管理费提取标准参照“土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费”提取标准执行，作为公司的营业收入。同时管委会安排的土地出让金、土地出让增值收益以及税收返还将全额弥补基础设施建设和土地整治的成本投入。目前已出让土地的成本已全部返还；政府拨付的税收返还和土地出让金及增值收益部分足以覆盖公司已投资的基础设施建设资金需求。

因此，公司进行的园区开发建设，具有明确的盈利模式及稳定的经济效益，可持续有效提升公司的经营现金流和盈利能力。

十、公司报告期是否存在重大违法违规行为

报告期内，公司及股东、董事、监事、高级管理人员最近三年内不存在重大违法违规及应此受处罚的情况。

十一、公司关联交易情况

（一）关联方与关联关系

1、控股股东、实际控制人

公司为国有独资公司，股东/实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管

理委员会。详见募集说明书摘要之“第四节、三、公司股权结构”。

2、存在控制关系的关联方

公司存在控制关系的关联方情况详见本募集说明书摘要之“第四节、五、公司重要权益投资情况”。

3、公司合营及联营企业情况

公司合营与联营企业情况详见本募集说明书摘要之“第四节、五、公司重要权益投资情况”。

4、本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人董事会由5名董事组成，监事会由5名监事组成。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	性别	职务	任期或任命日	是否持有公司股票或债券
罗书权	男	董事长	2019年2月	无
谷永红	男	董事、总经理、法人	2017年9月	无
陈兵	男	董事、副总经理	2019年12月	无
汪兰芳	女	董事、副总经理	2019年12月	无
齐莹莹	女	董事（职工董事）	2019年12月	无
刘晟	男	党委副书记、监事会主席、工会主席	2017年9月	无
谭宗华	男	监事	2019年12月	无
姜苏臻	女	监事（职工监事）	2019年12月	无
谷欣	女	监事（职工监事）	2017年9月	无
李强	男	监事（职工监事）	2019年12月	无
孙东方	女	副总经理	2019年5月	无
韩超	男	副总经理	2019年5月	无

5、其他主要关联方

报告期内，发行人不存在其他主要关联方情况。

（二）关联方交易

1、关联方往来情况

（1）长期应收款

单位：万元

客户名称	2018年初	本期增加	本期减少	2018年末
重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司	5,006.80	6,609.87	-	11,616.67

(2) 应收账款

单位：万元

客户名称	2018年初	本期增加	本期减少	2018年末
重庆欧博实业有限责任公司	-	7,470.60	5,174.70	2,295.90

(3) 其他应收款

单位：万元

客户名称	2018年初	本期增加	本期减少	2018年末
重庆欧博实业有限责任公司	0.86	-	-	0.86
重庆物流金融服务股份有限公司	100.00	-	100.00	-

(4) 专项应付款

单位：万元

客户名称	2018年初	本期增加	本期减少	2018年末
重庆欧博实业有限责任公司	958.48	-	-	958.48

2、关联方担保

截至2018年末，发行人对关联公司的担保情况如下：

发行人对关联方担保情况

单位：万元

序号	被担保人	融资金金融机构	担保金额	担保余额	到期时间	被担保人经营状况
1	重庆园投实业有限责任公司	中信银行重庆分行	15,000.00	13,000.00	2020.8.15	正常
2	重庆渝欧丝路建设项目管理有限公司	平安物流事业部	114,000.00	81,850.00	2020.9.24	正常
3	重庆园投仓储服务有限公司	工商银行小龙坎支行	63,000.00	25,000.00	2028.3.30	正常
合计			192,000.00	119,850.00	-	-

(三) 本次募集资金运用涉及的关联交易

根据公司相关决议与安排，本次募集资金的运用将不涉及关联交易。

(四) 关联交易决策

发行人在《关联交易决策制度》中，对关联关系的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益，主要包括：

1、决策权限

(1) 公司与关联自然人达成的交易金额低于人民币 30 万元的关联交易事项，以及与关联法人达成的交易金额低于人民币 300 万元且低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的关联交易事项，由公司总经理审议批准。

(2) 公司与关联人发生的交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应当将该交易提交股东审议。

(3) 股东、总经理权限以外的关联交易事项，由董事会批准。

(4) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

2、决策程序

(1) 由公司总经理或总经理办公会议审议批准的关联交易，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由公司总经理或者总经理办公会议等相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司总经理，由总经理或者总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查。

(2) 由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

(3) 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

3、定价机制

根据《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司关联交易决策制度》规定，关联交易的价格或者取费原则应根据市场条件公平合理的确定，任何一方不得利

用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

（1）有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；

（2）若没有国家定价，则参照市场价格定价；

（3）若没有市场价格的，则适用成本加成法（指在交易的商品或劳务的成本基础上加合理利润）定价；

（4）若没有国家定价、市场价格，也不适合以成本加成法定价的，采用协议定价方式。

关联交易双方根据交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

十二、信息披露事务安排

为确保公司信息披露及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者合法权益，根据《公司法》、证券法等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，公司制定了信息披露制度。从信息披露内容、披露标准、披露时间、披露方式、信息披露的审核、披露流程及管理职责等方面做了较为详细制定并形成专项的管理办法。公司与债券发行相关的信息披露工作由公司财务融资部承担，该部门是负责处理投资者关系、准备证监会和交易所要求的信息披露文件，并通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

在每一会计年度结束之日起4个月内或每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，公司将分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露的，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

第五节 财务会计信息

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的经审计的财务报告以及本募集说明书摘要中对于发行人财务数据和指标的解释

本募集说明书摘要所引用的财务数据及有关财务会计信息，除非经特别说明，均引自发行人经审计的 2016 年度合并及本部财务报告、2017 年度合并及本部财务报告、2018 年度合并及本部财务报告以及未经审计的 2019 年 1-9 月财务报表。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）公司财务报告编制及审计情况

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度合并及母公司财务报告进行审计，并均出具了标准无保留意见审计报告。其中，分别为本公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的合并财务状况出具了 XYZH/2017CQA10182、XYZH/2018CQA10125 和 XYZH/2019CQA10055 标准无保留意见审计报告。

2017 年的财务报告期内，公司涉及会计政策变更。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

会计政策变更情况

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
自 2017 年 1 月 1 日起，与本集团日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。	已批准	受影响的报表项目名称：其他收益；2017年度影响金额：0.00 元。
在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	已批准	受影响的报表项目名称：持续经营净利润；2017年度影响金额：78,801.09万元。比较报表2016年度影响金额：78,316.77万元。
在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	已批准	受影响的报表项目名称：资产处置收益；2017 年度影响金额：3.50 万元。比较报表 2016 年度影响金额：1.83 万元。

1、会计估计变更及影响

无。

2、重要前期差错更正及影响

无。

2018 年的财务报告期内，公司涉及会计政策变更。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)要求，将[应收票据]和[应收账款]归并至新增的[应收票据及应收账款]项目，将[应收股利]及[应收利息]归并至[其他应收款]项目，将[固定资产清理]归并至[固定资产]项目，将[应付票据]和[应付账款]归并至新增的[应付票据及应付账款]项目，将[应付利息]和[应付股利]归并至[其他应付款]项目，将[专项应付款]归并至[长期应付款]项目；在利润表中从[管理费用]项目中分拆[研发费用]项目单列，在财务费用项目下分拆[利息费用]和[利息收入]明细项目。本公司相应追溯重述了比较期报表。该会计政策变更引起的追溯调整对可比期间的财务报表主要影响如下：

会计政策变更情况

报表项目	会计政策变更前金额	会计政策变更后金额	调整数
应收账款	7,787,250.92		-7,787,250.92
应收票据及应收账款		7,787,250.92	7,787,250.92
应付账款	147,620,311.37		-147,620,311.37

应付票据及应付账款		147,620,311.37	147,620,311.37
专项应付款	3,216,018,875.14		-3,216,018,875.14
长期应付款		3,216,018,875.14	3,216,018,875.14

上述会计政策变更引起的追溯调整对 2017 年度利润表无影响。

1、会计估计变更及影响

无

2、重要前期差错更正及影响

无

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自公司财务报告，其中关于公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务数据均摘自经审计的财务报告，2019 年度 1-9 月的财务数据摘自未经审计的财务报表。投资者如需了解公司的详细财务会计信息，请参阅公司最近三年一期经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表相关内容。

(二) 合并资产负债表、利润表、现金流量表

公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日 (未经审计)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	142,536.64	231,039.47	652,288.20	509,772.46
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	12,405.41	10,591.12	778.73	67.07
预付款项	116,067.62	6,088.59	54,786.44	8,376.34
应收利息	-	175.16	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,434,775.51	1,235,989.28	1,202,825.93	893,821.22

存货	719,291.86	742,738.53	871,976.95	951,456.64
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	1,357.26	285.01	-
流动资产合计	2,425,077.04	2,227,979.41	2,782,941.26	2,363,493.73
发放贷款及垫款	-	11,583.00	-	-
可供出售金融资产	92,855.00	94,601.15	12,100.00	6,100.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	51,578.61	11,616.67	5,496.80	85.7
长期股权投资	34,312.61	21,937.54	15,007.15	14,887.58
投资性房地产	323,176.06	286,855.43	218,933.54	193,793.37
固定资产	1,998.47	2,223.73	2,131.37	1,898.18
在建工程	40,118.98	-	-	9.32
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	60.11	111.56	180.27	148.73
开发支出	19,118.57	-	-	-
商誉	3,386.29	3,493.68	107.39	-
长期待摊费用	5,955.51	6,779.35	8,144.61	3,853.91
递延所得税资产	5.00	29.25	-	-
其他非流动资产	2,812,072.25	2,735,140.37	2,163,226.97	1,747,435.54
非流动资产合计	3,384,637.45	3,174,371.74	2,425,328.09	1,968,212.32
资产合计	5,809,714.49	5,402,351.15	5,208,269.35	4,331,706.05
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	15,117.69	15,207.74	14,762.03	14,837.03
预收款项	292.76	330.95	391.75	264.03
应付职工薪酬	1,454.99	2,081.10	1,481.26	717.39
应交税费	3,906.44	22,334.79	18,104.55	6,065.83
应付利息	19,989.92	14,385.79	17,502.40	11,953.78
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	205,971.96	204,820.93	286,551.52	453,034.65

一年内到期的非流动负债	874,904.00	582,952.50	409,960.00	189,158.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,121,637.75	842,113.79	748,753.51	676,030.71
长期借款	630,237.00	980,100.00	1,175,138.00	899,375.19
应付债券	1,145,701.66	944,076.70	807,368.79	627,081.58
长期应付款	218,864.00	137,014.00	137,014.00	311,870.03
专项应付款	446,620.16	321,179.46	321,601.89	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	73.71	221.14	368.57
递延所得税负债	3,177.81	3,177.81	3,039.98	2,092.93
非流动负债合计	2,444,600.63	2,385,621.69	2,444,383.81	1,840,788.31
负债合计	3,566,238.39	3,227,735.48	3,193,137.31	2,516,819.03
实收资本(或股本)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积	1,398,355.66	1,398,355.66	1,332,687.33	1,209,012.67
减：库存股	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
其他综合收益	7,017.14	7,730.93	7,692.87	7,692.87
盈余公积	40,259.99	40,108.27	31,215.00	23,132.47
未分配利润	389,147.80	320,408.73	256,309.47	192,596.26
归属于母公司所有者权益合计	2,164,780.59	2,096,603.59	1,957,904.67	1,762,434.27
少数股东权益	78,695.51	78,012.07	57,227.37	52,452.75
所有者权益合计	2,243,476.11	2,174,615.67	2,015,132.04	1,814,887.02
负债和所有者权益(或股东权益)合计	5,809,714.49	5,402,351.15	5,208,269.35	4,331,706.05

合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月 (未经审计)	2018年	2017年	2016年
一、营业收入	94,314.08	231,431.60	198,853.92	167,270.53
减：营业成本	27,038.36	117,864.54	103,256.62	57,600.72
税金及附加	1,054.77	2,294.74	1,072.67	15,752.90

销售费用	115.35	51.14	534.52	94.79
管理费用	4,958.72	7,494.41	6,516.11	5,438.46
财务费用	396.92	2,359.57	338.16	-77.81
资产减值损失	-97.00	117.00	-	-
加：公允价值变动 净收益	-	82.51	6,288.41	4,326.32
投资收益	2,497.22	1,178.01	-0.10	-149.55
其中：对联营企业 和合营企业的投资 收益	-	-	-0.10	-149.55
资产处置收益	-	-	3.50	1.83
其他收益	6.58	-	-	-
二、营业利润	63,350.76	102,510.71	93,427.64	92,640.05
加：营业外收入	78.73	34.31	3.04	1.97
减：营业外支出	2.68	0.02	-	1.30
三、利润总额	63,426.81	102,545.01	93,430.68	92,640.72
减：所得税费用	5,030.16	16,255.24	14,629.59	14,323.95
四、净利润	58,396.65	86,289.77	78,801.09	78,316.77
归属于母公司所有 者的净利润	57,713.21	85,912.54	78,915.74	78,336.51
少数股东损益	683.44	377.24	-114.64	-19.73

合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月 (未经审计)	2018年	2017年	2016年
销售商品、提供劳 务收到的现金	112,140.79	142,672.16	198,390.36	166,466.47
收到的税费返还	-	-	142,178.08	90,556.36
收到其他与经营活 动有关的现金	176,446.81	950,572.43	213,758.52	418,526.44
经营活动现金流入 小计	288,587.60	1,093,244.59	554,326.96	675,549.26
购买商品、接受劳 务支付的现金	4,129.28	3,781.15	120,775.00	71,280.55
支付给职工以及为 职工支付的现金	2,243.64	3,214.75	3,110.65	2,406.12
支付的各项税费	30,793.06	27,402.26	11,319.86	27,376.62

支付其他与经营活动有关的现金	274,350.86	938,933.74	78,350.88	288,244.87
经营活动现金流出小计	311,516.84	973,331.89	213,556.39	389,308.17
经营活动产生的现金流量净额	-22,929.25	119,912.70	340,770.57	286,241.10
收回投资收到的现金	544.00	50,690.00	32.00	-
取得投资收益收到的现金	100.59	-	55.95	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	88.26	-	4.98	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	216,413.93	160,750.78	734,793.52	-
投资活动现金流入小计	217,146.78	211,440.78	734,886.45	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,159.33	265,630.00	262,059.82	288,944.68
投资支付的现金	40,765.00	62,870.00	59,527.35	20,501.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	6,029.11	-758.71	-
支付其他与投资活动有关的现金	186,750.22	304,744.07	1,035,854.63	100.00
投资活动现金流出小计	351,674.55	639,273.18	1,356,683.09	309,545.68
投资活动产生的现金流量净额	-134,527.77	-427,832.40	-621,796.65	-309,545.68
吸收投资收到的现金	-	20,540.00	4,500.00	50,000.00
借款收到的现金	535,374.00	278,052.50	629,639.00	1,032,321.00
发行债券收到的现金	-	349,400.00	329,760.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	74.95	548.96	304.05

筹资活动现金流入小计	535,374.00	648,067.45	964,447.96	1,082,625.05
偿还债务支付的现金	354,481.06	531,198.00	398,976.22	381,970.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	110,160.92	151,258.08	130,498.06	45,049.78
支付其他与筹资活动有关的现金	1,729.78	78,389.39	9,950.57	367,008.09
筹资活动现金流出小计	466,371.76	760,845.47	539,424.85	794,028.41
筹资活动产生的现金流量净额	69,002.24	-112,778.02	425,023.11	288,596.64
汇率变动对现金的影响额	-	0.48	-1,315.84	9,576.26
现金及现金等价物净增加额	-88,454.78	-420,697.23	142,681.19	274,868.32
加：期初现金及现金等价物余额	230,991.42	651,405.80	508,724.61	233,856.30
期末现金及现金等价物余额	142,536.64	230,708.57	651,405.80	508,724.61

(三) 母公司资产负债表、利润表、现金流量表

公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日 (未经审计)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	60,603.75	198,518.60	546,338.57	479,853.78
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	7,028.17	7,028.17	-	-

预付款项	115,165.94	1,667.79	6,485.11	7,070.09
应收利息	-	-	-	-
应收股利	54.19	54.19	58.32	55.95
其他应收款	1,542,054.67	1,286,117.02	1,252,595.07	912,306.46
存货	719,290.09	742,736.19	853,430.17	951,456.64
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	2,444,196.80	2,236,121.96	2,658,907.24	2,350,742.92
可供出售金融资产	16,500.00	16,500.00	12,000.00	6,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	51,578.61	46,616.67	40,496.80	47,585.70
长期股权投资	201,767.45	190,298.29	141,919.00	33,923.85
投资性房地产	181,905.97	181,905.97	182,430.58	176,180.07
固定资产	1,657.39	1,715.87	1,804.14	1,511.49
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	59.62	110.79	179.87	148.73
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	5,223.06	5,320.70	5,515.98	140.00
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	2,813,756.31	2,725,670.37	2,169,732.98	1,751,921.58
非流动资产合计	3,272,448.41	3,168,138.66	2,554,079.35	2,017,411.43
资产合计	5,716,645.21	5,404,260.62	5,212,986.59	4,368,154.34
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	12,962.57	14,781.41	14,854.96	15,639.46
预收款项	56.12	116.30	46.17	13.2
应付职工薪酬	1,454.99	1,894.55	1,357.44	587.05
应交税费	5,447.44	21,958.70	17,920.26	5,573.53

