滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

收益和融资平衡方案

一、项目债券应付本息情况

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目专项债券拟发行总额58,000.00万元，2024年8月已发行5,000.00万元，发行期限5年，利率1.87%，2025年3月已发行4,000.00万元，发行期限5年，利率1.73%，2025年8月已发行11,000.00万元，发行期限5年，利率1.84%，2026年1月已发行4,000.00万元，发行期限5年，利率1.65%，2026年6月已发行5,000.00万元，发行期限5年，利率1.52%；2026年9月已发行4,000.00万元，发行期限5年，利率1.45%；2026年10月拟发行6,900.00万元，发行期限5年，利率1.84%，2027年计划发行17,000.00万元，发行期限5年，预计利率1.84%。在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。

（一）本次拟发行专项债券还本付息情况

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2026年	-	6,900.00		6,900.00	1.84%	-	-
2027年	6,900.00			6,900.00	1.84%	58.00	58.00
2028年	6,900.00			6,900.00	1.84%	58.00	58.00
2029年	6,900.00		-	6,900.00	1.84%	58.00	58.00
2030年	6,900.00		-	6,900.00	1.84%	58.00	58.00
2031年	6,900.00		6,900.00	-	1.84%	58.00	6,958.00
合计		**6,900.00**	**6,900.00**			**290.00**	**7,190.00**

（二）未来预计发行专项债还本付息情况

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2026年	-	1,100.00		1,100.00	1.84%	-	-
2027年	1,100.00	17,000.00		18,100.00	1.84%	176.64	176.64
2028年	18,100.00			18,100.00	1.84%	333.04	333.04

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2029年	18,100.00		-	18,100.00	1.84%	333.04	333.04
2030年	18,100.00		-	18,100.00	1.84%	333.04	333.04
2031年	18,100.00		1,100.00	17,000.00	1.84%	333.04	1,433.04
2032年	17,000.00		17,000.00	-	1.84%	156.40	17,156.40
合计		**18,100.00**	**18,100.00**			**1,665.20**	**19,765.20**

二、拟出让土地情况

项目	地市	区县	土地性质	拟出让面积(亩)
滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	居住用地	184
			商业用地	21

三、土地出让产生的净现金收入

（一）基本假设条件及依据

滁州市拟将土地出让收入用作平衡项目债券资金，拟出让地块为：定远路周边205亩，包含21亩的商业用地。参考2023-2025年滁州市琅琊区GDP及当年政府工作报告当地GDP预计增速的低值作为本次增速，GDP增长率分别为7.3%、5.0%、4.8%，近三年平均增速为5.87%，2026年政府工作报告预测本年度GDP增速为5.5%，因5.5%＜5.87%，此次预测按照增速5.5%增长计算。

本项目涉及地块计划2029年出让，2025年地价参考项目区域周边地价为402.00万元/亩，商业用地地价261.95万元/亩，年增长率按5.5%计，预计土地出让收入为118,136.87万元。

（二）土地出让价格预测

1.土地出让市场情况

根据项目周边居住用地拍卖结果，价格参考数据如下：

序号	用地位置	用地面积（平方米）	土地用途	容积率	成交价（万元）	公告号	出让方式
1	敬梓路与凤阳路交叉口西南侧	56153	普通商品住房用地(二类)	1.1-1.8	33792	滁土公告字〔2025〕21号	挂牌出让

序号	用地位置	用地面积（平方米）	土地用途	容积率	成交价（万元）	公告号	出让方式
2	滁州大道与凤阳路交叉口西北侧	25145	普通商品住房用地(二类)	1.1-1.6	15187	滁土公告字〔2025〕21号	挂牌出让
3	阳明路西侧、恒丰路南侧	31116	普通商品住房用地(二类)	1.1-1.2	18770	滁土公告字〔2025〕20号	挂牌出让
4	人民路与规划支路交叉口东北侧	34292	商务金融用地	1.1-2	13474	滁土公告字〔2025〕21号	挂牌出让

2.土地出让收入预测

项目	地市	区县	地价预计增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考平均单价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	5.5%	居住用地	184	402.00	1.2	641.25
				商业用地	21	261.95	1.2	307.55

3.土地出让收益预测

若项目棚改地块于2029年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕。按照价格增速（5.5%）的100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，债券存续期第5年土地挂牌交易的现金流入在考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、住房保障基金、征地补偿金等扣除项目后可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

