

第六章 项目投融资与财务方案

一、投资估算

（一）编制依据

- 1、《北京市建设工程计价依据——概算定额》；
- 2、《北京工程造价信息》；
- 3、建设工程其他费用计算相关规定及标准；
- 4、《建设工程价格信息》；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 6、同类工程造价指标；
- 7、其它相关资料。

（二）总投资估算

项目总投资为 49439.20 万元，其中建设投资 47022.20 万元，建设期利息 2397.00 万元，流动资金 20 万元。

1、土地费用

本项目土地费用共计 17519 万元。其中：

- （1）土地成交价款：本项目土地成交价款总计 17000 万元。
- （2）契税及印花税：土地成交价款的 3.05%，为 519 万元。

2、工程费

工程费包含建筑安装工程费以及室外工程。本项目工程费用合计 24853.04 万元，折合总建筑规模每平方米单价为 9871 元。

（1）建筑安装工程费

本项目建筑安装工程费包括结构工程、设备工程及装修工程。建筑安装工程费按照《北京市建设工程计价依据——概算定额》、《北京工程造价信息》、北京市当前建筑工程有关投资估算指标

及市场价格估算。

☐ 结构工程

包括基础、柱、梁、楼板、墙体（承重墙及非承重墙）、楼梯、屋面等。

关于绿色建筑的要求：应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》的有关要求执行。同时，落实北京城市副中心关于绿色建筑高质量发展的相关要求，新建民用建筑 100%达到二星级绿色建筑标准要求，新建公共建筑 100%执行三星级绿色建筑标准。

装配式建筑：应按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2017〕8 号）及市住建委的有关要求执行。

☐ 设备工程

包括给排水工程、采暖通风工程、消防工程、燃气工程、消防工程、强电工程、弱电工程、电梯工程。

给排水工程：包括给水、排水、喷淋（公共部分）、消防等系统工程。采暖通风工程：包括供暖系统、通风系统等。

消防安防工程：包括消防设备、安防设备、管道及附属设施。强电工程：包括照明、动力配线、变压器、配电柜、防雷系统。

弱电工程：包括综合布线、有限电视、闭路监视、门禁保安、公共部分自动报警灯。

电梯工程：包括建筑物内电梯设备、安装。

太阳能工程：包括太阳能设备、管线和安装等。

☐ 装修工程：

包括外墙面、门窗、公共部分楼地面、天棚、内墙面。

(2) 室外工程

室外工程费用为项目建设用地规划红线内各种管线、环境景观工程和标识标线工程、道路工程。

3、工程建设其他费用

包括工程勘察费、工程设计费、环境影响评价报告编制费、水评监测监理验收费用、水影响评价报告、交通影响评价费、环保税、项目申请报告及节能报告编制费、招标代理服务费、工程监理费、竣工图编制费、房产测绘费、工程测绘费、全过程造价咨询费、城市基础设施费及建设单位管理费。共计 3248.73 万元，各项费用取费标准如下：

- 工程勘察费：依据《工程勘察设计收费管理规定》【计价格（2002）10 号】，并结合市场行情；
- 工程设计费：依据《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》，并结合市场行情；
- 环境影响评价费：依据《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》，并结合市场行情；
- 水影响评价报告：依据【京水务法（2014）89 号】，并结合市场行情计取；
- 水评监测、监理、验收费用：依据《关于水土保持监理、监测、勘测设计费和竣工验收技术评估费计算方法的说明》和《中国工程咨询协会关于工程咨询服务（境内）人工成本要素信息调查情况的通报》【中咨协政（2015）46 号】，并结合市场行情；
- 交通影响评价费：依据《交通规划收费标准》（试行），并结合市场行情；
- 项目申请报告、可行性研究报告编制费：依据《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》【计价格（1999）1283 号】，并结合市场行情计取；

- 招标代理服务费：依据《招标代理服务收费管理暂行办法》【计价格（2002）1980 号】计取；

- 工程监理费：依据《建设工程监理与相关服务收费管理暂行规定》【发改价格（2007）670 号】计取；

- 竣工图编制费：依据《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》，以工程设计费 8%计取；

- 房产测绘费：依据【国测财字（2002）3 号】、【财建（2009）17 号】，并结合市场行情；

- 工程测绘费：依据【国测财字（2002）3 号】、【财建（2009）17 号】，并结合市场行情；

- 全过程造价咨询费：依据【京价协（2015）011 号】，并结合市场行情；

- 城市基础设施建设费：依据《北京市通州区人民政府关于印发通州区城市基础设施建设费征收办法的通知》【通政发（2012）16 号】计取；

- 建设单位管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》【财建（2016）504 号】计取。

4、预备费

按工程费用、工程建设其他费之和的 5%计取。

5、建设期利息

建设期利息指项目建设过程中所发生的贷款利息，贷款利率 3.6%。

表 6-1 投资估算表

序号	项目	估算价值（万元）			
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	土地费			17519.00	17519.00
1	土地费	-	-	17000.00	17000.00
2	契税及印花税	-	-	519.00	519.00
二	工程费用	12966.85	8274.14	3612.05	24853.04
1	土方、基坑支护及降水工程	1017.46	-	-	1017.46
2	抗浮锚杆	369.18	-	-	369.18
3	地下建筑工程	2723.41	-	-	2723.41
4	地下装修工程	541.18	-	-	541.18
5	配电室	-	370.96	-	370.96
6	地下电气工程	-	422.59	-	422.59
7	地下弱电工程	-	87.89	-	87.89
8	地下火灾报警工程	-	92.28	-	92.28
9	地下给排水工程	-	235.55	-	235.55
10	地下消防工程	-	289.24	-	289.24
11	地下通风工程	-	229.34	-	229.34
12	地下空调工程	-	51.72	-	51.72
13	地上建筑工程	5545.59	-	-	5545.59
14	地上装修工程	1003.36	-	-	1003.36
15	外墙工程	1614.65	-	-	1614.65
16	电梯工程	-	294.90	-	294.90
17	地上电气工程	-	466.50	-	466.50
18	地上弱电工程	-	302.57	-	302.57
19	地上火灾报警工程	-	170.62	-	170.62
20	地上给排水工程	-	120.54	-	120.54
21	地上消防工程	-	238.97	-	238.97
22	地上通风工程	-	157.35	-	157.35
23	地上空调工程	-	575.46	-	575.46
24	精装工程	-	3245.14	-	3245.14
25	抗震支架工程	-	89.99	-	89.99
26	泛光照明工程	-	123.21	-	123.21
27	室外给排水	-	180.11	-	180.11
28	室外电气工程	-	514.21	-	514.21
29	室外铺装	118.32	-	-	118.32
30	室外绿化	11.70	-	-	11.70
31	室外围墙	22.00	-	-	22.00
32	屋顶光伏发电	-	15.00	-	15.00
33	家具配饰工程	-	-	1540.20	1540.20
34	标牌标识工程	-	-	77.13	77.13
35	地下室划线及车档工程	-	-	20.62	20.62
36	地源热泵+空气源热泵设备	-	-	624.10	624.10
37	厨房设备	-	-	300.00	300.00
38	燃气工程	-	-	50.00	50.00
39	手机信号覆盖系统	-	-	50.00	50.00
40	数据机房设备	-	-	350.00	350.00

