

---

# 江苏省高港区 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.09.21

---

## 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 .....	7
五、	总结 .....	8



## 一、 区域经济

高港区，是江苏省泰州市下辖区。位于泰州市市区南半部，濒临长江，北连泰州市海陵区，东接姜堰区、泰兴市，西临扬州市江都区，南与扬中市隔江相望。2019年末，全区家庭总户数79970户，户籍总人口26.17万人。

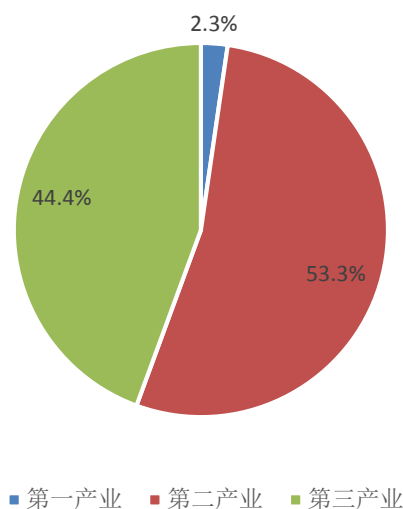
经济发展稳中提质。2019年，全区实现地区生产总值611.3亿元，按可比价计算，比上年增长7.5%。其中：第一产业增加值13.78亿元，增长2.1%，第二产业增加值325.93亿元，增长7.4%，第三产业增加值271.59亿元，增长7.9%。产业结构进一步优化，三次产业比为2.3:53.3:44.4。

工业生产稳中有增。2019年，全区规上工业产值同比增长9.6%，其中民营工业产值同比增长11.6%。分轻重工业看，轻工业产值同比增长11.2%，重工业产值同比增长5.2%。分经济类型看，集体企业产值同比下降9.7%，股份制企业产值同比增长10.5%，外商及港澳台商投资企业产值同比下降3.8%。从产值排名前五的行业看，医药制造业同比增长13.9%，农副食品加工业同比增长1.5%，铁路、船舶、航空航天和其他运输制造业同比增长17.9%；电力、热力生产和供应业同比下降7.6%，化学原料和化学制品制造业同比增长4.5%。

建筑业平稳发展。全年共完成建筑业总产值566.74亿元，同比增长3.0%；竣工产值536.89亿元，同比增长22.6%，竣工率为94.7%。建筑业企业房屋建筑施工面积3576.69万平方米，同比增长5.7%，其中新开工面积1505.25万平方米，同比下降14.1%；竣工面积1755.77万平方米，同比增长20.7%，其中住宅竣工面积1620.46万平方米，同比增长27.9%。

固定资产投资稳中有升。2019年，全区固定资产投资整体呈平稳增长趋势，各季度增速在合理区间8%-12%，全年增速为10.9%。其中，民间投资增长18.2%，占固定资产投资比重达81.1%；高新投资同比增长41.6%，占固定资产投资比重为23.7%。房地产业形势较好。全区房地产投资为13.29亿元，同比增长35.7%，高于全市平均水平36.0个百分点。商品房销售面积为60.58万平方米，同比增长0.2%。

2019年高港区地区生产总值构成



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	泰州市	5,133.36	6.4%	365.67	759.19	14.79%
2	泰兴市	1,083.90	6.8%	80.47	220.30	20.32%
3	靖江市	979.57	7.2%	57.71	84.72	8.65%
4	兴化市	871.82	4.6%	39.76	84.58	9.70%
5	姜堰区	669.72	6.6%	38.54	64.94	9.70%
6	高港区	611.30	7.5%	42.10	49.13	8.04%
7	海陵区	595.66	6.0%	34.01	54.79	9.20%

## 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	611.30	7.5%	42.10	33.43	8.47	7.85	7.41	47.70
2018	549.99	8.2%	40.95	33.07	7.37	3.36	2.65	39.78
2017	495.27	9.5%	40.45	31.99	6.60	7.23	5.97	38.78
2016	423.06	11.2%	40.44	33.25	6.52	6.81	5.07	35.09

