

# 宁波市江北区萌恒西侧地块 可行性研究报告

浙海德（2022）评字第 0344 号

项目名称：宁波市江北区萌恒西侧地块

委托单位：宁波市江北投资创业开发有限公司

研究单位：浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

作业时间：二〇二二年八月二十三日至二〇二二年九月一日



# 目 录

<b>第一章 总论</b> .....	1
一、建设单位基本情况 .....	1
二、承担可行性研究工作单位 .....	1
三、可行性研究工作依据 .....	2
四、结论与建议 .....	2
<b>第二章 项目本体分析</b> .....	1
一、项目概况 .....	1
二、项目规划 .....	2
三、周边配套 .....	5
四、项目 SWOT 分析 .....	5
<b>第三章 项目投资必要性分析</b> .....	7
一、项目投资背景概况 .....	7
二、项目投资必要性 .....	7
<b>第四章 项目宏观背景分析</b> .....	9
一、2022 年 1-6 月份国家宏观经济分析 .....	9
二、宁波市市场背景分析 .....	10
三、江北区区域市场分析 .....	14
四、相关政策分析 .....	15
<b>第五章 项目投资全周期投资估算</b> .....	18
一、投资估算范围 .....	18
二、投资估算 .....	18
三、资金筹措及投入计划 .....	22
<b>第六章 财务分析</b> .....	24
一、基础数据及说明 .....	24
二、项目开发及运营进度 .....	26
三、运营收入与税金估算 .....	26
四、项目损益分析 .....	27

五、项目敏感性分析 .....	27
<b>第七章 项目风险及防范建议 .....</b>	<b>29</b>
一、项目风险 .....	29
二、风险防范建议 .....	29
<b>第八章 综合评价 .....</b>	<b>31</b>
一、结论 .....	31
二、建议 .....	31
<b>第九章 附表 .....</b>	<b>33</b>

# 第一章 总论

## 一、建设单位基本情况

本报告所指项目为宁波市江北区萌恒西侧地块（江北区 JB17-03-29 地块）（以下简称“本项目”或“目标物业”）。项目建设单位为宁波市江北投资创业开发有限公司（以下简称：江北投创），系江北工业区管委会下属国有独资公司，是江北工业区建设经营的主体，主要负责江北投资创业中心的规划、招商引资、开发建设和服务等工作。

根据委托方提供的营业执照等资料，其基本资料如下表：

统一社会信用代码	91330205728127020J
名称	宁波市江北投资创业开发有限公司
住所	浙江省宁波市江北区长兴路 677 号、685 号、687 号 3 幢 8-3
法定代表人	吴霞
注册资本	7,611 万元人民币
经营范围	项目投资；资产经营；房屋租赁；江北投资创业园区的开发和管理；绿化养护；企业后勤管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2001-06-04

## 二、承担可行性研究工作单位

浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司前身是原宁波市土地管理局经济技术开发区分局下属事业单位—宁波经济技术开发区土地评估事务所，2001年脱钩改制并经工商登记，具备独立法人资格，成立于2006年，注册资金200万。公司经营范围：房地产评估；土地评估；建设项目风险评估咨询服务、测绘服务；土地规划设计咨询；土地开发整理项目规划设计咨询；城市规划设计咨询；土地登记代理服务；土地勘测、土地相关政策的咨询；计算机软件开发、技术服务；信息系统集成服务；不动产登记代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司注册信息如下：

公司名称	浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司
法定代表人	陈伟民

统一社会信用代码	913302017843159665
营业执照营业期限	2006年01月24日至长期
资质等级	国家一级房地产估价机构（证书编号：浙建房估证字[2006]004号）
	国家一级土地评估中介机构（资信编号：2022-003）
地址	浙江省宁波高新区星海北路35号009幢15-1

### 三、可行性研究工作依据

- (1) 《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）
- (2) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）
- (3) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- (4) 《建设项目经济评价方法与参数》（2006版）
- (5) 《企业会计制度》（2018版）和《企业会计准则》（财政部令第33号）
- (6) 《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》等七部定额（2021年1月1号在全市施行）
- (7) 《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）
- (8) 《宁波市海绵城市建设规划设计管理办法》
- (9) 《宁波市人民政府办公厅关于调整宁波市区域城镇土地使用税等级范围的通知》
- (10) 国务院、建设部、国土资源部、宁波市人民政府、宁波市发展和改革委员会、宁波市自然资源和规划局等相关部门颁发的有关法规和政策
- (11) 《江北区JB17-03-29地块规划条件》
- (12) 市场调研资料及评估人员现场实地勘察所获资料
- (13) 企业提供的其他相关资料

