

# 天津蓟州新城债权二号

挂牌方：天津蓟州新城建设投资有限公司  
担保方：天津津晟通建筑有限公司



# 目 录

CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途
- ⑤ 风控措施
- ⑥ 还款来源
- ⑦ 亮点总结

# 产品要素表

**产品名称：** 天津蓟州新城债权二号

**挂牌方：** 天津蓟州新城建设投资有限公司 (AA)

**资金用途：** 用于新城示范小城镇（一期）及于桥水库环境治理项目施工，及补充企业流动资金。

**产品规模：** 不超过人民币10000万元

**产品存续期：** 12个月，每自然季度末月的20号支付收益，到期后一次性支付本金及最后一期投资收益。

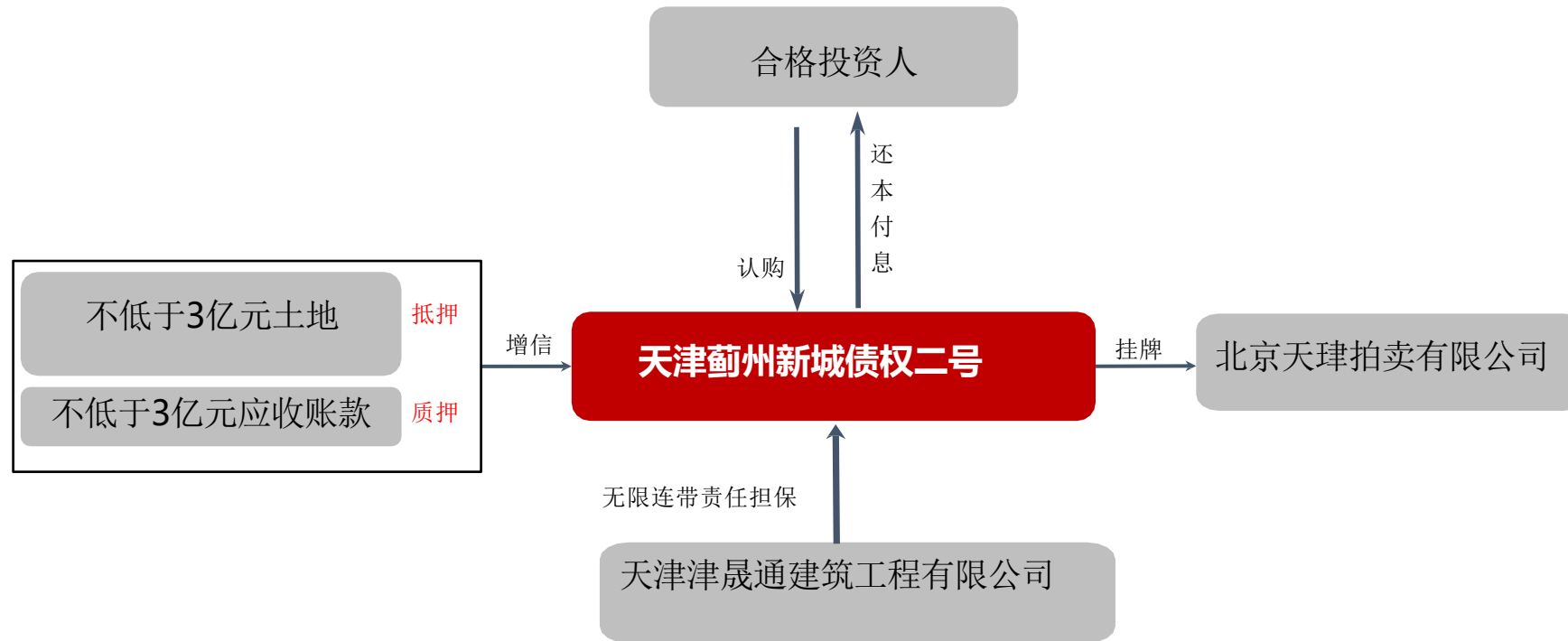
**预期收益率：**

认购金额	预期收益率
10万元 (含) -50万元 (不含)	8.4%
50万元 (含) -100万元 (不含)	8.7%
100万元 (含) -300万元 (不含)	9.0%
300万元 (含) 以上	9.3%

