
成都市经开区（龙泉驿区） 区域债务情况统计分析

上海进元投资管理有限公司

2020.10.29

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

龙泉驿区，隶属于四川省成都市，位于成都市东部，西与锦江区接壤，西南与天府新区成都直管区毗邻，北界新都区，西北界成华区，东与青白江区、金堂县、简阳市交界，是成都市中心城区，面积 556.98 平方公里。龙泉驿区下辖 7 个街道、3 个镇。全区年末户籍人口总户数 28.93 万户，比上一年增长 4.3%。全区户籍总人口 74 万人，增长 3.6%。

2019 年，全区实现地区生产总值（GDP）1318.88 亿元，按可比价计算，比上年增长 4.0%。第一产业实现增加值 35.1 亿元，增长 2.1%；第二产业实现增加值 817.1 亿元，增长 2.9%；第三产业实现增加值 466.7 亿元，增长 7.0%。三次产业比例关系由上年 2.6:62.4:35.0 调整为 2.6:62.0:35.4。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 14.18 万元。全区民营经济实现增加值 605.7 亿元，按可比价计算，比上年增长 4.1%。其中，民营工业增加值完成 351.8 亿元，增长 3.2%。民营经济占 GDP 比重 45.9%，比上年提高 0.6 个百分点。

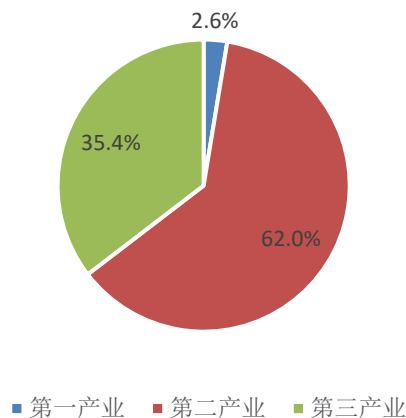
全年实现工业增加值(含开采辅助活动)755.4 亿元，按可比价计算，比上年增长 3.6%。全区 301 家规模以上工业企业实现总产值 2187.0 亿元，下降 4.6%，增加值增长 3.5%。

规模以上工业企业实现营业收入 2136.3 亿元，下降 6.8%；实现利润总额 151.4 亿元，下降 24%；实现利税总额 427.5 亿元，下降 10.5%。全区规上工业企业产销率为 98.5%，下降 2.1 个百分点。在规模以上工业中，汽车制造业共 129 家，比上年增加 17 家，实现营业收入 1507.0 亿元，下降 11.5%。其中整车企业 10 家，实现汽车产量 100.7 万辆，下降 18.6%；食品、饮料及烟草工业 9 家，比上年减少 3 家，实现营业收入 265.4 亿元，增长 15.8%。

全区 57 家建筑企业共完成产值 194.4 亿元，下降 3.1%；建筑业实现增加值 62.1 亿元，按可比价计算，比上年下降 6.9%。全区商品房销售面积达到 199.9 万平方米，下降 17.2%，降幅较 2018 年收窄 15.8 个百分点。房地产业实现增加值 94.5 亿元，增长 1.0%，增幅较 2018 年上升 3.2 个百分点。

全区固定资产投资增长 12.4 %。其中，工业技改投资增长 36.9%；民间投资下降 21.8%；房地产开发投资增长 11.5%。分产业看，一产业投资下降 1%；工业投资增长 8%；三产业投资增长 16.2%。

