

杭锦后旗2017年小转盘南路两侧
棚户区改造项目

融
资
平
衡
方
案

杭锦后旗住房和城乡建设局

2018年12月



目 录

1. 项目概况 1
2. 社会效益分析 1
3. 投资估算与资金筹措 2
4. 项目预期收益 4
5. 财务经济评价 5
6. 借款期限与还款方案 11
7. 工程建设阶段划分和进度计划安排 12
8. 风险分析 13

1. 项目概况

1.1 项目名称

杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目

1.2 建设性质

新建项目

1.3 拟建地点

项目建设地点位于项目建设地点位于杭锦后旗陕坝镇东至巴运花园、南至新建街、西至启智家园、北至实验北路。

1.4 建设规模与目标

本项目对用地范围内原棚户区住宅共142套实施拆迁,需拆迁面积为17750平方米。对建设范围内土地进行“七通一平”配套基础设施建设,含道路工程、给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、通讯工程及场地平整。土地腾空出让面积38.34亩。

1.5 项目建设期

项目建设期为17个月,即2018年6月至2019年11月。

2. 社会效益分析

◇促进党和政府同群众的密切关系

棚户区改造项目的实施为党和政府关心社会基层群众生活建立了纽带和桥梁。使群众更加热爱党和政府,热爱社会主义,拥护改革开放和建设和谐社会,从而更加密切党群关系和提高政府威信。

◇有利于激发群众们的工作热情

棚户区改造使广大群众充满对美好生活的希望，对未来生活充满信心。大家体会到党的伟大和社会主义祖国的强盛，从而激发广大群众工作热情，为创造更加美好的生活而努力。

◇缩小城镇生活差距，促进和谐社会建设

棚户区改造项目的实施使棚户区低收入家庭享受到社会福利设施的服务。通过对被拆迁居民进行货币化安置方式，使被拆迁居民的居住条件得以改善、较差的环境得以整治，腾出空间进行合理规划，同时进行基本的市政基础设施建设，使土地资源得到有效利用。实现土地效益的合理提升，推动城市建设进入到快速和稳步发展阶段。

◇低收入困难家庭安居乐业，促进社会安定

本项目的建设，可以使杭锦后旗低收入住房困难家庭住上安全、卫生、服务设施完备的标准住宅，使低收入家庭生活质量大大提高，保障了基本生活，使群众心情舒畅，安居乐业，促进社会稳定。同时项目的实施可以使这些低收入困难家庭享受到改革和经济发展的成果。缩小居住环境差距，有利于社会各阶层的和谐，融洽和交流。

3. 投资估算与资金筹措

3.1 投资估算与资金筹措

◇本项目总投资为6551万元。其中，建设投资6228.77万元，建设期债券利息322.23万元。

◇资金来源为项目资本金和发行债券融资，其中资本金1310万元，债券5241万元，预估债券利率为4.34%。

3.2 主要技术经济指标

本项目建设主要技术经济指标为：

表1-1 主要经济技术指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	征收总用地			
1.1	拆迁套数	套	142	
1.2	拆迁房屋建筑面积	平方米	17750	
1.3	腾空土地面积	亩	38.34	七通一平
1.4	总投资	万元	6551	
1.4.1	资本金	万元	1310	
1.4.2	债券资金	万元	5241	
2	土地出让面积	亩	38.34	
3	项目总投资	万元	6551	
3.1	建设投资	万元	6228.77	
3.2	建设期利息	万元	322.23	
4	财务计算期	年	15	
4.1	建设期	年	2	
4.2	运营期	年	13	
5	预计项目融资到期本息	万元	8652.89	
6	项目预计总收入	万元	12271	
6.1	土地出让价款	万元	9815	
6.2	项目运营收入	万元	2456	
7	预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数	倍	1.13	
8	项目预计总收入对融资成本保障倍数	倍	1.41	
9	年均销售收入	万元	943.92	
10	年均总成本费用	万元	635.54	
11	年均利润总额	万元	115.49	

