
盐城市盐都区 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.08.25

目录

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



一、 区域经济

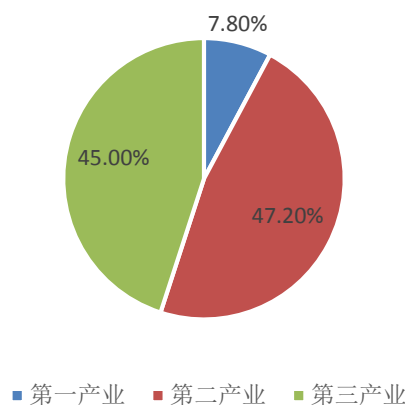
盐都区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省中部偏东，地处江淮之间，里下河腹部，新洋港上游。东与盐城市亭湖区相连，东南角与盐城市大丰区接壤，南隔兴盐界河与兴化市相望，西北与宝应、建湖两县毗邻。现辖 8 个镇、4 个街道，1 个国家级高新技术产业开发区、1 个国家级台湾农民创业园和 1 个省级旅游度假区，总面积 1015 平方公里、户籍人口 71.15 万。

盐都区源于古盐城县，历史悠久，1983 年撤销盐城县，设立盐城市郊区，1996 年设立盐都县，2004 年撤销盐都县，设立盐都区。2016 年 10 月，盐城市盐都区被国家发改委定为首批国家级产城融合示范区。2016 年 11 月，盐城市盐都区被国家旅游局评为第二批国家全域旅游示范区。国家知识产权强县工程示范县（区）。2019 年 3 月，被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。2019 年 12 月 31 日，入选全国农村创新创业典型县。

经济运行总体平稳。实现地区生产总值 582 亿元，增长 6.5%；一般公共预算收入 36.6 亿元，同口径增长 6.7%；社会消费品零售总额 213 亿元，占计划 100%，增长 8%；固定资产投资增长 8%，达到预期目标。

转型发展步伐加快。产业结构更趋优化。三次产业结构比例为 7.8：47.2：45，二三产业增加值占 GDP 比重达 92.2%。高新技术产业实现产值 184 亿元，增长 9%，占规模以上工业产值比重达 58%。技改力度不断加大。实施千万元以上重点技改项目 51 个，完成投资 49.2 亿元；其中超亿元项目 15 个、超 5000 万元项目 14 个。新增国家高新技术企业 60 家、省级企业技术中心 7 家，新认定省民营科技企业 118 家、省星级上云企业 33 家，总数全市第一；新获批省服务型制造示范企业 4 家、省工业设计中心 3 家，省级工程技术研究中心 5 家、市级工程技术研究中心 70 家。全年完成专利申请 4798 件、授权 3057 件，万人发明专利拥有量 23.59 件，全社会研发投入占 GDP 比重达 2.55%。

2019年盐都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	盐城市	5,702.26	5.1%	383.00	1,177.38	20.65%
2	东台市	940.00	5.0%	52.00	122.73	13.06%
3	大丰区	654.88	5.1%	51.01	81.51	12.45%
4	盐都区	582.00	6.5%	36.57	75.33	12.94%

5	建湖县	565.00	5.5%	30.16	111.96	19.82%
6	射阳县	563.87	6.6%	28.60	132.53	23.50%
7	阜宁县	555.06	4.6%	27.70	111.15	20.02%
8	亭湖区	531.73	5.6%	37.13	69.38	13.05%
9	滨海县	492.33	4.1%	23.20	69.52	14.12%
10	响水县	385.78	4.3%	22.00	61.98	16.07%

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	582.00	6.5%	36.57	29.53	29.47	29.17	27.09	68.68
2018	546.72	7.1%	33.02	26.74	26.13	22.53	20.85	64.65
2017	500.23	8.0%	32.77	24.13	27.82	3.34	2.04	60.96
2016	443.62	9.3%	33.79	27.01	24.21	5.50	4.34	57.93

盐都区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省中部偏东，地处江淮之间，里下河腹部，新洋港上游。东与盐城市盐都区相连，东南角与盐城市大丰区接壤，南隔兴盐界河与兴化市相望，西北与宝应、建湖两县毗邻。2019 年入选全国农村创新创业典型县。

2019 年盐都区实现地区生产总值 582.00 亿元，地区经济发展趋缓。同期一般公共预算收入完成 36.57 亿元，其中税收收入 29.53 亿元，占比 80.75%；转移性收入 29.47 亿元；政府性基金收入 29.17 亿元，其中土地出让收入 27.09 亿元，占比 92.87%，盐都区政府财政收入结构稳定，财政收入能力相对较弱。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	75.33	95.21	53.25%	12.94%	79.12%
2018	66.74	81.68	51.08%	12.21%	81.71%
2017	58.88	63.93	53.76%	11.77%	92.10%
2016	55.48	63.50	58.33%	12.51%	87.37%

