

---

# 江苏省句容市 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.10.21

---

## 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

句容是江苏省镇江市代管的县级市，地处苏南，东连镇江，西接南京，是南京的东南门户，是南京都市圈成员县级城市，素有“南京新东郊、金陵御花园”之美誉，是长江三角洲一座集港口、工业、商贸、旅游为一体的新兴城市。1995年4月经国务院批准撤县设市，成为国务院最早公布的对外开放地区之一。2019年全市常住人口62.84万人。

句容是中国百强县（市），中国优秀旅游城市、国家级生态示范区、全国科技工作先进市、国家卫生城市、国家环保模范城市、中国草莓之乡、江苏省文明城市、全国文化先进县（市）。境内气候温和，山水秀丽，人文荟萃，古迹众多，有道家“第一福地、第八洞天”——茅山，“律宗第一名山”——宝华山，江苏“九寨沟”——九龙山。

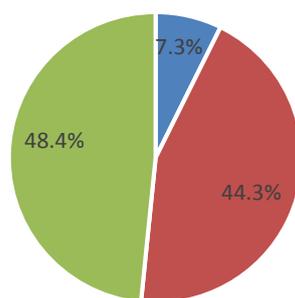
2019年句容市国民经济发展逐步趋稳。实现地区生产总值661.48亿元，按可比价计算，同比增长6.3%，列镇江市第3位。其中，第一产业增加值48.08亿元，增长2.4%；第二产业增加值292.77亿元，增长5.0%；第三产业增加值320.63亿元，增长8.2%。经济运行质量提高，第三产业增速快于第二产业3.2个百分点，服务业增加值占GDP比重为48.5%，同比提高2.9个百分点。经济结构进一步优化，三次产业增加值比重由上年的8.1:46.3:45.6调整为7.3:44.3:48.4，三次产业结构比重首次由“二二一”转向“三二一”，人均地区生产总值（按常住人口计算）达到105264元，比上年增加6400元，历史性突破人均10万元大关。

全年全市实现规模以上工业增加值131.32亿元，同比增长4.9%，增速较上年同期回落0.6个百分点。全市实现工业应税销售收入566.21亿元，同比增长7.2%。全市工业用电量17.19亿千瓦时，同比增长1.2%，增速比上年同期上升1.6个百分点。

全年全市固定资产投资完成259.8亿元，同比增长3.9%，增幅列镇江市第3位。其中，工业投资完成66.8亿元，同比下降4.3%；制造业投资完成50.3亿元，同比增长5.3%；高技术制造业投资完成18.5亿元，同比增长18.1%，高技术制造业投资占工业投资比重24%。三产投资完成192.7亿元，同比增长9.1%。

全年完成房地产开发投资109.34亿元，同比增长17.6%。其中住宅投资93.90亿元，同比增长24.2%。房地产开发企业房屋施工面积1163.43万平方米，同比下降3.9%，其中住宅施工面积895.22万平方米，同比下降0.9%。商品房竣工面积292.18万平方米，同比增长20.5%，其中住宅竣工面积230.15万平方米，同比增长28.0%。商品房销售面积226.82万平方米，同比增长41.6%，其中住宅销售面积223.80万平方米，同比增长45.0%。商品房销售额244.74亿元，同比增长24.4%，其中住宅销售额240.87亿元，同比增长27.7%。

## 2019年句容市地区生产总值构成



■ 第一产业 ■ 第二产业 ■ 第三产业

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	镇江市	4,127.32	5.8%	306.85	1,096.87	26.58%
2	丹阳市	1,121.99	4.7%	62.01	176.24	15.71%
3	句容市	661.48	6.3%	53.50	124.00	18.75%
4	扬中市	487.83	5.8%	34.01	72.28	14.82%
5	京口区	435.64	6.1%	21.41	9.90	2.27%
6	丹徒区	404.89	5.5%	23.41	40.47	10.00%
7	润州区	236.85	8.5%	13.82	11.56	4.88%