### 四、结论与建议

此报告主要是通过调研项目周边住宅出租收入和类似项目的建造成本，建立数据分析模型，对江北区JB17-03-29地块进行投资测算，分析评估项目在经济上的可行性，从而为江北投创进行内部决策提供参考。

本次可行性研究工作主要基于项目的经济技术指标、产品定位、江北工业区租赁住房现状需求、类似房地产租金收入和建设成本等方面，开展项目的经济效益测算。经测算，项目的投资开发建设具有一定的经济效益和良好的社会效益。

### （一）建设资金来源分析

根据委托方提供的资料和我司咨询人员对租赁市场的分析调查，测算得出项目总投资为 78,863.32 万元，其中自有资金 24,363.32 万元，其余贷款 54,500.00 万元，企业自筹资金的比例为总投资额的 30.89%。

项目资金构成

序号	项 目	资金(万元)	比例
1	自有资金	24,363.32	30.89%
2	贷款（专项债）	54,500.00	69.11%
3	总投资	78,863.32	100.00%

### （二）项目经济效益评价

经测算分析，项目全投资税后内部收益率为 4.61%，利润总额为 299,532.97 万元，财务净现值为 10,877.14 万元，动态投资回收期为 52.40 年，财务上可行。具体财务指标如下表：

主要经济指标

序号	项 目	计算公式	计算结果	单位
1	出租经营收入		533,616.13	万元
2	开发成本		78,863.32	万元
3	运营成本		99,894.66	万元
4	经营税金及附加		29,831.35	万元
5	财务费用		25,493.84	万元
6	利润总额	(1)-(2)-(3)-(4)-(5)-(6)	299,532.97	万元
7	所得税	按照现行税率计算	82,684.34	万元
8	净利润	(7)-(8)	216,848.63	万元

序号	项 目	计算公式	计算结果	单位
9	税前成本利润率	利润总额/总投资	6.15	%
10	税后成本利润率	净利润总额/总投资	4.10	%
11	财务净现值		10,877.14	万元
12	财务内部收益率		4.61	%
13	静态投资回收期		24.31	年
14	动态投资回收期		52.45	年