序号	指标名称	单位	数值	备注
12	年均净利润	万元	115.49	
13	总投资利润率	%	5.22	
14	投资回收期(含建设期)	年	2.21	
	财务内部收益率	%	34.82	

4. 项目预期收益

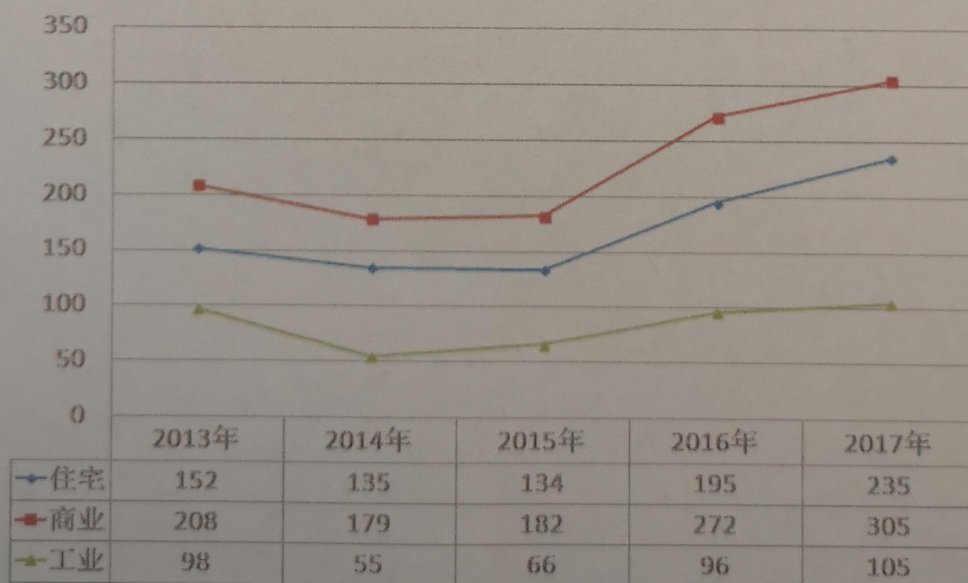
本项目可出让用地共计38.34亩。

根据该项目实际情况,项目预期收益主要为土地出让收入和其他收入,土地出让收入分析如下:

该项目完成拆迁后,预计可出让土地约38.34亩,通过前期对项目土地的实地调研和《巴彦淖尔市城市总体规划(2016-2020)》及《临河区征收补偿暂行办法》对比分析,中心城区土地价格目前呈现平稳上涨趋势,下表为临河区近五年土地出让价格情况。

单位:万元

近五年土地出让价格走势



考虑到临河区经济发展前景和土地市场供需状况,未来临河城区土地价格仍将保持上涨趋势,未来三年中心城区土地价格趋势预测如下:



根据项目建设期预测,项目完全拆迁完毕达到净地出让条件的
时间预计为2019年,预测2019年本项目土地出让价格约为255.999
万元/亩,对应该项目所产生的土地出让收益约为9815万元。

根据土地开发出让规划,各年的出让面积、出让收入、土地出
让出让所得、具体比例情况见下表。

表 1-2 项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积 (亩)	出让价格 (万元)	土地出让所得 (万元)	本年出让土地面积占总土地面积的比例 (%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	38.34	255.999	9815	100%	
4	合计	38.34		9815	1	

5. 财务经济评价

财务经济评价是在技术方案的基础上，依据国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《建设项目经济评价参数》和相关的建设工程费用计算等规定并按照国家现行的财税制度和有关行业标准、法规，结合本地区实际情况就该方案进行经济效益分析和财务评价，以论证该项目实施的可行性。本可研项目的财务经济评价的主要前提及各计算参数确定如下：

5.1 财务评价说明

◇按照本项目的资金筹措计划，发行债券融资部分预估利率为4.34%，发行债券年限15年。

◇本项目没有合适的运营周期可参照，依据本地地产市场行情和本项目所定的出让原则，确定以15年作为本项目的计算期，其中建设期约为2年，到运营期第一年所有地块出让完毕。