应付利息	19,989.92	14,385.79	17,502.40	11,953.78
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	337,452.10	385,133.99	405,973.03	657,130.36
一年内到期的非流动负债	854,604.00	567,250.00	407,960.00	167,158.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,231,967.15	1,005,520.75	865,614.27	858,055.39
长期借款	588,687.00	888,900.00	1,115,288.00	803,015.19
应付债券	1,145,701.66	944,076.70	807,368.79	627,081.58
长期应付款	137,014.00	137,014.00	137,014.00	-
专项应付款	446,378.05	321,179.46	321,251.89	311,870.03
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	3,145.20	3,145.20	3,030.51	2,092.93
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,320,925.90	2,294,315.36	2,383,953.19	1,744,059.74
负债合计	3,552,893.05	3,299,836.11	3,249,567.46	2,602,115.13
实收资本(或股本)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积	1,398,355.66	1,398,355.66	1,332,687.33	1,209,012.67
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	7,017.14	7,017.14	7,692.87	7,692.87
盈余公积	40,259.99	40,108.27	31,215.00	23,132.47
未分配利润	388,119.37	328,943.44	261,823.94	196,201.21
归属于母公司所有者权益合计	2,163,752.16	2,104,424.51	1,963,419.13	1,766,039.22
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	2,163,752.16	2,104,424.51	1,963,419.13	1,766,039.22
负债和所有者权益(或股东权益)合计	5,716,645.21	5,404,260.62	5,212,986.59	4,368,154.34

母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月 (未经审计)	2018年	2017年	2016年
一、营业收入	90,091.65	225,730.61	194,625.47	163,491.08
减：营业成本	23,436.09	112,333.67	98,961.18	53,557.18

税金及附加	567.19	1,715.78	638.71	15,705.40
销售费用	103.52	51.14	534.52	94.79
管理费用	3,587.93	6,416.53	5,710.52	4,892.36
财务费用	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动 净收益	-	-10.08	6,250.51	4,326.32
投资收益	144.38	-365.52	58.22	-93.61
其中：对联营企业 和合营企业的投资	-	-	-0.10	-149.55
资产处置收益	-	-	3.50	1.83
二、营业利润	62,541.29	104,837.90	95,092.76	93,475.89
加：营业外收入	39.15	27.31	3.03	-
减：营业外支出	-	0.00	-	1.30
三、利润总额	62,580.44	104,865.21	95,095.79	93,474.59
减：所得税费用	4,769.98	15,932.42	14,270.54	14,021.19
四、净利润	57,810.47	88,932.79	80,825.25	79,453.40
归属于母公司所有 者的净利润	-	-	-	-
少数股东损益	-	-	-	-

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月 (未经审计)	2018年	2017年	2016年
销售商品、提供劳 务收到的现金	107,243.38	137,405.97	194,625.47	163,461.08
收到的税费返还	-	-	142,178.08	90,556.36
收到其他与经营活 动有关的现金	270,137.43	1,027,163.39	224,257.33	685,468.94
经营活动现金流入 小计	377,380.81	1,164,569.37	561,060.88	939,486.37
购买商品、接受劳 务支付的现金	90.47	736.90	99,390.77	67,600.25
支付给职工以及为 职工支付的现金	1,908.36	2,439.71	2,456.00	1,969.39

支付的各项税费	27,887.95	26,223.42	9,511.88	27,221.09
支付其他与经营活动有关的现金	476,981.86	938,186.39	91,846.78	555,555.24
经营活动现金流出小计	506,868.64	967,586.42	203,205.43	652,345.98
经营活动产生的现金流量净额	-129,487.83	196,982.94	357,855.45	287,140.39
收回投资收到的现金	544.00	50,690.00	32.00	-
取得投资收益收到的现金	-	58.32	55.95	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	4.98	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	32,528.12	734,793.52	-
投资活动现金流入小计	544.00	83,276.44	734,886.45	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,919.73	237,755.00	248,477.68	287,363.99
投资支付的现金	11,850.00	55,190.00	11,527.35	18,901.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	48,309.00	107,421.00	5,610.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	108,841.58	1,047,193.06	100.00
投资活动现金流出小计	67,769.73	450,095.58	1,414,619.10	311,974.99
投资活动产生的现金流量净额	-67,225.73	-366,819.13	-679,732.65	-311,974.99
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
借款收到的现金	519,374.00	231,000.00	603,300.00	1,012,473.00
发行债券收到的现金	-	349,400.00	329,760.00	304.05

收到其他与筹资活动有关的现金	-	74.95	548.96	-
筹资活动现金流入小计	519,374.00	580,474.95	933,608.96	1,012,777.05
偿还债务支付的现金	350,981.06	529,198.00	398,976.22	292,972.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,864.46	150,620.32	134,838.89	53,770.58
支付其他与筹资活动有关的现金	1,729.78	78,089.39	9,950.57	367,008.09
筹资活动现金流出小计	460,575.29	757,907.71	543,765.68	713,751.20
筹资活动产生的现金流量净额	58,798.71	-177,432.76	389,843.28	299,025.84
汇率变动对现金的影响额	-	0.48	-1,315.84	9,576.26
现金及现金等价物净增加额	-137,914.86	-347,268.46	66,650.24	283,767.50
加：期初现金及现金等价物余额	198,518.60	545,456.17	478,805.93	195,038.43
期末现金及现金等价物余额	60,603.75	198,187.70	545,456.17	478,805.93

二、合并财务报表范围变化

(一) 2016 年合并财务报表范围变动情况

1、本年纳入合并报表范围的主体

单位：万元

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	取得方式
1	重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司	50,010.00	0.02	投资设立

注：宁波兴晟兴盈陆号股权投资合伙企业（有限合伙）对重庆兴晟兴建设项目管理有限责任公司出资 50,000.00 万元，持股 99.98%，但不参与公司日常经营管理。

2、本年无不再纳入合并报表范围的主体

(二) 2017 年合并财务报表范围变动情况

1、本年纳入合并报表范围的主体

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	表决权比例 (%)	持股比例 (%)	取得方式
1	重庆巴欧工程项目管理有限公司	18,000	100.00	100.00	投资设立
2	重庆丝路融资担保有限责任公司	30,000	100.00	100.00	投资设立
3	重庆渝物兴物流产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	75,000.00	66.60	11.99	投资设立
4	重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司	1,600	68.00	66.34	非同一控制下企业合并

注：本公司 2017 年 1 月购买重庆现代物流产业股权投资基金管理有限公司 38% 股权，持股比例由 40% 增加至 68%，购买日被审计单位净资产为 1,216.45 万元，按照购买日的公允价值持续计算的净资产为 827.19 万元，支付的交易对价为 934.58 万元，因此购买日确认商誉 107.39 万元。

2、本年无不再纳入合并报表范围的主体

（三）2018 年合并财务报表范围变动情况

1、本年纳入合并报表范围的主体

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	表决权比例 (%)	持股比例 (%)	取得方式
1	重庆信息产业投资服务有限责任公司	6,000	100.00	100.00	非同一控制下企业合并

2、本年无不再纳入合并报表范围的主体

三、发行人最近三年一期的财务指标

（一）发行人最近三年一期主要财务指标

发行人最近三年一期主要财务指标如下表：

项 目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
总资产（亿元）	580.97	540.24	520.83	433.17
总负债（亿元）	356.62	322.77	319.31	251.68
全部债务（亿元）	280.05	266.51	263.20	209.60
所有者权益（亿元）	224.35	217.46	201.51	181.49

营业总收入（亿元）	9.43	23.14	19.89	16.73
利润总额（亿元）	6.34	10.25	9.34	9.26
净利润（亿元）	5.84	8.63	7.88	7.83
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	4.74	8.62	7.41	7.52
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.77	8.59	7.89	7.83
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-2.29	11.99	34.08	28.62
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-13.45	-42.78	-62.18	-30.95
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	6.90	-11.28	42.50	28.86
流动比率	2.16	2.65	3.72	3.50
速动比率	1.52	1.76	2.55	2.09
资产负债率（%）	61.38	59.75	61.31	58.10
债务资本比率（%）	55.52	55.07	56.64	53.59
营业毛利率（%）	71.26	49.07	48.07	65.56
平均总资产回报率（%）	1.14	1.95	1.97	2.47
加权平均净资产收益率（%）	2.64	4.12	4.11	4.66
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.15	4.19	3.99	4.74
EBITDA（亿元）	-	10.50	9.55	9.43
EBITDA 全部债务比	-	0.04	0.04	0.05
EBITDA 利息倍数	-	0.66	0.84	0.81
应收账款周转率	5.45	40.71	470.21	4,987.94
存货周转率	0.04	0.15	0.11	0.06

注：2019年1-9月财务指标未做年化处理。

上述财务指标的计算方法如下：

全部债务=长期借款+应付债券+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+短期借款。

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

资产负债率=负债合计/资产总计×100%

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

平均净资产收益率=净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2)×100%

EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

应收账款周转率（次）=营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）

存货周转率（次）=营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）

债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）

扣除非经常性损益后的净利润=(利润总额-营业外收入+营业外支出-资产处置收益-投资收益-公允价值变动净收益+资产减值损失)*(1-所得税率15%)

扣除非经常性损益加权平均净资产收益率（%）=扣除非经常性损益后的净利润/（期初净资产+本期净利润/2）*100%

四、管理层讨论与分析

发行人管理层结合发行人最近三年一期的财务资料，对发行人的财务状况、盈利能力、偿债能力、现金流量、未来业务目标等因素进行了讨论与分析。为完整、真实的反应发行人的实际情况和财务实力，以下讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

（一）合并报表口径分析

1、资产构成及变动分析

（1）资产总体分析

报告期内，发行人资产的总体构成如下表所示：

单位：万元/%

资产	2019年9月末 未经审计		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,425,077.04	41.74	2,227,979.41	41.24	2,782,941.26	53.43	2,363,493.73	54.56
非流动资产	3,384,637.45	58.26	3,174,371.74	58.76	2,425,328.09	46.57	1,968,212.32	45.44
资产总计	5,809,714.49	100.00	5,402,351.15	100.00	5,208,269.35	100.00	4,331,706.05	100.00

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人资产总额分别为4,331,706.05万元、5,208,269.35万元、5,402,351.15万元和5,809,714.49万元。2016年至2018年，发行人资产总额总体保持稳定增长态势。发行人的流动资产分别为2,363,493.73万元、2,782,941.26万元、2,227,979.41万元和2,425,077.04万元，占资产总额比重分别为54.56%、53.43%、41.24%和41.74%。

2018 年末流动资产较年初有所下降，主要原因系发行人偿还债务以及业务投入导致货币资金下降。非流动资产分别为 1,968,212.32 万元、2,425,328.09 万元、3,174,371.74 万元和 3,384,637.45 万元，占资产总额比重分别为 45.44%、46.57%、58.76%和 58.26%。非流动资产报告期内呈现稳定增长态势。

发行人近年资产规模快速增长主要是随着园区招商引资力度不断加强，入驻企业不断增长，发行人每年代建项目的数量不断增长，尤其是在 2014 年以来，随着国际物流枢纽园申报国家级示范物流园区，园区发展不断提速，作为园区主要建设方，发行人规模随之快速增长。2015 年，发行人的实收资本由 20 亿元增至 30 亿元。2015 年 12 月 21 日，重庆市沙坪坝区财政局下发《关于重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司财政拨付资金账务处理的复函》（沙财企财[2015]906 号），同意将拨付物流园开发公司资金 120,864.171 万元用于园区基础设施建设，计入“资本公积”，净资产进一步扩大。

国际物流枢纽园是渝新欧国际贸易大通道起始站、“一带一路”重要战略节点、重庆铁路口岸所在地，是国家发改委批复重庆设立的“三基地四港区”中的铁路物流基地、国家服务标准化试点园区和首批市级重点物流园区。中新第三个政府合作试点项目已将园区全域纳入。随着园区战略定位的不断提升，发行人未来的资产规模预计会进一步增长。

（2）流动资产分析

报告期内，发行人流动资产构成情况如下表所示：

单位：万元/%

资产	2019 年 9 月 30 日 未经审计		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	142,536.64	5.88	231,039.47	10.37	652,288.20	23.44	509,772.46	21.57
应收账款	12,405.41	0.51	10,591.12	0.48	778.73	0.03	67.07	0.00
预付款项	116,067.62	4.79	6,088.59	0.27	54,786.44	1.97	8,376.34	0.35
应收利息	-	-	175.16	0.01	-	-	-	-
其他应收款	1,434,775.51	59.16	1,235,989.28	55.48	1,202,825.93	43.22	893,821.22	37.82
存货	719,291.86	29.66	742,738.53	33.34	871,976.95	31.33	951,456.64	40.26
其他流动资产	-	-	1,357.26	0.06	285.01	0.01	-	-
流动资产合计	2,425,077.04	100.00	2,227,979.41	100.00	2,782,941.26	100.00	2,363,493.73	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人流动资产分别为 2,363,493.73 万元、2,782,941.26 万元、2,227,979.41 万元和 2,425,077.04 万元，占资产总额的比重分别为 54.56%、53.43%、41.24%和 41.74%，2016 年度至 2018 年度，发行人流动资产基本保持稳定，占资产总额比重缓慢降低。2017 年末发行人流动资产较 2016 年末增加 419,447.53 万元，增长率为 17.75%。主要原因系货币资金与其他应收款增加所致。2018 年末流动资产较年初有所下降，主要原因系发行人偿还债务以及业务投入导致货币资金下降。其中，流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，截至报告期各期末，上述三个科目合计占流动资产总额比重分别为 99.64%、97.99%、99.18%和 94.70%，流动资产主要科目的具体情况如下。

1) 货币资金

报告期内，发行人货币资金项目明细情况如下：

单位：万元/%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	2.66	0.00	-	-	-	-	-	-
银行存款	100,733.27	70.67	223,293.57	96.65	628,995.80	96.43	473,724.61	92.93
其他货币资金	41,800.72	29.33	7,745.90	3.35	23,292.40	3.57	36,047.85	7.07
合计	142,536.64	100.00	231,039.47	100.00	652,288.20	100.00	509,772.46	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人货币资金分别为 509,772.46 万元、652,288.20 万元、231,039.47 万元和 142,536.64 万元，占发行人流动资产的比重分别为 21.57%、23.44%、10.37%和 5.88%。2016 年度至 2018 年度，发行人货币资金波动较大。2017 年末货币资金较 2016 年度增加 142,515.74 万元，增长率为 27.96%，主要原因系发行人增加向银行等其他金融机构借款和发行债券所致。2018 年末货币资金较 2017 年末下降 421,248.73 万元，降幅为 64.58%，主要原因系偿还债务以及业务投入所致。2019 年 9 月末，公司货币资金余额 142,536.64 万元，较 2018 年末减少 88,502.83 万元，降幅为 38.31%，主要原因是发行人加大了重庆国际物流枢纽园区建设，集中支付了部分工程款项。

2) 其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 893,821.22 万元、1,202,825.93 万元、1,235,989.28 万元和 1,434,775.51 万元，占流动资产比重分别为 37.82%、43.22%、55.48%和 59.16%。2017 年末发行人其他应收款余额较 2016 年增长 309,004.71 万元，增长率为 34.57%。2018 年末其他应收款较 2017 年末增加 33,163.35 万元，增幅为 2.76%。由于其他应收款的欠款方主要为政府部门或国有企业，预计产生坏账的可能性较小，因此未计提减值准备。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人按欠款方归集的其他应收款余额前五名情况如下：

债务人名称	账面余额 (万元)	账龄	占比 (%)	是否存在关联 关系	是否占 用募集 资金	款项 性质
重庆市沙坪坝区财政局	368,685.75	1 年以内、 1-2 年	25.70	否	否	借款
重庆铁路口岸物流开 发有限责任公司	323,543.06	1 年以内、 1-2 年	22.55	否	否	借款
重庆联集信息产业发 展有限公司	300,125.00	1 年以内、 1-2 年	20.92	否	否	借款
重庆泛欧铁路口岸经 营管理有限责任公司	300,007.84	1 年以内、 1-2 年	20.91	否	否	借款
重庆迈瑞城市建设投 资有限责任公司	81,500.00	1 年以内	5.68	否	否	借款
合计	1,373,861.65	-	95.75			

截至 2018 年末，发行人按欠款方归集的其他应收款余额前五名情况如下：

债务人名称	账面余额 (万元)	账龄	占比 (%)	是否存在关联 关系	是否占 用募集 资金	款项 性质
重庆市沙坪坝区财政 局	368,685.75	1-2 年	29.83	否	否	借款
重庆联集信息产业发 展有限公司	300,125.00	1 年以内	24.28	否	否	借款
重庆泛欧铁路口岸经 营管理有限责任公司	300,007.84	1 年以内	24.27	否	否	借款
重庆铁路口岸物流开 发有限责任公司	215,778.00	1 年以内	17.46	否	否	借款
重庆迈瑞城市建设投 资有限责任公司	30,000.00	1 年以内	2.43	否	否	借款
合计	1,214,596.59	-	98.27			

截至 2017 年末，发行人按欠款方归集的其他应收款余额前五名情况如下：

债务人名称	账面余额 (万元)	账龄	占比 (%)	是否存在关联 关系	是否占 用募集 资金	款项 性质
重庆市沙坪坝区财政局	914,317.42	1 年以内	76.01	否	否	借款
重庆国际物流枢纽园 区管理委员会	150,221.82	1 年-2 年 2 年-3 年	12.49	否	否	借款
重庆共享工业投资有 限公司	60,000.00	1 年以内	4.99	否	否	借款
重庆龙润科技有限公 司	40,000.00	1 年以内	3.33	否	否	借款
重庆铁路口岸物流开 发有限责任公司	20,000.00	1 年以内	1.66	否	否	借款
合计	1,184,539.24		98.48			

截至 2019 年 9 月 30 日发行人其他应收款按照经营性/非经营性进行分类情况如下表：

单位：万元

分类	单位名称	金额	小计	占比
经营性	光大金融租赁股份有限公司	2,400.00	4,300.00	0.30%
	平安信托有限责任公司	1,500.00		
	中海信托股份有限公司	400.00		
非经营 性	重庆市沙坪坝区财政局	368,685.75	1,430,475.51	99.70%
	重庆联集信息产业发展有限公司	300,125.00		
	重庆泛欧铁路口岸经营管理有限 责任公司	300,007.84		
	重庆铁路口岸物流开发有限 责任公司	323,543.06		
	重庆迈瑞城市建设投资有限 责任公司	81,500.00		
	重庆渝欧公租房投资建设有限 责任公司	22,641.70		
	重庆共享工业投资有限公司	13,500.00		
	其他	20,472.16		
合 计		1,434,775.51	1,434,775.51	100.00%

其中经营性其他应收款主要为应收金融机构的融资保证金。应收重庆市沙坪坝区财政局、重庆联集信息产业发展有限公司、重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司、重庆铁路口岸物流开发有限责任公司、重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司以及重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司等款项为借款。