2019年龙泉驿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	成都市	17,012.65	7.8%	1,482.96	2,822.99	16.59%
2	龙泉驿区	1,318.88	4.0%	71.30	179.15	13.58%
3	金牛区	1,289.70	7.4%	87.70	30.80	2.39%
4	青羊区	1,283.94	7.2%	92.90	19.46	1.52%
5	武侯区	1,201.50	7.4%	99.50	32.07	2.67%
6	锦江区	1,122.24	7.2%	88.17	22.13	1.97%
7	成华区	1,060.03	7.9%	82.10	36.08	3.40%
8	双流区	962.05	8.8%	67.73	138.49	14.40%
9	新都区	824.80	8.0%	60.10	76.35	9.26%
10	郫都区	631.90	8.0%	50.00	95.43	15.10%
11	温江区	595.57	8.1%	45.10	113.37	19.04%
12	青白江区	525.89	9.5%	32.28	53.79	10.23%
13	彭州市	525.48	10.5%	35.71	64.74	12.32%
14	简阳市	504.05	8.5%	26.76	99.70	19.78%
15	金堂县	440.44	8.7%	35.50	101.59	23.07%
16	都江堰市	424.51	8.0%	30.47	151.20	35.62%
17	崇州市	381.10	8.6%	26.10	51.56	13.53%
18	新津区	374.72	8.6%	27.60	45.58	12.16%
19	邛崃市	330.73	9.0%	25.10	54.29	16.42%
20	大邑县	285.69	8.3%	15.06	47.19	16.52%
21	蒲江县	167.82	8.5%	10.06	36.00	21.45%

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	1318.88	4.0%	71.30	59.10	39.28	70.76	60.54	111.17
2018	1248.80	6.8%	85.83	73.69	27.19	77.66	66.92	107.47
2017	1200.88	9.0%	78.73	65.69	17.67	92.24	75.12	97.54
2016	1039.22	4.0%	70.83	60.18	16.43	35.81	23.19	89.31

2019年龙泉驿区实现地区生产总值1318.88亿元，地区经济发展水平较高。同年龙泉驿区全区完成一般公共预算收入71.30亿元，其中税收收入59.10亿元，占比82.89%；转移性收入为39.28亿元；政府性基金收入完成70.76亿元，其中土地出让收入60.54，占比85.56%。龙泉驿区地方政府财政收入能力良好，一般公共预算收入质量高，但财政收入存在下滑现象，土地出让收入存在波动但整体与一般公共预算收入持平。整体而言，龙泉驿区地方政府财政收入能力较强。

项目	政府债务余额	综合财力	财政自给率	负债率	债务率
2019	179.15	181.34	64.14%	13.58%	98.79%
2018	136.13	190.68	79.86%	10.45%	71.39%
2017	132.59	188.64	80.72%	11.04%	70.29%
2016	129.82	123.07	79.31%	12.49%	105.48%

截止 2019 年末，龙泉驿区公开债务余额为 179.15 亿元，债务规模逐年增长，同期负债率为 13.58%，当地政府债务规模较低；同期核算地方综合财力为 181.34 亿元，政府债务率为 98.79%，债务率受当期债务规模的增长及综合财力的下降升高至较高水平。整体而言龙泉驿区地方政府偿债压力适中。

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	成都经开国投集团有限公司	√	100.00	AA+	成都经济技术开发区管理委员会
	成都经开建设管理有限公司	√	5.00		(2019 年 8 月股权变更后)
2	成都经开产业投资集团有限公司	√	100.00	AA+	成都经济技术开发区管理委员会
	成都市龙泉现代农业投资有限公司	-	20.53	AA	(2019 年 8 月股权变更后)
	成都市龙泉驿区龙泉工业投资经营有限责任公司	-	26.65		(2020 年 5 月股权变更后)
3	成都经开资本运营集团有限公司	X	10.00		成都市龙泉驿区财政局
4	成都市城市发展东移开发建设有限公司	X	2.70		成都市龙泉驿区财政局

近两年期间龙泉驿地区政府部门、城投平台进行了重要的整合，原成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局的实际控制人地位逐渐由成都市龙泉驿区财政局取代，其下平台部分划入其他几家主要平台或直接由财政局控制。

