



鼎津投资
Dingjin Invest

天津蓟州新城建设投资有限公司债权转让计划

发 行 人：天津蓟州新城建设投资有限公司
担 保 方：天津津晟通建筑工程有限公司

仅限合格投资者

目录

CONTENTS

1

产品简介

2

发行方简介

3

担保方简介

4

项目亮点

仅限合格投资者



01

产品简介

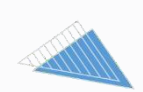
- 产品要素
- 天津市简介
- 蓟州区介绍

产品基本要素

产品名称	天津蓟州新城建设投资有限公司债权转让计划
发行人	天津蓟州新城建设投资有限公司
担保方	天津津晟通建筑工程有限公司
登记机构	宜春浩博资产服务有限公司
产品规模	总规模贰亿元（¥20,000.00万元） 分期成立
投资期限	12个月
投资者类型	个人或机构合格投资者
认购起点金额	初始认购金额为30万元，高于起点金额以人民币1万元整数倍递增。
增信措施	1. 天津津晟通建筑工程有限公司承担连带责任保证担保； 2. 发行方提供其名下的30000万元应收账款作为质押担保并中登登记，质押率75%。



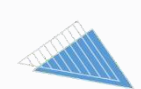
产品基本要素		
业绩比较基准	认购金额	12个月
	30万（含）-50万（不含）	8.5%
	50万（含）-100万（不含）	8.7%
	100万（含）-300万（不含）	9.0%
	300万（含）以上	9.3%
收益支付方式	<p>按自然季度付息，即每年的3月20日、6月20日、9月20日、12月20日为固定付息日。付息日起的十个工作日内完成投资人当期收益的支付。到期一次性支付本金及剩余收益，到期日起的十个工作日内完成投资人本金及剩余收益的支付。</p>	



天津

天津市是我国四个直辖市之一，位于环渤海经济圈的中心，是我国北方最大的沿海开放城市、我国北方国际航运中心和国际物流中心。天津市现辖和平区、河东区等16区，全市总面积1.19万平方千米。截至2021年，天津市常住人口总量1373万人，其中城镇常住人口1165万人，乡村常住人口208万人。城镇化率为84.88%，比2020年末提高0.18个百分点。

2022年，天津市实现地区生产总值16311.34亿元，按不变价格计算，比上年增长1.0%。分产业看，第一产业增加值273.15亿元，增长2.9%；第二产业增加值6038.93亿元，下降0.5%；第三产业增加值9999.26亿元，增长1.7%。一般公共预算收入达到1846.6亿元；居民人均可支配收入年均增长5.7%。2021年统计天津市居民人均可支配收入47449元，增长8.2%。其中，工资净收入29775元，增长8.9%；经营净收入3243元，增长15.9%；财产净收入4576元，增长7.9%；转移净收入9855元，增长4.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入51486元，增长8.0%；农村居民人均可支配收入27955元，增长8.8%，快于城镇居民增速0.8个百分点。城乡居民收入之比为1.84。



蓟州区介绍



天津——蓟州

蓟州区，古称无终、渔阳、蓟州，1913年改称蓟县，历史十分悠久，文化底蕴深厚。春秋时期称无终子国，战国时期称无终邑，秦代置无终县，属右北平郡管辖，隋大业年间改称渔阳县，唐开元十八年设置蓟州，渔阳县始属蓟州管辖，明初裁撤渔阳县，称蓟州，1913年改称蓟县。新中国成立后，属河北省辖县，1973年9月划归天津市，2016年7月28日，市委、市政府决定，撤销蓟县，设立蓟州区。2016年12月，蓟州区第一次党代会、人大会议、政协会议相继召开，蓟州区名称正式使用。

蓟州区位于天津市最北部，地处京、津、唐、承四市之腹心。全区总面积1590平方公里，下辖26个乡镇、一个城区街道办事处、949个行政村、31个居委会，常住人口79.55万人。

2020年，蓟州区签约重点项目30个，投资额146.8亿元。京津冀重点项目25个，投资额96.5亿元。其中：签约北京地区重点项目16个，投资额91.5亿元；签约天津地区重点项目9个，投资额5亿元。全区实际利用内资23.36亿元；实际利用外资45.17万美元。