序号	项目	估算价值（万元）			
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
41	弱电二次深化部分	-	-	600.00	600.00
三	工程建设其他费用	-	-	3248.73	3248.73
1	地质勘察	-	-	35.00	35.00
2	工程设计费	-	-	780.00	780.00
3	环境影响评价费	-	-	15.00	15.00
4	水影响评价报告费	-	-	26.00	26.00
5	水土保持监测、监理、验收费用	-	-	50.00	50.00
6	交通影响评价费	-	-	10.00	10.00
7	环保税	-	-	23.00	23.00
8	项目申请报告编制费	-	-	70.00	70.00
9	项目可行性研究报告编制费	-	-	73.00	73.00
10	节能报告编制费	-	-	20.00	20.00
11	招标代理服务费	-	-	36.00	36.00
12	工程监理费	-	-	398.00	398.00
13	竣工图编制费	-	-	46.00	46.00
14	房产测绘费	-	-	10.00	10.00
15	工程测绘费	-	-	4.89	4.89
16	全过程造价咨询费	-	-	138.00	138.00
17	建设单位管理费	-	-	222.00	222.00
18	城市基础设施建设费	-	-	514.21	514.21
19	基坑检测费	-	-	32.00	32.00
20	护坡桩桩身完整性检测、锚杆拉拔力检测、土钉拉拔力检测、抗浮锚杆拉拔力及完整性检测、抗浮锚杆长度及密实度检测	-	-	4.59	4.59
21	见证取样检测	-	-	128.55	128.55
22	噪声检测	-	-	0.95	0.95
23	临时设施费	-	-	190.00	190.00
24	三通一平费	-	-	150.00	150.00
25	临时给水工程	-	-	16.50	16.50
26	基坑支护设计费	-	-	10.00	10.00
27	浅层地热能岩土热相应使用勘察费	-	-	4.50	4.50
28	招标清单及控制价编制	-	-	5.14	5.14
29	临水设计费	-	-	1.00	1.00
30	临时用电设计费	-	-	5.00	5.00
31	扰民费	-	-	3.98	3.98
32	地源热泵设计费、勘测费	-	-	8.00	8.00
33	精装修设计费	-	-	217.41	217.41
四	基本预备费	-	-	1401.44	1401.44
五	建设期贷款利息	-	-	2397.00	2397.00
六	流动资金	-	-	20.00	20.00
七	合计	12966.85	8274.14	28198.22	49439.20

二、盈利能力分析

本项目建成后，由 A 公司整体租赁，向 B 公司支付租金，B 公司负责本项目的运营维护、物业管理等工作。

（一）盈利能力分析的依据及说明

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（国家发改委、建设部）；
- 2、《企业投资项目可行性研究报告编写参考大纲》（2023 年版）
- 3、《投资项目可行性研究指南》（中国国际工程咨询公司编著）；
- 4、《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司编著）；
- 5、《企业会计制度》；
- 6、本项目建设及技术方案有关数据；
- 7、项目建设单位提供的有关资料；
- 8、项目相关调查资料；
- 9、本项目计算期定为 50 年，其中建设期 3 年，运营期 47 年；
- 10、按国家有关部门关于项目总投资的规定，本项目用以估算经济效益的项目总投资为 49439.20 万元，其中建设投资 47022.20 万元，建设期利息 2397.00 万元，流动资金 20 万元；
- 10、本项目财务基准收益率设定为 5%。

（二）营业收入及税金估算

1、产品营业收入估算

（1）租金收入按地上建筑面积 15402 平方米整体租赁给 A 公司计算，租金为 6.5 元/平方米/天。

（2）地下机动车位按 152 个计算，车位出租价格为 800 元/个/

月。

(3) 物业管理费按地上建筑面积 15402 平方米计取，物业费价格为 45 元/平方米/月。

2、增值税及附加估算

本项目城市建设维护税按 7%计取，教育费附加按 3%，地方教育费附件按 2%计取。

(三) 总成本费用估算

根据现行财务制度规定，企业的总成本按生产成本及管理费用、财务费用、销售费用等期间费用估算。为便于项目财务评价，本报告依据《投资项目可行性研究指南》及《投资项目经济咨询评估指南》，将上述费用中的相同各项费用归并后，按外购原材料费、外购燃料动力费、工资及福利费、折旧费、修理费、无形及其他资产摊销费、其他费用、利息支出、营业费用等成本要素进行估算。

1、外购原材料费及燃料动力费

正常经营年份外购原材料费按 1 万元/年估算；外购动力按 2 万元/年估算。

2、工资及福利费

本项目员工工资及福利费按 120 万元/年计算。

3、修理费

参照目前办公楼运营维护的修理费水平，修理费按固定资产原值的 1.5%估算。

4、房产税

房产原值一次减去 30%后的余值计算，税率 1.2%。

5、其他管理费用

其他管理费包括公司经费、工会经费、劳动保险费、待业保险

费、业务招待费、技术转让费、研究与开发费、咨询费、诉讼费、聘请中介机构费等，按工资及福利费的 20%估算。

6、销售费用

本项目整体租赁给 A 公司，暂不考虑销售费用。

7、折旧费

固定资产折旧费按直线法、残值率 5%估算。折旧年限：建筑物 50 年、公用设备 20 年。

年折旧率=(1-预计净残值率)÷折旧年限×100%

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

本项目公用设备每 20 年更新一次，更新费用由 B 公司承担。

8、摊销费

无形资产（土地费用）从项目运营开始年起按 47 年等额摊销，不计残值。

（四）利润估算

项目利润与利润分配估算详见附表，项目经营年份不含税年平均营业收入为 4225 万元，减去年平均总成本费用 2511 万元，税金及附加 34 万元，所得税 420 万元，税后净利润为 1260 元。

（五）盈利能力分析

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），盈利能力分析的主要指标包括项目投资财务内部收益率、财务净现值、投资回收期、总投资收益率、资本金净利润率等。

（1）财务内部收益率(FIRR)

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)^t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：

