

临沂市蒙阴县宝丽·和樾棚户区 改造项目实施方案

项目单位：蒙阴城投宝丽置业有限公司

主管部门：蒙阴县住房和城乡建设局

财政部门：蒙阴县财政局

2023 年 1 月

一、项目基本情况

(一) 项目名称

蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目

(二) 立项单位

项目单位名称：蒙阴城投宝丽置业有限公司；

注册资本：60,000.00 万元；

统一社会信用代码：91371328MA3PYJ8C1B；

法定代表人：曲文明；

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三) 项目规划审批

1.2022 年 7 月 1 日，进行山东省建设项目备案（项目代码：2207-371328-04-01-141154）。

2.2022 年 7 月 4 日，蒙阴县行政审批服务局出具《建设用地规划许可证》（地字第 371328012022015 号、地字第 371328012022016 号）。

3.2022 年 7 月 5 日，蒙阴县自然资源和规划局颁发不动产权证：鲁(2022)蒙阴县不动产权第 0014843 号、鲁(2022)蒙阴县不动产权第 0014846 号。

(四) 项目规模与主要建设内容

项目总用地面积 115.7 亩，总建筑面积 256,036.54 平方米，

其中地上建筑面积 192,938.86 平方米,地下建筑面积 63097.68 平方米,主要建设 15 层 2 栋、16 层 2 栋、17 层 5 栋、18 层 8 栋住宅楼,安置拆迁户 1,594 户,容积率 2.5 ,以及建设社区服务中心、水电暖气等公共服务和配套基础设施。

(五) 项目建设期限

本项目预计工期为 2022 年 12 月至 2025 年 12 月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

2、《山东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》;

3、《临沂市人民政府关于印发临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》(临政发〔2021〕3 号);

4、《产业结构调整指导目录 (2019 年本)》;

5、《中华人民共和国统计法》;

6、《投资项目可行性研究指南》;

7、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);

8、《固定资产投资项目节能审查办法》(国家发展和改革委员会 2016 年第 44 号令);

- 9、《蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目可行性研究报告》；
- 10、项目有关基础资料。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

（1）通过自筹投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

（2）发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

本项目估算总投资 168000 万元。其中，项目单位自有资金 84000 万元，本期拟发行专项债券 30000 万元，后续拟发行专项债券 54000 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	168,000.00	100.00%	
一、资本金	84,000.00	50.00%	
（一）自有资金	84,000.00	50.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	84,000.00	50.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	30,000.00	17.86%	

（三）后续拟发行专项债券	54,000.00	32.14%	
（四）银行融资			

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表2 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—										
经营活动流入	A	259,854.22				46,602.96				213,251.26	
经营活动支出	B										
支付的各项税费	C	50,675.03				8,309.93				42,365.11	
经营活动现金净流量	D=A-B-C	209,179.18				38,293.03				170,886.15	
二、投资活动产生的现金	—										
建设成本支出	E	162,960.00	48,888.00	81,480.00	32,592.00						
流动资金支出	F										
投资活动现金净流量	G=E-F	-162,960.00	-48,888.00	-81,480.00	-32,592.00						
三、融资活动产生的现金	—										
资本金（自有资金）	H	84,000.00	16,800.00	42,000.00	25,200.00						
专项债券	I	84,000.00	60,000.00	24,000.00							
银行借款	J										
偿还债券本金	K	84,000.00								60,000.00	24,000.00
偿还银行借款本金	L										
支付债券利息	M	20,580.00		2,100.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	2,940.00	840.00
支付银行借款利息	N										
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	63,420.00	76,800.00	63,900.00	22,260.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	-62,940.00	-24,840.00
四、期初现金	P			27,912.00	10,332.00		35,353.03	32,413.03	29,473.03	26,533.03	134,479.18
期内现金变动	Q=D+G+O	109,639.18	27,912.00	-17,580.00	-10,332.00	35,353.03	-2,940.00	-2,940.00	-2,940.00	107,946.15	-24,840.00
五、期末现金	R=P+Q	109,639.18	27,912.00	10,332.00		35,353.03	32,413.03	29,473.03	26,533.03	134,479.18	109,639.18

（二）应付本息情况

1、专项债券

本项目本期拟发行专项债券 30000 万元, 假设债券期限为 7 年, 利率为 3.5%, 在债券存续期每年支付债券利息, 到期一次性偿还本金, 后续拟发行专项债券 54000 万元, 其中 2023 年下半年 30000 万元, 2024 年上半年 24000 万元, 债券期限均为 7 年, 利率为 3.5%。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年		60,000.00		60,000.00	3.50%	0.00	
2024 年	60,000.00	24,000.00		84,000.00	3.50%	2,100.00	2,100.00
2025 年	84,000.00			84,000.00	3.50%	2,940.00	2,940.00
2026 年	84,000.00			84,000.00	3.50%	2,940.00	2,940.00
2027 年	84,000.00			84,000.00	3.50%	2,940.00	2,940.00
2028 年	84,000.00			84,000.00	3.50%	2,940.00	2,940.00
2029 年	84,000.00			84,000.00	3.50%	2,940.00	2,940.00
2030 年	84,000.00		60,000.00	24,000.00	3.50%	2,940.00	62,940.00
2031 年			24,000.00	0.00	3.50%	840.00	24,840.00
合计	—	84,000.00	84,000.00	—	—	20,580.00	104,580.00

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 209,179.18 万元,融资本息合计 104,580.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 2.00。

