2021年第一期四川天盈实业有限责任公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人:四川天盈实业有限责任公司
主承销商:国金证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重大提示

募集说明书摘要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中国债券信息网网站。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能,本期债券新增债务不属于地方政府债务。

二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本期债券募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人的负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商已按照中国相关法律法规的规定及有关要求,履行了勤勉尽职的义务,确保本期债券募集说明书不存在虚假记载、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。

五、投资提示

国家发改委对债券发行的注册,并不代表对债券的投资价值作出任何评价,也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者,应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件,对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析,并据以独立判断投资价值,自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人应当及时、公平地履行信息披露义务,发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员应当保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应当作出相应声明并说明理由。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定,包括债权代理人、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务,接受投资者监督。

六、其他重大事项或风险提示

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

投资者若对本募集说明书存在任何疑问,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。

释 义

在本《募集说明书摘要》中,除非文中另有所指,下列词语具有如下含义:

发行人/公司/天盈实业:指四川天盈实业有限责任公司。

本次债券:指发行人注册的总额不超过人民币9.5亿元的2021年第一期四川天盈实业有限责任公司公司债券。

本期发行:指本期债券计划发行规模为9.5亿元,其中,基础发行额为5亿元,弹性配售额为4.5亿元。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年第一期四川天盈实业有限责任公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《2021年第一期四川天盈实业有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。

国家发改委:指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

主承销商/簿记管理人:指国金证券股份有限公司。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

凉水井(三期)项目、三期项目:指物流港凉水井棚户区改造(三期)项目。

凉水井(四期)项目、四期项目:指物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目。

物流港/园区:指四川遂宁高新技术产业园区(原中国西部现代物流港)。

债权代理人/监管银行:指恒丰银行股份有限公司南充分行。

债权代理协议:指发行人与监管银行签订的《2019年四川天盈实业有限责任公司公司债券债权代理协议》。

募集资金账户监管协议:指发行人与监管银行签订的《2019年四川天盈实业有限责任公司公司债券之募集资金账户及资金监管协议》。

偿债资金账户监管协议:指发行人与监管银行签订的《2019年四川天盈实业有限责任公司公司债券之偿债资金账户及资金监管协议》。

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

报告期内:指2018-2020年。

工作日、日:指国境内的商业银行对公营业日(不包括法定节假日和休息日)。

元:指人民币元。

本期债券债权代理协议、募集资金账户监管协议、偿债资金账户监管协议签订时间是2019年,因本期债券实际发行时间为2021年,凡涉及“2019年四川天盈实业有限责任公司公司债券”的应自动视为“2021年第一期四川天盈实业有限责任公司公司债券”,上述协议对更名后的本期债券的法律效力不变。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

本次债券经国家发改委“发改企业债券〔2020〕160号”文件同意注册公开发行。

本次债券发行人及全体董事、监事及高级管理人员已根据《公司法》、《证券法》(2019年修订)、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》(中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号)及《四川天盈实业有限责任公司公司章程》等文件要求履行了必要的程序,包括并不限于:

2019年1月24日,发行人召开董事会,会议就本次债券发行的相关事项进行审议,表决同意申请发行本次债券。

2019年2月20日,发行人股东遂宁市政府国有资产监督管理委员会作出《遂宁市政府国有资产监督管理委员会关于四川天盈实业有限责任公司发行企业债券相关事宜的批复》,同意发行人申请发行本次债券。

2021年5月18日,发行人监事会对本期债券发行文件进行了审核并提出了书面审核意见。

2021年5月19日,发行人的董事、监事及高级管理人员就本期债券发行人文件相关项签署了书面确认意见。

二、本期债券基本条款

(一)发行人:四川天盈实业有限责任公司。

(二)债券名称:2021年第一期四川天盈实业有限责任公司公司债券(简称“21天盈债01”)

(三)发行总额:本期债券计划发行规模为9.5亿元,其中,基础发行额为5亿元,弹性配售额为4.5亿元。

(四)弹性配售选择权:根据《企业债券簿记建档发行业务指引》,经发行人与簿记管理人协商一致,在本期债券设置弹性配售选择权,强制触发倍数为5倍,当期计划发行规模为9.5亿元,其中,基础发行额为5亿元,弹性配售额为4.5亿元。发行人经与簿记管理人协商一致,在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下,于企业债发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

当发行时间截止后,如达到强制触发倍数的,应按照当期计划发行规模9.5亿元全额进行配售。

当发行时间截止后,如未达到强制触发倍数的,应按照如下规则进行配售:

1、申购总量未达到基础发行额的,按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任,应按照基础发行额5亿元进行配售。

2、申购总量已达到基础发行额,且未达到当期计划发行规模的,不得使用弹性配售选择权,应按照基础发行额5亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模,且未达到强制触发倍数的,发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后,确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售,应按照当期计划发行规模9.5亿元全额进行配售;如不启动弹性配售,应按照基础发行额5亿元进行配售。

(五)债券期限:7年期。本期债券设置本金提前偿付条款,即在本期债券存续的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%。同时,在本期债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(六)债券利率:通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在债券存续期第6至第7个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第五年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

本期债券采用单利按年计息,不计复利。

(七)调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第5个计息年度末,发行人有权决定是否上调或下调本期债券的票面利率,调整的幅度为0至300个基点(含本数)。

(八)发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期:发行人将于本期债券的第五个计息年度的付息日前的第20个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

(九)投资者回售选择权:发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后,投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记,将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。

(十)投资者回售登记期:投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的,须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整并继续持有债券。

(十一)还本付息方式:本期债券每年付息一次,分次还本,在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还本金的20%,当期利息随本金一起支付。在本期债券存续期内第5个计息年度末,如投资者行使回售选择权,则回售部分债券本金在当期兑付日支付,未回售部分债券在本期债券存续期第5至第7个计息年度末分别按照每百元本金值的20%偿还债券本金。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。

(十二)发行价格:债券面值100元,平价发行,以100万元为一个认购单位,认购金额必须是100万元的整数倍且不少于1,000万元。

(十三)发行方式:本期债券为实名制记账式债券,以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十四)发行对象:在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(十五)债券形式及托管方式:本期债券为实名制记账式债券。投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券,在中央国债登记公司开立的一级托管账户登记托管;通过协议发行方式认购的在上海证券交易所发行的本期债券,在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

(十六)债券托管安排:本期债券在中央国债登记公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(十七)簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年6月10日。

(十八)发行期限:3个工作日,自发行首日起至2021年6月16日止。

(十九)发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年6月11日。

(二十)起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的6月11日为该计息年度的起息日。

(二十一)计息期限:本期债券的计息期限自2021年6月11日至2028年6月10日止;若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,则回售部分债券的计息期限为2021年6月11日起至2026年6月10日止。

(二十二)付息日:2022年至2028年每年的6月11日;若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的6月11日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日。

(二十三)兑付日:2024年至2028年每年的6月11日;若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,则回售部分债券的兑付日为2024年至2026年每年的6月11日,兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日。

(二十四)本息兑付方式:通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

(二十五)承销方式:承销团余额包销。

(二十六)承销团成员:主承销商为国金证券股份有限公司,分销商为大同证券有限责任公司和中航证券有限公司。

(二十七)债券担保:无担保。

(二十八)信用级别:经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA,评级展望为稳定。

(二十九)债权代理人/监管银行:恒丰银行股份有限公司南充分行。

(三十)募集资金用途:本次债券募集资金9.5亿元,其中1.74亿元用于物流港凉水井棚户区改造(三期)项目,3.98亿元用于物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目,3.78亿元用于补充营运资金。

(三十一)流动性安排:本期债券发行结束后1个月内,发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

(三十二)税务提示:根据国家税收法律、法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

三、本期债券认购与托管

(一)本期债券为实名制记账式,采用簿记建档、集中配售的方式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

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

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

(三)本期债券通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管,具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购方法如下:

通过上海证券交易所认购本期债券的机构投资者须持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的合格基金证券账户或A股证券账户,在发行期间与本期债券承销商设置的发行网点联系,凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

(四)参与本期债券发行、登记和托管的各方,均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

(五)本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和交易。

四、本期债券发行网点

本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行,具体发行网点见附表一。

本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见附表一中标注“△”的发行网点。

五、本期债券认购人承诺

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

(一)接受本期债券募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束;

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

(三)投资者认购本期债券即被视为接受恒丰银行股份有限公司南充分行作为本期债券债权代理人、监管银行的安排,同时接受《募集资金账户监管协议》、《偿债资金账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》中的各项约定;

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

(五)本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律法规及相关协议的规定发生合法变更并依法就该等变更进行了信息披露时,投资者同意并接受这种变更;

(六)在本期债券的存续期限内,若发行人依据有关法律规定将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时,则在下列各项条件全部满足的前提下,投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人)在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让:

1、本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议;

2、就新债务人承继本期债券项下的债务,有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告;

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

4、债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

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

六、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

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

在债券存续期的第3年至第7年末每年应付利息随当年兑付本金一起支付。2022年至2028年每年的6月11日为上一个计息年度付息日;若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的6月11日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日)。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理;上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

(二)本金的兑付

1、本期债券采用提前偿还方式,在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的6月11日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日)。若投资者于本期债券存续期第五年末行使回售选择权,则回售部分债券在2026年6月11日偿还剩余全部债券本金;未回售部分债券兑付日为2026年至第2028年每年的6月11日,逐年按照剩余债券每百元本金值的20%偿还债券本金。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日。

2、未上市债券本金的兑付由债券托管人办理;上市债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第二节 募集资金用途

本期债券拟募集资金基础发行额为人民币5亿元,其中0.92亿元用于物流港凉水井棚户区改造(三期)项目,2.09亿元用于物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目,1.99亿元用于补充营运资金。

若行使弹性配售选择权,则本期债券发行规模为9.5亿元,其中1.74亿元用于物流港凉水井棚户区改造(三期)项目,3.98亿元用于物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目,3.78亿元用于补充营运资金。

发行人为募投项目的实施单位。

一、募集资金使用

发行人承诺:本次募集资金不借予他人,不用于公益性项目建设、商业性房地产投资和过剩产能投资,不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资,不用于弥补亏损和非生产性支出,发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。在严格遵守上述承诺基础上,发行人拟将本次债券募集资金投向以下领域:

本次债券募集资金拟投向募投项目情况

单位:万元

募投项目	项目投资总额	拟使用募集资金	拟使用资金占权益投资比例
物流港凉水井棚户区改造(三期)项目	25,000.00	17,400.00	69.60%
物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目	57,000.00	39,800.00	69.82%
补充营运资金		37,800.00	
合计	**82,000.00**	**95,000.00**	

二、募投项目概况

本次债券拟募集资金9.5亿元,其中5.72亿元将用于物流港凉水井棚户区改造(三期)项目及物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目两个棚户区改造项目。其中,三期项目已列入2015年四川省棚户区改造计划,四期项目已列入2017年四川省棚户区改造计划。募投项目在建设过程中不存在强拆、强建的情况,符合国家产业政策方向。

截至2019年末,四川遂宁市库存商品房面积795.27万平方米,其中住宅面积353.81万平方米,非住宅面积441.46万平方米(包含商业、车库、车位、办公楼等);2019年商品房销售面积756.79万平方米,去化周期为10个月。

三期项目及四期项目的实施主体为四川天盈实业有限责任公司,即发行人。

(一)物流港凉水井棚户区改造(三期)项目

1、三期项目基本情况

三期项目拆迁户数766户,全部纳入2015年国家棚户区改造计划。三期项目拆迁户均选择了实物安置,安置建房全部在三期项目用地内解决。截至目前,该项目拆迁已全部完成,实际拆迁面积40215平方米,拆迁费用约8043万元(不包括安置还房的建设成本)。

该项目拆迁工作由物流港园区管理委员会统一组织实施,同时承担全部拆迁费用。发行人不承担拆迁成本,项目总投资中不包含拆迁费。

2、项目批复

该项目已经有权部门批复同意,具体批复情况如下:

审批文件	批准文号	发文机关	批复内容
遂宁市船山区发展和改革局关于同意物流港凉水井棚户区改造(三期)项目可行性研究报告的批复	遂船发改[2015]83号	遂宁市船山区发展和改革局	同意项目可行性研究报告内容
遂宁市国土资源局船山分局关于物流港凉水井棚户区改造(三期)项目用地预审的意见	遂船国土资预[2015]2号	遂宁市国土资源局船山分局	同意开展前期工作,符合国家产业政策,不占用基本农田
建设项目选址意见书	选字第2015008号	遂宁市城乡规划管理局	项目符合城乡规划要求
遂宁市船山区环境保护局关于物流港凉水井棚户区改造(三期)项目环境影响报告表的批复	遂船环评[2015]10号	遂宁市船山区环境保护局	同意该项目组织实施,并对项目建设及建成后的环保要求进行了批复。
固定资产投资项目节能登记表	遂船发改节能登记[2015]4号	遂宁市船山区发改和改革局	符合节能要求,统一节能审查登记备案
遂宁市船山区发展和改革局关于同意物流港凉水井棚户区改造(三期)项目建设工期延期的批复	遂船发改[2019]148号	遂宁市船山区发改和改革局	同意项目建设工期延至2020年8月

该项目以划拨的形式供地,并拟于项目销售前转为出让地,预计三期项目业主需补交土地出让金及相关费用5,557.14万元,该费用已计入三期项目投资总额中。

3、项目建设内容

项目建设地点位于遂宁市中国西部现代物流港物流大道以南,物流港核心区。项目规划用地27326㎡(40.99亩)。规划总户数772户。安置小区总建筑面积100000平方米,其中:住宅建筑面积62819平方米,商业及其它配套建筑面积7350平方米,地下建筑面积29832平方米。配套供电、供气、供水、排污管网、小区道路、绿化、亮化等配套设施。主要经济指标如下表所示:

三期项目主要经济指标表

序号	项目	计量单位	数值
1	规划建设用地面积	㎡	27326
2	居住户(套)数	户(套)	772
3	总建筑面积	㎡	100000
4	其中建筑面积	㎡	70169
4.1	住宅建筑面积	㎡	62819
4.1.1	安置用房	㎡	40215
4.1.2	住宅销售	㎡	22604
4.2	商业及配套设施(底商)建筑面积	㎡	7350
5	地下车库设备用房建筑面积	㎡	29832
6	地上建筑面积	㎡	70169
7	地下建筑面积	㎡	29832
8	停车泊位	辆	856
9	非机动车位	辆	1608
10	容积率		3.00
11	建筑密度	%	30.00%
12	绿地率	%	35.00%

该项目计划拆迁766户,全部纳入了国家棚户区改造计划。项目拆迁补偿标准为按照拆迁面积1:1的比例进行产权调换回迁,其余住宅以略低于市场价格向符合标准的安置户销售。该项目新修住宅772套,其中套内面积80平米以下户型约510套,80-100平米户型约180套,100平米以上户型约82套。三期项目不含商业独栋,商业(底商)配建投资及面积占比约为7.35%,配比较为合理。