CI——一年现金流入量

C0——一年现金流出量

(CI-CO)_t——计算期中第 t 年净现金流量

所得税前项目投资财务内部收益率 6.07%，所得税后项目投资财务内部收益率 4.88%。

(2) 财务净现值(FNPV)

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + ic)^{-t}$$

式中：

CI——一年现金流入量

C0——一年现金流出量

(CI-CO)_t——计算期中第 t 年净现金流量

Ic——企业部门或行业的基准收益率

所得税前累计项目投资财务净现值为 7535.04 万元，所得税后累计项目投资财务净现值为-817.50 万元。

(3) 投资回收期(P_t)

$$\sum_{t=1}^{P_t} (CI - CO)_t = 0$$

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：

T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数

本项目所得税前投资回收期 16.37 年(含建设期)，所得税后投资回收 18.86 年(含建设期)。

(4) 总投资收益率(ROI)

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

式中：

EBIT——项目正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润；

TI——项目总投资。

本项目总投资收益率为 2.55%。

（六）盈亏平衡分析

盈亏平衡点是盈利与亏损的转折点，在这一点上，营业收入等于总成本费用，刚好盈亏平衡。以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP₁），计算公式为：

$$\text{BEP}_1(\text{生产能力利用率}) = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年可变成本} - \text{年营业税金及附加}}$$

$$\text{BEP}_2(\text{销售收入}) = \text{运营期正常年份收入} \times \text{BEP}_2$$

按以上基础数据和公式计算，以出租率表示的盈亏平衡点 57.40%。即当出租率达到 57.40%时，即能实现盈亏平衡，说明项目具有较强的抗风险能力。

（七）敏感性分析

通过对出租面积、销售单价、经营成本、建设投资等因素变动进行敏感性分析，发现销售单价因素变动对财务评价指标的影响最大，出租面积因素变动的影响次之，经营成本因素变动的影响最小。通过敏感性分析（详见附表），表明本项目有一定的抗风险能力。

（八）财务评价指标

项目主要财务评价指标如下：

表 6-2 项目主要财务评价指标

序号	指标名称	单位	第 6 年	计算期平均	序号	指标名称	单位	指标
1	营业收入	万元	4225	4225	1	项目投资税前财务内部收益率 (%)	%	6.07
2	增值税及附加	万元	0	357	2	项目投资税后财务内部收益率 (%)	%	4.88
3	所得税	万元	210	420	3	项目投资财务净现值 (所得税前)	年	7535.04
4	税后利润	万元	631	1260	4	项目投资财务净现值 (所得税后)	年	-817.50
5	成本利润率	%	18.64	50.20	5	项目投资回收期 (所得税前)	万元	16.37
6	销售利润率	%	14.93	29.83	6	项目投资回收期 (所得税后)	万元	18.86
7	销售利税率	%	19.91	48.21	7	资本金财务内部收益率 (%)	%	8.25
8	总投资利润率	%	1.28	2.55	8	借款偿还期 (含建设期)	年	0.00
9	总投资率税率	%	1.70	4.12				
10	盈亏平衡点	%	78.86	57.40				
11	资产负债率	%	71.08	0.00				

(九) 财务分析结果

从以上各项指标中可以看出，所得税前项目投资财务内部收益率为 6.07%，大于基准收益率；所得税前项目投资财务净现值为 7535.04 万元，大于零，有一定的盈利能力。项目投入运营后各年均具有较高的盈余资金，项目有足够的净现金流量维持正常经营，财务可持续性较好。因此，本项目在财务上是可行的。

三、融资方案

本项目总投资为 49439.20 万元，其中：固定资产投资 49419.20 万元（含建设投资 47022.20 万元，建设期利息 2397.00），流动资金 20 万元。

固定资产投资 49419.20 万元的 25%（12354.80 万元）通过企业

自有资金解决，剩余 75%（37064.40 万元）拟通过向银行融资借款解决，融资借款利率按 3.6% 计算。由于本项目建设用地已经落实，建成后整体租赁给 A 公司，租金收入有保证，向银行融资借款的可行性较高。

流动资金 20 万元的 30% 通过企业自有资金解决，剩余 70% 向银行申请流动资金借款。

四、债务清偿能力分析

本项目拟向银行融资借款的金额为 37064.40 万元，借款期限 33 年，项目投入运营后采用等额本息的方式分 30 年偿还。

项目借款偿还详见附表《借款还本付息计划表》，通过测算，本项目各年的偿债备付率均在 1.37 之上，利息备付率均在 2.54 以上，项目具有良好的债务清偿能力。

五、财务可持续性分析

现金流是企业运营的血液，对于项目的财务可持续性至关重要。根据《财务计划现金流量表》，本项目有稳定的净现金流量，能够满足日常运营、投资以及债务偿还的需求。项目投入运营后各年均有一定的盈余资金，项目有足够的净现金流量维持正常经营，以实现财务可持续性。

随着通州区经济的持续发展和产业结构的优化升级，企业对高品质办公空间的需求将不断增加。从中长期来看，随着通州区经济的持续发展和产业结构的优化升级，以及政府对通州区的重视和支持，写字楼市场将迎来更多的发展机遇。预计未来几年内，通州区写字楼租金水平将呈现温和上涨的趋势。因此，随着时间的推移，本项目的租金水平将呈上涨的趋势，企业的经营收入得以提升，项

目实现财务可持续性是非常有保证的。

附表：

附表 1：项目投资现金流量表

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	现金流入	223295				4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1	营业收入	198574				4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.2	补贴收入																	
1.3	增值税销项税额	16765				357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.4	回收固定资产余值	7935																
1.5	回收流动资金	20																
2	现金流出	117750	26601	10879	9542	854	834	834	834	834	973	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233
2.1	建设投资	45008	26047	10094	8868													
2.2	流动资金	20				20												
2.3	经营成本	39170				833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2.4	增值税进行税额	3396	554	785	675	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	增值税	13369									125	356	356	356	356	356	356	356
2.6	营业税金及附加	1604									15	43	43	43	43	43	43	43
2.7	维持运营投资	15182																
2.8	原有资产																	
3	所得税前净现金流量	105545	-26601	-10879	-9542	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
4	累计所得税前净现金流量		-26601	-37480	-47022	-43294	-39546	-35798	-32050	-28302	-24694	-21345	-17996	-14647	-11299	-7950	-4601	-1252
5	调整所得税	25787				531	531	531	531	531	527	520	520	520	520	520	520	520
6	所得税后净现金流量	79758	-26601	-10879	-9542	3197	3217	3217	3217	3217	3081	2829	2829	2829	2829	2829	2829	2829
7	累计所得税后净现金流量		-26601	-37480	-47022	-43825	-40608	-37391	-34174	-30957	-27876	-25047	-22219	-19390	-16562	-13733	-10905	-8076