2019 年末盐都区地方政府债务余额为 75.33 亿元，近几年债务规模呈持续增长状态，同期负债率为 12.94%，地方政府债务规模较小，对比当年综合财力 95.21 亿元，债务率为 79.12%，债务率在核算口径中处于略高水平。整体而言盐都区地方政府财政收入能力偏弱，地方债务规模小，偿债压力略高。

三、 城投平台

1. 城投平台概况

序号	单位名称	性质	注册资本	评级	总资产	有息负债	备注
1	盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	调出类	30.00	AA	160.72	39.70	19 年报
2	盐城市盐都交通建设发展有限公司	调出类	8.00	AA	100.92	51.84	19 年报

3	盐城盛州集团有限公司	名单外	50.00	AA	292.74	152.28	19 年报
4	盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	名单外	20.00		40.00	15.07	19 半年报
5	盐城市盐都建设投资有限公司	名单内	1.02				
6	盐城服务业集聚区投资有限公司	名单外	30.00				
7	江苏盐西新城投资发展有限公司	名单外	30.00				
8	盐城市盐都区城市建设发展有限公司	名单外	15.00				
9	盐城市盐都区新农村建设投资有限公司	名单外	10.00				
10	盐城市盐都区信息化投资有限公司	名单外	10.00				
11	盐城市大邮建设投资有限公司	名单外	10.00				
12	盐城市丁马港旅游建设投资有限公司	名单外	3.05				
13	江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	名单外	3.00				
14	盐城市水绿新城建设投资有限公司	名单外	18.00				

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
盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司	16 盐都债	7.80	3.67%	2016/3/17	7Y
	17 盐都国资 MTN001	5.00	6.28%	2017/6/22	5Y
	17 盐都国资 MTN002	5.00	6.28%	2017/6/22	5Y
盐城市盐都交通建设发展有限公司	20 盐交 01	2.00	7.00%	2020/2/11	2+1Y
	20 盐交 02	5.00	7.00%	2020/6/23	2+1Y

截止报告出具日 2020 年 8 月 26 日，盐都区存量城投债券一共为 5 只，合计金额 24.80 亿元，由 2 家调出类 AA 级发债主体发行，合计金额 24.80 亿元，占以上 2 家公司有息负债总量的 27.09%。

5 只存量债券中有 2 只为 2020 年新增债项，均由盐城市盐都交通建设发展有限公司发行，合计金额 7 亿元，为 2+1 年期。盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司存续债项 3 只，合计金额 17.8 亿元，期限较长，对公司近几年偿债压力影响较小，债务质量更高。

此外盐城盛州集团有限公司为具备发债实力的 AA 级平台公司，截止报告出具日公司债券已兑付清零，无存续债项，且无新债项挂牌发行信息。盛州集团有息负债规模最大，债务质量也较差，信托融资占比偏高。

3. 债务水平分析

盐都地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 14 家，其中 1 家名单内平台、2 家调出类平台。其中发债主体有 3 家，均为 AA 评级，属地区主要平台公司。

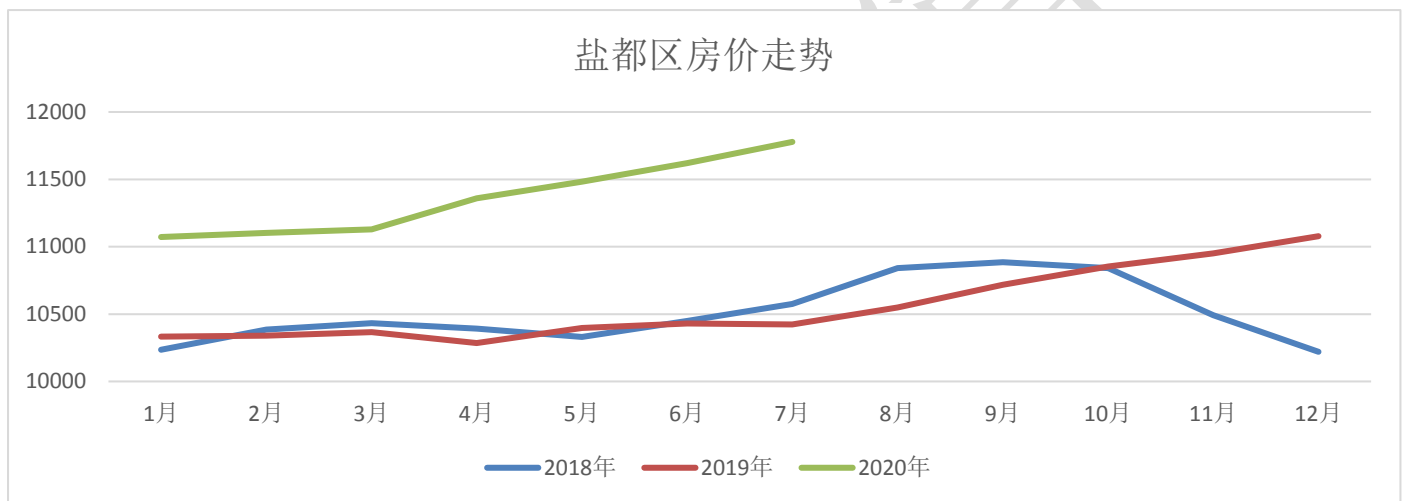
已知财报数据的 4 家平台公司，其中 3 家发债主体为 2019 年年报数据、盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司为 2019 年半年报数据，不同时期有息负债加总为 258.89 亿元，以此为口径核算盐都区“宽口径”政府债务率为 3.51。

