

高庄花园棚改一期项目情况说明

高庄花园棚改一期项目专项债券拟发行总额为 19,000.00 万元，期限分为 5 年期。其中，2024 年已发行 1,000.00 万元，本次拟发行债券 5,000.00 万元，2025 年预计发行 10,000.00 万元，2026 年预计发行 8,000.00 万元。

高庄花园棚改一期项目情况

一、募投项目基本情况

1、项目建设单位

滁州市同创建设投资有限公司

2、项目位置

高庄花园棚改一期项目，包括征迁地块和新建安置房项目。

（1）征迁地点：

项目位于紫薇路与会峰路交口西北侧。

（2）安置房地點：

用于本次产权调换的安置房屋位于会峰路与紫薇路交叉口高庄花园。

3、项目建设内容及规模

项目规划总用地面积约为 75.50 亩，总建筑面积约 122094.16 平方米，其中地上总建筑面积为 94478.51 平方米，包含 12 栋住宅（836 套）、2 栋商业、1 栋社区综合楼；地下总建筑面积为 27710.80 平方米，包含地下车库及人防等，并建设室外道路、雨污水管道、绿化等附属配套设施。

4、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

项目投资总额为 44000.00 万元，其中：工程建设费用 40522.71 万元，工程其他费用 986.72 万元，预备费 2490.57 万元。

（2）筹资方式

项目投资总额为 44000.00 万元，其中：项目资本金 25000.00 万元，资本金比例占总投资的 56.82%；项目申请发行债券资金为 19000.00 万元，占总投资的 43.18%。其中本项目商业及综合楼均使用自有资金建设，不涉及专项资金。

5、建设工期

项目建设期限为 2022 年 8 月至 2026 年 10 月。

6、补偿安置方式

本项目的补偿安置方式为实物安置，不存在货币化安置。

二、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

本项目计划融资总额 19,000.00 万元，债券期限为 5 年，本次拟发行棚改专项债 5,000.00 万元，2025 年预计未来拟发行棚改专项债 10,000.00 万元，2026 年预计发行 8,000.00 万元。假设本次和预计融资利率为 1.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期间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
2025 年	-	5,000.00	-	5,000.00	1.99%	-	-
2026 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.99%	99.50	99.50
2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.99%	99.50	99.50

2030 年	5,000.00	-	5,000.00	-	1.99%	99.50	5,099.50
合计	-	5,000.00	5,000.00		-	497.50	5,497.50

表 2-未来预计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
2025 年		5,000.00		5,000.00	1.99%	-	-
2026 年	5,000.00	8,000.00		13,000.00	1.99%	99.50	99.50
2027 年	13,000.00			13,000.00	1.99%	258.70	258.70
2028 年	13,000.00			13,000.00	1.99%	258.70	258.70
2029 年	13,000.00			13,000.00	1.99%	258.70	258.70
2030 年	13,000.00		5,000.00	8,000.00	1.99%	258.70	5,258.70
2031 年	8,000.00		8,000.00		1.99%	159.20	8,159.20
合计		13,000.00	13,000.00		-	1,293.50	14,293.50

（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，滁州市本级 2022-2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.5%、6.4%、5.5%，近三年平均增速为 5.80%，2025 年政府工作报告预计 GDP 增速为 6%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 5.80%（保守值）。

2、土地出让产生的净现金流入

本项目涉及地块计划 2029 年出让，参考项目区域周边地价为 450 万元/亩，年增长率按 5.80% 计，预计土地出让收入为 41757.92 万元。

考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保证基金、保证性住房建设基金、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金等扣除项目后可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

	项目	项目收益（万元）
—	收入合计	41757.92
1	土地出让收入	41757.92
二	土地扣减项目	13142.60
1	国有土地收益基金（4%）	1670.32
2	农业土地开发资金（8.2元/平方）	38.27
3	被征地农民保证基金（2%）	835.16
4	保证性住房建设基金（5%）	2087.90
5	土地出让业务费（3%）	835.16
6	农田水利建设基金(净收益*10%)	3837.90
7	教育资金(净收益*10%)	3837.90
三	用于资金平衡项目收益	28615.32
四	还本付息总额	20861.80
五	本息覆盖率	1.37

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。

通过对 2022 年至今周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按债券存续期第五年土地全部出让完毕，按滁州市近三年 GDP 平均增速为 5.80%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37；滁州市近三年 GDP 平均增速为 5.80%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；滁州市近三年 GDP 平均增速为 5.80%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

项目专项债券募投项目平衡情况

按照近三年平均增速的 100%概率情况下：

项目名称	棚户改造项目 面积/平方米	项目资金总 需求/万元	预计土地出 让收入/万元	计划发行额 /万元	预计到期本 息/万元	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
高庄花园棚 改一期项目	122094.16	44000.00	28615.32	19000.00	20861.80	1.37

按照近三年平均增速 90%概率情况下：

项目名称	棚户改造项目 面积/平方米	项目资金总 需求/万元	预计土地出 让收入/万元	计划发行额 /万元	预计到期本 息/万元	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
高庄花园棚 改一期项目	122094.16	44000.00	27838.69	19000.00	20861.80	1.33

按照近三年平均增速 80%概率情况下：

项目名称	棚户改造项目 面积/平方米	项目资金总 需求/万元	预计土地出 让收入/万元	计划发行额 /万元	预计到期本 息/万元	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
高庄花园棚 改一期项目	122094.16	44000.00	27079.00	19000.00	20861.80	1.30

综上所述，高庄花园棚改一期项目收益完全够覆盖融资成本。

此页无正文为高庄花园棚改一期项目专项债情况说明签章页



滁州市财政局



滁州市住房和城乡建设局



安徽滁州经济技术开发区管理委员会

2025年05月16日