2022年实现地区生产总值279.33亿元；一般公共预算收入20.54亿元；一般公共预算支出92.80亿元；居民人均可支配收入达到33073元。被认定为2021年全国休闲农业重点县，增长稳定，疫情过后区域经济比较活跃。

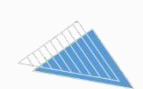


02

发行方简介

天津蓟州新城建设投资有限公司

仅限合格投资者



发行方简介



天津蓟州新城建设投资有限公司为保护于桥水库生态环境，保障天津人民饮用水安全。按照市委、市政府部署要求，区委、区政府按照“南迁北管”的原则，2010年打响了于桥水库水源地的保卫战，组建新城公司，实施了库区移民工程。2011年1月19日，区政府同意授权新城公司作为天津市蓟县新城示范小城镇（一期）及于桥水库环境治理建设项目投融资建设主体，负责项目投融资、土地整理、建设开发等工作，注册资本金220亿元，股东为天津广成投资集团有限公司，实际为天津市蓟州区国有资产监督管理委员会100%控股，总资产590.76亿元，流动资产合计316.37亿元，主体评级AA。



发行方简介-评级

天 天津蓟州新城建设投资有限公司

法定代表人 刘乃斌 成立日期 2010/11/16
行 业 建筑装饰 注册资本 220.00亿元
公司实控人 天津市蓟州区人民政府国有资产监督管理委员会
注册地址 天津市蓟州区州河湾镇香林路1-20号
经营范围 城镇建设投资；基础设施建设；房地产开发与经营；房屋买卖、租赁服务；房屋建筑工程施工。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行政许可的，凭批准文件、证件经营。）

股东 SHAREHOLDER

股东	持股	持股比例
天津广成投资集团有限公司	220.00亿股	100.00%

主体评级 CORPORATE CREDIT RATING



AA

2016/01/01

2017/01/01

2018/01/01

2019/01/01

2020/01/01

2021/01/01

2022/01/01

2023/01/01

■ 中诚信证评

发行方简介-财务状况

财务分析 FINANCIAL ANALYSIS

01. 主要财务指标

指标名称	2021年年报	2020年年报	2019年年报	2018年年报	2017年年报
总资产(亿元)	-	-	-	-	-
净资产(亿元)	-	-	-	-	-
货币资金(亿元)	-	-	-	-	-
营业收入(亿元)	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00
归母净利润(亿元)	-	-	-	-	-
总负债(亿元)	-	-	-	-	-
有息债务(亿元)	231.59	284.35	262.92	291.42	291.55
短期债务(亿元)	52.76	63.79	79.68	118.53	45.87
总资产报酬率(%)	0.40	0.34	0.58	1.84	0.95
净资产收益率(%)	0.70	0.54	1.33	4.07	1.81

04. 应收款项

应收账款前5名

2021年年报

单位名称	余额(亿元)	占比(%)
天津市州区财政局	29.32	-
天津市蓟州区发展和改革委员会	3.18	-
合计	32.51	-

02. 主营构成

其中**公益性**、**经营性**及其他业务占比依次为**96.56%**、2.15%、1.29%。



序号	主营业务	主营类型	主营收入(亿元)	占比(%)
1	土地整理	公益性	16.60	62.10
2	安置房	公益性	7.04	26.32
3	工程项目建设	公益性	2.18	8.15
4	物业及租金	经营性	0.50	1.88
5	其他业务收入	其他	0.34	1.29
6	酒店餐饮	经营性	0.06	0.22
7	农业	经营性	0.01	0.05

03. 政府补助

项目名称	2022年	2021年	2020年
政府补助	-	3.61亿	9.01亿

其他应收账款前5名

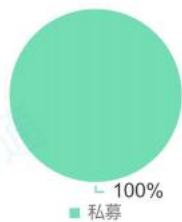
2021年年报

单位名称	余额(亿元)	占比(%)
天津市规划和自然资源局药州分局	4.04	20.40
天津广成投资集团有限公司	3.51	17.70
天津中翔新中房地产开发有限公司	3.21	16.19
天津广成宏盛基础设施投资有限公司	2.80	14.14
天津津农蓟丰农业产业开发有限公司	2.60	13.13
合计	16.15	81.56

