

敖汉旗新惠城区 2019 年  
新中街东西两侧区域棚户区  
改造项目专项债券自求平衡方案

内蒙古维特工程咨询有限公司



# 目 录

<b>第一章 项目基本情况</b> .....	<b>1</b>
1.1 名称 .....	1
1.2 棚改范围和规模 .....	1
1.2.1 棚改范围 .....	1
1.2.2 棚改规模 .....	2
1.2.3 建设期 .....	2
<b>第二章 投资分析</b> .....	<b>4</b>
2.1 项目投资 .....	4
2.1.1 “可研报告”中的投资 .....	4
2.2 投资调整 .....	5
2.2.1 建设投资 .....	5
2.2.2 建设期利息 .....	5
2.3 调整后总投资 .....	6
2.4 工程建设投资计划 .....	6
2.5 预算安排 .....	7
<b>第三章 财务分析</b> .....	<b>10</b>
3.1 预期收益 .....	10
3.1.1 土地出让价格测算 .....	10
3.1.2 土地规划 .....	11
3.1.3 土地出让收益 .....	11
3.2 融资平衡方案 .....	12
3.2.1 供地计划 .....	12
3.2.2 供地分年收益 .....	13
3.2.3 债券还款方式 .....	14
3.2.4 还本付息计划 .....	16
3.2.5 融资平衡 .....	18
<b>第四章 融资平衡各风险因素分析</b> .....	<b>19</b>
4.1 综合平衡分析 .....	19

4.2 分年平衡分析 .....	21
4.3 资本金现金流量和财务计划现金流量分析 .....	22
<b>附表: .....</b>	<b>23</b>
资本金现金流量表 .....	23
财务计划现金流量表 .....	24
项目总投资现金流量 .....	26

# 第一章 项目基本情况

## 1.1 名称

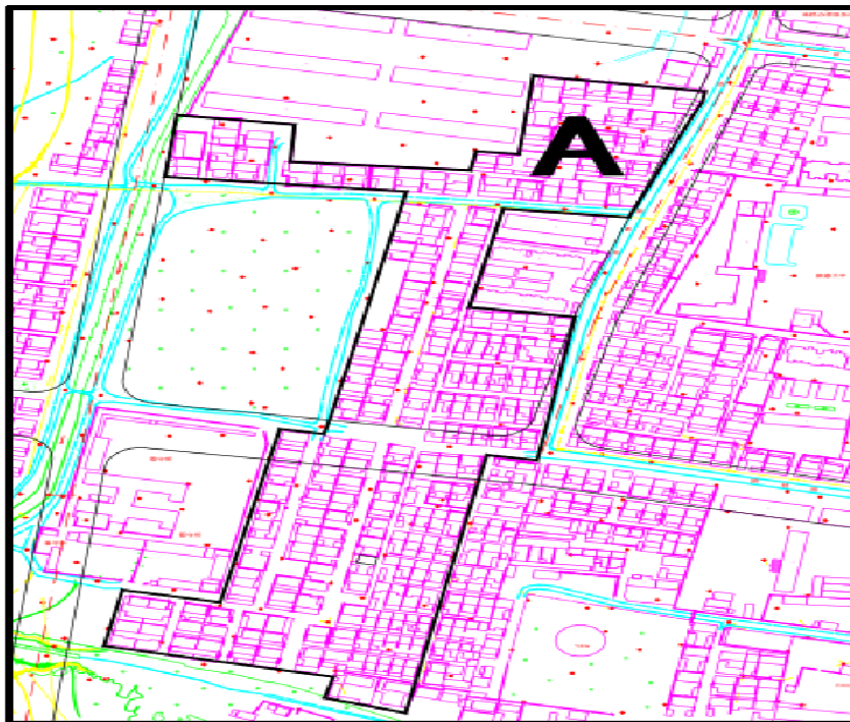
敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目