高港区下辖 4 个乡镇、3 个街道办事处和 1 个省级高新技术产业园。2019 年高港区完成地区生产总值 611.30 亿元，地区工业发达，经济发展水平较高。

同年高港区级完成一般公共预算收入 42.10 亿元，其中税收收入 33.43 亿元，占比 79.41%；转移性收入 8.47 亿元；政府性基金收入完成 7.85 亿元，其中土地出让收入 7.41 亿元，占比 94.39%。高港区地方政府财政收入能力较强，财政收支平衡性高，对转移性收入、政府性基金收入的依赖少，财政收入结构稳定。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	49.13	58.42	88.26%	8.04%	84.10%
2018	46.37	51.68	102.94%	8.43%	89.73%
2017	44.66	54.28	104.31%	9.02%	82.28%
2016	41.22	53.77	115.25%	9.74%	76.66%

截止 2019 年末，高港区地方政府公开债务余额为 49.13 亿元，同期负债率为 8.04%，高港区债务规模变动较小，始终维持在相对低水平；同期核算高港区综合财力 58.42 亿元，几年期间均处于相对稳定的同一水平，期末债务率为 84.10%，处于略高状态。整体而言，高港区地区工业发展水平高，政府税收收入来源稳定，一般公共预算收入能力强，而政府综合财政实力一般，但财政稳定性较强，地方公开债务规模小，偿债压力适中。

需要指出的是，泰州医药高新技术产业开发区（国家级高新技术产业开发区）辖下部分园区位于高港区行政区划范围以内，其中泰州滨江工业园区包括泰州港。泰州医药高新技术产业开发区具备独立一般公共预算收支核算（收入略高于高港区），而园区范围内土地出让收入均纳入泰州市本级土地出让收入核算，对医药高新区和高港区土地出让收入构成较大影响。

### 三、 城投平台

#### 1. 城投平台概况

类型中√ -X 分别表示名单内、调出类、名单外

序号	单位名称	类型	注册资本	评级	控股股东
1	江苏泰州港核心港区投资有限公司	x	43.00		泰州市高港区人民政府
2	泰州引江城市开发建设有限公司	x	7.45		泰州市高港区国有资产管理中心
3	泰州市凯城建设有限公司	x	10.00		泰州高港高新技术产业园区管理委员会
4	江苏创鸿资产管理有限公司	x	31.54	AA+	泰州市政府国有资产监督管理委员会
	江苏望涛投资建设有限公司	x	2.50	AA	江苏创鸿资产管理有限公司
	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	-	27.21	AA	江苏创鸿资产管理有限公司

高港区由政府部门直接控股的城投平台共有 4 家，均为名单外平台公司。

江苏泰州港核心港区投资有限公司 2019 年 10 月发生股权变更，泰州市泰州港核心港区管理委员会退出、泰州市高港区人民政府新增；现公司由泰州市高港区人民政府控股 93.02%、江苏望涛投资建设有限公司持股 6.98%。

泰州引江城市开发建设有限公司成立于 2016 年 11 月，自成立以来注册资本不断增长但实际缴纳仍为 3 亿元，经营范围包括基础设施建设、房地产开发、危、旧房及棚户区改造。

江苏创鸿资产管理有限公司前身为泰州市高港区国有资产管理中心，2019 年 8 月公司股东变更由泰州市高港区国有资产管理中心无偿转让与泰州市政府国有资产监督管理委员会，由区级平台公司升为泰州市国资委直接控股，期间公司整合其他平台，所有者权益大幅增长，资产负债规模迅速扩张，但公司经营业务仍与高港区政府部门高度相关。

江苏望涛投资建设有限公司曾用名泰州市高港区城市水利投资开发有限公司，公司现由江苏创鸿资产管理有限公司控股 60%、泰州市高港区住房和城乡建设局持股 40%，公司业务与高港区住建局和高港区水利局关联密切。

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司曾用名泰州市高港高新区开发投资有限责任公司，即公司主要负责高港区唯一省级园区市政工程等，现由江苏创鸿资产管理有限公司控股 60.70%、江苏泰州高港高新技术产业园区管委会持股 39.30%。

#### 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
江苏创鸿资产管理有限公司	19 创鸿 01	5.00	7.30%	2019/10/21	3+2Y
	20 创鸿 D1(待发)	15.00	5.00%	2020/9/23	1Y
江苏望涛投资建设有限公司	16 苏望涛	0.90	7.50%	2016/4/28	3+2Y
	19 望涛投资 MTN001	10.00	4.47%	2019/8/29	5Y
	19 望涛投资 PPN001	2.00	7.00%	2019/9/26	3Y
	20 望涛 01	4.70	6.50%	2020/6/29	2+2+1Y

泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	PR 泰高港	12.00	5.54%	2017/6/22	7Y
	20 高港 01	7.60	7.00%	2020/6/18	2+2+1Y
	20 高港 02	2.20	7.00%	2020/8/20	2+2+1Y
	20 高港 03	1.20	6.50%	2020/8/20	2+2+1Y
<b>合计</b>		<b>60.60</b>			

截止报告出具日 2020 年 9 月 22 日，据公开信息查询，高港区存量城投债券一共为 10 只，其中存量债券金额为 45.60 亿元，“20 创鸿 D1”债项 22 日处于招标状态，缴款日为 23 日。城投债券均由江苏创鸿资产管理有限公司与其子公司发行，其中 2020 年新发行债券金额占比达 50.66%，债券置换推进较顺利。

### 3. 债务水平分析

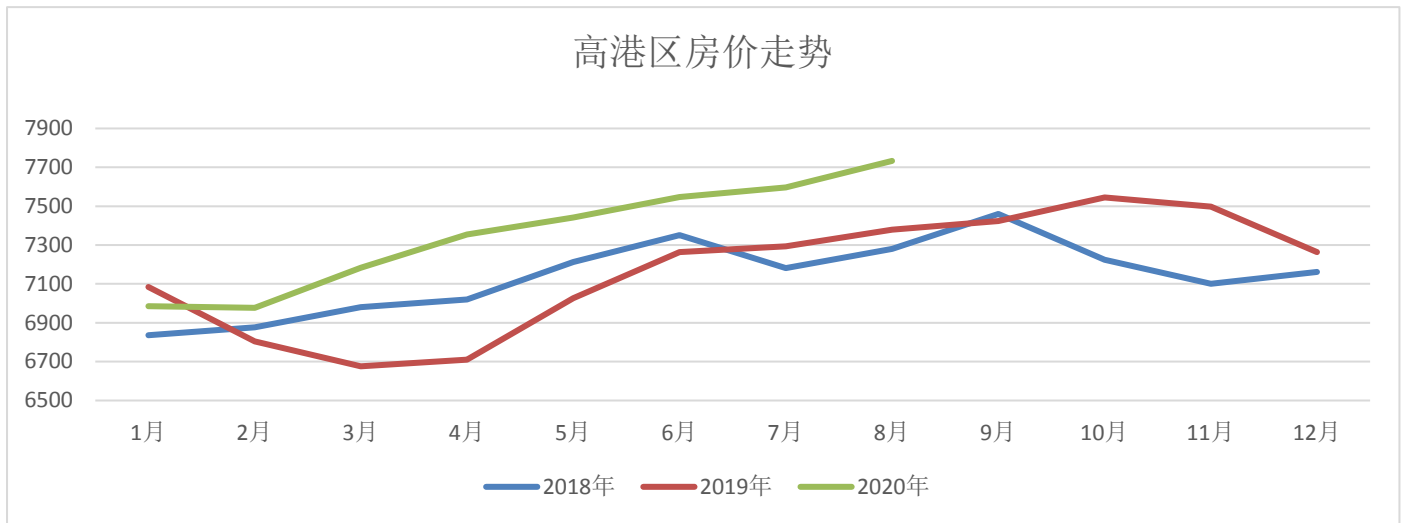
据江苏创鸿资产管理公司 2020 年年中报合并报表披露，公司当期末资产总计达 532.60 亿元、总负债 328.99 亿元、有息负债合计达 298.56 亿元。公司规模庞大，债务规模高，对高港区偿债压力构成较大影响。且 2019 年末至 2020 年中报半年期间债务规模存在一定变化，至 2020 年中报公司货币资金余额上升至 63.38 亿元，主要来源于债务规模的扩张。

江苏创鸿资产管理公司	2020 年 6 月	2019 年末
<b>短期债务</b>	<b>88.50</b>	<b>90.39</b>
短期借款	27.58	32.13
应付票据	12.06	13.93
一年内到期非流动负债	48.86	44.33
<b>长期债务</b>	<b>210.07</b>	<b>174.15</b>
长期借款	130.8	112.39
应付债券	48.70	40.01
长期应付款	30.57	21.75
<b>有息负债合计</b>	<b>298.57</b>	<b>264.54</b>
短期债务占比	29.64%	34.17%

江苏泰州港核心港区投资有限公司已知披露 2018 年年末合并报表概况，当期末公司资产总计 78.39 亿元、总负债 23.30 亿元。公司当期末规模适中，但据情况而言应主要为政府注入资产，债务规模较小。

