

项目名称				蒲黄榆一里、四里危改项目								
项目类型（一级）				保障性安居工程								
项目类型（二级）				棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）								
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）				1.5000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）				0.0000								
项目简要描述				本项目主要建设规模和内容是：开展搬迁和安置补偿工作，进行回迁安置用房、配套公共服务设施及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。								
项目建设期				2017年至2028年								
项目运营期				2017年至2028年								
本项目本次拟发行债券期限（年）				3年								
债券存续期内项目总投资（亿元）				23.5615								
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				6.9318								
专项债券融资（亿元）				16.6297								
其他债务融资（亿元）				0.0000								
项目分年融资计划（亿元）												
	2023年及以前		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
专项债券融资		13.1297	1.5000	0.0000	2.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
其他债务融资		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
债券存续期内项目总收益（亿元）				33.8882								
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2021年及以前	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	0.0000	
2027年	33.8882	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	0.0000	2055年	0.0000	2056年及以后	0.0000	
债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.44								
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				18.2340	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.86		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				16.6297	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.04		
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）				18.2340	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.86		
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）				16.6297	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					2.04		

项目收益预测依据	<p>现预测项目上市地块部分实现土地出让收入如下:4.365万平方米×6.78万元/平方米=295,947.00万元;</p> <p>根据北京市土地上市相关政策,本项目需扣除土地成交价的16%作为市级政府收益,市级政府收益为: 295,947.00×16%=47,351.52万元。</p> <p>土地出让收入中计提的各项资金: 农业土地开发资金81.84万元; 农田水利建设资金6,033.21万元; 教育资金6,033.21万元; 廉租住房保障资金6,033.21万元; 合计18,181.45万元。</p> <p>预计本项目用于偿还债务的相关土地产生的现金流入: 295,947.00万元-47,351.52万元-18,181.45万元=230,414.03万元。</p> <p>可销售回迁房部分的价值= ((57519.45 m²-27000 m²) *9000元/ m²=27467.51。剩余安置房源销售收入为27000*30000=81000万元。</p> <p>预期本项目净现金流入=土地出让收入+安置收入 =230,414.03+27,467.51+81,000=338,881.54万元。</p>
----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------