## 1.2 棚改范围和规模

### 1.2.1 棚改范围

本次棚户改造的范围主要分为 2 片区，分别为 A 片区和 C 片区，其中 A 片区南起火箭桥沟、北至新园路、西至防洪渠、冬至新西街；C 片区南起惠宁路、北至新惠路、西至东一巷街、冬至新东街。

棚改范围及位置图



A 地块位置详图



C 地块位置详图

棚户区面积参数详表

地块	占用土地参数 (m <sup>2</sup> )		住宅面积 (m <sup>2</sup> )		搬迁户数 (户)
	总土地面积	有证房屋	附属房屋		
A 地块	76711.50	18840.26	3659.74		150
C 地块	27873.20	5637.25	1862.75		50
合计	104584.70	24477.51	5522.49		200

### 1.2.2 棚改规模

敖汉旗新惠城区 2019 年新中街东西两侧区域棚户区改造项目改造部分总占用土地面积为 104584.70 m<sup>2</sup>，拆迁居民 200 户（套数为 220 套），其中产权置换户数为 4<sup>2</sup> 户，货币补偿户数为 158 户，拆除用房总建筑面积 30000.00m<sup>2</sup>，其中有证房屋面积为 24477.51m<sup>2</sup>，附属房屋面积为 5522.49m<sup>2</sup>。

### 1.2.3 建设期

2019 年 1 月-2019 年 12 月

本项目工程计划 2019 年 1 月启动，2019 年 12 月全部完成。主要有以下几项工作：

- 1.做好棚户区拆迁区域的动员工作。
- 2.完成棚户区改造拆迁户房产测量和各项附着物的统计工作。
- 3.完成现金补偿测算。
- 4.对拆迁户进行现金补偿。

具体时序安排如下：

2019 年 1 月至 2 月，棚户区拆迁区域开展动员工作；

2019 年 3 月至 4 月，对棚户区改造拆迁户的房产进行测量和对各项附着物进行统计；

2019 年 6 月至 8 月，现金补偿测算，产权调换小区的团购招标；

2019 年 9 月至 2019 年 11 月，对拆迁户进行现金补偿，产权调换住房选房等安装；

2019 年 8 月至 2019 年 12 月，拆迁和净土整理。

## 第二章 投资分析

### 2.1 项目投资

#### 2.1.1 “可研报告”中的投资

根据“可研报告”，本项目投资为 15000.00 万元。

(1) 拆迁补偿费用：13996.45 万元，其中

货币补偿院落内未建部分 1790.03 万元；

附属房屋面积补偿 331.35 万元；

货币补偿费用 7916.03 万元；

产权置换费用 2632.32 万元；

搬迁费用 61.19 万元；

住宅用于经营性用房补偿费用 36.00 万元；

附着物及设施补偿费用 42.21 万元；

奖励及优惠费用 689.64 万元；

管理费用 202.48 万元；

工作经费 220.57 万元；

评估费 74.63 万元。

(2) 项目预备费：411.04 万元

按拆迁补偿费用的 3.00% 计提预备费，预备费为 411.04 万元。

(3) 建设期利息

贷款金额为 15000.00 万元，贷款利率为 3.95%，在 1 年的建设期中，建设期利息为 592.50 万元。

表 2-1

原“可研报告”总投资估算表

序号	项目	投资(万元)	占比(%)
1	货币补偿院落内未建部分	1790.03	11.93%
2	附属房屋面积补偿	331.35	2.21%
3	货币补偿费用	7916.03	52.77%
4	产权置换费用	2632.32	17.55%
5	搬迁费用	61.19	0.41%
6	住宅用于经营性用房补偿费用	36.00	0.24%
7	附着物及设施补偿费用	42.21	0.28%
8	奖励及优惠费用	689.64	4.60%
9	管理费用(1.5%)	202.48	1.35%
10	基本预备费(3%)	411.04	2.74%
11	建设期利息	592.50	3.95%
12	工作经费(1.5%)	220.57	1.47%
13	评估费(0.5%)	74.63	0.50%
	合计	15000.00	100.00%