**增信措施：**

- 1、天津蓟州新城建设投资有限公司提供不低于3亿元应收账款进行质押。
- 2、天津津晟通建筑工程有限公司为本产品提供无限连带责任担保。
- 3、天津蓟州新城建设投资有限公司为本产品提供价值不低于3亿元的城镇住宅用地抵押担保。

# 产品结构图



# 目 录

CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途
- ⑤ 风控措施
- ⑥ 还款来源
- ⑦ 亮点总结

## 2 区域介绍

### ● 天津

天津，简称“津”，别称津沽、津门，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，国务院批复确定的环渤海地区的经济中心。截至2018年，全市下辖16个区，总面积11966.45平方千米，2021年全市GDP超过**15600亿元人民币**。

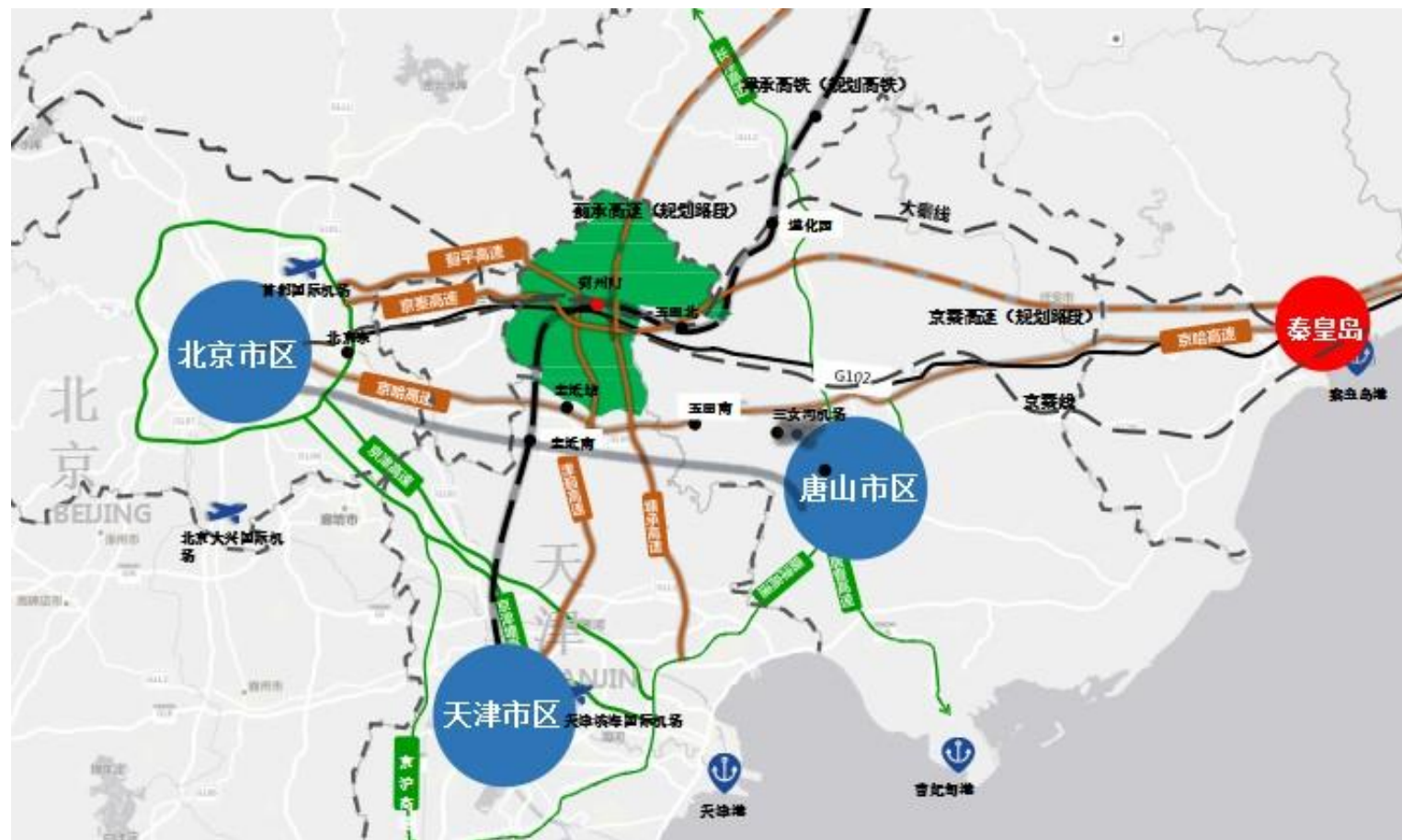
2021年，**全市一般公共预算收入2141亿元**，完成预算101.2%，比上年增长11.3%。其中：地方税收收入**1621.9亿元**，增长8.1%；非税收入**519.1亿元**，增长22.7%。区域经济及财政实力强大。

