



中债资信评估有限责任公司
CHINA BOND RATING CO.,LTD

2019 年江苏省土地储备专项债券（三至四期） —2019 年江苏省政府专项债券（八至九期） 信用评级

2019 年 06 月 20 日



2019年江苏省土地储备专项债券（三至四期）— 2019年江苏省政府专项债券（八至九期）信用评级

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	债项 级别
2019年江苏省土地储备专项债券（三期） —2019年江苏省政府专项债券（八期）	55.50	3年	AAA
2019年江苏省土地储备专项债券（四期） —2019年江苏省政府专项债券（九期）	189.90	5年	AAA
合计	245.40		

评级时间：2019年06月20日

经济、财政和债务指标	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	76,086	85,901	92,595
人均地区生产总值(元)	95,257	107,189	115,168
地区生产总值增速(%)	7.8	7.2	6.7
三次产业结构	5.4:44.5:50.1	4.7:45.0:50.3	4.5:44.5:51.0
全省综合财力(亿元)	17,468	19,425	21,603
其中：省本级(亿元)	1,329	1,467	1,780
全省一般公共预算收入(亿元)	8,121	8,172	8,630
全省政府性基金收入(亿元)	6,048	7,006	8,223
全省一般公共预算财力/综合财力(%)	62.95	61.26	61.19
全省政府性基金财力/综合财力(%)	37.05	38.74	38.81
全省政府债务(亿元)	10,915	12,026	13,286
其中：省本级(亿元)	477	540	530
全省政府债务率(%)	62.90	61.90	61.50

资料来源：统计公报；江苏省财政决算报告；江苏省财政厅提供资料

分析师

张双双 关书宾 苏锦河 左香

电话：010-88090033

邮箱：zhangshuangshuang@chinaratings.com.cn

市场部

电话：010-88090123

传真：010-88090162

邮箱：cs@chinaratings.com.cn

中债资信评估有限责任公司

地址：北京西城区金融大街28号院

盈泰中心2号楼6层(100032)

网址：www.chinaratings.com.cn

评级结论

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）认为江苏省经济和财政实力很强，政府治理水平较高，2019年江苏省土地储备专项债券（三至四期）—2019年江苏省政府专项债券（八至九期）（以下简称“本次公开发行债券”）纳入江苏省政府性基金预算，对应地块的国有土地使用权出让收入能够覆盖相关债券本息，债券的违约风险极低，因此评定2019年江苏省土地储备专项债券（三期）和2019年江苏省土地储备专项债券（四期）的信用等级均为AAA。

评级观点

■ 江苏省经济体量很大，近年经济增速高于全国平均水平。2018年江苏省实现地区生产总值92,595.40亿元，稳居全国第二，同比增长6.7%。虽然受宏观经济趋缓和供给侧改革不断深化影响，江苏省近年经济增速有所放缓，但仍高于全国平均水平，围绕“六个高质量”发展任务，深入推进“两聚一高”新实践，基于较强的内生发展动力，在深度参与“一带一路”并落实长三角区域一体化发展战略的推动下，预计未来其经济将总体保持平稳、健康增长。

■ 得益于较高的经济发展水平和多元化产业结构，江苏省综合财力雄厚。2018年全省和省本级综合财力分别为21,602.52亿元和1,780.22亿元，居全国前列；2018年江苏省全省税收收入占一般公共预算收入比重为84.2%，财政收入质量较好；江苏省政府性基金收入规模较大，未来房地产市场波动可能对基金收入产生一定影响。

■ 2019年江苏省政府专项债务限额为9,005.10亿元，截至2018年末，全省专项债务余额为6,632.95亿元，可举债空间较大。

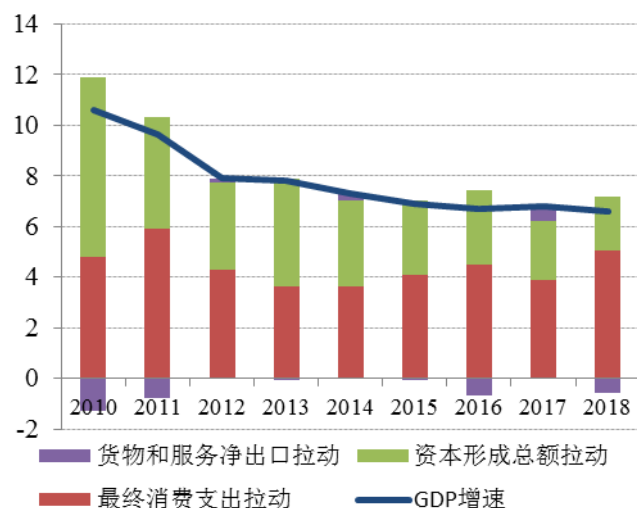
■ 本次公开发行债券的本息偿还资金来自对应地块的国有土地使用权出让收入，根据相近区域土地历史出让情况，对应地块预期出让收入能够覆盖本次公开发行债券本息。

一、宏观经济与政策环境分析

当前中国经济运行稳中有变、变中有忧，面临下行压力；全国财政收入增速仍将延续中低速增长，土地出让收入增速或持续回落，地区分化加剧；政府债务管理改革不断深化，整体债务风险可控

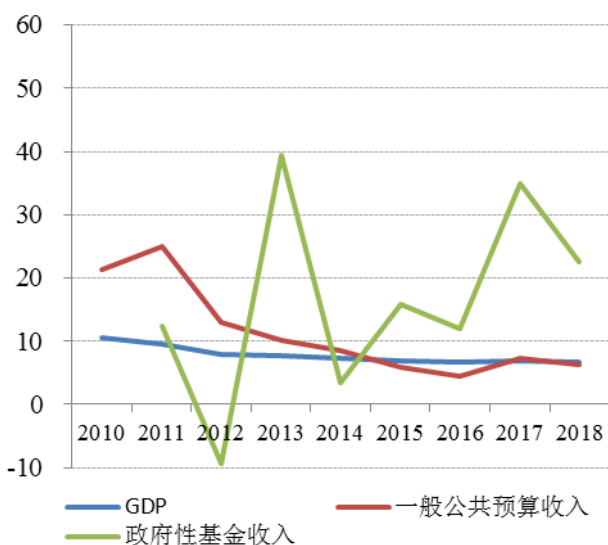
经济运行“稳中有变、变中有忧”。2018年，世界主要经济体仍处于复苏阶段，但增长动能放缓；国内经济受政策调整、内需疲弱叠加中美贸易摩擦，我国经济增速持续企稳放缓，全年GDP增速为6.6%，较2017年回落0.3个百分点。未来，从拉动经济增长的“三驾马车”来看，固定资产投资方面，受利润增长乏力影响，预计2019年制造业投资增速将有所放缓；2019年房地产行业面临周期下行的压力，房地产调控整体基调不变，调控力度“因城施策”，预计房地产投资增速大概率将出现下行；2019年地方政府债务管控力度虽有微调预期，但大幅放松可能性很低，基建投资增速反弹力度或将有限。因此，预计2019年固定资产投资增速回升仍将承压。**消费方面**，当前无论是城镇居民边际消费支出还是农村居民边际消费支出均已达饱和状态，未来决定消费增长的主导因素将是居民收入增速，从统计数据上看，实际经济增速领先居民消费增速约12个月，因此2019年居民收入增速或小幅下行，消费增速或将继续承压。**进出口方面**，目前全球贸易形势复杂严峻，2019年中国出口贸易增速将小幅回落；坚持扩大进口的政策导向下，进口额增速不会出现大幅下降，但大宗商品价格有所回落，将对进口增速形成拖累，加之国内需求增长放缓及前期高基数效应，因此，预计2019年中国进口亦将小幅下滑。2019年贸易盈余增长乏力的局面或将很难得到改善。整体来看，未来宏观政策将围绕托底经济进行逆周期调节，但在外部环境愈发恶劣的情况下，国内经济短期难以出现大幅改善，全国经济仍存在下行压力，但随着供给侧结构性改革进程的推进，经济发展的质量和效益将会继续提高。