## 2.2 投资调整

### 2.2.1 建设投资

《可行性研究报告》中“工程费用”工程造价基本合理，不予调整。

《可行性研究报告》中“工程建设其他费用”造价基本合理，不予调整。

《可行性研究报告》中“项目预备费”为 3%，符合不高于 10% 的要求。

### 2.2.2 建设期利息

《可行性研究报告》中发行债券额度为 15000.00 万元。

债券还款期限为 10 年，债券资金 2019 年 1 月到位，债券票面利率按 3.95%/年计算，建设期每年的利息为 592.50 万元，经过测算，本次调整数位 0.00。

## 2.3 调整后总投资

根据以上调整后总投资仍然为 15000.00 万元。见下表：

表 2-2

调整后总投资估算表

序号	项目	投资	占比 (%)
一	<b>建设投资</b>	<b>14407.50</b>	<b>96.05%</b>
1	工程费用	13498.77	89.99%
1.1	货币补偿院落内未建部分	1790.03	11.93%
1.2	附属房屋面积补偿	331.35	2.21%
1.3	货币补偿费用	7916.03	52.77%
1.4	产权置换费用	2632.32	17.55%
1.5	搬迁费用	61.19	0.41%
1.6	住宅用于经营性用房补偿费用	36.00	0.24%
1.7	附着物及设施补偿费用	42.21	0.28%
1.8	奖励及优惠费用	689.64	4.60%
2	工程建设部其他费用	497.68	3.32%
2.1	管理费用	202.48	1.35%
2.2	工作经费	220.57	1.47%
2.3	评估费	74.63	0.50%
3	预备费	411.04	2.74%
二	<b>建设期利息</b>	<b>592.50</b>	<b>3.95%</b>
三	<b>合计</b>	<b>15000.00</b>	<b>100.00%</b>
	比例	100.00%	

## 2.4 工程建设投资计划

本项建设期为 2019 年 1 月至 2019 年 12 月。

2019 年 1-2 为项目前期工作，主要包括：棚户区拆迁区域的动员工作、对棚户区改造拆迁户的房产进行测量和对各项附着物进行统计、

现金补偿测算等先关工作，这与工程施工性质有关，设定较为合理。

设定 2019 年完成项目的全部建设工作，拆迁补偿费投资为总拆迁补偿费的 100%，即完成对拆迁户进行现金补偿费，建设投资安排符合项目特点。设定较为合理。

建设投资计划详见下表 2-3:

表 2-3

### 建设投资计划表

单位：万元

序号	项 目 名 称	合计	建设期
			2019 年
1	房屋货币补偿费用	13498.78	13498.78
	管理费用	202.48	202.48
	工作经费	220.57	220.57
2	评估费	74.63	74.63
3	基本预备费	411.04	411.04
	合 计	14407.50	14407.50

## 2.5 预算安排

### (1) 总投资资金筹措

本项目总投资为 15000.00 万元。其中：

建设投资 14407.50 万元，拟申请专项债券 14407.50 万元。

建设期利息 592.50 万元。

表 2-4

### 总投资筹措结构表

序号	项目	金额（万元）	占比（%）
1	债券	15000.00	100.00%
	合计	15000.00	100.00%

表 2-5

## 项目分类投资计划

序号	费用项目	费用金额 (万元)	费用类别 (万元)			费用期
			拆迁补偿费	管理费	预备费	
1	棚户区拆迁区域的动员工作	82.95		82.95		2019年1月至2月
2	对棚户区改造拆迁户的房产进行测量和对各项附着物进行统计	124.42		124.42		2019年3月至5月
3	现金补偿测算费用	124.42		124.42		2019年6月至8月
4	对拆迁户进行现金补偿费	13951.27	13498.77	41.46	411.04	2019年9月至11月
5	拆迁和净土整理 (无工程费)	124.42		124.42		2019年12月
	合计	14407.50	13498.78	497.68	411.04	

