

阿鲁科尔沁旗 2019 年  
新城铁北片区棚户区改造项目  
专项债券自求平衡方案

内蒙古维特工程咨询有限公司

2018 年 11 月

# 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>3</b>
2.1 项目投资 .....	3
2.1.1 “可研报告”中的投资 .....	3
2.2 投资调整 .....	4
2.2.1 建设投资 .....	4
2.2.2 建设期利息 .....	4
2.3 调整后总投资 .....	5
2.4 工程建设投资计划 .....	5
2.5 预算安排 .....	6
<b>第三章 财务分析</b> .....	<b>9</b>
3.1 预期收益 .....	9
3.1.1 土地出让价格测算 .....	9
3.1.2 土地规划 .....	9
3.1.3 土地出让收益 .....	10
3.2 融资平衡方案 .....	10
3.2.1 供地计划 .....	11
3.2.2 供地分年收益 .....	11
3.2.3 债券还款方式 .....	13
3.2.4 还本付息计划 .....	15
3.2.5 融资平衡 .....	17
<b>第四章 融资平衡各风险因素分析</b> .....	<b>18</b>
4.1 影响项目收益因素分析 .....	18

4.2 融资平衡结果 .....	19
4.3 资本金现金流量和财务计划现金流量分析 .....	21
<b>附表: .....</b>	<b>22</b>
资本金现金流量表 .....	22
财务计划现金流量表 .....	23
项目投资现金流量表 .....	25

# 第一章 项目基本情况

## 1.1 名称

阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目

## 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为 1 个片区，片区位置天山镇铁路以北，鲁宝线以南，集通路以西，铁路与鲁宝线交界处以东。。

棚改范围及位置图

### 阿鲁科尔沁旗2019年新城铁北片区棚改位置图



**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	
地块	96000.00	12215.43	7284.57	174

### **1.2.2 棚改规模**

阿鲁科尔沁旗 2019 年新城铁北片区棚户区改造项目改造部分总占用土地面积为 96000.00 m<sup>2</sup>, 拆迁居民 174 户, 全部为货币化补偿, 其中产权置换户数为 70 户, 货币补偿户数为 104 户, 拆除用房总建筑面积 19500.00 m<sup>2</sup>, 其中有证房屋面积为 12215.43m<sup>2</sup>, 附属房屋面积为 7284.57m<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。
- 5.对拆迁完成的建设净地进行整理。

## 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 10000.00 万元。

(1) 拆迁补偿费用：9325.23 万元，其中：

附属房屋补偿费用 550.18 万元；

未建部分补偿费用 3213.00 万元；

货币补偿费用 2565.24 万元；

产权置换费用 2259.85 万元；

搬迁费用 25.65 万元

住宅房屋改为非住宅； 16.20 万元；

临时安置费 51.30 万元；

奖励费用 506.00 万元；

管理费用 137.81 万元。

(2) 项目预备费：279.76 万元

按拆迁补偿费用的 5.00% 计提预备费，预备费为 382.26 万元。

(3) 建设期利息

贷款金额为 10000.00 万元，贷款利率为 3.95%，在建设期中，贷款使用年限为 1 年，则项目建设期利息为 395.00 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	附属房屋补偿费用	550.18	5.50%
2	未建部分补偿费用	3213.00	32.13%
3	货币补偿费用	2565.24	25.65%
4	产权置换费用	2259.85	22.60%
5	搬迁费用	25.65	0.26%
6	住宅房屋改为非住宅	16.20	0.16%
7	临时安置费	51.30	0.51%
8	奖励费用	506.00	5.06%
9	管理费用(1.5%)	137.81	1.38%
10	基本预备费(3%)	279.76	2.80%
11	建设期利息	395.00	3.95%
	合计	10000.00	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10000.00万元。

债券期限为10年，债券资金2019年1月到位，债券票面利率按3.95%/年计算，建设期的利息为395.00万元。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 10000.00 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	建设投资	9604.99	96.05%
1	工程费用	9187.42	91.87%
1.1	附属房屋补偿费用	550.18	5.50%
1.2	未建部分补偿费用	3213.00	32.13%
1.3	货币补偿费用	2565.24	25.65%
1.4	产权置换费用	2259.85	22.60%
1.5	搬迁费用	25.65	0.26%
1.6	住宅房屋改为非住宅	16.20	0.16%
1.7	临时安置费	51.30	0.51%
1.8	奖励费用	506.00	5.06%
2	工程建设部其他费用	137.81	1.38%
	管理费用	137.81	1.38%
3	预备费	279.76	2.80%
二	建设期利息	395.00	3.95%
三	合计	10000.0	100.00%
	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