截至报告出具日，成都市龙泉驿区由地方政府直接控制的城投平台共有 4 家，分别由成都经济技术开发区管理委员会和成都市龙泉驿区财政局控股。其中名单内城投平台有 2 家，分别为成都经开国投集团有限公司和成都经开产业投资集团有限公司，在经历过平台整合、更名后均获得 AA+ 评级。

2. 存量城投债券

城投平台	债券名称	发行规模	利率	到期日
成都经开国投集团有限公司	PR 龙国投	4.00	6.90%	2021/5/30
	16 成都开投 PPN001	3.00	4.99%	2021/11/18
	17 成都开投 PPN001	5.00	5.35%	2022/3/15
	17 成都开投 PPN002	5.00	5.93%	2022/7/27
	17 成都开投 PPN003	7.00	5.95%	2022/8/4
	18 成都开投 MTN001	8.00	6.44%	2021/3/7
	18 成都开投 MTN002	12.00	6.48%	2023/4/16
	19 蓉国投	15.00	6.00%	2026/5/6
	19 成都开投 PPN001	5.00	5.45%	2024/6/19
	20 成都开投 PPN001	7.00	4.18%	2025/4/20
	20 成都开投 PPN002	10.00	4.80%	2025/6/24
	20 成都开投 PPN003	10.00	5.13%	2025/8/31

成都经开产业投资集团有限公司	17 蓉经开 MTN001	10.00	5.19%	2022/3/7
	17 蓉经开 MTN002	10.00	5.85%	2022/6/13
	18 蓉经开 PPN001A	5.00	6.45%	2021/1/25
	18 蓉经开 PPN001B	5.00	6.70%	2023/1/25
	19 蓉经开 PPN001	10.00	4.60%	2024/9/9
	19 蓉经开 MTN001	9.00	4.99%	2024/12/11
	19 蓉建发棚改项目 NPB	15.00	7.49%	2025/1/15
	20 蓉经开 CP001	5.00	3.97%	2021/9/29
	20 蓉经开 MTN001	7.00	4.45%	2025/9/21
成都市龙泉现代农业投资有限公司	19 农投 01	10.00	7.20%	2024/11/6
	20 农投 01	3.00	6.50%	2025/2/24
	20 农投 02	7.00	4.50%	2025/2/24
合计		187.00		

截止报告出具日 2020 年 10 月 29 日，据公开信息查询，上述几家城投平台中发债主体有 3 家，其中成都市龙泉现代农业投资有限公司为成都经开产业投资集团有限公司子公司，所有存量债券一共为 24 只，合计存量债券金额为 187.00 亿元；其中 2020 年新发行债项共 7 只，合计金额 49.00，占存量债券总额的 26.20%。

龙泉驿区地区城投平台存量债券总规模较高，债券普遍剩余年限较长，其中 2021 年末前到期的债项有 5 只合计金额 25.00 亿元、2022 年到期的债项 5 只金额 37.00 亿元。债项存续剩余年限达 2 年以上的债券余额占存量的 66.85%。

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	成都经开国投集团有限公司	665.35	404.22	322.62	325.10
2	成都经开产业投资集团有限公司	1089.09	723.26	431.48	412.99
	成都市龙泉现代农业投资有限公司	264.43	172.91	163.70	180.43
合计				754.10	738.09

