

滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）棚户区改造项目情况说明

本项目为续发行项目。

滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）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“滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）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“滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）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。

滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）棚户区改造项目专项债券发行总额为67200万元，期限分为5年期。其中：2019年已发行债券24000万元，2021年6月已发行债券10000万元，2021年9月已发行债券2000万元；2022年3月已发行债券4500万元；2022年本次拟发行债券10600万元；2022年预计未来发行债券16100万元。

滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）

棚户区改造项目情况

一、募投项目基本情况

1、项目位置

滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）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：

位于菱溪北路两侧，北至世纪大道，南至扬子转盘，其范围内土地面积约 943 亩。

（2）安置房地地点：

位于滁州市琅琊区菱溪路与扬子路交叉口东北侧。

2、项目建设内容及规模

本项目征迁地块面积约 943 亩，总棚改户数 1200 户，房屋征收面积约 19.1 万平方米；新建安置点拟利用原征迁地块建设，项目总用地面积约 145239.4 平方米(约 217.86 亩)，总建筑面积约 359153.15 平方米，其中住宅地上建筑面积约 256728.43 平方米，住宅地下面积约 82640.08 平方米，总安置户数为 2367 户，容积率 1.846，绿化率 30.27%，配套建设室外给排水、广场与道路等附属设施工程。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

项目总投资 84000 万元。其中建筑工程费 80354.65 万元，占总投资的 95.66%；工程建设其他费用 1198.75 万元，占总投资 1.43%；预备费 2446.60 万元，占总投资 2.91%。

（2）筹资方式

本项目投资为 84000 万元，其中：拟专项债融资 67200 万元，占出资比例的 80%；地方财政配套资金 16800 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 67200 万元，2019 年 4 月已发行专项债 24000 万元，期限为五年，实际发行利率 3.30%；2021 年 6 月已发行专项债 10000 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 2000 万元，期限为五年，实际发行利率 2.99%；2022 年 3 月已发行专项债 4500 万元，期限为五年，实际发行利率 2.7%，每年支付一次利息，到期偿还本金。2022 年本次拟发行债券 10600 万元，2022 年预计未来发行债券 16100 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	-	10600.00		10600.00	2.94%	-	-
2023	10600.00			10600.00	2.94%	311.64	311.64

2024	10600.00			10600.00	2.94%	311.64	311.64
2025	10600.00			10600.00	2.94%	311.64	311.64
2026	10600.00			10600.00	2.94%	311.64	311.64
2027	10600.00		10600.00	-	2.94%	311.64	10911.64
合计		10600.00	10600.00		-	1558.20	12158.20

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	-	24,000.00	-	24,000.00	3.30%	-	-
2020	24,000.00		-	24,000.00	3.30%	792.00	792.00
2021	24,000.00	12,000.00	-	36,000.00	3.30%	792.00	792.00
2022	36,000.00	4500.00	-	40500.00	3.30% 3.24% 2.99%	1,175.80	1,175.80
2023	40500.00	-	-	40500.00	3.30% 3.24% 2.99% 2.7%	1297.30	1297.30
2024	40500.00	-	24,000.00	16,500.00	3.30% 3.24% 2.99% 2.7%	1297.30	25,297.30
2025	16,500.00	-	-	16,500.00	3.24% 2.99% 2.7%	505.30	505.30
2026	16,500.00	-	12,000.00	4500.00	3.24% 2.99% 2.7%	505.30	12,505.30
2027	4500.00		4500	0.00	2.7%	121.50	4621.50
合计		40500.00	40500.00			6486.50	46986.50

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	-	16100.00		16100.00	2.94%	-	-

2023	16100.00			16100.00	2.94%	473.34	473.34
2024	16100.00			16100.00	2.94%	473.34	473.34
2025	16100.00			16100.00	2.94%	473.34	473.34
2026	16100.00			16100.00	2.94%	473.34	473.34
2027	16100.00		16100.00	-	2.94%	473.34	16573.34
合计		16100.00	16100.00		-	2366.70	18466.70

(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

城东花园三期 2024 年、2026 年、2027 年分别出让总地块面积 183334 m² 的 40%、20%、40%；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，考虑四项基本政策成本、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	城东花园三期	112,851.36	110,728.91	108,641.05

3、城东花园三期资金平衡方案

自 2024 年、2026 年、2027 年分别出让总地块面积 183334 m² 的 40%、20%、40%，本次发债总体覆盖情况：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 1.45；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 1.43；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 1.40。

按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2021	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2022	-	1,175.80	1,175.80	-	1,175.80	1,175.80
2023	-	2,082.28	2,082.28	-	2,082.28	2,082.28
2024	24,000.00	2,082.28	26,082.28	41,387.63	-	41,387.63
2025	-	1,290.28	1,290.28	-	-	-
2026	12,000.00	1,290.28	13,290.28	22,992.42	-	22,992.42
2027	31,200.00	906.48	32,106.48	48,471.31	-	48,471.31
合计	67,200.00	10,411.40	77,611.40	112,851.36	4,842.08	117,693.44
本息覆盖倍数	1.45					

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	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2021	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2022	-	1,175.80	1,175.80	-	1,175.80	1,175.80
2023	-	2,082.28	2,082.28	-	2,082.28	2,082.28
2024	24,000.00	2,082.28	26,082.28	40,964.02	-	40,964.02
2025	-	1,290.28	1,290.28	-	-	-
2026	12,000.00	1,290.28	13,290.28	22,524.21	-	22,524.21
2027	31,200.00	906.48	32,106.48	47,240.68	-	47,240.68
合计	67,200.00	10,411.40	77,611.40	110,728.91	4,842.08	115,570.99
本息覆盖倍数	1.43					

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	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2021	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2022	-	1,175.80	1,175.80	-	1,175.80	1,175.80
2023	-	2,082.28	2,082.28	-	2,082.28	2,082.28
2024	24,000.00	2,082.28	26,082.28	40,542.57	-	40,542.57

2025	-	1,290.28	1,290.28	-	-	-
2026	12,000.00	1,290.28	13,290.28	22,063.21	-	22,063.21
2027	31,200.00	906.48	32,106.48	46,035.27	-	46,035.27
合计	67,200.00	10,411.40	77,611.40	108,641.05	4,842.08	113,483.13
本息覆盖倍数	1.40					

综上所述，滁州市琅琊区菱溪北路一期（城东花园三期）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