

---

# 徐州市睢宁县 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.09.01

---

# 目录

一、	区域经济 .....	3
二、	地方财政 .....	4
三、	城投平台 .....	5
1.	城投平台概况 .....	5
2.	存量城投债券 .....	5
3.	债务水平分析 .....	6
四、	房市与土地出让 .....	6
五、	总结 .....	7



## 一、 区域经济

睢宁县，是江苏省徐州市下辖县，位于江苏省西北部，徐州市东南部，是徐州“一城两翼”中的重要一翼。西北部与东部分别与徐州市铜山区和宿迁市宿城区、宿豫区接壤，北部与邳州市毗邻，南部与西部分别和安徽省泗县、灵璧县相连。睢宁县有两个省级开发区：江苏睢宁经济开发区、徐州空港经济开发区；四大工业园区：宁江工业园、八里金属机电产业园、现代农业示范区、桃岚化工园。

睢宁县是国家知识产权强县工程试点县（区）。2018年，睢宁县位居全国投资潜力百强县市第76位、全国科技创新百强县市第86位。

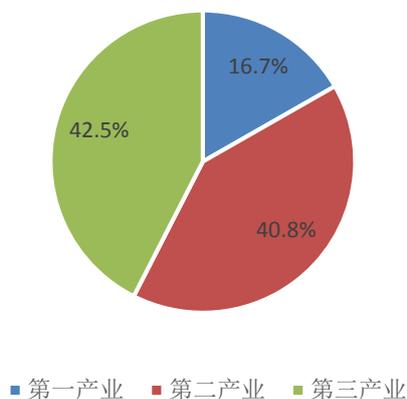
2018年全县完成地区生产总值577.30亿元，按可比价计算，同比增长4.4%。其中，第一产业增加值96.40亿元，同比增长2.5%；第二产业增加值235.56亿元，同比增长2.0%；第三产业增加值245.34亿元，同比增长7.6%。

工业经济下行压力较大。生产方面，全县完成工规上工业产值302.54亿元，同比下降10.1%。实现工业增加值172.48亿元，同比增长0.7%。用电方面，工业用电9.79亿千瓦时，同比增长6.3%。从行业看，白色家电、纺织服装、皮革家具、医药化工四大主导行业的规模以上产值均有不同程度下滑，分别下降3.1%、11.7%、24.8%和16.6%。从新经济看，六大战略新兴产业产值同比增长4.1%，实现了逆势增长。

服务业快速增长。全县服务业增加值可比价增长7.6%，高于第二产业增幅5.6个百分点；服务业增加值占地区生产总值的比重达42.5%，比上年全年提升1.3个百分点。规模以上服务业营业收入38.65亿元，同比增长14.4%，其中营利性服务业营业收入7.86亿元，同比增长14.8%。全县服务业用电量4.48亿千瓦时，同比增长26.5%，高于工业用电20.2个百分点。

投资稳步增长。全县固定资产投资同比增长3.9%，增速居五县两区第一位。其中工业投资同比下降2.0%，第三产业投资同比增长12.9%，房地产投资同比增长20.9%。在建项目投资增速63.6%，亿元以上在建项目投资增速11.7%，新开工项目个数234个。

2018年睢宁县地区生产总值构成



序号	地区	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	政府债务余额	负债率
1	徐州市	7,151.35	6.0%	468.32	937.71	13.11%
2	铜山区	1,184.30	7.6%	51.78	80.04	6.76%
3	邳州市	959.70	5.3%	42.87	111.25	11.59%
4	沛县	777.96	6.0%	45.00	86.98	11.18%
5	新沂市	686.40	6.0%	35.55	72.99	10.63%
6	泉山区	669.00	7.0%	38.85	4.20	0.63%
7	睢宁县	(610.00)	(6.8%)	38.04	107.30	(18.59)
8	丰县	468.23	4.2%	28.43	96.26	20.56%
9	云龙区	348.00	7.0%	27.13	2.00	0.57%
10	贾汪区	(323.75)	(8.8%)	22.20	31.80	(9.82%)
11	鼓楼区	278.00	6.0%	18.84	1.00	0.36%