非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

公司按照公司的财务管理制度、内控制度和资金管控制度，针对每笔金额较大的非经营性其他应收款的进出，进行严格的审批程序后才能予以支付。资金往来事项涉及信息披露的，公司将按照中国证监会和证券交易所及《债券受托管理协议》约定及时履行信息披露义务。根据公司《大额资金使用管理办法（试行）》，公司与其他单位发生非经营性资金往来或拆借时，需履行内部审批手续。报告期内公司非经营性资金拆借未收取利息。

其他应收款主要系应收沙坪坝区财政局、重庆联集信息产业发展有限公司、重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司和重庆铁路口岸物流开发有限责任公司的借款，预计产生坏账的可能性较小，且从公司历史经营情况看从未产生坏账，故未计提减值准备。截至 2018 年年底，发行人与沙坪坝区财政局其他应收款项余额 36.87 亿元，较 2017 年年末大幅下降，主要系 2018 年 9 月 28 日，发行人收到重庆市沙坪坝区财政局归还的拆借款 60 亿元所致。

报告期内，非经营性其他应收款的回款情况如下：

债务人名称	2016 年末余额	2017 年增加金额	2017 年偿还金额	2017 年末余额
沙坪坝区财政局	716,642.76	935,317.42	737,642.76	914,317.42
物流园管委会	150,249.39	39.32	66.89	150,221.82
重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司	16,522.57	3,087.23	12,587.23	7,022.57
重庆共享工业投资有限公司	0.00	60,000.00	0.00	60,000.00
重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00
重庆联集信息产业发展有限公司	125.41	0.00	0.41	125.00
重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司	7.84	0.00	0.00	7.84
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

债务人名称	2018 年增加金额	2018 年偿还金额	2018 年末余额	2019 年 1-9 月增加金额	2019 年 1-9 月偿还金额	2019 年 9 月末余额
沙坪坝区财政局	354,401.25	900,032.92	368,685.75	0.00	0.00	368,685.75

物流园管委会	4.83	150,038.29	188.36	0.00	0.00	188.36
重庆渝欧公租房投资建设有限责任公司	7,449.44	1.50	14,470.52	17,812.12	9,640.94	22,641.70
重庆共享工业投资有限公司	0.00	60,000.00	0.00	19,000.00	5,500.00	13,500.00
重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	221,198.28	25,420.28	215,778.00	107,765.06	0.00	323,543.06
重庆联集信息产业发展有限公司	300,000.00	0.00	300,125.00	0.00	0.00	300,125.00
重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司	300,000.00	0.00	300,007.84	0.00	0.00	300,007.84
重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	60,000.00	30,000.00	30,000.00	102,500.00	51,000.00	81,500.00

截至 2018 年末，发行人与重庆市沙坪坝区财政局的其他应收款余额为 368,685.75 万元，主要为借款。根据历史回款情况，发行人预计未来还款情况如下：

单位：万元

回款计划	
时间	金额
2019 年	25,000.00
2020 年	30,000.00
2021 年	35,000.00
2022 年	40,000.00
2023 年	45,000.00
2024 年	50,000.00
2025 年	65,000.00
2026 年	78,685.75
合计：	368,685.75

截至 2019 年 9 月末，发行人与重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司的其他应收款余额为 81,500.00 万元，主要为借款。根据发行人与重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司借款协议，确认了相关借款应于 2019 年年底前还清。

单位：万元

回款计划	
时间	金额
2019 年	81,500.00

截至到 2018 年末，发行人与重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司其他应收款项余额为 300,007.84 万元，主要为借款。根据 2018 年 9 月发行人与重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司借款协议，确认了相关借款的还款计划安排，具体如下：

单位：万元

回款计划	
时间	金额
2019 年	30,000.00
2020 年	45,000.00
2021 年	60,000.00
2022 年	75,000.00
2023 年	90,000.00
合计：	300,000.00

截至到 2018 年末，发行人与重庆联集信息产业发展有限公司其他应收款项余额为 300,125.00 万元，主要为借款。根据 2018 年 9 月发行人与重庆联集信息产业发展有限公司借款协议，确认了相关借款的还款计划安排，具体如下：

单位：万元

回款计划	
时间	金额
2019 年	30,000.00
2020 年	45,000.00
2021 年	60,000.00
2022 年	75,000.00
2023 年	90,000.00
合计：	300,000.00

截至到 2018 年 12 月末，发行人与重庆铁路口岸物流开发有限责任公司其他

应收款项余额为 215,778.00 万元，主要为借款。根据 2018 年 9 月发行人与重庆铁路口岸物流开发有限责任公司借款协议，确认了相关借款的还款计划安排，具体如下：

单位：万元

回款计划	
时间	金额
2019 年	15,000.00
2020 年	22,500.00
2021 年	30,000.00
2022 年	37,500.00
2023 年	45,000.00
合计：	150,000.00

发行人承诺，本次债券发行后的存续期内不再新增非经营性往来占款或资金拆借事项，募集资金绝不转借他人。本次债券发行后将逐步按计划收回现有的非经营性往来借款，严格控制并压缩现有规模。本公司已经成立《大额资金使用管理办法（试行）》制度加强公司大额资金使用管理（资金发生额超过 500 万元），加强公司与各方的往来资金管理，规范大额资金使用，防范经营风险和财务风险，完善了决策程序并明确内部责任追究制度。

3) 存货

最近三年及一期，发行人存货的主要明细情况如下：

单位：万元/%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	1.77	0.00	0.11	0.00	3.26	0.00	-	-
周转材料	6.81	0.00	10.76	0.00	367.96	0.04	43.05	0.00
开发成本-保障房	9,536.84	1.33	9,545.13	1.29	7,385.69	0.85	6,775.01	0.71
开发成本-川外项目	-	-	-	-	18,542.64	2.13	-	-
储备整治地产	709,746.45	98.67	733,182.54	98.71	845,677.40	96.98	944,638.58	99.28
合计	719,291.86	100.00	742,738.53	100.00	871,976.95	100.00	951,456.64	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 951,456.64 万元、871,976.95 万元、742,738.53 万元和 719,291.86 万元，占流动资产的比重分别为 40.26%、31.33%、33.34%和 29.66%。发行人存货

账面价值所占比重总体呈现稳中下降趋势，主要原因系流动资产逐年上升，部分安置房和土地资产移交后结转了成本，同时发行人储备整治地产下降，导致存货账面价值的减少。其中，储备整治地产作为发行人存货的主要构成。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人整治储备资产中土地明细如下：

单位：万元

序号	土地使用权证号	土地类型	取得时间	土地用途	土地面积	入账价值	入账依据
1	104D 房地证 2012 字第 00807 号	储备	2012.8.7	整治储备用地	100,745.00	29,848.08	评估入账
2	104D 房地证 2012 字第 00808 号	储备	2012.8.7	整治储备用地	52,869.02	85,987.76	评估入账
3	104D 房地证 2011 字第 00320 号	划拨	2011.5.18	城镇住宅用地	60,056.00	26,003.87	评估入账
4	104D 房地证 2011 字第 00321 号	划拨	2011.5.18	城镇住宅用地	64,263.00	33,961.28	评估入账
5	104D 房地证 2012 字第 00442 号	划拨	2012.5.4	城镇住宅用地	47,982.00	20,768.35	评估入账
6	渝沙集储备 (2009) 第 17 号	储备	2009.11.3	储备用地	1,622,270.00	119,435.23	评估入账
7	渝沙集储备 (2009) 第 25 号	储备	2009.11.3	储备用地	1,302,894.00	102,928.63	评估入账
8	渝沙集储备 (2009) 第 18 号	储备	2009.11.3	储备用地	1,292,069.00	112,410.00	评估入账
9	渝沙集储备 (2009) 第 19 号	储备	2009.11.3	储备用地	712,564.00	61,993.07	评估入账
10	渝沙集储备 (2009) 第 20 号	储备	2009.11.3	储备用地	631,980.00	54,982.26	评估入账
11	渝沙集储备 (2009) 第 24 号	储备	2009.11.3	储备用地	706,068.00	61,427.92	评估入账
	合计				6,593,760.02	709,746.45	

上述存货中土地资产的取得方式均为划拨注入，无需缴纳土地出让金。上述土地获得了重庆市人民政府的批复许可，并取得了正式的土地储备证书和土地权属证书，具备开发、转让条件，土地转让符合法律和国家的有关规定。后续转让时由土地受让方缴纳土地出让金，发行人无需缴纳，不会影响发行人的偿债能力。

(3) 非流动资产分析

报告期内，发行人非流动资产构成如下：

单位：万元/%

资产	2019年9月30日 未经审计		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	-	-	11,583.00	0.36	-	-	-	-
可供出售金融资产	92,855.00	2.74	94,601.15	2.98	12,100.00	0.50	6,100.00	0.31
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	51,578.61	1.52	11,616.67	0.37	5,496.80	0.23	85.7	0.00
长期股权投资	34,312.61	1.01	21,937.54	0.69	15,007.15	0.62	14,887.58	0.76
投资性房地产	323,176.06	9.55	286,855.43	9.04	218,933.54	9.03	193,793.37	9.85
固定资产	1,998.47	0.06	2,223.73	0.07	2,131.37	0.09	1,898.18	0.10
在建工程	40,118.98	1.19	-	-	-	-	9.32	0.00
无形资产	60.11	0.00	111.56	0.00	180.27	0.01	148.73	0.01
开发支出	19,118.57	0.56	-	-	-	-	-	-
商誉	3,386.29	0.10	3,493.68	0.11	107.39	0.00	-	-
长期待摊费用	5,955.51	0.18	6,779.35	0.21	8,144.61	0.34	3,853.91	0.20
递延所得税资产	5.00	0.00	29.25	0.00	-	-	-	-
其他非流动资产	2,812,072.25	83.08	2,735,140.37	86.16	2,163,226.97	89.19	1,747,435.54	88.78
非流动资产合计	3,384,637.45	100.00	3,174,371.74	100.00	2,425,328.09	100.00	1,968,212.32	100.00

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人非流动资产金额分别为1,968,212.32万元、2,425,328.09万元、3,174,371.74万元和3,384,637.45万元，占资产总额的比重分别为45.44%、46.57%、58.76%和58.26%。2017年末发行人非流动资产较2016年末增长457,115.77万元，增长率为23.22%，主要原因系其他非流动资产大幅上升所致。2018年末非流动资产较2017年末增长749,043.65元，增幅为30.88%，一方面系购买华夏银行、民生银行、中信银行理财产品及其他可供出售权益工具，进而导致新增可供出售金融资产82,501.15万元，另一方面系其他非流动资产进一步增加。报告期内，发行人非流动资产呈大幅增长趋势，其中，非流动资产主要由投资性房地产和其他非流动资

产构成，截至报告期各期末，两者合计占非流动资产的比重分别为 98.63%、98.22%、95.20%和 92.63%。

1) 投资性房地产

2015 年起，发行人首次执行了新准则，根据土地和房屋建筑物的用途，将已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物从存货和固定资产中调整至投资性房地产，按照首次执行日的公允价值作为投资性房地产的入账价值，其中主要包括安置房中配套建设的商业物业、用于建造出租用仓库的土地使用权等。

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 193,793.37 万元、218,933.54 万元、286,855.43 万元和 323,176.06 万元，占非流动资产的比重分别为 9.85%、9.03%、9.04%和 9.55%，报告期内，投资性房地产呈现稳定增长趋势。2017 年末较 2016 年末增加 25,140.17 万元，增长率为 12.97%，主要原因是新购置了土地使用权、土地使用权增值以及自用房地产转入。2018 年末投资性房地产较 2017 年末增加 67,921.89 万元，增幅为 31.02%，主要原因系新购置土地使用权、土地使用权增值以及自用房地产转入。发行人投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产中土地使用权明细如下：

序号	土地使用权编号	土地使用权类型	取得时间	土地性质（用途）	土地面积	入账价值	入账依据	是否缴纳土地出让金
					（平方米）	（万元）		
1	104D 房地证 2014 字第 01210 号	出让	2014/3/14	商务金融用地、批发零售用地	112,217.00	140,602.83	评估入账	是
2	104D 房地证 2014 字第 01211 号	出让	2014/3/14	商务金融用地、批发零售用地	111,170.00		评估入账	是

3	104D 房地 证 2014 字 第 01213 号	出让	2014/3/14	商务金 融用 地、批 发零售 用地	55,115.00		评估入账	是
4	104D 房地 证 2014 字 第 01212 号	出让	2014/3/14	商务金 融用 地、批 发零售 用地	60,300.00		评估入账	是
5	渝 2016 沙 坪坝区不动 产权第 000430279 号	国有建 设用地 使用 权	2016/1/29	批发零 售用 地、金 融商务 用地	46,283.00	22,111.94	评估入账	是
6	渝 2016 沙 坪坝区不动 产权第 000430349 号	国有建 设用地 使用 权	2016/1/29	批发零 售用 地、金 融商务 用地	13,479.00		评估入账	是
7	渝 2017 沙 坪坝区不动 产权第 000896213 号	国有建 设用地 使用 权	2017/9/26	批发零 售用地	3,657.00	1,415.26	评估入账	是
8	渝 2016 沙 坪坝区不动 产权第 000438688 号	国有建 设用地 使用 权	2016/6/20	仓储用 地	139,740.00	29,193.28	购买价值 入账	是
9	渝 2017 沙 坪坝区不动 产权第 000614267 号	国有建 设用地 使用 权	2017/7/12	仓储用 地	99,524.00		购买价值 入账	是
	合计				641,485.00	193,323.31		

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产中房屋及建筑物明细如下：

单位：万元

公司名称	项目	账面价值
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	兴龙苑	6,095.24

重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	团结湾 A 区	5,641.40
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	团结湾 B 区	7,454.56
重庆园投仓储服务有限公司	重庆铁路口岸公共物流仓储（一期工程）	28,189.15
重庆信息产业投资服务有限责任公司	西永软件园 物流园区办公楼	46,151.77
合计		93,532.12

2) 其他非流动性资产

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 1,747,435.54 万元、2,163,226.97 万元、2,735,140.37 万元和 2,812,072.25 万元，占非流动资产的比重分别为 88.78%、89.19%、86.16%和 83.08%。报告期内，发行人其他非流动资产呈现较快增长，主要是因为“一带一路”及“渝新欧”战略规划加快了物流园的建设步伐，土地征拆补偿费以及园区内基础设施增多。发行人其他非流动资产主要由未开发的土地资产以及园区内的基础设施构成。

其他非流动资产明细情况如下：

单位：万元/%

项目	2019 年 9 月末 (未经审计)		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
土地整治/土地征用及拆迁补偿费	2,150,992.85	76.49	2,082,416.92	76.14	1,661,757.52	76.82	1,393,801.37	79.76
园区基础设施建设/工程项目	661,079.40	23.51	652,723.45	23.86	501,469.45	23.18	353,634.17	20.24
合计	2,812,072.25	100.00	2,735,140.37	100.00	2,163,226.97	100.00	1,747,435.54	100.00

报告期内，发行人其他非流动资产主要是代为支付的土地拆迁补偿费、规费及代建园区内的基础设施。待园区整治完成后，经有关部门批准，相关资产移交政府，同时根据相关文件约定政府支付其形成资产的支出。

截至 2019 年 9 月末，发行人账面其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	金额	占比
土地征用及拆迁补偿费	2,150,992.85	76.49%
政府部门承担利息支出	29,360.37	1.04%

促进产业发展项目	39,018.92	1.39%
道路、跨线桥、管网工程	154,790.61	5.50%
多式联运区	50,985.07	1.81%
基础配套设施	127,250.25	4.53%
生产资料市场片区	76,883.43	2.73%
中央商务区	23,519.45	0.84%
中心站项目	11,860.91	0.42%
回龙坝片区项目	7,895.50	0.28%
变电站、电力及电缆工程	30,064.53	1.07%
铁路物流中心项目	25,155.39	0.89%
物流园仓储加工片区项目	54,118.59	1.92%
土主片区项目	11,057.80	0.39%
四川外国语大学重庆国际商学院	19,118.57	0.68%
合计	2,812,072.25	100.00%

根据《企业会计准则》，资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。将一项资源确认为资产，需要符合资产的定义，还应同时满足以下两个条件：

- (1) 与该资源有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

报告期内，发行人其他非流动资产主要为土地拆迁补偿以及代建城市基础设施项目发生的成本，均按照成本进行初始计量；同时，项目建成后政府部门将进行回购，有关的经济利益很可能流入企业，因此符合《企业会计准则》中资产的定义。

报告期内，发行人其他非流动资产中土地整治与土地征用费用及拆迁补偿费的具体构成情况如下：

单位：亿元

项目名称		建设期间	总投资额	截至2019年9月末已投资	确认管理费收入金额	回款期安排
物流园中心商务片区市政工程及地块平整	横三路东段、纵一线	2014.12-2019.12	2.50	1.86	0.33	2019.12-2021.12
	横二线征地项目	2018.12-2021.12	5.62	3.36	0.61	2021.12-2022.12

	横五路、纵一线南段二期、纵二线、纵三线北段	2014.12-2019.12	2.76	1.55	0.19	2019.12-2021.12
	剩余地块平场	2015.12-2019.12	21.40	19.23	3.47	2019.9-2021.12
	横六路、纵一线北段二期、纵二线北段、纵三线北段二期、纵四线北段	2018.1-2019.12	5.38	3.93	0.70	2020.1-2021.1
	X09-X12 地块平场	2018.1-2019.12	4.61	2.10	0.38	2020.1-2021.1
物流园西部生产资料市场片区地块平场整治及道路整治工程	I50-I59 地块平场	2016.3-2019.6	27.54	20.79	3.75	2019.6-2022.6
	纵二线、纵三线二期	2018.1-2019.6	1.16	0.21	0.04	2019.6-2020.12
	横二路、横三路	2018.1-2019.12	5.80	3.70	0.66	2019.12-2020.12
B 保拓展区地块平场整治工程	地块平场整治	2014.7-2019.6	8.81	7.00	1.26	2019.7-2020.12
物流园仓储加工片区市政及地块平场整治工程	横一路、横二路、横三路、横四路、横五路、纵一线南段、纵二线、纵三线、中干东线北段	2014.12-2019.12	16.58	14.03	2.53	2019.12-2022.1
	中干东线北段一期及立交	2016.12-2019.12	4.55	3.06	0.55	2019.12-2022.1
	地块平场	2016.12-2019.6	6.27	6.02	1.09	2019.1-2022.1
	横六路、横七路、横八路、纵一线北段、中干东线北段二期	2017.1-2020.1	14.82	8.98	1.62	2020.6-2022.12
	地块平场	2017.5-2019.3	8.62	7.59	1.37	2019.12-2022.12
西永组团 J12-J15 标准	横一路、横二路、纵一线	2017.5-2019.6	4.85	3.50	0.63	2019.6-2021.6