根据分析测算，在保证实现项目营销计划和土地成本不变的前提下，本项目经济效益良好，利润率处于房地产开发项目的合理水平。

项目各计算期的利润测算详见附表《损益及利润分配表》。

根据分析测算，在保证实现项目营销计划和土地成本不变的前提下，本项目经济效益良好。

浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司

二〇二二年九月一日



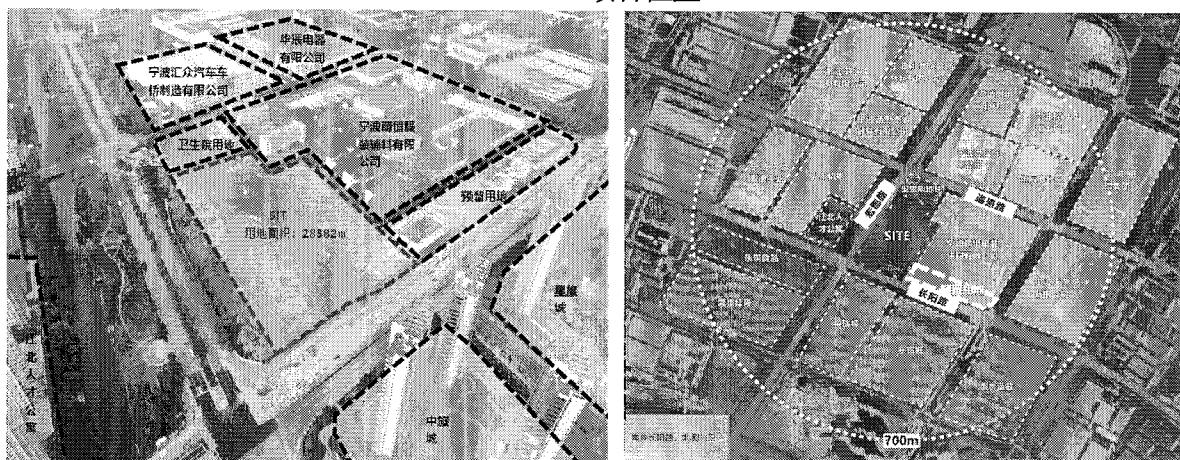
第二章 项目本体分析

## 一、项目概况

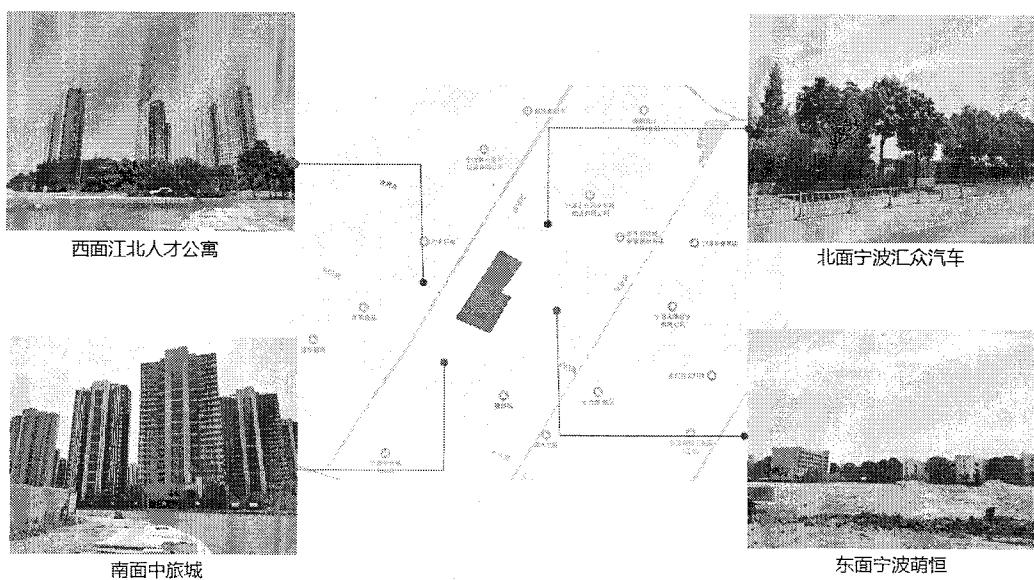
## (一) 项目位置

项目地块位于宁波市江北区洪塘街道，东至银海路 西至宏图路 北至通惠路 南至长阳路；距离宁波栎社国际机场 15 公里，距离三江口商业中心 11 公里，周边直线距离 1.5 公里以内有两个地铁站点，分别为 4 号线金山路和奥体中心地铁站，附近 500 米内有微 36 路、定制 5 号线早高峰、26 路、71 路、803 路等多路公交经过，交通较为便利，昭示性一般。

## 项目位置



项目四至



## （二）项目现状

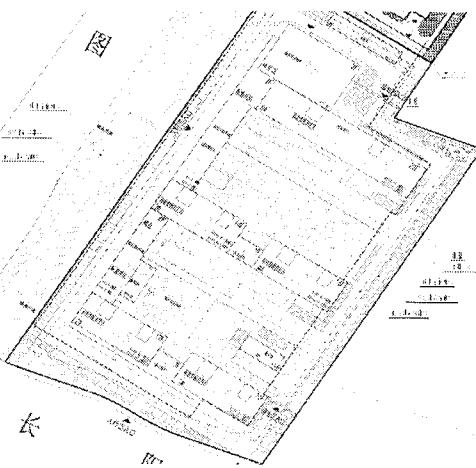
截止查勘日期 2022 年 8 月 15 日，土地实际开发程度达到宗地外五通（供水、排水、通路、通电、通讯），整体地势基本平坦。目前正在对地上建筑物拆除，已基本完成场地平整。项目位于江北工业园区内，周边以工业园区为主，有盛世嘉园、乐筑良品、中旅城、星旅城、御水兰庭等住宅小区，江北人才公寓、立方寓等公寓，适合工业园区等员工的住房需求的产品类型较少，且周边相对应的商业配套一般。根据项目规划设计方案，项目计划建设保障性租赁住房，拟建总建筑面积 106,720.42 平方米，其中宿舍 70,876.57 平方米，商业 2715.09 平方米，配套 8613.76 平方米，地下室面积 24515 平方米，停车位 660 个。项目建成后将解决周边工业园区企业员工的住房需求，完善江北工业区住房供应结构和商业配套设施，结合项目周边租赁住房需求，本项目前景值得期待。

