
项目融资与自收益平衡方案

一、项目融资及资金筹措情况

库尔勒市城市保障性住房投资建设管理有限公司棚户区改造项目项目总投资为 37.6 亿元，其中：建筑安装工程费用 322435.0 万元，工程建设其他费用 37285.8 万元，基本预备费 16319.59 万元，建设期借款年利息为 2295 万元，总利息 16065.00 万元。

1、项目融资情况

库尔勒市城市保障性住房投资建设管理有限公司棚户区改造项目建设项目总投资 37.6 亿元，5.1 亿元申请专项债券，占项目总投资的 12.76%，其余均为企业自筹。建设期利息按长期专项债券利率 4.5% 计取。计划还款年限为 7 年。本项目工程已基本完成。剩余为配套设施及欠付工程款。

按照国家相关政策规定，项目计算期各年还本付息，根据项目贷款情况分析得出：

项目专项债券总额为 51000.00 万元，项目专项债券年限 7 年，专项债券年利率根据专项债券同期同档次基准利率 4.5% 执行，年偿还本金、利息最大还款额度为 67065.00 万元，7 年还本付息合计 16065.00 万元。各年还本付息详见表 11。

偿债备付率=可用于还本付息的资金/当期应还本付息的金额×100%，通过计算，各年的偿债备付率均大于 1.0，说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，详见《项目还本付息计划表》。

表 1-1

项目还本付息计划表

单位：万元

序号	项 目									合计
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	
一	借款偿还									
1	期初借款余额	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	
2	当年借款									
3	当年应计利息	1147.5	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	1147.5	16065.00
3.1	计入投资（建设期利息）									
3.2	计入财务费用	1147.5	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	1147.5	16065.00
4	当年还本付息	0	0	0	0	0	0	0	52147.50	52147.50
4.1	当年还本	0	0	0	0	0	0	0	51000.00	51000.00
4.2	当年付息	1147.5	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	2295.0	1147.5	16065.00
5	期末借款余额	51000	51000	51000	51000	51000	51000	51000	0	51000.00
二	偿还本息来源									
2.1	房款偿还	0	0	0	0	0	0	0	53295.00	67295.00
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05

2、项目还款资金来源情况

(1) 项目还款资金来源

2018年.2019年.2020年.2021年.2022年.2023年.2024年通过售房还款。详见表 1-1-1

表 1-1-1 项目年度售房收入统计表 (单位: 万元)

项目名称	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	项目自身收益	物业费
棚户区改造	8254 0.54	6603 2.43	6603 2.43	5502 7.02	5502 7.02	5502 7.02	5502 7.02	4402 1.62	4402 1.62	2751 3.51	5502 70.23	1735. 7
收入净利润	8254 0.54	6603 2.43	6603 2.43	5273 2.02	5273 2.02	5273 2.02	5273 2.02	4172 6.62	4172 6.62	-2578 1.49	4832 05.23	949.0

基本预备费 16319.59 万元保证正常棚户区售房.总利率 16065.00 万元, 还本金 51000.0 万元, 合计 67065.0 万元。

(2) 项目还款资金分年度预算

项目可售房款 550270.23 万元。第一年 15%收入 82540.54 万元。第二年 12%收入 66032.43 万元。第三年 12%收入 66032.43 万元。第四年 10%收入 55027.02 万元。第五年 10%收入 55027.02 万元。第六年 10%收入 55027.02 万元。第七年 10%收入 55027.02 万元。第八年 8%收入 44021.62 万元。第九年 8%收入 44021.62 万元。第十年 5%收入 27513.51 万元。年度出让计划见表 1-1-2

2018年 2019年.2020年通过售房还款。详见表 1-1-2

表 1-1-1 项目年度售房收入统计表 (单位: 万元)

序号	计算期	总收益			当年还本付息	净利润		
		年销售数量 (万元)	年销售比例	物业费 (万元)		物业费 (万元)	房屋销售 (万元)	合 (万元) 计
1	2016年	82540.54	15.0%	1735.7	0	949.0	82540.54	83489.54
2	2017年	66032.43	12.0%	1735.7	0	949.0	66032.43	66981.43
3	2018年	66032.43	12.0%	1735.7	0	949.0	66032.43	66981.43
4	2019年	55027.02	10.0%	1735.7	2295.0	949.0	52732.02	53681.02
5	2020年	55027.02	10.0%	1735.7	2295.0	949.0	52732.02	53681.02
6	2021年	55027.02	10.0%	1735.7	2295.0	949.0	52732.02	53681.02
7	2022年	55027.02	10.0%	1735.7	2295.0	949.0	52732.02	53681.02
8	2023年	44021.62	8.0%	1735.7	2295.0	949.0	41726.62	42675.62
9	2024年	44021.62	8.0%	1735.7	2295.0	949.0	41726.62	42675.62
10	2025年	27513.51	5.0%	1735.7	53295.0	949.0	-25781.49	-24832.49
合计		550270.23	100		67065.0		483205.23	492695.23

