

一、债券基本信息

债券类型

项目总体信息												
对应项目数量(个)				4								
债券存续期内项目总投资(亿元)				13.5171								
其中:不含专项债券的项目资本金(亿元)				5.4995								
专项债券融资(亿元)				8.0176								
其他债务融资(亿元)				0.0000								
项目分年融资计划												
				2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度
专项债券融资				2.0000	1.8026	0.8950	3.3200	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)					13.3562							
债券存续期内项目分年收益(亿元)												
2022年	1.4264	2023年	2.0874	2024年	0.8134	2025年	0.4032	2026年	0.3390	2027年	0.9832	
2028年	2.3062	2029年	3.6510	2030年	0.5764	2031年	0.7700	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	0.0000	2057年	0.0000	
债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.99							
债券存续期内项目总债务融资本息(亿元)					10.6347	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.26	
债券存续期内项目总债务融资本金(亿元)					8.0176	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.67	
债券存续期内项目总地方债券融资本息(亿元)					10.6347	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.26	
债券存续期内项目总地方债券融资本金(亿元)					8.0176	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.67	

项目1

项目名称		洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目									
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）		0.2000									
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		璀璨隆庭小区（四至：洮南市育英路北、双河路南、松辽街西、光明街东）总占地面积5.0985万平方米，总建筑面积12.8584万平方米，其中住宅面积9.7755万平方米，公建建筑面积为1.1572万平方米，地下建筑面积1.9257万平方米，可提供1086套住房。									
项目建设期		2019年到2022年									
项目运营期		2022年到2032年									
本项目拟的发行债券期限		10年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		4.2127									
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		1.5451									
专项债券融资（亿元）		2.6676									
其他债务融资（亿元）		0.0000									
项目分年融资计划（亿元）											
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度		
专项债券融资	0.3500	1.8026	0.3150	0.2000	0.0000	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	0.0000	
债券存续期内总收益（亿元）				5.2131							
债券存续期内分年收益（亿元）											
2022年	0.6154	2023年	1.2958	2024年	0.2273	2025年	0.0000	2026年	0.0000	2027年	0.0000
2028年	0.0000	2029年	3.0746	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	0.0000	2057年	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.24							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				3.5340	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.48	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				2.6676	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.95	
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）				3.5340	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.48	
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）				2.6676	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.95	
项目收益预测依据				1、土地出让收入参考历史出让地价，并结合GDP增速情况进行地价修正，以修正后的地价做为预期土地出让的价格来计算土地出让收入，扣除需缴纳的各基金后做为土地出让收入的收益。2、商服价格参考近期价格并结合GDP增速情况，做为可出让商服收入的计算依据，并扣除各项税费后做为收益的确定的依据。							

项目2

项目名称		双辽市如意雅居回迁楼建设项目											
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）		0.6800											
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		根据本项目初步设计批复，本项目总用地面积39365平方米，总建筑面积93525.92平方米，其中住宅（8栋）建筑面积77364.88平方米，商业建筑面积11252.34平方米；车库面积：3799.7平方米，市政配套公建建筑面积248平方米，物业、社区活动中心建筑面积861平方米。											
项目建设期		2018年到2022年											
项目运营期		2022年到2032年											
本项目拟的发行债券期限		10年											
债券存续期内项目总投资（亿元）		2.4881											
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		0.4996											
专项债券融资（亿元）		1.9885											
其他债务融资（亿元）		0.0000											
项目分年融资计划（亿元）													
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度				
专项债券融资	1.1385	0.0000	0.0000	0.8500	0.0000	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	0.0000			
债券存续期内总收益（亿元）				3.0508									
债券存续期内分年收益（亿元）													
2022年	0.1814	2023年	0.4027	2024年	0.4942	2025年	0.2947	2026年	0.2034	2027年	0.2712		
2028年	1.2032	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	0.0000	2057年	0.0000		
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.23								
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				2.6600	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.15		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				1.9885	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.53		
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）				2.6600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.15		
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）				1.9885	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.53		

项目收益预测依据

本项目收入来源为土地出让及配套商业设施销售收入。根据中国土地网(<http://www.chinalands.com/>)的公开数据,按双辽市根据公开查询信息(吉林省统计局官方网站<http://tjj.jl.gov.cn/>),双辽市2018-2020年GDP指数分别为100、104.6、105.2,2021年由于涉及新冠疫情,数据不具备参考性,取2018-2020年GDP平均增长率3.27%为预测增长率,每年增长一次。本次预测按照此增速做为预计增速计算土地价格及商业配套设施价格的增长,即增速2.93%。根据地块面积及出让年份确定土地出让收入,扣除基金后为土地出让收益。商业配套按近期双辽市类似地段或区域相关房地产市场信息,本次评价参考相关销售价格进行预测,同样考虑增长率问题预测价格。扣除税费后为收益,以上,总收益3.0508亿元。

