

天津市辰悦建设投资有限公司债权转让计划



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

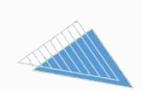
- 产品要素
- 天津市简介
- 北辰区介绍

产品基本要素

| | |
|--------|--|
| 产品名称 | 天津市辰悦建设投资有限公司债权转让计划 |
| 发行人 | 天津市辰悦建设投资有限公司 |
| 担保方 | 天津北辰科技园区管理有限公司 |
| 登记机构 | 宜春浩博资产服务有限公司 |
| 产品规模 | 总规模玖仟万元（¥90,000,000.00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20万元，高于起点金额以人民币1万元整数倍递增。 |
| 增信措施 | <ol style="list-style-type: none">1. 天津北辰科技园区管理有限公司承担连带责任保证担保；2. 发行方提供其名下的54100万元应收账款作为质押担保并中登登记，质押率16.63%；3. 发行方提供其名下预估价值800,000,000.00元辰翔大厦作为抵押担保。 |



| 产品基本要素 | | |
|--------|---|-------------|
| 业绩比较基准 | 认购金额 | 12个月 |
| | 20万（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，到期日起十个工作日内完成投资人本金及剩余收益的支付。</p> | |



天津市经济情况



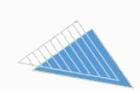
天津

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。截止2020年天津市常住人口1386.60万人。

全市地区生产总值15695.05亿元，按可比价格计算，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值225.41亿元，比上年增长2.7%；第二产业增加值5854.27亿元，增长6.5%；第三产业增加值9615.37亿元，增长6.7%。三次产业结构为1.4:37.3:61.3。

全年一般公共预算收入2141.04亿元，比上年增长11.3%，其中税收收入1621.87亿元，增长8.1%，占一般公共预算收入的比重为75.8%。主体税种均保持增长，增值税673.17亿元，企业所得税337.34亿元，个人所得税129.04亿元，分别比上年增长3.5%、8.6%和24.8%。全年一般公共预算支出3150.25亿元，与上年持平。其中，教育支出增长9.3%，社会保障和就业支出增长14.8%，卫生健康支出增长2.9%，住房保障支出增长7.4%。

全年引进北京地区投资项目1076个，到位资金1369.80亿元，增长8.5%，占全市内资比重超过40%。中央企业和单位在津新设机构173家，一批高质量项目落地，总投资1621亿元。滨海一中关村科技园累计注册企业突破3000家，宝坻京津中关村科技城等承接载体加快建设，京津合作示范区体制机制全面理顺。



北辰区介绍

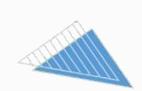


天津——北辰

北辰区是天津市下辖的市辖区，北辰是天津环城四区之一，位于中心城区北部，旧称北郊，依河傍水、民风淳朴、人杰地灵。区域面积478平方公里，辖9镇7街，常住人口近百万，是天津北部地区开发建设的重点区域，被誉为京津走廊的璀璨明珠、美丽天津北大门。

北辰科技园区是经国务院批准的全国54家高新技术产业园区之一，享受长期稳定的优惠政策。北辰科技园区被评为“全国最具竞争力开发区100强。”和“全国新能源产业园区100强”，园区作为中国京津塘高速公路高新技术产业带的重要组成部分和天津高端制造业的重要基地，依据国家的产业政策，确立的发展目标为：建立以高新技术产业为主导，重点开发机电一体化、汽车配件、新能源、生物医药和现代物流，并使二、三产业协调发展的外向型经济区域。

近年来，北辰区深入落实天津市委、市政府决策部署，在京津冀协同发展的大背景下，北辰将坚持双轮驱动，加快两个转型，抢抓全市多重战略叠加和城市建设管理体制改革的重大机遇，努力打造协同发展、产业高端、产城融合、生态宜居的北部新区。2020-2021年，面对国内外形势深刻复杂变化特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，经天津市统计局统一初步核算，2021年，GDP 为722.5亿元，一般公共预算收入为59.05亿元，税收收入41.62亿元一般公共预算支出为105.14亿元。