## 二、 地方财政

项目	GDP	GDP 增速	一般公共预算收入	税收收入	转移性收入	政府性基金收入	土地出让收入	一般公共预算支出
2019	610.00	6.8%	38.04	31.89	50.06	71.51	68.00	92.79
2018	577.30	4.4%	41.74	32.78	46.93	64.02	62.38	87.19
2017	560.07	7.7%	39.92	26.80	46.58	16.11	13.07	83.12
2016	497.38	8.5%	42.52	32.97	41.55	13.98	13.07	80.21

睢宁县，是江苏省徐州市下辖县，位于江苏省西北部，徐州市东南部。睢宁县是国家知识产权强县工程试点县。2019 年睢宁县预计完成地区生产总值 610 亿元，地方经济发展良好。同年睢宁县全县完成一般公共预算收入 38.04 亿元，其中税收收入 31.89 亿元，占比 83.83%；转移性收入 50.06 亿元；政府性基金收入完成 71.51 亿元，其中土地出让收入 68 亿元，占比 95.09%。睢宁县地方政府财政收入能力强，但地方对上级补助的依赖明显，且 2018 年、2019 年土地出让收入大幅增长未来不确定性较多。整体来看睢宁县财政收入能力较强，地区发展潜力十足。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	107.30	159.61	41.00%	17.59%	67.23%
2018	85.04	152.69	47.87%	14.73%	55.69%
2017	55.17	102.61	48.03%	9.85%	53.77%
2016	38.48	98.05	53.01%	7.74%	39.25%

截止 2019 年末，睢宁县地方政府公开债务余额为 107.30 亿元，同期负债率为 17.59%，睢宁县债务规模大幅增长，当地负债率增速较快，就目前而言地方债务规模偏高；同期核算睢宁县综合财力 159.61 亿元，当期增长主要来自于土地出让，债务率为 67.23%，处于较低水平。整体而言判断睢宁县地方政府公开债务压力适中。

### 三、 城投平台

#### 1. 城投平台概况

序号	单位名称	类型	注册资本	评级	总资产	有息负债
1	睢宁县润企投资有限公司	名单内	11.6	AA	372.49	173.31
2	江苏双溪实业有限公司	名单外	8	AA	180.93	29.30
3	睢宁县新城投资开发有限公司	调出类	10			
4	江苏润美建设发展有限公司	名单外	10			
5	睢宁县润恒建设发展有限公司	名单外	8			
6	睢宁县东城投资开发有限公司	名单外	3			
7	江苏宁通投资发展集团有限公司	名单外	2			
8	睢宁县润鑫投资有限公司	名单外	2			
9	江苏山水双盛实业有限公司	名单外	2			

睢宁县润企投资有限公司主要承担睢宁县城范围内的城市基础设施建设、安置房建设和棚户区改造等职责。保障房项目主要由公司及子公司江苏润企万国实业有限公司（以下简称“万国实业”）负责，是睢宁县保障房项目投资建设的主体，由当地主管部门根据年度保障房建设任务进行立项后，交由公司及万国实业负责实施。2019 年委托代建收入规模大幅下降，考虑到公司在建项目较多，业务仍具有一定持续性，但面临较大的资金压力。同年公司房地产销售收入规模仍维持在较高水平（占当年营业收入 55.65%），目前公司在建保障房项目规模较大，业务具有一定的区域垄断性和持续性；但保障房业务尚需投资规模较大。

江苏双溪实业有限公司是徐州空港经开区（省级开发区）基础设施建设的唯一主体，主要职能包括城市基础设施建设的投融资及管理、土地整理、航空产业投资以及睢宁县交通基础设施建设等业务。子公司爱特莱实业主要对空港经开区内农村集中居住的整村进行搬迁和土地整理，以使农田达到复耕标准。

睢宁县新城投资开发有限公司是睢宁县最早成立的平台公司，主要负责睢宁县经开区的土地整理和安置房建设项目以及部分睢宁城区的基础设施建设项目。

#### 2. 存量城投债券

城投平台	债券名称	债券余额	利率	发行日	年限
睢宁县润企投资有限公司	PR 睢宁润	2.40	7.10%	2014/6/25	7Y
	PR 睢润企	9.00	5.42%	2015/11/20	7Y
	17 睢宁润企债	8.40	6.78%	2017/11/2	7Y
	18 润企投资 MTN001	3.50	7.20%	2019/1/2	3Y
	19 润企投资 MTN001	6.50	7.20%	2019/8/29	3Y
	20 润企投资 PPN001	4.00	7.00%	2020/7/30	3Y
江苏博融农业发展有限公司	17 博融农发 ZR00101	2.00	6.42%	2017/8/15	3Y
	17 博融农发 ZR00102	1.00	6.42%	2017/9/8	3Y

