

滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目 情况说明

本项目为续发行项目。

滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目涉及滁州市本级和琅琊区征迁范围，因此，纳入“2019年滁州市本级城南片区5个、滁东片区7个、老城区2个共14个棚户区改造建设项目”申报并发行棚改专项债券。2019年-2021年，该项目均以“2019年滁州市本级城南片区5个、滁东片区7个、老城区2个共14个棚户区改造建设项目”申报债券发行。因实际项目名称“滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目”与债券发行项目“2019年滁州市本级城南片区5个、滁东片区7个、老城区2个共14个棚户区改造建设项目”不一致，2022年起琅琊区以“滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目”申报2022年专项债券需求，且作为续发项目编制发行材料。

滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目专项债券发行总额为81200万元，期限分为5年期。其中：2019年已发行债券12000万元，2020年9月已发行债券9000万元，2021年6月已发行债券19700万元；2021年9月已发行债券7000万；2022年本次拟发行债券8000万元；2022年预计未来发行债券25500万元。

滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目情况

一、募投项目基本情况

1. 项目位置

滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目，包括征迁地块和新建安置房项目

(1) 征迁地点：

清流河三期左岸地块，世纪大道以南、宝山路以西、清流河东北侧。

(2) 安置房地点：

滁州琅琊区将军山路与世纪大道交口西南侧。

2. 项目建设内容及规模

本项目征迁房屋面积约 17 万平方米，被征收户约 1860 户；新建安置点拟利用原征迁地块建设，规划总用地面积 98802 平方米（148 亩），总建筑面积 30.5 万平方米，其中：地上总建筑面积，22.3 万平方米，地下总建筑面积 8.2 万平方米；住宅共 24 栋，框剪结构，层数 18 层-27 层；1 栋社区管理及养老用房；1 栋物业办公用房；配电房共 2 栋；门卫室共 2 栋；容积率 2.19，绿地率 33.05%，安置 2088 户，配套建设室外给排水、广场与道路、景观绿化等附属设施工程。

3. 投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

项目总投资 101500 万元；其中工程建设费 93914.65 万元，工程建设其他费用 2770.48 万元，预备费 4814.87 万元。

（2）筹资方式

本项目投资为 101500 万元，其中：拟专项债融资 81200 万元，占出资比例的 80%；地方财政配套资金 20300 万元，占出资比例的 20%。

二、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

本项目发行规模 81200 万元，2019 年 4 月已发行专项债 12000 万元，期限为五年，实际发行利率 3.30%；2020 年 9 月已发行专项债 9000 万元，期限为五年，实际发行利率 3.33%；2021 年 6 月已发行专项债 19700 万元，期限为五年，实际发行利率 3.24%；2021 年 9 月已发行专项债 7000 万元，期限为五年，实际发行利率 2.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金。2022 年本次拟发行债券 8000 万元，2022 年预计未来发行债券 25500 万元。出于谨慎性原则，预计发行债券票面利率按照 2.94% 计算，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。债存续期内应还本付息情况如下：

表 1-项目本次拟发行债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

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	-	8000.00		8000.00	2.94%	-	-
2023	8000.00			8000.00	2.94%	235.20	235.20
2024	8000.00			8000.00	2.94%	235.20	235.20

2025	8000.00			8000.00	2.94%	235.20	235.20
2026	8000.00			8000.00	2.94%	235.20	235.20
2027	8000.00		8000.00	-	2.94%	235.20	8235.20
合计		8000.00	8000.00		-	1176.00	9176.00

表 2-项目已发行债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
2019	-	12,000.00	-	12,000.00	3.30%	-	-
2020	12,000.00	9000.00	-	21,000.00	3.30%	396.00	396.00
2021	21,000.00	26700.00	-	47700.00	3.30% 3.33%	695.70	695.70
2022	47700.00		-	47700.00	3.30% 3.33% 3.24% 2.99%	1543.28	1543.28
2023	47700.00	-	-	47700.00	3.30% 3.33% 3.24% 2.99%	1543.28	1543.28
2024	47700.00	-	12000.00	35700.00	3.30% 3.33% 3.24% 2.99%	1543.28	13543.28
2025	35700.00	-	9000.00	26700.00	3.33% 3.24% 2.99%	1147.28	10147.28
2026	26700.00	-	26700.00	0.00	3.24% 2.99%	847.58	27547.58
合计		47700.00	47700.00			7716.40	55416.40