分区道路工程						
物流园回龙坝片区市政工程及地块平整	横一路、横二路东段、纵一线南段一期、纵二线南段一期、纵三线南段一期、纵四线南段一期	2018.3-2019.12	2.34	1.25	0.23	2020.3-2022.3
	X03-X08 地块平整	2018.3-2019.12	11.53	8.16	1.47	2020.3-2022.3
	横三路东段、纵一线北段一期、纵二线北段一期、纵二线一支路	2019.1-2021.6	1.60	0.21	0.04	2021.6-2022.12
铁路口岸公共物流仓及地块整治工程	公共物流仓储（一、二期工程）	2017.1-2020.1	30.52	20.26	3.66	2021.1-2024.6
	口岸冷链查验设施	2019.3-2020.6	0.75	-	-	2020.6-2020.12
重庆铁路口岸物流贸易服务中心	自贸区服务中心	2017.6-2020.12	24.03	17.18	3.10	2021.6-2023.6
	口岸整车公共分拨中心	2018.12-2021.3	3.76	1.55	0.28	2021.3-2021.12
西永组团 Ag37-Ag46 标准分区道路工程	横一路、横四路一期、横六路西段、纵六线一期、纵七线一期	2018.9-2021.3	7.37	4.46	0.81	2021.6-2021.12
	横二路西段、横二路东段、横三路、横四路二期、横五路西段、横五路东段、横六路东段、横七路、横八路、横九路、纵一线、纵二线、纵二线一支路、纵三线、纵四线北段、纵四线南段、纵五线、纵六线二期、纵七线二期	2018.9-2021.6	22.13	8.70	1.57	2021.9-2021.12
	市政道路	2018.12-2021.3	4.33	2.22	0.40	2021.3-2021.12

园区发展前期项目	征地拆迁	2016.01-2022.12	52.16	33.24	6.00	2023.01-2025.12
	其他零星项目		17.59	10.98	1.98	
合计			319.38	215.10	38.73	

截至 2019 年 9 月末，发行人账面非流动资产中土地整治与土地征用费用及拆迁补偿费项目目前均在建设期内，且回款期未到，故目前均未收到回款。回款期开始后发行人将及时督促对手方及时履行回款义务，具体回款安排详见上表。报告期内不存在未按时确认管理费的情况。

2、负债分析

(1) 负债总体分析

报告期内，发行人负债的总体构成情况如下：

单位：万元/%

负债	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,121,637.75	31.45	842,113.79	26.09	748,753.51	23.45	676,030.71	26.86
非流动负债	2,444,600.63	68.55	2,385,621.69	73.91	2,444,383.81	76.55	1,840,788.31	73.14
负债总计	3,566,238.39	100.00	3,227,735.48	100.00	3,193,137.31	100.00	2,516,819.03	100.00

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人负债总额分别为 2,516,819.03 万元、3,193,137.31 万元、3,227,735.48 万元和 3,566,238.39 万元。2016 年至 2018 年，发行人负债总额总体呈现稳定增长态势。近三年一期非流动负债占负债总额比重较大且保持稳定，说明发行人的债务结构趋于合理，与企业的业务期限配比性更高。

(2) 流动负债分析

报告期内，发行人流动负债的构成情况如下：

单位：万元/%

负债	2019 年 9 月 30 日 未经审计		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	15,117.69	1.35	15,207.74	1.81	14,762.03	1.97	14,837.03	2.19
预收款项	292.76	0.03	330.95	0.04	391.75	0.05	264.03	0.04
应付职工薪酬	1,454.99	0.13	2,081.10	0.25	1,481.26	0.20	717.39	0.11
应交税费	3,906.44	0.35	22,334.79	2.65	18,104.55	2.42	6,065.83	0.90
应付利息	19,989.92	1.78	14,385.79	1.71	17,502.40	2.34	11,953.78	1.77
其他应付款	205,971.96	18.36	204,820.93	24.32	286,551.52	38.27	453,034.65	67.01
一年内到期的非流动负债	874,904.00	78.00	582,952.50	69.22	409,960.00	54.75	189,158.00	27.98
流动负债合计	1,121,637.75	100.00	842,113.79	100.00	748,753.51	100.00	676,030.71	100.00

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人流动负债分别为676,030.71万元、748,753.51万元、842,113.79万元和1,121,637.75万元，流动负债占总负债比重分别为26.86%、23.45%、26.09%和31.45%，2016年至2018年，发行人流动负债总体呈现稳定增长态势，2018年末流动负债较年初上升93,360.28万元，增幅为12.47%，主要原因系发行人一年内到期的非流动负债增长所致。其中，流动负债主要包括其他应付款和一年内到期的非流动负债。截至报告期各期末，上述两个科目合计占流动负债的比重分别为94.99%、93.02%、93.55%和96.37%。

1) 应付账款

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，发行人应付账款分别为14,837.03万元、14,762.03万元、15,207.74万元和15,117.69万元，占流动负债的比重分别为2.19%、1.97%、1.81%和1.35%，应付账款主要涉及施工方的工程款项。报告期内，应付账款余额保持稳定。

最近三年，应付账款余额的账龄明细如下：

单位：万元/%

账龄	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	4,906.33	32.26	5,551.88	37.61	6,678.20	45.01
1-2年（含2年）	3,172.67	20.86	6,396.74	43.33	3,807.85	25.66
2-3年（含3年）	6,352.82	41.77	46.08	0.31	2,770.57	18.67
3年以上	775.92	5.10	2,767.32	18.75	1,580.40	10.65
合计	15,207.74	100.00	14,762.03	100.00	14,837.03	100.00

截至2018年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款如下：

单位：万元

债权单位名称	金额	占比 (%)	账龄	未偿还原因
中国十九冶集团有限公司	6,309.17	62.57	一年以上	尚未结算
中冶建工集团有限公司	3,107.10	30.82	一年以上	尚未结算
中国核工业中原建设有限公司	516.46	5.12	一年以上	尚未结算
重庆明星建筑装饰有限公司	104.60	1.04	一年以上	尚未结算
重庆市黄浦建司(集团)有限公司	45.36	0.45	一年以上	尚未结算
合计	10,082.68	100.00		

3) 其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 453,034.65 万元、286,551.52 万元、204,820.93 万元和 205,971.96 万元。占流动负债比重分别为 67.01%、38.27%、24.32%和 18.36%。报告期内，发行人其他应付款呈稳定下降趋势。2017 年末公司其他应付款 286,551.52 万元，较 2016 年下降 36.75%，主要是减少了建信资本管理有限责任公司股权投资款 5 亿元及归还了沙坪坝区征地办公室 5.35 亿借款。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少 81,730.59 万元，降幅为 28.52%，主要原因系及时偿还其他单位借款。

其他应付款主要由向除银行以外的金融机构借款、土地诚意金以及物流园内与其他企业的往来款构成。公司 2018 年末其他应付款的前五名合计 241,212.89 万元，占比 84.18%。

最近三年，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

款项性质	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
单位借款	157,951.23	239,483.46	380,339.11
征地税费	23,356.09	23,356.09	27,358.41
保证金	7,874.34	10,733.53	28,121.52
单位往来款	14,626.45	11,969.26	15,987.67
其他	1,012.82	1,009.19	1,227.95
合计	204,820.93	286,551.52	453,034.65

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人其他应付款前五明细如下：

单位：万元

债权单位名称	金额	占比 (%)	账龄	未偿还原因
沙坪坝区征地办公室	117,506.28	41.01	1 年以上	尚未结算
重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	51,544.06	17.99	1 年以上	尚未结算

光大金融租赁股份有限公司	27,858.39	9.72	1 年以上	尚未结算
其他应付款-征地税费	23,356.09	8.15	1 年以上	尚未结算
重庆国际物流枢纽园区管理委员会	20,948.08	7.31	1 年以上	尚未结算
合计	241,212.89	84.18		

截至 2018 年 12 月 31 日，账龄超过 1 年的重要其他应付款明细如下：

单位：万元

债权单位名称	金额	占比 (%)	账龄	未偿还原因
沙坪坝区征地办公室	117,506.28	57.37	1 年以上	尚未结算
其他应付款-征地税费	23,356.09	11.40	1 年以上	尚未结算
重庆国际物流枢纽园区管理委员会	20,948.08	10.23	1 年以上	尚未结算
光大金融租赁股份有限公司	10,620.33	5.19	1 年以上	尚未结算
重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	10,000.00	4.88	1 年以上	尚未结算
合计	182,430.78	89.07		

4) 一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 189,158.00 万元、409,960.00 万元、582,952.50 万元和 874,904.00 万元，占流动负债比重分别为 27.98%、54.75%、69.22%和 78.00%。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债呈现增长趋势。2017 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2016 年末增长 220,802.00 万元，增长率为 116.73%，主要原因系当年发行人长期借款与应付债券被划入一年内到期的非流动负债显著增加。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债较年初增长 172,992.50 万元，增长率为 42.20%，主要原因系当年发行人长期借款与应付债券被划入一年内到期的非流动负债显著增加。

最近三年及一期，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	664,904.00	432,952.50	283,960.00	159,158.00
其中：质押借款	161,900.00	57,950.00	8,520.00	13,020.00
抵押借款	159,800.00	10,852.50	6,000.00	42,118.00
保证借款	182,004.00	244,850.00	267,440.00	102,020.00
信用借款	161,200.00	119,300.00	2,000.00	2,000.00
一年内到期的应付债券	210,000.00	150,000.00	126,000.00	30,000.00

合计	874,904.00	582,952.50	409,960.00	189,158.00
----	------------	------------	------------	------------

(3) 非流动负债分析

报告期内，发行人非流动负债的构成情况如下：

单位：万元/%

负债	2019年9月30日 未经审计		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	630,237.00	25.78	980,100.00	41.08	1,175,138.00	48.08	899,375.19	48.86
应付债券	1,145,701.66	46.87	944,076.70	39.57	807,368.79	33.03	627,081.58	34.07
长期应付款	218,864.00	8.95	137,014.00	5.74	137,014.00	5.61	-	-
专项应付款	446,620.16	18.27	321,179.46	13.46	321,601.89	13.16	311,870.03	16.94
递延收益	-	-	73.71	0.00	221.14	0.01	368.57	0.02
递延所得税 负债	3,177.81	0.13	3,177.81	0.13	3,039.98	0.12	2,092.93	0.11
非流动负债 合计	2,444,600.63	100.00	2,385,621.69	100.00	2,444,383.81	100.00	1,840,788.31	100.00

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，非流动负债分别为1,840,788.31万元、2,444,383.81万元、2,385,621.69万元和2,444,600.63万元，占负债总额的比重分别为73.14%、76.55%、73.91%和68.55%。报告期内，发行人非流动负债增长较快，主要原因系经营规模扩张以及加快园区建设的需要，通过多种融资方式筹措所需资金，进而导致长期借款和应付债券逐年增长。近一年一期非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成，前述四个科目占非流动负债比重分别为99.86%和99.87%。

1) 长期借款

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人长期借款分别为899,375.19万元、1,175,138.00万元、980,100.00万元和630,237.00万元，占非流动负债比重分别为48.86%、48.08%、41.08%和25.78%。2017年末发行人长期借款较2016年末增长275,762.81万元，增长率为30.66%，主要原因系发行人新增质押借款所致，是发行人主动调增长期债务占比以优化债务结构的结果。2018年末发行人长期借款较2017年末降低195,038.00万元，降幅为16.60%，主要原因系部分长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。

最近三年，发行人长期借款的构成明细如下：

单位：万元/%

项目	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	265,500.00	27.09	319,450.00	27.18	193,370.00	21.50
抵押借款	261,900.00	26.72	87,200.00	7.42	31,067.19	3.45
保证借款	269,500.00	27.50	628,888.00	53.52	617,938.00	68.71
信用借款	183,200.00	18.69	139,600.00	11.88	57,000.00	6.34
合计	980,100.00	100.00	1,175,138.00	100.00	899,375.19	100.00

2) 应付债券

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人应付债券余额分别为627,081.58万元、807,368.79万元、944,076.70万元和1,145,701.66万元，占非流动负债比重分别为34.07%、33.03%、39.57%和46.87%。2016年至2018年，发行人应付债券金额增长较快且占非流动负债的比重逐年上升。2017年末发行人应付债券余额较2016年增加180,287.21万元，增长率28.75%。主要原因系发行人主动增加债券市场直接融资，降低企业融资成本进而优化债务结构，同时也为满足发行人业务规模扩展及园区建设的资金需求。2018年末应付债券较年初增加136,707.91万元，增幅16.93%。综合表明市场对发行人经营及财务状况的认可。

截至2018年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	期末余额	偿还情况
13渝西物流债	2013年10月18日	7年	29,617.01	按期偿付
16渝西物流债	2016年6月29日	3年	-173.89	按期偿付
16渝西境外债	2016年9月6日	5年	339,941.12	按期偿付
17西部物流PPN001	2017年8月18日	3年	79,869.61	按期偿付
17西部物流MTN001	2017年9月28日	5年	98,952.49	按期偿付
17渝物01	2017年9月28日	7年	147,416.46	按期偿付
18西部物流MTN001	2018年9月11日	5年	99,056.92	按期偿付
18渝西物流PPN001	2018年11月30日	1年	-100.00	按期偿付
18渝西物流PPN002	2018年12月25日	3年	99,793.42	按期偿付
18年第一期债权融资计划	2018年12月28日	3年	49,703.56	按期偿付
合计			944,076.70	

3) 专项应付款

最近三年，专项应付款的构成明细如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
园区专项建设资金	26,446.87	28,529.52	13,083.66
联检大楼项目	3,387.23	3,387.23	400.00
财政划拨土地成本	291,345.36	289,335.14	298,386.37
中心平台服务资助资金	-	350.00	0.00
合计	321,179.46	321,601.89	311,870.03

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人专项应付款分别为311,870.03万元、321,601.89万元、321,179.46万元和446,620.16万元，占非流动负债比重分别为16.94%、13.16%、13.46%和18.27%。2017年末发行人专项应付款金额较2016年末增长676,318.28万元，增长率26.87%，主要是因为物流园建设加快，政府支持资金较多，返还的各项税费和土地出让款结转及时。2018年末发行人专项应付款保持稳定。

4) 长期应付款

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人长期应付款金额分别为0.00万元、137,014.00万元、137,014.00万元和218,864.00万元。占非流动负债的比重分别为0.00%、5.61%、5.74%和8.95%。2017年新增长期应付款主要原因系发行人联营企业重庆贝蒙工程项目管理有限责任公司前期的拆迁费用，后期发行人需要进行回购。

3、所有者权益结构分析

近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为1,814,887.02万元、2,015,132.04万元、2,174,615.67万元和2,243,476.11万元，呈增长态势。发行人的所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

单位：万元/%

项目	2019年9月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	300,000.00	13.37	300,000.00	13.80	300,000.00	14.89	300,000.00	16.53
其他权益工具	30,000.00	1.34	30,000.00	1.38	30,000.00	1.49	30,000.00	1.65
资本公积	1,398,355.66	62.33	1,398,355.66	64.30	1,332,687.33	66.13	1,209,012.67	66.62

其他综合收益	7,017.14	0.31	7,730.93	0.36	7,692.87	0.38	7,692.87	0.42
盈余公积	40,259.99	1.79	40,108.27	1.84	31,215.00	1.55	23,132.47	1.27
一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	389,147.80	17.35	320,408.73	14.73	256,309.47	12.72	192,596.26	10.61
归属于母公司所有者权益合计	2,164,780.59	96.49	2,096,603.59	96.41	1,957,904.67	97.16	1,762,434.27	97.11
少数股东权益	78,695.51	3.51	78,012.07	3.59	57,227.37	2.84	52,452.75	2.89
所有者权益合计	2,243,476.11	100.00	2,174,615.67	100.00	2,015,132.04	100.00	1,814,887.02	100.00

(1) 其他权益工具

发行人于 2016 年 12 月 14 日发行一期长期性含权定向工具，“16 西部物流 PPN001”，金额 3 亿元，期限 3+N 年，计入其他权益工具-永续债科目进行核算。

(2) 资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 1,209,012.67 万元、1,332,687.33 万元、1,398,355.66 万元和 1,398,355.66 万元，占所有者权益的比重分别为 66.62%、66.13%、64.30%和 62.33%。

2015 年度，沙坪区财政局出具的沙财企财 2015[906]号《关于重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司财政拨付资金账务处理的复函》，同意发行人将 120,864.17 万元用于园区基础设施建设，计入“资本公积”科目。2016 年度，根据沙财企[2016]965 号文件《关于重庆西部现代物流园产业园区开发建设有限责任公司财政拨付资金账务处理的复函》，重庆市沙坪坝区财政局同意将拨付的 106,075.35 万元资金用于园区基础设施建设，计入“资本公积”；根据沙财国资[2016]1031 号文件《关于同意将苏家桥水库产权进行无偿转让的批复》，重庆市财政局同意重庆迈瑞城市建设投资有限公司下属重庆富源新农村建设投资有限公司将苏家桥水库产权转让给公司，公司以账面价值 3,485.55 万元计入“资本公积”；园区内财政资金补助项目已达使用状态，结转财政专项资金至资本公积 2,187.32 万元。2017 年度，根据沙财企[2017]809 号文件《关于重庆西部现代物流园产业园区开发建设有限责任公司财政拨付资金账务处理的复函》，重庆市