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位(包括项目单位的管理单位)保证严格按照政府债券管理相关规定履行相应义务,确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理,根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排,项目单位(包括项目单位的管理单位)应以本方案中的项目现金流入按照对应的缴库科目上缴财政,按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

(一) 与项目建设相关的风险

1.工期风险:工期延误造成机械、人力资源投入增加,债券利息增加导致成本增加。

2.质量风险:质量问题造成的返工、工期延误影响成本。

3.安全风险:发生安全事故造成成本增加,且安全事故会造成工期延误,从而导致成本增加。

4.环境破坏、环境保护风险。

5.财政和经济风险:通货膨胀、汇率的变动、税费的变化、材料价格变化。

6.材料风险:新材料、新工艺的引进,消耗定额变化,材料价格变化等。

7.资金风险:资金筹措方式不合理、资金不到位、资金短缺。

8.自然灾害风险:洪水、地震、火灾、台风、塌方、雷电等自然灾害或恶劣天气。

9.人员及工资风险:技术人员、管理人员、一般工人的素质及工资的变化。

10.设备风险:施工设备选型不当,出现故障,安装失误。

(二) 与项目收益相关的风险

在本政府专项债券存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起土地出让价格的波动,土地出让价格波动将会对本项目的财务现金流入产生影响,进而影响项目投资收益的平衡。

六、项目事前绩效评估

(一) 项目概况

蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目主管部门为蒙阴县住房和城乡建设局,项目单位为蒙阴城投宝丽置业有限公司,本次拟申请专项债券 3.0 亿元用于项目建设。

(二) 评估内容

1、项目实施的必要性

(1) 项目产业政策符合性分析

项目为住房建设项目，属于《产业结构调整指导目录(2019年本)》中鼓励类第二十二款“城镇基础设施”中的第13条“城镇园林绿化及生态小区建设”的范畴。该项目的建设符合国家产业政策，属国家鼓励发展的项目。

(2)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，推进以县城为重要载体的城镇化建设。加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。

(3)《临沂市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，打造安居工程，稳步提高基本住房保障水平。加强政策性住房供应，加快棚户区改造续建项目建设。推进以县城为重要载体的新型城镇化建设，提升县城综合服务能力，把乡镇建成服务农民的区域中心。实施城市更新行动，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，完善公共服务设施。

本项目的建设是落实各级人民政府进一步加强住房保障工作的具体举措，符合国家、省、市及当地各级政府的规划要求，节约土地、降低能耗、低碳环保的需要。项目建成后能够改善区域部分低收入住房困难家庭住房条件，满足其基本住房

需求，是实现“住有所居”目标的具体体现。

2、项目实施的公益性

(1) 改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题。加快建设棚户区改造工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。加快建设保障性安居工程，是促进中国经济社会发展的顺时应势之举。

(2) 加快建设棚户区改造工程，对相关产业具有很强的带动效应。项目的建设投资及其所带动的地方和社会投资，可以拉动钢材、水泥、铸铁等消费量，具有扩大投资和刺激消费的双重作用。项目的建设可拉动投资增长，并有效地带动建材、装饰等相关行业的发展；能够扩大就业，提高从业人员的工资水平，促进当地经济发展。

3、项目实施的收益性

本项目作为棚户区改造项目，收益更大的表现在公益性上。项目的建设对楼市有一定的促进作用，可加快蒙阴县城市化进程，完善城市功能，对社会的发展具有促进作用。项目建成后对当地发展经济、增加财政现金流入、带动当地相关产业的发展 and 解决劳动力就业等方面将起到积极的推动作用。蒙阴县宝丽·和樾棚户区改造项目收益 209,179.18 万元，项目债券本息合计 104,580.00 万元，本息覆盖倍数为 2.00，各项财务指标符合要求。

4、项目投资合规性

项目投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费，本项目的建设投资估算都是在相关政策的指导下进行取价计算，符合要求。

5、项目成熟度

项目建设是民心所向，也是构建和谐社区的需要。实施旧城改造，是加快建设现代化大城市、提高城市品位的迫切需要，也是广大老百姓的殷切期盼。一个环境优美、安全舒适、文明和睦的生活空间，对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的意义。旧城改造的目标，是努力寻求社会效益、环境效益和经济效益的统一。其意义不仅在于保障住户基本的居住条件，简单改善、维持社区秩序，还在于可以协调社区内各方面的关系，化解各种不平衡、不和谐因素引发的社会矛盾，从而构建和谐社区，维护社会稳定，营造和谐的居住环境。

6、项目资金来源和到位可行性

经估算，项目总投资 168,000.00 万元，资金来源为：项目拟申请政府专项债 84,000.00 万元，其中本次债券为 30,000.00 万元，其余资金由项目单位通过自筹方式解决，项目资本金占比 50%，资金到位可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

根据国家相关财务政策、同类项目现金流入成本收益数据、蒙阴县周边相近类似土地出让价格和项目单位提供的资料进行预测，本项目现金流入、成本、收益预测数据较为合理。

8、债券资金需求合理性

项目建设单位根据国家政策要求及项目实际情况，确定申请专项债券资金占项目总投资的 50%，本比例符合相关政策和实际情况要求，较为合理。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据财务分析数据，项目资金覆盖倍数为 2.00 倍，具备较强的偿债能力

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标制定合理，可以较好的达到定性说明及定量考核的要求。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 209,179.18 万元，融资本息合计为 104,580.00 万元，项目本息覆盖倍数为 2.00，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券、银行贷款等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。