序号	项目	计算期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	现金流入	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.2	补贴收入																		
1.3	增值税销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.4	回收固定资产余值																		
1.5	回收流动资金																		
2	现金流出	1233	1233	1233	1233	1233	1233	9108	867	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233
2.1	建设投资																		
2.2	流动资金																		
2.3	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2.4	增值税进行税额	0	0	0	0	0	0	684	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	增值税	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356	356	356	356	356
2.6	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
2.7	维持运营投资							7591											
2.8	原有资产																		
3	所得税前净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
4	累计所得税前净现金流量	2097	5446	8794	12143	15492	18841	14315	18030	21378	24727	28076	31425	34774	38123	41471	44820	48169	51518
5	调整所得税	520	520	520	520	520	520	531	576	566	566	566	566	566	566	566	566	566	566
6	所得税后净现金流量	2829	2829	2829	2829	2829	2829	-5057	3139	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783
7	累计所得税后净现金流量	-5248	-2419	409	3238	6066	8895	3838	6977	9760	12543	15326	18108	20891	23674	26457	29240	32023	34806

序号	项目	计算期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	现金流入	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	12537
1.1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.2	补贴收入																
1.3	增值税销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.4	回收固定资产余值																7935
1.5	回收流动资金																20
2	现金流出	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233	1233	9108	867	1233	1233	1233	1233	1233	1233
2.1	建设投资																
2.2	流动资金																
2.3	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2.4	增值税进行税额	0	0	0	0	0	0	0	0	684	0	0	0	0	0	0	0
2.5	增值税	356	356	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356
2.6	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43
2.7	维持运营投资									7591							
2.8	原有资产																
3	所得税前净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304
4	累计所得税前净现金流量	54867	58215	61564	64913	68262	71611	74960	78308	73782	77497	80846	84195	87544	90892	94241	105545
5	调整所得税	566	566	566	566	566	566	566	566	577	576	566	566	566	566	566	566
6	所得税后净现金流量	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	-5103	3139	2783	2783	2783	2783	2783	10738
7	累计所得税后净现金流量	37589	40372	43155	45937	48720	51503	54286	57069	51966	55106	57888	60671	63454	66237	69020	79758

附表 2：项目资本金现金流量表

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	现金流入	223281				4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1	营业收入	198574				4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.2	补贴收入																	
1.3	增值税销项税额	16765				357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.4	回收固定资产余值	7935																
1.5	回收流动资金	6																
2	现金流出	164049	6740	2937	2678	3078	3078	3085	3092	3099	3242	3502	3510	3518	3527	3535	3544	3554
2.1	项目资本金	12361	6740	2937	2678	6												
2.2	原有资产																	
2.3	借款本金偿还	37064				706	732	758	785	814	843	873	905	937	971	1006	1042	1080
2.4	借款利息支付	24173				1335	1309	1283	1256	1227	1198	1168	1136	1104	1070	1035	999	961
2.5	经营成本	39170				833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2.6	增值税进行税额	1383				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.7	增值税	13369									125	356	356	356	356	356	356	356
2.8	营业税金及附加	1604									15	43	43	43	43	43	43	43
2.9	所得税	19744				197	204	210	217	224	228	228	236	244	253	262	271	280
2.10	维持运营投资	15182																
3	净现金流量	59231	-6740	-2937	-2678	1504	1503	1497	1490	1483	1340	1079	1072	1063	1055	1046	1037	1028

序号	项目	计算期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	现金流入	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.2	补贴收入																		
1.3	增值税销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.4	回收固定资产余值																		
1.5	回收流动资金																		
2	现金流出	3564	3574	3584	3595	3606	3618	11515	3331	3701	3714	3728	3742	3757	3772	3788	3805	3822	1799
2.1	项目资本金																		
2.2	原有资产																		
2.3	借款本金偿还	1118	1159	1200	1244	1288	1335	1383	1433	1484	1538	1593	1650	1710	1771	1835	1901	1970	
2.4	借款利息支付	923	882	841	797	753	706	658	608	557	503	448	391	331	270	206	140	71	0
2.5	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2.6	增值税进行税额	0	0	0	0	0	0	684	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.7	增值税	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356	356	356	356	356
2.8	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
2.9	所得税	290	300	310	321	332	344	366	424	427	440	454	468	483	499	514	531	548	566
2.10	维持运营投资							7591											
3	净现金流量	1018	1008	998	987	976	964	-6934	1250	881	868	854	840	825	809	793	777	760	2783

序号	项目	计算期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	现金流入	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	12523
1.1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.2	补贴收入																
1.3	增值税销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.4	回收固定资产余值																7935
1.5	回收流动资金																6
2	现金流出	1799	1799	1799	1799	1799	1799	1799	1799	9685	1443	1799	1799	1799	1799	1799	1799
2.1	项目资本金																
2.2	原有资产																
2.3	借款本金偿还																
2.4	借款利息支付	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2.6	增值税进行税额	0	0	0	0	0	0	0	0	684	0	0	0	0	0	0	0
2.7	增值税	356	356	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356
2.8	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43
2.9	所得税	566	566	566	566	566	566	566	566	576	576	566	566	566	566	566	566
2.10	维持运营投资									7591							
3	净现金流量	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	-5103	3139	2783	2783	2783	2783	2783	10724

附表 3：财务计划现金流量表

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	经营活动净现金流量	141436				3551	3544	3538	3531	3524	3381	3120	3113	3104	3096	3087	3078	3069
1.1	现金流入	215340				4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1.1	营业收入	198574				4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.1.2	经营活动增值税销项税额	16765				357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.1.3	补贴收入																	
1.2	现金流出	73903				1031	1037	1044	1051	1058	1201	1461	1469	1477	1486	1494	1503	1513
1.2.1	经营成本	39170				833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
1.2.2	经营活动增值税进项税额	16				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	营业税金及附加	1604									15	43	43	43	43	43	43	43
1.2.4	增值税	13369									125	356	356	356	356	356	356	356
1.2.5	所得税	19744				197	204	210	217	224	228	228	236	244	253	262	271	280
2	投资活动净现金流量	-55649	-26601	-10879	-9542	-20												
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	55649	26601	10879	9542	20												
2.2.1	建设投资	37073	26047	10094	8868													
2.2.2	建设投资进项税额	2014	554	785	675													
2.2.3	维持运营投资	15182																
2.2.4	维持运营投资进项税额	1366																
2.2.5	流动资金	14				20												
3	筹资活动净现金流量	-14195	26601	10879	9542	-2021	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041
3.1	现金流入	49439	26958	11750	10711	20												
3.1.1	项目资本金投入	12361	6740	2937	2678	6												
3.1.2	建设投资借款	37064	20219	8812	8033													
3.1.3	流动资金借款	14				14												
3.1.4	短期借款																	
3.2	现金流出	63634	358	871	1169	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041
3.2.1	各种利息支出	26570	358	871	1169	1335	1309	1283	1256	1227	1198	1168	1136	1104	1070	1035	999	961
3.2.2	偿还债务本金	37064				706	732	758	785	814	843	873	905	937	971	1006	1042	1080
3.2.3	应付利润（股利分配）																	
4	净现金流量	71592				1510	1503	1497	1490	1483	1340	1079	1072	1063	1055	1046	1037	1028
5	累计盈余资金					1510	3013	4510	6000	7482	8822	9902	10973	12037	13092	14138	15175	16203