沙坪坝区财政局同意将财政税返资金 123,674.66 万元计入“资本公积”。2018 年 12 月 27 日，根据沙财企[2017]809 号文件《关于重庆西部现代物流园产业园区开发建设有限责任公司财政拨付资金账务处理的复函》，重庆市沙坪坝区财政局同意将财政税返资金 65,668.33 万元计入“资本公积”。截至 2019 年 9 月末，公司资本公积较年初无变化。

4、现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月 未经审计	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	288,587.60	1,093,244.59	554,326.96	675,549.26
经营活动现金流出小计	311,516.84	973,331.89	213,556.39	389,308.17
经营活动产生的现金流量净额	-22,929.25	119,912.70	340,770.57	286,241.10
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	217,146.78	211,440.78	734,886.45	-
投资活动现金流出小计	351,674.55	639,273.18	1,356,683.09	309,545.68
投资活动产生的现金流量净额	-134,527.77	-427,832.40	-621,796.65	-309,545.68
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	535,374.00	648,067.45	964,447.96	1,082,625.05
筹资活动现金流出小计	466,371.76	760,845.47	539,424.85	794,028.41
筹资活动产生的现金流量净额	69,002.24	-112,778.02	425,023.11	288,596.64

(1) 经营活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 675,549.26 万元、554,326.96 万元、1,093,244.59 万元和 288,587.60 万元，经营活动现金流出分别为 389,308.17 万元、213,556.39 万元、973,331.89 万元和 311,516.84 万元。经营活动产生的现金流量净额分别为 286,241.10 万元、340,770.57 万元、119,912.70 万元和 -22,929.25 万元。公司经营活动现金构成主要包括：销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金。其他与经营活动有关的现金收支净额主要反映收回经营活动的保证金、收到政府补贴、政府资金往来等。2017 年度经营活动现金流量净额较 2016 年度增长 54,529.47 万元，增幅为 19.05%。其中，2017 年经营性现金流入与流出较 2016 年均有所减少，主要系收到与支付其他与经营活动有关的现金均减少。2018 年经营活动现

金流量净额较 2017 年减少 220,857.87 万元，降幅为 64.81%，主要原因系对其他单位往来款的支付大于当年收回的往来款。

（2）投资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人投资活动现金流入分别为 0.00 万元、734,886.45 元、211,440.78 万元和 217,146.78 万元，呈现波动增长趋势。投资活动现金流出分别为 309,545.68 万元、1,356,683.09 万元、639,273.18 万元和 351,674.55 万元。投资活动产生的现金流量净额分别为-309,545.68 万元、-621,796.65 万元、-427,832.40 万元和-134,527.77 万元。最近三年，由于发行人业务规模扩大，园区建设的持续开展，因此对于投资性房地产、固定资产、无形资产和其他非流动资产等资本支出始终维持在较高水平，导致近三年一期发行人投资活动现金流出持续为负，进而造成投资活动现金流量净额持续下降且为负。

（3）筹资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人筹资活动现金流入分别为 1,082,625.05 万元、964,447.96 万元、648,067.45 万元和 535,374.00 万元。筹资活动现金流出分别为 794,028.41 万元、539,424.85 万元、760,845.47 万元和 466,371.76 万元。发行人筹资活动现金流量净额分别为 288,596.64 万元、425,023.11 万元、-112,778.02 万元和 69,002.24 万元。应发行人规模扩张的要求，园区建设的持续开展，发行人通过自身良好的信用和较强的融资能力，通过发行债券、银行借款等多种融资方式，积极筹措经营规模扩张、园区项目建设所需资金，因此造成 2016 年至 2017 年筹资活动现金流量净额为正，而 2018 年由于发行人偿付了部分到期债务导致发行人筹资活动现金净额为负。表明市场对发行人经营水平与财务状况的认可，同时说明发行人具备较强的融资能力。2018 年度，发行人筹资活动现金流量净额为负主要原因系偿还债务、分配股利及偿付利息增加所致。

5、偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

发行人最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

主要财务指标	2019年9月30日 (未经审计)	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率(倍)	2.16	2.65	3.72	3.50
速动比率(倍)	1.52	1.76	2.55	2.09
资产负债率(%)	61.38	59.75	61.31	58.10
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	0.66	0.84	0.81
利息偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00

(2) 流动比率和速动比率

截至2016年末、2017年末、2018年末和2019年9月末，发行人流动比率分别为3.50、3.72、2.65和2.16，速动比率分别为2.09、2.55、1.76和1.52。2016年至2017年发行人流动比率、速度比率均稳定上升，主要原因系货币资金与其他应收款大幅度增长，同时流动负债逐年减少，因而出现流动比率、速动比率不断改善的情况。2018年末发行人流动比率与速动比率较年初均有所下降，主要原因系因偿还债务导致货币资金大幅下降所致。因发行人存货中的储备土地资产规模较大，因此导致扣除存货后的速动比率相对较低。综上表明发行人的短期偿债能力在不断提升。

(3) 资产负债率

截至2016年末、2017年末、2018年末及2019年9月末，发行人资产负债率分别为58.10%、61.31%、59.75%和61.38%。为了保证经营规模扩张以及园区建设的持续开展，发行人通过多种融资方式积极筹措经营发展与园区建设等所需资金，因此导致近三年一期发行人负债总额持续上升，进而造成资产负债率水平逐年提升，但整体来看仍处于正常水平。

(4) EBITDA 利息保障倍数

2016年、2017年和2018年，发行人EBITDA利息倍数分别为0.81、0.84、0.66，2018年发行人EBITDA较2017年有所下降，主要原因系2018年物流园建设步伐加快，园区内基础设施建设增加，导致资本化利息支出增加，因此EBITDA利息倍数有所下降。

(5) 主要银行的授信情况

发行人与各家金融机构均保持良好的业务合作关系，截至 2019 年 9 月 30 日，本公司主要金融机构授信金额 162.50 亿元，已用 133.45 亿元，剩余可用授信 29.05 亿元。必要时，发行人可通过尚未使用的授信额度进行偿还，为本次公开发行人债券到期足额偿付提供有力保障。综上，发行人保持了良好的信用记录，能够按时支付利息和本金，具备较强的外部融资能力。总体而言，发行人财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，短期偿债能力正常。截至 2019 年 9 月 30 日发行人主要银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	授信机构	授信金额	已用授信	可用授信
1	农业银行	7.90	7.90	0.00
2	工商银行	21.07	21.07	0.00
3	平安银行	10.00	2.00	8.00
4	重庆银行	3.00	3.00	0.00
5	光大银行	2.00	2.00	0.00
6	重庆农商行	18.89	18.89	0.00
7	华夏银行	4.60	4.60	0.00
8	大连银行	5.00	5.00	0.00
9	中国银行	8.00	8.00	0.00
10	兴业银行	15.00	4.90	10.10
11	进出口银行	24.48	23.53	0.95
12	建设银行	8.00	8.00	0.00
13	恒丰银行	5.00	5.00	0.00
14	三峡银行	5.00	5.00	0.00
15	北京银行	20.00	10.00	10.00
16	浦发银行	4.56	4.56	0.00
合计		162.50	133.45	29.05

6、盈利能力分析

发行人最近三年及一期的经营情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2019 年 1-9 月 (未经审计)	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	94,314.08	231,431.60	198,853.92	167,270.53
减：营业成本	27,038.36	117,864.54	103,256.62	57,600.72
税金及附加	1,054.77	2,294.74	1,072.67	15,752.90
销售费用	115.35	51.14	534.52	94.79
管理费用	4,958.72	7,494.41	6,516.11	5,438.46
财务费用	396.92	2,359.57	338.16	-77.81
资产减值损失	-97.00	117.00	-	-

加：公允价值变动净收益	-	82.51	6,288.41	4,326.32
投资收益	2,497.22	1,178.01	-0.10	-149.55
资产处置收益	-	-	3.50	-
其他收益	6.58	-	-	-
二、营业利润	63,350.76	102,510.71	93,427.64	92,638.23
加：营业外收入	78.73	34.31	3.04	5.90
减：营业外支出	2.68	0.02	-	3.40
三、利润总额	63,426.81	102,545.01	93,430.68	92,640.72
减：所得税费用	5,030.16	16,255.24	14,629.59	14,323.95
四、净利润	58,396.65	86,289.77	78,801.09	78,316.77

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 167,270.53 万元、198,853.92 万元、231,431.60 万元和 94,314.08 万元，营业成本分别为 57,600.72 万元、103,256.62 万元、117,864.54 万元和 27,038.36 万元，毛利润分别为 109,669.81 万元、95,597.30 万元、113,567.06 万元和 67,275.72 万元，毛利率分别为 65.56%、48.07%、49.07%和 71.33%。

(1) 营业收入分析

最近三年及一期营业收入情况如下：

单位：万元/%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入小计	88,979.49	94.34	231,240.66	99.92	198,853.92	100.00	167,235.81	99.98
土地整治收入	62,149.91	65.90	147,377.90	63.68	122,474.62	61.59	85,606.54	51.18
管理费收入	25,628.67	27.17	76,426.31	33.02	72,150.85	36.28	77,854.54	46.54
物业相关收入	1,200.81	1.27	7,405.60	3.20	4,228.45	2.13	3,770.02	2.25
商品销售收入	0.10	0.00	30.85	0.01	-	-	-	-
软件开发收入	-	-	-	-	-	-	4.72	0.00
其他业务收入小计	5,334.59	5.66	190.94	0.08	-	-	34.72	0.02
服务费收入	-	-	166.12	0.07	-	-	34.72	0.02
其他	5,334.59	5.66	24.82	0.01	-	-	-	-
营业收入合计	94,314.08	100.00	231,431.60	100.00	198,853.92	100.00	167,270.53	100.00

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 167,270.53 万元、198,853.92 万元、231,431.60 万元和 94,314.08 万元。报告期内，发行人主营业务主要由土地整治收入、管理费收入和物业相关收入构成。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人土地整治收入分别为 85,606.54 万元、122,474.62 万元、147,377.90 万元和 62,149.91 万元，占营业收入比重分别为 51.18%、61.59%、63.68%和 65.90%。报告期内，发行人土地整治收入逐年增长。2017 年度发行人土地整治收入较 2016 年度增长 36,868.08 万元，增长率为 43.07%。2018 年度发行人土地整治收入较 2017 年增长 24,903.28 万元，增长率为 20.33%。土地整治收入是指在重庆市沙坪坝区人民政府土地管理部门对公司整治完成后的土地进行挂牌拍卖后，在收到沙坪坝区财政局汇入的拍卖收入扣除上缴的基金后，全额返还给发行人并已经完成交地手续时确认主营业务收入，同时将土地使用权成本和整治过程中发生的整治费用确认为主营业务成本。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人管理费收入分别为 77,854.54 万元、72,150.85 万元、76,426.31 万元和 25,628.67 万元，占营业收入比重分别为 46.54%、36.28%、33.02%和 27.17%。2017 年度发行人管理费收入较 2016 年度减少 5,703.69 万元，降幅为 7.33%。2018 年度发行人管理费收入较 2017 年度增长 4,275.46 万元，增长率为 5.93%。管理费收入主要涉及通过政府的委托，发行人对土地进行一级开发，包括平整、拆迁、征地等，同时对平整后的土地开展基础设施建设，建设完毕后交付当地政府。当地政府通过入园企业交付的土地出让金，扣除相关税费后再按照合适的一定比例返还发行人。经当地政府批准，发行人按照当期土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费的 18%，当期城市房屋拆迁安置补偿成本支出总额的 18%，以及当期整治工程的前期工程费和整治工程费支出总额 18%提取土地储备整治管理费收入。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人物业相关收入分别为 3,770.02 万元、4,228.45 万元、7,405.60 万元和 1,200.81 万元，占营业收入的比重分别为 2.25%、2.13%、3.20%和 1.27%。报告期内，发行人物业相关收入呈现增长态势，主要原因系新规划下商业物业已建成并开始对外出租，因此租赁收入有所增长。

其他业务主要涉及代建服务与路口使用服务，所占营业收入比重较小。

（2） 营业成本分析

最近三年及一期营业成本情况如下：

单位：万元/%

项目	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本小计	24,646.57	91.15	118,006.55	100.12	103,256.62	100.00	57,600.72	100.00
土地整治	23,436.09	86.68	112,494.86	95.44	98,961.18	95.84	53,557.18	92.98
管理费	-	-	-	-	-	-	-	-
物业相关	1,210.38	4.48	5,486.48	4.65	4,295.44	4.16	4,042.13	7.02
商品销售	0.10	0.00	25.20	0.02	-	-	-	-
软件开发	-	-	-	-	-	-	1.41	0.00
其他业务成本小计	2,391.79	8.85	-142.01	-0.12	-	-	-	-
服务费	-	-	8.90	0.01	-	-	-	-
其他	2,391.79	8.85	-150.91	-0.13	-	-	-	-
营业成本合计	27,038.36	100.00	117,864.54	100.00	103,256.62	100.00	57,600.72	100.00

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人营业成本分别为57,600.72万元、103,256.62万元、117,864.54万元和27,038.36万元。其中，发行人土地整治业务营业成本分别为53,557.18万元、98,961.18万元、112,494.86万元和23,436.09万元，占营业成本的比重分别为92.98%、95.84%、95.44%和86.68%，是营业成本的主要构成。2017年度营业成本较2016年增长45,655.90万元，增长率为79.26%，主要原因系当年土地整治收入比重上升且大幅增长，相应带动营业成本大幅增长。2018年度营业成本较2017年度增长14,607.92万元，增长率为14.15%，主要原因系当年土地整治收入略有增长，相应带动营业成本增长。

(3) 营业毛利与毛利率分析

近三年及一期公司主营业务毛利润及毛利率

单位：万元/%

项目	2019年1-9月			2018年度		
	金额	比例 (%)	毛利率 (%)	金额	比例 (%)	毛利率 (%)
主营业务毛利	64,332.92	95.63	72.30	113,234.11	99.71	48.97
土地整治业务	38,713.82	57.55	62.29	34,883.03	30.72	23.67
管理费	25,628.67	38.09	100.00	76,426.31	67.3	100.00
物业相关业务	-9.57	-0.01	-0.80	1,919.12	1.69	25.91
商品销售	0.00	0.00	0.0	5.64	-	18.28
软件开发业务	-	-	-	-	-	-
其他业务毛利	2,942.80	4.37	55.16	332.95	0.29	174.37

服务费业务	-	-	-	157.22	0.14	94.64
其他	2,942.80	4.37	55.16	175.74	0.15	708.06
合计	67,275.72	100.00	71.33	113,567.06	100.00	49.07

单位：万元/%

项目	2017 年度			2016 年度		
	金额	比例 (%)	毛利率 (%)	金额	比例 (%)	毛利率 (%)
主营业务毛利	95,597.30	100.00	48.07	109,635.09	99.97	65.56
土地整治业务	23,513.44	24.60	19.20	32,049.36	29.22	37.44
管理费	72,150.85	75.47	100.00	77,854.54	70.99	100
物业相关业务	-66.99	-0.07	-1.58	-272.11	-0.25	-7.22
商品销售	-	-	-	-	-	-
软件开发业务	-	-	-	3.31	-	70.13
其他业务毛利	-	-	-	34.72	0.03	100.00
服务费业务	-	-	-	34.72	0.03	100.00
其他	-	-	-	-	-	-
合计	95,597.30	100.00	48.07	109,669.81	100.00	65.56

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人营业毛利分别为 109,669.81 万元、95,597.30 万元、113,567.06 万元和 67,275.72 万元。发行人营业毛利主要由土地整治与管理费构成。2017 年度毛利较 2016 年度下降-14,072.51 万元，降幅为-12.83%，主要原因系无其他直接成本的管理费收入小幅下降，同时发行人土地整治收入的毛利率下降所致。2018 年度毛利较 2017 年度增长 17,969.76 万元，增长率为 18.80%，主要原因系土地整治业务毛利上升所致。报告期内，发行人营业毛利率分别为 65.56%、48.07%和 49.07%。发行人营业毛利率呈现下降态势。主要原因系土地整治业务收入与比重上升，而该业务的毛利率远低于较管理费业务，导致近两年综合毛利率下降。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人土地整治业务毛利分别为 32,049.36 万元、23,513.44 万元、34,883.03 万元和 38,713.82 万元，占营业毛利的比重分别为 29.22%、24.60%、30.72%和 57.55%。土地整治业务毛利率分别为 37.44%、19.20%、23.67%和 62.29%。报告期内，发行人土地整治业务毛利占比和毛利率均呈现波动态势。2017 年度发行人土地整治业务毛利率下降原因主要系上期销售的是毛利较高的商业用地，2017 年度主要销售的是毛利率较低的工业仓储用地。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人管理费业务毛利分别为 77,854.54 万元、72,150.85 万元、76,426.31 万元和 25,628.67 万元，占营业毛利的比重分别为 70.99%、75.47%、67.30%和 38.09%。2017 年度管理费毛利较 2016 年减少 5,703.69 万元，降幅为 7.33%，2018 年度管理费毛利较 2017 年增长 4,275.46 万元，增长率为 5.93%。管理费收入主要涉及土地一级的拆迁补偿安置费以及基础设施建设工程费用，因此不存在直接相关成本。管理费收入系发行人受政府委托进行土地一级开发，并按照当期土地储备整治工程的征地拆迁补偿安置费的 18%，当期城市房屋拆迁安置补偿成本支出总额的 18%，以及当期整治工程的前期工程费和整治工程费支出总额 18%提取土地储备整治管理费收入。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-9 月发行人物业相关业务毛利额分别为-272.11 万元、-66.99 万元、1,919.12 万元和-9.57 万元，发行人原持有的可租赁物业因园区的新规划而进行了拆迁及重建，建设成本大于该年度的租赁收入。2016 年度、2017 年度物业相关业务毛利持续为负，主要原因系可租赁物业初步建成，但租赁收入起步增长较慢，同时人工成本较高，导致租赁收入难以覆盖营业成本所致，2018 年扭亏为盈。