二、自收益平衡方案

(1) 营业收入、税金及附加算

(一) 经营收入

根据建设单位的运营方法，除去商业住宅 20%为棚户区改造，住宅 80%为商业出售，50%商业出租.其余全部出售。根据对目前库尔勒住宅及商业状况的分析及人们未来消费水平的预测，主要参考目前库尔勒市住宅市场目前的经营状况，考虑我国经济的发展，人民生活水平的进一步提高，对本项目的经营收入进行具体分析。

棚户区改造项目自建成后就开始进行销售及分配。2014 年-2015 年为棚户区安置时间。2016 年开始进行商业出售。销售情况良好（因为政府投资，质量和后期服务良好，市民认可度高。购买热情。）每月基本销售 100 套。住宅总户数为 13102 户。

- (1) 37 号棚户区改造项目，住宅户数为 3248 户。
- (2) 40 号棚户区改造项目，住宅户数为 3760 户。
- (3) 49 号棚户区改造项目，住宅户数为 624 户。
- (4) 56 号棚户区改造项目，住宅户数为 2332 户。
- (5) 94 号棚户区改造项目，住宅户数为 878 户。
- (6) 106 号棚户区改造项目，住宅户数为 2260 户。

本项目具体收入如下表所示：

表 11-1-1 项目年度经营收入统计表（单位：万元）

序号	工程名称	建设期				经营期											
		1	2	3	4	5.6.7.8.9.10.11.12.13											
1	37 号棚户区改造	0	0	0	0	118328.09											
2	40 号棚户区	0	0	0	0	174971.46											

	改造					
3	49号棚户区改造	0	0	0	0	49034.07
4	56号棚户区改造	0	0	0	0	119876.35
5	94号棚户区改造	0	0	0	0	47736.32
6	106号棚户区改造	0	0	0	0	40323.94
	合计	0	0	0	0	550270.23

(二)税金及附加

棚户区改造进行财务评价需计算的税费包括营业税、城市维护建设税、教育费附加企业所得税等。

- 1、营业税：以年销售收入为税基，根据国家规定税率为 5%；
- 2、城市维护建设税：以营业税为税基，税率取 7%；
- 3、教育费附加：以营业税为费基，费率取 3%；
- 4、所得税：以企业经营的利润总额抵扣准予扣除项目的余额为税基，按照国家企业所得税法规定，企业所得税税率取 25%。
- 5.申请专项债券 5.1 亿元，年利率 4.5%，总利息为 16065.0 万元
- 6.总投资 37.6 亿元（详见可行性研究报告 12-1 表）
- 7.前三项税金总和为 15%； $550270.23 \times 15\% = 82540.54$ 万元。

8.前期总投资： $376040.39+82540.54+16065.0=474645.93$ 万元。

9.所得税： $(55.0-47.4)\times 25\%=1.9$ 亿元。

10.净利润： $55.0-47.4-1.9=5.7$ 亿元。

(2) 总成本费用

依照目前物业管理的经营管理经验数据，对其未来经营的费用和折旧摊销费用进行初步测算。

(一) 经营成本

1、年修理费和维护费按 0.1% 计提： $326700\times 0.001=326.7$ 万元

2、人均年工资福利 50000 元，一个小区保安定员 6 人，包括管理人员 3 人和维修人员 3 人； $12\times 5\times 6=360$ 万元

3、其他费用暂按 100 万元进行计算；

4、总计约 786.7 万元。

(二) 物业费收入

库尔勒市住宅物业费 1.1/m²。商业物业费 2.0/m²。

总物业费= $150\times 1.1\times 0.8\times 12+7.9\times 2\times 0.8\times 12=1584+151.68=1735.7$

物业财务平衡

$1735.7-786.7=949$ 万元

库尔勒市城市保障性住房投资建设管理有限公司

2018 年 7 月 20 日