发行方简介-融资情况

债券融资 BOND FINANCING

截止最新,债券存量规模6.10亿元,债券5只。其中私募债6.10亿元,占比100.00%。



1-3年 6.10 亿

债券代码	债券简称	债券类型	债券评级	发行日期	票面利率 (%)	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	到期日期
162482	19蓟州01	私募债	-	2019/11/07	7.20	5.00	5.00	2024/11/07
167073	20蓟州03	私募债	-	2020/06/17	7.50	0.60	0.60	2025/06/17
167365	20蓟州04	私募债	-	2020/07/29	7.50	0.50	0.50	2025/07/29
177062	20蓟州05	私募债	-	-	-	-	-	-
178103	21蓟州01	私募债	-	-	-	-	-	-

授信额度 CREDIT LINE

截止最新,公司获得授信额度 301.90 亿元,已使用 295.89 亿元,未使用 6.01 亿元。



截止日期	已使用 (亿元)	未使用 (亿元)
2020/12/31	295.89	6.01
2020/06/30	287.79	12.01
2020/03/31	243.63	10.17
2019/12/31	231.43	10.17
2019/09/30	239.27	30.02
2019/06/30	236.28	33.01

对外担保 EXTERNAL GUARANTEE

报告期	担保金额(亿元)	净资产(亿元)	占比(%)
2022/06/30	9.78	267.17	3.66
2021/12/31	11.24	267.29	4.20
2021/06/30	18.43	233.44	7.89
2020/12/31	41.08	169.88	24.18
2020/06/30	31.48	169.47	18.58

发行方简介-平台地位

城投评分 THE SCORE OF CITY INVESTMENT COMPANY

天津蓟州新城建设投资有限公司 城投评分为**2.60**。其中，地区信用评分2.58分，平台信用评分2.62分。全省排名38/115。

一级指标	得分	二级指标	得分
地区信用 (40%)	2.58	经济实力(32%)	2.18
		财政实力(39%)	2.76
		债务负担(13%)	0.02
		产业情况(8%)	5.00
		舆情(8%)	5.00
		小计	2.58
平台信用 (60%)	2.62	政府支持力度(30%)	4.29
		经营实力(22%)	1.54
		债务负担(21%)	2.66
		偿债能力(11%)	1.91
		市场因素(8%)	1.00
		舆情(8%)	1.87
		小计	2.62
城投评分			2.60

区域经济

公司归属地为天津市蓟州区。据 2022年 地方政府官网最新统计数据披露，GDP 为279.33亿元，同比增长-0.30%，一般公共预算收入为20.54亿元，一般公共预算支出为92.80亿元，地方政府债务余额为286.28亿元。

指标	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年
经济					
GDP(亿元)	279.33	250.40	230.34	219.62	381.66
GDP增速(%)	-0.30	5.00	0.20	1.00	4.80
固定资产投资(亿元)	73.00	-	-	110.00	-
进出口总额(亿美元)	-	0.64	0.54	-	-
社会消费品零售总额(亿元)	55.58	55.45	53.84	175.22	173.66
城镇居民人均可支配收入(元)	-	39807.00	36861.00	35623.00	33256.00
人口(万人)	-	79.08	79.55	81.00	81.00
财政					
一般公共预算收入(亿元)	20.54	22.52	20.50	25.09	27.83
税收收入(亿元)	-	12.35	11.88	13.54	15.83
政府性基金收入(亿元)	-	11.96	25.07	23.15	26.05
国有资本经营收入(亿元)	-	293.72	-	0.02	-
一般公共预算支出(亿元)	92.80	115.68	81.52	80.92	89.80
债务					
地方政府债务余额(亿元)	286.28	278.90	185.00	104.85	80.86
地方政府债务限额(亿元)	295.22	278.91	276.71	104.90	80.90
财政自给率(%)	22.13	19.47	25.15	31.00	30.99
负债率(%)	102.49	111.38	80.32	47.74	21.19
债务率(宽口径)(%)	2816.85	174.04	1217.34	977.46	892.96