（4）利润分析

报告期内，发行人的利润总额分别为 92,640.72 万元、93,430.68 万元、102,545.01 万元和 63,426.81 万元。其中，2017 年度利润总额较 2016 年度增长较小的原因主要系发行人管理费收入有所回落，同时土地整治业务毛利率下降所致。2018 年度利润总额较 2017 年度增加 9,114.33 万元，增长率为 9.76%，主要原因系建设项目较多，政府支持力度较大，主营业务收入增长明显，其中以土地整治收入和管理费收入为主。

报告期内，发行人净利润分别为 78,316.77 万元、78,801.09 万元、86,289.77 万元和 58,396.65 万元，逐年保持增长。2018 年度较 2017 年度增加 7,488.68 万元，增长率为 9.50%，主要原因系发行人建设项目增加，利润水平随之提高。2017 年度净利润与 2016 年度基本持平。

（5）期间费用分析

最近三年一期期间费用情况如下表：

单位：万元/%

项目	2019年1-9月 (未经审计)		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	115.35	0.12	51.14	0.02	534.52	0.27	94.79	0.06
管理费用	4,958.72	5.26	7,494.41	3.24	6,516.11	3.28	5,438.46	3.25
财务费用	396.92	0.42	2,359.57	1.02%	338.16	0.17	-77.81	-0.05
合计	5,470.99	5.80	9,905.13	4.28	7,388.79	3.72	5,455.44	3.26

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人期间费用分别为5,455.44万元、7,388.79万元、9,905.13万元和5,470.99万元，占营业收入比重分别为3.26%、3.72%、4.28%和5.80%，总体保持稳定。

从期间费用构成角度，期间费用主要由管理费用构成。管理费用主要涉及含职工薪酬、劳务费、业务招待费和中介机构费用等。2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人管理费用分别为5,438.46万元、6,516.11万元、7,494.41万元和4,958.72万元，占营业收入比重分别为3.25%、3.28%、3.24%和5.26%。因发行人经营规模扩大以及园区发展的需要，员工数量、管理投入等逐步加大，进而导致管理费用逐年增长。

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，销售费用分别为94.79万元、534.52万元、51.14万元和115.35万元。2017年度销售费用增幅较大原因系新增沙坪坝区招商引资费。

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，财务费用分别为-77.81万元、338.16万元、2,359.57万元和396.92万元，2016年度财务费用为负，主要是因为发行人各类融资的利息全部资本化，而货币资金不断增长引起利息流入不断增多。2017年度和2018年度财务费用持续增长系发行人支付向银行等其他金融机构借款和发行债券所产生的利息，以及发行人控股子公司重庆园投实业有限责任公司为融资所产生的中介机构手续费。

(6) 营业外收入与支出分析

最近三年一期营业外收入与支出情况如下表：

单位：万元/%

项目	2019年1-9月 (未经审计)		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
营业外收入	78.73	0.08	34.31	0.01	3.04	0.00	1.97	0.00
营业外支出	2.68	0.00	0.02	0.00	-	-	1.30	0.00
营业外净额	81.42	0.09	34.29	0.01	3.04	0.00	0.67	0.00

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月，发行人营业外收入分别为1.97万元、3.04万元、34.31万元和78.73万元，营业外支出分别为1.30万元、0.00万元、0.02万元及2.68万元。2018年度，发行人的营业外收入主要是没收其他公司的违约金。

7、运营效率分析

最近三年一期主要运营指标如下表：

项目	2019年9月末	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	5.45	40.71	470.21	4,987.94
存货周转率（次/年）	0.04	0.15	0.11	0.06
流动资产周转率（次/年）	0.04	0.09	0.08	0.08
固定资产周转率（次/年）	44.68	106.28	98.70	95.09
总资产周转率（次/年）	0.02	0.04	0.04	0.04

报告期内发行人应收账款周转率分别为4,987.94、470.21、40.71和5.45次/年，发行人应收账款周转率在2016-2018年存在一定下降，主要原因系发行人收入逐年上升，但是发行人应收账款金额基数较低，导致应收账款周转率变动幅度大，但是仍然处于较高水平。报告期内，发行人存货周转率分别为0.06、0.11、0.15和0.04次/年，流动资产周转率分别为0.08、0.08、0.09和0.04次/年。发行人存货周转率较低，原因系按照发行人拆迁安置房和土地整治进度，整体建设销售周期较长，导致存货周转较慢。

报告期内，发行人固定资产周转率分别为95.09、98.70、106.28和44.68次/年，发行人固定资产周转率较高，主要原因为2015年采取新的会计准则后，固定资产中的出租性房屋建筑物重分类到投资性房地产，导致固定资产减少，因此周转率较高。

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.04、0.04 和 0.02 次/年。总资产周转较慢，主要原因系发行人业务规模扩张及园区建设进度加快，导致近几年资产规模增长较快，且主营业务多为拆迁安置房、园区开发建设项目，建设周期较长，大量储备土地也尚未进入整治出让期，形成收入较低，因此周转率较低，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逐步提高，运营能力也将得到改善。

五、有息负债

最近一年发行人有息债务余额如下表所示：

单位：万元、%

借款性质	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	874,904.00	31.90	582,952.50	22.37
其中：一年内到期的长期借款	664,904.00	24.24	432,952.50	16.61
其中：一年内到期的应付债券	210,000.00	7.66	150,000.00	5.75
其他应付款（融资租赁等）	62,030.24	2.26	69,370.33	2.66
其中：光大租赁	5,300.77	0.19	10,620.33	0.41
其中：三峡银行兴晟兴项目	49,982.93	1.82	50,000.00	1.92
其中：土储中心借款	6,746.54	0.25	8,750.00	0.34
长期借款	630,237.00	22.98	980,100.00	37.60
应付债券	1,145,701.66	41.77	944,076.70	36.22
其他权益工具（永续 PPN）	30,000.00	1.09	30,000.00	1.15
合计	2,742,872.90	100.00	2,606,499.53	100.00

发行人的有息负债主要包括：长期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券，除上述科目外，发行人其他应付款中的融资租赁款等亦属于有息负债，计入其他权益的永续 PPN 实质上亦为有息债务。

六、发行本次债券后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

(1) 相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；

(2) 假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 20 亿元；

(3) 假设本次债券在 2019 年 9 月 30 日完成发行；

(4) 假设本次债券募集资金拟将 14 亿元资金全部用于“一带一路”相关项目建设，6 亿用于偿还银行借款。

1、对合并口径资产负债结构的影响

基于上述假设，以合并口径资产负债结构计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		
	模拟前	模拟变动额	模拟后
流动资产合计	2,425,077.04	60,000.00	2,485,077.04
非流动资产合计	3,384,637.45	-	3,384,637.45
资产总计	5,809,714.49	60,000.00	5,869,714.49
流动负债合计	1,121,637.75	-140,000.00	981,637.75
非流动负债合计	2,444,600.63	200,000.00	2,644,600.63
负债合计	3,566,238.39	60,000.00	3,626,238.39
所有者权益	2,243,476.11	-	2,243,476.11
资产负债率 (%)	61.38		61.78

七、其他重要事项

(一) 资产负债表日后事项

截至本募集说明书摘要签署日，公司无重大资产负债表日后事项。

(二) 或有事项

1、公司对外担保情况

截至 2019 年 9 月 30 日，本集团为其他单位提供担保情况如下：

单位：万元/%

序号	被担保人	融资金融机构	担保余额	担保方式	到期时间
1	重庆共享工业投资有限公司	农商行沙坪坝支行	44,500.00	保证担保	2027.12.31
2	重庆共享工业投资有限公司	农商行沙坪坝支行	49,500.00	保证担保	2022.12.31
3	重庆共享工业投资有限公司	中信银行	20,000.00	保证担保	2020.6.5
4	重庆共享工业投资有限公司	厦门国际信托(厦门银行)	12,000.00	保证担保	2020.2.27
5	重庆共享工业投资有限公司	交行/富邦华一银行	50,000.00	保证担保	2022.7.21
6	重庆共享工业投资有限公司	恒丰银行	17,000.00	保证担保	2021.8.14
7	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	光大银行重庆分行	10,000.00	保证担保	2020.9.3
8	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	工行沙支行	19,000.00	保证担保	2020.12.25
9	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	工行沙支行	90,500.00	保证担保	2024.11.20
10	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	农行沙坪坝支行	24,800.00	保证担保	2021.3.23
11	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	农商行沙坪坝支行	159,800.00	保证担保	2025.12.27
12	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司	渝农商金融租赁有限公司	34,600.00	保证担保	2021.3.30
13	重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	平安银行重庆分行	6,750.00	保证担保	2019.12.30
14	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	光大银行重庆分行	28,000.00	保证担保	2027.12.11
15	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	进出口银行	21,562.00	保证担保	2027.12.20
16	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	中信银行重庆分行	28,000.00	保证担保	2020.6.28
17	重庆铁路口岸物流开发有限责任公司	富滇银行沙坪坝支行	13,950.00	保证担保	2020.6.27
合计			629,962.00		

主要被担保人的情况：

(1) 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司是由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心于 2004 年 6 月 10 日发起成立的国有控股公司，注册资本金为 617,112.22 万

元，经营范围为：负责城市基础设施投融资建设，实施城市基础设施建设及运行管理，实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发（凭相关的资质证书执业），实施股权投资，参与西部八镇小城镇建设，实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用，管理运作授权的国有资产经营及处置。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产规模为 6,482,366.00 万元，净资产 2,048,624.32 万元，负债 4,433,741.68 万元。2018 年实现营业收入 106,580.02 万元，利润总额 20,884.31 万元，净利润 15,274.56 万元。

（2）重庆市沙坪坝区土地整治储备中心

重庆市沙坪坝区土地整治储备中心成立于 2012 年。沙坪坝区土地整治储备中心是经国土资源部审核通过，纳入土地储备机构名录管理的，代表区政府实施土地整治、土地储备，在沙坪坝区土地一级市场具有完全的垄断性，其主要职责为：提供土地储备服务，负责区级土地的收购、整治、储备、经营和运作。

（3）重庆铁路口岸物流开发有限责任公司

重庆铁路口岸物流开发有限责任公司由重庆国际物流枢纽园区管理委员会于 2014 年 6 月 11 日发起成立，注册资本金 156,000 万元。经营范围：铁路口岸、保税功能区、储备土地区域的开发建设、运营、产业培育及物流补贴；负责搭建开放服务体系、国际贸易、离岸结算、跨境电商等外向型服务经济的产业培育；货物进出口；销售：汽车及配件、汽车用品、机电设备。

（4）重庆共享工业投资有限公司

重庆共享工业投资有限公司有重庆市沙坪坝区国有资产管理中心于 2007 年 12 月 6 日发起设立，注册资本为 480,000.00 万元，公司经营范围为资产收购、处置及相关产业投资,投资咨询,企业重组兼并及代理,企业资产托管,工业园区开发及投融资建设,土地收购、整治、运作。

截至 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产规模为 1,900,825.33 万元，净资产 722,965.76 万元，负债 1,177,859.57 万元。2018 年实现营业收入 60,416.45 万元，利润总额 30,004.76 万元，净利润 25,614.34 万元。

公司对外担保主要系支持园区内或区域内企业发展,对外担保均履行了内部相关程序,并签署了担保协议,不收取费用或利息。

2、公司涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书摘要签署日,公司不涉及对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

(三) 前期重大会计差错更正

报告期内,公司未发生重大会计差错更正事项。

八、资产权利限制情况分析

截至2019年9月30日,发行人受限资产明细如下:

单位:万元/%

序号	借款人	贷款人	融资余额	抵押资产名称	账面价值	面积(亩)	到期时间
1	发行人	进出口 银行重 庆分行	140,500.00	104D 房地证 2014 字第 01210 号、104D 房地 证 2014 字第 01213 号	140,602.83	250.998	2020.06.04
2	发行人	光大银 行重 庆分 行	8,000.00	104D 房地证 2014 字第 01212 号		90.45	2020.09.9
3	发行人	进出口 银行重 庆分行	40,800.00	104D 房地证 2014 字第 01211 号		166.75	2022.06.01
4	发行人	进出口 银行重 庆分行	51,500.00	渝 2016 沙坪坝 区不动产第 000430349 号、 渝 2016 沙坪坝 区不动产第 000430279 号	22,111.94	89.64	2022.06.27
5	园投公 司	工商银 行重 庆小 龙坎 支行	39,500.00	渝 2016 沙坪坝 区不动产第 000438688、渝 2017 沙坪坝区 不动产第 000614267	18,064.71	358.896	2028.03

单位：万元/%

序号	借款人	贷款人	融资余额	抵押资产名称	账面价值	面积(亩)	到期时间
6	信产公司	工商银行重庆小龙坎支行	19,200.00	渝 2016 沙坪坝区不动产权第 001071957 号/渝 2016 沙坪坝区不动产权第 001072173 号/渝 2016 沙坪坝区不动产权第 001071937 号/渝 2016 沙坪坝区不动产权第 001071953 号	28,189.15	135.45033	2023.10
-	-	合计	299,500.00	-	208,968.63	1,092.18	-

除此之外，公司不存在其他具有对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 募集资金运用

一、募集资金用途基本情况

经发行人股东大会、董事会审议通过，并经中国证监会“证监许可[2019]1967号”核准，本次债券发行总额不超过 20 亿元，可分期发行。

本期发行为本次债券的第一期发行，本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本次发行公司债券募集资金的使用计划

本次债券募集资金计划使用不少于核准总额的 70%用于投资、建设或运营“一带一路”项目、偿还“一带一路”项目形成的专项有息债务等用途；同时公司计划使用总额不超过核准总额的 30%的募集资金用于补充流动资金、偿还公司负债（包括但不限于银行借款）等符合法律、法规及相关规定的用途。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，公司未来可能对募投项目进行调整，投资于后续项目（后续项目仍符合上述要求及上海证券交易所《关于开展“一带一路”债券试点的通知》规定的方向）。如公司将募集资金投资于后续项目，公司将经公司内部相应授权和决策机制批准后，进行临时信息披露。

本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中不少于 70%将用于投资、建设或运营“一带一路”项目、偿还“一带一路”项目形成的专项有息债务；剩余部分将用于偿还金融机构借款和补充流动资金。

（一）本期债券募集资金专项用于“一带一路”相关用途部分的初步使用方案

本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元），拟将 14 亿元用于包括但不限于以下具体方向：（1）直接或间接用于投资、建设或运营与“一带一路”倡议相关的项目；（2）直接或间接偿还因与“一带一路”倡议相关的项目产生的负债。其中，用于偿还因建设“一带一路”倡议相关项目产生的负债具体如下

（发行人将根据自身需求，自下列债务明细中选择使用募集资金偿还的债务）：

单位：万元

序号	借款单位	借款用途/项目	还款金额 (万元)	借款开始日	还款开始日
1	兴业银行	“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	4,000.00	2017/5/19	2020/5/18
			2,400.00	2017/6/9	2020/5/18
			3,400.00	2017/6/13	2020/5/18
			6,667.00	2017/5/19	2021/5/18
			4,000.00	2017/6/9	2021/5/18
			5,667.00	2017/6/13	2021/5/18
2	进出口银行	“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	500.00	2017/6/2	2020/6/1
			1,000.00	2017/6/2	2020/12/1
			1,000.00	2017/6/2	2021/6/1
			21,400.00	2017/6/2	2021/12/1
3	平安银行	“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	74,000.00	2015/9/24	2020/9/23
4	齐鲁证券企业债（13渝西物流债）	中干线道路及管网工程项目	30,000.00	2013/10/18	2020/10/18
5	工行小龙坎支行	重庆铁路口岸公共物流仓储项目	3,000.00	2018/3/30	2020/6/20
			3,000.00	2018/3/30	2020/12/20
			1,000.00	2018/3/30	2021/6/20
			2,500.00	2018/6/25	2021/6/20
			3,500.00	2018/6/25	2021/12/20
6	工行小龙坎支行	铁路保税物流中心（B型）拓展区市政工程及地块平场整治工程	1,400.00	2017/5/4	2020/6/20
			600.00	2017/5/4	2020/12/20
			5,000.00	2017/5/5	2020/12/20
			5,000.00	2017/5/9	2020/12/20
			3,400.00	2017/5/10	2020/12/20
			1,400.00	2017/5/10	2021/6/20
			200.00	2017/5/10	2021/12/20
			8,000.00	2017/5/12	2021/12/20
			5,000.00	2017/6/7	2021/12/20
			800.00	2017/6/19	2021/12/20
7	进出口银行	铁路保税物流中心（B型）拓展区市政工程及地块平场整治工程	21,500.00	2017/6/28	2021/12/20
合计			219,334.00		

用于投资、建设与“一带一路”倡议相关的项目具体如下：

单位：万元

序号	用途	预计总投资	拟使用募集资金
1	中国（重庆）自由贸易试验区沙坪坝企业创新服务中心项目	366,991.00	100,000.00
合计		366,991.00	100,000.00

发行人注册地和实际经营地位于重庆市接壤湖北，同时公司业务包含交通运输及仓储，受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，发行人工程项目延期施工。发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、相关项目施工情况、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还“一带一路”专项借款和“一带一路”项目建设的具体事宜。在疫情结束前，发行人可以在不影响偿债计划和项目施工进度的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金临时用于疫情防控及补充流动资金。

（二）补充流动资金和偿还一般债务方案

本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中 6 亿元拟用于偿还金融机构借款和补充流动资金。若用于偿还金融机构借款，具体拟偿还债务情况如下（发行人将根据自身需求，自下列债务明细中选择使用募集资金偿还的债务）：

序号	借款单位	利率（%）	债务偿还额（万元）	借款开始日	借款还款日
1	恒丰银行	6.50	2,000.00	2019/5/16	2020/5/15
			3,000.00	2019/5/16	2020/11/15
2	进出口银行	5.84	29,000.00	2018/6/7	2020/6/5
			80,000.00	2018/6/22	2020/6/15
			10,000.00	2018/9/19	2020/6/15
			9,500.00	2018/11/6	2020/6/15
3	平安信托	6.50	50,000.00	2017/8/15	2020/8/15
4	华宝信托	5.98	40,000.00	2019/3/15	2020/10/30
5	重庆银行	6.50	20,000.00	2015/12/28	2020/6/27