天津——北辰交通优势

区位优势

北辰区具有得天独厚的区位优势和地理位置，地处京津发展轴，临近高速公路、铁路、航空港及海港。根据天津市整体规划，北辰区将位于天津市三环线以内，这给北辰区的发展增加了强大的动力。

1. 空港

北辰区距北京国际机场90公里，距天津滨海机场10公里。

2. 海港

北辰区距天津港45公里，天津港是中国北方最大的综合性国际贸易港口，是连接东北亚和中西亚的纽带，可通航和停靠10万吨级船舶，与世界170多个国家和地区的300多个港口通航。

3. 铁路

北辰区距天津站10公里，距天津西站12公里，距全国六大铁路编组站之一的南仓站(货运枢纽)仅2公里。

4. 公路

京津塘、京福、京沪、津蓟、京津二线、112高速公路在北辰区附近设有出口，从北辰区驱车1个小时可达北京市中心。京津、津围、津渝、津保等12条国家级干道在园区周边组成天津地区最密集的交通网。

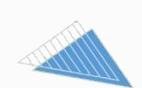


02

发行方简介

天津市辰悦建设投资有限公司

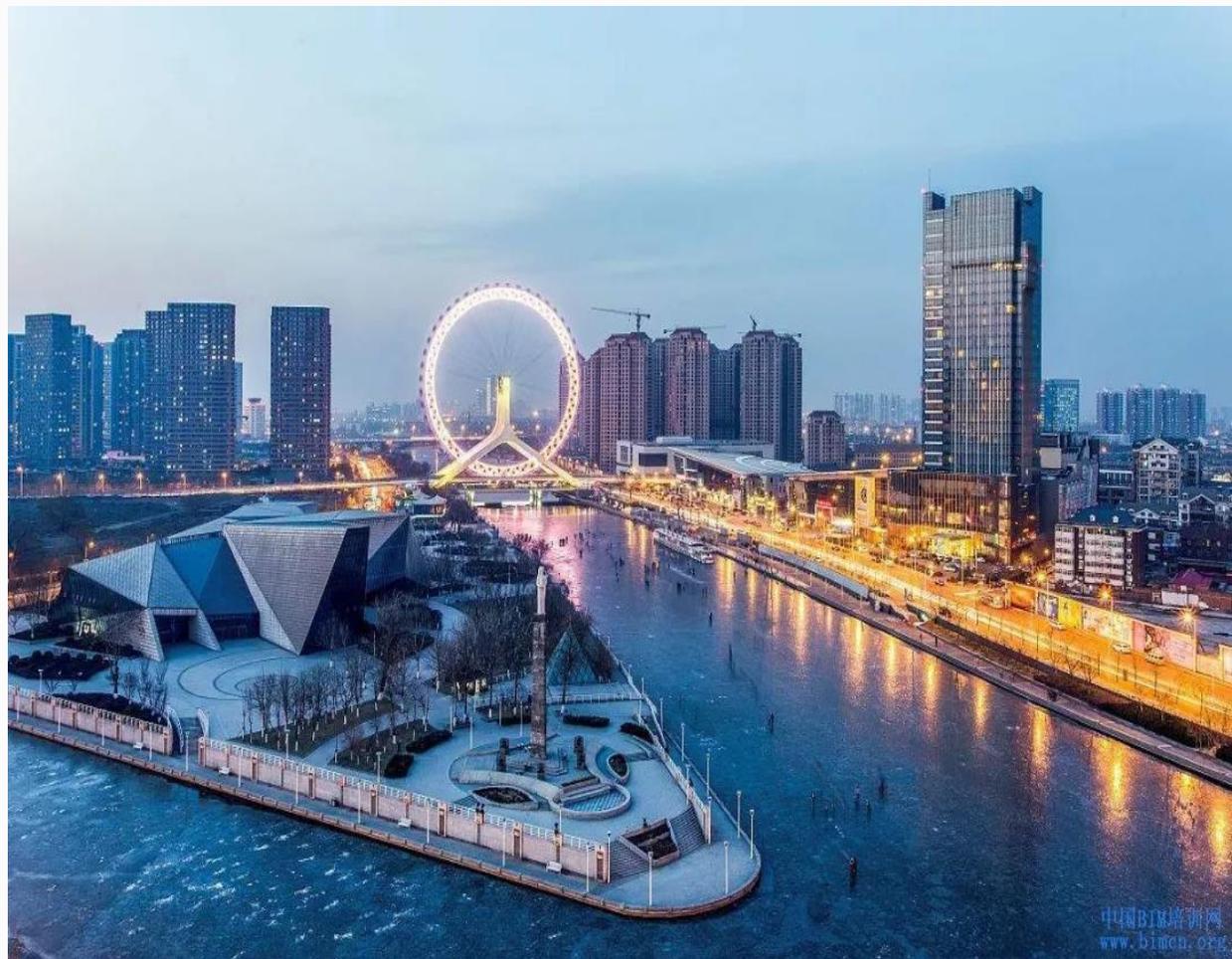
仅限合格投资者



发行方简介



天津市辰悦建设投资有限公司是大张庄示范镇（北区）建设平台公司，成立于2009年11月，注册资金3.6亿元。作为推进大张庄镇被列入天津市第三批开发建设示范小城镇建设发挥重要的作用。随着示范镇建设的深入推进，2016年12月国家级开发区——天津市北辰区科技园区总公司与大张庄镇人民政府共同合作，北辰开发区对辰悦公司增加注册资金至10亿元，规范平台公司运行、加快大张庄示范镇和产城融合示范区建设。辰悦公司主要从事小城镇建设投资、投资管理、土地整理、基础设施建设、房地产开发、自由设施租赁、建筑工程技术咨询等服务。辰悦公司是天津北辰经济技术开发区在保持高位快速发展的形势下，做出的又一重要战略举措，是北辰开发区拓展发展空间、转变发展模式的重要途径，承接着北辰经济技术开发区又一发展的重要增长极。





03

担保方简介

天津北辰科技园区管理有限公司

仅限合格投资者

担保方简介