4、项目建设的经济效益

三期项目完工交付后,将采用实物安置方式按照1:1的比例进行原址安置,用于实物安置的住宅面积40215平方米,超出免费实物安置面积的,需棚改户以略低于市场的价格购买。三期项目商业(底商)及停车场将由业主自行安排以市场价对外销售;剩余住宅面积22604平方米拟以略低于市场的价格向符合标准的安置户销售,预计销售单价为6500元/平方米。根据前期调查,该区域位于园区核心区域,安置户定向认购十分踊跃,预计不存在住宅认购不足的情形。若出现认购不足,拟向其他棚改安置户销售。

根据白城市工程建设咨询有限责任公司(工程咨询甲级资质)编制的《物流港凉水井棚户区改造(三期)项目可行性研究报告》(以下简称“三期项目可研报告”),该项目住宅可销售面积为22604平方米,商业用房(底商)可销售面积为7350平方米,停车位可销售数量为856个。本项目住宅、商业用房(底商)及停车位拟用于销售,预计销售期为5年。本项目周边住宅价格在6900-7500元/平方米,地上商业销售价格约为1.89万元/平方米,停车场销售价格约为12.35万元/个。考虑到本项目具有一定的安置属性,预计本项目住宅销售价格按6,500元/平方米、商业用房(底商)销售价格按1.3万元/平方米、车位销售价格按每个12.3万元/个进行测算,则该项目可实现营业收入共计34,776.40万元。各项收入具体情况如下:

三期项目收入估算表

序号	收入项目	合计	经营期				
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	**居住建筑销售收入(万元)**	**14,692.60**	**7,346.30**	**4,407.78**	**2,938.52**	–	–
	单价(元/㎡)		6,500.00	6,500.00	6,500.00		
	销售面积(㎡)	22,604.00	11,302.00	6,781.20	4,520.80		
2	**商业建筑(底商)销售收入(万元)**	**9,555.00**	**1,433.25**	**1,433.25**	**2,866.50**	**2,866.50**	**955.50**
	单价(元/㎡)		13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00	13,000.00
	销售面积(㎡)	7,350.00	1,102.50	1,102.50	2,205.00	2,205.00	735.00
3	**停车位销售收入(万元)**	**10,528.80**	**1,574.40**	**2,238.60**	**2,238.60**	**2,238.60**	**2,238.60**
	单价(元/个)		123,000.00	123,000.00	123,000.00	123,000.00	123,000.00
	销售数量(个)	856.00	128.00	182.00	182.00	182.00	182.00
4	**总计(万元)**	**34,776.40**	**10,353.95**	**8,079.63**	**8,043.62**	**5,105.10**	**3,194.10**

在本次债券存续期内,项目收益测算如下:

单位:万元

序号	项目	合计	经营期				
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	营业收入	**34,776.40**	10,353.95	8,079.63	8,043.62	5,105.10	3,194.10
1.1	居住建筑销售收入	**14,692.60**	7,346.30	4,407.78	2,938.52		
1.2	商业用房(底商)	**9,555.00**	1,433.25	1,433.25	2,866.50	2,866.50	955.50
1.3	停车位	**10,528.80**	1,574.40	2,238.60	2,238.60	2,238.60	2,238.60
2	税金及附加	**1,854.74**	552.22	430.91	428.99	272.27	170.35
3	总成本费用	**4,315.00**	1,385.00	1,124.00	863.00	602.00	341.00
4	销售净额(1-2-3)	**28,606.66**	8,416.73	6,524.72	6,751.63	4,230.83	2,682.75

根据三期项目可研报告及《收益测算报告》,在本次债券存续期内,募投项目预计实现收入34,776.40万元,扣除税金及附加及土地增值税后可实现净收益共计28,606.66万元。该项目税后财务内部收益率为5.74%,税后投资回收期6.12年。项目自身产生的净收益能够覆盖本次债券本息,同时也能覆盖该项目总投资。

5、项目资金来源及落实情况

该项目估算总投资25000万元,资金来源为债务融资和企业自筹,其中项目资本金7600万元,资本金比例为30.40%,拟市场融资17400万元,占比69.60%。其中,拟通过本次债券向市场融资17,400.00万元用于该项目的建设。

6、项目实施情况

三期项目于2015年12月开工建设,建设期为36个月。因三期项目前期工作开展较慢,资金筹集等原因,遂宁市船山区发展和改革局出具了《遂宁市船山区发展和改革局关于同意物流港凉水井棚户区改造(三期)项目建设工期延期的批复》,同意三期项目建设工期延至2020年8月。三期项目总投资为2.5亿元,发行人自筹0.76亿元,拟使用募集资金1.74亿元。截至本募集说明书出具日,三期项目形象工程已完成70%左右,已完成资金投入0.75亿元,投资进度为30.00%。受新冠病毒疫情影响,导致三期项目无法如期施工,对应工程进度偏慢。三期项目预计于2021年11月份完工。

(二)物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目

1、四期项目基本情况

四期项目拆迁户数1053户,全部纳入2017年国家棚户区改造计划。四期项目拆迁户均选择了实物安置,安置建房全部在四项目用地内解决。截至目前,该项目拆迁已全部完成,实际拆迁面积82650平方米,拆迁费用约1.65亿元(不包括安置还房的建设成本)。

该项目拆迁工作由物流港园区管理委员会统一组织实施,同时承担全部拆迁费用。项目业主不承担拆迁成本,项目总投资中不包含拆迁费。

2、项目批复

该项目已经有权部门批复同意,具体批复情况如下:

审批文件	批准文号	发文机关	批复内容
遂宁市船山区发展和改革局关于同意物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目可行性研究报告的批复	遂船发改[2016]14号	遂宁市船山区发展和改革局	同意项目可行性研究报告内容
遂宁市国土资源局船山分局关于物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目用地预审的意见	遂船国土资预[2016]7号	遂宁市国土资源局船山分局	同意开展前期工作,符合国家产业政策,不占用基本农田
建设项目选址意见书	选字第2016031号	遂宁市城乡规划管理局	项目符合城乡规划要求
遂宁市船山区环境保护局关于物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目环境影响报告表的批复	遂船环评[2016]45号	遂宁市船山区环境保护局	同意该项目组织实施,并对项目建设及建成后的环保要求进行了批复。
遂宁市船山区发展和改革局关于物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目节能评估审查的批复	遂船发改[2016]10号	遂宁市船山区发展和改革局	符合节能要求,项目用能种类和数量合理

该项目以划拨的形式供地,并拟于项目销售前转为出让地,预计项目业主需补交土地出让金及相关费用15,877.02万元,该费用已计入项目投资总额中。

3、项目建设内容

项目建设地点位于遂宁市中国西部现代物流港汽车衡一路以东。项目规划用地70993.01㎡(106.49亩)。规划总户数1450户。总建筑面积202592平方米,其中:住宅建筑面积145000平方米,其他配套用房(底商)建筑面积10840平方米。地下建筑面积46750平方米(含地下人防面积),设置机动车及非机动车停车泊位。同时配套建设景观绿化、管网工程、照明工程等。主要经济指标如下表所示:

四期项目主要经济指标表

序号	建设内容	建设规模		备注
		单位	四期项目	
1	规划建设用地面积	m^2	70993.01	106.49亩
2	总建筑面积	m^2	202592	
3	住宅建筑面积	m^2	145000	
3.1	安置用房	m^2	82650	
3.2	住宅销售	m^2	62350	
4	商业及配套设施(底商)建筑面积	m^2	10840	
5	地下建筑面积	m^2	46750	
6	停车泊位	辆	1559	
7	容积率		2.2	
8	建筑密度	%	22.30%	
9	绿地率	%	35%	

该项目计划拆迁1053户,全部纳入了国家棚户区改造计划。该项目新修住宅1450套,项目拆迁补偿标准为按照拆迁面积1:1的比例进行产权调换回迁,其余住宅以略低于市场价格向符合标准的安置户销售。四期项目套内面积80平米以下户型约530套,80-110平米户型约600套,110平米以上户型约320套。四期项目不含商业独栋,商业(底商)配建投资及面积占比约为5.35%,配比较为合理。

4、项目建设的经济效益

四期项目完工交付后,采用实物安置方式按照1:1的比例进行原址安置,用于实物安置的住宅面积82650平方米,超出免费实物安置面积的,需以略低于市场的价格购买。该项目商业(底商)及停车场将由业主自行安排以市场价对外销售;剩余住宅面积62350平方米拟以略低于市场的价格向符合标准的安置户销售,预计销售单价为6500元/平方米。根据前期调查,该区域位于园区核心区域,安置户定向认购十分踊跃,预计不存在住宅认购不足的情形。若出现认购不足,拟向其他棚改安置户销售。

根据白城市工程建设咨询有限责任公司(工程咨询甲级资质)编制的《物流港凉水井棚户区改造工程(四期)项目可行性研究报告》,该项目住宅可销售面积为62350平方米,商业用房(底商)可销售面积为10840平方米,停车位可销售数量为1559个。本项目住宅、商业用房(底商)及停车位拟用于销售,预计销售期为5年。本项目周边住宅价格在6900-7500元/平方米,地上商业销售价格约为1.89万元/平方米,停车场销售价格约为12.35万元/个。考虑到本项目具有一定的安置属性,预计本项目住宅销售价格按6,500元/平方米、商业用房(底商)销售价格按1.5万元/平方米、车位销售价格按每个12.3万元/个进行测算,则该项目可实现营业收入共计75,963.20万元。各项收入具体情况如下:

四期项目收入估算表

序号	收入项目	合计	经营期				
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	居住建筑销售收入(万元)	**40,527.50**	20,263.75	12,158.25	8,105.50	–	–
	单价(元/㎡)		6,500.00	6,500.00	6,500.00	–	–
	销售面积(㎡)	**62,350.00**	31,175.00	18,705.00	12,470.00		
2	商业建筑(底商)销售收入(万元)	**16,260.00**	2,439.00	2,439.00	4,878.00	4,878.00	1,626.00
	单价(元/㎡)		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
	销售面积(㎡)	**10,840.00**	1,626.00	1,626.00	3,252.00	3,252.00	1,084.00
3	停车位销售收入(万元)	**19,175.70**	2,890.50	4,071.30	4,071.30	4,071.30	4,071.30
	单价(元/个)		123,000.00	123,000.00	123,000.00	123,000.00	123,000.00
	销售数量(个)	**1,559.00**	235.00	331.00	331.00	331.00	331.00
4	总计(万元)	**75,963.20**	25,593.25	18,668.55	17,054.80	8,949.30	5,697.30

在本次债券存续期内,项目收益测算如下:

单位:万元

序号	项目	合计	经营期				
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	营业收入	**75,963.20**	25,593.25	18,668.55	17,054.80	8,949.30	5,697.30
1.1	居住建筑销售收入	**40,527.50**	20,263.75	12,158.25	8,105.50		
1.2	商业用房(底商)	**16,260.00**	2,439.00	2,439.00	4,878.00	4,878.00	1,626.00
1.3	停车位	**19,175.70**	2,890.50	4,071.30	4,071.30	4,071.30	4,071.30
2	税金及附加	**4,051.38**	1,364.98	995.66	909.59	477.30	303.86
3	总成本费用	**9,355.00**	3,065.00	2,468.00	1,871.00	1,274.00	677.00
4	销售净额(1-2-3)	**62,556.82**	21,163.27	15,204.89	14,274.21	7,198.00	4,716.44

根据《收益测算报告》及四期项目可研报告,在本次债券存续期内,募投项目预计实现收入75,963.20万元,扣除税金及附加及土地增值税后可实现净收益共计62,556.82万元。该项目税后财务内部收益率为5.21%,税后投资回收期6年。项目自身产生的净收益能够覆盖本次债券本息,同时也能覆盖该项目总投资。

5、项目资金来源及落实情况

该项目估算总投资57,000万元,资金来源为债务融资和企业自筹,其中项目资本金17,200万元,资本金比例为30.18%,拟市场融资39,800万元,占比69.82%。其中,拟通过本次债券向市场融资39,800万元用于该项目的建设。

6、项目实施情况

四期项目于2018年3月开工建设,建设期为42个月。四期项目总投资为5.7亿元,发行人自筹1.72亿元,拟使用募集资金3.98亿元。截至本募集说明书出具日,四期项目形象工程已完成55%左右,已完成资金投入1.7亿元,投资进度为29.82%。

(三)募投项目总体收益情况

三期项目及四期项目收益情况良好,在本次债券存续期内,两个项目的总体收益测算如下:

单位:万元

序号	项目	合计	经营期				
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	营业收入	**110,739.60**	35,947.20	26,748.18	25,098.42	14,054.40	8,891.40
1.1	居住建筑销售收入	**55,220.10**	27,610.05	16,566.03	11,044.02	–	–
1.2	商业用房(底商)	**25,815.00**	3,872.25	3,872.25	7,744.50	7,744.50	2,581.50
1.3	停车位	**29,704.50**	4,464.90	6,309.90	6,309.90	6,309.90	6,309.90
2	税金及附加	**5,906.13**	1,917.20	1,426.57	1,338.58	749.57	474.21
3	总成本费用	**13,670.00**	4,450.00	3,592.00	2,734.00	1,876.00	1,018.00
4	销售净额(1-2-3)	**91,163.47**	29,580.00	21,729.61	21,025.84	11,428.83	7,399.19

本次债券募集资金9亿元,其中5.72亿元用于募投项目建设。两个募投项目存续期内可偿债净收益规模合计为9.12亿元,项目合计净收益能够覆盖本次债券本息,同时也能覆盖该募投项目总投资。

本次债券存续期第5年末设置了投资者回售选择权。若在本次债券第5年末,投资者选择了债券本金全部回售,则两个募投项目在债券存续期前5年产生的净收益合计为9.12亿元,募投项目自身产生的合计净收益能够覆盖在投资者选择债券全部回售情况下募投项目所使用债券资金的本息。

三、募投项目建设的必要性

(一)募投项目的建设是执行国家政策的要求

党的十六大以来,解决民生问题,构建和谐社会成为各级党委、政府的重要工作;党的十七大将解决城市低收入家庭住房困难问题作为民生大事写入十七大报告;党的十八大提出“继续加强保障性住房建设和管理,满足困难家庭基本需求”,指出棚户区改造既是重大民生工程,也是重大发展工程,可以有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,破解城市二元结构,提高城镇化质量,让更多困难群众住进新居,为企业发展提供机遇,为扩大就业增添岗位,发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

遂宁市委市政府为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)、国务院《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保[2009]295号及国务院历次加快棚户区改造,促进经济发展和民生改善的会议等相关精神,多次召开专题会议,全面落实保障性安居工程工作,扎实推进城市棚户区改造,坚持以人为本,以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的,加快棚户区改造步伐,改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件,提高城市土地节约集约利用水平,提升城市形象,努力把棚户区改造成房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。实施城市棚户区和旧住宅改造是践行“科学发展观”、“新时代中国特色社会主义思想”重要思想,维护广大人民群众根本利益的体现。