◇本项目以静动态相结合的方式进行分析。

◇本项目不涉及营业税及附加、土地增值税、所得税等费用。

5.2 项目收入估算

本项目可出让用地共计38.34亩。

根据该项目实际情况，项目预期收益主要为土地出让收入和其他收入，根据土地开发出让规划，各年的出让面积、出让收入、土地出让出让所得、具体比例情况见下表。

表 1-3 项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积 (亩)	出让价 格(万 元)	土地出 让所 得(万 元)	本年出 让土 地 面积 占总 土地 面积 的比 例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	38.34	255.999	9815	100%	
4	合计	38.34		9815	1	

5.3 财务盈利能力分析

5.3.1 主要财务数据

表1-4 主要财务数据及评价指标表

序号	项目名称	数据
1	项目总投资	6551
	其中建设规模总投资	6551
1.1	建设投资	6228.77
1.2	建设期利息	322.23
1.3	流动资金	
	其中铺底流动资金	
2	资金筹措	6551
2.1	项目资本金	1310
2.2	项目债务资金	5241
2.3	其他资金	
3	年均销售收入	943.92
4	年均总成本费用	635.54
5	年均销售税金及附加	
6	年均增值税	
7	年均息税前利润 (EBIT)	342.02
8	年均利润总额	115.49
9	年均所得税	
10	年均净利润	115.49
11	总投资收益率 (%)	5.22
	投资利润率 (%)	1.76

序号	项目名称	数据
12	投资利税率 (%)	1.76
13	项目资本金净利润率 (%)	8.82
14	贷款偿还期	
	发行债券(年)	15
15	平均利息备付率 (%)	143.93
16	平均偿债备付率 (%)	118.31
17	项目投资税前指标	
	财务内部收益率 (%)	34.82
	财务净现值 (T=12%)	1949.67
	全部投资回收期 (年)	2.21
18	项目投资税后指标	
	财务内部收益率 (%)	34.82
	财务净现值 (I 12%)	1949.67
	全部投资回收期 (年)	2.21
19	资本金内部收益率 (%)	
20	盈亏平衡点	
	生产能力利用率 (%)	84.79
	销售价格 (%)	84.79

5.3.2 财务盈利能力分析

根据财务数据表、投资估算表、成本费用估算表、收入估算表计算，本项目利润总额115.49万元，财务指标如下：

投资利润率：1.76%

总投资收益率：5.22%

财务内部收益率：34.82%；

动态投资回收期（含建设期）：2.21年

根据以上指标分析，项目有较好的盈利能力。

5.4项目融资平衡测算

该项目总投资6551万元，拟通过专项债券发行进行融资5241万元，期限15年，利率以4.34%预计，按年付息，到期还本，年支付利息约227.46万元，债券期限内应付利息合计约3411.89万元，到期还本付息总额约8652.89万元，项目预计总收入约12271万元，其中土地出让收入约9815万元，项目运营收入约2456万元，土地出让收入覆盖融资成本的倍数为1.13倍，项目预计总收入对融资成本的保障倍数为1.41倍。

附：融资资金平衡表

表1-5 项目资金平衡情况

序号	项目名称	项目总投资	项目资金来源			其中		项目 建设 周期	债券发 行期限 需求	预计项 目融本 到期息	申报专 项债券 额度	未来偿债 资金来源	偿债 资金是 否覆盖 本息	土地 出让 收益	土地 出让 收益 覆盖 融资 倍数	项目 总收 入	保障 倍 数
			小计	自有资金	融资金	自有资 金	项目 融资										
1	杭锦后旗 2017年小 转盘南路 两侧棚户 区改造项 目	6551	6551	1310	5241	1310	5241	2年	15年	8652.89	5241	土地出让收益 及其他收入	是	9815	1.13	12271	1.41