（1）按照价格增速（5.5%）的100%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

序号	项目	数据	单位	金额
1	收入合计			**118,136.87**
1.1	土地出让收入			118,136.87
2	**土地扣减项目**			**37,184.63**
2.1	国有土地收益基金	4.00%	-	4,725.47
2.2	农业土地开发资金	5,466.67	元/亩	112.07
2.3	被征地农民保证基金	2.07%	-	2,362.74
2.4	保证性住房建设基金	5.00%	-	5,906.84
2.5	土地出让业务费	2.07%	-	2,362.74
2.6	农田水利建设基金（净收益*10%）	10.00%	-	10,857.39

序号	项目	数据	单位	金额
2.7	教育资金（净收益*10%）	10.00%	-	10,857.39
3	**用于资金平衡项目收益**			**80,952.24**

（2）按照价格增速（5.5%）的90%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

序号	项目	数据	单位	金额
1	收入合计			**115,692.55**
1.1	土地出让收入			115,692.55
2	**土地扣减项目**			**36,417.11**
2.1	国有土地收益基金	4.00%	-	4,627.70
2.2	农业土地开发资金	5,466.67	元/亩	112.07
2.3	被征地农民保证基金	2.07%	-	2,313.85
2.4	保证性住房建设基金	5.00%	-	5,784.63
2.5	土地出让业务费	2.07%	-	2,313.85
2.6	农田水利建设基金（净收益*10%）	10.00%	-	10,632.51
2.7	教育资金（净收益*10%）	10.00%	-	10,632.51
3	**用于资金平衡项目收益**			**79,275.44**

（3）按照价格增速（5.5%）的80%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

序号	项目	数据	单位	金额
1	收入合计			**113,286.36**
1.1	土地出让收入			113,286.36
2	**土地扣减项目**			**35,661.57**
2.1	国有土地收益基金	4.00%	-	4,531.45
2.2	农业土地开发资金	5,466.67	元/亩	112.07
2.3	被征地农民保证基金	2.07%	-	2,265.73
2.4	保证性住房建设基金	5.00%	-	5,664.32
2.5	土地出让业务费	2.07%	-	2,265.73
2.6	农田水利建设基金（净收益*10%）	10.00%	-	10,411.14
2.7	教育资金（净收益*10%）	10.00%	-	10,411.14
3	**用于资金平衡项目收益**			**77,624.79**

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

基于分析表，预测增速5.5%计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.28，预测增速5.5%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.26，预测增速5.5%的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.23，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

下表为项目收益本息覆盖倍数压力测试汇总表：

单位：万元

项目	预测土地价格在达到正常增速情况下	预测土地价格达到增速90%情况下	预测土地价格达到增速80%情况下
经营期净收益	80,952.24	79,275.44	77,624.79
还本付息	63,125.50	63,125.50	63,125.50
本息覆盖倍数	1.28	1.26	1.23

按照增速的100%比例计算具体测算明细如下：

单位：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	小计
2025年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027年		868.70	868.70		757.50	757.50
2028年		1,025.10	1,025.10		1,083.90	1,083.90
2029年	5,000.00	1,025.10	6,025.10	80,952.24		80,952.24
2030年	15,000.00	931.60	15,931.60			-
2031年	21,000.00	660.00	21,660.00			-
2032年	17,000.00	156.40	17,156.40			-
合计	58,000.00	5,125.50	63,125.50	80,952.24		80,952.24
本息覆盖倍数	1.28					

按照增速的90%比例计算具体测算明细如下：

单位：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	小计
2025年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027年		868.70	868.70		757.50	757.50
2028年		1,025.10	1,025.10		1,083.90	1,083.90
2029年	5,000.00	1,025.10	6,025.10	79,275.44		79,275.44
2030年	15,000.00	931.60	15,931.60			-
2031年	21,000.00	660.00	21,660.00			-
2032年	17,000.00	156.40	17,156.40			-
合计	58,000.00	5,125.50	63,125.50	79,275.44		79,275.44
本息覆盖倍数	1.26					

按照增速的80%比例计算具体测算明细如下：

单位：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	小计
2025年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027年		868.70	868.70		757.50	757.50
2028年		1,025.10	1,025.10		1,083.90	1,083.90
2029年	5,000.00	1,025.10	6,025.10	77,624.79		77,624.79
2030年	15,000.00	931.60	15,931.60			-
2031年	21,000.00	660.00	21,660.00			-
2032年	17,000.00	156.40	17,156.40			-
合计	58,000.00	5,125.50	63,125.50	77,624.79		77,624.79
本息覆盖倍数	1.23					

项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试，具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

此页无正文为滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目收益和融资平衡方案签章页

滁州市琅琊区财政局

滁州市琅琊区住房城乡建设交通局

2026年9月22日