天津北辰科技园区管理有限公司为了实施北辰区加快发展战略，促进天津市高新技术产业的发展，经北辰区委、区政府研究决定建立北辰科技园区，同时建立了天津新技术产业园区宜兴埠开发区总公司，设立时注册资本为 0.10 亿元，并于 1993 年 6 月 5 日取得了企业法人营业执照。1995 年 6 月 5 日，天津新技术产业园区宜兴埠开发区总公司更名为天津北辰科技园区总公司，后于 2020 年 12 月 31 日更名为天津北辰科技园区管理有限公司（简称“北辰科园”、“该公司”、“公司”）。2003 年 3 月，该公司注册资本由 0.10 亿元增加至 0.30 亿元；2009 年 9 月，公司注册资本由 0.30 亿元增加至 6.00 亿元，增资以企业未分配利润转增；2010 年 9 月，公司注册资本由 6.00 亿元增加至 8.00 亿元，增资以财政体制分成收入转增；2011 年 9 月，公司注册资本由 8.00 亿元增加至 11.00 亿元，增资以财政体制分成收入转增；2013 年 1 月，天津市北辰区人民政府批准并出具《关于增加天津北辰科技园区总公司注册资本金的请示的批复》，同意将财政体制分成收入 2.28 亿元作为投资款增加注册资本，公司注册资本由 11.00 亿元增加至 13.28 亿元。2013 年 6 月 9 日，北辰区人民政府批复同意北辰区人民政府国有资产管理委员会关于变更发行人投资主体的请示，将天津北辰科技园区管理委员会持有的发行人 100% 股权无偿划转给天津辰融投资控股有限公司（简称“辰融投资”）。截至 2021 年 6 月末，公司实收资本 20.50 亿元。该公司主要从事基础设施建设、土地开发整理和中小企业对外担保等业务。根据北辰政发[2014]29 号文，自 2014 年 10 月开始，天津北辰经济技术开发区统一管理北辰经济技术开发区、北辰科技园区（即环东发展区）、高端装备产业园1、医药医疗器械工业园和陆路港物流装备产业园。2017 年第一季度，公司对天津市辰寰工业园区管理有限公司（简称“天津辰寰”，原由天津市北辰区建设开发公司控股）增资 10.00 亿元后，成为控股股东并将其纳入合并范围。天津辰寰主要从事园区开发管理业务，主要负责医药医疗器械工业园和陆路港物流装备产业园的开发建设。天津辰寰并入之后，加上原负责的高端装备产业园和北辰科技园区，公司目前已是北辰经济技术开发区内最大的基础设施建设负责方。