上述城投平台披露财务资料的公司仅有江苏创鸿资产管理公司一家，而该公司系 2019 年整合高港区数家重要平台公司、国有企业后股权划入泰州市国资委，升为地级市平台公司。以该平台 2019 年末存量有息负债作为高港区隐性债务核算，则 2019 年末高港区政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=5.37。

## 四、 房市与土地出让



高港区位于泰州市北部，位于泰州市市区南半部，濒临长江，与扬中市隔江相望。高港区地区工业倾斜较重，户籍人口数较少，对区域房地产市场存在较大影响。高港区房地产价格在统计期间波动明显，不稳定特性较为突出。2019年3月处于最低值6676元/m<sup>2</sup>，2020年8月处于最高值7733元/m<sup>2</sup>，本年涨幅突出。高港区整体房价处于偏低水平，房地产市场前景有限。

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，高港区土地一级市场共发生交易12项，其中绝大部分为工业用地的出让。现摘录全部交易事项如下：

序号	竞得单位	面积 (公顷)	总价 (万元)	单价 (/亩)
1	泰州市兴园科技发展有限公司	5.33	2,300	28.77
2	江苏佳群金属科技有限公司	1.95	860	29.36
3	泰州市高港高新区开发建设有限责任公司	4.69	1,940	27.60
4	泰州国际集装箱码头有限公司	7.44	3,220	28.84
5	泰州领诺智能科技有限公司	9.72	4,210	28.88
6	泰州领诚智能科技有限公司	8.19	3,560	28.98
7	泰州领巢智能科技有限公司	5.00	2,200	29.35
8	泰州领蜂智能科技有限公司	1.80	780	28.83
9	扬子江药业集团江苏龙凤堂中药有限公司	6.51	2,830	28.97
10	江苏祥安建设工程有限公司	2.80	1,221	29.06
11	江苏隆泰建筑智能化科技有限公司	5.31	2,301	28.88
12	江苏亚太吊具有限公司	0.16	70	28.93
合计		58.91	25,492	28.85

摘录交易事项共12笔记录，合计发生金额为2.55亿元。高港区2020年政府土地出让收入预期将与上年持平，由于高港区财政对土地出让收入依赖少，土地出让收入对高港区政府综合财力影响较小，判断未来一段时期内高港区综合财力将长期维持在相对稳定水平。

---

## 五、 总结

高港区，是江苏省泰州市下辖区。位于泰州市市区南半部，濒临长江，北连泰州市海陵区，东接姜堰区、泰兴市，西临扬州市江都区，南与扬中市隔江相望。2019年末，全区家庭总户数79970户，户籍总人口26.17万人。经济发展稳中提质。2019年，全区实现地区生产总值611.3亿元，按可比价计算，比上年增长7.5%。产业结构进一步优化，三次产业比为2.3:53.3:44.4。工业生产稳中有增。2019年，全区规上工业产值同比增长9.6%，其中民营工业产值同比增长11.6%。

高港区下辖4个乡镇、3个街道办事处和1个省级高新技术产业园。地区工业发达，经济发展水平较高。高港区地方政府财政收入能力较强，财政收支平衡性高，对转移性收入、政府性基金收入的依赖少，财政收入结构稳定。政府公开债务规模变动较小，始终维持在相对低水平；综合财力几年期间均处于相对稳定的同一水平，债务率处于略高状态，偿债压力适中。

泰州医药高新技术产业开发区（国家级高新技术产业开发区）辖下部分园区位于高港区行政区划范围以内，其中泰州滨江工业园区包括泰州港。泰州医药高新技术产业开发区具备独立一般公共预算收支核算（收入略高于高港区），而园区范围内土地出让收入均纳入泰州市本级土地出让收入核算，对医药高新区和高港区土地出让收入构成较大影响。

高港区主要城投平台公司已通过整合、改组、股权转让后纳入泰州市国资委控制下，即江苏创鸿投资管理有限公司，且集团子公司及地区其他平台存在较多交叉持股现象，区级政府部门或园区管委会参股与创鸿集团控股同时存在。另有地区部分平台负责区域财政独立于高港区之外，地区财政收支与城投平台结构较为复杂，但泰州市对高港区的影响十分明显。

高港区行政区划内户籍人口少，区域内经济以工业为主，地区房地产市场价格处于相对低水平。且由于泰州医药高新区土地出让收入纳入泰州市本级，高港区政府土地出让收入弱，对政府综合财力影响较小。