从现实情况看,遂宁市绝大多数城市棚户区旧住宅房屋密度大,建成使用时间久,破损严重,基础设施不足,几乎没有配套的公共给水、排水、供气等设施,特别是消防安全和治安隐患突出,居住条件和环境状况急需改善,群众的呼声也日益强烈。解决这些群众的居住和生活困难问题,是各级党委、政府义不容辞的责任。所以,无论是从践行“科学发展观”、“新时代中国特色社会主义思想”重要思想的高度,还是从落实“十九大”精神、构建和谐社会、建设平安遂宁的需要出发,棚户区改造一定要纳入日程,全面实施,让群众共享城市经济发展的成果。

(二)募投项目的建设是实现新型城镇化的需要

2015年2月,国务院公布《国家新型城镇化综合试点方案》,四川省被列为国家新型城镇化综合试点地区,是全国两个试点省之一,其主要任务一是探索建立农业转移人口市民化推进机制,二是建立多元化可持续城镇化投融资机制,三是创新城镇规划体制机制,四是提高城镇建设水平,五是建立行政管理创新和行政成本降低的新型城市行政管理模式。

同时,《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》提出:城镇化是伴随工业化发展,非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程,是人类社会发展的客观趋势,是国家现代化的重要标志。按照建设中国特色社会主义五位一体总体布局,顺应发展规律,因势利导,趋利避害,积极稳妥扎实有序推进城镇化,对全面建成小康社会、加快社会主义现代化建设进程、实现中华民族伟大复兴的中国梦,具有重大现实意义和深远历史意义。

加快棚户区改造是新型城镇化的重要组成部分,可以将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建,以全新的城市功能替换功能性衰败的空间,促使其重新发展和繁荣。实施棚户区改造不仅能改善群众的居住条件,体现以人为本的新型城镇化理念,还能完善城市功能、改善城市环境,集约利用土地,提升城镇综合承载能力,推进城镇化健康发展。

(三)募投项目的建设是当地社会发展的要求

加快解决中低收入群众住房保障问题,切实改善城乡居民的居住条件和生活环境是社会发展的必然要求。实施旧城的改造有利于改善城市低收入家庭和弱势群体的生活条件,加快建立和完善住房保障制度。建立更加完善的社会保障制度是“十三五”期间遂宁市的一项重点工作。住房制度改革是我国经济体制改革的重要组成部分,通过十多年改革发展,实现了城镇居民住房的私有化,也促进了房地产业发展和城镇建设。但是,由于多方面因素,住房制度改革的一些政策措施还没有完全到位,比如住房货币化分配问题,最低收入家庭住房保障制度建立问题等等。棚户区和旧住宅改造是进一步加快住房制度改革、完善房改配套政策措施的重要推动力量。通过实施棚户区和旧住宅改造,将进一步完善社会救助机制和保障体系,建立住房社会保障制度特别是廉租房制度,完善住房公积金制度,深化住房制度改革,让社会弱势群体和贫困群众分享改革发展和振兴所取得的成果。

(四)募投项目的建设是改善居民居住条件和生活环境的要求

目前多数项目区内居民没有足够的经济实力去购买价格昂贵的商住房,因此大部分需要依靠政府的力量解决。

本项目通过位置优势,建造现代化居住社区,有助于和谐社会的构建,改善提高了棚户区内居民人居环境。本项目主要是建设具有针对性的拆迁安置住房,能满足棚户区被拆迁居民住房消费的基本需求,创造出价格、地理位置、建筑质量、环境等优势,获得棚户区老百姓的认可,必将成为棚户区居民的理想居住区。

(五)募投项目的建设是遂宁市城市发展、盘活土地资产,实现城市土地集约高效利用的要求。

城市总体规划、和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。棚户区多位于旧城中心片区,拥有得天独厚的区位优势,它的改造和开发完善了城市功能,体现出独特性和吸引力,必将给城市注入新的活力。同时棚户区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域,建设年代久远,房屋破旧,低矮潮湿,拥挤不堪,环境脏乱,排水不畅,安全隐患大,居民生活极为不便,加快改造刻不容缓。实施棚户区改造还有利于改善城市面貌,提高城市品位,使基础设施更加完备,城市整体功能进一步完善,也会使城市土地实现集约高效利用。同时,有利于增强城市吸引力,为吸引外来投资,扩大招商引资规模,加快项目建设创造良好的环境。

此次棚户区改造工程是遂宁市城市总体规划实施的一项重要内容。通过对该片棚户区的改造,将使项目区域内土地的容纳能力得到了提高,部分棚户区土地可以重新得到合理使用,有效提高土地综合利用水平,进一步提高城市的城市整体功能和承载能力。本项目位于遂宁南部城区的中国西部现代物流港,建设好它就是配合中国西部现代物流港的建设,配合遂宁市实施城乡环境综合整治,改善人居环境,优化新城用地空间,集约节约用地,是实在贯彻遂宁市委、市政府“环境立市、绿色发展、民生优先”发展战略的必然要求。

四、补充营运资金

发行人拟将本次债券募集资金中的3.78亿元用于补充公司营运资金,未超过本次债券募集资金总额的40%,符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》(发改办财金〔2015〕1327号)及《对发改办财金〔2015〕1327号文件的补充说明》的相关规定,有助于降低发行人的资金流动性风险,增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

五、募集资金使用计划及管理制度

对于本次企业债券募集资金,发行人将严格按照国家发改委的有关规定以及内部资金管理制度进行使用和管理。由公司财务部负责专项管理,根据募集说明书承诺的投向使用发债资金,保证专款专用。同时,发行人将加强风险控制管理,提高资金使用效率,努力获得良好收益,为债券还本付息提供充足的资金保证。

(一)募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,发行人将实行募集资金的专用账户存储制度,在银行设立募集资金使用专户,仅用于本期债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

(二)募集资金的使用

发行人将根据《募集说明书》的规定及时将募集资金存入募集专户,并按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金的使用进行安排。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用部门或单位提出使用募集资金的报告。

六、发行人承诺

发行人承诺,本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券;承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况(包括项目前期工作和施工进展情况)等;承诺如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。

第三节 企业基本情况

一、发行人基本情况

注册名称:四川天盈实业有限责任公司

法定代表人:陈联碧

注册资本:人民币70,000万元

实缴资本:人民币102,300万元

设立日期:2008年2月13日

统一社会信用代码:91510903671421359Y

住 所:遂宁市船山区保升乡金家沟物流园玫瑰大道

邮政编码:629000

电 话:0825-2710005

传 真:0825-2710005

企业类型:有限责任公司(国有独资)

经营范围:对中国西部现代物流港统征土地进行开发和城市基础设施建设及道路、桥梁、房地产开发、园林等项目投资;农业综合开发、农村基础设施建设;销售:农副产品、纺织品、建筑材料、五金交电。资产投资、经营、管理;土地整理,荒山绿化、水土保持,物流项目建设投资。广告设计、制作、代理、发布;招标代理;房屋拆迁;房屋和土木工程建筑施工;国内运输代理服务;建筑工程机械与设备租赁;汽车租赁;销售:一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械。(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)(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)

四川天盈实业有限责任公司为设立于中华人民共和国境内的企业,系遂宁市重要国有资产运营主体。公司主要负责中国西部现代物流港辖区范围内土地整理开发和城市基础设施建设,并根据政府授权经营物流港的国有资产。公司在遂宁市及中国西部现代物流港实现“十三五”规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。发行人在地方政府融资平台全口径融资统计表中,平台风险定性为“全覆盖”。

经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2020年12月31日,发行人资产总计1,401,008.24万元,负债总计865,808.07万元,所有者权益合计为535,200.17万元。其中,归属于母公司所有者权益合计535,200.17万元。2020年度,发行人实现营业收入89,532.84万元,利润总额20,752.29万元,净利润20,684.23万元。

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立情况

发行人前身为遂宁市金家物流投资股份有限公司,成立于2008年2月13日,由遂宁市船山区鑫财资产经营有限公司和遂宁金源科技发展公司共同出资组建。公司设立时注册资本为3,000万元人民币,其中遂宁市船山区鑫财资产经营有限公司以货币方式认缴出资2,100万元,首期出资100万元;遂宁金源科技发展公司以货币方式认缴出资900万元,首期出资500万元。首次出资经四川中衡安信会计师事务所有限公司遂宁分所审验并出具《验资报告》(川中安会02C[2008]010号)。

(二)发行人历次股权变化情况

2009年1月,根据公司股东大会决议,发行人将公司名称变更为四川天盈实业股份有限公司,同时吸纳遂宁市船山区人民政府作为新股东,并将公司注册资本由人民币3,000万元增加至1亿元,实收资本由人民币600万元增加至1亿元。该次新增实收资本由遂宁市船山区人民政府以土地使用权出资4,200万元、货币出资900万元;遂宁市船山区鑫财资产经营有限公司以土地使用权出资2,800万元、货币出资1,100万元;遂宁金源科技发展公司以货币出资400万元。

本次增资扩股完成后,公司注册资本及实收资本均变更为人民币1亿元,公司股权结构变更为:遂宁市船山区人民政府出资5,100万元,持股比例为51%;遂宁市船山区鑫财资产经营有限公司出资4,000万元,持股比例为40%;遂宁金源科技发展公司出资900万元,持股比例为9%。该次出资经四川中衡安信会计师事务所有限公司审验并出具《验资报告》(川中安会02C[2009]-004号)。

2012年5月,根据遂宁市人民政府《关于授权中国西部现代物流港管理委员会对四川天盈实业股份有限公司履行国家出资人职责的通知》(遂府函[2012]41号),遂宁市船山区人民政府、遂宁市天泰实业有限责任公司(即原“遂宁市船山区鑫财资产经营有限公司”)和遂宁金源科技发展公司将合计持有公司100%股权转让给中国西部现代物流港管理委员会。同时,公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司,公司名称相应变更为四川天盈实业有限责任公司。

2012年6月,根据中国西部现代物流港管理委员会作出的股东决定,公司注册资本由人民币1亿元增加至2亿元。该次新增的1亿元注册资本,由中国西部现代物流港管理委员会以土地使用权出资7,000万元、货币出资3,000万元。该次增资由四川中衡安信会计师事务所有限公司射洪分所审验并出具《验资报告》(川中安会06C[2012]第076号)。

2013年1月,根据遂宁市船山区人民政府《关于四川天盈实业有限责任公司增资的批复》(遂船府函[2013]83号)和中国西部现代物流港管理委员会作出的股东决定,公司注册资本由人民币2亿元增加至5亿元。该次新增的3亿元注册资本,由中国西部现代物流港管理委员会以土地使用权出资21,000万元、货币出资9,000万元。该次增资由四川中衡安信会计师事务所有限公司射洪分所审验并出具《验资报告》(川中安会06C[2013]第011号)。

2014年1月,根据遂宁市国资委《关于四川天盈实业有限责任公司增加注册资本金的批复》(遂市国资[2014]3号)和中国西部现代物流港管理委员会作出的股东决定,公司注册资本由人民币5亿元增加至7亿元。该次新增的2亿元注册资本,由中国西部现代物流港管理委员会以货币出资2亿元。该次增资经成都佳信会计师事务所有限责任公司审验并出具《验资报告》(佳信验字[2014]第01-01号)。

2014年8月,根据遂宁市国资委《关于划转四川天盈实业有限责任公司股权等相关事宜的复函》(遂市国资函[2014]56号)和中国西部现代物流港管理委员会作出的股东决定,将中国西部现代物流港管理委员会所持发行人全部股权无偿划转至遂宁市国资委,同时修订公司《公司章程》,遂宁市国资委对发行人履行出资人职责。

2015年10月,国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司与公司签订投资协议,对公司增资32,300万元。增资后本公司注册资本变更为102,300万元,其中:遂宁市政府国有资产监督管理委员会出资70,000万元,占比68.43%,仍是公司的控股股东和实际控制人;国开发展基金有限公司出资31,100万元,占比30.40%;中国农发重点建设基金有限公司出资1,200万元,占比1.17%。

国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司投资用于公司污水处理厂等基础设施建设项目建设,其中中国农发重点建设基金有限公司投资期8年、国开发展基金有限公司投资期20年,投资方按1.2%的固定年利率收取投资回报,不参与公司经营。上述增资占企业最近一期净资产的比例为7.19%,未超过10%。增资事宜符合发行人《公司章程》的规定,截至本募集说明书出具之日,该增资事项尚未办理工商变更登记。

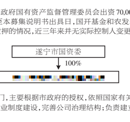
经发行人确认,国开发展基金有限公司、中国农发重点建设基金有限公司的上述增资款已足额缴付,但发行人尚未办理相应的工商变更登记。截至本募集说明书出具之日,发行人注册资本为人民币7亿元(工商登记),实收资本为人民币10.23亿元。

三、发行人股东和实际控制人情况

(一)发行人股权结构

截至本募集说明书出具日,公司实收资本为102,300万元,其中遂宁市政府国有资产监督管理委员会出资70,000万元,占比68.43%;国开发展基金有限公司出资31,100万元,占比30.40%;中国农发重点建设基金有限公司出资1,200万元,占比1.17%。截至本募集说明书出具日,国开基金和农发基金出资事项尚未办理工商变更手续,遂宁市国资委仍持有发行人100%股权,并为发行人的实际控制人。实际控制人所持发行人股权不存在质押的情况,近三年来并无实际控制人变更的情况。

截至本募集说明书出具之日,发行人的股权结构如下图所示:



(二)发行人控股股东及实际控制人情况

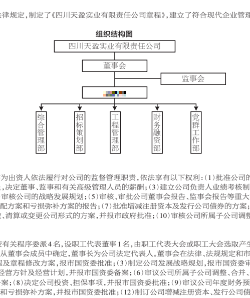
发行人股东为遂宁市国有资产监督管理委员会,是遂宁市政府下属部门,主要根据市政府的授权,依照国家有关法律、法规,监管市级国有、集体资产,加强国有、集体资产的管理工作;配合有关部门指导全市国有企业的改革和发展,推进国有企业的现代企业制度建设,完善公司治理结构;负责建立和完善国有资产保值增值指标体系,监管国有企业资产的保值增值情况。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律规定,制定了《四川天盈实业有限责任公司章程》,建立了符合现代企业管理制度要求的法人治理结构,科学合理设立组织机构,设有董事会、监事会及总经理。

