

**2019 年桐城市“龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区（三期）Ⅱ、桐城市盛唐南路小区”七个棚户区改造工程项目**

**专项债券项目情况说明  
（本项目为续发行项目）**

本项目本次发行债券金额 40,000.00 万元，2019 年桐城市“龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区（三期）Ⅱ、桐城市盛唐南路小区”七个棚户区改造工程项目总投资 349,306.68 万元，计划发行专项债券总额为 279,000.00 万元，其中 2019 年已发行 93,375.00 万元，2020 年已发行 31,000.00 万元，2021 年已发行 50,500.00 万元，2022 年后续计划发行 64,125.00 万元。用于我市所辖桐城市的“龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区（三期）Ⅱ、桐城市盛唐南路小区”七个棚户区改造工程项目。

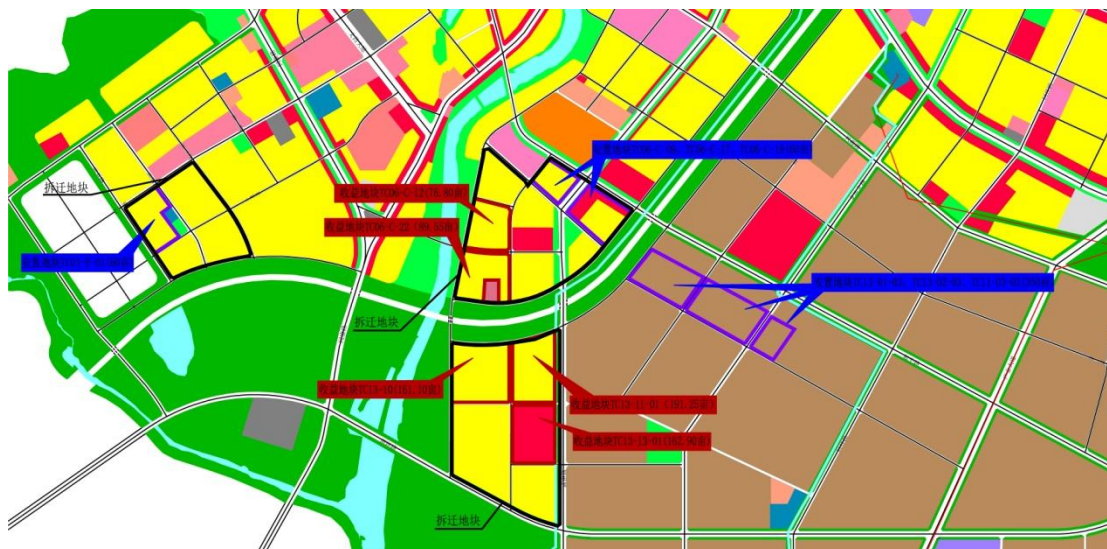
**一、募投项目基本情况**

**1、项目位置及四至范围**

本次棚户区改造项目位于安徽省桐城市龙眠街道办事处、龙腾街道办事处、东部新城以及双新开发区，共涉及七个棚户区改造项目，具体项目位置分布及四至范围如下：

**1、桐城市文昌街道西南棚户区、桐城市盛唐南路小区、龙腾街道和平苑棚户区**

## (1) 项目位置



## (2) 项目地块四至范围

序号	地块名称	四至范围
1	龙腾街道和平苑小区	东至盛南南路，南至南环路，西至居巢路，北至铁东路
2	桐城市文昌街道西南棚户区	东西三路，南至西南路，西制西五路，北至文三路
3	桐城市盛唐南路小区	东南至铁西路，西至居巢路，北至和平东路