## 2 区域介绍

### ● 天津市蓟州区

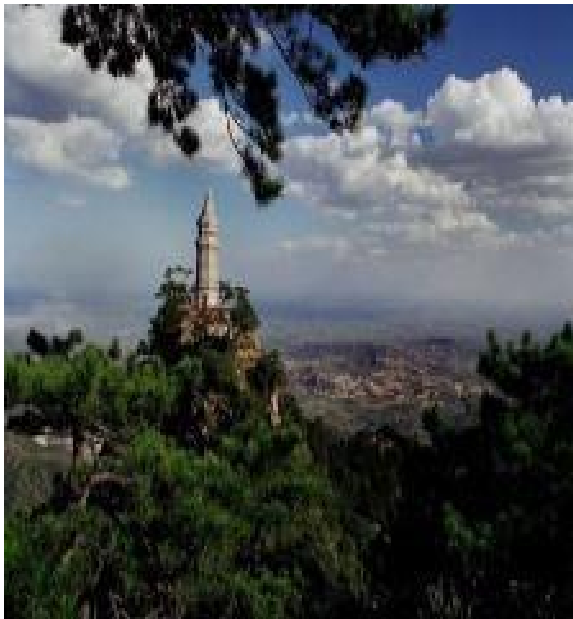
蓟州区是天津市唯一的半山区，素有天津市“后花园”之称，农业发达，被列为**全国生态示范县和首家绿色食品区**。蓟州区是天津市历史文化名城，是“全国首批生态环境建设示范县”和“全国环保模范城区”。

蓟州区位于**北京和天津经济圈的交汇点**，区位优势显著，发展前景向好，地处京、津、唐、承四市之腹心，距北京88公里，处于**首都1小时交通经济圈内**，是**北京和天津经济圈的交汇点**，区位优势显著，发展前景向好。津蓟高速公路，京哈、津围、邦喜、宝平等干线公路和县乡公路纵横交织，四通八达。



## 2 区域介绍

**旅游资源：**形成旅游聚集效应。蓟州自然风光秀丽，名胜古迹众多，现已形成盘山、黄崖关长城、翠屏湖、城內古文物、中上元古界、八仙山和九龙山等一批重点旅游景区和度假区。其中黄崖关长城列为世界文化遗产，盘山列为国家级风景名胜区，中上元古界被国务院批准设立为国家级地质公园，八仙山列为国家级原始次生林自然保护区，九龙山列为国家森林公园。蓟州城内还有国家重点保护的千年古刹独乐寺和白塔寺等文物古迹。



**经济及财政情况：**蓟州区2021年地区生产总值完成238亿元，按可比口径增长6%；一般公共预算收入完成21.6亿元，同比增长5.3%，其中区级税收完成12.3亿元，占比达到56.9%；全社会固定资产投资结构日趋优化；城乡居民人均可支配收入年均增长7.1%。



# 目录

CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途
- ⑤ 风控措施
- ⑥ 还款来源
- ⑦ 亮点总结