组织结构图



(二)治理结构

1、出资人

根据发行人公司章程,公司不设股东会。市国资委作为出资人依法履行对公司的监督管理职责,依法享有以下权利:(1)批准公司的章程及章程修改方案;(2)依照法定程序任免(或建议任免)公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员,决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬;(3)建立公司负责人业绩考核制度,与公司董事会签订经营业绩考核责任书,并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核;(4)审核公司的战略发展规划;(5)审核、审批公司董事会报告、监事会报告等重大事项报告,审核公司重大投资、融资计划;(6)审核公司财务预算报告,审批公司财务决算报告,以及利润分配方案和亏损弥补方案的报告;(7)批准增减注册资本及发行公司债券的方案;(8)决定与审核公司国有股权转让方案,按有关规定批准不良资产处置方案;(9)审核公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式的方案,并报市政府批准;(10)审核公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案;(11)审批公司投资、担保项目,并监督实施;(12)法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司董事会由5名董事成员组成,其中由市国资委按有关程序委派4名,设职工代表董事1名,由职工代表大会或职工大会选取产生;公司董事会每届任期为三年,董事任期届满,经考核合格的可以连任。董事会设董事长一人,由市国资委从董事会成员中确定,董事长为公司法定代表人。董事会在法律、法规规定和市国资委授权范围内行使以下职权:(1)执行市国资委的相关规定、决定,并向其报告工作;(2)拟订公司章程及章程修改方案,报市国资委批准;(3)制定公司发展战略规划,报市国资委审核;(4)按照公司发展战略规划,制定年度投资计划,报市国资委审核和备案;(5)决定授权范围内公司的经营方针及经营计划,并报市国资委备案;(6)审议公司所属子公司调整、合并、分立、解散方案,报市国资委批准;(7)决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案,并报市国资委备案;(8)决定公司投资、担保事项,并报市国资委批准;(9)审议公司年度财务预算方案,报市国资委审核;(10)审议公司年度财务决算方案,报市国资委批准;(11)审议公司利润分配方案和亏损弥补方案,并报市国资委批准;(12)制订公司增减注册资本、发行公司债券的方案,报市国资委批准;(13)决定公司内部管理机构设置方案;(14)制定公司各项基本规章制度;(15)依照有关规定程序,聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员,根据总经理的提名决定聘任或解聘财务负责人及其报酬事项;(16)法律法规规定和市国资委授权的其他职权。

3、监事会

公司设监事会,由5名监事组成,其中由市国资委按有关程序委派3名监事,设职工代表监事2名,由职工代表大会或职工大会选举产生;监事会设主席一名,由市国资委在监事会成员中确定,公司董事和总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届三年。监事会行使下列职权:(1)检查公司财务;(2)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;(3)当董事、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;(4)提议召开临时董事会会议;(5)依照《公司法》的有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;(6)列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议;(7)法律法规和市政府和市国资委规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名,总经理人选由市国资委提名,经规定程序批准后,由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责,行使以下职权:(1)主持并向董事会报告公司生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)拟订公司重大投资、资本运营及融资方案,提交董事会审议;(3)拟订公司战略发展规划和年度经营计划,提交董事会审议;(4)拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案,提交董事会审议;(5)拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度,提交董事会审议;(6)制定公司具体管理制度;(7)拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划,提交董事会审议;(8)聘任或解聘除应由市国资委、董事会聘任或者解聘以外的负责管理的人员;(9)根据董事会或董事长的委托,代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件;(10)总经理列席董事会会议;(11)法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

五、发行人控股和参股子公司情况

(一)发行人全资及控股子公司

截至2020年12月31日,发行人全资及控股子公司情况如下:

截至2020年末发行人全资及控股子公司情况

序号	被投资单位名称	注册资本(万元)	核算方法	股权比例
1	遂宁市盈港实业有限责任公司	10,000	成本法	100.00%
2	遂宁市天盛高新投资有限责任公司	40,000	成本法	100.00%
3	遂宁晟高投资有限公司	5,000	成本法	100.00%
4	遂宁蔓藤园艺有限公司	5,000	成本法	100.00%
5	遂宁天擎工程项目管理有限公司	1,200	成本法	100.00%

1、遂宁市盈港实业有限责任公司

遂宁市盈港实业有限责任公司成立于2019年7月,注册资本为10,000万元,其经营范围为绿化养护;城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理和处置、管理服务;城市道路附属设施的清洗、保洁服务;河道清理服务;污水处理;项目投资;资产经营及管理;销售:建筑材料、五金产品。管道疏通、清掏服务;环卫设施设备销售、安装、维护;家政服务;外墙清洗;园林工程;物业管理;环保工程;会务服务;展览展示服务;活动策划与会务组织、场景布置与展台设计、搭建;会议展览设备租赁、汽车租赁、维修、装饰、美容。(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2020年12月31日,该公司的资产规模为112,871.67万元,负债规模为102,917.51万元,净资产规模为9,954.16万元;2020年度该子公司尚未实现经营收入,净利润规模-49.12万元。

2、遂宁市天盛高新投资有限责任公司

遂宁市天盛高新投资有限责任公司成立于2018年12月,注册资本为40,000万元,其经营范围为:项目投资(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动);从事船山区政府授权范围内国有资产的经营、管理、维护;房地产开发、经营;汽车租赁;停车场经营管理服务;充电电桩经营服务;园林绿化工程、园林景观工程;会展服务;民办企业管理服务;市政维护;环境保洁;道路、桥梁养护;货物仓储服务(不含危险化学品和监控品);智慧城市的设计、规划;广告设计、制作、发布、代理;广告位租赁;销售:建材(不含砂石)、花卉苗木、日用百货、化工产品(不含危险化学品)、五金交电、汽车零配件。(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2020年12月31日,该公司的资产规模为207,486.27万元,负债规模为174,950.26万元,净资产规模为32,536.02万元;2020年度共实现收入18,771.03万元,净利润规模529.95万元。

3、遂宁蔓藤园艺有限公司

遂宁蔓藤园艺有限公司成立于2020年5月,注册资本为50,000万元,其经营范围为:绿化管理,城市树木、草坪病虫防治管理,安全系统监控服务,城市园林绿化规划服务,园林博览会展览服务,房屋建筑工程,销售树种,公园、园林土地平整,假山、假石等人造景观及公园索道施工活动,建筑机电安装工程,景观工程设计,消防设施工程,市政公用工程,花卉绿植租摆服务,销售树苗,花卉种植、销售,建筑装修装饰工程,园艺作物种植、销售,园林绿化工程施工。(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2020年12月31日,该公司的资产规模为476.12万元,负债规模为485.10万元,净资产规模为-8.98万元,该子公司期末净资产为负,主要是由于注册资本尚未到账导致;自成立到2020年末共尚未实现经营收入,净利润规模-8.98万元。

4、遂宁天擎工程项目管理有限公司

遂宁天擎工程项目管理有限公司成立于2020年4月,注册资本为1,200万元,其经营范围为:一般项目:工程管理服务;房地产咨询;土地整治服务;规划设计管理;土地调查评估服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:建设工程设计;建设工程监理;工程造价咨询业务;国土空间规划编制;测绘服务(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

截至2020年12月31日,该公司的资产规模为950.89万元,负债规模为964.14万元,净资产规模为-13.26万元,该子公司期末净资产为负,主要是由于注册资本尚未到账导致;自成立到2020年末共尚未实现经营收入,净利润规模-13.26万元。

5、遂宁晟高投资有限公司

遂宁晟高投资有限公司成立于2020年7月,注册资本为5,000万元,其经营范围为:项目投资;广告设计、发布、代理、制作服务;旅游资源开发;旅游项目策划服务;餐饮配送服务;仓储服务(不含易燃易爆、易制毒品);专业停车场服务;充电桩充电服务;园林绿化服务;供应链管理服务;机械设备经营租赁;房地产开发;物业管理;建筑装修装饰工程;节能环保工程施工;建筑工程施工;路牌、路标、广告牌安装施工;门窗安装服务;市政设施管理;销售:机械设备、五金、家具及室内装饰材料、建筑材料(不含砂石)、分布式交流充电桩。(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)(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2020年12月31日,该公司尚处于筹办过程中。

(二)发行人参股公司

截至2020年12月31日,发行人主要参股公司如下:

截至2020年末发行人参股公司情况

序号	被投资单位名称	注册资本(万元)	核算方法	股权比例
1	四川蜀道通电子商务有限公司	6,000	权益法	39.00%
2	四川长遂建筑工程有限责任公司	10,000	权益法	40.00%
3	四川东璞医疗器械有限公司	500	权益法	49.00%

除上述企业之外,发行人无其他控股子公司及重要参股子公司。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

(一)公司董事、监事、高级管理人员名单

项目	姓名	性别	职务	任期
董事会成员	陈联碧	女	董事长	2018年3月9日至今
	廖斌	男	董事	2018年3月9日至今
	刘璨荣	男	董事	2018年3月9日至今
	熊亚军	女	职工董事	2018年3月9日至今
	邱治雄	男	董事	2018年3月9日至今
监事会成员	谢俊良	男	监事会主席	2018年3月9日至今
	杨旭	男	职工监事	2018年3月9日至今
	贺小芳	女	监事	2021年1月14日至今
	曾发强	男	职工监事	2018年3月9日至今
	刘颖	女	监事	2018年3月9日至今
高级管理人员	廖斌	男	总经理	2018年3月9日至今

(二)公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

陈联碧女士,中国国籍,群众,无境外永久居留权,1970年出生,大专学历。曾任职于任遂宁综合贸易公司财务科、遂宁营造建筑公司财务部门、南宁一泓美术学校。1998年至2008年自办书法培训班,2008年任职于新华保险公司遂宁分公司财务部门,并于同年开始担任四川天盈实业有限责任公司财务总监一职。现任四川天盈实业有限责任公司法人、董事长。

廖斌先生,中国国籍,共产党员,无境外永久居留权,1973年出生,大专学历。曾任职于射洪县建设局。2008年起任物流港管委会工程部副部长、部长,物流港管委会建设局建设科科长。现任四川天盈实业有限责任公司董事、总经理。

刘璨荣先生,中国国籍,群众,无境外永久居留权,1987年出生,本科学历。曾任职于遂宁发兴建筑工程技术有限公司、华西证券遂宁营业部、遂宁市船山区双达小额贷款有限公司、遂宁经济技术开发区坤伦小额贷款有限公司。现任四川天盈实业有限责任公司董事、融资部部长。

熊亚军女士,中国国籍,群众,无境外永久居留权,1964年出生,助理会计师。曾任职于遂宁市中区横山供销社、遂宁市中区农资公司、遂宁锦园建筑有限公司。现任四川天盈实业有限责任公司职工董事、财务部副部长。

邱治雄先生,中国国籍,共产党员,无境外永久居留权,1985年出生,本科学历。曾任职于中国水电七局五分局。2012年就任于四川天盈实业有限责任公司工程部现场代表,现任发行人董事、工程管理部市政科科长。

2、监事会成员

谢俊良先生,中国国籍,共产党员,无境外永久居留权,1986年出生,本科学历。曾任职于中国西部现代物流港管委会办公室、遂宁市发展和改革委员会产业科、中国西部现代物流港管委会办公室、四川省发展和改革委员会经贸处。现任四川天盈实业有限责任公司监事会主席。

杨旭先生,中国国籍,群众,无境外永久居留权,1986年出生,本科学历。2009年就职于四川天盈实业有限责任公司,历任工程部职员、副部长,现任四川天盈实业有限责任公司监事。

贺小芳女士,中国国籍,群众,无境外永久居留权,1987年出生,本科学历。曾任职于物流港管委会建设局招投标办职员、四川天盈实业有限责任公司综合管理部职员,现任四川天盈实业有限责任公司综合管理部督查科副科长、公司监事。

曾发强先生,中国国籍,群众,无境外永久居留权,1989年出生,本科学历。2014年就职于四川天盈实业有限责任公司,任融资科副科长,现任四川天盈实业有限责任公司职工监事。

刘颖女士,中国国籍,共产党员,无境外永久居留权,1988年出生,本科学历。曾任职于遂宁市交警支队车辆管理所,现任四川天盈实业有限责任公司职工监事。

3、高级管理人员

总经理廖斌先生简历见公司董事情况介绍。

发行人的董事会成员、监事会成员及高级管理人员中无公务员任职,且不存在兼职取酬的情况。符合《中共中央组织部关于进一步规范党政领导干部在企业兼职(任职)问题的意见》(中组发〔2013〕18号)、《公务员法》及公司章程等相关法律法规及文件的规定。

七、发行人主营业务模式、现状及发展规划

发行人是遂宁市重要的国有资产运营主体,主要负责中国西部现代物流港辖区范围内土地整理开发和基础设施建设,并根据政府授权经营物流港的国有资产,在物流港园区基础设施建设方面处于区域垄断地位。公司在遂宁市和中国西部现代物流港实现“十三五”规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。

(一)发行人主营业务情况

发行人主营业务突出,业务结构稳定。2018-2020年,发行人实现的主营业务收入分别为68,308.94万元、71,785.91万元和89,532.84万元,2018-2020年平均主营业务收入76,542.56万元,构成如下表所示:

近三年发行人主营业务收入构成表

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
土地整理开发	–	–	15,994.81	22.28%	60,926.28	89.19%
基础设施建设	70,761.81	79.03%	55,791.10	77.72%	7,345.75	10.75%
其他	–	–	–	–	36.92	0.05%
商品销售	18,771.03	20.97%	–	–	–	–
合计	**89,532.84**	**100.00%**	**71,785.91**	**100.00%**	**68,308.94**	**100.00%**

发行人的主要业务板块包括基础设施建设业务、商品销售业务和土地整理开发业务。具体情况如下表所示:

2020年主要业务收入、成本和利润情况表

单位:万元

	收入	成本	毛利润	毛利率
基础设施建设	70,761.81	66,258.79	4,503.02	6.36%
商品销售	18,771.03	18,743.43	27.60	0.15%

2019年主要业务收入、成本和利润情况表

单位:万元

	收入	成本	毛利润	毛利率
土地整理开发	15,994.81	15,690.15	304.66	1.90%
基础设施建设	55,791.10	52,240.76	3,550.34	6.36%

2018年主要业务收入、成本和利润情况表

单位:万元

	收入	成本	毛利润	毛利率
土地整理开发	60,926.28	59,765.78	1,160.50	1.90%
基础设施建设	7,345.75	6,878.29	467.46	6.36%

发行人是经遂宁市人民政府授权的,进行中国西部现代物流港园区范围内土地整理开发业务的主体,承担中国西部现代物流港园区的土地一级开发整理业务;同时,发行人承接了园区基础设施建设项目,负责园区基础设施的投融资及建设,近三年来,发行人的收入规模及毛利率等盈利指标较为稳定。随着发行人向市场化转型,收入结构逐年有些调整。一方面,发行人根据在建项目进度,在年底与物流港管委会做年底结算,加强了对基础设施建设业务的结算管理;另一方面,随着物流港一级土地开发整理逐步完善及阶段性饱和,对应的项目量有所下降;2020年发行人新增了商品销售业务,主要是从事乙二醇等化工大宗商品贸易。中国西部现代物流港是经四川省人民政府批准建设的重点项目,是四川省三大物流基地之一。园区位于成渝经济圈中心节点城市遂宁市城区西南部。发行人是园区主要的土地整理及基础设施建设主体,未来,随着园区土地资源进一步开发整理,对应园区入住企业对完善基础设施的需求,发行人业务将迎来更好的发展。