表 3-项目预计未来发行债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

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	-	25500.00		25500.00	2.94%	-	-
2023	25500.00			25500.00	2.94%	749.70	749.70
2024	25500.00			25500.00	2.94%	749.70	749.70
2025	25500.00			25500.00	2.94%	749.70	749.70
2026	25500.00			25500.00	2.94%	749.70	749.70
2027	25500.00		25500.00	-	2.94%	749.70	26249.70
合计		25500.00	25500.00		-	3748.50	29248.50

（二）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于滁州市琅琊区，滁州市琅琊区 2019-2021 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、0.4%、8.6%，近三年平均增速为 5.4%，2022 年 GDP 预计增速为 10%，出于谨慎性考虑，此次预测土地价格的增长率按照近三年 GDP 平均增速 5.4%（保守值）计算。

2、土地出让产生的净现金流入

滨河印象项目自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，对清流河三期西侧，北临世纪大道，西南为规划龙庭路，东接清流河 293330 平方米、440 亩，分别于 2024 年至 2027 年各按 20%、20%、20%、40% 出让；分别以 2022 年琅琊区 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

区县	项目	按照 2022 年 GDP 增速的 100%	按照 2022 年 GDP 增速的 90%	按照 2022 年 GDP 增速的 80%
琅琊区	滨河印象	172,741.69	169,339.40	165,993.04

3、滨河印象资金平衡方案

滨河印象项目按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，对清流河三期西侧，北临世纪大道，西南为规划龙庭路，东接清流河 293330 平方米、440 亩，分别于 2024 年至 2027 年各按 20%、20%、20%、40% 出让：按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.80；按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77。

按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.70% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020	-	396.00	396.00	-	396.00	396.00
2021	-	695.70	695.70	-	695.70	695.70
2022	-	1,543.28	1,543.28	-	1,543.28	1,543.28
2023	-	2,528.18	2,528.18	-	2,528.18	2,528.18
2024	12,000.00	2,528.18	14,528.18	31,364.78	-	31,364.78
2025	9,000.00	2,132.18	11,132.18	33,061.08	-	33,061.08
2026	26,700.00	1,832.48	28,532.48	34,848.98	-	34,848.98
2027	33,500.00	984.90	34,484.90	73,466.85	-	73,466.85
合计	81,200.00	12,640.90	93,840.90	172,741.69	5,163.16	177,904.85
本息覆盖倍数	1.84					

按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020	-	396.00	396.00	-	396.00	396.00
2021	-	695.70	695.70	-	695.70	695.70
2022	-	1,543.28	1,543.28	-	1,543.28	1,543.28
2023	-	2,528.18	2,528.18	-	2,528.18	2,528.18
2024	12,000.00	2,528.18	14,528.18	31,043.76	-	31,043.76
2025	9,000.00	2,132.18	11,132.18	32,554.79	-	32,554.79
2026	26,700.00	1,832.48	28,532.48	34,139.29	-	34,139.29
2027	33,500.00	984.90	34,484.90	71,601.56	-	71,601.56
合计	81,200.00	12,640.90	93,840.90	169,339.40	5,163.16	174,502.56
本息覆盖倍数	1.80					

按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020	-	396.00	396.00	-	396.00	396.00
2021	-	695.70	695.70	-	695.70	695.70
2022	-	1,543.28	1,543.28	-	1,543.28	1,543.28
2023	-	2,528.18	2,528.18	-	2,528.18	2,528.18
2024	12,000.00	2,528.18	14,528.18	30,724.35	-	30,724.35
2025	9,000.00	2,132.18	11,132.18	32,053.73	-	32,053.73
2026	26,700.00	1,832.48	28,532.48	33,440.50	-	33,440.50

2027	33,500.00	984.90	34,484.90	69,774.46	-	69,774.46
合计	81,200.00	12,640.90	93,840.90	165,993.04	5,163.16	171,156.20
本息覆盖倍数	1.77					

综上所述，滁州市琅琊区滨河印象棚户区改造项目收益完全够覆盖对应融资成本。



滁州市琅琊区财政局



滁州市琅琊区住房和城乡建设交通局

时间：2022年4月28日