江苏润企万国实业有限公司	16 睢宁棚改项目 NPB	6.90	4.14%	2016/10/20	5Y
江苏双溪实业有限公司	20 双溪 01	2.00	7.50%	2020/1/20	2+2+1Y
	20 双溪 02	2.00	7.50%	2020/6/9	2+2+1Y

截止报告出具日 2020 年 9 月 1 日，睢宁县存量城投债券一共为 11 只，合计金额 47.70 亿元，由 4 家 AA 级发债主体发行，其中江苏博融农业发展有限公司为睢宁县润企投资有限公司子公司、江苏润企万国实业发展有限公司为博融农发子公司。存量债券中 3 只为 2020 年新发行债券合计 8 亿元占债券总额的 16.77%。本期存量债券合计金额占 2019 年末存量有息负债总额 23.54%。

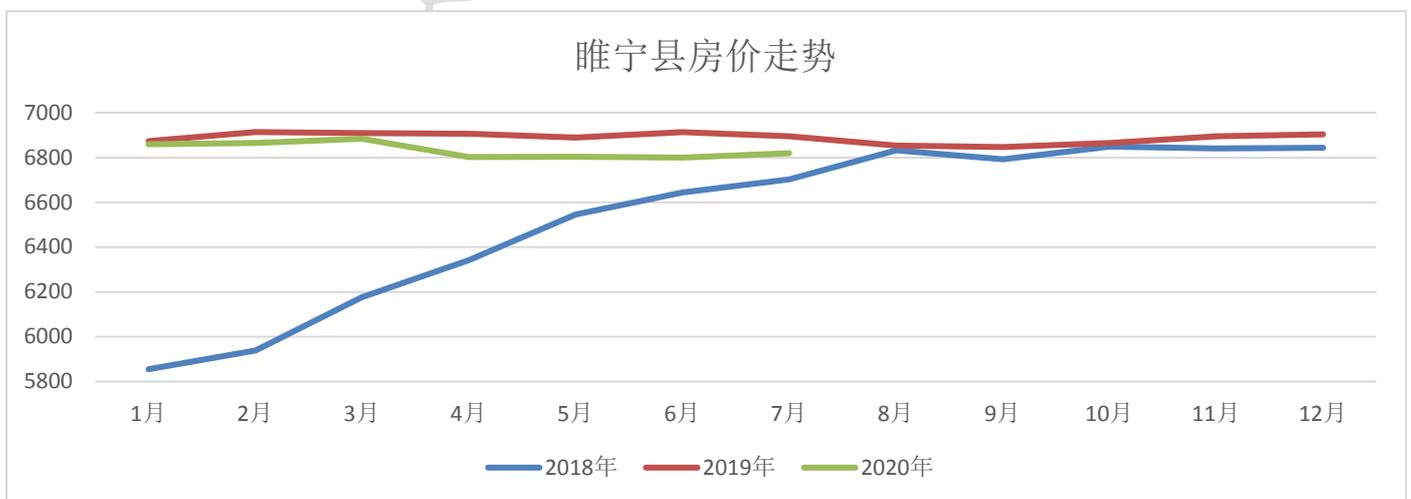
### 3. 债务水平分析

睢宁县地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 9 家，其中润企投资为睢宁县最大平台且在平台名单内、与双溪实业同为 AA 发债主体。截至 2019 年末 2 家主要平台公司存量有息负债合计为 202.61 亿元，余下 7 家平台公司存量有息负债规模以均值 10 亿元估算，则睢宁县政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/政府综合财力=2.38，债务规模处于低水平。

睢宁县润企投资有限公司债务较重，2019 年末公司资产负债率达 64.59%，期末存量有息负债中短期债务合计 32.13 亿元占比 18.54%，期末公司资金充足，现金短期债务比值为 1.01，兑付能力较强。但公司营业收入结构以房地产销售为主，对地区房地产市场的依赖较重。