6. 借款期限与还款方案

表1-6 项目融资还本付息

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	杭锦后旗2017年小转盘南路两侧棚户区改造项目	2018	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2019	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2020	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2021	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2022	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2023	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2024	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2025	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2026	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2027	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2028	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2029	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2030	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2031	5241	0	0	5241	227.46	227.46
		2032	5241	0	5241	0	227.46	5468.46
	合计			5241		3411.89	8652.89	

6.1 融资期限和还款要求

本项目拟融资资金限按15年计划还款。其中，每年付一次利息，债券到期一次性偿还本金和当年利息。

6.2 贷款还款措施保障

本项目拟通过未来十五年腾退土地的土地出让金收益、其他收益保障逐年还款资金。

7. 工程建设阶段划分和进度计划安排

7.1 项目建设期

项目建设要严格按照国家规定的程序进行，首先编报项目可行性研究报告，经相关主管部门审查批准后进行项目的工程设计工作，通过招标等程序选择合格的工程单位按设计标准进行施工建设。

根据建设条件和项目建设特点要求，本项目总体建设工期为17个月，即2018年6月至2019年11月。

7.2 实施进度计划

根据建设项目规划设计、报批立项、施工建设、投入运营等各环节的实施特点，本项目实施进度主要分为：项目前期准备工作、设计、施工、设备安装、调试、试运行等阶段，其各阶段进度安排如下：

表1-7 项目实施进度计划表

序号	时间 季度 项目	2018年			2019年			
		二	三	四	一	二	三	四
1	项目前期准备工作	—————						
2	房屋征拆			—————				
3	建筑安装工程				—————			
4	竣工验收							—

8. 风险分析

项目决策要在充分调查研究和论证评价的基础上进行,对项目建设的社会需求、资源配置、建设条件、融资来源进行充分调查后,准确评价项目建设的必要性和可行性,尤其是项目经济的合理性,对经济效益和社会效益指标合理计算,避免盲目性,回避决策风险。

8.1 设计、施工及设备风险转移

对设计、施工实施合同时审查资质,选择可靠施工队伍。通过合同将风险转移给实施方,例如工程承包中的总价合同,第三方担保等非保险转移风险。“工程建设一切险”和第三者责任险在保险公司投保,转移实施阶段的风险。

8.2 防范市场风险

能源和原材料供应的风险主要来源于价格的波动和供应的可靠性两个方面,防范风险的手段是委托可靠供应商的资信保证和可供选择的其他供应方式解决。也可通过合同手段通过施工单位包工包料控制。

8.3 控制环境风险

对于社会风险和政治风险,要依靠政府有关部门协调化解,建设者遵纪守法,学好、用好政策法规,尤其是严格执行国家强制性建筑规范和条令、法规,以免造成损失。对于不可抗力风险,用投保方式进行风险规避。

对于金融风险，可同金融方面密切配合，化解金融风险。由于项目建设资金为发行债券融资，发行债券年限为15年，风险不大，可用风险自留的方式解决。

本项目为棚户区改造项目，政府有关部门大力支持该项目的建设。人民群众都热切期盼项目能早日动工修建，广大群众也支持此类基础设施建设。因此，项目的社会风险很小。但是，由于项目建设投资较大，建设资金是否能够按时到位存在一定的风险，且在建设的过程中要避免人为的工作失误，全体工作人员都要严格执行好国家的政策和地方的法规，以保证工程的顺利实施。

8.4 财务风险分析

经初步测算，参与城市土地整理开发项目投资回报乐观。可能面临的最大的财务风险是成本控制风险、市政府的支付风险。经前期调研，该棚户区改造成本相对固定，政府对旧村改造的行政能力较强。目前，自治区已经修订拆迁补偿条例，但目前政策修订仅指向城市房地产拆迁补偿，尚未涉及集体土地拆迁补偿标准，短期内拆迁成本大幅增加的可能性较低。近年，巴彦淖尔市财政收入增幅明显，政府财政支付能力较强。土地出让金已经纳入预算资金管理，为土地整理专项支付提供了保障。受短期市场波动影响，政府为保护土地价格，可能延长土地出让变现周期，增加开发商财务压力。