图 1：2010 年以来“三驾马车”对经济增长的拉动（%）



数据来源：Wind 资讯，中债资信整理

图 2：2010 年以来全国 GDP、一般公共预算收入和政府性基金收入增速（%）



数据来源：财政部网站，中债资信整理



财政收入增速持续放缓，土地出让收入增速或持续下行，地区分化加剧。受经济下行影响，2018年全国实现一般公共预算收入 18.34 万亿元，同口径增长 6.2%，其中中央和地方一般公共预算收入分别增长 5.3%和 7.0%，财政收入增速持续放缓。2018 年，全国推地力度仍较大，全国政府性基金收入增长 22.6%，增速有所回落。未来短期内，全国经济仍面临下行压力，在积极财政政策将加力提效导向下，减税降费力度亦将加大，预计 2019 年全国一般公共预算收入增速或将继续回落。政府性基金收入方面，2018 年底中央经济工作会议重申“房住不炒”，构建房地产市场健康发展长效机制，同时“因城施策、分类指导”，预计房地产调控政策整体仍将偏紧，叠加房价调增预期、居民观望情绪加重，房企购地需求或将持续回落，预计 2019 年全国土地出让收入仍将保持较大规模，但增速将持续下行，尤其是部分三四线城市的土地增收压力将明显加大。

表 1：近期中央出台的与政府债务管理相关的政策文件或重要信息

发布时间	政策名称	政策主要内容
2018 年 3 月	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）	遵循自愿原则推进棚改债发行，实现项目预期土地出让收入、专项收入与融资自求平衡；债券期限原则上不超过 15 年，可适当延长；在专项债务限额内可发行棚改债偿还到期债券
2018 年 3 月	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）	合理确定分地区地方政府债务限额， 项目收益与融资自求平衡债券可积极利用上年末专项债务未用限额；及时完成存量地方政府债务置换工作 ；加快实现地方政府债券管理与项目严格对应， 稳步推进专项债券管理改革 ；健全地方政府性债务风险评估和预警机制
2018 年 3 月	《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23 号）	从严格资本金审查、还款能力评估，规范投资基金及资产管理业务、授信审批、中介服务等方面， 规范金融企业与地方政府、地方国企的投融资行为，防范和化解地方债务风险
2018 年 5 月	《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）	加强地方债发行计划管理，其中按照申请发债数与到期还本孰低原则“再融资”债券；合理设置地方债期限结构，增加了公开发行的期限品种；同时提出进一步完善信息披露、促进投资主体多元化、加强债券资金管理的要求
2018 年 8 月	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）	各地至 9 月底累计完成新增专项债发行比例原则上不得低于 80%；取消专项债券期限比例结构限制；简化发行程序
2018 年 12 月	关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209 号）	县级以上地方各级财政部门应当 随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息 。省级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排
2019 年 3 月	《财政部关于开展通过商业银行柜台市场发行地方政府债券工作的通知》（财库〔2019〕11 号）	地方政府公开发行的 一般债券和专项债券，可通过商业银行柜台市场在本地区范围内（计划单列市政府债券在本省范围内）发行 ，并在发行通知中明确柜台最大发行额度、发行方式和分销期安排等。按照积极稳妥、分步推进的原则， 由省级财政部门分批实施地方债券商业银行柜台市场发行业务
2019 年 4 月	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）	合理把握发行节奏， 9 月底前完成全年新增债券发行；地方不得将国库现金管理与地方债发行挂钩 ，单一标位最高投标量不



发布时间	政策名称	政策主要内容
		得高于当期债券计划发行量的 35%，提升发行定价市场化水平； 推出柜台发行 ；加强地方债资金拨付管理
2019 年 6 月	《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	允许将专项债券作为符合条件的重大项目资本金 。对于重大项目，允许将部分专项债券作为一定比例的项目资本金；积极鼓励金融机构提供配套融资支持。

资料来源：公开资料，中债资信整理

政府债务管理不断深化，债务风险总体可控。地方政府债务管理改革持续深化，坚决遏制地方政府违规举债融资、丰富专项债券种类和加强信息公开、完善地方债发行机制有序并进。**(1) 合理控制地方政府债务规模，遏制违法违规举债，严控债务风险。**2015 年起，我国地方政府债务实行严格限额管理和预算管理制度，并合理确定分地区地方政府债务限额；同时，多项文件从资金供需两端全面封堵了违法违规担保、PPP、政府购买服务、政府产业引导基金等地方政府隐性债务增长路径。**(2) 开好地方规范融资“前门”，丰富专项债券种类、加强信息公开。**在“堵后门”的同时，地方政府“开前门”力度不断扩大，新增债券额度显著扩容，棚户区改造专项债券、土地储备专项债券、收费公路专项债券等专项债券创新发行，地方专项债发行规模扩大，发行灵活度提升。**(3) 完善地方债发行机制。**财政部出台多项文件合理控制地方政府债券发行节奏，避免对市场造成流动性冲击，同时从市场化定价、合理安排地方政府债券期限结构、债券资金管理及地方政府债券信用评级和信息披露机制等多个方面规范地方政府债券发行机制；截至目前，我国地方政府债券已能在银行间、上交所、上海自贸区、深交所以及商业银行柜台发行，宁波市、浙江省、山东省、四川省、陕西省和北京市均已通过商业银行柜台市场成功发行了地方政府债券，地方债发行场所不断拓宽；此外，云南省、广东省、广西自治区和四川省等均已成功采用续发机制，地方债二级市场流动性改善，发行机制不断完善。

