

天津蓟州新城项目简版推介

应收账款收益权转让项目概要		
项目简称	天津蓟州新城建设投资应收账款收益权项目 1 号	
融资规模	5000 万	
融资期限	12 个月	
预期收益率 (税后)	30 万-50 万：8.5%	50 万-100 万：8.8%
	100 万-300 万：9.5%	300 万及以上：9.8%
付息方式	按季付息	
资金用途	本次融资资金用于天津市蓟县新型城镇化（棚户区改造）项目	
增信措施	<p>1、天津广成投资集团有限公司承担不可撤销的无限连带责任担保。</p> <p>2、天津蓟州新城建设投资有限公司将对应蓟州区土地整理中心金额不低于 7500 万元的应收账款进行质押。</p>	
项目亮点	<p>1、本项目交易对手为天津市蓟县区国资委下辖国有公司，是蓟州区最大的基础设施建设和运营主体，主体评级 AA，是多次发债主体，该公司主要负责蓟州区内的土地整理、基础设施建设等业务，具有一定垄断性。资产实力雄厚，盈利能力持续向好，违约风险较小。</p> <p>2、本项目担保方天津广成投资由蓟县区国资委直接控股，资产庞大，主体评级 AA，且有多次债券发行经历，也是当地主要的平台公司之一，担保方实力较强。</p> <p>3、由蓟州区土地整理中心确认的应收账款合法真实有效，1.5 倍覆盖本息，安全边际高。</p> <p>4、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，区域财政实力较强，增长稳定，区域经济发达。</p>	
还款来源	<p>第一还款来源：发行方持有的应收账款还款。</p> <p>第二还款来源：发行方的经营收入和再融资资金还款。</p> <p>第三还款来源：担保人经营收入还款。</p>	

<p>融资方介绍</p>	<p>天津蓟州新城建设投资有限公司成立于 2010 年 11 月，注册资本 81 亿，广成集团是其控股股东，向上追溯公司实际控制人为蓟州区国资委。作为蓟州区最大的基础设施建设和运营主体，该公司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。</p> <p>截至到 2018 年 12 月，公司总资产 540.9 亿元，流动资产合计为 330.74 亿元，全年营业收入 57.33 亿元。融资方最新主体信用评级 AA，债权评级 AA。公司区位优势明显，资产实力雄厚，盈利能力持续向好，无不良过往信用记录，违约风险较小。</p>
<p>担保方介绍</p>	<p>天津广成投资集团有限公司成立于 2009 年 3 月，注册资本 50 亿，是经天津蓟县政府批准，由蓟州区国有资产监督管理委员会和天津市蓟县土地整理中心出资组建的，实际控制人为蓟州区国资委。截至 2019 年 7 月末，蓟州区国资委持股 97.60%，土地整理中心持股 2.40%。</p> <p>截止 2018 年 12 月，公司总资产 870.82 亿元，其中流动资产 569.26 亿元，资产实力雄厚。截止 2019 年 7 月，公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。公司具有国资背景，担保实力较强，风险控制水平较高。</p>
<p>转让标的情况</p>	<p>受让标的为天津蓟州城投（“债权人”）持有的对蓟州区土地整理中心（“债务人”）的应收债权。根据融资主体提供的资料，债权人与债务人于 2017 年 08 月 22 日因一级土地整理合作项目，签署编号为 JZTD-JZXC-TDZL01 的《一级土地整理合作协议》。债权人委托债务人进行土地整理，后续土地供应市场后，债务人将向债权方返还土地出让金。应收账款合法真实有效，文件及划款凭证齐具，金额足额覆盖融资金额，安全系数高。</p>
<p>蓟县区基本情况</p>	<p>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，距天津 115 公里，距承德 220 公里，距秦皇岛 236 公里，处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。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。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”。</p> <p>2018 年实现地区生产总值 381 亿元，按可比口径增长 4.2%；一般公共预算收入 27.8 亿元，相比 2017 年增长 9.8%；全社会固定资产投资 122 亿元；居民人均可支配收入达到 26488 元，增长 6%。区域财政实力较强，增长稳定，区域经济比较发达。</p>