## (2) 资金预算安排

根据“表 2-6”，本项目投资总额为 15000.00 万元，其中建设额投资 14407.50 万元；建设期利息为 592.50 万元。

表 2-6

### 总投资资金筹措表

单位：万元

项 目	合计	2019 年
总投资	15000.01	1361.88
建设投资	14407.50	14407.50
建设期利息	592.50	592.50
流动资金	0.00	0.00
资金筹措	15000.00	15000.00
项目资本金	0.00	0.00
建设投资	0.00	0.00
流动资金	0.00	0.00
债券	15000.00	15000.00
本年使用债券投资	15000.00	15000.00
建设投资	14407.50	14407.50
建设期利息	592.50	592.50

## 第三章 财务分析

### 3.1 预期收益

本项目收益为拆迁后净地出让。由此，本报告将进行如下测算：

#### 3.1.1 土地出让价格测算

本报告首先对敖汉旗新惠镇近三年土地出让价格进行测算，得出下表：

表 3-1

近五年土地出让价格表

土地类别	2016 年	2017 年	2018 年	平均
商业用地（万元/亩）	175.71	165.8	170.31	170.61
商住混合用地（万元/亩）	160.46	153.22	166.93	160.20
住宅用地（万元/亩）	120.49	130.53	140.4	130.47

根据敖汉旗新惠镇近三年商住混合用地出让价格基本在 160.00 万元/亩左右的实际，且本项目地块属于城市中心地块，同时为了降低测算风险，本报告采用的土地出让价格见下表：

表 3-2

本报告采用土地出让价格表

土地类别	价格（万元/亩）
商业用地	160
商住混合用地	155
住宅用地	120

本项目土地为商住混合用地，取商住混合用地价格 155.00 万元/亩。

### 3.1.2 土地规划

本项目采用货币补偿方式进行城中村棚户区改造。采用政府主导作为实施主体的运营模式。棚户区改造全部完成后，空出净地由实施主体按城区总体规划制定供地计划，向社会出让。

本项目地块在拆迁户迁出并拆迁完成后，原棚户区所占用土地将成为国有建设用地净地。这些土地，根据土地利用规划，全部为商混用地。

本项目建设期完成后，项目地块成为净地，将向社会出让，以出让收益弥补拆迁补偿投资（含债券本息）。

表 3-3

拆迁地块土地规划表

序号	类别代号	用地面积	
		公顷	亩
1	商混用地	10.45	156.88

### 3.1.3 土地出让收益

通过本项目的实施，共盘活国有建设用地 10.45 hm<sup>2</sup>，156.88 亩。可出让土地总面积为 156.88 亩，通过出让土地，共可获得收益 24315.94 万元。

表 3-4

土地盘活资金收益计算表

序号	土地类别	用地面积		价格(万元/亩)	金额(万元)
		公顷	亩		
1	商混用地	10.45	156.88	155.00	24315.94
	合计	10.45	156.88	155.00	24315.94

## **3.2 融资平衡方案**

根据收益测算,本项目土地出让预期总收益额为 24315.94 万元。  
为了达到融资平衡,在债券还款期的还本付息期,要求当年年收益覆盖债券本息。

### **3.2.1 供地计划**

为了当年收益覆盖债券本息,保证土地出让价格,在供地计划中,设定各年按照比例出让土地。

由此,本报告为本项目设定如下供地计划:

表 3-5

### 供地计划表

单位：亩

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
供地面积（亩）	0.00	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	118.33	156.88

### 3.2.2 供地分年收益

根据以上供地计划，计算供地年份各年度收益，得出下表：

表 3-6

### 土地出让收益分年计算表

单位：万元

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
收入金额	0.00	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52	24315.94
出让土地面积（亩）	0.00	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	4.28	118.33	156.88
土地价格	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	155.00	