二、地区经济、财政情况分析

江苏省经济平稳较快增长，经济结构进一步优化，消费对经济拉动作用逐步增强，区域创新能力较强，未来经济将继续保持平稳、健康增长

江苏省是中国经济最发达的省份之一，主要经济指标处于全国各省（直辖市、自治区）前列。2018 年江苏省地区生产总值居全国第二，人均地区生产总值居全国第四；2019 年一季度江苏省全省实现 GDP22,883.8 亿元，增速为 6.7%。近年来，江苏省经济运行总体平稳，主要经济指标增幅保持在合理区间，经济结构进一步优化，消费对经济增长的拉动作用逐步增强。2011~2018 年江苏省地区生产总值年均增速为 8.7%，高于全国 GDP 平均增速 1.25 个百分点。在经济新常态背景下，尽管 2018 年江苏省经济增速呈小幅下行走势，但仍处于合理区间，且比全国高 0.10 个百分点。江苏省经济结构不断优化，三次产业结构比例由 2011 年的 6.3:51.5:42.2 调整至 2018 年的 4.5:44.5:51.0，第三产业占比不断提升。江苏省最终消费对经济增长的贡献率不断提升，目前已超过 50%，经济增长的稳定性不断增强。目前江苏省形成了传统产业（第二产业中支柱产业主要为冶金、石化、机械、汽车、纺织及电子信息产业等）和现代服务业并举的产业结构，区域创新能力较强。未来江苏省将围绕“六个高质量”发展任务，深入



推进“两聚一高”新实践，加快建设“强富美高”新江苏，同时发掘培育新的增长点，经济增长的内生动力有望增强，在深度参与“一带一路”并落实长三角区域一体化发展战略的推动下，江苏省经济将继续保持平稳、健康增长。

表 2：2016~2018 年江苏省主要经济指标

项目	2016 年		2017 年		2018 年	
	总额	增长率	总额	增长率	总额	增长率
地区生产总值（亿元、%）	76,086.17	7.8	85,900.94	7.2	92,595.4	6.7
人均地区生产总值（元、%）	95,257	7.5	107,189	6.8	115,168	6.3
规模以上工业增加值（亿元、%）	35,433.23	7.7	35,117.44	7.5	—	5.1
全社会固定资产投资额（亿元、%）	49,370.85	7.5	53,000.21	7.5	—	5.5
全年社会消费品零售总额（亿元、%）	28,707.12	10.9	31,737.41	10.6	33,230.35	7.9
全年进出口总额（亿美元、%）	5,096.12	-6.6	5,911.39	16.0	—	9.5
三次产业结构比例	5.4:44.5:50.1		4.7:45.0:50.3		4.5:44.5:51.0	
城镇化率（%）	67.7		68.8		69.6	

资料来源：2016~2018 年江苏省国民经济与社会发展统计公报，江苏省统计局；中债资信整理
注：GDP 和规模以上工业增加值增长率均按照可比价格计算，即实际增长率。

江苏省财政收入保持增长，收入质量持续提升，综合财力雄厚，财力结构较为合理

2018 年江苏省全省综合财力保持较快增长，为 21,602.52 亿元，处于全国前列，其中，一般公共预算财力和政府性基金预算财力占比分别约为 61.19% 和 38.81%。受益于产业多元化程度高，纳税主体丰富，江苏省一般公共预算收入中税收收入占比高，稳定性强，2018 年江苏省全省一般公共预算收入中税收收入占比为 84.2%。江苏省房地产市场较为发达，以国有土地使用权出让收入为主的政府性基金收入规模较大，2018 年预算执行数为 8,222.81 亿元。江苏省本级政府调配财力能力强，2018 年省本级综合财力为 1,780.22 亿元，其中省本级一般公共预算财力为 1,688.43 亿元。从全省人均综合财力来看，江苏省财力相对指标表现较好，2018 年全省人均综合财力和人均一般公共预算财力分别为 26,833.10 元和 16,419.84 元，在省（自治区）级行政单位中位居前列。未来，尽管区域土地市场存在一定分化，但江苏省人口集聚效应较强，加之稳健的产业结构和较大的经济增长潜力，长期看预计江苏省政府综合财力仍将保持增长。

表 3：2016~2018 年江苏全省和省本级综合财力规模及结构情况

项目	2016 年		2017 年		2018 年（预算执行数）	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
综合财力（亿元）	17,468.30	1,328.53	19,424.84	1,466.50	21,602.52	1,780.22
一般公共预算财力（亿元）	10,996.32	1,234.41	11,899.75	1,386.63	13,219.12	1,688.43
其中：一般公共预算收入（亿元）	8,121.23	647.33	8,171.53	504.39	8,630.16	267.67
政府性基金财力（亿元）	6,471.98	94.12	7,525.09	79.87	8,383.40	91.79
其中：政府性基金收入（亿元）	6,047.82	141.93	7,005.80	116.11	8,222.81	124.40
人均综合财力（元）	21,839.19		24,192.45		26,833.10	



项目	2016年		2017年		2018年（预算执行数）	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
人均一般公共预算财力（元）	13,747.81		14,820.41		16,419.84	

注：综合财力=一般公共预算财力+政府性基金财力，如未有特殊说明，本报告涉及的2018年财政收支数据均为预算执行数。

资料来源：江苏省财政厅提供资料，江苏省财政收支决算表，中债资信整理

江苏省政府债务规模平稳增长，债务负担较轻，债务风险总体可控

截至2018年底，江苏省政府债务余额为13,285.55亿元，同比上升10.47%，远低于财政部核定的限额（2018年末为14,768.30亿元）。从债务资金来源看，经过三年存量政府债务置换，2018年末江苏省政府债务余额中地方政府债券达12,894.34亿元，占比达97.06%；从举债层级看，截至2018年末，江苏省省级、市级及县级政府负有偿还责任的债务余额占全部政府债务的比重分别为3.99%、63.47%和32.54%，全省政府债务主要分布于市、县级政府；从资金用途看，江苏省政府债务主要用于基础设施建设和公益性项目，其相应债务也形成了大量的资产，比如土地储备资产、城市轨道交通、水热电气等市政建设和高速公路、机场等，且大多能够产出经营性收入，在一定程度上可以保障相关债务偿还；从债务期限结构看，2019年江苏省到期政府债务规模为978.09亿元，债务周转压力较小。截至2018年末江苏省政府债务率预计执行数为61.50%，较2017年末微降，债务负担较轻。此外，2018年江苏省、设区市国资委监管企业实现利润总额890.95亿元，增长12.53%；江苏省各级政府作为最终控制人的44家上市公司总市值为7,146.17亿元（选取2019年6月11日前三个月交易日均值计算），仅依据控股股东持股比例计算，江苏省各级政府持有上市公司股权市值约为2,645.30亿元，大规模国有资产和上市公司股权，可为其政府债务偿还和周转提供流动性支持。