## 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	661.48	6.3%	53.50	48.26	23.76	95.50	89.51	73.40
2018	571.10	5.5%	50.00	44.70	19.77	72.06	67.55	69.80
2017	530.20	7.4%	44.00	38.35	19.64	44.65	42.01	60.10
2016	493.20	9.3%	40.48	36.38	18.50	46.59	41.12	53.54

2019年句容市入选年度全国投资潜力百强县市、全国科技创新百强县市。实现地区生产总值661.48亿元，按可比价计算，同比增长6.3%；人均地区生产总值（按常住人口计算）达到105264元。句容市地区经济发展状况良好。

同年句容市完成一般公共预算收入53.50亿元，其中税收收入48.26亿元，占比90.21%；转移性收入23.76亿元；政府性基金收入完成95.50亿元，其中土地出让收入89.51亿元，占比93.73%。句容市地方政府财政收入能力良好，对转移性收入的依赖少，一般公共预算收入质量高，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	124.00	172.76	72.89%	18.75%	71.78%
2018	102.02	141.83	71.63%	17.86%	71.93%
2017	91.06	108.29	73.21%	17.17%	84.09%
2016	76.90	105.57	75.61%	15.59%	72.84%

截止 2019 年末，句容市地方政府公开债务余额为 124.00 亿元，同期负债率为 18.75%，句容市债务规模变动较大，负债率明显增长，现处于略高水平；同期核算句容市综合财力 172.76 亿元，两年期间受政府性基金收入的影响呈增长状态，期末债务率为 71.78%，处于适中状态。整体而言，句容市地区经济发展水平良好，地方政府税收收入来源稳定，土地出让收入增长较快，整体公开债务压力处于适中水平。

### 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	股本	评级	控股股东
1	江苏句容福地生态科技有限公司	-	10.20	AA+	句容市财政局
	句容福源农业旅游发展有限公司	x	10.00	AA	(2020 年 4 月末变更为子公司)
2	江苏句容投资集团有限公司	x	20.00		句容市财政局
3	句容市福地置业发展有限公司	x	4.00		句容市财政局
4	句容福盛建设有限公司	x	7.40		句容市财政局
5	句容市城市建设投资有限责任公司	√	12.00	AA	句容市人民政府
6	句容市交通投资发展有限公司	√	2.16		句容市人民政府
7	句容市乾泰棚户区改造有限公司	x	3.60		句容市人民政府
8	句容市优美新农村建设发展有限公司	x	4.50		句容市人民政府
9	句容市国有资产控股有限公司	x	2.00		句容市人民政府
10	江苏句容新农控股集团有限公司	x	10.00	AA	句容经济开发区管委会
11	江苏省句容经济开发区开发建设总公司	√	1.20		句容经济开发区资产管理中心

句容市地区由地方政府直接控制的城投平台共有 11 家，其中 3 家为名单内城投平台，1 家为调出类城投平台，其他均为名单外平台公司。主要城投平台分别由句容市财政局、句容市人民政府和句容经济开发区管委会控制；地区发债主体公有 4 家，其中江苏句容福地生态科技有限公司为 AA+发债主体，其子公司句容富源农业旅游发展有限公司为 AA 发债主体。需指出的是句容福源农业旅游发展有限公司与 2020 年 4 月末发生股权变更，有句容市财政局、句容市国有资产控股有限公司持股划入江苏句容福地生态科技有限公司。

#### 2. 存量城投债券

城投平台	债券名称	债券余额	利率	到期日
江苏句容福地生态科技有限公司	PR 句容福	4.80	7.70%	2021/3/21
	16 句福 02	10.00	5.50%	2021/10/21
	17 句福 01	13.70	7.00%	2022/8/18
	19 句容 02	3.15	7.00%	2024/6/24
	19 句容 03	7.00	7.00%	2024/11/12
	20 句容 01	6.40	6.90%	2025/3/17