担保方简介-评级

天 天津北辰科技园区管理有限公司

法定代表人 段玉国

成立日期 1993/06/05

行 业 建筑装饰

注册资本 24.50亿元

公司实控人 天津市北辰区人民政府国有资产监督管理委员会

注册地址 天津市北辰区天津北辰经济技术开发区高端装备制造产业园永进道88号

经营范围 一般项目：园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；单位后勤管理服务；信息技术咨询服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；特种设备出租；城市绿化管理；物业管理；会议及展览服务；居民日常生活服务(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：各类工程建设活动；房地产开发经营(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...

[更多前往APP查看 >](#)

股东 SHAREHOLDER

| 股东 | 持股 | 持股比例 |
|--------------|---------|---------|
| 天津辰融投资控股有限公司 | 20.50亿股 | 100.00% |

主体评级 CORPORATE CREDIT RATING



担保方简介-财务状况

财务分析 FINANCIAL ANALYSIS

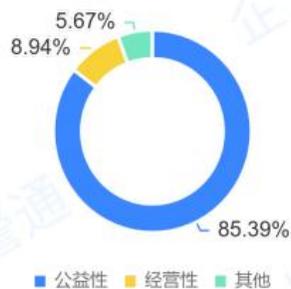
01. 主要财务指标

2020年1-12月，公司实现营业收入35.14亿元，同比增长-21.15%。归母净利润4.28亿元，同比增长-18.64%。总负债356.18亿元，其中有息债务占比40.35%。

| 指标名称 | 2020年年报 | 2019年年报 | 2018年年报 | 2017年年报 | 2016年年报 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 总资产 (亿元) | 489.54 | 401.02 | 380.36 | 406.11 | 240.64 |
| 净资产 (亿元) | 133.36 | 120.92 | 114.60 | 105.96 | 69.30 |
| 货币资金 (亿元) | 29.53 | 10.97 | 9.83 | 52.49 | 25.37 |
| 营业收入 (亿元) | 35.14 | 44.57 | 47.10 | 43.53 | 8.11 |
| 归母净利润 (亿元) | 4.28 | 5.26 | 5.44 | 4.14 | 2.30 |
| 总负债 (亿元) | 356.18 | 280.09 | 265.77 | 300.16 | 171.34 |
| 有息债务 (亿元) | 143.73 | 103.29 | 109.73 | 145.40 | 103.48 |
| 短期债务 (亿元) | 18.91 | 23.32 | 47.02 | 51.49 | 10.52 |
| 总资产报酬率 (%) | 1.55 | 2.51 | 2.43 | 2.04 | 1.28 |
| 净资产收益率 (%) | 4.37 | 6.20 | 6.88 | 5.70 | 3.33 |

02. 主营构成

2020年1-12月，公司实现营业收入35.14亿元。其中公益性、经营性及其他业务占比依次为85.39%、8.94%、5.67%。



| 序号 | 主营业务 | 主营类型 | 主营收入 (亿元) | 占比(%) |
|----|--------|------|-----------|-------|
| 1 | 工程施工 | 公益性 | 19.33 | 55.01 |
| 2 | 土地整理 | 公益性 | 10.68 | 30.38 |
| 3 | 墙板 | 经营性 | 2.02 | 5.76 |
| 4 | 其他业务收入 | 其他 | 1.99 | 5.67 |
| 5 | 板材 | 经营性 | 1.01 | 2.87 |
| 6 | 商品房销售 | 经营性 | 0.11 | 0.30 |
| 7 | 担保 | 经营性 | 0.01 | 0.01 |

03. 政府补助

| 项目名称 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|------|-------|-------|-------|
| 政府补助 | - | 4.08亿 | 4.43亿 |