表4：江苏省债务限额情况（单位：亿元）

项目	2018年		2019年	
	全省	本级	全省	本级
地方政府债务限额	14,768.30	752.41	16,768.30	863.58
其中：一般债务限额	7,441.20	676.31	7,763.20	746.68
专项债务限额	7,327.10	76.10	9,005.10	116.90

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

表5：2016~2018年江苏省政府债务规模情况（单位：亿元、%）

项目	2016年		2017年		2018年	
	全省	本级	全省	本级	全省	本级
政府债务	10,915.35	476.53	12,026.28	540.48	13,285.55	529.56
其中：一般债务	6,413.98	476.13	6,668.48	540.26	6,652.60	511.56
专项债务	4,501.37	0.40	5,357.80	0.22	6,632.95	18.00
债务率	62.90		61.90		61.50	

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

三、政府治理水平分析

江苏省经济和财政信息透明度较高，债务信息披露完备性、及时性不断提升；江苏省政府法治水平较高，现代财政制度逐步构建，债务管理逐步规范；江苏省政府发展战略明确，可行性较强



江苏省持续推进政府信息公开，政府信息公开透明度较高，债务信息披露完备性、及时性不断提升。通过江苏省统计局网站可获取年度江苏省国民经济和社会发展统计公报和统计年鉴，且也可获得月度经济运行情况数据，较为及时和完备。通过江苏省财政厅网站可获取近 10 年的财政预算执行情况报告和预算草案，且财政预算执行报告披露的财政收支数据较为丰富；同时在江苏省财政厅网站可获取 2005~2017 年度全省和省本级一般公共预算收支决算表、政府性基金收支决算表等。

法治水平全国领先。江苏省全面落实推进依法治省工作，规范政府行为，深化行政改革，营造法治文化，着力推进法治政府建设，已率先制定出台了居民生活保障、农民工住房保障、新型农村合作医疗等社会保障法规。2015 年 3 月，江苏省出台了《法治江苏建设指标体系（试行）》，注重考核现行人民群众满意度，由 7 大类一级指标、29 项单项考核指标和 1 项综合评判指标构成，对“全面推进依法治省，努力建设法治江苏”的实现程度进行综合测评。

现代财政制度逐步构建。财政管理方面，江苏财政坚持科学聚财，确保财政可持续发展；坚持科学用财，不断优化支出结构，全力保障和改善民生，促进区域协调发展，助推经济平稳增长；坚持科学管财，不断健全预算编制、执行、监督、绩效相互制约、相互协调的财政运行机制，提高财政资金使用绩效和财政透明度。2014 年江苏省在全国范围内率先出台《关于深化财税体制改革加快建立现代财政制度的实施意见》，加快构建符合江苏实际的现代财政制度。2017 年 4 月江苏省政府下发了《关于调整完善省以下财政管理体制的通知》（苏政办发〔2017〕51 号），完善省对市县财政管理体制。2017 年 7 月，江苏省人大常委会审议通过《江苏省财政监督条例》，推动了江苏省建立覆盖所有政府性资金和财政运行全过程的财政监督机制。此外，江苏省在推广运用 PPP 模式方面也处于全国领先，2017 年省财政厅陆续发布了规范发展、鼓励支持民营资本参与、实行政府支出责任台账管理等三项 PPP 高质量发展政策措施。截至目前，江苏省在全国范围内率先实行了所有市县 PPP 项目全覆盖。

债务管理逐步规范。2012 年以来江苏省政府陆续出台多项政府性债务管理办法，对全省政府性债务的举借、使用、偿还等方面进行规范，各级政府成立专门债务管理机构，实行严格的举债审批制度，实施债务余额控制，实行政府主要领导负责制，债务管理成效逐步显现。2016 年江苏省出台了《省政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（苏政发〔2016〕154 号），对全省加强政府性债务管理的总体要求、管理责任、基础管理、规模控制、预算管理、或有债务监管、存量债务处理、风险防范等各个方面，做出了全面系统规定，标志着全省政府性债务管理制度基本思路和顶层设计基本形成。同时，根据国家要求，及时研究制定了《江苏省政府性债务风险应急处置预案》（苏政办发〔2016〕173 号），为全省债务风险处置提供了政策储备。此外，还出台了《地方政府性债务风险分类处置指南》（苏财债〔2017〕4 号），作为应急处置预案的配套文件。未来，伴随债务管理制度进一步落实，江苏省债务管理成效有望继续提升。

发展战略明确，可行性较强。2019 年是新中国成立 70 周年，也是决胜高水平全面建成小康社会的关键之年。2019 年，江苏省将扎实做好“六稳”工作，充分发挥投资的关键作用、消费的基础作用，努力保持经济运行在合理区间；坚定不移推动产业转型升级，围绕建设制造强省目标，把推进制造业高质量发展摆在突出位置；加快培育壮大发展新动能，要把科教与产业结合好、科技成果转化好，着力突

破关键核心技术，为高质量发展蓄势造能；大力实施乡村振兴战略，坚持农业农村优先发展，落实强农惠农富农政策措施，扎实推进乡村振兴十项工程；扎实推进生态文明建设，始终坚持生态优先、绿色发展；深入推进区域一体化发展，充分发挥“一带一路”建设、长江经济带发展和长三角区域一体化发展三大国家战略的叠加优势，紧紧抓住重大发展机遇，在落实国家战略中提升江苏竞争力，推动高质量发展走在前列；更大力度深化改革扩大开放；持续保障和改善民生。

四、债券偿还能力分析

本次公开发行债券募集资金全部用于土地储备开发，偿债资金均为对应地块的国有土地使用权出让收入，各期债券的国有土地使用权出让收入能够覆盖债券本息

在国务院批准的总规模内，2019年江苏省土地储备专项债券（三至四期）—2019年江苏省政府专项债券（八至九期）（以下简称“本次公开发行债券”）发行总额245.40亿元，品种为记账式固定利率附息债，期限分为3年和5年两个品种，计划发行规模分别为55.50亿元和189.90亿元。资金用途方面，本次公开发行债券全部为新增土地储备专项债券，依法用于土地储备开发。项目方面，本次新增专项债券对应的项目总投资为441.87亿元，项目范围涉及江苏省9个设区市本级和20个县（市）。

表 6：2019 年江苏省土地储备专项债券（三至四期）概况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券期限	募集资金用途	债券利率	付息方式
2019年江苏省土地储备专项债券（三期）—2019年江苏省政府专项债券（八期）	55.50	3年	土地储备	固定利率	利息按年支付，债券最后一期利息随本金一起支付
2019年江苏省土地储备专项债券（四期）—2019年江苏省政府专项债券（九期）	189.90	5年	土地储备	固定利率	利息按年支付，债券最后一期利息随本金一起支付

