

滁州市琅琊区扬子花园二期棚户区改造项目 情况说明

本项目为续发行项目。

滁州市琅琊区扬子花园二期棚户区改造项目本次申请发行 2022 年专项债券总额为 6000 万元，期限为 5 年期。

一、募投项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

滁州市琅琊区扬子花园二期棚户区改造项目，包括征迁地块和新建安置房项目。征迁地点：位于淮河路以南，扬子路以北，金山路以东，菱溪路以西，其范围内土地面积约 1900 亩；安置房地地点：位于滁州市琅琊区淮河路与关山路交口处，东临扬子花园一期，西至关山二路，北侧为淮河路，南至长江路。

2. 项目内容及规模

本项目征迁地块面积约 1900 亩，总棚改户数 1400 户，房屋征收面积约 17 万平方米；新建安置点拟利用原征迁地块建设，规划总用地面积 33333.33 平方米（约 50 亩），总建筑面积 86405.70 平方米。其中：地上建筑面积 73730.83 平方米，地下建筑面积 12674.87 平方米，建成后居住户数计 648 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

项目资金总需求为 32723.53 万元，其中：项目资本金 6723.53 万元，本次拟发行棚改专项债 6000 万元，前期已发行棚改专项债 14600 万元，预计未来发行棚改专项债 5400 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额
扬子花园二期	32,723.53	6,723.53	6000	14600	5400

（2）筹资方式

项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

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 26000 万元，2021 年 9 月已发行专项债 12000 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 2600 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 6000 万元，2022 年预计未来发行债券 5400 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	-	6000.00		6000.00	2.94%	-	-
2023	6000.00			6000.00	2.94%	176.40	176.40
2024	6000.00			6000.00	2.94%	176.40	176.40
2025	6000.00			6000.00	2.94%	176.40	176.40
2026	6000.00			6000.00	2.94%	176.40	176.40
2027	6000.00		6000.00	-	2.94%	176.40	6176.40
合计		6000.00	6000.00		-	882.00	6882.00

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
2021	-	12,000.00	-	12,000.00	2.99%	-	-
2022	12,000.00	2600.00	-	14,600.00	2.99%	358.80	358.80
2023	14,600.00	-	-	14,600.00	2.99% 2.7%	429.00	429.00
2024	14,600.00	-	-	14,600.00	2.99% 2.7%	429.00	429.00
2025	14,600.00	-	-	14,600.00	2.99% 2.7%	429.00	429.00
2026	14,600.00	-	12,000.00	2600.00	2.99% 2.7%	429.00	12,429.00
2027	2600.00		2600.00	-	2.7%	70.20	2670.20
合计		14600.00	14600.00			2145.00	16745.00

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	-	5400.00		5400.00	2.94%	-	-
2023	5400.00			5400.00	2.94%	158.76	158.76
2024	5400.00			5400.00	2.94%	158.76	158.76
2025	5400.00			5400.00	2.94%	158.76	158.76
2026	5400.00			5400.00	2.94%	158.76	158.76
2027	5400.00		5400.00	-	2.94%	158.76	5558.76
合计		5400.00	5400.00		-	793.80	6193.80

（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

扬子花园二期自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，2026 年出让 50%，2027 年出让 50%。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	扬子花园二期	50961.64	49792.45	48644.64

3. 扬子花园二期资金平衡方案

琅琊区扬子花园二期棚户区改造项目偿债资金来源以棚户区改造范围内的土地出让收益为来源，拟对关山路以东、长江路以北 24070 平方米，36 亩；安郢路以北、三官路以东、

铜陵路以南、李湾河以西 55060 平方米、82 亩，合计 79130 平方米、118 亩出让。出让后将对安置房建设费用进行覆盖。按 2019-2021 年周边土地出让均价 6300.56 元/m²和琅琊区前三年 GDP 平均增长率 5.4%计算，2026 年、2027 年土地出让价格分别为 7386.95 元/m²、7785.85 元/m²，二年内分别按拟出让地块总面积 79130 m²的 50%、50%的比例出让，预计土地出让收入分别为 29226.47 万元、30804.72 万元，扣除计提各项规费基金部分后，2026 年、2027 年土地收益分别为 24810.06 万元、26151.58 万元，合计 50961.64 万元。

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 1.71；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 1.67；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 1.63。

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
2022	-	358.80	358.80	-	358.80	358.80
2023	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2024	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2025	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16

2026	12,000.00	764.16	12,764.16	24810.06	-	24810.06
2027	14,000.00	405.36	14,405.36	26151.58	-	26151.58
合计	26,000.00	3,820.80	29,820.80	50961.64	2651.28	53612.92
本息覆盖倍数	1.71					

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
2022	-	358.80	358.80	-	358.80	358.80
2023	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2024	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2025	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2026	12,000.00	764.16	12,764.16	24,304.84	-	24,304.84
2027	14,000.00	405.36	14,405.36	25,487.61	-	25,487.61
合计	26,000.00	3,820.80	29,820.80	49,792.45	2651.28	52443.73
本息覆盖倍数	1.67					

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
2022	-	358.80	358.80	-	358.80	358.80
2023	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2024	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2025	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2026	12,000.00	764.16	12,764.16	23,807.37	-	23,807.37
2027	14,000.00	405.36	14,405.36	24,837.27	-	24,837.27

合计	26,000.00	3,820.80	29,820.80	48,644.64	2651.28	51,295.92
本息覆盖倍数	1.63					

综上所述,琅琊区扬子花园二期棚户区改造项目收益是能够完全覆盖对应融资本息。



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

2022年4月28日