## 2、龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、桐城市太平东盛棚户区

### (1) 项目位置

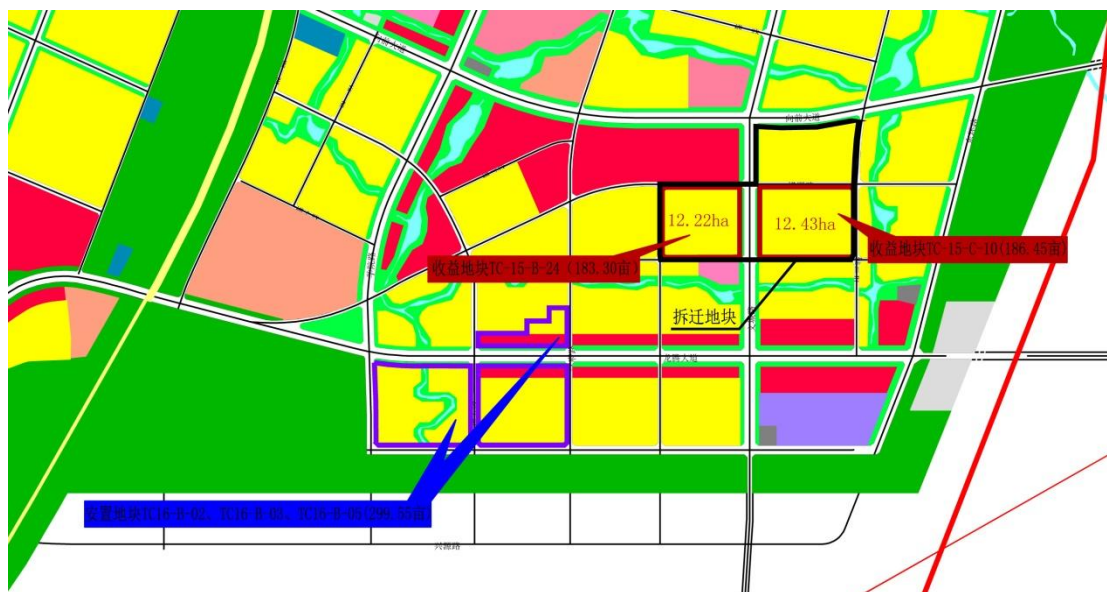


### (2) 项目地块四至范围

序号	地块名称	四至范围
1	龙腾街道和平棚户区（东郊点）	东至同祥北路，南至纬二路，西至铁东路，北至北环路
2	桐城市太平东盛棚户区	东至北九路，南至纬二路，西至盛唐路，北至无名路