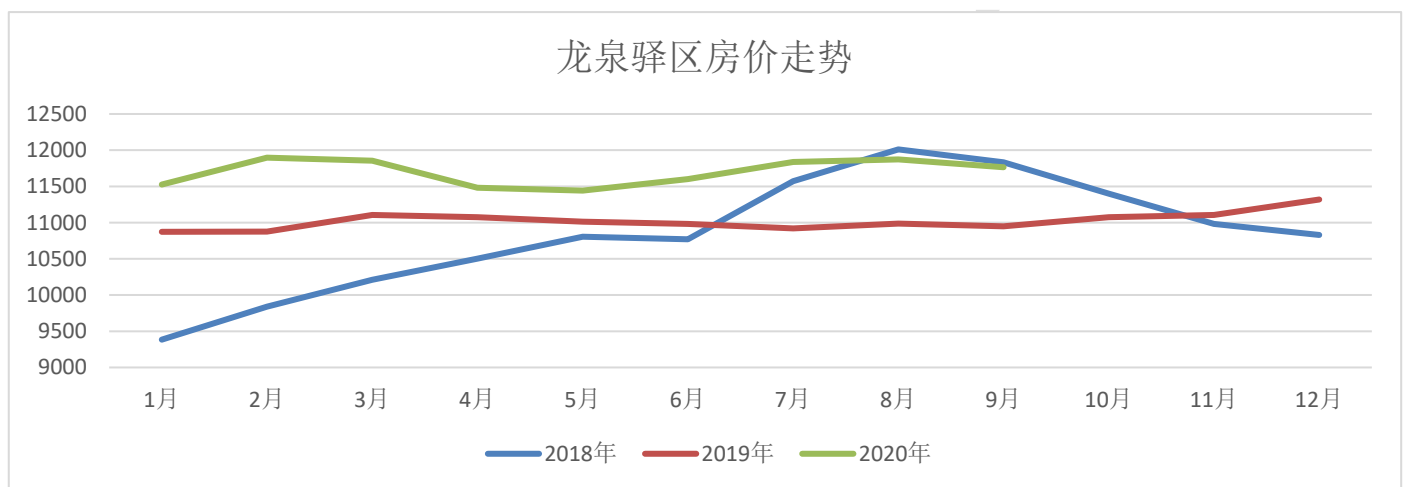
根据上海证券交易所、相关平台非标融资项目资料信息，统计到上述 3 家平台公司 2019 年末资产负债情况及 2019 年末与 2020 年中报存量有息负债情况，其中成都市龙泉现代农业投资有限公司为成都经开产业投资集团有限公司，以母公司合并报表口径测试债务总理，统计范围内截止 2019 年末的 2 家平台公司有息负债合计金额为 754.10 亿元，以此有限口径核算龙泉驿区政府宽口径债务率=（城投平台有息负债+政府公开债）/综合财力=5.15。龙泉驿地区整体债务规模处于较高水平。

项目	成都经开国投集团有限公司	成都经开产业投资集团有限公司	合计
短期债务	67.21	137.20	204.41
短期借款	3.00	5.63	8.63
应付票据	0.32	1.09	1.41
一年内到期非流动负债	63.89	130.48	194.37
长期债务	255.41	294.28	549.69
长期借款	144.72	206.33	351.05

应付债券	85.48	87.95	173.43
长期应付款	25.21	-	25.21
有息负债合计	322.62	431.48	754.10
短期债务占比	20.83%	31.80%	27.11%

根据成都经开国投集团有限公司、成都经开产业投资集团有限公司 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 754.10 亿元。短期债务合计占比为 27.11%，成都经开产业投资集团有限公司短期偿债压力较为突出，成都经开国投集团有限公司整体短期偿债压力较小。

四、 房市与土地出让



龙泉驿区，隶属于四川省成都市，位于成都市东部，是成都市中心城区。获得全国绿化模范单位荣誉称号，入选 2019 年度全国综合实力百强区、2019 年度全国绿色发展百强区、2019 年度全国投资潜力百强区、2019 年度全国新型城镇化质量百强区。龙泉驿区房价在近三年期间于 9000-12000 之间，总体呈上涨趋势，处于较高水平。龙泉驿区地理位置良好，常住人口规模较大，地区房地产市场活力较强，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，龙泉驿区土地一级市场共发生交易 110 项，其中划拨公益性用地较多，而城镇住宅用地以挂牌出让较多。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	成都邦泰跃尚置业有限公司	城镇住宅用地	5.42	135,709.24	1,669.33
2	成都锐麒置业有限公司	城镇住宅用地	6.05	98,425.23	1,085.00
3	成都金泰荣房地产开发有限公司	城镇住宅用地	10.52	108,872.43	690.00
4	成都金启盛泽房地产开发有限公司	城镇住宅用地	10.58	120,055.17	756.48
5	成都华润置地驿都房地产有限公司	其他商服用地	5.74	12,904.81	149.80
6	成都华润置地驿都房地产有限公司	城镇住宅用地	7.65	65,050.03	567.22
7	成都瑞新汇创实业有限公司	城镇住宅用地	3.03	16,156.97	355.00
8	成都阳光大地企业管理有限公司	城镇住宅用地	2.44	14,461.46	395.00
9	成都佳湃房地产开发有限公司	城镇住宅用地	3.96	94,714.48	1,595.00
10	成都威鸿置业有限公司	其他商服用地	7.81	16,501.80	140.81

