

项目名称		延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目									
项目类型（一级）		棚户区改造									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		4.8000									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）		0.0000									
项目简要描述		本项目位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村，共分为3个地块。项目工作内容包括：规划设计、征地拆迁（集体土地全部征地、拆迁;国有土地进行征收）、安置房建设、市政基础设施建设。项目规划总用地面积 87.70公顷，其中储备整理（城市建设用地）用地规模70.68 公顷，同步实施整理（拆迁用地规模）17.02公顷。储备整理（城市建设用地）中，建设用地面积38.39公顷，代征绿地面积 8.44 公顷，代征道路面积 23.85公顷。项目共涉及人口约 3700人，881个宅院。项目规划总建筑面积75.58 万平方米，其中居住用途建筑面积56.42万平方米，商业建筑面积15.44万平方米，配套用途建筑面积 3.72万平方米。									
项目建设期		2020年到2024年									
项目运营期		2020年到2024年									
本项目拟的发行债券期限		3年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		89.3631									
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		0.0000									
专项债券融资（亿元）		62.6929									
其他债务融资（亿元）		26.6702									
项目分年融资计划（亿元）											
	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后		
专项债券融资	31.9200	19.1129	6.8600	4.8000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
其他债务融资	0.4400	0.0074	0.4692	12.3430	13.4106	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
债券存续期内总收益（亿元）			97.9800								
债券存续期内分年收益（亿元）											
2019年及以前	0.0000	2020年	0.0000	2021年	3.9000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	45.0900
2025年	48.9900	2026年	0.0000	2027年	0.0000	2028年	0.0000	2029年	0.0000	2030年	0.0000
2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000	2036年	0.0000
2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000	2042年	0.0000
2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000	2048年	0.0000
2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年	0.0000	2054年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.10						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					72.9230	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.34
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					62.6929	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.56
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）					72.9230	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.34
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）					62.6929	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.56



<p>项目收益预测依据</p>	<p>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通过项目出让土地实现。主要依据为《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》。</p> <p>②预计居住用地政府土地收益楼面单价为27500元/平方米，商业用地政府土地收益楼面单价为20000元/平方米。</p> <p>根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理）【2018规土（延）条整字0001号】，项目可用于资金平衡的用地面积约17.94公顷，规划建筑面积40.41万平方米；其中二类居住用地约10.61公顷，规划建筑面积约26.38万平方米；商业用地约7.33公顷，规划建筑面积约14.03万平方米。</p> <p>则政府土地收益：居住用地政府土地出让收益=规划住宅建筑面积×收益楼面单价=26.38万平方米×1500元/平方米=39570万元；商业用地政府土地出让收益=规划商业建筑面积×收益楼面单价=14.04万平方米×1300元/平方米=18252万元。政府土地出让收益=居住用地政府土地出让收益+商业用地政府土地出让收益=39570万元+18252万元=57822万元。本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计时间上市收入97.98亿元，扣除上缴的政府收益5.7822亿元，可用于支付项目的资金净收入92.1978亿元，对融资本息的覆盖率可达到1.26倍，能够满足资金筹措充足性的要求。</p>
-----------------	---