序号	项 目 名 称	合计	单位: 万元
			建设期 2019 年
1	房屋货币补偿费用	9187.42	9187.42
2	管理费用	137.81	137.81
3	基本预备费	279.76	279.76
	合 计	9605.00	9605.00

## 2.5 预算安排

### (1) 总投资资金筹措

本项目总投资为 10000.00 万元。其中:

建设投资 9605.00 万元, 拟申请专项债券 9605.00 万元。

建设期利息 395.00 万元。

表 2-4

总投资筹措结构表

序号	项目	金额(万元)	占比(%)
2	债券	10000.00	100.00%
	合计	10000.00	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	12.97		12.97		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	26.63		26.63		2019 年 3 月至 5 月
3	现金补偿测算费用	62.28		62.28		2019 年 6 月至 8 月
4	对拆迁户进行补偿费	9491.64	9187.42	24.45	279.77	2019 年 9 月至 11 月
5	拆迁和净土整理 (无工程费)	11.48		11.48		2019 年 12 月
	合计	9605.00	9187.43	137.82	279.78	

(2) 资本金预算安排

资本金预算安排

根据“表 2-6”，本项目总额为 10000.00 万元，其中建设投资 9605.00 万元；建设期利息 395.00 万元。

投资资金筹措见下表：

表 2-6

总投资资金筹措表

单位：万元

项 目	合计	2019 年
总投资	10000.00	10000.00
建设投资	9605.00	9605.00
建设期利息	395.00	395.00
流动资金	0.00	
资金筹措	10000.00	10000.00
项目资本金	0.00	0.00
建设投资	0.00	0.00
流动资金	0.00	
债券	10000.00	10000.00
建设投资	9605.00	9605.00
建设期利息	395.00	395.00
本年使用债券投资	10000.00	10000.00

## 第三章 财务分析

### 3.1 预期收益

本项目的偿债资金来源为搬迁后盘活国有建设用地，为净地出让，项目共计盘活国有建设用地 144.00 亩。根据可出让地类，可出让土地总面积为 141.12 亩。

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

##### 1.地出让价格参照地块情况

参考地块为阿鲁科尔旗峰景 A 区，土地面积 59.06 亩，位置在项目地块西南距离 350 米处，地块性质为商住混合用地，成交总价 6670.00 万元，地块出让单价约为 112.94 万元/亩(后附成交确认书)。

##### 2.本项目地块出让价格

本报告测算时，参照项目建设地相邻地块同类性质土地的出让价格作为依据，同时处于稳健性考虑，本地块土地出让价格考虑一定的下浮，所以，按照 110.00 万元/亩进行计算。

#### 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，全部为商业用地。

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）。

土地利用规划结果表

序号	类别代号	用地面积	
		公顷	亩
1	商住混合用地	9.408	141.12
2	道路用地	0.192	2.88
	合计	9.60	144.00

### 3.1.3 土地收益

通过本项目的实施，共盘活国有建设用地 144 亩。可供出让土地总面积为 141.12 亩，通过计算有土地出让共可获得收益 15523.20 万元。另外，各年暂时闲置的土地作为临时用地，可以市场价格对外出租。出租面积按照各年出让后剩余土地的面积不高于 90% 进行调整，出租价格暂按 0.4 万元/亩·年。共可获得土地出让收益 359.84 万元。

所以有，本项目偿债资金来源共计为 15883.04 万元。

## 3.2 融资平衡方案

根据收益测算，本项目土地出让、出租预期总收益额为 15883.04 万元。为了达到融资平衡，在债券存续期的还本付息期（2019-2028 年），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	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
出让比例	0.00%	2.50%	2.55%	2.60%	2.65%	2.60%	2.70%	2.55%	2.60%	79.25%	100.00%
出让面积	0.00	3.53	3.6	3.67	3.74	3.67	3.81	3.6	3.67	111.84	141.12

### 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	合计
商住混合用地出让面积（亩）	0.00	3.53	3.60	3.67	3.74	3.67	3.81	3.60	3.67	111.84	141.12
出让价格（万元/亩）	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	
出让收入（万元）	0.00	388.08	395.84	403.60	411.36	403.60	419.13	395.84	403.60	12302.14	15523.20
出租土地面积	0.00	123.83	120.59	97.95	75.31	91.47	68.77	123.68	100.97	97.03	996.62
出租价格	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	
出租土地收入	0.00	49.53	48.24	39.18	30.12	36.59	27.51	49.47	40.39	38.81	359.84
土地收入合计	0.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.95	15883.04