	20 句容 02	5.00	5.80%	2025/9/15
句容福富源农业旅游发展有限公司	19 句福 01	5.00	7.50%	2024/4/30
	19 句福 02	7.00	7.00%	2024/9/3
	19 句福 03	8.00	-	2024/12/6
句容市城市建设投资有限责任公司	PR 句容城投 MTN001	6.40	5.80%	2023/9/18
	17 句容 02	7.00	6.80%	2024/11/6
	19 句容债	9.00	4.98%	2026/7/23
	19 句容城投 MTN001	3.00	5.80%	2023/9/18
	20 句容城投 MTN001	2.90	5.47%	2024/1/9
江苏句容新农控股集团有限公司	20 句农 01	4.25	6.50%	2025/8/6
合计		102.60		

截止报告出具日 2020 年 10 月 21 日，据公开信息查询，上述几家城投平台中发债主体有 4 家，其中句容富源农业旅游发展有限公司为江苏句容福地生态科技有限公司子公司，所有存量债券一共为 16 只，合计存量债券金额为 102.60 亿元；其中 2020 年新发行债项共 4 只，合计金额 18.55，占存量债券总额的 18.08%。

句容市地区城投平台债券发行规模较高，存量城投债券普遍剩余年限较长，其中 2021 年末前到期的债项有 2 只合计金额 14.8 亿元、2022 年到期的债项仅 1 只金额 13.7 亿元。债项存续剩余年限达 2 年以上的债券余额占存量的 72.22%。

### 3. 债务水平分析

序号	单位名称	总资产	总负债	2019 年末有息负债	2020 年中报有息负债
1	江苏句容福地生态科技有限公司	799.94	316.25	89.04	209.96
	句容福源农业旅游发展有限公司	184.15	116.73	84.67	82.67
2	句容市城市建设投资有限责任公司	298.65	165.89	122.74	120.12
3	江苏句容新农控股集团有限公司	165.56	79.33	66.90	109.01
合计				363.35	439.09

根据上海证券交易所、相关平台非标融资项目资料信息，统计到上述 4 家平台公司 2019 年末资产负债情况及当期末存量有息负债情况，其中句容福源农业旅游发展有限公司为福地生态科技子公司，但 2019 年末股权尚未划拨，分别以两家公司合并口径独立核算，统计范围内截止 2019 年末的 4 家平台公司有息负债合计金额为 363.35 亿元，以此有限口径核算句容市政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=2.82。

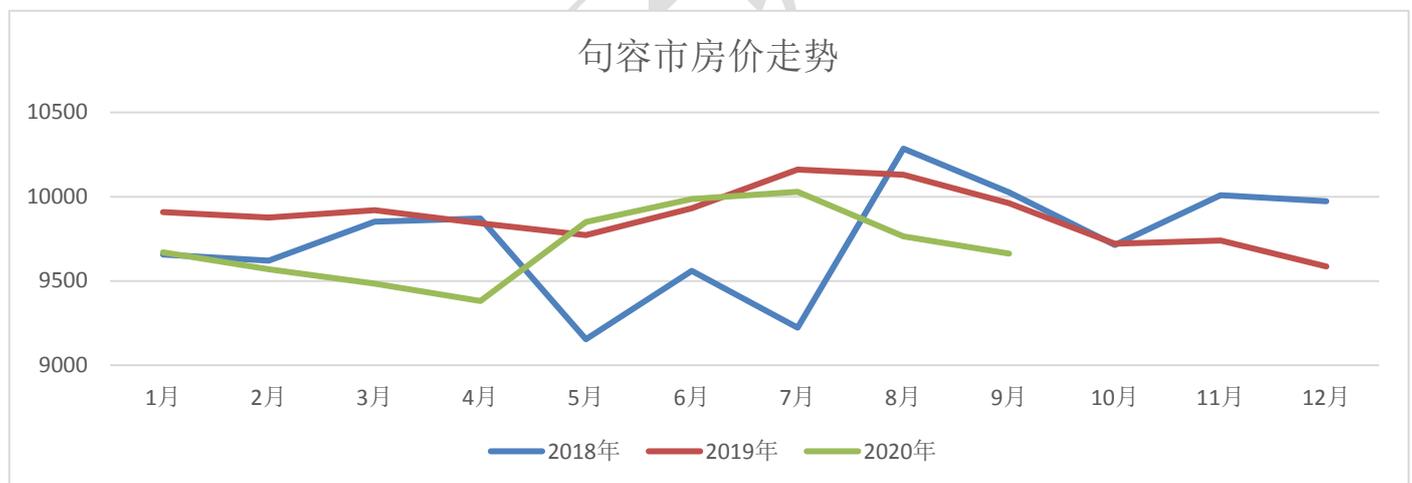
余下未知财务数据的城投平台中由地方政府部门直接控股的公司共有 8 家，以上未曾披露财务报表的平台公司由于数量仍较多，但该类平台融资活动相对较少，对句容市实际隐性债务构成影响较小。结合地区其他较小平台粗略估算，上述城投平台存量有息负债大致处于 10-20 亿元之间，以此口径估测句容市政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=3.28~3.75。句容地区整体债务规模处于适中水平，较镇江其他地区明显更低。

