

第十一章 项目预期收益和平衡方案

一、项目融资计划

此次债券募集资金计划用于海北项目建设，3.58 亿元用于棚户区改造项目。项目符合国家棚户区改造政策和区棚户区改造项目要求。募集资金拟使用规模情况如下：

序号	项目名称	项目总投资	本期计划发行专项债券规模 (万元)
1	海拉尔区 2019 年棚户区改造项目	44540	35800
合计		44540	35800

二、项目预期收益与项目融资平衡情况

本次发行债券的棚户区改造项目的主要工程内容包括拆迁工程、安置房购置、拆迁费、奖励及临时补助、附属设施等内容。

海拉尔区 2019 年棚户区改造项目总拆迁户数为 800 户，总拆迁面积为 112000 平方米，腾空土地面积为 260707 平方米。

根据土地价格测算数据可用于土地平衡土地出让金为 7.039 亿元。

土地出让金测算表

序号	名称	单位	数值
一	出让土地回款	万元	70390.80
1、	出让腾空土地面积	亩	391.06
1.1	海拉尔区 2019 年棚户区改造项目	亩	391.06
2	地价均价	万元/亩	180.00

本期计划发行债券 3.58 亿元

海拉尔棚户区改造本期计划发行专项债券 3.58 亿元，暂定债券票面利

率为 4.07%，期限为 10 年，在债券存续期每年年末支付债券利息，到期一次性偿还本金，债券应还本付息。

海拉尔区 2019 年棚户区改造项目十年应还本付息情况如下表

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
海拉尔区 2019 年棚户区改造项目	2019 年	0	35800	0	35800	1457.06	1457.06
	2020 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2021 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2022 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2023 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2024 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2025 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2026 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2027 年	35800	0	0	35800	1457.06	1457.06
	2028 年	35800	0	35800		1457.06	37257.06
	合计					14570.6	50370.60
合计			35800				50370.60

项目在债券续存期内可以实现土地全部出让，预计实现可用于资金平衡土地收益 7.039 亿元，对于项目融资成本的覆盖倍数为 1.40，项目收益可覆盖融资成本，有结余。