资料来源：江苏省财政厅提供，中债资信整理

项目偿债资金来源方面，本次公开发行债券偿债资金全部来源于国有土地使用权出让收入，国有土地使用权出让收入主要取决于区域土地和房地产市场成交量和成交价格。2016年以来，以南京市为代表的区域房地产市场迅速升温，土地供应量逐步增加，2016年江苏省土地出让收入较2015年增长30%以上，经营性用地、商服用地及住宅用地价格均有所上涨。2017年以来，江苏省政府坚持去库存与稳市场并重，其主要目的为从政策端抑制土地价格快速上涨，尽管房地产市场有所降温，但开发商拿地热情仍较高，2017年全国各地出现国有土地使用权出让高峰，江苏省国有土地使用权出让收入仍保持两位数增长，带动政府性基金收入亦保持较高增速。2018年，江苏省房地产开发投资额和房屋新开工面积均为两位数增长，带动土地市场维持较好行情。未来，调控政策对“地价”的敏感度将进一步增强，江苏省土地市场出让情况将保持稳健。中长期看，尽管我国仍处于城镇化阶段，但伴随2013年以来我国适龄购房人口数量逐步见顶，未来我国房地产市场需求总体将呈现放缓趋势，土地市场很难保持前期高速增长，土地出让收入波动将加大。而江苏省地处东南沿海，交通发达，科教资源丰富，经济实力雄



厚，尽管区域土地市场存在一定分化，但人口集聚效应较强，预计全省国有土地使用权出让收入仍将保持较大规模。

表 7：2015~2018 年前三季度江苏省土地市场供求走势

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1~9 月
土地供应量（万亩）	60.91	55.01	61.18	46.51
土地出让总面积（万亩）	35.00	30.75	36.22	26.81
土地出让金合同额（亿元）	4,436.78	6,150.63	7,172.12	5,257.24
土地出让面积增速（%）	-5.46	-12.14	17.79	12.04
土地成交金额增速（%）	7.12	38.63	16.61	12.63
土地出让均价（万元/亩）	126.77	200.02	198.02	196.09

资料来源：历年《江苏省国土资源统计情况报告》，中债资信整理

表 8：2015~2018 年江苏省房地产市场运行情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
房地产开发投资额（亿元）	8,153.68	8,956.37	9,629.11	10,982.34
房地产开发投资额增速（%）	-1.05	9.84	7.51	14.05
其中：住宅投资额（亿元）	6,080.21	6,628.87	7,315.28	8,366.18
住宅投资额增速（%）	2.63	9.02	10.35	14.37
商品房新开工面积（万平方米）	11,542.56	13,670.83	13,739.10	16,821.27
商品房新开工面积增速（%）	-18.83	18.44	0.50	22.43
其中：住宅新开工面积（万平方米）	8,819.98	10,534.34	10,263.87	12,902.27
住宅新开工面积增速（%）	-15.01	19.44	-2.57	25.71
商品房销售面积（万平方米）	11,414.05	13,962.09	14,211.12	13,484.21
商品房销售面积增速（%）	15.92	22.32	1.78	-5.12
其中：住宅销售面积（万平方米）	10,275.95	12,657.66	12,486.66	12,040.68
住宅销售面积增速（%）	16.76	23.18	-1.35	-3.57

资料来源：江苏省统计局网站，Wind 资讯，中债资信整理

1、2019 年江苏省土地储备专项债券（三期）项目偿债保障分析

2019 年江苏省土地储备专项债券（三期）—2019 年江苏省政府专项债券（八期）发行金额 55.50 亿元，期限为 3 年期，共涉及南京市本级、苏州市本级、启东市、仪征市、丹阳市和兴化市 6 个区域。

资金用途方面，2019 年江苏省土地储备专项债券（三期）募集资金用于上述 6 个区域共 21 个土地储备项目，项目总投资为 103.00 亿元。本期债券本息偿还资金来源为以上 21 个土地储备项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

表 9：2019 年江苏省土地储备专项债券（三期）涉及区域债券偿还保障情况（单位：亿元、亩、倍）

所在地市	所属区域	项目数量	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/总投资
南京市	南京市本级	1	2.43	85.86	1.30	5.96	4.09	2.45



所在地市	所属区域	项目数量	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/总投资
苏州市	苏州市本级	4	57.73	3,100.75	42.20	107.97	2.28	1.87
南通市	启东市	1	8.40	670.85	2.00	13.61	6.08	1.62
扬州市	仪征市	1	1.00	72.15	1.00	2.22	1.98	2.22
镇江市	丹阳市	1	29.00	1,006.00	6.00	26.03	3.87	0.90
泰州市	兴化市	13	4.44	760.50	3.00	8.14	2.42	1.83
合计	—	21	103.00	5,696.11	55.50	163.93	2.64	1.59

资料来源：江苏省财政厅、国土资源部门提供，中债资信整理

相应地块预期出让收入对本期债券的保障方面，根据相近区域土地历史出让情况以及江苏省财政厅和国土资源部门提供的预期出让收入数据测算，本期债券存续期内，上述 21 个土地储备项目预计可实现出让收入 163.93 亿元，其中，各区域预期土地出让收入合计对相应债券本息¹的保障倍数均在 1.98 倍及以上。整体看，本期债券募投项目预期总收入对总投资的覆盖倍数达 1.59 倍，对本期债券本息的保障倍数达 2.64 倍，保障程度较高。

2、2019 年江苏省土地储备专项债券（四期）项目偿债保障分析

2019 年江苏省土地储备专项债券（四期）—2019 年江苏省政府专项债券（九期）发行金额 189.90 亿元，期限为 5 年期，共涉及南京市本级、无锡市本级、江阴市、宜兴市等 24 个区域。

资金用途方面，2019 年江苏省土地储备专项债券（四期）募集资金用于上述 24 个区域共 75 个土地储备项目，项目总投资为 338.87 亿元。本期债券本息偿还资金来源为以上 75 个土地储备项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

表 10：2018 年江苏省土地储备专项债券（四期）涉及区域债券偿还保障情况（单位：亿元、亩、倍）

所在地市	所属区域	项目数量	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/总投资
南京市	南京市本级	18	124.02	4,854.56	66.10	347.84	4.39	2.80
无锡市	无锡市本级	10	46.58	1,413.15	25.00	148.79	4.96	3.19
	江阴市	2	5.51	536.15	4.00	26.14	5.45	4.74
	宜兴市	1	4.58	325.42	2.00	5.79	2.41	1.27
徐州市	徐州市本级	3	25.81	2,758.79	11.50	88.61	6.42	3.43
	丰县	4	2.99	458.83	2.10	7.95	3.15	2.66
	睢宁县	1	4.19	211.55	2.00	7.86	3.28	1.88
常州市	常州市本级	3	11.82	705.46	5.50	80.67	12.22	6.83
苏州市	常熟市	1	13.39	693.25	11.00	17.81	1.35	1.33