### 3.2.3 债券还款方式

本次债券的还款方式为，2029 年之前只偿还当年的债券利息，最后一年（2029 年）偿还债券的本金及当年利息，为了达到债券的还款平衡，即各年度收益能够覆盖当年应还付的债券利息。同时也为了降低债券的融资成本，根据供地计划，因最后一年偿还债券本金及利息数额较大，设定最后一年的供地计划为 118.33 亩。

表 3-7

## 本息计算表

单位：万元

序号	项 目	合计	债券存续期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	借款		15000.00										
1	应计利息	6517.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50
2	建设期还息	592.50	592.50										
<b>3</b>	<b>偿还期还付本息</b>												
3.1	期初本金	165000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
3.2	偿还本息	20925.00		592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	15592.50
	还付本金	15000.00											15000.00
	偿还利息	5925.00		592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50
3.3	期末本金	150000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	

### **3.2.4 还本付息计划**

根据供地计划和本息还付计算表，本项目进行还本付息测算，见下表：

表 3-8

## 还本付息计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	债券存续期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	借款		15000.00										
1	应计利息	6517.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50
2	建设期还息	592.50	592.50										
3	<b>偿还期还付本息</b>												
3.1	期初本金	165000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
3.2	偿还本息	20925.00		592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	15592.50
	还付本金	15000.00											15000.00
	偿还利息	5925.00		592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50
3.3	期末本金	150000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	
4	偿还期还款资金来源（土地出让+上年累计节余+本年补贴收入）	27525.58		663.83	735.15	806.48	877.80	949.13	1020.45	1091.78	1163.10	1234.43	18983.44
4.1	土地出让收入	24315.94		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
4.2	补贴收入												
4.3	偿还本息后累计资金节余	6600.58		71.33	142.65	213.98	285.30	356.63	427.95	499.28	570.60	641.93	3390.94
5	偿债备付率	1.32		1.12	1.24	1.36	1.48	1.60	1.72	1.84	1.96	2.08	1.22
6	利息备付率	2.11		1.12	1.24	1.36	1.48	1.60	1.72	1.84	1.96	2.08	6.72
7	本年度收益偿还本息后剩余资金	3390.94		71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	2749.02
7.1	本年度收益偿债备付率	1.16		1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.12	1.18

### 3.2.5 融资平衡

#### (1) 综合平衡

根据“表 3-4”和“表 3-7”得出，本项目土地出让总收益为 24315.94 万元；还款期为：2020 年-2029 年，共计 10 年。2020 年至 2028 年，各年偿还的金额均为 592.50 万元。2029 年一次性偿还债券本金等金额 15592.50 万元。本项目债券本息偿还为 20925.00 万元。根据本方案土地出让设定，本项目的综合偿债备付率为 1.32，利息备付率为 2.11。且每一年度项目收益都能够覆盖当年应还本息和。由此说明，本项目有着非常好的偿债能力，总体平衡。

#### (2) 分年平衡

根据“表 3-8”可以看出，在供地计划设定和债券偿还方式设定后，本项目可用还款资金可以完全覆盖本度债券本息，偿债备付率大于 1。而逐年的土地出让收益也能完全覆盖债券本息，偿债备付率大于 1。本项目逐年平衡。

## 第四章 融资平衡各风险因素分析

为了达到债券的融资平衡，要求在债券本息偿还期内，当年还本付息资金应能完全覆盖当年应还本息（偿债备付率大于 1）。对于影响融资平衡结果的各因素，经过分析，确定为三个，即土地出让价格、债券利率、项目投资。

本项目按设定的标准条件，各年度偿债备付率均大于 1，综合偿债备付率为 1.32 偿还能力较好。

而本项目作政府投资的有着社会公益性的项目，将不考虑项目利润，只对项目的偿债能力进行分析。而本项目已确定发行棚改债券 15000.00 万元。由于本项目不考虑本金的回收和利润，那么项目投资的增减将不影响债券本息的偿还，由此，本项目只考虑土地出让价格和债券利润两个因素即可。