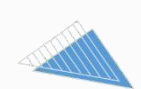


03

担保方简介

天津津晟通建筑工程有限公司

仅限合格投资者



担保方简介



天津津晟通建筑工程有限公司（以下简称：津晟通公司）成立于2017年8月10日，是天津蓟州新城建设投资有限公司出资成立的全资子公司，注册资金2亿元。公司具有建筑工程施工总承包三级资质,市政公用工程施工总承包三级资质、地基基础工程专业承包三级资质、劳务分包不分等级。经营范围为建设工程施工，城市生活垃圾经营性服务。体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);市政设施管理，土石方工程施工，生态保护区管理服务；健身休闲活动，休闲观光活动;城市公园管理;居民日常生活服务；游乐园服务；停车场服务；集贸市场管理服务；市场营销策划；城市绿化管理；园林绿化工程施工；树木种植经营；农作物栽培服务；园艺产品种植；礼品花卉销售；花卉种植；食用农产品批发；食用农产品零售；蔬菜种植；水果种植；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑工程机械与设备租赁；水泥制品销售；建筑用钢筋产品销售。截至2022年7月底，津晟通公司资产总额24.88亿元，负债总额15.7亿元，净资产9.18亿元，资产负债率63.1%，其中金融负债包括天津农商行6.1亿元，威海银行5.7575亿元，北方信托2.9908亿元，齐鲁银行940万元，存量贷款余额14.9423亿元。本年累计主营业务收入7亿元。津晟通公司采用总包直营模式：由公司核定工程施工成本，由项目部进行施工管理，工程项目均依法、依规进行公开招投标。目前承接包括于桥水库生态保护，蓟州区森林生态修复与综合提升，新城公乐亭湿地提升改造，新城州河地块新开景观河道清淤、生态提升改造，湖璟中心（湖璟苑）室外给排水、道路管网配套、庭院景观绿化、室外道路及铺装等二十余项在建工程。预计2023年底可实现工程款收入13亿元。





04

产品亮点

- AA平台发行
- 国企强担保
- 足额应收账款质押
- 地区财政、经济实力强

产品亮点

亮点一 依托纯直辖市政府平台公司，还款来源有保障

天津蓟州新城建设投资有限公司，注册资本金220亿元，股东为天津广成投资集团有限公司，实际为天津市蓟州区国有资产监督管理委员会100%控股，总资产590.76亿元，流动资产合计316.37亿元，主体评级AA。主要负责天津市蓟县新城示范小城镇（一期）及于桥水库环境治理建设项目投融资建设主体，负责项目投融资、土地整理、建设开发等工作，偿债能力强，违约风险极低。

亮点二 国企担保

天津津晟通建筑工程有限公司（以下简称：津晟通公司）成立于2017年8月10日，是天津蓟州新城建设投资有限公司出资成立的全资子公司，注册资金2亿元。实际控制人为蓟州区人民政府，是最大的基础设施施工单位承接包括于桥水库生态保护，蓟州区森林生态修复与综合提升，新城公乐亭湿地提升改造，新城州河地块新开景观河道清淤、生态提升改造，湖璟中心（湖璟苑）室外给排水、道路管网配套、庭院景观绿化、室外道路及铺装等二十余项在建工程。预计2023年底可实现工程款收入13亿元，担保能力强。

亮点三 足额应收账款质押

发行人将名下30000万元应收账款进行质押，还款来源稳定，安全边际高！

亮点四 区域经济优势

蓟州区位于天津市最北部，地处京、津、唐、承四市之腹心。全区总面积1590平方公里，下辖26个乡镇、一个城区街道办事处、949个行政村、31个居委会，常住人口79.55万人。2022年实现地区生产总值279.33亿元；一般公共预算收入20.54亿元；一般公共预算支出92.80亿元；居民人均可支配收入达到33073元。被认定为2021年全国休闲农业重点县，增长稳定，疫情过后区域经济比较活跃。



鼎津投资

Dingjin Invest

THANKS



仅限合格投资者