江苏双溪实业有限公司债务负担轻，2019 年末公司资产负债率为 38.35%，债务规模小且到期时间相对分散，偿债压力较轻。近三年间公司工程施工收入不断增长，2019 年期间新增商品贸易业务，公司同样开展部分市场化商业房地产开发业务。

## 四、 房市与土地出让



睢宁县位于徐州市东南部，东邻宿迁，距徐州市约 80 公里、距宿迁市约 30 公里。睢宁县地区房价在 2018 年

涨幅较大，自 2018 年 8 月以来基本处于横盘状态，房市均价处于 6800 左右，处于一般水平。

根据中国土地市场网公开资料查询，2020 年初截至本报告出具日，睢宁县土地一级市场共发生交易 116 项，现摘录其中金额超过 5000 万交易事项如下：

序号	竞得单位	面积 (公顷)	总价 (万元)	单价 (/亩)
1	睢宁盛恒置业有限责任公司	6.14	9,210	100.03
2	睢宁鹏开置业有限公司	3.79	7,030	123.56
3	睢宁鹏开置业有限公司	3.77	7,000	123.63
4	江苏润创置业有限公司	13.86	12,480	60.04
5	江苏润创置业有限公司	21.03	18,930	60.00
6	江苏润创置业有限公司	6.96	6,270	60.08
7	江苏润创置业有限公司	5.43	9,780	120.00
8	徐州绿溪置业有限公司	6.67	7,070	70.70
9	徐州绿溪置业有限公司	5.56	5,895	70.72
10	明发集团睢宁房地产开发有限公司	3.70	5,930	106.79
11	明发集团睢宁房地产开发有限公司	9.35	8,760	62.43
12	江苏爱特莱实业有限公司	4.62	5,035	72.60
13	江苏爱特莱实业有限公司	5.37	5,740	71.29
14	江苏爱特莱实业有限公司	6.61	7,065	71.27
15	江苏爱特莱实业有限公司	6.89	7,500	72.54
16	睢宁华信置业有限公司	4.04	9,770	161.36
17	睢宁金以德房地产开发有限公司	3.74	10,830	193.19
18	睢宁县新城投资开发有限公司	3.50	5,390	102.75
合计		121.03	149,685	82.45

摘录交易事项共 18 笔记录，合计发生金额为 14.97 亿元，其中 1-15 项发生于上半年、16-18 项发生于下半年，主要为房企和城投平台拍得城镇住宅用地与其他商服用地。2020 年期间睢宁县政府土地出让收入明显有所不足，预期本年综合财力将呈较大降幅。

## 五、 总结

睢宁县，是江苏省徐州市下辖县，位于江苏省西北部，徐州市东南部，是国家知识产权强县工程试点县（区）。2018 年，睢宁县位居全国投资潜力百强县市第 76 位、全国科技创新百强县市第 86 位。睢宁县工业经济下行压力较大，服务业快速增长。地方政府财政收入能力强，但地方对上级补助的依赖明显，且 2018 年、2019 年土地出让收入大幅增长未来不确定性较多。政府公开债务规模大幅增长，当地负债率增速较快，就目前而言地方债务规模偏高；债务率处于较低水平。整体而言判断睢宁县地方政府公开债务压力适中。

睢宁县地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 9 家，其中润企投资为睢宁县最大平台且在平台名单内、与双溪实业同为 AA 发债主体。截至 2019 年末 2 家主要平台公司存量有息负债合计为 202.61 亿元，余下 7 家平台公司存量有息负债规模以均值 10 亿元估算，则睢宁县政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/政府

---

综合财力=2.38，债务规模处于低水平。

睢宁县位于徐州市东南部，东邻宿迁，距徐州市约 80 公里、距宿迁市约 30 公里。睢宁县地区房价在 2018 年涨幅较大，自 2018 年 8 月以来基本处于横盘状态，房市均价处于 6800 左右，处于一般水平。2020 年期间睢宁县政府土地出让收入明显有所不足，预期本年综合财力将呈较大降幅。

由于睢宁县政府土地出让收入的不稳定性对政府综合财力构成较大影响，结合以往年度睢宁地区土地出让收入情况判断，睢宁县政府土地出让收入能力期望值位于 20 亿元左右，综合财力将降至约 120 亿元，则睢宁县预期宽口径政府债务率为 3.17，仍处于合理范围内。