### 4.1 综合平衡分析

本报告分别对土地出让收益债券利率分别做出降低和提高 5%、10%、15%的单因素动态分析。得出如下结果。

表 4-1

债券的融资平衡影响因素对偿债备付率的影响分析表

敏感因素	备付率	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
利率	综合备付率	1.21	1.20	1.18	1.16	1.15	1.13	1.11
	2	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	3	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	4	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	5	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	6	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97

敏感因素	备付率	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
	7	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	8	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	9	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	10	1.32	1.24	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	11	1.18	1.18	1.18	1.18	1.17	1.17	1.17
项目收益	综合备付率	0.99	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34
	2	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	3	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	4	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	5	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	6	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	7	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	8	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	9	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	10	0.95	1.01	1.06	1.12	1.18	1.23	1.29
	11	1.00	1.06	1.12	1.18	1.24	1.29	1.35

表 4-2

### 综合备付率敏感分析表

	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
基准备付率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
利率	1.21	1.20	1.18	1.16	1.15	1.13	1.11
项目收益	0.99	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

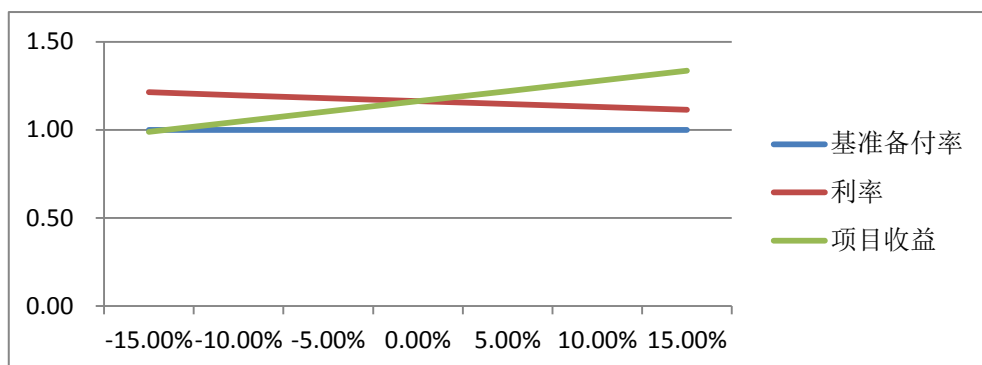
表 4-3

### 敏感度分析表

敏感因素	敏感系数	临界变化率
利率	-0.32	51.34%
项目收益	1.16	-13.95%

图 4-1

### 债券的融资平衡影响因素对综合偿债备付率的影响分析图



通过以上表格，本项目对于土地出让价格非常敏感，敏感度为1.16，即土地价格每变化一个百分点，备付率就将变化0.0116，当项目收益达-13.95%时，备付率为1。当收益降低幅度超13.95%时，本项目将无法偿还债券本息。

相同，当债券利率上升51.34%，即债券利率达到5.97%/年时，本项目也将无法偿还债券本息。

## 4.2 分年平衡分析

表 4-4

分年度敏感度分析表

敏感因素	备付率	敏感系数（坡度系数）	临界变化率
利率	2	-0.97	12.36%
	3	-0.97	12.36%
	4	-0.97	12.36%
	5	-0.97	12.36%
	6	-0.97	12.36%
	7	-0.97	12.36%
	8	-0.97	12.36%
	9	-0.97	12.36%
	10	-0.97	12.36%
	11	-0.04	396.68%
项目收益	2	1.12	-10.74%
	3	1.12	-10.74%
	4	1.12	-10.74%
	5	1.12	-10.74%
	6	1.12	-10.74%
	7	1.12	-10.74%
	8	1.12	-10.74%
	9	1.12	-10.74%
	10	1.12	-10.74%
	11	1.18	-14.99%