序号	项目	计算期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	经营活动净现金流量	3059	3049	3039	3028	3017	3005	3381	3291	2922	2909	2895	2881	2866	2850	2834	2818	2801	2783
1.1	现金流入	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1.1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.1.2	经营活动增值税销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.1.3	补贴收入																		
1.2	现金流出	1523	1533	1543	1554	1565	1577	1200	1290	1660	1673	1687	1701	1716	1731	1747	1764	1781	1799
1.2.1	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
1.2.2	经营活动增值税进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
1.2.4	增值税	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356	356	356	356	356
1.2.5	所得税	290	300	310	321	332	344	366	424	427	440	454	468	483	499	514	531	548	566
2	投资活动净现金流量							-8274											
2.1	现金流入																		
2.2	现金流出							8274											
2.2.1	建设投资																		
2.2.2	建设投资进项税额																		
2.2.3	维持运营投资							7591											
2.2.4	维持运营投资进项税额							683											
2.2.5	流动资金																		
3	筹资活动净现金流量	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	-2041	0
3.1	现金流入																		
3.1.1	项目资本金投入																		
3.1.2	建设投资借款																		
3.1.3	流动资金借款																		
3.1.4	短期借款																		
3.2	现金流出	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	2041	0
3.2.1	各种利息支出	923	882	841	797	753	706	658	608	557	503	448	391	331	270	206	140	71	0
3.2.2	偿还债务本金	1118	1159	1200	1244	1288	1335	1383	1433	1484	1538	1593	1650	1710	1771	1835	1901	1970	
3.2.3	应付利润（股利分配）																		
4	净现金流量	1018	1008	998	987	976	964	-6934	1250	881	868	854	840	825	809	793	777	760	2783
5	累计盈余资金	17221	18229	19227	20214	21190	22154	15220	16470	17351	18219	19073	19913	20737	21547	22340	23117	23877	26659

序号	项目	计算期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	经营活动净现金流量	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	3171	3139	2783	2783	2783	2783	2783	2783
1.1	现金流入	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582	4582
1.1.1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
1.1.2	经营活动增值税销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
1.1.3	补贴收入																
1.2	现金流出	1799	1799	1799	1799	1799	1799	1799	1799	1410	1442	1799	1799	1799	1799	1799	1799
1.2.1	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
1.2.2	经营活动增值税进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43
1.2.4	增值税	356	356	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356
1.2.5	所得税	566	566	566	566	566	566	566	566	576	576	566	566	566	566	566	566
2	投资活动净现金流量									-8274							7941
2.1	现金流入																
2.2	现金流出									8274							-7941
2.2.1	建设投资																-7935
2.2.2	建设投资进项税额																
2.2.3	维持运营投资									7591							
2.2.4	维持运营投资进项税额									683							
2.2.5	流动资金																-6
3	筹资活动净现金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1	现金流入																
3.1.1	项目资本金投入																
3.1.2	建设投资借款																
3.1.3	流动资金借款																
3.1.4	短期借款																
3.2	现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.1	各种利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2	偿还债务本金																
3.2.3	应付利润（股利分配）																
4	净现金流量	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	2783	-5103	3139	2783	2783	2783	2783	2783	10724
5	累计盈余资金	29442	32224	35007	37789	40572	43355	46137	48920	43817	46956	49738	52521	55303	58086	60868	71592

附表 4：资产负债表

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	资产	2499752	26958	38708	49419	49325	49204	49077	48943	48801	48642	48454	48258	48053	47841	47619	47389	47149
1.1	流动资产总额	1248163	554	1339	2014	3187	4334	5474	6608	7734	8842	9922	10993	12057	13112	14158	15195	16223
1.1.1	流动资金净资产	940				20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
1.1.2	累计盈余资金	1237939				1510	3013	4510	6000	7482	8822	9902	10973	12037	13092	14138	15175	16203
1.1.3	其他（未抵扣税金）	9284	554	1339	2014	1657	1301	945	588	232								
1.2	在建工程	111178	26404	37369	47405													
1.3	固定资产净值	725099				28465	27581	26698	25815	24931	24048	23164	22281	21397	20514	19631	18747	17864
1.4	无形及其他资产净值	415311				17673	17289	16904	16520	16136	15752	15368	14983	14599	14215	13831	13447	13063
2	负债与所有者权益	2491811	26958	38708	49419	49325	49204	49077	48943	48801	48642	48454	48258	48053	47841	47619	47389	47149
2.1	流动负债总额																	
2.1.1	短期借款																	
2.1.2	其他																	
2.2	建设投资借款	720154	20219	29031	37064	36358	35626	34868	34083	33269	32427	31553	30649	29712	28741	27735	26693	25613
2.3	流动资金借款	658				14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2.4	负债小计	720812	20219	29031	37064	36372	35640	34882	34097	33283	32441	31567	30663	29726	28755	27749	26707	25627
2.5	所有者权益	1770999	6740	9677	12355	12953	13564	14194	14846	15518	16201	16886	17595	18328	19086	19871	20683	21522
2.5.1	资本金	609727	6740	9677	12355	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361
2.5.2	资本公积金																	
2.5.3	原有资产																	
2.5.4	累计盈余公积金					59	120	183	248	316	384	453	523	597	673	751	832	916
2.5.5	累计未分配利润					533	1083	1650	2236	2841	3456	4073	4711	5370	6053	6759	7490	8245
	计算指标：资产负债率（%）		75	75	75	74	72	71	70	68	67	65	64	62	60	58	56	54