需要指出的是句容市综合财力的增长对债务率的核算构成一定影响，此外上述 4 家主要城投平台于 2020 年公布半年报资料显示，4 家平台公司在上半年期间融资规模均有所扩大，合计截止 2020 年 6 月末上述 4 家平台（当期福地生态与福源农旅已并表）公司存量有息负债规模合计 439.09 亿元。地区隐性债务规模仍呈扩张趋势。

项目	福地生态	福源农旅	句容城投	句容新农	合计
<b>短期债务</b>	<b>22.02</b>	<b>41.22</b>	<b>28.69</b>	<b>22.10</b>	<b>114.03</b>
短期借款	1.75	9.75	0.57	11.39	23.46
应付票据	2.00	21.10	13.46	4.91	41.47
一年内到期非流动负债	14.27	10.37	14.66	5.77	45.07
其他流动负债	4.00	-	-	0.03	4.03
<b>长期债务</b>	<b>67.02</b>	<b>43.45</b>	<b>94.05</b>	<b>44.80</b>	<b>249.32</b>
长期借款	47.07	31.51	52.06	44.80	175.44
应付债券	19.95	11.94	27.58	-	59.47
长期应付款	-	-	14.41	-	14.41
<b>有息负债合计</b>	<b>89.04</b>	<b>84.67</b>	<b>122.74</b>	<b>66.90</b>	<b>363.35</b>
短期债务占比	24.73%	48.68%	23.37%	33.03%	31.38%

根据江苏句容福地生态科技有限公司、句容富源农业旅游发展有限公司、句容市城市建设投资有限责任公司、江苏句容新农控股集团有限公司 2019 年年报资产负债表披露，4 家公司当期存量有息负债合计 363.35 亿元。短期债务合计占比为 31.38%，句容富源农业旅游发展有限公司短期偿债压力尤为突出，与江苏句容福地生态科技有限公司合并后偿债能力有所改善。句容地区城投平台短期债务压力整体处于适中水平。

#### 四、 房市与土地出让



句容市位于南京市东部，地处苏南地区，长江流域经济开发带，东连镇江、西靠南京、东北依长江并与扬州隔江相望，距上海 200 公里，全市总面积 1387 平方公里。句容市房价在近三年期间于 9000-10500 之间上下浮动，整体处于良好水平。句容市地理位置良好，常住人口规模较周边地区更大，地区房地产市场仍处于火热状态，未来房地产市场前景良好。

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，句容市土地一级市场共发生交易 93 项，其中工业用地与城镇住宅用地的挂牌出让较多。现摘录其中金额超过 5000 万的交易事项如下：