余下 10 家城投公司由于市场融资活动较少而未对外公布财务报表，以 10 亿元为有息负债均值核算。则盐都区宽口径政府债务率=(城投平台有息负债+政府公开债)/综合财力=4.56。盐都区地区城投平台隐性债务规模处于较高水平。

项目	盐都国投	盐都交建	盛州集团	合计
短期债务	18.15	24.45	78.31	120.91
短期借款	8.81	3.76	20.11	32.68
应付票据	2.86	0.60	10.64	14.10
一年内到期非流动负债	6.48	20.09	47.55	74.12
长期债务	21.55	27.39	73.98	122.92
长期借款	3.75	27.39	73.98	105.12
应付长期债券	17.80	-	-	17.80
有息负债合计	39.70	51.84	152.28	243.82

盐都区 3 家主要平台公司存量有息负债分布情况可以看出 3 家平台存量有息负债中短期债务均占比较高。3 家平台公司短期债务合计金额达 120.91 亿元，占有息负债合计的 49.59%，短期偿债压力十分突出。

四、 房市与土地出让



盐都区位于盐城市西部，东临中心城区亭湖区，地理位置良好。地区房价三年来整体呈现上涨状态，2020 年盐都区房地产市场均价在 11500 左右，高于盐城市整体房价均值。地区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，盐都区土地一级市场共发生交易 32 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	盐城市金业房地产发展有限公司	8.92	20,865.99	155.93
2	盐城市腾达房地产开发有限公司	7.78	48,231.60	413.20
3	盐城兴城置业有限公司	5.79	8,750.21	100.77
4	江苏通银实业集团有限公司	10.05	154,190.51	1,022.91
5	中海宏洋地产集团有限公司	10.28	167,839.88	1,088.01
合计		42.82	399,878.18	622.50

摘录交易事项共 5 笔记录，合计发生金额为 39.99 亿元，已超出上年全年土地出让收入总额，本年度盐都区政府土地出让收入将大幅增长，综合财力得到进一步增强。

五、 总结

盐都区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省中部偏东，地处江淮之间，里下河腹部，新洋港上游。东与盐城市亭湖区相连，东南角与盐城市大丰区接壤，南隔兴盐界河与兴化市相望，西北与宝应、建湖两县毗邻。现辖 8 个镇、4 个街道，1 个国家级高新技术产业开发区、1 个国家级台湾农民创业园和 1 个省级旅游度假区，总面积 1015 平方公里、户籍人口 71.15 万。

2019 年盐都区实现地区生产总值 582.00 亿元，地区经济发展趋缓。区政府财政收入结构稳定，但财政收入能力相对较弱。盐都区地方政府债务规模呈持续增长状态，但公开债务规模较小，债务率在核算口径中处于略高水平。整体而言盐都区地方政府财政收入能力偏弱，地方债务规模小，偿债压力略高。

盐都地区由地方政府部门直接控股的城投平台共有 14 家，其中 1 家名单内平台、2 家调出类平台。其中发债主体有 3 家，均为 AA 评级，属地区主要平台公司。根据已有的数据及实际情况估值测算盐都区宽口径政府债务率= $(\text{城投平台有息负债}+\text{政府公开债})/\text{综合财力}=4.56$ 。盐都区地区城投平台隐性债务规模处于较高水平。盐都区 3 家主要平台公司存量有息负债分布情况可以看出 3 家平台存量有息负债中短期债务均占比较高。3 家平台公司短期债务合计金额达 120.91 亿元，占有息负债合计的 49.59%，短期偿债压力十分突出。

盐都区位于盐城市西部，东临中心城区亭湖区，地理位置良好。地区房价三年来整体呈现上涨状态，2020 年盐都区房地产市场均价在 11500 左右，高于盐城市整体房价均值。地区房地产市场前景良好。截止报告出具日盐都区政府本年土地出让收入已与上年持平，本年综合财力较上年有望大幅增长，对区域债务压力起到一定缓解作用。