

## 棚户区改造专项债券项目情况说明 (续发项目)

安徽省六安市金寨县现代产业园六期棚改(二期)项目专项债券发行总额为 8.8 亿元,发行期限 7 年,已于 2020 年 9 月已发行债券 3.14 亿元,利率 3.44%,2021 年 9 月已发行债券 1.5 亿元,利率 3.13%,2022 年 6 月已发行债券 1.4 亿元,利率 2.93%,2023 年 7 月已发行债券 1.9 亿元,利率 2.72%,2024 年 2 月已发行债券 0.36 亿元,利率 2.52%,2024 年 6 月已发行债券 1,500.00 元,利率 2.31%,2025 年拟发行 3,000.00 万元,其中本批次拟发行 1,500.00 万元,拟发行利率为 2.04%,用于我县的金寨现代产业园六期棚改(二期)项目,项目开工日期为 2020 年 3 月,项目建设期为 70 个月,预计 2025 年 12 月完工。

### 一、募投项目基本情况

#### 1、项目位置及四至范围

位于金寨现代产业园区东北部。

四至范围:东至金家寨路、南至大别山路、西至天堂湖路、北至史河干渠。

#### 2、项目内容及规模

(1) 拆迁内容及规模。金寨现代产业园区六期棚改(二期)项目改造地块占地面积为 1,605,398.46 m<sup>2</sup>(合 2408 亩),计划改造 1976 户,改造房屋建筑面积 21.74 万 m<sup>2</sup>。

(2) 安置规模。拟建设两个安置房，安置户数 1976 户，总建筑面积 21.74 万 m<sup>2</sup>。分别为：

仙花雅苑二期安置房占地面积为 106.43 亩。建设安置房 1232 套，住宅总建筑面积 135600 m<sup>2</sup>。

云智广场安置房占地面积约 65 亩。建设安置房 744 套，总建筑面积 81800 m<sup>2</sup>。

### 3、投资估算与筹资方式

#### (1) 投资估算

涉及 1 个项目，项目总投资 110,000.00 万元，各项目投资情况如下表：

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
金寨县	金寨现代产业园六期棚改（二期）项目	建设期 7 年	110,000.00 万元	

#### (2) 筹资方式

项目资金筹措方式为发行安徽省棚改造专项债券及自有资金：

金额单位：万元

项目名称	项目总投资额	小计	资金来源			
			自有资金	项目融资		
				已发行	本次发行	预计发行
金寨现代产业园六期棚改（二期）项目	110,000	110,000	22,000	84,500	700	2,800

## 二、资金平衡方案

#### (一) 专项债券还本付息情况

2020 年 9 月已发行 31,400 万元还本付息情况

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
2020 年		31,400.00		31,400.00	3.44%	-	-
2021 年	31,400.00			31,400.00	3.44%	1,080.16	1,080.16



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	31,400.00			31,400.00	3.44%	1,080.16	1,080.16
2023 年	31,400.00			31,400.00	3.44%	1,080.16	1,080.16
2024 年	31,400.00			31,400.00	3.44%	1,080.16	1,080.16
2025 年	31,400.00			31,400.00	3.44%	1,080.16	1,080.16
2026 年	31,400.00			31,400.00	3.44%	1,080.16	1,080.16
2027 年	31,400.00		31,400.00	-	3.44%	1,080.16	32,480.16
合计		31,400.00	31,400.00		-	7,561.12	38,961.12

2021 年 9 月已发行 15,000 万元还本付息情况

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
2021 年		15,000.00		15,000.00	3.13%	-	-
2022 年	15,000.00			15,000.00	3.13%	469.50	469.50
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.13%	469.50	469.50
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.13%	469.50	469.50
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.13%	469.50	469.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.13%	469.50	469.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	3.13%	469.50	469.50
2028 年	15,000.00		15,000.00	-	3.13%	469.50	15,469.50
合计		15,000.00	15,000.00		-	3,286.50	18,286.50

2022 年 6 月已发行 14,000 万元还本付息情况

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 年		14,000.00		14,000.00	2.93%	-	-
2023 年	14,000.00			14,000.00	2.93%	410.20	410.20
2024 年	14,000.00			14,000.00	2.93%	410.20	410.20
2025 年	14,000.00			14,000.00	2.93%	410.20	410.20
2026 年	14,000.00			14,000.00	2.93%	410.20	410.20
2027 年	14,000.00			14,000.00	2.93%	410.20	410.20
2028 年	14,000.00			14,000.00	2.93%	410.20	410.20

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
2029 年	14,000.00		14,000.00	-	2.93%	410.20	14,410.20
合计		14,000.00	14,000.00		-	2,871.40	16,871.40