合计			243,500.00		
----	--	--	------------	--	--

（三）本次债券用于“一带一路”的项目具体情况

1、重庆国际物流枢纽园区涉及“一带一路”概况

2015年3月28日，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》明确内陆地区重庆是“一带一路”节点城市，打造重庆西部开发开放重要支撑，建立中欧通道铁路运输、口岸通关协调机制，打造“中欧班列”品牌，建设沟通境内外、连接东中西的运输通道。随着国家“一带一路”倡议提出，国家高度重视重庆的发展，把重庆国际物流枢纽园区的发展提升到十分重要的战略位置。

重庆国际物流枢纽园区于2007年9月经第40次市长办公会研究决定设立，规划面积35.5平方公里。2011年10月19日，重庆市人民政府办公厅《关于推进西部现代物流园建设工作的会议》会议对发行人有如下要求：“西部现代物流园是重要的市级物流平台，依托团结村集装箱中心站和兴隆场编组站，努力打造西部地区乃至全国的重要铁路物流基地。会议认为，关于“渝新欧”项目。西部现代物流园整体为“渝新欧”国际货运线路服务，无需在西部现代物流园内单独规划“渝新欧”物流园。为支持“渝新欧”国际货运线路发展，西部现代物流园要优先支持和保障“渝新欧”国际货运线路相关物流项目落地。”

2014年11月重庆市委出台《贯彻落实国家“一带一路”战略和建设长江经济带的实施意见》并召开新闻发布会，发布会上介绍了“重庆要建成长江经济带西部中心枢纽，实施丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路战略，依托黄金水道建设长江经济带，是党中央、国务院把握国内外大势作出的重大战略决策，重庆积极主动融入国家对外开放和区域发展战略，首先是打造大平台，以重庆市铁、水、空三大枢纽三大口岸和三个保税区为载体，联动各级开发区（园区），构建覆盖全市的对外开放平台体系，促进全域对外开放”，其中三大枢纽三大口岸和三个保税区之一就在重庆国际物流枢纽园区内。

随着重庆市践行“一带一路”倡议的纵深推进，园区于2015年全域纳入中新（重庆）战略性互联互通示范项目范畴，成为“陆海新通道”的关键策源地，又于2017年升级7.84平方公里幅员为中国（重庆）自贸试验区，并承担探索陆上贸

易规则的核心任务。

整个园区已累计完成固定资产投资 366 亿元、征地 38183 亩、建成道路 40 公里、签约入驻中石油、医药、永辉等土地出让项目 23 个，引进各类企业 1500 多户。中心站集装箱累计办理 272 万标箱，编组站累计调车数 27 万列。

2019 年 8 月 15 日，国家发改委发布《西部陆海新通道总体规划》明确西部陆海新通道位于我国西部地区腹地，北接丝绸之路经济带，南连 21 世纪海上丝绸之路，协同衔接长江经济带，在区域协调发展格局中具有重要战略地位。而重庆市位于“一带一路”和长江经济带交汇点，应充分发挥其区位优势，着力打造国际性综合交通枢纽，将其建设为通道物流和运营组织中心。同时，支持重庆建设内陆国际物流分拨中心，提升国际物流集散、存储、分拨、转运等功能。重点培育重庆国际物流枢纽园区（原为“重庆西部现代物流产业园”），将重庆国际物流枢纽园区认定为国家级示范物流园区。对于实现重庆市这一战略目标具有重要的推动作用。规划还指出，要优化铁路班列服务，大力开行货物班列，强化口岸枢纽建设，推动保税监管场所等建设，完善重庆铁路口岸通关设施，拓展国际商贸流通服务功能，支持重庆建设内陆口岸高地。

2、募集资金拟使用项目概况

本次债券募集资金拟使用项目：（1）铁路保税物流中心（B 型）拓展区市政工程及地块平场整治工程项目；（2）中干线道路及管网工程项目；（3）重庆铁路口岸公共物流仓储项目；（4）中国西部生产资料市场片区市政工程及地块平场整治工程项目；（5）中国（重庆）自由贸易试验区沙坪坝企业创新服务中心项目，上述项目位于重庆国际物流枢纽园区内。

项目具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	完工进度	立项批复	可研批复	环评批复
铁路保税物流中心（B 型）拓展区市政工程及地块平场整治工程	10.78	10.78	已完工	沙发改 [2015]76 号	沙发改 [2015]36 1 号	渝（沙） 环准 [2015]056 号

中干线道路及管网工程	13.67	9.63	中干线南段已完工，北段未开工	沙发改固 [2009]27号	沙发改 [2011]588号	渝（沙）环准 [2012]06号
重庆铁路口岸公共物流仓储	10.92	6.47	59.27%	沙发改 [2016]137号	沙发改 [2017]569号	渝（沙）环准 [2017]035号
“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	19.37	13.53	69.87%	沙发改 [2010]50号	沙发改 [2011]9号	渝（沙）环准 [2015]073号
中国（重庆）自由贸易试验区沙坪坝企业创新服务中心项目	36.70	4.30	11.72%	沙发改 [2019]437号	沙发改 [2019]562号	202050010 600000001

（1）铁路保税物流中心（B型）拓展区市政工程及地块平场整治工程项目简介

铁路保税物流中心（B型）位于沙坪坝区重庆国际物流枢纽园区内，是重庆市首个B型保税物流中心。该中心作为重庆铁路物流口岸重要项目之一，是重庆首个B型保税物流中心。铁路保税物流中心（B型）于2014年10月13日获批，2015年11月18日通过国家四部委验收，总体规划面积约1.25平方公里，主要开展进口保税、出口退税、转口贸易、国际采购分拨等业务。目前一期A地块项目总建筑面积约5.79万平方米，一期B地块总建筑面积8.8万平方米，主要为4.6万平方米普通仓及3.7万平方米保税冻库。铁路保税物流中心（B型）拓展区市政工程及地块平场整治工程是建设重庆国际物流枢纽园区铁路保税物流中心（B型）的配套工程，主要为交通设施建设，目的是增强保税中心对外的交通运输能力，提升园区整体交通便利程度，项目的开展对推动重庆国际物流枢纽园区剩余地块的开发建设利用、实现园区建设的实质性突破，具有深远影响。本项目实施后，很好地解决了该地区的人员交通和货物运输问题，使之成为便捷的保税物流中心和仓储基地，对整个重庆国际物流枢纽园区的未来发展具有十分重要的作用。

（2）中干线道路及管网工程项目简介

中干线道路及管网工程项目是为了实现重庆国际物流枢纽园区管理科学化、规范化、高效化，实现可持续良性发展为目的，以交通设施配套建设为重点，落实重庆国际物流枢纽园区物流枢纽定位和优惠政策配套，健全发展重庆国际物流枢纽园区。

项目主要涉及以下方面：

A 中心站北线、中干线建设将形成园区的干道路网，为园区的路网形成奠定基础，并将带动园区的开发，促进园区的快速发展。

B 本项目的实施将使中心站与渝遂高速、西井路、中环快速路等城市和公路干道紧密联系，方便中心站铁路货运与公路货运相互转换，是积极推进铁路、港口、高速公路及航空交通集装箱多式联运的关键。

C 有利于提高铁路经济效益，体现中心站示范效应。

D 有利于促进重庆抢占西部物流产业高地，保证重庆建设西部地区重要增长战略的实施。

E 有利于改善园区投资环境，有利于招商引资，优化产业结构。

项目建设后利于园区与外界的交通便利，为加快园区整体发展创造基础条件。其既可以彻底解决该地区的交通混乱造成的不利弊端问题，又能够为园区产生潜在的经济效益，带动园区其他项目的顺利落地和推进。

（3）重庆铁路口岸公共物流仓储工程

重庆铁路口岸公共物流仓储项目位于重庆国际物流枢纽园区内，是一个由仓库、仓库堆场、综合服务楼及地上地下停车场等建筑组成的大型项目。重庆铁路口岸公共物流仓储项目配套于重庆铁路口岸建设，重庆铁路口岸于 2013 年 12 月 25 日经国家口岸办批准的内陆首个对外开放的国家一类口岸，对应重庆及周边的开放需求，经多年发展，逐渐形成一个面积 1.97 平方公里、集合多元化指定进口功能的口岸区域。该区域已有整车进口口岸、国际邮件交换中心、进境水生动物隔离舍，并获批重庆生物制品口岸和首次药品进口口岸。目前，肉类、水果、粮食等水港、空港的口岸功能也逐步延伸至铁路港，形成了共同开放的新格局。

近年来，由于铁路口岸建设发展逐渐向全方位、多层次、立体化口岸开放格局发展，口岸功能也在不断拓展，由单纯的客货通行向保税、加工、仓储、物流、旅游等综合服务延伸。口岸从原来的海陆空中转集散中心向综合物流中心的转变，朝着全方位增值服务的发展方向发展，成为集运输、转运、储存、装拆箱、仓储、加工、信息处理为一体的重要枢纽。为适应口岸物流发展的需要，口岸物流园区和物流中心相继出现，形成了多层次的口岸物流节点体系。

重庆铁路口岸公共物流仓储工程是重庆铁路口岸公共物流仓储建设的配套项目，本项目的建设扩大了重庆国际物流枢纽园区内铁路口岸物流容纳量，为增值服务的规模提供更广阔的空间，能够满足市场对货品的多种经营需求，为增值服务的发展方向创造更多的可能，是铁路口岸服务功能的进一步发展和突破的重要保障。该项目建设完善了口岸的物流功能和服务能力，有利于落实引进来和走出去的构想，提升向东向西对内对外开放水平，充分发挥西部开发开放战略支撑作用。为来往铁路口岸的货物提供更加便利的物流和仓储服务，能够使重庆国际物流枢纽园区获得可靠的货源以支撑规模的扩大和效益的提高。

（4）“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程

中国西部生产资料市场（以下简称：资料市场）位于重庆国际物流枢纽园区内，中国西部生产资料市场的建设是重庆国际物流枢纽园区进一步发展需要。中国西部生产资料市场片区的完善有利于重庆国际物流枢纽园区整体发展。

本项目作为国际物流枢纽园的重要组成部分，其建设的必要性表现在以下几个方面：

1) 片区交通设施路网的建成有助于园区人员和货物的运输流动，并将带动园区的开发，促进园区的发展。

2) 有利于国际物流枢纽园区内铁路口岸、仓储基地、保税物流等片区的连接，提升园区的经济效益，体现重庆国际物流枢纽园区中心示范效应。

3) 交通设施的完善有利于促进重庆国际物流枢纽园区抢占西部物流产业高地，保证重庆建设西部地区重要增长极战略的实施。

4) 有利于改善重庆国际物流枢纽园区投资环境，优化产业结构。

本次工程涉及中国西部生产资料市场片区的纵二线、纵三线、纵三线南段、纵四线、横一路、横四路、横五路等七条交通通道设施的建设，它们的建成将推进整个片区的交通运输便利程度，有利于加快重庆国际物流枢纽园区的发展，为园区带来潜在经济效益。

(5) 中国（重庆）自由贸易试验区沙坪坝企业创新服务中心项目

中国（重庆）自由贸易试验区沙坪坝企业创新服务中心项目（以下简称：创新服务中心）位于重庆国际物流枢纽园区内的中心商务地块，该项目以创新办公、交流展示为核心，将打造成为中国（重庆）自由贸易试验区对外创新平台，建设长江上游创新发展示范园区，成为重庆对外开放高地的一座示范区。

随着创新服务中心的运营，能够发挥广阔的平台效应和强大的资源整合优势，有效开发产业创新资源，优化创新环境，吸引国内外优质创新企业进入，聚集大量产业创新人才，使区域成为产业高地、资源高地、人才高地，并且能够进一步向周边辐射。因此本项目的建设，有助于加快推进西部物流园建设，实现创新驱动发展，推进重庆建设内陆开放高地、融入“一带一路”建设和长江经济带发展。

(四) 募投项目符合《关于开展“一带一路”债券试点的通知》的说明

上海证券交易所《关于开展“一带一路”债券试点的通知》（以下简称：“通知”）中对“一带一路”债券募集资金用于“一带一路”建设的公司债券要求如下：

1、《通知》所称“一带一路”债券，包括以下 3 类债券：

- (1) “一带一路”沿线国家（地区）政府类机构在本所发行的政府债券；
- (2) “一带一路”沿线国家（地区）的企业及金融机构在本所发行的公司债券；
- (3) 境内外企业在本所发行的，募集资金用于“一带一路”建设的公司债券。

发行人为注册在中国境内重庆市的国有独资企业，重庆市属于“一带一路”的节点城市，本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中拟将 14 亿元用于铁路保税物流中心等 5 个“一带一路”项目的建设及偿还其所形成的专项有息债务，符合《通知》所称“一带一路”债券第 3 类要求。

2、《通知》对“一带一路”债券项目募集资金使用要求如下：

“境内外企业发行的、募集资金用于“一带一路”建设的公司债券，募集资金应当用于投资、建设或运营“一带一路”项目、偿还“一带一路”项目形成的专项有息债务或开展“一带一路”沿线国家（地区）业务。在满足上述要求的前提下，允许使用不超过 30%的募集资金补充流动资金、偿还银行借款。”

发行人为注册在中国境内重庆市的国有独资企业，本期债券发行规模为不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中拟将 14 亿元用于偿还“一带一路”项目形成的专项有息债务及“一带一路”项目建设，不超过 6 亿元用于偿还公司负债、补充流动资金等用途，符合《通知》“在满足上述要求的前提下，允许使用不超过 30%的募集资金补充流动资金、偿还银行借款”的要求。

3、《通知》对“一带一路”项目的相关部门认定要求如下：

“一带一路”项目应经省级或以上发改部门或其他国家职能部门认定为“一带一路”项目，或为发行人与沿线国家（地区）政府职能部门或企业已签订协议，且已获得有关监管机构必要批复、符合“一带一路”倡议的项目。”

根据国家发改委发布的《西部陆海新通道总体规划》内容，重庆国际物流枢纽园区整体已经被国家纳入“一带一路”建设规划范围中国家级示范物流园区。其他省级或以上发改部门或其他国家职能部门发布的对重庆国际物流枢纽园区“一带一路”建设定位的支持性文件情况如下：

序号	发布日期	文件名称	文号	发布机构
1	2015/3/28	推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动	-	国家发展改革委、外交部、商务部
2	2016/3/16	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要	-	全国人大
3	2016/12/24	重庆市人民政府关于印发重庆市内陆开放高地建设“十三五”规划的通知	渝府发〔2016〕58 号	重庆市人民政府
4	2018/4/3	重庆市人民政府办公厅关于印发中国（重庆）自由贸易试验区产业发展规划（2018—2020）的通知	渝府办发〔2018〕32 号	重庆市人民政府办公厅
5	2018/5/29	重庆市人民政府办公厅关于印发	渝府办发	重庆市人民

		重庆市开放平台协同发展规划（2018—2020年）的通知	（2018）64号	政府
6	2018/8/27	重庆市发展和改革委员会关于市政协五届一次会议第0150号提案的复函	渝发改函（2018）423号	重庆市发展改革委
7	2018/9/20	中国（重庆）自由贸易试验区管理试行办法	渝府令（2018）322号	重庆市人民政府
8	2018/3	内陆开放高地建设行动计划（2018—2020）	-	重庆市商务委员会
9	2018/12/7	重庆内陆国际物流分拨中心建设方案	渝府办发（2018）168号	重庆市人民政府办公厅
10	2019/8/15	西部陆海新通道总体规划	发改基础（2019）1333号	国家发改委

（1）根据《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》（以下简称：《愿景与行动文件》）相关内容如下：

“打造重庆西部开发开放重要支撑和成都、郑州、武汉、长沙、南昌、合肥等内陆开放型经济高地。加快推动长江中上游地区和俄罗斯伏尔加河沿岸联邦区的合作。建立中欧通道铁路运输、口岸通关协调机制，打造“中欧班列”品牌，建设沟通境内外、连接东中西的运输通道”。

《愿景与行动文件》明确指出：重庆市属于“一带一路”范围内的地区，“打造重庆西部开发开放重要支撑”、“加快推动长江中上游地区和俄罗斯伏尔加河沿岸联邦区的合作。建立中欧通道铁路运输、口岸通关协调机制，打造“中欧班列”品牌，建设沟通境内外、连接东中西的运输通道”的要求，属于建设“一带一路”倡议的内容。

（2）根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称“十三五规划”）之“第五十一章 推进“一带一路”建设”之“第二节 畅通“一带一路”经济走廊”中相关内容如下：

“推动中蒙俄、中国—中亚—西亚、中国—中南半岛、新亚欧大陆桥、中巴、孟中印缅等国际经济合作走廊建设，推进与周边国家基础设施互联互通，共同构建连接亚洲各次区域以及亚欧非之间的基础设施网络。加强能源资源和产业链合作，提高就地加工转化率。支持中欧等国际集装箱运输和邮政班列发展”。

《十三五规划》明确指出“构建连接亚洲各次区域以及亚欧非之间的基础设施网络。支持中欧等国际集装箱运输和邮政班列发展”属于“一带一路”建设内容。中欧班列（重庆）由重庆国际物流枢纽园区内的重庆铁路口岸出发，从新疆阿拉山口口岸出境，经哈萨克斯坦、俄罗斯、白俄罗斯、波兰，至德国杜伊斯堡，全长约 10500 公里，全程仅需 13 天，较海运节约 20 多天。目前中欧班列（重庆）是所有中欧班列中运营最为良好、班列开行最为稳定、货值最高的班列。全发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目位于重庆国际物流枢纽园区内，是建设完善园区基础设施建设项目，属于符合“一带一路”倡议的项目。

（3）根据《重庆市人民政府关于印发重庆市内陆开放高地建设“十三五”规划的通知》（以下简称“内陆开放十三五规划”）之“四、提升开放平台新功能”中相关内容如下：

“加快推进铁路保税物流中心（B 型）和指定口岸功能建设，打造西部进口整车贸易基地。依托团结村铁路枢纽，多渠道加密“渝新欧”往返货运班列，积极开发“渝新欧”客运班列。完善指定口岸体系。申报设立进口粮食、植物种苗、木材等指定口岸和金伯利进程国际证书制度实施机构，扩大延伸进口水果、肉类、水产品等指定口岸监管点。发挥进口指定口岸功能，打造西南地区最具影响力的商品交易市场”。