¹ 债券利率按照 4.00% 测算。



所在地市	所属区域	项目数量	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/总投资
南通市	南通市本级	2	5.04	465.15	5.00	55.38	9.23	10.98
	海安市	3	8.00	592.11	3.00	11.04	3.07	1.38
	如皋市	1	11.42	570.67	4.00	33.10	6.90	2.90
连云港市	连云港市本级	4	9.05	1,051.03	4.50	32.35	5.99	3.57
淮安市	金湖县	1	2.85	369.83	2.00	4.96	2.07	1.74
盐城市	盐城市本级	4	12.95	1,496.56	11.00	70.47	5.34	5.44
	响水县	1	1.21	132.49	1.00	1.57	1.31	1.30
	阜宁县	1	2.50	240.67	2.50	3.70	1.23	1.48
	建湖县	1	3.75	354.41	3.00	5.19	1.44	1.38
扬州市	高邮市	2	2.70	137.23	2.00	6.88	2.87	2.55
	宝应县	1	3.26	139.00	3.00	4.55	1.27	1.40
镇江市	句容市	3	11.60	318.12	6.00	25.29	3.51	2.18
泰州市	泰州市本级	1	6.25	143.00	4.00	16.18	3.37	2.59
	泰兴市	1	10.50	394.17	2.60	14.80	4.74	1.41
宿迁市	泗阳县	6	8.90	679.15	7.10	10.59	1.24	1.19
合计	—	75	338.87	19,040.75	189.90	1,027.51	4.51	3.03

资料来源：江苏省财政厅、国土资源部门提供，中债资信整理

相应地块预期出让收入对本期债券的保障方面，根据相近区域土地历史出让情况以及江苏省财政厅和国土资源部门提供的预期出让收入数据测算，本期债券存续期内，预计上述 75 个土地储备项目可实现出让收入 1,027.51 亿元，其中，各区域预期土地出让收入对相应债券本息的保障倍数均在 1.23 倍及以上。整体看，预期总收入对项目总投资的覆盖倍数达 3.03 倍，对本期债券本息的保障倍数达 4.51 倍，保障程度高。

综上所述，中债资信评定 2019 年江苏省土地储备专项债券（三期）—2019 年江苏省政府专项债券（八期）和 2019 年江苏省土地储备专项债券（四期）—2019 年江苏省政府专项债券（九期）的信用等级均为 AAA。



附件一：

地方政府专项债券信用等级符号及含义

根据财政部 2015 年 4 月发布的《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》(财库〔2015〕85 号)，地方政府债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。其中，AAA 级可用“—”符号进行微调，表示信用等级略低于本等级；AA 级至 B 级可用“+”或“-”符号进行微调，表示信用等级略高于或低于本等级。各信用等级符号含义如下：

等级符号	等级含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；
CC	基本不能偿还债务；
C	不能偿还债务。



附件二：

2019年江苏省土地储备专项债券（三期）募投项目情况（单位：亿元、亩、倍）

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
南京市本级	一号路以南，沿山大道以北地块	2.43	85.86	1.30	5.96	4.09	2.45
苏州市本级	新塘 1456 组旧城区改建项目	11.41	522.24	6.00	16.05	2.39	1.41
	刘家坟谈埂上	7.70	72.61	6.00	14.88	2.21	1.93
	XC-2（相城）	12.90	1,143.00	5.20	40.22	6.91	3.12
	科技产业园一期	25.72	1,362.90	25.00	36.82	1.31	1.43
	小计	57.73	3,100.75	42.20	107.97	2.28	1.87
启东市	生命健康科技城三、四期项目	8.40	670.85	2.00	13.61	6.08	1.62
仪征市	石桥建材市场片区收储项目	1.00	72.15	1.00	2.22	1.98	2.22
丹阳市	丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目（丹阳市西城区片区地块）	29.00	1,006.00	6.00	26.03	3.87	0.90
兴化市	江苏东明集团有限公司	0.68	116.42	0.43	1.02	2.14	1.51
	兴化市苏奇不锈钢制品厂	0.11	26.38	0.06	0.25	3.64	2.34
	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	0.11	13.74	0.06	0.50	7.48	4.57
	扬州环宇合金钢有限公司	0.24	48.39	0.14	0.43	2.68	1.76
	兴化市东南公交公司	0.40	77.64	0.25	0.52	1.86	1.30
	江苏兴达钢帘线股份有限公司	0.06	10.65	0.06	0.09	1.52	1.70
	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	0.50	98.67	0.32	0.92	2.54	1.84
	兴化市永年不锈钢制品厂	0.09	22.80	0.09	0.20	1.95	2.18
	兴化市东南城市建设投资有限公司	0.16	31.82	0.11	0.28	2.25	1.74
	江苏万盛仓储有限公司	0.41	103.98	0.28	1.03	3.28	2.51
	垛田张皮村征收	1.05	60.00	0.75	1.71	2.03	1.62
	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	0.08	41.61	0.08	0.24	2.54	2.85
	江苏兴海特钢有限公司	0.55	108.40	0.37	0.95	2.33	1.73
	小计	4.44	760.50	3.00	8.14	2.42	1.83
合计	—	103.00	5,696.11	55.50	163.93	2.64	1.59



2019年江苏省土地储备专项债券（四期）募投项目情况（单位：亿元、亩、倍）

表 1：南京市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
南京市本级	保健村周边地块综合整治项目	23.36	1,123.65	10.00	70.84	5.90	3.03
	桥荫路地块综合整治项目	3.80	116.19	3.00	6.02	1.67	1.59
	葛塘片区地块综合整治项目	12.62	930.17	7.90	32.32	3.41	2.56
	造漆厂地块项目	6.02	44.85	3.00	8.04	2.23	1.34
	下关区滨江 2 号项目(04-01 地块)	4.70	19.13	3.10	6.22	1.67	1.32
	下关区滨江 2 号项目(04-02 地块)	7.87	32.10	5.30	10.45	1.64	1.33
	雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	3.55	28.50	3.00	7.38	2.05	2.08
	南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目	3.40	99.17	1.50	17.65	9.81	5.19
	南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	3.35	97.52	1.00	15.87	13.22	4.74
	城市森林一期和七期地块	8.90	186.69	2.00	37.96	15.82	4.27
	2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	6.00	231.45	4.22	24.07	4.75	4.01
	2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	4.76	130.80	2.68	13.35	4.15	2.80
	龙泉路以东、老山以北地块	6.00	498.52	4.70	20.50	3.64	3.42
	八里路以南、雨山西路以东地块	3.80	288.75	2.40	19.39	6.73	5.10
	浦乌路以西，双峰路以南地块	5.05	147.82	4.00	15.30	3.19	3.03
	悦居广场北地块收储项目	4.55	130.07	0.90	6.11	5.66	1.34
	洪蓝新城地块 1 开发项目	0.84	44.58	0.40	1.01	2.10	1.20
	高淳区 2019 年土地储备项目	15.45	704.60	7.00	35.36	4.21	2.29
	合计	—	124.02	4,854.56	66.10	347.84	4.39