### 3.2.3 债券还款方式

本次债券的还款方式为，前九年只偿还当年的债券利息，最后一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 **111.84** 亩。

表 3-7

## 本息计算表

单位：万元

序号	项 目	合计	债券存续期									
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
	借款		10000									
1	应计利息	2765.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
2	建设期还息	395.00	395.00									
3	偿还期还付本息											
3.1	期初本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
3.2	偿还本息	13555.00		395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	10395.00
	还付本金	10000.00										10000.00
	偿还利息	3555.00		395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
3.3	期末本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	

### **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									
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	借款		10000									
1	应计利息	2765.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
2	建设期还息	395.00	395.00									
3	偿还期还付本息											
3.1	期初本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
3.2	偿还本息	13555.00		395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	10395.00
	还付本金	10000.00										10000.00
	偿还利息	3555.00		395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
3.3	期末本金		10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	
4	偿还期还款资金来源 (土地出让收入+补贴收入+ 上年累计节余)	15883.04		437.61	486.69	534.48	580.96	626.16	677.79	728.10	777.10	12723.04
4.1	土地出让收入	15883.04		437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
4.2	补贴收入											
4.3	偿还本息后累计资金节余	2328.04		42.61	91.69	139.48	185.96	231.16	282.79	333.10	382.10	2328.04
5	偿债备付率	1.17		1.11	1.23	1.35	1.47	1.59	1.72	1.84	1.97	1.22
6	利息备付率	1.65		1.11	1.23	1.35	1.47	1.59	1.72	1.84	1.97	6.89
8	当年收益备付率	1.17		1.11	1.12	1.12	1.12	1.11	1.13	1.13	1.12	1.19

### 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、出租总收益为 15883.04 万元，本项目债券本息偿还为 13555.00 万元，根据本方案土地出租和出让设定，本项目的综合偿债备付率为 1.17，利息备付率为 1.65。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

本项目影响项目收益和融资平衡结果的因素主要有四个，一是项目投资，二是土地出让价格，三是债券利率，四是出租收入。

影响项目收益的因素有三个，即项目投资和土地出让价格、土地租金收入。项目投资可能由于拆迁费用的提高或过程管理费用的提高，从而加大。而土地出让价格与当地的房地产市场发展状况密切相关。土地租金收入可能由于出租价格和出租面积的变化而影响项目收益。

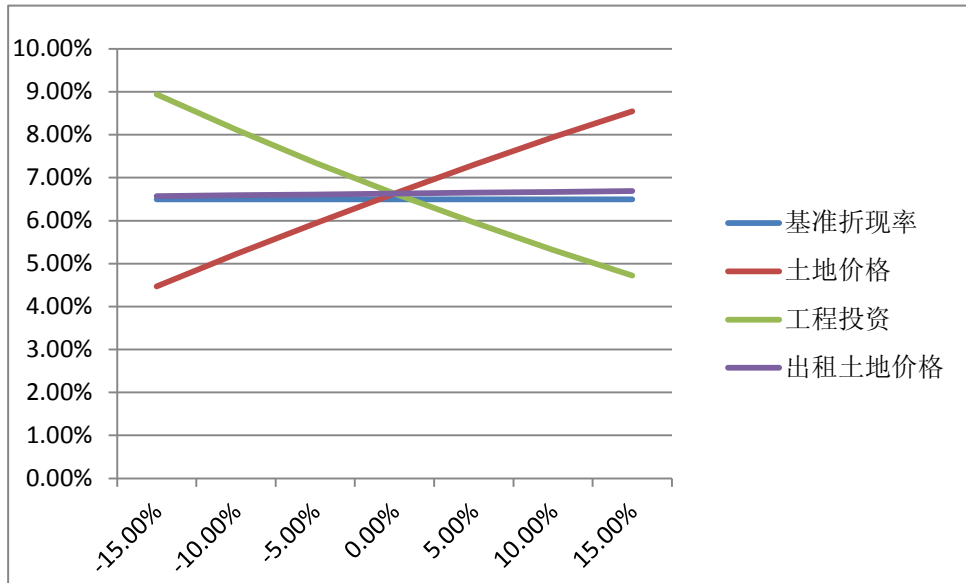
### 4.1 影响项目收益因素分析

我们将影响项目收益的三个因素，即工程投资和土地出让价格和土地出租收入分别做出降低和提高 5%、10%、15%的单因素动态分析（基准收益率设定为 6.5%，本项目的按设定的标准条件计算收益率为 6.63%，见项目投资现金流量表），得出如下结果。