(二)土地整理开发业务

发行人是中国西部现代物流港园区范围内土地整理开发业务的实施主体,其业务流程如下:

发行人土地整理开发业务是遂宁市招商引资、发展园区的基础环节。发行人受物流港管委会委托对土地进行开发整理,使土地达到“三通一平”的建设条件,待开发完结后,由政府有权部门进行挂牌出让。根据发行人与物流港管委会签订的《土地开发整理协议》,发行人根据当年已整理完毕的土地,确认投入成本,然后按一定比例加成来确认当年的土地整理收入。随着物流港土地开发阶段性饱和,发行人2020年无确认收入的土地整理业务。

报告期内,发行人共确认土地整理开发收入79,228.73万元(含税),对应的现金回款79,228.73万元。作为园区唯一的土地整理实施主体,物流港园区管委会对发行人支持力度较大,土地整理项目投资回款情况良好。

截至2020年末,发行人正在进行的土地整理开发项目全部位于物流港核心区域,包括铁路物流园及玻璃工业园等核心园区的土地整理业务。物流港首期规划面积20平方公里,拓展区40平方公里,目前中国西部现代物流港建成区域面积已超过12平方公里,初步形成了现代物流业、商贸服务业、高新技术产业集成化。随着园区的后续发展,物流港的用地需求将进一步增加,为公司土地整理提供更大的业务空间。随着物流港园区土地开发整理逐步的完善,发行人2020年未确认土地整理开发业务收入。主要是由于随着物流港土地整理开发的完善,阶段性土地使用饱和,对应的土地开发节奏放缓,2020年无确认收入的地块。

发行人营业收入中均无土地储备收入,不存在利用储备地融资的相关情况。

(三)基础设施建设业务

发行人目前在建的基础设施建设项目已签署相关建设合同。根据发行人与物流港管委会于2009年签订的《基础设施工程项目建设协议》,物流港管委会将物流园区的基础设施建设项目整体委托给公司进行建设,项目地址在物流港核心规划区。物流港管委会根据项目进度支付项目资金,项目建完后由公司将资产移交给物流港管委会,待项目竣工决算验收合格后物流港管委会将剩余款项支付给公司。公司基础设施建设项目收益按项目完工达到预定可使用状态时按照项目总投资加成一定比例确认收入,待工程决算后根据审计结果进行调整。

报告期内,发行人共确认基础设施建设收入137,915.63万元,对应的现金回款79,267.85万元。作为园区重要的基础设施建设及投融资主体,物流港园区管委会对发行人支持力度较大,基建项目投资回款情况良好。

截至2020年末,发行人已开发且确认收入的基础设施建设项目主要有物流港天星邨、凉水井棚户区改造、卓达用地场平及道路建设项目、玫瑰大道道路改造工程一标段、物流港铁路物流园基础设施建设(三期)及物流港玫瑰大道道路改造(二标段)等项目。其中,玫瑰大道和物流园主干道为园区的主要交通线路,玫瑰大道于2014年完成升级改造为10车道,上述几条道路的建成,将使物流港园区的东西和南北向交通贯通,将整个园区有机地连接成一个整体。2020年度,发行人基础设施建设业务收入规模有所增长,主要是由于本年度发行人加快了和物流港管委会就已建成项目的结算进度导致。

未来,随着中国西部现代物流港核心区继续加速发展以及拓展区建设的启动,发行人基础设施建设业务有着良好的发展空间。

(四)商品销售业务

发行人商品销售业务主要是由发行人全资子公司遂宁市天盛高新投资有限责任公司(以下简称“天盛高投”)负责经营,该业务是发行人2020年新增业务,随着物流港区域各项基础设施建设工作逐步完善,同时为响应国家对地方国有企业转型的政策号召,发行人开始积极探索新的产业业务。在此背景下,2020年发行人全资子公司天盛高投开始经营大宗生产商品贸易业务。

发行人大宗商品贸易标的主要为有机化工原料—乙二醇。上游采购商主要为区内企业,下游客户包含江苏、天津、重庆等地区的客户。发行人商品销售业务主要是利用市场信息不对称赚取销售差价,业务模式采用的是以销定购的模式:发行人根据下游客户需求签订销货合同,同时与上游企业采购标的商品,并通过上游交割的方式实现货品转移。由于发行人在2020年才开始该业务,尚处于市场拓展阶段,对应比利较少,该业务实现的利润规模较小。

八、发行人所在行业现状及前景

(一)土地整理开发行业

1、我国土地整理行业现状和前景

土地整理是在一定的区域内,按照土地利用总体规划确定的目标和用途,以土地整理、复垦、开发和城乡建设用地增减挂钩为平台,推动田、水、路、林、村综合整治,提高耕地质量,增加有效耕地面积,改善农村生产、生活条件和生态环境,促进农业规模经营、人口集中居住、产业聚集发展,推进城乡一体化进程的一项系统工程。按照国土资源部、财政部和中国人民银行于2007年联合印发的《土地储备管理办法》规定,土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。2010年9月,国土资源部发文明确表示,在2011年3月底前,土地储备机构与其下属和挂靠的从事土地开发相关业务的机构须彻底脱钩,各地国土资源部门及所属企事业单位都不得直接从事土地一级市场开发,这为城市建设投资公司全面接手土地整理业务奠定了政策基础。由于土地是资源类商品,它位于房地产产业链的前端,土地整理的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源,而土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出,这使土地在很长一段时期将处于增值过程,所以土地整理行业的需求稳定,风险较低。总体来看,土地整理是需求稳定、风险较低和收益可观的经营业务,随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进,土地整理行业面临着较好的发展空间和前期。

2、四川省土地整理行业现状和前景

四川地处我国西南腹地和长江上游,东连重庆,南邻滇、黔,西接西藏,北界青、甘、陕三省,东西长1,075公里,南北宽921公里,面积48.4万平方公里。2015年,四川省国土方面收入1,523.1亿元。根据《四川省用地总体规划(2006-2020年)》,到2020年全省建设用地总规模控制在181.28万公顷以内,其中:城乡建设用地规模控制在148.58万公顷,交通水利等基础设施用地规模为30.06万公顷,旅游等其他建设用地规模为2.64万公顷,到2020年,全省农用地面积4,277.10万公顷,占土地总面积比例为88.36%;建设用地总量增加到181.28万公顷,占土地总面积比例为3.75%;未利用地减少到382.18万公顷,占土地总面积比例为7.90%。

未来,四川省土地利用将紧紧围绕“加快建设灾后美好新家园,加快建设西部经济发展高地”的战略目标,统筹推进抗震救灾、恢复重建和科学发展。充分考虑资源环境约束条件,用好政策、完善制度、创新技术,实施保护与保障并举,集约挖潜和统筹协调并重的可持续发展土地利用总体战略。

总体来看,四川省土地整理行业在政府明确的目标和有重点的推进下,将迎来新的发展。

3、遂宁市土地整理行业现状和前景

遂宁市位于四川盆地中部,涪江中游,市域南北长108.9公里,东西宽90.3公里,幅员面积5,323.84平方公里。近年来,遂宁市大力推进土地整理工程,规范实施城乡建设用地增减挂钩

社会消费品零售总额增速依旧维持在较高水平;但大宗商品价格波动将对贸易行业带来一定的影响。

从长期来看,我国经济向好的基本面没有改变。工业化、信息化、城镇化、农业现代化将进一步推进,将带来新的消费需求及投资需求,对经济增长起到强有力的支撑。产业结构、区域结构、收入分配结构将得到进一步改善,增加了我国经济增长潜力。全面深化改革的稳步推进,改革红利的逐步释放,将刺激广大经济主体的创新动力和经济发展活力。随着我国新一轮开放的扩大,上海自由贸易试验区取得的改革开放经验将推广至国内其他地区,丝绸之路经济带和海上丝绸之路战略进入实施阶段,将为我国经济特别是对外经济贸易创造新的发展空间。

九、发行人在行业中的地位、经营环境和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

公司是经遂宁市政府授权的遂宁市级投融资平台,为遂宁市重要的国有资产运营主体。公司主要负责中国西部现代物流港辖区范围内土地整理开发和城市基础设施建设,并根据政府授权经营物流港的国有资产,在物流港园区基础设施建设方面处于基本上处于行业垄断地位。公司在遂宁市和中国西部现代物流港实现“十三五”规划目标的过程中发挥着极其重要的作用。

近年来,公司经营规模和实力不断壮大,在遂宁市城市土地整理与开发及基础设施建设领域已经形成了显著的竞争力,有着较强的竞争优势和良好的发展前景。伴随着遂宁市经济的不断发展,公司必将迎来更大的发展机遇。

(二)发行人所处区域经济情况

1、遂宁市概况

遂宁市具有独特的区位优势。地处成渝核心经济带,遂宁市是成都、重庆两座特大城市双核等距辐射的重要节点城市。在成渝经济区“一极(指成都都市圈增长极)一轴(指成渝两地通道发展轴)一区块(指环渝腹地经济区块)”的规划中,遂宁市是唯一一个既进入“一极”成都都市圈增长极,又列入“一轴”成渝通道发展轴,还纳入了“一区块”环渝腹地经济区块的城市。随着遂宁市一环八线高速公路网络、七向二十一线铁路枢纽以及全国重要的4C级别运两用机场的相继建成,遂宁市作为四川重要的次级综合交通枢纽地位将不断强化,为遂宁市加快融入成渝经济区,参与成渝经济区新一轮区域竞争提供重要的交通条件。

借助独特的区位优势,遂宁市的产业结构不断优化:农业现代化程度显著提高,规划建设了5个现代农业园区;新型工业化加速推进,电子信息、新材料、天然气、机械装备等战略性新兴产业、成长型产业加快发展,科技创新能力提升,国家高新技术企业达54家;现代物流、文化旅游、科技服务、健康养老等现代服务业加快发展,被评为全国首批现代物流示范城市。

2、遂宁市经济发展状况

四川位于我国西南腹地,地处长江上游,与重庆、贵州、云南、西藏、青海、甘肃、陕西接壤,是承接华南华中、连接西南西北、沟通中亚南亚东南亚的重要交汇点和交通走廊。遂宁市是四川省地级市,位于四川盆地中部,涪江中游,东临重庆、广安、南充,西连成都,南接内江资阳,北靠德阳、绵阳,与成都、重庆呈等距三角。遂宁处于四川城镇化发展主轴上,成为全省战略部署建设的“六大都市区”之一。

遂宁市下辖船山、安居两区和射洪、蓬溪、大英三县,以及国家级经济技术开发区、河东新区两个独立核算园区,105个乡镇、18个街道办事处。遂宁市位于四川盆地中部、涪江中游,东邻重庆、广安、南充,西连成都,南接内江、资阳,北靠德阳、绵阳,全市总面积5,322平方千米,2019年人口总量362.9万人。遂宁市交通较为便利,是成渝间重要的节点城市和综合交通枢纽,与成都、重庆一起列入陆港型国家物流枢纽承载城市。目前,已建成铁路“3向7线”243公里、高速公路“1环8射”359公里,实现东西南北四向高速连接,形成了成遂渝高速中轴线、成渝经济区高速公路北环线和76公里绕城高速环线,构建了至成渝及周边城市90分钟交通圈通。

遂宁市区位图

德阳
盐亭县
南充
成都
遂宁市
广安
眉山
资阳
内江
大足区
重庆

2019年3月,高新技术产业园区(原中国西部现代物流港)挂牌成立,园区规划总体城市建设用地40平方公里、城市人口35万人,布局“一城、两区、三山、四谷”的空间格局,以建成“国际物流港、高新智造园、蔓藤生态城”为目标,努力建成以现代物流服务业、高新技术产业、绿色生态城市相融合的产城景一体发展新格局。遂宁高新区将融入“一带一路”,打造国际物流重要节点,建设空港物流园和陆港物流园,集聚电子信息、机械装备、先进材料、食品生物四类高技术制造业;巩固商贸物流、现代农业两类特色产业;发展数字经济、临空经济两类新兴经济,最终构建“4+2+2”产业格局。

土地出让方面,自2006年以来,遂宁市商住用地经历成交价格快速上涨后又快速下跌的过程。遂宁城市的特点是一江两河(涪江、渠河、联盟河)夹两片区(河东片区、河西片区/老城区),“两面临山水,中间一座城”,同时背靠西山、卧龙山以及灵泉山,其中西山、灵泉山已规划为风景区。目前,核心城区已基本没有土地供应,遂宁市区可利用土地资源只能依靠河东片区、物流园区、经济开发区及创新工业园区。受土地资源稀缺性影响,预计未来遂宁市区土地出让价格仍将保持上涨态势。

近年来,遂宁市经济保持较快发展,经济实力持续提升。2018-2020年遂宁市地方财政情况如下表所示:

2018-2020年遂宁市区位财政情况

单位:亿元

区域经济财政数据	2020年		2019年		2018年	
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率
地区生产总值	1,403.18	4.30%	1,345.73	8.10%	1,221.39	8.80%
地区财政收入	–	–	178.60	13.6%	157.21	53.20%
公共预算收入	79.92	15.4%	69.27	8.50%	63.84	9.60%

注:以上数据分别摘录自遂宁市2018-2020年国民经济和社会发展统计公报。

总体来看,遂宁市具备较好的区位优势,经济实力不断提升,财政收入不断增强、经济结构不断优化,为公司的发展提供了良好的外部环境。

3、发行人在行业中的地位

发行人是遂宁市重要的城市基础设施建设投融资主体,除发行人外,遂宁市还有的城市基础设施建设投融资平台包括遂宁市富源实业有限公司、遂宁发展投资集团有限公司、遂宁柔刚投资有限责任公司、遂宁市天泰实业有限责任公司、遂宁开达投资有限公司和遂宁市河东开发建设投资有限公司等。根据该地区同类已发债企业公布的2020年审计报告,各家企业的主要财务情况如下表所示:

遂宁市已发债同类企业2020年财务情况

单位:亿元

公司	总资产	净资产	资产负债率	营业收入	净利润
遂宁开达投资有限公司	334.28	167.00	0.50	10.59	0.86
遂宁发展投资集团有限公司	206.37	90.74	0.56	5.11	1.56
遂宁市天泰实业有限责任公司	225.70	137.10	0.39	9.47	1.49
四川天盈实业有限责任公司	140.10	53.52	0.62	8.95	2.07
遂宁市富源实业有限公司	154.26	66.81	0.57	10.56	1.20
遂宁市河东开发建设投资有限公司	112.44	56.44	0.50	10.20	1.21
遂宁柔刚投资有限责任公司	103.82	47.29	0.54	7.72	1.05

截至本募集说明书签署日,遂宁市地区已发行债券的数量共有42期(已发行尚未兑付的债券35期),具体情况如下表所示:

遂宁市区域同类企业已发债情况

单位:亿元

债券全称	发行规模	余额	期限(年)	主体评级	发行日期	到期日	利率	债券类型
遂宁市河东开发建设投资有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	2.0	2.0	5	AA	2021/3/22	2026/3/22	7.00%	PPN
遂宁市富源实业有限公司2021年度第一期定向债务融资工具	5.0	5.0	5	AA	2021/3/15	2026/3/15	6.50%	PPN
遂宁开达投资有限公司2021年非公开发行公司债券(第二期)	1.0	1.0	3	AA	2021/4/28	2024/4/28	7.80%	私募债
遂宁开达投资有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)	5.5	5.5	3	AA	2021/1/15	2024/1/15	7.80%	私募债
遂宁市河东开发建设投资有限公司2020年度第一期定向债务融资工具	3.0	3.0	5	AA	2020/12/3	2025/12/3	7.00%	PPN
遂宁开达投资有限公司2020年度第三期中期票据	4.5	4.5	5	AA	2020/11/2	2025/11/2	7.80%	中期票据
遂宁市天泰旅游投资开发有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)	1.3	1.3	5		2020/10/9	2025/10/9	6.50%	私募债
遂宁开达投资有限公司2020年度第二期中期票据	4.0	4.0	5	AA	2020/9/21	2025/9/21	7.00%	中期票据
遂宁柔刚投资有限责任公司2020年度第一期定向债务融资工具	3.5	3.5	5	AA	2020/8/18	2025/8/18	6.80%	PPN
遂宁发展投资集团有限公司2020年度第一期中期票据	7.0	7.0	3	AA	2020/7/28	2023/7/28	6.50%	中期票据
遂宁开达投资有限公司2020年度第一期中期票据	9.5	9.5	5	AA	2020/7/14	2025/7/14	7.00%	中期票据
2020年第二期遂宁市河东开发建设投资有限公司绿色债券	4.0	4.0	7	AA	2020/6/23	2027/6/23	7.00%	企业债券
遂宁裕城建设有限公司2020年非公开发行项目收益专项公司债券	6.0	6.0	7	–	2020/6/5	2027/6/5	7.40%	私募债
2020年第一期遂宁市河东开发建设投资有限公司绿色债券	6.0	6.0	7	AA	2020/1/15	2027/1/15	7.49%	企业债券
2019年遂宁市天泰实业有限责任公司公司债券	5.0	5.0	5	AA	2019/10/31	2024/11/1	6.80%	企业债券
遂宁市河东开发建设投资有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	4.0	4.0	3	AA	2019/5/21	2022/5/22	7.80%	PPN
遂宁开达投资有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1.0	1.0	5	AA	2019/4/2	2024/4/3	7.50%	PPN
遂宁市富源实业有限公司2019年度第一期中期票据	6.5	6.5	3	AA	2019/1/8	2022/1/9	8.00%	中期票据
遂宁发展投资集团有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	7.0	7.0	3	AA	2018/12/24	2021/12/25	7.50%	PPN
遂宁市天泰实业有限责任公司2019年度第二期非公开定向债务融资工具	5.0	5.0	5	AA	2018/12/3	2023/12/4	7.50%	PPN
遂宁市天泰实业有限责任公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	5.0	5.0	5	AA	2018/10/25	2023/10/26	7.50%	PPN
遂宁市富源实业有限公司2018年度第一期中期票据	3.5	3.5	5	AA	2018/4/24	2023/4/26	7.50%	中期票据
遂宁市河东开发建设投资有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具	5.0	5.0	5	AA	2017/12/19	2022/12/20	7.00%	PPN
遂宁开达投资有限公司2017年度第二期非公开定向债务融资工具	4.0	4.0	5	AA	2017/12/14	2022/12/15	7.00%	PPN
遂宁开达投资有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具	4.0	4.0	5	AA	2017/9/28	2022/9/29	6.80%	PPN
2017年遂宁柔刚投资有限责任公司公司债券(第二期)	5.0	5.0	7	AA	2017/8/1	2024/8/2	6.80%	企业债券
遂宁开达投资有限公司2017年度第一期中期票据	9.0	–	3	AA	2017/7/14	2020/7/17	5.61%	中期票据
2017年遂宁市天泰实业有限责任公司养老产业专项债券	10.0	6.0	7	AA	2017/3/27	2024/3/28	5.98%	企业债券
2017年遂宁柔刚投资有限责任公司公司债券(第一期)	5.0	3.0	7	AA	2017/1/23	2024/1/24	5.65%	企业债券
四川天盈实业有限责任公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具	4.0	4.0	5	AA	2017/1/22	2022/1/23	5.62%	PPN
2016年遂宁开达投资有限公司公司债券	10.5	8.4	7	AA	2016/12/1	2023/12/2	5.34%	企业债券
遂宁广利工业发展有限公司2016年非公开发行公司债券	7.0	7.0	5	AA	2016/10/28	2021/10/28	6.20%	私募债
遂宁市河东开发建设投资有限公司2016年度第一期非公开定向债务融资工具	4.0	4.0	5	AA	2016/5/23	2021/5/24	5.80%	PPN
2016年遂宁开达投资有限公司公司债券	7.0	2.8	7	AA	2016/4/7	2023/4/8	4.89%	企业债券
遂宁市河东开发建设投资有限公司2016年度第一期非公开定向债务融资工具	4.0	–	5	AA	2016/2/22	2021/3/24	5.26%	PPN
遂宁市富源实业有限公司2016年度第一期非公开定向债务融资工具	10.0	–	3	AA	2016/1/28	2019/1/29	6.75%	PPN
遂宁广利工业发展有限公司2015年非公开发行公司债券	5.0	–	3	AA	2015/12/29	2018/12/30	7.90%	私募债
2015年四川天盈实业有限责任公司公司债券	8.0	1.6	7	AA	2015/3/24	2022/3/25	6.79%	企业债券
2015年遂宁市富源实业有限公司公司债券	9.0	1.8	7	AA	2015/3/16	2022/3/17	6.39%	企业债券
2014年遂宁川中经济技术开发总公司企业债券	10.0	–	7	AA-	2014/4/21	2021/4/21	8.69%	企业债券
2014年遂宁市河东开发建设投资有限公司公司债券	12.0	–	7	AA	2014/4/17	2021/4/17	8.36%	企业债券
2013年遂宁发展投资集团有限公司公司债券	6.0	–	7	AA-	2013/4/25	2020/4/25	6.62%	企业债券
合计	**234.8**	**152.9**						

截至本募集说明书签署日,遂宁市地区已批未发企业债券的数量共有4支,具体情况如下表所示:

遂宁市区域企业债券已批未发情况

单位:亿元

债券全称	核准规模	剩余待发规模	期限(年)	债券/主体评级	债券类型
遂宁市河东开发建设投资有限公司绿色债券	12	2	7	AA/AA	绿色债券
遂宁市富源实业有限公司绿色债券	9	9	7	AA/AA	绿色债券
遂宁开达投资有限公司公司债券	4.4	4.4	7	AA/AA	一般企业债
遂宁柔刚投资有限责任公司	7.9	7.9	7		
合计	**33.3**	**23.3**			

(三)发行人的竞争优势

1、发行人具有良好的区位优势

遂宁市具有独特的区位优势。地处成渝核心经济带,遂宁市是成都、重庆两座特大城市双核等距辐射的重要节点城市。在成渝经济区“一极(指成都都市圈增长极)一轴(指成渝两地通道发展轴)一区块(指环渝腹地经济区块)”的规划中,遂宁市是唯一一个既进入“一极”成都都市圈增长极,又列入“一轴”成渝通道发展轴,还纳入了“一区块”环渝腹地经济区块的城市。随着遂宁市一环八线高速公路网络、七向二十一线铁路枢纽以及全国重要的4C级别运两用机场的相继建成,遂宁市作为四川重要的次级综合交通枢纽地位将不断强化,为遂宁市加快融入成渝经济区,参与成渝经济区新一轮区域竞争提供重要的交通条件。

2、发行人具有良好的融资能力

发行人作为遂宁市的综合性投融资平台,与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系,拥有良好的商业信用。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。同时,发行人与遂宁市内企业在投资和业务合作方面保持着良好的互动,多渠道、全方位筹集资金,较好地保障了项目建设的资金需求,并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

3、发行人主要业务具有广阔的发展空间

城市现代化是经济社会发展的重要驱动力。根据和《遂宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,“十三五”期间,遂宁市将按照规划要求,进一步完善城市区域基础设施,不断增强总体服务功能、人口与产业集聚能力和辐射能力;进一步提升重点乡镇总体规划和建设水平,基础设施配套,完成进一步增强承载发展能力,成为要素集聚、产业发展、人口转移的重要载体。发行人作为遂宁市城市基础设施的建设主体,主要业务具有广阔的发展空间。

同时,以中国西部现代物流港为核心,重点发展工业物流、商贸物流、电商物流、城乡配送、国际物流,壮大提升远成、威斯腾、健坤等骨干物流企业,加快形成以现代物流、现代商贸、高新技术制造和电子商务为主导的现代服务业产业高地。畅通西部陆海新通道,打通中国—东盟物流通道,打造西部地区农产品物流集散地,建设四川省南向开放桥头堡。着力拓展综合保税、国际物流和物流功能,不断扩大中国物流论坛会址影响力,提升物流服务水平,推进国家级示范物流园区建设,打造现代化区域综合型物流园区。

十、发行人未来发展规划

“十三五”时期是遂宁市加快转变经济发展方式的攻坚时期,也是中国西部现代物流港把握机遇实现跨越发展的重要时期。对此,中国西部现代物流港制定了打造“西部物流港、现代产业城”的发展战略和打造西部“四大中心”(现代物流中心、商品采购中心、加工制造中心、区域结算中心)形成遂宁新的经济增长极的具体目标。为实现既定的奋斗目标。其中,在基础设施建设方面,物流港将加快推进拓展区基础设施建设,完善配套功能,并且推进中国遂宁·东盟国际产业园项目建设。

对此,公司将进一步整合投融资资源,扩大经营规模。同时,遂宁市政府将持续向公司注入优质资产,支持公司业务扩展,促进中国西部现代物流港的建设。

在具体发展措施中,发行人计划:

1、响应国家产业政策,努力做大做强发行人未来将继续以城市基础设施建设、民生工程、土地开发整理等为重点建设项目,尤其积极响应国家对棚户区改造的支持。以物流港拓展区基础设施建设和中国遂宁·东盟国际产业园园区建设为依托,促进公司业务的快速、强健的发展。

2、坚实发展根基,拓展融资渠道在未来经营和发展中,发行人坚实发展根基,继续整合现有项目资源,以土地整理开发和城市基础设施建设为依托,搭建与政府、金融机构、资本市场沟通的桥梁,运用市场化手段,构建多元化城市基础设施建设投资渠道和投资格局,以合理期限的债务结构筹集城市建设发展资金。

3、强化项目管理,保证项目顺利实施强化项目建设管理职能,建立健全预算管理、招投标管理、进度管理、质量管理、安全管理和竣工验收及审计决算有机统一的项目组织与制度体系,加大对项目建设的动态管理力度,控制成本,节能降耗,确保城市基础设施建设项目的顺利实施。

4、加强员工培训,打造人才队伍加强企业管理,使工作更加规范化、制度化、人性化。组织好员工的培训学习,培养和提升中层干部的管理能力、综合业务技能,提高团队服务意识、风险意识。打造出一支适应现代企业发展需要的阶梯型人才队伍。

第四节 企业主要财务情况

本部分财务数据来源于四川天盈实业有限责任公司2018-2020年度经审计的财务报告。发行人2018-2020年的合并财务报表由中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。该会计师事务所对2018-2020年的合并财务报表分别出具了中兴华审字(2019)第020528号、中兴华审字(2020)第020561号和中兴华审字(2021)第020578号无保留意见的审计报告。

文中数据均来源于上述审计报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时,应当同时查阅发行人经审计的财务报告之附注。

一、报告期内重大会计政策及会计估计变更

(一)重大会计政策变更

报告期期内,发行人会计政策的变更主要为会计科目分类调整。

(二)会计估计变更

报告期内,发行人不存在会计估计变更的情况。

二、发行人主要财务数据及指标

近三年发行人的主要财务数据

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
资产总额	1,401,008.24	1,333,067.03	1,325,803.03
其中:流动资产	1,389,734.08	1,322,348.23	1,315,511.82
负债合计	865,808.07	815,451.08	824,791.72
其中:流动负债	165,311.10	139,870.24	154,107.59
所有者权益	535,200.17	517,615.95	501,011.30
营业收入	89,532.84	71,785.91	68,308.94
营业利润	21,202.53	16,631.80	17,227.82
利润总额	20,752.29	16,327.12	16,001.80
净利润	20,684.23	16,604.64	16,078.05
经营活动现金流量净额	4,833.16	-10,814.98	42,638.02
投资活动现金流量净额	-46,857.32	-424.63	-21.95
筹资活动现金流量净额	21,082.82	-41,029.61	-96,807.65
现金及现金等价物净增加额	-20,941.34	-52,269.21	-54,191.58

近三年发行人主要财务指标

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率(倍)[1]	8.41	9.45	8.54
速动比率(倍)[2]	3.57	4.51	4.19
资产负债率(%)[3]	61.80	61.17	62.21
利息保障倍数[4]	0.70	0.45	0.47
应收账款周转率(次/年)[5]	1.47	1.21	0.91
存货周转率(次/年)[6]	0.11	0.10	0.10
总资产周转率(次/年)[7]	0.07	0.05	0.05
净利润率(%)[8]	23.10	23.13	23.54
净资产收益率(%)[9]	3.93	3.26	3.26
总资产收益率(%)[10]	1.51	1.25	1.33
扣除非经营性损益后净利润	21,134.48	16,070.40	17,000.81
EBITDA全部债务比[11]	0.03	0.03	0.03
现金利息保障倍数[12]	1.14	0.75	2.40
EBITDA利息保障倍数[13]	0.71	0.45	0.45
贷款偿付率[14]	100%	100%	100%
利息偿付率[15]	100%	100%	100%

1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
3、资产负债率=总负债/总资产
4、利息保障倍数=(利润总额+列入财务费用的利息支出)/(列入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
8、净利润率=净利润/营业收入
9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
11、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
12、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出
13、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)
14、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
15、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

三、发行人财务分析

(一)发行人财务情况概述

截至2020年12月31日,发行人经审计资产总额为1,401,008.24万元,负债总额为865,808.07万元,所有者权益为535,200.17万元。2020年度,发行人实现营业总收入89,532.84万元,利润总额为20,752.29万元,净利润总额为20,684.23万元。

2018-2020年度,发行人营业收入分别为68,308.94万元、71,785.91万元和89,532.84万元,补贴收入分别为19,426.81万元、19,259.53万元和21,703.00万元。最近三年营业收入÷补贴收入的比值为3.80>2.33(7:3),满足国家发改委的政策要求。

截至2020年12月31日,发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产的情况。发行人实收资本及资本公积等资本均来源于政府投入的货币和土地资产等,发行人土地使用权证办已办妥相关证照。