序号	项目	计算期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	资产	46900	46640	46370	46090	45798	45494	45211	45049	44845	44627	44396	44150	43890	43614	43322	43014	42689	44386
1.1	流动资产总额	17241	18249	19247	20234	21210	22174	15567	16490	17371	18239	19093	19933	20757	21567	22360	23137	23897	26679
1.1.1	流动资金净资产	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
1.1.2	累计盈余资金	17221	18229	19227	20214	21190	22154	15220	16470	17351	18219	19073	19913	20737	21547	22340	23117	23877	26659
1.1.3	其他（未抵扣税金）							327											
1.2	在建工程																		
1.3	固定资产净值	16980	16097	15213	14330	13447	12563	19271	18570	17869	17168	16467	15766	15065	14364	13663	12962	12261	11560
1.4	无形及其他资产净值	12678	12294	11910	11526	11142	10757	10373	9989	9605	9221	8836	8452	8068	7684	7300	6915	6531	6147
2	负债与所有者权益	46900	46640	46370	46090	45798	45494	45211	45049	44845	44627	44396	44150	43890	43614	43322	43014	42689	44386
2.1	流动负债总额																		
2.1.1	短期借款																		
2.1.2	其他																		
2.2	建设投资借款	24494	23336	22135	20892	19603	18268	16885	15453	13968	12431	10838	9187	7477	5706	3871	1970		
2.3	流动资金借款	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
2.4	负债小计	24508	23350	22149	20906	19617	18282	16899	15467	13982	12445	10852	9201	7491	5720	3885	1984	14	14
2.5	所有者权益	22391	23291	24221	25184	26181	27212	28311	29582	30862	32183	33544	34949	36399	37894	39437	41030	42675	44372
2.5.1	资本金	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361	12361
2.5.2	资本公积金																		
2.5.3	原有资产																		
2.5.4	累计盈余公积金	1003	1093	1186	1282	1382	1485	1595	1722	1850	1982	2118	2259	2404	2553	2708	2867	3031	3201
2.5.5	累计未分配利润	9028	9837	10674	11541	12438	13366	14355	15499	16651	17840	19065	20330	21634	22980	24369	25803	27282	28810
	计算指标：资产负债率（%）	52	50	48	45	43	40	37	34	31	28	24	21	17	13	9	5	0	0

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

附表 7：借款还本付息计划表

序号	项目	合计	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	借款 1																	
1.1	期初借款余额	670904		20219	29031	37064	36358	35626	34868	34083	33269	32427	31553	30649	29712	28741	27735	26693
1.2	当期借款		20219	8812	8033													
1.3	当期还本	37064				706	732	758	785	814	843	873	905	937	971	1006	1042	1080
1.4	当期付息	24153				1334	1309	1283	1255	1227	1198	1167	1136	1103	1070	1035	998	961
1.5	期末借款余额	633840	20219	29031	37064	36358	35626	34868	34083	33269	32427	31553	30649	29712	28741	27735	26693	25613
2	借款 2																	
2.1	期初借款余额																	
2.2	当期借款																	
2.3	当期还本																	
2.4	当期付息																	
2.5	期末借款余额																	
3	短期借款																	
3.1	期初借款余额																	
3.2	当期借款																	
3.3	当期还本																	
3.4	当期付息																	
3.5	期末借款余额																	
4	长期借款合计																	
4.1	期初借款余额	670904		20219	29031	37064	36358	35626	34868	34083	33269	32427	31553	30649	29712	28741	27735	26693
4.2	当期借款																	
4.3	当期还本	37064				706	732	758	785	814	843	873	905	937	971	1006	1042	1080
4.4	当期付息	24153				1334	1309	1283	1255	1227	1198	1167	1136	1103	1070	1035	998	961
4.5	期末借款余额	633840	20219	29031	37064	36358	35626	34868	34083	33269	32427	31553	30649	29712	28741	27735	26693	25613
计算	利息备付率（%）					2.54	2.59	2.64	2.70	2.76	2.82	2.87	2.95	3.03	3.13	3.24	3.35	3.48
指标	偿债备付率（%）					1.57	1.56	1.56	1.56	1.55	1.54	1.53	1.53	1.52	1.52	1.51	1.51	1.50
5	可用于偿还借款资金					2157	3624	5084	6536	7980	9281	10322	11354	12377	13390	14393	15385	16367
6	以前年度还款金额累计						706	1438	2196	2981	3795	4638	5511	6416	7353	8324	9330	10372

序号	项目	计算期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	借款 1																		
1.1	期初借款余额	25613	24494	23336	22135	20892	19603	18268	16885	15453	13968	12431	10838	9187	7477	5706	3871	1970	
1.2	当期借款																		
1.3	当期还本	1118	1159	1200	1244	1288	1335	1383	1433	1484	1538	1593	1650	1710	1771	1835	1901	1970	
1.4	当期付息	922	882	840	797	752	706	658	608	556	503	448	390	331	269	205	139	71	
1.5	期末借款余额	24494	23336	22135	20892	19603	18268	16885	15453	13968	12431	10838	9187	7477	5706	3871	1970		
2	借款 2																		
2.1	期初借款余额																		
2.2	当期借款																		
2.3	当期还本																		
2.4	当期付息																		
2.5	期末借款余额																		
3	短期借款																		
3.1	期初借款余额																		
3.2	当期借款																		
3.3	当期还本																		
3.4	当期付息																		
3.5	期末借款余额																		
4	长期借款合计																		
4.1	期初借款余额	25613	24494	23336	22135	20892	19603	18268	16885	15453	13968	12431	10838	9187	7477	5706	3871	1970	
4.2	当期借款																		
4.3	当期还本	1118	1159	1200	1244	1288	1335	1383	1433	1484	1538	1593	1650	1710	1771	1835	1901	1970	
4.4	当期付息	922	882	840	797	752	706	658	608	556	503	448	390	331	269	205	139	71	
4.5	期末借款余额	24494	23336	22135	20892	19603	18268	16885	15453	13968	12431	10838	9187	7477	5706	3871	1970		
计算	利息备付率 (%)	3.63	3.80	3.98	4.20	4.45	4.74	5.15	5.57	6.02	6.65	7.48	8.57	10.11	12.42	16.27	23.96	46.94	
指标	偿债备付率 (%)	1.50	1.49	1.49	1.48	1.48	1.47	1.48	1.45	1.43	1.43	1.42	1.41	1.40	1.40	1.39	1.38	1.37	
5	可用于偿还借款资金	17337	18295	19241	20175	21096	22003	15008	16181	16985	17775	18548	19304	20043	20765	21467	22151	22815	
6	以前年度还款金额累计	11451	12570	13729	14929	16173	17461	18796	20179	21612	23096	24634	26227	27877	29587	31358	33193	35095	

附表 8：项目总投资使用计划与资金筹措表

[illegible]

[illegible]

