
镇江市丹徒区 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.10.15

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	5
四、	房市与土地出让	6
五、	总结	7



一、 区域经济

丹徒区，江苏省镇江市辖区。位于江苏省西南部，镇江市区周围。东、北分别与扬中、扬州、仪征隔江相望，东南邻丹阳，南连金坛，西接句容。面积 611 平方千米。2019 年末丹徒区常住人口 32.23 万人，城镇化率为 64.16%。2019 年末户籍总户数 10.35 万户，户籍人口 29.02 万人。区人民政府驻谷阳镇。

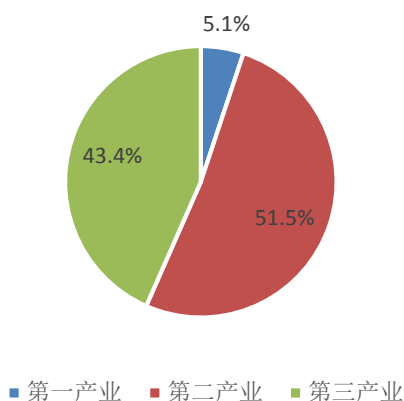
据镇江市统计局核算反馈，2019 年全年实现地区生产总值 404.89 亿元，按可比价计算增长 5.5%。其中第一产业增加值 20.71 亿元，可比增长 1.2%；第二产业增加值 208.32 亿元，可比增长 7.9%；第三产业增加值 175.87 亿元，可比增长 3.1%。三次产业结构由上年的 4.8 : 51.9 : 43.3 调整为 5.1:51.5:43.4。人均地区生产总值 125625 元，比上年增长 4.7%。

整体经济下行压力依然存在，但工业经济运行依然保持平稳增长。2019 年，全区规模以上企业完成产值 354.0 亿元，比上年增长 1.3%。采矿业产值 3.87 亿元，比上年增长 4.8%；制造业产值 325.2 亿元，比上年增长 1.5%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 24.9 亿元，比上年下降 6.1%。港澳台工业产值 45.19 亿元，比上年增长 15.2%；外商投资企业工业产值 38.26 亿元，比上年下降 12.1%。在总计中：18 家大中型企业工业产值 156.14 亿元，比上年增长 8.4%，大中型企业比上年减少 2 家。

2019 年，全区完成固定资产投资 81.69 亿元，其中工业投资 47.72 亿元；制造业投资 45.26 亿元；高技术制造业投资 9.15 亿元；服务业投资 33.97 亿元；工业技改投资 30.52 亿元。56 个计划总投资亿元及以上项目完成投资 59.57 亿元。全年房地产开发投资 20.55 亿元，比上年下降 18.2%；商品房施工面积 59.41 万平方米，其中住宅 46.87 万平方米；商品房竣工面积 53.45 万平方米，其中住宅 40.11 万平方米；全年商品房销售面积 22.09 万平方米，其中住宅 18.78 万平方米；商品房销售额 18.42 亿元，其中住宅 15.85 亿元。

2019 年，全区实现社会消费品零售总额 63.62 亿元，比上年增长 11.1%。按行业分：批发业 14.03 亿元，零售业 41.01 亿元，住宿业 0.58 亿元，餐饮业 8 亿元。按规模分：限额以上单位零售额 15.86 亿元，限额以下单位零售额 47.76 亿元。

2019年丹徒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	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	404.89	5.5%	23.41	19.70	12.13	16.29	14.93	30.65
2018	417.02	2.8%	23.11	19.49	12.74	18.22	16.54	32.70
2017	390.21	7.2%	22.01	18.03	11.32	6.42	5.70	27.20
2016	371.22	9.3%	25.70	22.07	9.50	8.56	7.62	29.24

丹徒是江苏省连接苏南和苏北的重要枢纽。沪宁高速公路、312 国道、京沪铁路横贯境内，距西边的南京禄口国际机场和东边的常州机场不足 1 小时路程，水运方面长江和大运河两条黄金水道在此交汇，形成中国最大的“十字黄金水道”。丹徒境内的两大深水良港是发展大运输量、大用水量、大用气量港口产业的极好资源。大港港口是中国沿海十大开放港口之一，拥有 8 个万吨级深水泊位，开通了日本、美国、德国等 40 多个国家和地区的海洋运输航线，港口年吞吐量达 5000 万吨，另外有天然深水良港—丹徒高资港。