(二)资产负债结构分析

近三年发行人资产负债能力指标

单位:万元

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1,389,734.08	99.20%	1,322,348.23	99.20%	1,315,511.82	99.22%
非流动资产	11,274.17	0.80%	10,718.80	0.80%	10,291.21	0.78%
资产总计	**1,401,008.24**	**100.00%**	**1,333,067.03**	**100.00%**	**1,325,803.03**	**100.00%**
流动负债	165,311.10	19.09%	139,870.24	17.15%	154,107.59	18.68%
非流动负债	700,496.98	80.91%	675,580.84	82.85%	670,684.14	81.32%
负债总计	**865,808.07**	**100.00%**	**815,451.08**	**100.00%**	**824,791.72**	**100.00%**
资产负债率	**61.80%**		**61.17%**		**62.21%**	

近三年年末,发行人资产总额分别为1,325,803.03万元、1,333,067.03万元和1,401,008.24万元,资产规模稳中有升。就资产结构而言,公司资产主要为流动资产,近三年的资产结构变化较小。

发行人的负债规模逐年保持稳定增长,近三年年末,发行人负债总额分别为824,791.72万元、815,451.08万元及865,808.07万元。总体而言,发行人近三年负债结构基本保持稳定,以非流动性负债为主。

近三年年末,发行人资产负债率分别为62.21%、61.17%及61.80%。由于发行人在建工程投资规模大,资金需求增长较快等原因,近年来,发行人适度调整了公司的资产负债结构,增加了长期负债来匹配在建项目投资的投资需求。

1、资产结构分析

近三年年末发行人主要资产情况

单位:万元

科目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:						
货币资金	59,397.37	4.24%	69,838.70	5.24%	122,107.91	9.21%
应收账款	62,884.67	4.49%	58,647.78	4.40%	60,238.60	4.54%
预付款项	77,903.24	5.56%	56,546.77	4.24%	53,308.14	4.02%
其他应收款	384,282.03	27.43%	446,219.98	33.47%	409,637.52	30.90%
存货	800,151.71	57.11%	691,095.00	51.84%	670,219.65	50.55%
其他流动资产	5,115.06	0.37%	–	–	–	–
流动资产合计	**1,389,734.08**	**99.20%**	**1,322,348.23**	**99.20%**	**1,315,511.82**	**99.22%**
非流动资产:						
可供出售金融资产	7,400.00	0.53%	7,400.00	0.56%	7,000.00	0.53%
长期股权投资	2,611.21	0.19%	2,605.93	0.20%	2,728.01	0.21%
固定资产	121.96	0.01%	231.83	0.02%	319.68	0.02%
无形资产	0.83	0.0001%	–	–	–	–
长期待摊费用	594.71	0.04%	–	–	40.00	0.003%
递延所得税资产	545.47	0.04%	481.04	0.04%	203.52	0.02%
非流动资产合计	**11,274.17**	**0.80%**	**10,718.80**	**0.80%**	**10,291.21**	**0.78%**
资产总计	**1,401,008.24**	**100.00%**	**1,333,067.03**	**100.00%**	**1,325,803.03**	**100.00%**

截至2020年末,发行人资产主要为流动资产,占总资产规模为99.20%,其中主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。发行人非流动资产规模较小,截至2020年末,占发行人资产规模为0.80%。

(1)货币资金

近三年年末,发行人货币资金余额分别为122,107.91万元、69,838.70万元及59,397.37万元,占总资产的比重分别为9.21%、5.24%及4.24%。报告期内,发行人货币资金规模呈逐年下降的趋势。主要是由于一方面,近年来发行人在建项目进度较快,对应支付的工程款项逐年增长;另一方面,发行人近年来到期负债比较集中,进而导致货币资金规模有所下降。

(2)应收账款

近三年年末,发行人应收账款账面价值分别为60,238.60万元、58,647.78万元及62,884.67万元,占总资产的比重分别为4.54%、4.40%及4.49%,呈逐年小幅波动的状态。报告期内,物流园近年发展较快,发行人承担较多的物流园土地开发及基础设施建设形成的经营性应收款,欠款方为中国西部现代物流港管委会。每年管委会均根据与发行人所签协议确认发行人收益,并及时向发行人支付项目建设款。截至2020年末发行人应收账款期末余额账龄均在一年以内,应收账款回款较为及时。

(3)预付账款

近三年年末,发行人预付账款账面价值分别为53,308.14万元、56,546.77万元及77,903.24万元,占总资产的比重分别为4.02%、4.24%及5.56%,近三年保持较为稳定的增长。预付账款主要是发行人预付的土地使用权商业金和施工方的工程款项,近年来随着发行人在建项目的开展,预付款项有所提升。

(4)其他应收款

近三年年末,发行人其他应收款分别为409,637.52万元、446,219.98万元及384,282.03万元,占总资产的比重分别为30.90%、33.47%及27.43%。近三年发行人其他应收款规模呈波动状态,交易对手方主要为地方政府单位和市属国企。

(5)应收款项分析

截至2020年12月31日,发行人应收类款项账面价值合计447,166.70万元。截至2020年12月31日,发行人对地方政府应收款项合计99,096.57万元,占净资产比例为18.52%,未超过60%。

截至2020年12月31日,发行人应收款项中,经营性应收款项余额为75,363.30万元、非经营性应收款项余额为371,803.40万元。发行人内部制订了明确的往来款及资金拆借行为内部审批制度,包括《关联交易管理制度》、《融资和资金管理制度》等。对于重大的往来款及资金拆迁行为的审批流程为:财务融资部审核→董事会审核→业务部门执行。报告期内,公司往来款或资金拆借没有发生损害公司和股东利益的情形。发行人安排统筹资金一般是在自身资金需求平衡的情况下,经过内部决策程序,根据交易对手方情况、资金往来时间长短等要素确定是否需要支付资金成本。资金成本通常参照同期银行贷款利率和市场实际利率水平,与交易对手方协商确定利率。发行人承诺在本期债券存续期内,严格把控非经营性资金调拨,尽一切可能不新增非经营性往来占款和资金拆借。如在债券存续期内因特殊原因需要新增非经营性往来占款或资金拆借事项的,发行人将按照《公司法》及公司相关内部管理制度的规定依法履行相关决策程序。

(6)存货

近三年年末,发行人存货分别为670,219.65万元、691,095.00万元及800,151.71万元,占发行人总资产比重分别为50.55%、51.84%及57.11%。发行人存货主要为基础设施建设项目、土地整理及待开发土地构成。随着发行人在建项目的持续投资,存货规模呈逐年上升的趋势。

1)发行人在建项目情况

截至2020年末,发行人在建项目期末余额为612,785.82万元。截至2020年末,发行人在建完工项目有未结转的情况:

i.对于签署了回购协议的在建项目:截至2020年末,发行人已完工未回购项目余额573,014.59万元,尚未完工的回购项目余额39,771.23万元。近三年,园区管委会已回购发行人已完工项目账面成本125,377.84万元,对应的收入规模为137,915.63万元(含税),且均已收到现金回款。上述项目基本都为发行人历史存量项目形成,由于需回购项目数量较多,且投资规模较大,园区管委会一次性回购压力较大,故采取了按项目逐年回购的策略。参照近三年的回购情况,约4-5年即可将发行人已完工未回购项目消化完毕。

ii.对于未签署回购协议的在建项目:未来主要通过发行人自营或销售来实现成本收益平衡。

2)发行人待开发土地情况

截至2020年末,发行人持有待开发的土地30宗,期末余额187,365.89万元。其中,尚未办理土地证的宗数为0宗,账面价值为0万元;储备地为0宗,账面价值为0万元;土地性质为出让的土地为30宗,账面价值为187,365.89万元(出让地中已缴纳土地出让金的土地为9宗,账面价值127,975.87万元);有土地证的划拨地为0宗,账面价值为0万元。

(7)可供出售金融资产

近三年年末,发行人可供出售金融资产分别为7,000.00万元、7,400.00万元及7,400.00万元,占发行人总资产比重分别为0.53%、0.56%及0.53%。可供出售金融资产主要为发行人对外投资,但尚未达到重大影响的参股企业。

2、负债构成情况分析

近三年年末发行人主要资产情况

单位:万元

科目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债:						
短期借款	37,265.00	4.30%	–	–	–	–
应付账款	5,033.67	0.58%	3,295.93	0.40%	8,545.46	1.04%
应交税费	13,251.69	1.53%	10,740.40	1.32%	8,328.40	1.01%
其他应付款	20,988.82	2.42%	61,705.47	7.57%	97,045.27	11.77%
一年内到期的非流动负债	88,771.91	10.25%	64,128.44	7.86%	40,188.46	4.87%
流动负债合计	**165,311.10**	**19.09%**	**139,870.24**	**17.15%**	**154,107.59**	**18.68%**
非流动负债:						
长期借款	182,189.50	21.04%	180,299.68	22.11%	136,372.00	16.53%
应付债券	128,963.60	14.90%	163,941.65	20.10%	205,329.37	24.89%
长期应付款	389,343.88	44.97%	331,339.51	40.63%	328,982.76	39.89%
非流动负债合计	**700,496.98**	**80.91%**	**675,580.84**	**82.85%**	**670,684.14**	**81.32%**
负债合计	**865,808.07**	**100.00%**	**815,451.08**	**100.00%**	**824,791.72**	**100.00%**

发行人负债主要由长期借款、应付债券以及长期应付款构成。近三年年末,发行人的负债总额分别为824,791.72万元、815,451.08万元及865,808.07万元。受发行人调整资产负债结构的影响,近年来负债规模呈波动的状态。近三年年末,发行人的资产负债率分别为62.21%、61.17%及61.80%,近年来发行人资产负债率有一定波动,但总体而言,符合所在行业特点。

(1)短期借款

发行人2020年新增短期借款,截至2020年末,短期借款期末价值为37,265.00万元,占总负债比重为4.30%。随着经营业务的深入发展,发行人扩宽了资金来源渠道,通过短长期资金配置的形式配合自身业务的资金需求。

(2)应付账款

近三年年末,发行人应付票据及应付账款分别为8,545.46万元、3,295.93万元及5,033.67万元,占总负债比重分别为1.04%、0.40%及0.58%。应付账款主要为发行人应付工程单位的施工款。

(3)其他应付款

近三年年末,发行人其他应付款分别为97,045.27万元、61,705.47万元及20,988.82万元,占总负债比重分别为11.77%、7.57%及2.42%。其他应付款主要是发行人的部分借款、押金、保证金及企业之间往来款项。近年来,发行人其他应付款余额逐年下降,主要是由于发行人加强了往来应付款项处理所致。

(4)长期借款

近三年年末,发行人长期借款分别为136,372.00万元、180,299.68万元及182,189.50万元,分别占总负债比重为16.53%、22.11%及21.04%。截至2020年末发行人长期借款的主要构成为保证借款以及质押借款。受发行人近年来投资规模增加的影响,发行人增加了长期负债的规模,与工程工期相匹配。

(5)应付债券

近三年年末,发行人应付债券分别为205,329.37万元,163,941.65万元及128,963.60万元,分别占总负债比重为24.89%、20.10%及14.90%,所占比重较大。截至2020年末发行人应付债券的主要构成为15天盈债、17天盈实业PPN和17天盈债权融资计划构成。

(6)长期应付款

近三年年末,发行人长期应付款分别为328,982.76万元、331,339.51万元及389,343.88万元,占总负债比重分别为39.88%、40.63%及44.97%。

3、有息负债

截至2020年末,发行人有息负债情况如下表:

发行人2020年末有息负债情况表

单位:万元

序号	会计科目	贷款单位	借款类型	借款期限	借款利率	借款余额	担保情况
1	短期借款	绵阳市商业银行股份有限公司遂宁分行	质押借款	2020.3.25-2021.3.24	8.00%	10,000.00	应收账款质押
2	短期借款	广发银行股份有限公司成都分行	保证借款	2020.8.26-2021.8.25	7.00%	10,000.00	–
3	短期借款	遂宁银行股份有限公司金龙支行	抵押借款	2020.11.30-2021.11.30	7.00%	10,000.00	–
4	短期借款	遂宁农村商业银行股份有限公司高新科技支行	抵押借款	2020.1.23-2021.1.21	8.50%	5,000.00	土地抵押
5	短期借款	成都农村商业银行股份有限公司遂宁分行	信用借款	2020.10.29-2021.10.27	5.00%	800.00	–
6	短期借款	遂宁银行股份有限公司金龙支行	抵押借款	2020.12.24-2021.12.24	5.50%	1,000.00	–
7	短期借款	国家开发银行四川省分行	信用借款	2020.2.04-2021.2.03	3.30%	465.00	–
8	长期借款	中国农发重点建设基金有限公司	保证借款	2015.11.30-2025.11.29	1.20%	10,600.00	信用担保
9	长期借款	招商银行上海中远两湾城支行	抵押借款	2015.11.23-2025.11.23	8.42%	59.68	土地抵押
10	长期借款	天津银行成都分行	保证借款	2017.6.05-2022.6.05	6.54%	37,100.00	信用担保
11	长期借款	国家开发银行四川省分行	质押借款	2018.1.24-2043.1.24	4.45%	20,000.00	应收账款质押
12	长期借款	国家开发银行四川省分行	质押借款	2018.1.24-2043.1.24	4.45%	25,600.00	应收账款质押
13	长期借款	国家开发银行四川省分行	质押借款	2018.1.24-2043.1.24	4.90%	35,340.00	应收账款质押
14	长期借款	绵阳市商业银行	保证借款	2020.7.03-2025.7.03	8.00%	5,000.00	土地抵押
15	长期借款	长城华西银行	保证借款	2019.12.09-2024.12.08	9.00%	3,600.00	土地抵押
16	长期借款	长城华西银行	保证借款	2020.6.17-2025.6.17	9.00%	3,895.00	土地抵押
17	长期借款	四川信托	保证借款	2020.4.17-2022.4.27	10.90%	30,000.00	土地抵押
18	长期借款	遂宁安居融兴村镇银行有限责任公司	保证借款	2020.6.30-2023.6.29	6.00%	617.50	信用担保
19	长期借款	华夏银行股份有限公司成都分行	抵押借款	2020.3.27-2021.12.27	8.00%	14,850.00	土地抵押
20	长期借款	遂宁安居融兴村镇银行有限责任公司	保证借款	2020.6.30-2023.06.29	6.00%	617.50	信用担保
21	长期借款	遂宁安居融兴村镇银行有限责任公司	保证借款	2020.6.30-2023.6.29	6.00%	95.00	信用担保
22	长期借款	中国农村发展银行遂宁市分行营业部	保证借款	2020.12.29-2035.12.10	5.18%	10,000.00	信用担保
23	长期借款	绵阳市商业银行股份有限公司遂宁分行	质押借款	2020.4.26-2023.4.25	4.05%	499.50	存单质押
24	长期借款	绵阳市商业银行股份有限公司遂宁分行	质押借款	2020.6.30-2023.6.29	3.85%	475.00	存单质押
25	长期借款	绵阳市商业银行股份有限公司遂宁分行	质押借款	2020.6.30-2023.6.30	3.85%	950.00	存单质押
26	应付债券	15天盈债	企业债	2015.03-2022.03	6.79%	31,953.73	–
27	应付债券	17天盈债权融资计划	债权融资计划	2017.04-2024.04	5.04%	92,400.00	–
28	应付债券	17天盈实业PPN	PPN	2017.01-2022.01	5.62%	39,809.87	–
29	长期应付款	遂宁发展投资有限公司	借款	2015.2.09-2030.2.09	4.94%	44,980.00	–
30	长期应付款	中远海运租赁有限公司	融资租赁	2016.6.26-2021.6.26	8.26%	874.70	–
31	长期应付款	中国华融资产管理有限公司	借款	2019.6.6-2021.6.5	9.50%	27,000.00	–
32	长期应付款	苏银金融租赁股份有限公司	融资租赁	2017.01.06-2022.01.06	4.90%	5,470.44	–
33	长期应付款	江南金融租赁有限公司	融资租赁	2016.12.20-2021.09.20	5.23%	2,239.96	–
34	长期应付款	遂宁天泰旅游有限公司	委托贷款	2019.10.21-2021.10.20	6.60%	35,000.00	–
35	长期应付款	遂宁发展投资有限公司	借款	2016.4.26-2041.4.25	4.75%	37,810.00	–
36	长期应付款	山东汇通金融租赁有限公司	融资租赁	2018.04.27-2023.04.26	7.58%	5,392.39	–
37	长期应付款	资管定向融资产品	融资租赁	2018.10.08-2021.09.08	9.60%	21,928.00	–
38	长期应付款	遂宁市天泰旅游投资开发有限公司	借款	2020.4.20-2023.4.19	7.65%	8,489.97	–
39	长期应付款	省财政自发自还债券		–		192,179.41	–
40	长期应付款	专项应付款				44,441.24	–
	合计					826,533.89	