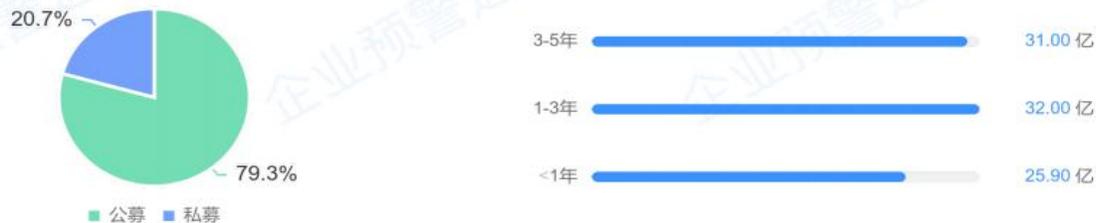
04. 应收款项

| 应收账款前5名 | | | 其他应收账款前5名 | | |
|------------------|--------|-------|------------------|--------|-------|
| 单位名称 | 余额(亿元) | 占比(%) | 单位名称 | 余额(亿元) | 占比(%) |
| 天津市北辰经济技术开发区有限公司 | 84.52 | 86.67 | 天津北辰经济技术开发区管理委员会 | 31.59 | 38.12 |
| 天津北辰经济技术开发区管理委员会 | 11.33 | 11.62 | 天津市北辰经济技术开发区有限公司 | 23.40 | 28.24 |
| 中建三局集团有限公司 | 0.18 | 0.19 | 天津市北辰区财政局 | 5.04 | 6.08 |
| 江苏江都建设集团有限公司 | 0.18 | 0.19 | 天津市北辰区土地整理中心 | 2.66 | 3.21 |
| 北京建工集团有限责任公司 | 0.15 | 0.16 | 天津市新衢物业管理有限公司 | 2.10 | 2.53 |
| 合计 | 96.37 | 98.83 | 合计 | 64.79 | 78.18 |

担保方简介-融资情况

债券融资 BOND FINANCING

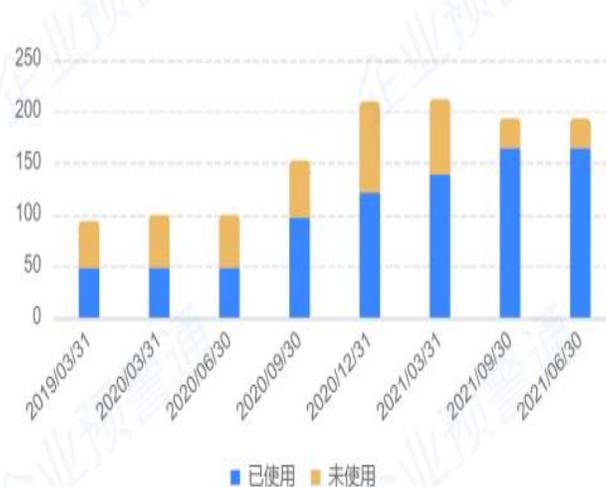
截止最新,债券存量规模88.90亿元,债券16只。其中私募债18.40亿元,占比20.70%。



| 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 |
|-----------|--------------|-------|------|------------|---------|----------|----------|------------|
| 012105534 | 21北辰科技SCP003 | 短期融资券 | - | 2021/12/28 | 6.20 | 3.00 | 3.00 | 2022/09/26 |
| 031788005 | 17北辰科技PPN001 | 私募债 | - | 2017/09/28 | 6.50 | 10.00 | 4.40 | 2022/09/29 |
| 012280433 | 22北辰科技SCP001 | 短期融资券 | - | 2022/01/25 | 6.50 | 4.00 | 4.00 | 2022/10/24 |
| 012280739 | 22北辰科技SCP002 | 短期融资券 | - | 2022/02/25 | 6.50 | 5.00 | 5.00 | 2022/11/25 |
| 042280137 | 22北辰科技CP001 | 短期融资券 | - | 2022/03/16 | 6.50 | 5.00 | 5.00 | 2023/03/17 |
| 042280177 | 22北辰科技CP002 | 短期融资券 | - | 2022/04/07 | 5.50 | 4.50 | 4.50 | 2023/04/11 |
| 102103235 | 21北辰科技MTN002 | 中期票据 | AA+ | 2021/12/09 | 8.50 | 3.00 | 3.00 | 2023/12/10 |
| 101900656 | 19北辰科技MTN001 | 中期票据 | AA+ | 2019/04/29 | 7.50 | 5.00 | 5.00 | 2024/04/30 |
| 178803 | 21北科02 | 私募债 | AA+ | 2021/06/08 | 7.50 | 6.90 | 6.90 | 2024/06/08 |
| 151589 | 19北科01 | 私募债 | - | 2019/06/10 | 7.50 | 9.00 | 2.10 | 2024/06/12 |
| 101901332 | 19北辰科技MTN002 | 中期票据 | AA+ | 2019/09/27 | 7.50 | 7.00 | 7.00 | 2024/10/08 |
| 101901576 | 19北辰科技MTN003 | 中期票据 | AA+ | 2019/11/18 | 7.50 | 8.00 | 8.00 | 2024/11/19 |
| 102001012 | 20北辰科技MTN001 | 中期票据 | AA+ | 2020/05/18 | 6.60 | 7.00 | 7.00 | 2025/05/18 |
| 102001483 | 20北辰科技MTN002 | 中期票据 | AA+ | 2020/08/06 | 6.50 | 10.00 | 10.00 | 2025/08/07 |
| 102100127 | 21北辰科技MTN001 | 中期票据 | AA+ | 2021/01/19 | 7.00 | 9.00 | 9.00 | 2026/01/22 |
| 177822 | 21北科01 | 私募债 | AA+ | 2021/02/08 | 7.50 | 5.00 | 5.00 | 2026/02/08 |