序号	项目	计算期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	总投资																
1.1	建设投资																
1.2	建设投资进项税																
1.3	建设期利息																
1.4	流动资金																
1.5	原有资产投入																
2	资金筹措																
2.1	项目资本金																
2.1.1	用于建设投资																
2.1.2	用于建设投资进项税																
2.1.3	用于流动资金																
2.2	债务资金																
2.2.1	用于建设投资																
2.2.2	用于建设投资进项税																
2.2.3	用于建设利息																
2.2.4	用于流动资金																
2.3	原有资产投入																
2.3.1	原有资产																
2.3.2	原有资产未抵扣进项																
3	维持运营投资									7591							
4	维持运营投资进项税									683							

附表 9：营业税金及附加和增值税估算表

序号	项目	合计	运营期												
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	营业收入	198574	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
2	营业税金及附加	1604						15	43	43	43	43	43	43	43
2.1	营业税														
2.2	消费税														
2.3	城市建设维护税	936						9	25	25	25	25	25	25	25
2.4	教育费附加	668						6	18	18	18	18	18	18	18
3	增值税	13369						125	356	356	356	356	356	356	356
3.1	销项税额	16765	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
3.1.1	其中:营业收入销项税	16765	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
3.1.2	补贴收入销项税														
3.2	进项税额	3396	357	357	357	357	357	232	0	0	0	0	0	0	0
3.2.1	其中:经营活动进项税	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2	投资活动进项税	3380	356	356	356	356	356	232							

[illegible]

序号	项目	运营期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	营业收入	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225	4225
2	营业税金及附加	43	43	43	43	43	43	43	43		4	43	43	43	43	43	43
2.1	营业税																
2.2	消费税																
2.3	城市建设维护税	25	25	25	25	25	25	25	25		2	25	25	25	25	25	25
2.4	教育费附加	18	18	18	18	18	18	18	18		1	18	18	18	18	18	18
3	增值税	356	356	356	356	356	356	356	356		30	356	356	356	356	356	356
3.1	销项税额	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
3.1.1	其中:营业收入销项税	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
3.1.2	补贴收入销项税																
3.2	进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	357	327	0	0	0	0	0	0
3.2.1	其中:经营活动进项税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2	投资活动进项税									356	327						

附表 10：总成本费用汇总表

序号	项目	合计	运营期												
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	经营成本	39170	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2	折旧费	36595	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883
3	摊销费	18057	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
4	利息支出	24173	1335	1309	1283	1256	1227	1198	1168	1136	1104	1070	1035	999	961
5	总成本费用	117995	3436	3410	3384	3357	3328	3299	3269	3237	3205	3171	3136	3100	3062
5.1	其中：可变成本	11587	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247
5.2	固定成本	106408	3189	3164	3137	3110	3082	3053	3022	2991	2958	2925	2890	2853	2816

序号	项目	运营期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	经营成本	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833
2	折旧费	883	883	883	883	883	883	883	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
3	摊销费	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
4	利息支出	923	882	841	797	753	706	658	608	557	503	448	391	331	270	206	140	71	0
5	总成本费用	3024	2983	2942	2898	2854	2807	2759	2527	2475	2422	2367	2309	2250	2188	2124	2058	1990	1919
5.1	其中：可变成本	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247
5.2	固定成本	2777	2737	2695	2652	2607	2561	2513	2280	2229	2175	2120	2063	2003	1942	1878	1812	1743	1672

[illegible]

附表 11：固定资产折旧费估算表

序号	项目	合计	运营期												
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	房屋、建筑物														
1.1	原值	44530	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348
1.2	当期折旧费	36595	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883
1.3	净值		28465	27581	26698	25815	24931	24048	23164	22281	21397	20514	19631	18747	17864
2	设备														
2.1	原值														
2.2	当期折旧费														
2.3	净值														
3	合计														
3.1	原值	44530	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348	29348
3.2	当期折旧费	36595	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883
3.3	净值		28465	27581	26698	25815	24931	24048	23164	22281	21397	20514	19631	18747	17864

序号	项目	运营期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	房屋、建筑物																		
1.1	原值	29348	29348	29348	29348	29348	29348	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939
1.2	当期折旧费	883	883	883	883	883	883	883	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
1.3	净值	16980	16097	15213	14330	13447	12563	19271	18570	17869	17168	16467	15766	15065	14364	13663	12962	12261	11560
2	设备																		
2.1	原值																		
2.2	当期折旧费																		
2.3	净值																		
3	合计																		
3.1	原值	29348	29348	29348	29348	29348	29348	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939
3.2	当期折旧费	883	883	883	883	883	883	883	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
3.3	净值	16980	16097	15213	14330	13447	12563	19271	18570	17869	17168	16467	15766	15065	14364	13663	12962	12261	11560

序号	项目	运营期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	房屋、建筑物																
1.1	原值	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	44530	44530	44530	44530	44530	44530	44530	44530
1.2	当期折旧费	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
1.3	净值	10859	10158	9457	8756	8055	7354	6653	5952	12842	12141	11440	10739	10038	9337	8636	7935
2	设备																
2.1	原值																
2.2	当期折旧费																
2.3	净值																
3	合计																
3.1	原值	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	36939	44530	44530	44530	44530	44530	44530	44530	44530
3.2	当期折旧费	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
3.3	净值	10859	10158	9457	8756	8055	7354	6653	5952	12842	12141	11440	10739	10038	9337	8636	7935

附表 12：无形资产和其他资产摊销估算表

序号	项目	合计	运营期												
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	无形资产														
1.1	原值	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057
1.2	当期摊销费	18057	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
1.3	净值		17673	17289	16904	16520	16136	15752	15368	14983	14599	14215	13831	13447	13063
2	其他资产														
2.1	原值														
2.2	当期摊销费														
2.3	净值														
3	合计														
3.1	原值	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057
3.2	当期摊销费	18057	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
3.3	净值		17673	17289	16904	16520	16136	15752	15368	14983	14599	14215	13831	13447	13063

序号	项目	运营期																	
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	无形资产																		
1.1	原值	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057
1.2	当期摊销费	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
1.3	净值	12678	12294	11910	11526	11142	10757	10373	9989	9605	9221	8836	8452	8068	7684	7300	6915	6531	6147
2	其他资产																		
2.1	原值																		
2.2	当期摊销费																		
2.3	净值																		
3	合计																		
3.1	原值	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057
3.2	当期摊销费	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
3.3	净值	12678	12294	11910	11526	11142	10757	10373	9989	9605	9221	8836	8452	8068	7684	7300	6915	6531	6147

序号	项目	运营期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	无形资产																
1.1	原值	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057
1.2	当期摊销费	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
1.3	净值	5763	5379	4994	4610	4226	3842	3458	3074	2689	2305	1921	1537	1153	768	384	
2	其他资产																
2.1	原值																
2.2	当期摊销费																
2.3	净值																
3	合计																
3.1	原值	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057	18057
3.2	当期摊销费	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
3.3	净值	5763	5379	4994	4610	4226	3842	3458	3074	2689	2305	1921	1537	1153	768	384	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