## 3.1 发行人（天津蓟州新城建设投资有限公司）

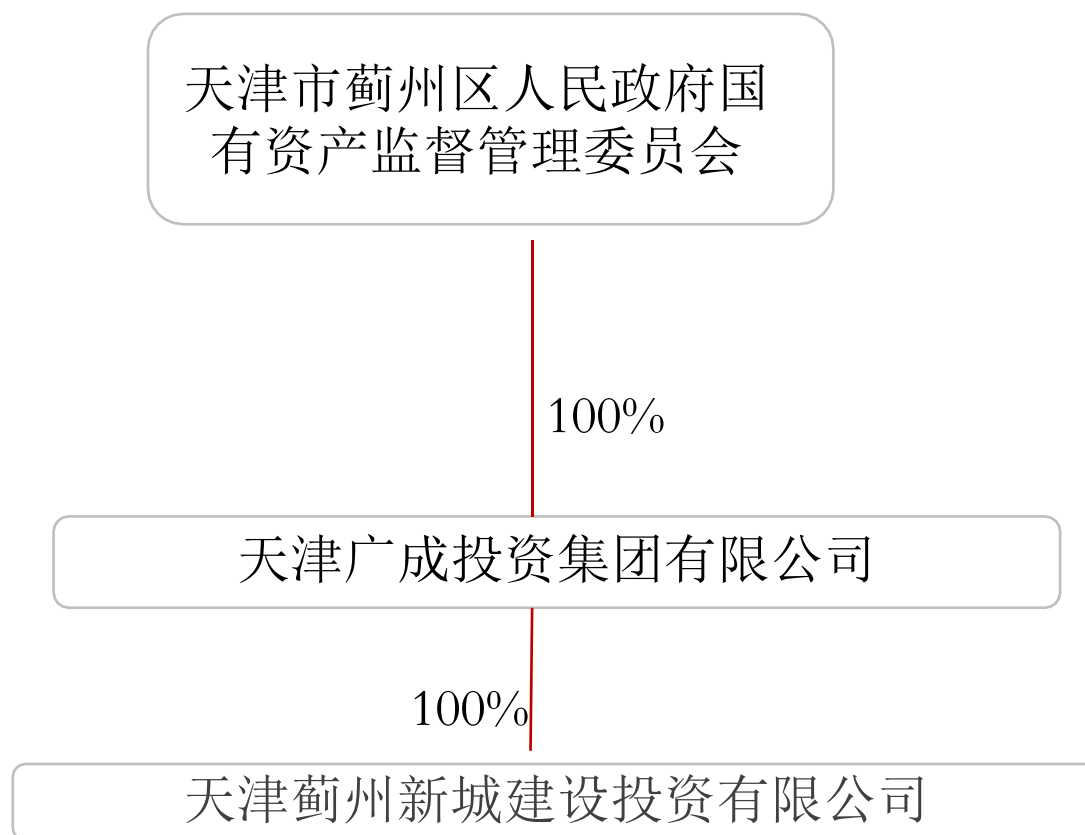
### ● 股东背景

天津蓟州新城建设投资有限公司（AA）成立于2010年11月，注册资本**81亿**，由天津广成投资集团有限公司（AA）全资控股，实控人为天津市蓟州区国资委。

### ● 主营业务

天津蓟州新城建设投资有限公司（AA）作为蓟州区**主要的基础设施建设和运营主体**，主要负责蓟州区内的土地整理、基础设施建设、委托代建等业务及蓟州新城地区的安置房建设和项目工程建设业务，业务具有一定**垄断性**，且能持续获得政府及股东在业务开展、资本补充、财政补贴等方面的较大支持。

股权结构图：



# 3.1 发行人（天津蓟州新城建设投资有限公司）

根据“全国企业信用信息公示系统”显示，天津蓟州新城建设投资有限公司无异常信息。

公司拥有良好的资信条件，截至目前，与2家政策性银行、多家国有银行、城商银行、租赁公司、信托公司达成合作，建立了长期稳定且优质的信贷合作关系。另外，公司于2019年于香港联交所发行一支美元债，成为天津市为数不多的成功发行境外债的国有企业。