授信额度 CREDIT LINE

截止最新,公司获得授信额度192.63亿元,已使用163.89亿元,未使用28.74亿元。



| 截止日期 | 已使用(亿元) | 未使用(亿元) |
|------------|---------|---------|
| 2021/06/30 | 163.89 | 28.74 |
| 2021/09/30 | 163.89 | 28.74 |
| 2021/03/31 | 138.15 | 73.04 |
| 2020/12/31 | 120.66 | 88.54 |
| 2020/09/30 | 96.56 | 55.45 |
| 2020/06/30 | 48.05 | 51.19 |
| 2020/03/31 | 48.05 | 51.19 |
| 2019/03/31 | 47.68 | 45.62 |

对外担保 EXTERNAL GUARANTEE

| 报告期 | 担保金额(亿元) | 净资产(亿元) | 占比(%) |
|------------|----------|---------|-------|
| 2021/06/30 | 43.32 | 112.72 | 38.43 |
| 2021/03/31 | 27.81 | 108.90 | 25.54 |
| 2020/12/31 | 20.24 | 108.43 | 18.66 |
| 2020/09/30 | 27.70 | 88.72 | 31.22 |
| 2020/06/30 | 27.70 | 87.94 | 31.50 |

担保方简介-平台地位

城投评分 THE SCORE OF CITY INVESTMENT COMPANY

天津北辰科技园区管理有限公司 城投评分为**3.23**。其中，地区信用评分3.41分，平台信用评分3.11分。全省排名8/118。

| 一级指标 | 得分 | 二级指标 | 得分 |
|---------------|------|-------------|------|
| 地区信用 (40%) | 3.41 | 经济实力(32%) | 3.25 |
| | | 财政实力(39%) | 3.82 |
| | | 债务负担(13%) | 0.61 |
| | | 产业情况(8%) | 5.00 |
| | | 舆情(8%) | 5.00 |
| | | 小计 | 3.41 |
| 平台信用 (60%) | 3.11 | 政府支持力度(30%) | 3.18 |
| | | 经营实力(22%) | 3.15 |
| | | 债务负担(21%) | 3.78 |
| | | 偿债能力(11%) | 1.75 |
| | | 市场因素(8%) | 1.00 |
| | | 舆情(8%) | 5.00 |
| 小计 | 3.11 | | |
| 城投评分 | | | 3.23 |