影响项目收益因素敏感性分析表

	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
基准折现率	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
土地价格	4.47%	5.22%	5.94%	6.63%	7.30%	7.94%	8.55%
工程投资	8.94%	8.12%	7.35%	6.63%	5.96%	5.32%	4.72%
出租土地价格	6.57%	6.59%	6.61%	6.63%	6.65%	6.67%	6.69%

影响项目收益因素敏感性分析图



通过上表和上图可以看出，工程投资和土地出让价格对项目收益的影响都较大，当出让价格降低 1.89% 时，项目投资提高 2.87% 时，项目收益率低于基准收益率。由此，本项目在建设过程中，应很好地控制建设成本，降低管理成本，控制项目总投资额度不超标。在土地出让时，应密切关注房地产开发的热度，选择好时机，以保证收益率变化幅度不会有太大变化。

#### 4.2 融资平衡结果

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）。经过分析，确定为四个因素。即工程投资、土地出让价格、债券利率、土地出生收入。

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 1.17。偿还能力较好。

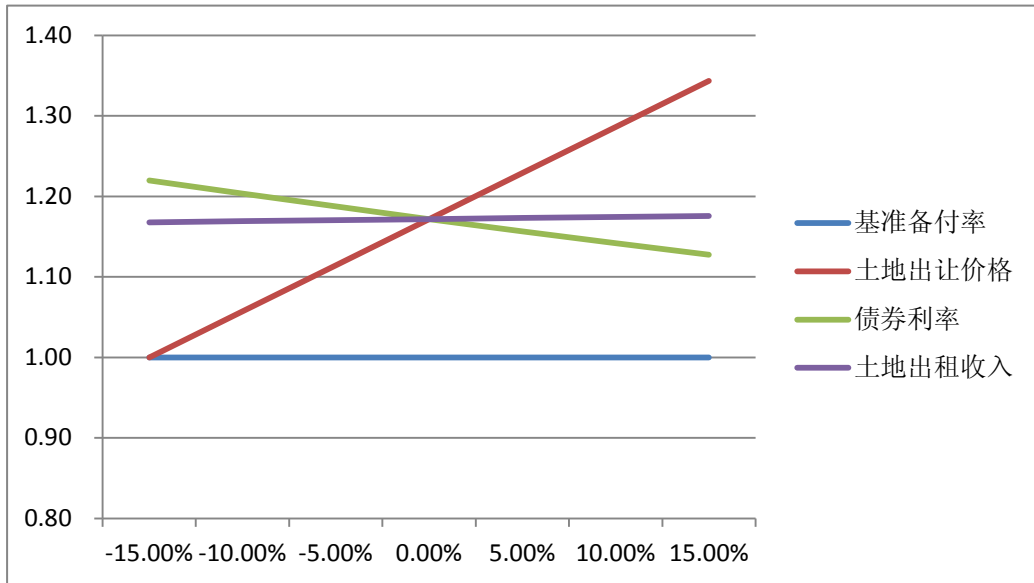
本报告土地出让价格、债券利率分别做出降低和提高 5%、10%、15% 的单因素动态分析。由于本项目债券发行额度已经确定，工程投

资只涉及到资本金收回状况如何，不影响债券还付平衡，由此，不作为分析指标。得出如下结果。

债券的融资平衡影响因素对偿债备付率的影响分析表

变化因素\变化率		-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	15.00%
土地出让价格	综合备付率	1.00	1.06	1.11	1.17	1.23	1.29	1.34
	2020年	0.96	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26
	2021年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27
	2022年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27
	2023年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.17	1.22	1.27
	2024年	0.96	1.01	1.06	1.11	1.16	1.21	1.26
	2025年	0.98	1.03	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28
	2026年	0.97	1.03	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28
	2027年	0.97	1.02	1.07	1.12	1.18	1.23	1.28
	2028年	1.01	1.07	1.13	1.19	1.25	1.31	1.37
债券利率	综合备付率	1.22	1.20	1.19	1.17	1.16	1.14	1.13
	2020年	1.30	1.23	1.17	1.11	1.06	1.01	0.96
	2021年	1.32	1.25	1.18	1.12	1.07	1.02	0.98
	2022年	1.32	1.25	1.18	1.12	1.07	1.02	0.97
	2023年	1.31	1.24	1.18	1.12	1.06	1.02	0.97
	2024年	1.31	1.24	1.17	1.11	1.06	1.01	0.97
	2025年	1.33	1.26	1.19	1.13	1.08	1.03	0.98
	2026年	1.33	1.25	1.19	1.13	1.07	1.02	0.98
	2027年	1.32	1.25	1.18	1.12	1.07	1.02	0.98
	2028年	1.19	1.19	1.19	1.19	1.18	1.18	1.18
土地出租收入	综合备付率	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.17	1.18
	2020年	1.09	1.09	1.10	1.11	1.11	1.12	1.13
	2021年	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.14	1.14
	2022年	1.10	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14
	2023年	1.10	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.14
	2024年	1.10	1.10	1.11	1.11	1.12	1.13	1.13
	2025年	1.11	1.12	1.13	1.13	1.14	1.14	1.15
	2026年	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14	1.14
	2027年	1.11	1.11	1.12	1.12	1.13	1.13	1.14
	2028年	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19