经联合资信评估有限公司评估，天津蓟州新城建设投资有限公司**主体评级AA，债项评级AA**，评级展望维持稳定。

## 天津蓟州新城建设投资有限公司 主体长期信用评级报告

评级结果：

主体长期信用等级：AA

评级展望：稳定

评级时间：2020年5月21日

本次评级使用的评级方法、模型：

名称	版本
城市基础设施投资企业信用评级方法	V3.0.201907
城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）	V3.0.201907

注：上述评级方法和评级模型均在联合资信官网公开披露

本次评级模型打分表及结果：

指示评级	bbb	评级结果			AA
		评价内容	评价结果	评价要素	
经营风险	B	经营环境	宏观和区域风险	3	
			行业风险	3	
		自身竞争力	基础素质	2	
			企业管理	2	
			经营分析	1	
财务风险	F5	现金流	资产质量	3	
			盈利能力	2	
		现金流量	资本结构	4	
			资本结构	3	
			偿债能力	5	

调整因素和理由		调整子级
政府支持		3
股东支持		3

注：经营风险由低至高划分为A、B、C、D、E、F共6个等级，各级因子评价划分为6档，1档最好，6档最差；财务风险由低至高划分为F1—F7共7个等级，各级因子评价划分为7档，1档最好，7档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点：

天津蓟州新城建设投资有限公司（以下简称“公司”）是天津市蓟州区重要的基础设施投融资及建设主体，负责蓟州区重点项目的建设。蓟州区位于北京和天津经济圈的交汇点，区位优势显著。联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了公司在项目资金平衡、土地指标周转、资金注入、财政补助和融资贷款等方面获得了有力的外部支持。同时，联合资信也关注到公司存货、预付款项及应收类款项对公司资金形成很大占用，受限资产规模较大，用于平衡基建项目支出的土地出让进度滞后，货币资金下降较快，短期偿债压力大等因素可能对公司经营和偿债能力带来的不利影响。

目前公司在建项目进度正常，随着项目配套土地陆续出让，公司收入规模保持增长，预计未来随着土地出让的逐步推进，公司现金流状况有望得到改善。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险很小。

优势

1. 蓟州区区位优势显著，公司外部发展环境良好。蓟州区处于北京和天津经济圈的交汇点，与周边省市的交通较为便利，为公司发展提供了良好的外部环境。
2. 区域专营性强。公司作为蓟州新城范围内唯一的开发建设主体，业务定位明确，专营优势突出。
3. 持续获得有力的外部支持。公司在项目资金平衡、土地指标周转、安置房及配套设施优惠政策、资金注入、财政补助和融资增信等方面获得了有力的外部支持。