表 2：无锡市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
无锡市本级	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块	7.83	195.78	1.80	34.21	15.84	4.37
	新锡路东地块	3.96	180.00	1.80	20.62	9.55	5.21
	吼山路西地块	5.39	244.83	1.30	36.45	23.36	6.77
	文瑞路南地块土地	3.56	162.00	0.40	6.72	14.00	1.89
	无锡市东亭三大房地块	2.04	85.19	1.50	6.65	3.69	3.25
	无锡市东北塘工业总公司地块	2.12	48.89	2.00	4.32	1.80	2.04
	钱威路西侧规划上伟路南侧地块	4.73	93.13	3.80	7.61	1.67	1.61
	钱威路西侧锡兴北路北侧地块	6.15	115.27	5.00	10.04	1.67	1.63
	钱威路西侧锡兴北路南侧地块	8.56	186.74	7.27	16.18	1.86	1.89



所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
	滨湖区福利中心西侧地块	2.23	101.31	0.13	5.99	38.39	2.69
	小计	46.58	1,413.15	25.00	148.79	4.96	3.19
江阴市	永丰徐周边旧城改造项目	4.11	304.46	2.90	18.46	5.31	4.50
	锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	1.41	231.69	1.10	7.67	5.81	5.45
	小计	5.51	536.15	4.00	26.14	5.45	4.74
宜兴市	张渚国际旅游度假项目	4.58	325.42	2.00	5.79	2.41	1.27
合计	—	56.67	2,274.72	31.00	181.00	4.86	3.19

表 3：徐州市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
徐州市 本级	下淀片区二期	18.00	1,700.00	6.50	68.61	8.80	3.81
	紫悦台东地块	4.20	200.00	2.00	7.21	3.00	1.72
	张集镇水口、孟庄地块一	3.61	858.79	3.00	12.79	3.55	3.55
	小计	25.81	2,758.79	11.50	88.61	6.42	3.43
丰县	木材市场 4-02 区块	1.92	335.93	1.20	5.82	4.04	3.02
	木材市场 4-05 区块	0.55	59.58	0.50	1.03	1.72	1.86
	木材市场 4-06 区块	0.27	31.63	0.20	0.55	2.28	2.01
	木材市场 4-10 区块	0.24	31.69	0.20	0.55	2.29	2.32
	小计	2.99	458.83	2.10	7.95	3.15	2.66
睢宁县	鸿禧路东、规划景湖西路北地块	4.19	211.55	2.00	7.86	3.28	1.88
合计	—	32.98	3,429.17	15.60	104.42	5.58	3.17

表 4：常州市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
常州市 本级	嘉禾尚郡北侧项目	7.17	360.51	1.50	48.34	26.85	6.74
	爱琴海南侧地块收储项目	2.80	231.36	2.50	21.29	7.10	7.60
	艾普尔东侧地块收储项目	1.85	113.59	1.50	11.04	6.13	5.97
合计	—	11.82	705.46	5.50	80.67	12.22	6.83



表 5：苏州市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
常熟市	常熟市花溪西片区一期	13.39	693.25	11.00	17.81	1.35	1.33

表 6：南通市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
南通市本级	TC3206002019007(长江北路南、沿江路北、船闸西路西、越江路东地块)	1.74	213.00	1.70	17.77	8.71	10.19
	TC3206002019008(通欣路东、世纪大道北、通盛大道西、洪江东路南地块)	3.30	252.15	3.30	37.61	9.50	11.40
	小计	5.04	465.15	5.00	55.38	9.23	10.98
海安市	大宗物资物流交易中心项目	3.00	346.00	1.00	3.11	2.60	1.04
	锦润亚江项目	2.50	108.59	1.00	3.80	3.17	1.52
	家惠油脂区域项目	2.50	137.53	1.00	4.13	3.44	1.65
	小计	8.00	592.11	3.00	11.04	3.07	1.38
如皋市	城区改造项目	11.42	570.67	4.00	33.10	6.90	2.90
合计	—	24.46	1,627.93	12.00	99.52	6.91	4.07

表 7：连云港市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
连云港市本级	烟草巷周边地块和中外运地块	6.60	517.26	3.00	20.71	5.75	3.14
	金正阳北侧地块	1.10	239.13	0.50	4.16	6.93	3.78
	澳龙装饰城东侧地块	0.66	142.64	0.50	3.64	6.07	5.55
	沙汪河北侧地块	0.70	152.00	0.50	3.83	6.39	5.48
合计	—	9.05	1,051.03	4.50	32.35	5.99	3.57

表 8：淮安市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
金湖县	城东湿地公园周边土地项目	2.85	369.83	2.00	4.96	2.07	1.74



表 9：盐城市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
盐城市本级	大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目	3.75	355.14	3.28	17.40	4.42	4.64
	新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	3.01	413.85	2.47	22.73	7.67	7.56
	青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	2.64	498.45	1.99	17.50	7.33	6.63
	奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目	3.56	229.12	3.26	12.85	3.28	3.61
	小计	12.95	1,496.56	11.00	70.47	5.34	5.44
响水县	紫荆路南侧、清源路东侧	1.21	132.49	1.00	1.57	1.31	1.30
阜宁县	阜宁县 2019 年城区土地收储项目	2.50	240.67	2.50	3.70	1.23	1.48
建湖县	站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	3.75	354.41	3.00	5.19	1.44	1.38
合计	—	20.41	2,224.13	17.50	80.93	3.85	3.97

表 10：扬州市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
高邮市	捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）地块	2.30	121.78	1.80	6.11	2.83	2.65
	盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块	0.40	15.45	0.20	0.77	3.23	1.94
	小计	2.70	137.23	2.00	6.88	2.87	2.55
宝应县	开发区建设项目	3.26	139.00	3.00	4.55	1.27	1.40
合计	—	5.97	276.23	5.00	11.43	1.91	1.92

表 11：镇江市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
句容市	华阳公园地块 2 土地储备项目	3.71	82.56	2.00	8.22	3.42	2.22
	里巷口地块土地储备项目	1.81	45.41	1.00	3.59	2.99	1.98
	北部新城地块土地储备项目	6.08	190.15	3.00	13.48	3.75	2.22
合计	—	11.60	318.12	6.00	25.29	3.51	2.18