附表 15：敏感性分析表

序号	项目	IRR (%)	计算期															
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	基本方案的净现金流量	6.07	-26601	-10879	-9542	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
2	出租面积变化的敏感性分析																	
2.1	出租面积- 5%的净现金流量	5.65	-26573	-10840	-9509	3511	3531	3531	3531	3531	3399	3152	3152	3152	3152	3152	3152	3152
2.2	出租面积-10%的净现金流量	5.21	-26545	-10800	-9475	3294	3314	3314	3314	3314	3188	2953	2953	2953	2953	2953	2953	2953
2.3	出租面积-15%的净现金流量	4.76	-26518	-10761	-9441	3078	3098	3098	3098	3098	2979	2758	2758	2758	2758	2758	2758	2758
2.4	出租面积-20%的净现金流量	4.29	-26490	-10722	-9407	2861	2881	2881	2881	2881	2769	2562	2562	2562	2562	2562	2562	2562
2.5	出租面积-25%的净现金流量	3.81	-26462	-10683	-9374	2644	2664	2664	2664	2664	2560	2365	2365	2365	2365	2365	2365	2365
3	销售单价变化的敏感性分析																	
3.1	销售单价- 5%的净现金流量	5.57	-26601	-10879	-9542	3499	3519	3519	3519	3519	3379	3120	3120	3120	3120	3120	3120	3120
3.2	销售单价-10%的净现金流量	5.06	-26601	-10879	-9542	3270	3290	3290	3290	3290	3150	2891	2891	2891	2891	2891	2891	2891
3.3	销售单价-15%的净现金流量	4.53	-26601	-10879	-9542	3041	3061	3061	3061	3061	2921	2662	2662	2662	2662	2662	2662	2662
3.4	销售单价-20%的净现金流量	3.97	-26601	-10879	-9542	2812	2832	2832	2832	2832	2692	2432	2432	2432	2432	2432	2432	2432
3.5	销售单价-25%的净现金流量	3.39	-26601	-10879	-9542	2583	2603	2603	2603	2603	2463	2203	2203	2203	2203	2203	2203	2203
4	经营成本变化的敏感性分析																	
4.1	经营成本+ 5%的净现金流量	5.97	-26629	-10918	-9576	3686	3706	3706	3706	3706	3567	3307	3307	3307	3307	3307	3307	3307
4.2	经营成本+10%的净现金流量	5.86	-26656	-10957	-9610	3645	3665	3665	3665	3665	3525	3265	3265	3265	3265	3265	3265	3265
4.3	经营成本+15%的净现金流量	5.75	-26684	-10997	-9643	3603	3623	3623	3623	3623	3483	3224	3224	3224	3224	3224	3224	3224
4.4	经营成本+20%的净现金流量	5.65	-26712	-11036	-9677	3561	3581	3581	3581	3581	3442	3182	3182	3182	3182	3182	3182	3182
4.5	经营成本+25%的净现金流量	5.54	-26739	-11075	-9711	3520	3540	3540	3540	3540	3400	3140	3140	3140	3140	3140	3140	3140
5	建设投资变化的敏感性分析																	
5.1	建设投资+ 5%的净现金流量	5.75	-27903	-11384	-9986	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
5.2	建设投资+10%的净现金流量	5.45	-29206	-11888	-10429	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
5.3	建设投资+15%的净现金流量	5.16	-30508	-12393	-10872	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
5.4	建设投资+20%的净现金流量	4.90	-31810	-12898	-11316	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349
5.5	建设投资+25%的净现金流量	4.66	-33113	-13402	-11759	3728	3748	3748	3748	3748	3608	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349

[illegible]

序号	项目	计算期															
		35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	基本方案的净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304
2	出租面积变化的敏感性分析																
2.1	出租面积- 5%的净现金流量	3152	3152	3152	3152	3152	3152	3152	3152	-4709	3500	3152	3152	3152	3152	3152	11107
2.2	出租面积-10%的净现金流量	2953	2953	2953	2953	2953	2953	2953	2953	-4891	3284	2953	2953	2953	2953	2953	10908
2.3	出租面积-15%的净现金流量	2758	2758	2758	2758	2758	2758	2758	2758	-5074	3070	2758	2758	2758	2758	2758	10714
2.4	出租面积-20%的净现金流量	2562	2562	2562	2562	2562	2562	2562	2562	-5256	2854	2562	2562	2562	2562	2562	10517
2.5	出租面积-25%的净现金流量	2365	2365	2365	2365	2365	2365	2365	2365	-5439	2639	2365	2365	2365	2365	2365	10320
3	销售单价变化的敏感性分析																
3.1	销售单价- 5%的净现金流量	3120	3120	3120	3120	3120	3120	3120	3120	-4755	3486	3120	3120	3120	3120	3120	11075
3.2	销售单价-10%的净现金流量	2891	2891	2891	2891	2891	2891	2891	2891	-4984	3257	2891	2891	2891	2891	2891	10846
3.3	销售单价-15%的净现金流量	2662	2662	2662	2662	2662	2662	2662	2662	-5213	3028	2662	2662	2662	2662	2662	10617
3.4	销售单价-20%的净现金流量	2432	2432	2432	2432	2432	2432	2432	2432	-5442	2799	2432	2432	2432	2432	2432	10388
3.5	销售单价-25%的净现金流量	2203	2203	2203	2203	2203	2203	2203	2203	-5671	2569	2203	2203	2203	2203	2203	10158
4	经营成本变化的敏感性分析																
4.1	经营成本+ 5%的净现金流量	3307	3307	3307	3307	3307	3307	3307	3307	-4602	3673	3307	3307	3307	3307	3307	11262
4.2	经营成本+10%的净现金流量	3265	3265	3265	3265	3265	3265	3265	3265	-4678	3631	3265	3265	3265	3265	3265	11221
4.3	经营成本+15%的净现金流量	3224	3224	3224	3224	3224	3224	3224	3224	-4754	3590	3224	3224	3224	3224	3224	11179
4.4	经营成本+20%的净现金流量	3182	3182	3182	3182	3182	3182	3182	3182	-4829	3548	3182	3182	3182	3182	3182	11137
4.5	经营成本+25%的净现金流量	3140	3140	3140	3140	3140	3140	3140	3140	-4905	3506	3140	3140	3140	3140	3140	11095
5	建设投资变化的敏感性分析																
5.1	建设投资+ 5%的净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304
5.2	建设投资+10%的净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304
5.3	建设投资+15%的净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304
5.4	建设投资+20%的净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304
5.5	建设投资+25%的净现金流量	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	3349	-4526	3715	3349	3349	3349	3349	3349	11304