序号	竞得单位	土地用途	面积 (公顷)	总价 (万元)	单价 (/亩)
1	句容市银鹏房地产开发总公司	城镇住宅用地	2.20	1,761	53.33

2	华君置业江苏有限公司	城镇住宅用地	5.37	31,790	395.02
3	华君置业江苏有限公司	城镇住宅用地	6.23	36,909	395.02
4	华君置业江苏有限公司	城镇住宅用地	6.95	41,199	395.00
5	华君置业江苏有限公司	城镇住宅用地	6.25	37,055	394.99
6	南京绿都房地产开发有限公司	城镇住宅用地	5.72	60,890	710.01
7	南京绿都房地产开发有限公司	城镇住宅用地	3.30	35,095	710.07
8	句容恒毅旅游开发有限公司	城镇住宅用地	5.48	20,540	250.00
9	句容恒朗旅游开发有限公司	城镇住宅用地	3.64	13,653	250.03
10	句容恒凯旅游开发有限公司	城镇住宅用地	6.21	23,270	250.01
11	江苏嘉烨房地产开发有限责任公司	城镇住宅用地	3.57	17,103	319.74
合计			54.90	319,265	387.66

摘录交易事项共 11 笔记录，均为城镇住宅用地，合计发生金额为 31.93 亿元。此外部分其他商服用地与工业用地构成部分土地出让收入。句容市 2020 年政府土地出让收入预期将较 2019 年有所下降，将回落至以 2018 年度水平，土地出让收入的下跌对句容市政府综合财力影响有限，2020 年预期受土地出让收入回落影响，句容市地方政府综合财力将呈小幅下滑状态。

## 五、 总结

句容是江苏省镇江市代管的县级市，地处苏南，东连镇江，西接南京，是南京的东南门户，是南京都市圈成员县级城市，素有“南京新东郊、金陵御花园”之美誉，是长江三角洲一座集港口、工业、商贸、旅游为一体的新兴城市。2019 年全市常住人口 62.84 万人。

2019 年句容市国民经济发展逐步趋稳。实现地区生产总值 661.48 亿元，按可比价计算，同比增长 6.3%，列镇江市第 3 位。经济结构进一步优化，三次产业增加值比重调整为 7.3:44.3:48.4，三次产业结构比重首次由“二三一”转向“三二一”。

全年全市实现规模以上工业增加值 131.32 亿元，同比增长 4.9%，增速较上年同期回落 0.6 个百分点。全年全市固定资产投资完成 259.8 亿元，同比增长 3.9%。全年完成房地产开发投资 109.34 亿元，同比增长 17.6%；商品房竣工面积 292.18 万平方米，同比增长 20.5%；商品房销售面积 226.82 万平方米，同比增长 41.6%；商品房销售额 244.74 亿元，同比增长 24.4%。

句容市地方政府财政收入能力良好，对转移性收入的依赖少，一般公共预算收入质量高，财政收入结构稳定。2019 年末句容市地方政府公开债务变动较大，负债率明显增长，现处于略高水平；综合财力两年期间受政府性基金收入的影响呈增长状态，期末债务率处于适中状态。整体而言，句容市地区经济发展水平良好，地方政府税收收入来源稳定，土地出让收入增长较快，整体公开债务压力处于适中水平。

句容市地区由地方政府直接控制的城投平台共有 11 家，其中 3 家为名单内城投平台，1 家为调出类城投平台，其他均为名单外平台公司。根据上海证券交易所、相关平台非标融资项目资料信息，结合地区其他较小平台粗略估

---

算，句容市地方宽口径债务率处于适中水平，且较镇江其他地区明显更低。另根据几家主要城投平台状况判断句容市城投平台短期偿债压力同样处于适中状态。

句容市位于南京市东部，地处苏南地区，长江流域经济开发带，东连镇江、西靠南京、东北依长江并与扬州隔江相望，距上海 200 公里，全市总面积 1387 平方公里。句容市房价在近三年期间上下浮动，整体处于良好水平。未来房地产市场前景良好。句容市 2020 年政府土地出让收入预期将较 2019 年有所下降，将回落至以 2018 年度水平，土地出让收入的下跌对句容市政府综合财力影响有限，2020 年预期受土地出让收入回落影响，句容市地方政府综合财力将呈小幅下滑状态。