表 12：泰州市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
泰州市本级	海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块	6.25	143.00	4.00	16.18	3.37	2.59



所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
泰兴市	兴南路南侧、镇海路东侧土地储备项目	10.50	394.17	2.60	14.80	4.74	1.41
合计	—	16.75	537.17	6.60	30.98	3.91	1.85

表 13：宿迁市土地储备项目情况

所属区域	项目名称	总投资	收储面积	申请本期债券额度	预期出让收入	预期出让收入/本期债券本息	预期出让收入/项目总投资
泗阳县	香缇花园西侧地块	3.71	211.34	3.00	3.94	1.10	1.06
	众兴中学南侧地块	2.91	238.34	2.30	3.43	1.24	1.18
	民政局北侧地块	0.39	42.29	0.30	0.60	1.67	1.55
	星雨华府南侧地块	0.42	53.59	0.33	0.73	1.85	1.73
	相文路小学北侧地块	0.33	43.81	0.26	0.56	1.78	1.68
	隆升佳苑西侧地块	1.14	89.78	0.91	1.33	1.21	1.17
合计	—	8.90	679.15	7.10	10.59	1.24	1.19



附件三：

江苏省经济、财政和债务数据

相关数据	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	76,086.17	85,900.94	92,595.4
人均地区生产总值（元）	95,257	107,189	115,168
地区生产总值增长率（%）	7.8	7.2	6.7
全社会固定资产投资总额（亿元）	49,370.85	53,000.21	—
全年社会消费零售总额（亿元）	28,707.12	31,737.41	33,230.35
全年进出口总额（亿美元）	5,096.12	5,911.39	—
三次产业结构	5.4:44.5:50.1	4.7:45.0:50.3	4.5:44.5:51.0
第一产业增加值（亿元）	4,078.48	4,076.65	4,141.72
第二产业增加值（亿元）	33,855.73	38,654.85	41,248.52
其中：规模以上工业增加值（亿元）	35,433.23	35,117.44	—
第三产业增加值（亿元）	38,151.96	43,169.44	47,205.16
人口数量（万人）	7,998.6	8,029.3	8,050.7
人口老龄化率（%）	12.77	13.37	14.03
国土面积（万平方公里）	10.72	10.72	10.72
城镇居民人均可支配收入（元）	40,152	43,622	47,200
农村居民人均可支配收入（元）	17,606	19,158	20,845
全省政府综合财力（亿元）	17,468.30	19,424.84	21,602.52
其中：省本级政府综合财力（亿元）	1,328.53	1,466.50	1,780.22
全省人均政府综合财力（元）	21,839.19	24,192.45	26,833.10
全省一般公共预算收入（亿元）	8,121.23	8,171.53	8,630.16
其中：税收收入（亿元）	6,531.83	6,484.33	7,263.65
全省一般公共预算收入增长率（%）	5.00*	4.60*	5.60
省本级一般公共预算收入（亿元）	647.33	504.39	267.67
地方政府一般债务收入（亿元）	2,331.22	1,122.96	927.20
地方政府一般债务还本支出（亿元）	2,019.73	866.56	856.42
全省政府性基金收入（亿元）	6,047.82	7,005.80	8,222.81
其中：土地出让收入（亿元）	5,430.73	6,330.95	7,478.60
全省政府性基金收入增长率（%）	30.96	15.80	17.40
地方政府专项债务收入（亿元）	2,182.83	1,756.48	1,755.70
地方政府专项债务还本支出（亿元）	1,670.07	804.68	426.22
全省政府债务（亿元）	10,915.35	12,026.28	13,285.55
其中：一般债务（亿元）	6,413.98	6,668.48	6,652.60
专项债务（亿元）	4,501.37	5,357.80	6,632.95
全省一般公共预算财力/综合财力（%）	62.95	61.26	61.19
全省税收收入/一般公共预算收入（%）	80.43	79.35	84.20
全省政府性基金财力/综合财力（%）	37.05	38.74	38.81
全省政府债务率（%）	62.90	61.90	61.50

注：*为同口径增长；2016~2017年财政数据为决算数据，2018年财政数据为预算执行数，2016~2018年全省政府债务率指标为江苏省财政厅提供数据。



附件四：

跟踪评级安排

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）将在 2019 年江苏省土地储备专项债券（三至四期）—2019 年江苏省政府专项债券（八至九期）有效期内，对受评债券的信用状况进行持续跟踪监测，并根据评级信息获取的情况决定是否出具跟踪评级报告。

中债资信将持续关注受评债券的信用品质，并尽最大可能收集和了解影响受评债券信用品质变化的相关信息。如中债资信了解到受评债券发生可能影响信用等级的重大事件，中债资信将就该项进行实地调查或电话访谈，确定是否要对信用等级进行调整；如受评债券发行主体不能及时配合提供必要的信息和资料，中债资信在确实无法获得有效评级信息的情况下，可暂时撤销信用等级。



信用评级报告声明

(一) 中债资信评估有限责任公司(以下简称“中债资信”)对 2019 年江苏省土地储备专项债券(三至四期)—2019 年江苏省政府专项债券(八至九期)的信用等级评定是根据财政部《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》,以中债资信的评级方法为依据,在参考评级模型处理结果的基础上,通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。

(二) 中债资信所评定的受评债券信用等级仅反映受评债券信用风险的大小,并非是对其是否违约的直接判断。

(三) 中债资信对受评债券信用风险的判断是建立在中债资信对宏观经济环境预测基础之上,综合考虑债券发行主体当前的经济实力、财政实力、债务状况、政府治理水平、地区金融生态环境评价、外部支持和本次公开发行债券偿还保障措施等因素后对受评债券未来偿还能力的综合评估,而不是仅反映评级时点受评债券的信用品质。

(四) 中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评债券发行主体之间,不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系;本报告的评级结论是中债资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断,中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则,未因受评债券发行主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

(五) 本报告用于相关决策参考,并非某种决策的结论、建议等。

(六) 本报告中引用的相关资料主要来自债券发行主体提供以及公开信息,中债资信无法对所引用资料的真实性及完整性负责。

(七) 本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域(不含港澳台)的信用评级业务,与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

(八) 本报告所评定的信用等级在债券存续期内有效;在有效期内,该信用等级有可能根据中债资信跟踪评级的结论发生变化。

(九) 本报告版权归中债资信所有,未经书面许可,任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。

独立公正 开拓创新

服务至上 专业求真



地 址：北京市西城区金融大街28号院盈泰中心2号楼6层
业务专线：010-88090123
传 真：010-88090162
网 站：www.chinaratings.com.cn



公司微信