2023 年 7 月已发行 19,000 万元还本付息情况

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
2023 年		19,000.00		19,000.00	2.72%	-	-
2024 年	19,000.00			19,000.00	2.72%	516.80	516.80
2025 年	19,000.00			19,000.00	2.72%	516.80	516.80
2026 年	19,000.00			19,000.00	2.72%	516.80	516.80
2027 年	19,000.00			19,000.00	2.72%	516.80	516.80
2028 年	19,000.00			19,000.00	2.72%	516.80	516.80
2029 年	19,000.00			19,000.00	2.72%	516.80	516.80
2030 年	19,000.00		19,000.00	-	2.72%	516.80	19,516.80
合计		19,000.00	19,000.00		-	3,617.60	22,617.60

2024 年 2 月已发行 3,600 万元还本付息情况

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
2024 年		3,600.00		3,600.00	2.52%	-	-
2025 年	3,600.00			3,600.00	2.52%	90.72	90.72
2026 年	3,600.00			3,600.00	2.52%	90.72	90.72
2027 年	3,600.00			3,600.00	2.52%	90.72	90.72
2028 年	3,600.00			3,600.00	2.52%	90.72	90.72
2029 年	3,600.00			3,600.00	2.52%	90.72	90.72
2030 年	3,600.00			3,600.00	2.52%	90.72	90.72
2031 年	3,600.00		3,600.00	-	2.52%	90.72	3,690.72
合计		3,600.00	3,600.00		-	635.04	4,235.04

2024 年 6 月已发行 1,500 万元还本付息情况



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
2024 年		1,500.00		1,500.00	2.31%	-	-
2025 年	1,500.00			1,500.00	2.31%	34.65	34.65
2026 年	1,500.00			1,500.00	2.31%	34.65	34.65
2027 年	1,500.00			1,500.00	2.31%	34.65	34.65
2028 年	1,500.00			1,500.00	2.31%	34.65	34.65
2029 年	1,500.00			1,500.00	2.31%	34.65	34.65
2030 年	1,500.00			1,500.00	2.31%	34.65	34.65
2031 年	1,500.00		1,500.00	-	2.31%	34.65	1,534.65
合计		1,500.00	1,500.00		-	242.55	1,742.55

本次拟发行 700.00 万元还本付息情况

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
2025 年		700.00		700.00	2.04%	-	-
2026 年	700.00			700.00	2.04%	14.28	14.28
2027 年	700.00			700.00	2.04%	14.28	14.28
2028 年	700.00			700.00	2.04%	14.28	14.28
2029 年	700.00			700.00	2.04%	14.28	14.28
2030 年	700.00			700.00	2.04%	14.28	14.28
2031 年	700.00			700.00	2.04%	14.28	14.28
2032 年	700.00		700.00	-	2.04%	14.28	714.28
合计		700.00	700.00		-	99.96	799.96

2025 年后续拟发行 2,800.00 万元还本付息情况还本付息情况

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
2025 年		2,800.00		2,800.00	2.04%	-	-
2026 年	2,800.00			2,800.00	2.04%	57.12	57.12
2027 年	2,800.00			2,800.00	2.04%	57.12	57.12

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
2028 年	2,800.00			2,800.00	2.04%	57.12	57.12
2029 年	2,800.00			2,800.00	2.04%	57.12	57.12
2030 年	2,800.00			2,800.00	2.04%	57.12	57.12
2031 年	2,800.00			2,800.00	2.04%	57.12	57.12
2032 年	2,800.00		2,800.00	-	2.04%	57.12	2,857.12
合计		2,800.00	2,800.00		-	399.84	3,199.84

## （二）专项债券募投项目平衡情况

本次债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于金寨县，经查询金寨县国土资源局土地出让信息，与此次棚户区改造项目拟出让地块临近或情况相近地块均价为2,493.66元/平方米，基准地价参考上述出让土地价格。金寨县 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.3%、5.7%、7.1%，近三年平均增速为 7.7%，预计 2024 年当地 GDP 增长率为 7.5%，出于谨慎性考虑，此次土地价格预测按照增速 7.5%。

项目预计 2027 年出让 173,334.20 m<sup>2</sup>、2028 年出让 86,667.10 m<sup>2</sup>、2029 年出让 86,667.10 m<sup>2</sup>、2030 年出让 86,667.10 m<sup>2</sup>，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按金寨县 GDP 增速 7.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按金寨县 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按金寨县 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

项目名称	棚户改造项目 面积（亩）	项目资金总 需求（万元）	预计项目 收益（万 元）	计划发行 额（万元）	预计到期本 息（万元）	项目收益对 融资成本覆 盖倍数
------	-----------------	-----------------	--------------------	---------------	----------------	-----------------------



金寨现代产业园六期棚改（二期）项目	2,408.00	110,000.00	139,374.93	88,000.00	106,714.01	1.31
-------------------	----------	------------	------------	-----------	------------	------

综上所述，金寨现代产业园六期棚改（二期）项目收益能够完全覆盖对应融资成本。



金寨县财政局



金寨汇金投资有限公司



金寨县住房和城乡建设局

2024年12月26日