《内陆开放十三五规划》明确指出要进一步完善对外开放平台，推动市域内外互联互通，加快发展内陆口岸经济，深化开放型经济体制改革，全面提升城市综合开放水平，充分发挥“一带一路”和长江经济带联结点优势，加快建设内陆国际物流枢纽和口岸高地，建成功能完备、要素集聚、特色鲜明、带动周边的内陆开放高地。发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目位于重庆国际物流枢纽园区内，有助于园区完善口岸体系建设，发挥口岸功能，打造西南地区最具影响力的商品交易市场、内陆国际物流枢纽和口岸高地，属于符合“一带一路”倡议的项目。

（4）根据《重庆市人民政府办公厅关于印发中国（重庆）自由贸易试验区产业发展规划（2018—2020）的通知》（以下简称“渝自贸区规划”）之“四、（二）西永片区（包括西永综合保税区、西部物流园区 2 个功能区）”中相关内容如下：

“功能定位：突出陆路国际物流枢纽和商务聚集区优势，依托中欧班列（重

庆)、“渝黔桂新”南向铁海联运通道、环线铁路和高铁枢纽,探索“产业链+物流链”的内陆加工贸易发展新模式,着力打造加工贸易转型升级示范区和陆路国际运输枢纽”。

“产业布局:西永综合保税区重点发展电子核心零部件、智能装备等先进制造,以及保税商品展示交易、跨境电子商务及跨境结算等现代服务业。西部物流园突出内陆国际铁路物流枢纽优势,重点发展现代物流及物流金融业,大力发展供应链金融等专业金融,做大做强总部贸易和转口贸易”。

《渝自贸区规划》明确指出要发挥重庆在西部大开发的重要战略支点、“一带一路”和长江经济带的联接点作用,与内陆国际物流分拨中心建设联动发展。构建覆盖铁、公、水、空多种运输方式的国际物流运输体系,提高国际中转物流能力。重庆国际物流枢纽园区是重庆自贸区西永片区的重要组成部分之一,共有 7.84 平方公里区域纳入自贸区范围,以商务商贸板块和口岸保税板块的双核架构,重点发展保税物流、中转分拨、国际贸易、供应链金融等生产性服务业。发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目位于重庆国际物流枢纽园区内,有助于西部物流园突出内陆国际铁路物流枢纽优势,重点发展现代物流及物流金融业,大力发展供应链金融等专业金融,做大做强总部贸易和转口贸易,属于符合“一带一路”倡议的项目。

(5) 根据《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市开放平台协同发展规划(2018—2020 年)的通知》(以下简称“渝开放平台协同规划”)之“专栏 3 制度创新平台功能定位”中相关内容如下:

开放平台	战略定位	核心功能
重庆自贸实验区	“一带一路”和长江经济带互联互通重要枢纽、西部大开发战略重要支点。	打造开放型经济新体制的风险压力测试区,改革系统集成的先行区,开放平台协同发展区。
中新互联互通项目	西部地区领先的互联互通和服务经济中心,“高起点、高水平、创新型”的示范性重点项目和中新合作的新亮点。	建成国家“一带一路”建设、西部大开发和长江经济带发展的示范性重点项目,带动西部地区开放发展。

重庆国际物流枢纽园区是重庆自贸区西永片区的重要组成部分之一,划面积 35.5 平方公里中有 7.84 平方公里区域纳入自贸区范围,以商务商贸板块和口岸

保税板块的双核架构，重点发展保税物流、中转分拨、国际贸易、供应链金融等生产性服务业。中新（重庆）战略性互联互通示范项目以重庆为运营中心，重点开展交通物流、金融服务、航空产业、信息通信等四大领域的合作，重庆国际物流枢纽园区是该项目物流领域关键承载地，“陆海新通道”三种运输方式中，铁海联运班列和国际班列均由园区始发。此外，重庆国际物流枢纽园区也深度涉入中新金融合作，与新方银行操作了全市首个须三大国际评级机构评级的海外债项目。发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目位于重庆国际物流枢纽园区内，项目主要为建设发展重庆国际物流枢纽园区产生，响应了政府对于园区的“一带一路”战略定位和发展重庆自贸试验区和中新互联互通项目的要求，属于符合“一带一路”倡议的项目。

（6）根据《重庆市发展和改革委员会关于市政协五届一次会议第 0150 号提案的复函》（以下简称“渝发 0150 号复函”）之“三、（一）推进多式联运枢纽建设”、“五、下一步工作措施”中相关内容如下：

“西部现代物流产业园建设内陆国际铁路多式联运枢纽，已开发建设 25 平方公里，其中仓储设施建成 90 万平方米，吸引物流相关企业约 200 余家”。

“深入贯彻落实党的十九大精神，全面落实习近平总书记视察重庆重要讲话精神和全国“两会”期间参加重庆代表团审议时重要讲话精神，充分发挥重庆“一带一路”和长江经济带联接点的区位优势，以推进物流供给侧结构性改革为主线，构建无缝衔接、运转高效的多式联运物流体系和全程物流供应链，提升物流现代化水平，提高物流运行效率，降低物流成本，培育壮大物流主体，增强物流核心竞争力和集聚辐射能力，全面建成内陆国际物流枢纽。完善末端集疏运体系。尽快打通连接枢纽的“最后一公里”，加快实施铁路、公路引入重要港口、公路货站和物流园区等工程。加快进出城快速通道建设。强化出入城道路与高速公路衔接，提高进出城通行效率”。

发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目位于重庆国际物流枢纽园区内，项目主要为建设发展重庆国际物流枢纽园区产生，提升园区交通运输设施水平，增强了园区核心竞争力和集聚辐射能力。响应了政府深入贯彻落实党的十九大精神要求。有利于园区充分发挥重庆“一带一路”和长江经济带联接点的区位优势，建成

内陆国际物流枢纽，属于符合“一带一路”倡议的项目。

(7) 根据《中国（重庆）自由贸易试验区管理试行办法》（以下简称“渝自贸区办法”）之“第三十条”中相关内容如下：

“重庆自贸试验区应当发挥西部大开发重要战略支点、“一带一路”和长江经济带联结点的示范带动作用，探索建立“一带一路”政策支持体系，推进“一带一路”和长江经济带联动发展”。

重庆国际物流枢纽园区是重庆自贸区西永片区的重要组成部分之一，共有 7.84 平方公里区域纳入自贸区范围，以商务商贸板块和口岸保税板块的双核架构，重点发展保税物流、中转分拨、国际贸易、供应链金融等生产性服务业。发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目主要为建设发展重庆国际物流枢纽园区产生，提升园区硬件设施水平，为园区重点发展保税物流、中转分拨、国际贸易、供应链金融等生产性服务业提供支持，属于符合“一带一路”倡议的项目。

(8) 根据《内陆开放高地建设行动计划（2018—2020）》（以下简称“行动计划”）之“四、实施开放口岸完善行动，打造贸易畅通集散地”、“五、实施开放主体培育行动，打造产业集聚新高地”中相关内容如下：

“规划建设“3+12+N”的物流园区体系，引导推动物流产业企业向园区集聚发展，开展智能、绿色物流园区创建工作。推进全市智慧物流公共信息平台建设，探索建立逆向物流公共信息平台。“3+12+N”物流园区体系建设项目：“3”即重庆西部现代物流园、重庆航空物流园、果园港物流园等三大枢纽型物流园”。

《行动计划》的指导思想明确指出要立足习近平总书记对重庆提出的西部大开发重要战略支点、“一带一路”和长江经济带联结点、内陆开放高地、山清水秀美丽之地定位。发行人的铁路保税物流中心等 5 个项目是园区建设的配套项目。加快了物流园区的发展建设，打通园区内的“微循环”，推动了物流产业企业向园区集聚发展，开展智能、绿色物流园区创建工作，属于符合“一带一路”倡议的项目。

(9) 根据《重庆内陆国际物流分拨中心建设方案》（以下简称“渝内陆国际物流方案”）之“三、构建国际物流分拨中心核心要件”、“四、完善国际物流分拨

中心基础配套”中相关内容如下：

“加快建设保税物流中心（B型），通过整合水、公、铁等多种运输方式，重点发展江海、铁水、公水等多式联运业务，将基地打造为无缝衔接中欧班列（重庆）国际铁路大通道、“陆海新通道”、长江水道三大骨干国际物流通道的综合型多式联运枢纽，主要服务重庆全域、承接西部地区及长江沿线物流分拨需求”。

“建设沙坪坝铁路物流分拨基地（西部现代物流产业园区）。该基地主要包括区内的中铁联集重庆中心站、兴隆场编组站等。依托铁路口岸和保税物流中心（B型），重点发展铁海、铁公等国际多式联运业务，主要服务重庆全域、承接中西部地区国际国内铁路物流分拨需求”。

“加快推进重庆铁路东环线及机场支线、进港铁路支线、西部物流园城市快速路等建设，采用先进的物流装备和技术实现水、空、铁、公枢纽无缝衔接。完善果园港、重庆江北国际机场、西部物流园、重庆公路物流基地等多式联运枢纽内部码头、场站的有机衔接，畅通与城市交通主干道的连接，提高干支衔接能力和转运分拨效率”。

“完善中欧班列（重庆）国际铁路大通道和“陆海新通道”基础设施。开工建设渝西高速铁路，进一步畅通中欧班列（重庆）国际铁路大通道，提高重庆连接“丝绸之路经济带”的通行能力和运输效率”。

《渝内陆国际物流方案》是按照《内陆开放高地建设行动计划（2018—2020）》的要求制定，贯彻落实习近平总书记习近平总书记对重庆的要求，构建覆盖“一带一路”的国际物流分拨网络体系。发行人的铁路保税物流中心等5个项目是园区建设的配套项目，落实政府对于西部物流园建设发展要求，属于符合“一带一路”倡议的项目。

（10）根据《西部陆海新通道总体规划》明确指出：西部陆海新通道位于我国西部地区腹地，北接丝绸之路经济带，南连21世纪海上丝绸之路，协同衔接长江经济带，在区域协调发展格局中具有重要战略地位。而重庆市位于“一带一路”和长江经济带交汇点，应充分发挥其区位优势，着力打造国际性综合交通枢纽，将其建设为通道物流和运营组织中心。同时，支持重庆建设内陆国际物流分

拨中心，提升国际物流集散、存储、分拨、转运等功能。重点培育重庆国际物流枢纽园区（原为“重庆西部现代物流产业园”），对于实现重庆市这一战略目标具有重要的推动作用。规划还指出，要优化铁路班列服务，大力开行货物班列，强化口岸枢纽建设，推动保税监管场所等建设，完善重庆铁路口岸通关设施，拓展国际商贸流通服务功能，支持重庆建设内陆口岸高地。发行人的铁路保税物流中心等5个项目位于重庆国际物流枢纽园区内，优化了物流园区功能，完善了园区运输体系，符合规划要求和精神。

上述项目形成的专项债务情况如下：

单位：万元

序号	借款单位	借款用途/项目	还款金额 (万元)	借款开始日	还款开始日
1	兴业银行	“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	4,000.00	2017/5/19	2020/5/18
			2,400.00	2017/6/9	2020/5/18
			3,400.00	2017/6/13	2020/5/18
			6,667.00	2017/5/19	2021/5/18
			4,000.00	2017/6/9	2021/5/18
			5,667.00	2017/6/13	2021/5/18
2	进出口银行	“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	500.00	2017/6/2	2020/6/1
			1,000.00	2017/6/2	2020/12/1
			1,000.00	2017/6/2	2021/6/1
			21,400.00	2017/6/2	2021/12/1
3	平安银行	“中国西部生产资料市场”片区市政工程及地块平场整治工程	74,000.00	2015/9/24	2020/9/23
4	齐鲁证券企业债（13渝西物流债）	中干线道路及管网工程项目	30,000.00	2013/10/18	2020/10/18
5	工行小龙坎支行	重庆铁路口岸公共物流仓储项目	3,000.00	2018/3/30	2020/6/20
			3,000.00	2018/3/30	2020/12/20
			1,000.00	2018/3/30	2021/6/20
			2,500.00	2018/6/25	2021/6/20
			3,500.00	2018/6/25	2021/12/20
6	工行小龙坎支行	铁路保税物流中心（B型）拓展区市政工程及地块平场整治工程	1,400.00	2017/5/4	2020/6/20
			600.00	2017/5/4	2020/12/20
			5,000.00	2017/5/5	2020/12/20
			5,000.00	2017/5/9	2020/12/20
			3,400.00	2017/5/10	2020/12/20
			1,400.00	2017/5/10	2021/6/20

			200.00	2017/5/10	2021/12/20
			8,000.00	2017/5/12	2021/12/20
			5,000.00	2017/6/7	2021/12/20
			800.00	2017/6/19	2021/12/20
7	进出口银行	铁路保税物流中心（B型）拓展区市政工程及地块平场整治工程	21,500.00	2017/6/28	2021/12/20
合计			219,334.00		

综上，铁路保税物流中心等 5 个项目是重庆国际物流枢纽园区建设项目，上述项目都在重庆国际物流枢纽园区内，同时根据上述省级或以上发改部门或其他国家职能部门涉及重庆国际物流枢纽园区“一带一路”建设要求的相关文件，上述铁路保税物流中心等 5 个项目为符合“一带一路”倡议的项目，本次债券募集资金拟使用项目符合《通知》“一带一路”项目的认定要求。

本次债券募集资金偿还的关于“一带一路”项目形成的专项有息债务均为为筹建上述铁路保税物流中心等项目而形成的专项有息债务，属于“一带一路”项目形成的专项有息债务，本次债券用于建设的“创新服务中心”也属于“一带一路”项目。本次债券募投项目符合《关于开展“一带一路”债券试点的通知》的要求，符合“一带一路”建设倡议。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对公司资产负债结构影响

以公司 2019 年 9 月 30 日财务数据为基准，假设本次债券全部发行完成且募集资金 140,000.00 万元用于投资、建设或运营“一带一路”项目、偿还“一带一路”项目形成的专项有息债务等用途。60,000.00 万元用于偿还公司债务及补充流动资金等符合法律、法规及相关规定的用途。在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，公司 2019 年 9 月 30 日的资产负债率水平将由发行前的 61.38% 增加至发行后的 61.78%。财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 68.55% 增加至 72.93%。由于公司总体资产、负债规模较大，本次发行 20 亿元债券对公司负债结构影响较小。

（二）对于公司短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述安排运用募集资金后, 本公司的流动比率将由 2019 年 9 月 30 日的 2.16 增加至 2.53, 速动比率由 1.52 增加至 1.80。流动资产对于流动负债的覆盖能力得到改善, 本公司短期偿债能力得以增强, 短期偿债压力减轻。

四、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求, 设立了本次公司债券募集资金专项账户, 用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下:

(一) 募集资金专项账户

1、中国工商银行股份有限公司

账户名称: 重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

开户银行: 中国工商银行股份有限公司重庆小龙坎支行

银行账户: 3100 0248 1902 4564 167

2、哈尔滨银行股份有限公司

账户名称: 重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

开户银行: 哈尔滨银行股份有限公司重庆西永支行

银行账户: 1801 0000 0014 4048 6

(二) 偿债保障金专项账户

1、中国工商银行股份有限公司

账户名称: 重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

开户银行: 中国工商银行股份有限公司重庆小龙坎支行

银行账户: 3100 0248 1920 0107 719

五、前次募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券的募集资金使用情况如下表：

（一）16 渝西债

债券名称	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司 2016 年非公开发行公司债券
募集资金总额	100,000.00 万元
募集资金用途	公司拟将本期债券募集资金 100,000 万元全部用于补充流动资金
募集资金使用情况	已全部使用
已使用募集资金总额	100,000.00 万元
是否按照募集说明书约定使用	是

（二）17 渝物 01

债券名称	重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司 2017 年非公开发行公司债券(第一期)
募集资金总额	150,000.00 万元
募集资金用途	公司拟将本期债券募集资金中的 50,000.00 万元用于补充流动资金。剩余 100,000.00 万元用于偿还公司债务
募集资金使用情况	已全部使用
已使用募集资金总额	150,000.00 万元
是否按照募集说明书约定使用	是

（三）19 渝枢 01

债券名称	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
募集资金总额	100,000.00 万元
募集资金用途	拟用于偿还公司有息债务（可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金）
募集资金使用情况	扣除承销费后，已使用 88,440.20 万元，账户余额为 11,115.80 万元
已使用募集资金总额	88,440.20 万元
是否按照募集说明书约定使用	是

（四）19 渝枢 02、19 渝枢 03

债券名称	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)
募集资金总额	155,000.00 万元

募集资金用途	公司拟将本期债券募集资金中的 105,000.00 万元用于偿还公司有息债务（可将闲置的债券募集资金用于补充流动资金）。剩余 50,000.00 万元用于补充流动资金
募集资金使用情况	扣除承销费后，已使用 154,114.48 万元，账户余额为 105.56 万元
已使用募集资金总额	154,114.48 万元
是否按照募集说明书约定使用	是

本公司将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，确保募集资金用于核准的用途，不会将募集资金转借他人，同时公司将指定专项账户，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，确保资金的合理有效使用。

六、募集资金监管机制

发行人承诺，为确保募集资金的使用与本募集说明书中披露陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利。公司将在债券发行前建立募集资金监管机制采取相应措施，在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。本次债券设立的募集资金监管机制，需符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。同时发行人也承诺，本次债券发行后的存续期内不再新增非经营性往来占款或资金拆借事项，募集资金绝不转借他人。

七、发行人关于本次债券募集资金使用的承诺

发行人承诺：

本公司承诺，本次债券将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，本次公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金不直接或间接用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

第七节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

一、发行人 2016 年度审计报告、2017 年度审计报告、2018 年度审计报告及 2019 年度 1-9 月财务报告；

二、主承销商核查意见；

三、法律意见书；

四、资信评级报告；

五、《债券受托管理协议》；

六、《债券持有人会议规则》；

七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本次债券募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn/>)查阅本次债券募集说明书及摘要。查阅时间为工作日上午 8:30-11:30，下午 14:00-17:00。