项目3

项目3											
项目名称				双辽市西善小区二期回迁楼建设项目							
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）				0.1600							
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				根据本项目初步设计批复，本工程总用地2.31859公顷，总建筑面积41049.25m ² ，工程由9~14号楼组成。共五栋建筑，住宅4栋（其中3栋为高层住宅，1栋为多层住宅）；配套公建1栋。							
项目建设期				2018年到2022年							
项目运营期				2022年到2032年							
本项目拟的发行债券期限				10年							
债券存续期内项目总投资（亿元）				1.2067							
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）				0.4452							
专项债券融资（亿元）				0.7615							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度		
专项债券融资	0.5115	0.0000	0.0000	0.2500	0.0000	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	0.0000	
债券存续期内总收益（亿元）				1.1427							
债券存续期内分年收益（亿元）											
2022年	0.0656	2023年	0.0788	2024年	0.0919	2025年	0.1085	2026年	0.1356	2027年	0.1356
2028年	0.5266	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	0.0000	2057年	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.95							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				1.0154	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.13
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				0.7615	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.50
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）				1.0154	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.13
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）				0.7615	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.50
项目收益预测依据				本项目收入来源为土地出让及配套商业设施销售收入。根据中国土地网（http://www.chinalands.com/）的公开数据，按双辽市根据公开查询信息（吉林省统计局官方网站http://tjj.jl.gov.cn/），双辽市2018-2020年GDP指数分别为100、104.6、105.2，2021年由于涉及新冠疫情，数据不具备参考性，取2018-2020年GDP平均增长率3.27%为预测增长率，每年增长一次。本次预测按照此增速做为预计增速计算土地价格及商业配套设施价格的增长，即增速2.93%。根据地块面积及出让年份确定土地出让收入，扣除基金后为土地出让收益1.1427亿元。							

项目4

项目名称		榆树市2020年城镇棚户区改造项目											
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）		2.0200											
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		榆树市2020年城镇棚户区改造项目征收区域为客运北站东二期地块（东至规划路，南至榆三公路，西至榆树大街，北至平房）、火车站西地块（东至火车站，南至铁路，西至六号路，北至铁路）、东校片区地块（东至外环路，南至健康路，西至东校，北至规划路），共征收房屋1095户、征收土地面积46.15万平方米，征收居民建筑面积7.23万平方米。其中客运北站东二期地块征收总用地面积26.68万平方米，腾空可出让土地面积26.68万平方米。征收总房屋建筑面积4.53万平方米，征收总户数744户；火车站西地块项目征收总用地面积6.20万平方米，腾空可出让土地面积6.20万平方米。征收总房屋建筑面积0.66万平方米，征收总户数82户；东校片区地块项目征收总用地面积13.27万平方米，腾空可出让土地面积13.27万平方米。征收总房屋建筑面积2.04万平方米，征收总户数269户。本项目在榆南片区A1、A2、A3地块新建回迁安置住房993套。新建回迁安置小区总占地面积57,623.80㎡，总建筑面积110,691.31㎡。其中地上住宅建筑面积85,344.65㎡，地上公建建筑面积2,701.66㎡，地下车库建筑面积为22,645.00㎡（不在本次回迁范围内）。新建回迁安置住房993套，面积88,046.31㎡，其中住宅980套、85,344.65㎡，公建13套、2,701.66㎡，地下车库建设投资不在本项目内。											
项目建设期		2020年到2022年											
项目运营期		2022年到2031年											
本项目拟的发行债券期限		10年											
债券存续期内项目总投资（亿元）		5.6096											
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		3.0096											
专项债券融资（亿元）		2.6000											
其他债务融资（亿元）		0.0000											
项目分年融资计划（亿元）													
	2019年及以前年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及以后年度				
专项债券融资	0.0000	0.0000	0.5800	2.0200	0.0000	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	0.0000			
债券存续期内总收益（亿元）				3.9496									
债券存续期内分年收益（亿元）													
2022年	0.5639	2023年	0.3102	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	0.0000	2027年	0.5764		
2028年	0.5764	2029年	0.5764	2030年	0.5764	2031年	0.7700	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	0.0000	2057年	0.0000		
债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.70									
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				3.4253	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.15		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				2.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.52		

债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）	3.4253	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.15
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）	2.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.52
项目收益预测依据	项目产生收益的主要来源为土地出让收入。本项目收入以客运北站东二期地块、火车站西地块棚改后腾空的土地出让收益为主（东校片区地块腾空后无法形成土地出让收益），即两个腾空地块出让收入中纳入地方政府基金收入部分为主，即将国有土地使用权出让收入扣除对应的上缴资金作为项目收益。土地出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的关于本次两个项目地块的土地评估单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据。根据项目建设用地规划条件，债券存续期内可用于榆树市2020年城镇棚户区改造项目资金平衡的土地共计32.88万平方米。假设榆树市2020年城镇棚户区改造项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的关于本次两个项目地块的土地评估单价，经测算预计债券存续期内项目净收益为3.9496亿元，偿还本息合计3.4253亿元，本息覆盖倍数为1.15倍。		