## 3、桐城市东部新城棚户区

### (1) 项目位置



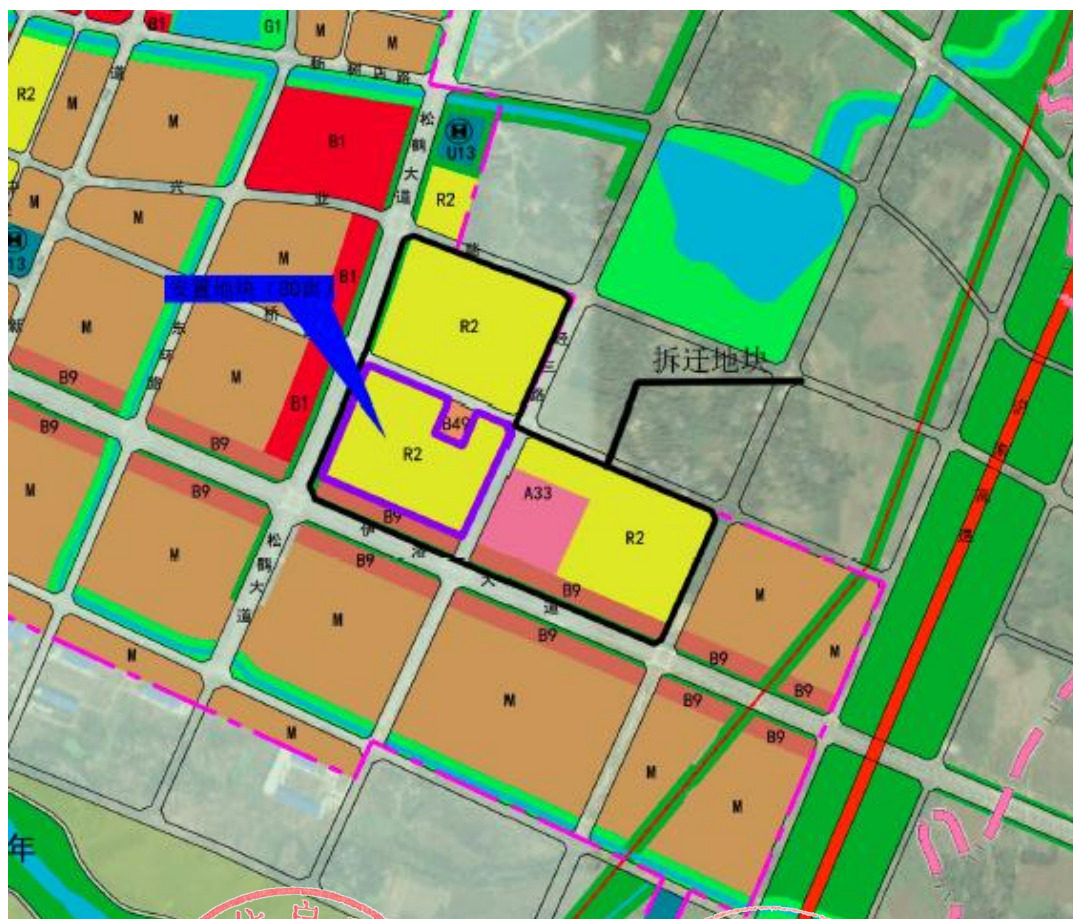
### (2) 项目地块四至范围

序号	地块名称	四至范围
1	桐城市东部新城棚户区	东至纵三路，南至高桥路，西至规划路，北至向前路

## 4、桐城市伊洛小区安置区（三期）II

### (1) 项目位置





(2) 项目地块四至范围

序号	地块名称	四至范围
1	桐城市伊洛小区安置区(三期) II	西至松鹤大道,南至伊洛大道,北至兴业路,东至经三路

## 2、项目内容及规模

### (1) 棚户区拆迁量及需安置量

序号	棚户区名称	拆迁户数	拆迁面积(m²)	计划改造套数(套)	建筑面积(m²)
1	龙腾街道和平苑棚户区(东郊点)	228	39,471.87	486	73,490
2	龙腾街道和平苑棚户区	1,342	227,270.26	2,540	383,445
3	桐城市东部新城棚户区	900	182,508.03	2,563	358,060
4	桐城市文昌街道西南棚户区	286	71,500	400	63,000
5	桐城市太平东盛棚户区	86	17,200	214	35,680
6	桐城市伊洛小学安置区(三期) II	417	66,720	470	72,400
7	桐城市盛唐南路小区	176	35,200	570	83,400
	合计	3,435	639,870.16	7,243	1,069,475

## (2) 建设规模

项目总规划建设用地约 856,098 平方米，总建筑面积 1,069,475 平方米，其中住宅建筑面积 724,300 平方米，商业配套设施 146,214.4 平方米，社区卫生服务站 2,550 平方米，文化活动中心 5,450 平方米，物业用房 2,100 平方米，消防控制室 550 平方米，公厕 550 平方米，其他配套设施 25,353.6 平方米，车库面积 162,407 平方米。

项目建设内容包括安置主体工程、配套商业服务、小区道路、广场、绿化美化、配电及给排水等其他配套设施工程。

项目建设期 4 年。

## 3、投资估算与筹资方式

### (1) 投资估算

本次桐城市棚户区改造包括“龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区（二期）Ⅰ、桐城市盛唐南路小区”，共涉及 7 个项目，项目总投资 349,306.68 万元，各项目投资情况如下表：

金额单位：万元

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
桐城市	龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）	4 年	21,609.48	
	龙腾街道和平苑棚户区	4 年	121,813.46	
	桐城市东部新城棚户区改造	4 年	107,686.09	
	桐城市文昌街道西南棚户区	4 年	32,357.84	
	桐城市太平东盛棚户区	4 年	13,826.22	
	桐城市伊洛小区安置区（三期）Ⅱ	4 年	28,201.76	
	桐城市盛唐南路小区	4 年	23,629.82	
	总投资		349,306.68	

### (2) 筹资方式

桐城市本级棚户区改造项目投资总额为 349,306.68 万元，其中自有资金（项目资本金）70,306.68 万元，占项目总投资的 20.13%，由财政统筹安排；剩余资金 279,000 万元，拟通过安徽省棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

金额单位：万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	专项债券融资
2019 年桐城市“龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区（三期）II、桐城市盛唐南路小区、七个棚户区改造工程项目	349,306.68	349,306.68	70,306.68	279,000.00

## 二、资金平衡方案

### 1、债券还本付息情况

本项目计划发行专项债券总额为 279,000.00 万元，其中 2019 年已发行 93,375.00 万元，2020 年已发行 31,000.00 万元，2021 年已发行 50,500.00 万元，2022 年 5 月份计划发行 40,000.00 万元，2022 年后计划发行 64,025.00 万元。用于包括“龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区（三期）II、桐城市盛唐南路小区”七个棚户区改造工程项目。

本期计划发行 40,000.00 万元，后续计划发行 64,125.00 万元，债券期限均为 7 年，债券票面年利率为 3.19%，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。

### 1、本期桐城市棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2022 年		40,000.00		40,000.00	3.19%	-	-
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.19%	1,276.00	1,276.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.19%	1,276.00	1,276.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.19%	1,276.00	1,276.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.19%	1,276.00	1,276.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.19%	1,276.00	1,276.00

2028 年	40,000.00			40,000.00	3.19%	1,276.00	1,276.00
2029 年	40,000.00		40,000.00	-	3.19%	1,276.00	41,276.00
合计		40,000.00	40,000.00			8,932.00	48,932.00

## 2、本项目已发行债券应付本息情况

(1) 2019 年 4 月已发行债券应付本息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年	53,375.00	53,375.00		53,375.00	3.30%	-	-
2020 年	53,375.00			53,375.00	3.30%	1,761.38	1,761.38
2021 年	53,375.00			53,375.00	3.30%	1,761.38	1,761.38
2022 年	53,375.00			53,375.00	3.30%	1,761.38	1,761.38
2023 年	53,375.00			53,375.00	3.30%	1,761.38	1,761.38
2024 年	53,375.00		53,375.00	-	3.30%	1,761.38	55,136.38
合计		53,375.00	53,375.00		-	8,806.90	62,181.90