## 3.2 担保人（天津津晟通建筑工程有限公司）

### ● 股东背景

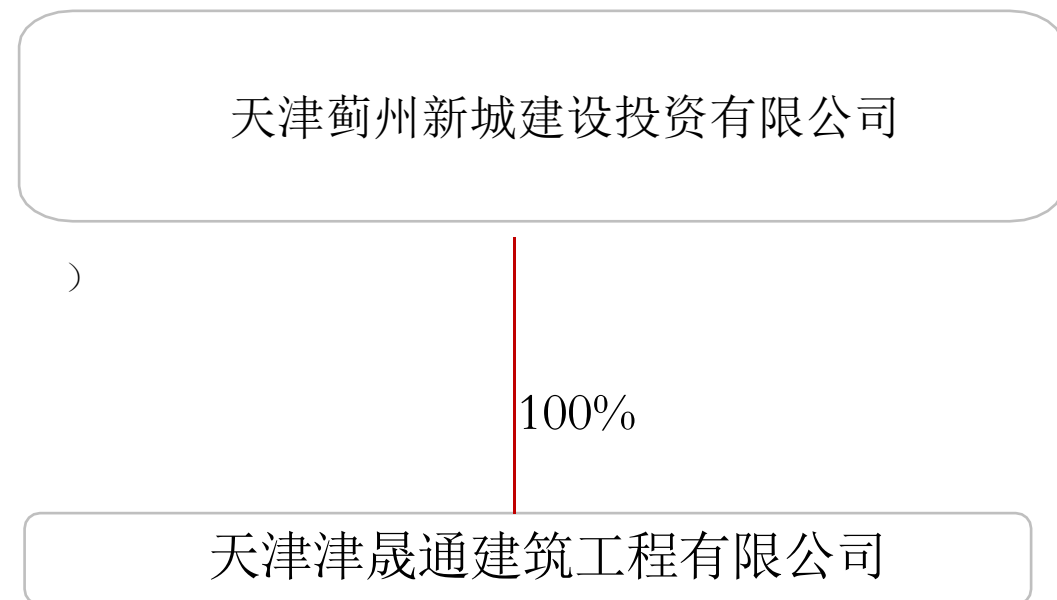
天津津晟通建筑工程有限公司成立于2017年8月10日，注册资本20000万元人名币，总资产33亿元，是经天津蓟州区政府批准，由天津蓟州新城建设投资有限公司组建的，实际控制人为蓟州区国资委。

### ● 主营业务

天津津晟通建筑工程有限公司的经营范围为：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。）

股权结构：



# 目 录

CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途**
- ⑤ 风控措施
- ⑥ 还款来源
- ⑦ 亮点总结



## 4.1 资金用途:

### ● 补流

用于天津蓟州新城建设投资有限公司补充流动性资金

### ● 并用于

用于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

## 4.2 项目情况（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）

于桥水库位于天津市蓟州区蓟州新城东，为引滦入津的调蓄水库，2008年被国家列入全国饮用水水源地名录，是天津的饮用水源地。

近年来由于库区周边经济活动增多、库区人口增长，加之引滦上游来水水质变差，使于桥水库水质受到较大影响。天津市委、市政府对于桥水库的治理十分重视，然而水库污染治理问题涉及面广，并非单一的环境治理问题，还包括移民的妥善安置问题。因此，蓟州区提出将水库治理与库区移民结合进行，进行蓟县新城示范小城镇（一期）及于桥水库环境治理建设。

蓟县新城示范小城镇（一期）及于桥水库环境治理建设项目，自2014年项目调整批复后，按照调整后思路和方案项目有序推进。但随着近年来经济的发展，农民生活水平的快速提高，农民对住房条件要求飞跃增长；受经济环境与土地市场影响，项目债务压力增加，财务费用严重增加等等。为促进蓟县小城镇项目建设的可持续发展，加快蓟县新城的建设，根据目前项目实施过程中出现的问题，蓟县拟对项目进行再次调整。



## 4.2 项目情况（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）

公司对蓟县新城一期项目现状情况进行调查，结合蓟县调整思路提出项目调整方案。主要包括：

1、项目范围调整。本次调整将原出让区范围的锦翠园与锦华园地块共 11.77 公顷调整为安置房建设地块，即安置区总用地面积调整为 229.96 公顷，出让区用地面积调整为 1050.97 公顷，项目建新区总用地与一次调整后一致，为 1280.93公顷。拆旧复垦区增加 13 个村庄，用地面积由 503.5 公顷调整为 674.47公顷。项目总用地面积由 1784.43 公顷调整为 1955.39 公顷。

2、建设规模调整。农民安置用房建设规模由 307.46 万平方米调整为 332.16 万平方米；基础设施建设范围不做调整，仍为 13.48 平方公里；土地整理认为建新区 1280.93 公顷范围，同时对建新区范围土地进行整理；拆旧复垦面积调整为 674.47 公顷。

3、投融资规模调整。根据项目建设规模调整情况及目前已发生投资情况，预估项目调整后投资额约 368.80 亿元，较一次调整批复额237.71 亿元，增加约 131.09 亿元。项目拟融资额度由一次调整批复的166.00 亿元，增加至 295.00 亿元，增加约129.00 亿元。