2019 年丹徒区完成一般公共预算收入 23.41 亿元，其中税收收入 19.70 亿元，占比 84.15%；转移性收入 12.13 亿元；政府性基金收入完成 16.29 亿元，其中土地出让收入 14.93 亿元，占比 91.65%。丹徒区地方政府财政收入能力一般，政府性基金收入规模处于相对较低水平。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	40.47	51.83	76.37%	10.00%	78.08%
2018	25.50	54.07	70.67%	6.11%	47.16%
2017	24.15	39.75	80.92%	6.19%	60.75%
2016	22.82	43.76	87.89%	6.15%	52.15%

截止 2019 年末，丹徒区地方政府公开债务余额为 40.47 亿元，同期负债率为 10.00%，丹徒区债务规模变动较大，负债率明显增长，但债务总量仍较小；同期核算丹徒区综合财力 51.83 亿元，地方财实力处于较为稳定状态，债务率于当期增长至 78.08%，由于债务规模的扩张偿债压力有所增长。整体而言，丹徒区地区经济发展水平良好，地方政府税收收入来源稳定，土地出让收入处于较低水平，整体公开债务压力处于适中水平但相较江苏其他地区综合财力偏弱。

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	镇江市兴宜水利建设有限公司		1.00		镇江市丹徒区财政局
2	镇江市丹徒区资产经营公司		0.06		镇江市丹徒区财政局
	镇江市丹徒区建设投资有限公司	√	10.00	AA	
	镇江市丹徒区华建文化旅游产业发展有限公司		1.00		
	镇江市丹徒区兴城建设开发有限公司		0.75		
	镇江文化产业投资有限公司		0.50		
3	镇江市恒瑞高新产业集团有限公司		10.00	AA	镇江市丹徒区资产经营管理服务中心
4	镇江市丹徒区科创建设有限公司		5.00		镇江市丹徒区资产经营管理服务中心
	镇江市丹徒区城建投资有限公司	√	4.00		
5	镇江生态汽车产业园发展有限公司		2.00		镇江市丹徒区资产经营管理服务中心
6	江苏省丹徒经济开发区新市镇建设投资开发有限公司		1.50		镇江市丹徒区资产经营管理服务中心
7	镇江市丹徒区长山文化产业发展有限公司		2.00		镇江市丹徒区资产经营管理服务中心

丹徒区地区由地方政府直接控制的城投平台共有 7 家，其中 2 家为名单内城投平台，其他均为名单外平台公司。主要城投平台公司分别由镇江市丹徒区财政局和镇江市丹徒区资产经营管理服务中心控制；丹徒区财政局控制的镇江市丹徒区资产经营公司为统筹平台，其下子公司镇江市丹徒区建设投资有限公司为丹徒区最重要的城投公司。

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
镇江市丹徒区建设投资有限公司	14 丹徒建投债	6.00	5.89%	2014/11/3	7Y
	17 丹徒建投债	14.00	5.98%	2017/11/6	7Y
镇江市恒瑞高新产业集团有限公司	20 恒瑞 01	5.00	6.50%	2020/10/12	3+2Y

截止报告出具日 2020 年 10 月 15 日，据公开信息查询，上述几家城投平台中发债主体有 3 家。其中镇江丹徒区科创建设有限公司曾于 2013 年发行“13 科创债”已于 2017 年到期兑付，公司现无存续债项；其余 2 家发债主体存量债券一共为 3 只，合计存量债券金额为 25 亿元，其中 2020 年新发行债券为镇江市恒瑞高新产业集团有限公司首次发债“20 恒瑞 01”。存量城投债券中，近两年面临到期兑付的有“14 丹徒建投债”。

3. 债务水平分析

序号	单位名称	总资产	总负债	有息负债	备注
1	镇江市丹徒区建设投资有限公司	382.62	249.29	104.90	2019 年年报
2	镇江市恒瑞高新产业集团有限公司	122.19	72.35	53.97	2019 年年报