11	成都华侨城锦华投资有限公司	其他商服用地	13.93	77,140.37	369.27
12	成都华侨城锦华投资有限公司	城镇住宅用地	21.81	113,738.88	347.69
13	成都华侨城锦华投资有限公司	商务金融用地	5.44	8,369.67	102.58
14	天津市爱之阳置业有限公司	城镇住宅用地	6.85	89,863.07	874.54
15	四川中鸿博悦房地产开发有限公司	旅馆用地	4.53	34,874.01	512.97
合计			115.76	1,006,837.63	579.85

摘录交易事项共 15 笔记录，由城镇住宅用地、其他商服用地、商务金融用地和旅馆用地构成，合计发生金额为 100.68 亿元，此外较多的工业用地出让事项对当期龙泉驿区土地一级市场构成一定影响。2020 年龙泉驿区全年土地出让收入预期将叫上年大幅增长，对龙泉驿政府综合财力构成较大影响，政府财力将进一步增强。

五、 总结

龙泉驿区，隶属于四川省成都市，位于成都市东部，是成都市中心城区，面积 556.98 平方公里。龙泉驿区下辖 7 个街道、3 个镇。全区年末户籍人口总户数 28.93 万户，全区户籍总人口 74 万人，增长 3.6%。

2019 年，全区实现地区生产总值（GDP）1318.88 亿元，按可比价计算，比上年增长 4.0%。三次产业比例关系由上年 2.6:62.4:35.0 调整为 2.6:62.0:35.4。全年实现工业增加值(含开采辅助活动)755.4 亿元，按可比价计算，比上年增长 3.6%。全区 301 家规模以上工业企业实现总产值 2187.0 亿元，下降 4.6%，增加值增长 3.5%。全区商品房销售面积达到 199.9 万平方米，下降 17.2%。全区固定资产投资增长 12.4%。其中，工业技改投资增长 36.9%；民间投资下降 21.8%；房地产开发投资增长 11.5%。

龙泉驿区地方政府财政收入能力良好，一般公共预算收入质量高，但财政收入存在下滑现象，土地出让收入存在波动但整体与一般公共预算收入持平。龙泉驿区公开债务规模逐年增长，负债率较低，政府债务率受当期债务规模的增长及综合财力的下降升高至较高水平。整体而言龙泉驿区地方政府偿债压力适中。

近两年期间龙泉驿地区政府部门、城投平台进行了重要的整合，原成都市龙泉驿区国有资产和机关事务管理局的实际控制人地位逐渐由成都市龙泉驿区财政局取代，其下平台部分划入其他几家主要平台或直接由财政局控制。地区主要城投平台有 2 家，合并口径下债券发行规模较高。2 家主要城投平台有息负债规模庞大，龙泉驿地区整体隐性债务规模处于较高水平。

龙泉驿区地理位置良好，常住人口规模较大，地区房地产市场活力较强，未来房地产市场前景良好。从 2020 年地区土地一级市场来看，当期大量土地拍卖支撑政府财政，本年度预期龙泉驿区综合财力将进一步加强。