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



敏感度分析表

敏感因素	敏感度 (坡度系数)	综合备付率临界值变化率
土地出让价格	-1.1452	85.00%
债券利率	0.3199	153.69%
土地出租收入	-0.0265	-546.97%

通过上表和上图可以看出，在土地价格降低到现价格的 85.00% 以下的时候，本项目的综合偿债备付率将小于 1，说明本项目债券的偿债能力对土地出让价格较为敏感。当债券利率提高到现设定利率的 153.69% 以上时，本项目的综合偿债备付率将小于 1。当土地出租收入降低到现价格的 546.97% 以下时，本项目的综合偿债备付率将小于 1。

### 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 2328.04 万元盈余，由于本项目无资本金投入，本项目净盈余也为 2328.04 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

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	15883.04	0.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
1.1	土地出让收入	15523.20	0.00	388.08	395.84	395.84	395.84	395.84	403.60	403.60	403.60	12340.94
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	出租收入	359.84	0.00	49.53	48.24	46.94	45.65	44.35	43.03	41.71	40.39	0.00
1.4	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	13555.00	0.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	10395.00
2.1	项目资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	借款本金偿还	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
2.3	借款利息支付	3555.00	0.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
2.4	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	净现金流量(1-2)	2328.04	0.00	42.61	49.08	47.78	46.49	45.19	51.63	50.31	48.99	1945.94
4	累计现金净流量	2328.04	0.00	42.61	91.69	139.48	185.96	231.16	282.79	333.10	382.10	2328.04

## 财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	经营活动净现金流量(1.1-1.2)	15883.04	0.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
1.1	现金流入	15883.04	0.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
1.1.1	土地出让收入	15523.20	0.00	388.08	395.84	395.84	395.84	395.84	403.60	403.60	403.60	12340.94
1.1.2	出租收入	359.84	0.00	49.53	48.24	46.94	45.65	44.35	43.03	41.71	40.39	0.00
1.1.3	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量(2.1-2.2)	-9605.00	-9605.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	9605.00	9605.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	工程投资	9605.00	9605.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	筹资活动净现金流量(3.1-3.2)	-3950.00	-395.00	-395.00	9605.00	-395.00	-395.00	-395.00	-395.00	-395.00	-395.00	-10395.00
3.1	现金流入	10000.00	0.00	0.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项 目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
3.1.1	项目资本金投入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款(不含债券)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	10000.00	0.00	0.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	13950.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	10395.00
3.2.1	各种利息支出	3950.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00	395.00
3.2.2	偿还债务本金	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量(1+2+3)	2328.04	-10000.00	42.61	10049.08	47.78	46.49	45.19	51.63	50.31	48.99	1945.94
5	累计盈余资金	2328.04	-10000.00	-9957.39	91.69	139.48	185.96	231.16	282.79	333.10	382.10	2328.04

# 项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	15883.04	0.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
1.1	土地收入	15883.04	0.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
1.2	补贴收入	0.00		0.00	0.00							
1.3	回收固定资产余值	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收流动资金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	9605.00	9605.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	工程投资	9605.00	9605.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	营业税金及附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	房产税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量(1-2)	6278.04	-9605.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
4	累计所得税前净现金流量	6278.04	-9605.00	-9167.39	-8723.31	-8280.52	-7839.04	-7398.84	-6952.21	-6506.90	-6062.90	6278.04
5	调整所得税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税后净现金流量(3-5)	6278.04	-9605.00	437.61	444.08	442.78	441.49	440.19	446.63	445.31	443.99	12340.94
7	累计所得税后净现金流量	6278.04	-9605.00	-9167.39	-8723.31	-8280.52	-7839.04	-7398.84	-6952.21	-6506.90	-6062.90	6278.04

计算指标：

财务内部收益率      6.63%  
 财务净现值      85.50      (折现率= 6.5%)