3	镇江市丹徒区科创建设有限公司	22.49	15.02	13.60	2019年1季报
合计				172.47	不同时期

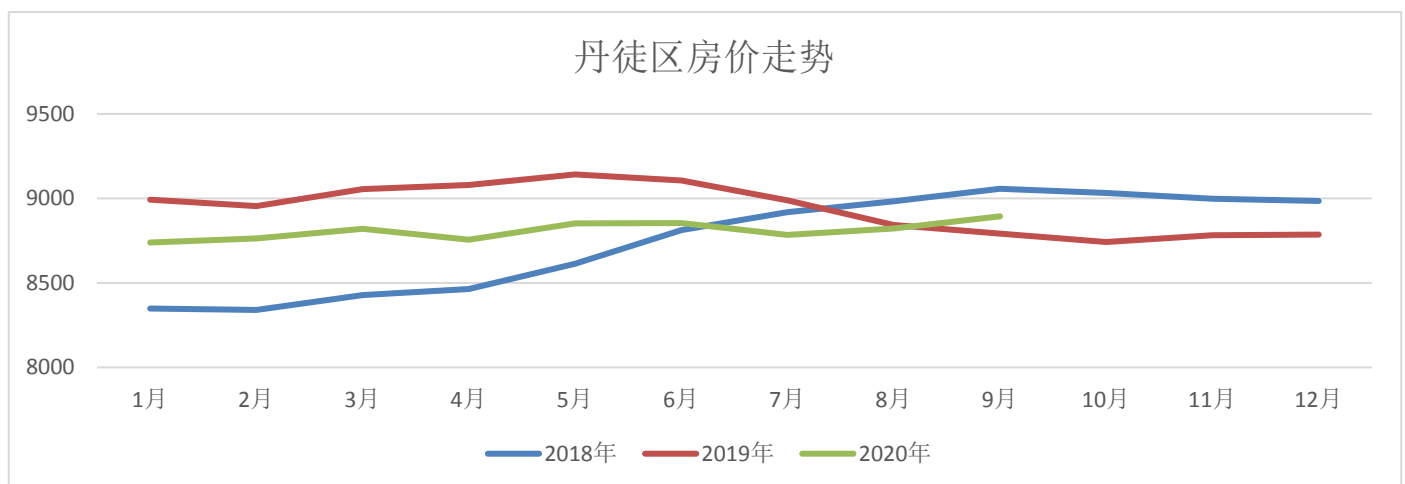
根据上海证券交易所、相关平台非标融资项目资料信息，统计到上述3家平台公司不同时期资产负债情况及期末存量有息负债情况，其中镇江市丹徒区科创建设有限公司以2019年1季报核算、丹徒建投与恒瑞高新以2019年年报核算，统计范围内不同时期的3家平台公司有息负债合计金额为172.47亿元，以此有限口径核算丹徒区政府宽口径债务率=(城投平台有息负债+政府公开债)/综合财力=4.11。

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7家，以上未曾披露财务报表的平台公司由于数量较少对丹徒区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10亿元左右，以此口径估测丹徒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=5.46。

项目	镇江市丹徒区建设投资有限公司	镇江市恒瑞高新产业集团有限公司	合计
短期债务	30.20	19.96	50.16
短期借款	5.37	7.48	12.85
应付票据	5.53	5.23	10.76
一年内到期非流动负债	19.30	7.25	26.55
长期债务	74.70	34.01	108.71
长期借款	58.52	33.91	92.43
应付债券	14.34	-	14.34
长期应付款	1.84	0.10	1.94
有息负债合计	104.90	53.97	158.87
短期债务占比	28.79%	36.98%	31.57%

根据镇江市丹徒区建设投资有限公司、镇江市恒瑞高新产业集团有限公司2019年年报资产负债表披露，2家公司当期存量有息负债合计158.87亿元。短期债务合计占比为31.57%，镇江市丹徒区建设投资有限公司短期偿债压力较小；镇江市恒瑞高新产业集团有限公司短期债务占比偏高。丹徒区域投平台短期偿债压力水平在镇江市地区整体处于较低水平。

四、 房市与土地出让



丹徒区属于镇江市郊区，地理位置主要处于镇江市城区南部，另包括镇江市辖下的几块江心洲。地势西南高，东北低；东、北沿圩区坦荡，地貌大致可分为低山丘陵、河流阶地、丘间谷地和冲积平原四大类型。2018年至2020年期间镇江市地区房价存在小幅波动，期间最低价为2018年2月均价8340元/m²、最高价为9142元/m²，处于良好水平。