发行人2021-2023年需偿还有息负债金额分别为13.08亿元、15.58亿元和8.44亿元。

4、债务偿还压力测算

本期债券计划发行规模为9.5亿元,其中,基础发行额为5亿元,弹性配售额为4.5亿元。若按基础规模5亿元发行,则本期债券存续期内发行人的债务偿还压力情况如下:

发行人债务偿还压力测算表(按基础规模发行)

单位:亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	**13.08**	**15.58**	**8.44**	**6.83**	**2.38**	**0.85**	**0.87**	**0.75**
其中:银行借款偿还规模	3.95	4.67	4.2	2.91	0.76	0.28	0.87	0.75
信托计划偿还规模	3	–	–	–	–	–	–	–
已发行债券偿还规模	1.6	5.6	–	–	–	–	–	–
其他债务偿还规模	4.53	5.31	4.24	3.92	1.62	0.57	–	–
本次债券偿付规模	–	–	–	1	1	1	1	1
合计	**13.08**	**15.58**	**8.44**	**7.83**	**3.38**	**1.85**	**1.87**	**1.75**

如行使弹性配售选择权,本期债券总发行规模为9.5亿元,则本期债券存续期内发行人的债务偿还压力情况如下:

发行人债务偿还压力测算表(按弹性配售满额发行)

单位:亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
有息负债当年偿付规模	**13.08**	**15.58**	**8.44**	**6.83**	**2.38**	**0.85**	**0.87**	**0.75**
其中:银行借款偿还规模	3.95	4.67	4.2	2.91	0.76	0.28	0.87	0.75
信托计划偿还规模	3	–	–	–	–	–	–	–
已发行债券偿还规模	1.6	5.6	–	–	–	–	–	–
其他债务偿还规模	4.53	5.31	4.24	3.92	1.62	0.57	–	–
本次债券偿付规模	–	–	–	**1.9**	**1.9**	**1.9**	**1.9**	**1.9**
合计	**13.08**	**15.58**	**8.44**	**8.73**	**4.28**	**2.75**	**2.77**	**2.65**

5、所有者权益构成情况分析

发行人近三年所有者权益合计及构成情况基本保持稳定。

(三)营运能力分析

近三年发行人主要营运能力指标表

单位:万元

项目	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
应收账款	62,884.67	58,647.78	60,238.60
存货	800,151.71	691,095.00	670,219.65
资产总计	1,401,008.24	1,333,067.03	1,325,803.03
营业收入	89,532.84	71,785.91	68,308.94
营业成本	85,002.22	67,930.90	66,644.07
应收账款周转率(次/年)	1.47	1.21	0.91
存货周转率(次/年)	0.11	0.10	0.10
总资产周转率(次/年)	0.07	0.05	0.05

2018-2020年,发行人应收账款周转率分别为0.91、1.21和1.47,呈现逐年增长的趋势,主要是由于物流港管委会近年来加大了对发行人工程款的支付力度,应收账款规模有所下降,对应的应收账款周转率提升。

存货周转率分别为0.10、0.10和0.11,虽处于较低水平但保持相对稳定的趋势,符合基建行业的特征。存货周转率较低且相对稳定的趋势主要为公司业务项目前期投入较大,存货规模较大,每年销售成本占存货比例较低,存货周转率相对较低,公司近年来业务收入呈逐年增长,但业务成本占存货比例相对较小,且变动不大,处于相对稳定状态。

发行人近年来承担了大量的基础设施建设任务,由于这些项目投资量大,回收期长,公司资产周转速度相对较慢。2018-2020年总资产周转率分别为0.05、0.05和0.07,符合基建企业特征。

总体来看,发行人目前各项营运能力指标符合其所在行业特征、实际生产经营情况和资产构成特性,报告期内公司整体营运能力较好。

(四)盈利能力分析

近三年发行人主要盈利能力指标表

单位:万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
营业收入	89,532.84	71,785.91	68,308.94
营业成本	85,002.22	67,930.90	66,644.07
营业利润	21,202.53	16,631.80	17,227.82
利润总额	20,752.29	16,327.12	16,001.80
净利润	20,684.23	16,604.64	16,078.05
净利润率(%)	23.1	23.13	23.54
净资产收益率(%)	3.93	3.26	3.26
总资产收益率(%)	1.51	1.25	1.33
补贴收入	21,703.00	19,259.53	19,426.81
补贴收入/(营业收入+补贴收入)	19.51%	21.15%	22.14%

近三年,发行人营业收入分别为68,308.94万元、71,785.91万元和89,532.84万元,2018-2019年主要以土地整理和基础设施建设收入为主,2020年新增了商品销售业务,收入结构发生一定变化,但总体规模与以前年度基本持平,随着发行人在园区内生产经营规模和结构的不断扩大发行人整体营业收入规模处于较好水平。

发行人2018-2020年度营业收入+政府补贴)比例均低于30%,符合国办发(2010)19号、发改办财金(2010)2881号以及发改办财金(2012)3451号等文件相关规定的要求。

近三年,发行人实现利润分别为16,078.05万元、16,604.64万元和20,684.23万元,公司盈利水平较为稳定,报告期内,发行人的业务范围主要为中国西部现代物流港园区内的基础设施建设项目、土地整理开发项目等,呈现一定的垄断性,与发行人的业务模式有关,随着未来物流港园区的进一步发展,预计公司业务将为发行人带来更大的发展机会。

2018-2020年度,发行人净利润率分别为23.54%、23.13%和23.10%,净资产收益率分别为3.26%、3.26%和3.93%,总资产收益率分别为1.33%、1.25%和1.51%,盈利性指标波动较小。未来随着中国西部现代物流港园区开发进程的快速推进,公司的业务收入将呈快速增长的态势,盈利能力也将得到进一步加强。

(五)偿债能力分析

近三年发行人主要偿债能力指标表

单位:万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	1,401,008.24	1,333,067.03	1,325,803.03
负债总额	865,808.07	815,451.08	824,791.72
所有者权益合计	535,200.17	517,615.95	501,011.30
流动资产	1,389,734.08	1322348.23	1,315,511.82
流动负债	165,311.10	139,870.24	154,107.59
净利润	20,684.23	16,604.64	16,078.05
资产负债率	61.80%	61.17%	62.21%
利息保障倍数	0.70	0.45	0.47
流动比率	8.41	9.45	8.54
速动比率	3.57	4.51	4.19

从短期偿债能力来看,近三年年末,发行人流动比率分别为8.54、9.45及8.41,速动比率分别为4.19、4.51及3.57,流动性较好。因发行人近年来发展较快,在建项目较多,资金需求较大,故发行人积极调整负债结构,加大了负债规模,对应资产中速动资产及存货资产规模均有所增加。

从长期偿债能力来看,发行人近三年年末的资产负债率分别为62.21%、61.17%及61.80%,利息保障倍数分别为0.47、0.45及0.70,均呈现较小幅度的波动,发行人长期偿债指标较为稳定,与发行人长期发展的规划及行业特点是相匹配的。发行人的主要偿债资金主要来源于自有资金及物流园区土地出让金返还,还款来源较为稳健。

综合来看,发行人各项偿债能力指标健康良好,整体偿债能力较强。

(六)现金流量分析

发行人最近三年合并现金流量表

单位:万元

项目		2020年度	2019年度	2018年度
经营活动	现金流入	213,492.84	155,120.26	171,933.00
	现金流出	208,659.68	165,935.23	129,294.98
	现金流量净额	**4,833.16**	**-10,814.97**	**42,638.02**
投资活动	现金流入	199.17	–	–
	现金流出	47,056.49	424.63	21.95
	现金流量净额	**-46,857.32**	**-424.63**	**-21.95**
筹资活动	现金流入	208,344.50	101,388.83	120,390.13
	现金流出	187,261.68	142,418.44	217,197.78
	现金流量净额	21,082.82	-41,029.61	-96,807.65
现金及现金等价物净增加额		**-20,941.34**	**-52,269.21**	**-54,191.58**

1、经营活动现金流分析

近三年,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为42,638.02万元、-10,814.97万元及4,833.16万元。

(1)报告期内,发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大,主要是因为发行人承担的园区内土地开发及基础设施建设工作,因工程建设进度需要,对应的工程款支付规模波动较大,其中2020年度的工程款支付规模达到了14.51亿元;另一方面,发行人在2020年加强了对往来款的回款,2020年度回款达到了9.71亿元。综上导致发行人报告期内经营性现金流量净额呈一定的波动状态。

(2)2019年公司经营活动产生的现金流量净额较2018年下降了53,452.99万元,降低了125.36%,主要是由于2019年发行人加快了施工进度,并结算了部分完工项目,对应的工程款支付规模较高,进而导致经营活动产生的现金流量净额由正转负。

综上,发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大,主要原因如下:一方面,发行人在建项目较多,且多为自筹款项建设,该模式下发行人某年的资金支出规模可能会受当年项目建设进度及外部融资环境影响,而各类项目因建设周期不同导致存在项目结算时间的差异,进而会导致某年份的经营回款与当年经营支出呈现不成比例的情况;另一方面,发行人在报告期内因外部往来业务较为频繁导致了较大规模的现金流动,因此对应年份经营活动产生的现金流量净额波动较大。

2、投资活动现金流分析

近三年,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-21.95万元、-424.63万元及-46,857.32万元,主要为发行人购置固定资产等长期资产的支出。其中2020年发行人投资活动产生的现金流量净额规模较大主要系发行人在2020年度购买了8宗生产用土地所致。

3、筹资活动现金流分析

近三年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-96,807.65万元、-41,029.61万元及21,082.82万元,报告期内,发行人筹资活动产生的现金流量净额波动较大,其中2018-2019年连续为负,主要是由于自2018年初起,国家“去杠杆”宏观政策效果逐步显现,市场资金较为紧张,导致发行人融资难度较以往年度有所萎缩。2020年筹资活动产生的现金流量净额为正,主要是由于发行人在2020年收到船山区财政局拨付的8.62亿元省财政自发自还债券资金所致。以上原因导致了发行人在报告期内筹资活动产生的现金流量净额波动较大。

综上,发行人是物流港园区基础设施的投融资及建设主体,属于区域重要的平台企业,因平台企业的行业特点,其现金流状况受工程建设规模、投资进度、建设项目结算及宏观金融环境等多方面的影响,进而可能导致现金流量呈现波动性的情况,符合平台企业的行业特征。

综合来看,公司各项财务指标正常,偿债能力强,公司目前处于快速发展阶段,项目投资较多,资金需求量较大,本期债券的发行将有利于公司进一步优化债务结构,节约财务成本,增强公司的竞争力,有利于公司长期健康发展。

(七)对外担保情况

截至2020年12月31日,发行人对外担保金额为292,367.14万元,具体情况如下表所示:

截至2020年12月31日发行人对外担保明细表

单位:万元

被担保单位	与发行人关系	担保金额	担保期限	担保形式
遂宁市天泰实业有限责任公司	非关联方	6,600.00	2016.9-2021.9	保证担保
遂宁市天泰旅游投资开发有限公司	非关联方	35,000.00	2019.10-2021.10	保证担保
遂宁市天泰旅游投资开发有限公司	非关联方	3,000.00	2017.12-2022.12	保证担保
遂宁市天泰实业有限责任公司	非关联方	3,317.17	2016.8-2021.8	保证担保
遂宁市天泰旅游投资开发有限公司	非关联方	8,489.97	2020.4-2023.4	保证担保及抵押担保
遂宁市瑞丰现代农业投资有限公司	非关联方	5,000.00	2020.3-2021.3	保证担保
遂宁市天泰鸿鑫建材有限公司	非关联方	3,500.00	2020.7-2023.7	保证担保
四川盈诚实业有限责任公司	非关联方	6,860.00	2019.6-2021.6	保证担保
四川盈诚实业有限责任公司	非关联方	15,000.00	2019.9-2021.9	保证担保
四川盈诚实业有限责任公司	非关联方	14,500.00	2020.8-2021.8	保证担保
四川盈诚实业有限责任公司	非关联方	12,000.00	2020.6-2021.6	保证担保
四川盈诚实业有限责任公司	非关联方	45,100.00	2020.3-2023.3	保证担保
遂宁市开祺资产管理有限公司	非关联方	1,800.00	2019.7-2021.7	保证担保
遂宁祥安农业开发有限公司	非关联方	5,000.00	2020.12-2021.12	保证担保
四川威斯腾物流有限公司	非关联方	10,700.00	2017.1-2025.1	保证担保
遂宁天一投资集团有限公司	非关联方	34,500.00	2020.3-2025.3	保证担保
遂宁市富源实业有限公司	非关联方	16,000.00	2020.3-2027.3	保证担保
遂宁市开祺资产管理有限公司	非关联方	10,000.00	2020.8-2021.8	保证担保
四川盈诚实业有限责任公司	非关联方	9,000.00	2020.4-2023.4	存单质押担保
合计		**292,367.14**		

四、发行受限资产情况

截至2020年12月31日,发行人受限资产情况如下表:

截至2020年12月31日发行人受限资产明细表

单位:万元