(2) 2019 年 8 月已发行债券应付本息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2019 年		40,000.00		40,000.00	3.35%	-	-
2020 年	40,000.00			40,000.00	3.35%	1,340.00	1,340.00
2021 年	40,000.00			40,000.00	3.35%	1,340.00	1,340.00
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.35%	1,340.00	1,340.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.35%	1,340.00	1,340.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.35%	1,340.00	1,340.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.35%	1,340.00	1,340.00
2026 年	40,000.00		40,000.00	-	3.35%	1,340.00	41,340.00
合计		40,000.00	40,000.00		-	9,380.00	49,380.00

(3) 2020 年 9 月已发行债券应付本息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
----	--------	--------	--------	--------	------	------	--------

2020 年		31,000.00		31,000.00	3.44%	-	-
2021 年	31,000.00			31,000.00	3.44%	1,066.40	1,066.40
2022 年	31,000.00			31,000.00	3.44%	1,066.40	1,066.40
2023 年	31,000.00			31,000.00	3.44%	1,066.40	1,066.40
2024 年	31,000.00			31,000.00	3.44%	1,066.40	1,066.40
2025 年	31,000.00			31,000.00	3.44%	1,066.40	1,066.40
2026 年	31,000.00			31,000.00	3.44%	1,066.40	1,066.40
2027 年	31,000.00		31,000.00	-	3.44%	1,066.40	32,066.40
合计		31,000.00	31,000.00		-	7,464.80	38,464.80

(3) 2021 年 5 月已发行债券应付本息情况如下:

金额单位: 万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2021 年	16,600.00	16,600.00		16,600.00	3.36%	-	-
2022 年	16,600.00			16,600.00	3.36%	557.76	557.76
2023 年	16,600.00			16,600.00	3.36%	557.76	557.76
2024 年	16,600.00			16,600.00	3.36%	557.76	557.76
2025 年	16,600.00			16,600.00	3.36%	557.76	557.76
2026 年	16,600.00			16,600.00	3.36%	557.76	557.76
2027 年	16,600.00			16,600.00	3.36%	557.76	557.76
2028 年	16,600.00		16,600.00	-	3.36%	557.76	17,157.76
合计		16,600.00	16,600.00		-	3,904.32	20,504.32

(4) 2021 年 9 月已发行债券应付本息情况如下:

金额单位: 万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利 率	应付利息	应付本期合计
2021 年		33,900.00		33,900.00	3.13%	-	-
2022 年	33,900.00			33,900.00	3.13%	1,061.07	1,061.07
2023 年	33,900.00			33,900.00	3.13%	1,061.07	1,061.07
2024 年	33,900.00			33,900.00	3.13%	1,061.07	1,061.07
2025 年	33,900.00			33,900.00	3.13%	1,061.07	1,061.07
2026 年	33,900.00			33,900.00	3.13%	1,061.07	1,061.07
2027 年	33,900.00			33,900.00	3.13%	1,061.07	1,061.07
2028 年	33,900.00		33,900.00	-	3.13%	1,061.07	34,961.07
合计		33,900.00	33,900.00			7,427.49	41,327.49



### 3、计划未来发行债券还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2021 年				-	3.19%	-	-
2022 年	-	64,125.00		64,125.00	3.19%	-	-
2023 年	64,125.00			64,125.00	3.19%	2,045.59	2,045.59
2024 年	64,125.00			64,125.00	3.19%	2,045.59	2,045.59
2025 年	64,125.00			64,125.00	3.19%	2,045.59	2,045.59
2026 年	64,125.00			64,125.00	3.19%	2,045.59	2,045.59
2027 年	64,125.00			64,125.00	3.19%	2,045.59	2,045.59
2028 年	64,125.00			64,125.00	3.19%	2,045.59	2,045.59
2029 年	64,125.00		64,125.00	-	3.19%	2,045.59	66,170.59
合计		64,125.00	64,125.00			14,319.13	78,444.13

### 2、资金平衡情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

桐城市 2019 年市棚户区改造项目专项债券募投项目平衡情况：

项目名称	棚户区改造项目面积/土地收储面积(亩)	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划发行额	预计到期本息	土地出让收入/对融资成本覆盖倍数
2019 年桐城市“龙腾街道和平苑棚户区(东郊点)、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区(三期)II、桐城市盛唐南路小区”七个棚户区改造工程项目	4,273	349,306.68	643,262.90	279,000.00	339,234.641	1.90

综上所述，2019 年桐城市“龙腾街道和平苑棚户区(东郊点)、龙腾街道和平苑棚户区、东部新城棚户区、文昌街道西南棚户区、太平东盛棚户区和伊洛小区安置区(三期)II、桐城市盛唐南路小区”七个棚户区改造工程项目经压力测试后，其项目收益可以完全覆盖对应融资成本。