在本报告设定的土地出让计划、还本付息计划和土地价格的基础上，对各年度偿还本息备付对于土地收益、债券利率进行敏感分析。

从上表可以得出：

1.土地出让收益敏感度最高年份为 2020 年，即当土地收益降幅达到-10.74%以下时，2020 年将无法足额偿还债券本息。

2.债券利率敏感度最高年份为 2020 年，即当债券利率增幅达到 12.36%以上时，2020 年将无法足额偿还债券本息。

### **4.3 资本金现金流量和财务计划现金流量分析**

通过资本金现金流表和财务计划现金流量表可得出，本项目在期末偿还完债券本息后，尚有 3390.94 万元盈余，由于本项目无资本金投入，本项目净盈余也为 3390.94 万元。说明本项目有充足债券偿还能力。

## 附表：

### 资本金现金流量表

单位：万元

项 目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入	24315.93		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
土地出让收入	24315.93		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
补贴收入												
回收固定资产余值												
回收流动资金												
现金流出	20925.00		592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	15592.50
项目资本金（不含建息）												
借款本金偿还	15000.00											15000.00
借款利息支付	5925.00		592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50
经营成本												
营业税金及附加												
增值税												
所得税												
净现金流量(1-2)	3390.94		71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	2749.02
累计现金净流量	3390.94		71.33	142.65	213.98	285.30	356.63	427.95	499.28	570.60	641.93	3390.94

## 财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2019年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	24315.94		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
1.1	现金流入	24315.94		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
1.1.1	土地出让收入	24315.94		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
1.1.2	补贴收入												
1.1.3	其他流入												
1.2	现金流出												
1.2.1	经营成本												
1.2.2	营业税金及附加												
1.2.3	增值税												
1.2.4	所得税												
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-14407.50	-7203.75	-7203.75									
2.1	现金流入												
2.2	现金流出	14407.50	7203.75	7203.75									
2.2.1	工程投资	14407.50	7203.75	7203.75									
2.2.2	维持运营投资												
2.2.3	流动资金												
2.2.4	其他流出												
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-6517.50	14407.50	-592.50	-592.50	-592.50	-592.50	-592.50	-592.50	-592.50	-592.50	-592.50	-15592.50
3.1	现金流入	15000.00	15000.00										

序号	项 目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2019年
3.1.1	项目资本金投入												
3.1.2	建设投资借款(不含债券)												
3.1.3	流动资金借款												
3.1.4	债券	15000.00	15000.00										
3.1.5	短期借款												
3.1.6	其他流入												
3.2	现金流出	21517.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	15592.50
3.2.1	各种利息支出	6517.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50	592.50
3.2.2	偿还债务本金	15000.00											15000
3.2.3	应付利润(股利分配)												
3.2.4	其他流出												
4	净现金流量(1+2+3)	3390.94	7203.75	-7132.42	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	71.33	2749.02
5	累计盈余资金	3390.94	7203.75	71.33	142.65	213.98	285.30	356.63	427.95	499.28	570.60	641.93	3390.94

## 项目总投资现金流量

单位：万元

序号	项 目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	现金流入	24315.94		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
1.1	收入	24315.94		663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
1.2	补贴收入												
1.3	回收固定资产余值												
1.4	回收流动资金												
2	现金流出	14407.50	14407.50										
2.1	工程投资	14407.50	14407.50										
2.2	流动资金												
2.3	经营成本												
2.4	营业税金及附加												
2.5	增值税												
2.6	房产税												
3	所得税前净现金流量(1-2)	9908.44	-14407.50	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
4	累计所得税前净现金流量		-14407.50	-13743.67	-13079.85	-12416.02	-11752.20	-11088.37	-10424.55	-9760.72	-9096.90	-8433.07	9908.44
5	调整所得税												
6	所得税后净现金流量(3-5)	9908.44	-14407.50	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	663.83	18341.52
7	累计所得税后净现金流量		-14407.50	-13743.67	-13079.85	-12416.02	-11752.20	-11088.37	-10424.55	-9760.72	-9096.90	-8433.07	9908.44

计算指标：

财务内部收益率      6.31%

财务净现值          329.66      (折现率= 6%)

