



十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）

情况说明

本项目为续发行项目，十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）专项债券发行总额为 2.4 亿元，期限分为 5 年期。其中：2020 年已发行债券 0.7 亿元，2021 年已发行债券 0.3 亿元，2022 年本次拟发行债券 0.33 亿元，2022 年预计未来发行债券 1.07 亿元。

十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）情况

一、募投项目基本情况

1、项目位置

十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区），包括征迁地块和新建安置房项目

（1）征迁地点：

位于十字镇纬五路南侧、纬四路北侧、滁全路东侧、街北路与凤舞九天小区（已建部分）西侧。

（2）安置房地点：

位于全椒县十字镇纬四路北侧、纬五路南侧、老滁全路东侧。

2、项目建设内容及规模

本项目征迁地块面积约 300.00 亩，房屋建筑面积约 43105 平方米，搬迁居民 480 户；新建安置点拟利用原征迁地块建设，规划总用

地面积 36544 平方米，总建筑面积 87242.5 平方米。其中：地上建筑面积 71293.1 平方米，地下建筑面积 15949.4 平方米，建成后居住户数计 497 户；以及室外给排水、广场与道路、景观绿化等基础配套工程。

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

项目总投资 30000.00 万元。其中建筑工程费 27746.12 万元，占总投资的 92.49%；工程建设其他费用 1100.04 万元，占总投资 3.67%；预备费 1153.85 万元，占总投资 3.85%。

(2) 筹资方式

本项目投资为 30000.00 万元，其中：拟专项债融资 24000.00 万元，占出资比例的 80.00%；地方财政配套资金 6000.00 万元，占出资比例的 20.00%。

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 2.4 亿元，2020 年已发行债券 0.7 亿元，2021 年已发行债券 0.3 亿元，2022 年本次拟发行债券 0.33 亿元，2022 年预计未来发行债券 1.07 亿元。债券期限为 5 年，2020 年已发行债券利率为 3.33%；2021 年已发行债券利率为 2.99%。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

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	-	3,300.00		3,300.00	2.94%	-	-
2023	3,300.00			3,300.00	2.94%	97.02	97.02
2024	3,300.00			3,300.00	2.94%	97.02	97.02
2025	3,300.00			3,300.00	2.94%	97.02	97.02
2026	3,300.00			3,300.00	2.94%	97.02	97.02
2027	3,300.00		3,300.00	-	2.94%	97.02	3,397.02
合计			-		-	485.10	3,785.10

表 2-项目已发行债券还本付息情况（2020 年发行）

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	-	7,000.00		7,000.00	3.33%	-	-
2021	7,000.00			7,000.00	3.33%	233.10	233.10
2022	7,000.00			7,000.00	3.33%	233.10	233.10
2023	7,000.00			7,000.00	3.33%	233.10	233.10
2024	7,000.00			7,000.00	3.33%	233.10	233.10
2025	7,000.00		7,000.00	-	3.33%	233.10	7,233.10
合计			-		-	1,165.50	8,165.50

表 3-项目已发行债券还本付息情况（2021 年发行）

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	-	3,000.00		3,000.00	2.99%	-	-
2022	3,000.00			3,000.00	2.99%	89.70	89.70
2023	3,000.00			3,000.00	2.99%	89.70	89.70
2024	3,000.00			3,000.00	2.99%	89.70	89.70
2025	3,000.00			3,000.00	2.99%	89.70	89.70
2026	3,000.00		3,000.00	-	2.99%	89.70	3,089.70
合计			-		-	448.50	3,448.50

表 4-项目预计未来发行债券还本付息情况

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		10,700.00		10,700.00	2.94%	-	-
2023	10,700.00			10,700.00	2.94%	314.58	314.58
2024	10,700.00			10,700.00	2.94%	314.58	314.58
2025	10,700.00			10,700.00	2.94%	314.58	314.58
2026	10,700.00			10,700.00	2.94%	314.58	314.58
2027	10,700.00		10,700.00	-	2.94%	314.58	11,014.58
合计			-		-	1,572.90	12,272.90

（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全椒县，滁州市全椒县本级 2019-2021 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.30%、4.40%、12.50%，近三年平均增速为 8.73%，2022 年 GDP 预计增速为 9%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.73%（保守值）。

2、土地出让产生的净现金流入

假设本次项目出让地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，于 2025 年出让 30%，2026 年出让 20%，2027 年出让 50%。出让地块为项目原拆迁地块，位于全椒县十字镇，北至纬五路，东至十字路，西至滁全路，南至纬四路，地块面积 201 亩，规划用途为商住，本项目拟出让 188 亩。考虑国有土地收益基金、保障性住房基金、

被征地农民保障资金、教育基金等的情况，土地出让收益为 43175.15 万元。

	项目	规模/金额	单位
一	收入合计	56205.08	万元
1	土地收入	56205.08	万元
	全椒县十字镇，北至纬五路，东至十字路，西至滁全路，南至纬四路		
1.1	拟出让土地面积	188	亩
1.2	拟出让土地价格（2022 年）	3146.99	元/m ²
1.3	按全椒县 GDP 增速 5%（最保守）计算土地价格增长（2027 年）	4782.36	元/m ²
二	土地出让成本合计	13029.93	万元
1	国有土地收益基金	2248.20	万元
2	农业土地开发资金	102.77	万元
3	保障性住房建设资金	2810.26	万元
4	征地补偿金		万元
5	土地报批费用		万元
6	土地出让业务费	1124.10	万元
7	教育基金	5620.50	万元
8	被征地农民保障资金	1124.10	万元
三	用于偿债的项目收益合计	43175.15	万元

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

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。

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 的

80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.46。

按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 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
2021	-	233.10	233.10	-	233.10	233.10
2022	-	322.80	322.80	-	322.80	322.80
2023	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2024	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2025	7,000.00	734.40	7,734.40	11,680.98	-	11,680.98
2026	3,000.00	501.30	3,501.30	8,468.95	-	8,468.95
2027	14,000.00	411.60	14,411.60	23,025.22	-	23,025.22
合计	24,000.00	3,672.00	27,672.00	43,175.15	2,024.70	45,199.85
本息覆盖倍数	1.56					

按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 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
2021	-	233.10	233.10	-	233.10	233.10
2022	-	322.80	322.80	-	322.80	322.80
2023	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2024	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2025	7,000.00	734.40	7,734.40	11,401.17	-	11,401.17
2026	3,000.00	501.30	3,501.30	8,199.58	-	8,199.58
2027	14,000.00	411.60	14,411.60	22,113.60	-	22,113.60
合计	24,000.00	3,672.00	27,672.00	41,714.35	2,024.70	43,739.05
本息覆盖倍数	1.51					

按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 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
2021	-	233.10	233.10	-	233.10	233.10
2022	-	322.80	322.80	-	322.80	322.80
2023	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2024	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2025	7,000.00	734.40	7,734.40	11,125.82	-	11,125.82
2026	3,000.00	501.30	3,501.30	7,936.68	-	7,936.68
2027	14,000.00	411.60	14,411.60	21,230.99	-	21,230.99
合计	24,000.00	3,672.00	27,672.00	40,293.49	2,024.70	42,318.19
本息覆盖倍数	1.46					

综上所述，十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）收益完全够覆盖对应融资成本。



全椒县住房和城乡建设局



时间：2022 年 4 月 28 日