同地区城投平台比较 REGIONAL COMPARISON

| 排名 | 公司名称 | 城投评分 | 总资产 (亿元) | 营业收入 (亿元) | 政府补助 (亿元) | 有息债务 (亿元) | 债券余额 (亿元) |
|----|-------------------|------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 天津北辰科技园区管理有限公司 | AA+ | 489.54 | 35.14 | 4.08 | 143.73 | 88.90 |
| 1 | 天津北辰科技园区管理有限公司 | AA+ | 489.54 | 35.14 | 4.08 | 143.73 | 88.90 |
| 2 | 天津市北辰区建设开发有限公司 | AA+ | 246.55 | 7.62 | 0.13 | 85.90 | 38.90 |
| 3 | 天津市北辰经济技术开发区有限公司 | | - | - | - | - | - |
| 4 | 天津市兴辰水电工程建筑安装有限公司 | | - | - | - | - | - |
| 5 | 天津市北辰区土地整理中心 | | - | - | - | - | - |

区域经济

区域经济 REGIONAL ECONOMY

公司归属地为天津市北辰区。据 2021年 地方政府官网最新统计数据披露，GDP 为722.50亿元，同比增长6.50%，一般公共预算收入为59.05亿元，一般公共预算支出为105.14亿元，地方政府债务余额为296.35亿元。

| 指标 | 2021年 | 2020年 | 2019年 | 2018年 | 2017年 |
|----------------|--------|----------|----------|----------|----------|
| 经济 | | | | | |
| GDP(亿元) | 722.50 | 624.15 | 605.35 | 944.88 | 958.82 |
| GDP增速(%) | 6.50 | 4.90 | 3.00 | -0.40 | - |
| 固定资产投资(亿元) | - | 344.50 | 311.70 | - | 1017.74 |
| 社会消费品零售总额(亿元) | - | 168.81 | 205.30 | 214.53 | 231.79 |
| 城镇居民人均可支配收入(元) | - | 42346.00 | 40944.00 | 38158.00 | 35843.00 |
| 人口(万人) | - | 90.96 | 90.00 | 90.00 | 90.00 |
| 财政 | | | | | |
| 一般公共预算收入(亿元) | 59.05 | 56.24 | 59.21 | 57.22 | 80.28 |
| 转移性收入(亿元) | - | - | - | - | 10.17 |
| 税收收入(亿元) | 41.62 | 41.35 | 46.05 | 46.63 | 47.80 |
| 政府性基金收入(亿元) | - | 29.32 | 62.42 | 20.65 | 3.81 |
| 一般公共预算支出(亿元) | 105.14 | 88.13 | 80.04 | 80.21 | 106.81 |
| 债务 | | | | | |
| 地方政府债务余额(亿元) | 296.35 | 238.93 | 165.79 | 129.79 | 103.79 |
| 地方政府债务限额(亿元) | 296.47 | 239.04 | 165.90 | 129.91 | 103.91 |
| 财政自给率(%) | 56.16 | 63.81 | 73.97 | 71.34 | 75.17 |
| 负债率(%) | 41.02 | 38.28 | 27.39 | 13.74 | 10.82 |
| 债务率(宽口径)(%) | 890.74 | 547.67 | 285.21 | 388.49 | 336.22 |



04

产品亮点

- 平台发行
- AA+平台担保
- 足额应收账款质押
- 超额不动产抵押
- 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

天津市辰悦建设投资有限公司，注册资金10亿元。总资产110亿元，主要负责小城镇建设投资；基础设施建设；实际控制人为北辰区人民政府，偿债能力强，违约风险极低。

亮点二 AA+平台担保

天津北辰科技园区管理有限公司，注册资金244995.05674万元人民币，企业评级AA+，总资产过500亿。实际控制人为北辰区人民政府，是当地最大的融资平台，城市基础设施的建设，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，担保能力极强。

亮点三 足额应收账款质押

发行人将名下54100万元应收账款进行质押，质押率16.63%，还款来源稳定，安全边际高！

亮点四 现房抵押

发行人提供名下预估价值8亿元辰翔大厦担保，抵押率7.5%，确保项目安全稳健。

亮点五 区域经济优势

北辰区是天津市下辖的市辖区，北辰是天津环城四区之一，位于中心城区北部，旧称北郊。北辰科技园区是经国务院批准的国54家高新技术产业园区，全国最具竞争力开发区100强、全国新能源产业园区100强。财政收支保持平稳运行，2021年，GDP为722.5亿元，一般公共预算收入为59.05亿元，税收收入41.62亿元，一般公共预算支出为105.14亿元。



鼎津投资

Dingjin Invest

THANKS



仅限合格投资者