4、调整项目投资规模。项目投资由原批复的237.71亿元，调增131.09亿元，调整到368.80亿元，其中：工程费用126.58亿元（包括安置房建设费用107.23亿元，基础设施建设费用19.34亿元）土地整理及复垦费用107.52亿元，工程建设其他费用24.28亿元，预备费 1.16亿元，建设期利息109.26亿元。



## 4.2 项目情况（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）

经测算，项目总投资约**368.7995亿元**，包括安置房建设费用**107.2315亿元**（建安工程**97.8742亿元**，室外工程**9.3573亿元**），基础设施建设费用**19.3445亿元**，土地整理及复垦费用**107.5166亿元**，工程建设其他费用**24.2835亿元**，预备费**1.1649亿元**。

经测算，本项目计算期内土地出让收益为**353.46亿元**，平衡地块土地出让收益为**49.41亿元**。本项目安置地块锦华园和锦翠园通过招拍挂方式获得，故土地出让收入加入这2个地块，共**2.67亿**。全部安置房共计销售收入**26亿**。

项目总投资**368.7995亿元**，所需资金由建设单位筹措，资金来源包括资本与融资资金，其中：资本金**73.7995亿元**，约占项目总投资**20%**；拟融资**295.00亿元**，约占项目总投资的**80%**。2021至2023年仍需要投入约**30亿**。

依据上述计算，项目在计算期内**总投资约368.7995亿元**，可实现各项收入约**431.54亿元**。


# 目 录

CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途
- ⑤ 风控措施**
- ⑥ 还款来源
- ⑦ 亮点总结



## 5.1 风险防范措施

- 1、天津津晟通建筑工程有限公司作为担保人，为本项目提供**无限连带责任担保**；
  - 2、发行人以其持有的价值不低于30000万元的应收账款为本项目提供质押担保，实际抵押率**不超过50%**；
  - 3、发行人以其持有的价值不低于30000万元的**住宅用地**为本项目提供抵押担保。  
(不动产权证书号码：津(2017)蓟州区不动产权第1009868号)
- 

# 目 录

CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途
- ⑤ 风控措施
- ⑥ 还款来源**
- ⑦ 亮点总结



## 6.1 还款来源

- **第一**

天津蓟州新城建设投资有限公司的营业收入及其资产收入；

- **第二**

担保人天津津晟通建筑工程有限公司提供无限连带责任担保，担保人代偿作为第二还款来源。

- **第三**

通过处置应收账款质权或将处置发行人的抵押物作为补充来源。



# 目 录

## CONTENTS

- ① 产品要素
- ② 区域情况分析
- ③ 交易主体情况
- ④ 资金用途
- ⑤ 风控措施
- ⑥ 还款来源
- ⑦ 亮点总结

## 7.1 产品亮点



### 强大的政府支持

在土地使用政策、土地收益返还支持政策、税收返还支持政策、政府补助和专项建设资金支持政策方面获得了区委、区政府的有力支持。



### 交易对手强大

融资方为天津市**蓟州区国资委**下辖国有公司，是蓟州区主要的基础设施建设和运营主体，**主体评级AA**，**总资产548.8亿元**，还款能力强；



### 足值应收账款质押

融资人提供其持有的价值不低于**30000万元**的应收账款为本项目提供抵押担保，并做**确权及登记**，**实际质押率不超过50%**。



### 资金用途明确

用于补充流动性资金或用于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。



### 区域经济发达

天津是中华人民共和国省级行政区和直辖市。2021年，全市一般公共预算收入**2141亿元**，完成预算101.2%，比上年增长11.3%；

蓟州区位于北京和天津经济圈的交汇点，区位优势显著，发展前景向好，蓟州区2021年地区生产总值完成**238亿元**，按可比口径增长6%；一般公共预算收入完成**21.6亿元**，同比增长5.3%，其中区级税收完成12.3亿元，占比达到56.9%。



# THANK YOU

感谢聆听