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，丹徒区土地一级市场共发生交易15项，其中工业用地的挂牌出让较多。现摘录全部出让事项如下：

序号	竞得单位	土地性质	面积（公顷）	总价（万元）	单价（/亩）
1	健力宝（镇江）饮料有限公司	工业用地	3.32	1,428	28.67
2	镇江海优威应用材料有限公司	工业用地	3.33	1,248	25.02
3	江苏德澳压缩机制冷技术有限公司	工业用地	14.94	6,248	27.88
4	江苏田信塑料光纤有限公司	工业用地	2.94	1,300	29.51
5	江苏船港物流有限公司	仓储用地	4.18	1,623	25.89
6	镇江市邦禾螺旋制造有限公司	工业用地	0.99	461	31.03
7	金海宏业（镇江）沥青有限公司	仓储用地	1.46	603	27.49
8	镇江市高校投资建设发展（集团）有限公司	公路用地	3.69	-	-
9	镇江润海房地产开发有限公司	城镇住宅用地	3.53	28,240	533.20
10	镇江城市建设产业集团有限公司	工业用地	2.47	1,020	27.54
11	镇江城市建设产业集团有限公司	工业用地	2.04	844	27.54
12	镇江市公安局丹徒分局	公用设施用地	0.68	-	-
13	镇江瑞鑫医用敷料有限公司	工业用地	2.33	790	22.57
14	镇江市宏昇机械施工有限公司	工业用地	1.55	630	27.02
15	杰凝特（镇江）环保科技有限公司	工业用地	1.01	382	25.32
合计			48.47	44,817	

2020年初至本报告出具日期间，共发生土地挂牌出让和协议出让13笔、划拨用地2笔，镇江市土地一级市场共发生出让合计金额4.48亿元，其中大多数地块性质为工业用地。由于丹徒区历年土地出让收入规模较小，政府性基金收入占综合财力比重较低，本年丹徒区土地出让收入预期呈下降状态，但对丹徒区综合材料的影响小。

五、 总结

丹徒区，江苏省镇江市辖区。位于江苏省西南部，镇江市区周围。东、北分别与扬中、扬州、仪征隔江相望，东南邻丹阳，南连金坛，西接句容。面积611平方千米。2019年末户籍总户数10.35万户，户籍人口29.02万人。

丹徒是江苏省连接苏南和苏北的重要枢纽。沪宁高速公路、312国道、京沪铁路横贯境内，距西边的南京禄口国际机场和东边的常州机场不足1小时路程，水运方面长江和大运河两条黄金水道在此交汇，形成中国最大的“十字黄金水道”。丹徒境内的两大深水良港是发展大运输量、大用水量、大用气量港口产业的极好资源。大港港口是中国沿海十大开放港口之一，拥有8个万吨级深水泊位，开通了日本、美国、德国等40多个国家和地区的海洋运输

航线，港口年吞吐量达 5000 万吨，另外有天然深水良港—丹徒高资港。

据镇江市统计局核算反馈，2019 年全年实现地区生产总值 404.89 亿元，按可比价计算增长 5.5%。三次产业结构调整为 5.1:51.5:43.4。人均地区生产总值 125625 元，比上年增长 4.7%。整体经济下行压力依然存在，但工业经济运行依然保持平稳增长。丹徒区地区经济发展水平良好，地方政府税收收入来源稳定，土地出让收入处于较低水平，整体公开债务压力处于适中水平但相较江苏其他地区综合财力偏弱。

丹徒区地区由地方政府直接控制的城投平台共有 7 家，其中 2 家为名单内城投平台，镇江市丹徒区建设投资有限公司为丹徒区最重要的城投公司。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估算，此口径估测丹徒区政府宽口径债务率处于偏高水平，但较镇江市其他地区债务负担略轻，且丹徒区平台公司短期偿债压力较小。

丹徒区属于镇江市郊区，地理位置主要处于镇江市城区南部，2018 年至 2020 年期间镇江市地区房价存在小幅波动，期间整体均价处于良好水平。2020 年初至本报告出具日期间，镇江市土地一级市场共发生出让合计金额 4.48 亿元，其中大多数地块性质为工业用地。由于丹徒区历年土地出让收入规模较小，政府性基金收入占综合财力比重较低，本年丹徒区土地出让收入预期呈下降状态，但对丹徒区综合材料的影响小。