## 二、项目规划

### （一）项目整体规划

根据委托方提供的资料，项目用地面积为 28,382 平方米，总建筑面积 106,720.52 平方米，其中地上建筑面积 82,205.52 平方米，地下建筑面积 24,515 平方米，项目建筑功能主要为宿舍型租赁住房，商业用房作为配套设施体现。项目拟建设 7 幢，其中 5 幢为宿舍型租赁住房，楼层最低为 14 层，最高为 22 层，5 幢楼房首层均为架空层。另外 2 幢均为 2 层的商业用房和体育馆，具体规划指标如下表：

桔桔西侧地块经济技术指标				
序号	名称	单位	数值	备注
1	总用地面积	平方米	26362	
2	总建筑面积	平方米	106720.52	
	其中地上建筑面	平方米	82205.52	
3	地下建筑面	平方米	24515	
	地上建筑面	平方米	82205.52	
	宿舍	平方米	70876.57	
	体育馆	平方米	2727.23	
	商业	平方米	2715.09	
	环廊室	平方米	60.00	
	配电房	平方米	588.03	
	生活水泵房	平方米	275.16	
	社区用房	平方米	495.64	地上总建筑面积的2%
	物业公用房	平方米	320.62	地上总建筑面积的4%
	物业经营用房	平方米	368.87	地上总建筑面积的6%
	垃圾收集房	平方米	51.42	≥80m <sup>2</sup> , 需设置在一层
	警务室	平方米	80.55	≥80m <sup>2</sup> , 需设置在一层
	文化活动室	平方米	657.64	地上总建筑面积的6%且≥250m <sup>2</sup>
	婴幼儿照护服务用房	平方米	190.00	每千人不少于9个托位
	生活服务点	平方米	846.42	地上总建筑面积的1%
	其它配套设施	平方米	862.06	地上总建筑面积的1%
	5G移动通信基站	平方米	36.64	地上总建筑面积的1%
	通槽及架空层	平方米	1053.67	
	地下建筑面	平方米	24515	



4	建筑基底面积	平方米	8220.43	
5	容积率		2.895	≤2.90
6	建筑密度	%	29.29	≤30%
7	绿地率	%	30	≥30%, 全屋顶绿化100平方米
8	最大建筑高度	米	78.10	
9	机动车位	个	660	其中无障碍车位15辆
	地上	个	150	
	地下	个	510	其中无障停车位15辆
10	非机动车位	个	6	不计入机动车停车统计
	户数	户	1935	
11	非机动车位	辆	3100	
	地上	辆	700	
	地下	辆	2400	

## (二) 项目产品定位

经前期调研，主要调研对象为园区企业和电商园区企业。根据调研结果，主要客群为工厂工人和中高层管理者，周边企业需求约 2103 套，其中单人间约 795 套，双人间约 965 套，四人间约 343 套。结合园区的现状需求，产品定位为长租公寓，户型主要为不超过 40 平方米的一居室，主要是解决工业区和电商园企业员工的住宿需求。

### 平面图

#### 单人间

套内面积：26.85m<sup>2</sup>

#### 建筑面积：

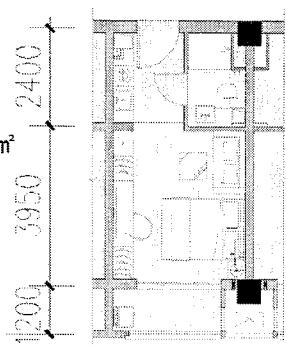
1# 39.68m<sup>2</sup>

2# 39.51m<sup>2</sup>

3# 39.75m<sup>2</sup>

4# 39.86m<sup>2</sup>

5# 34.75m<sup>2</sup>



#### 双人间

套内面积：26.85m<sup>2</sup>

#### 建筑面积：

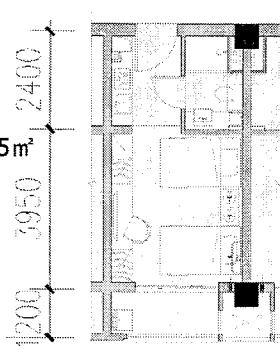
1# 39.68m<sup>2</sup>

2# 39.51m<sup>2</sup>

3# 39.75m<sup>2</sup>

4# 39.86m<sup>2</sup>

5# 34.75m<sup>2</sup>



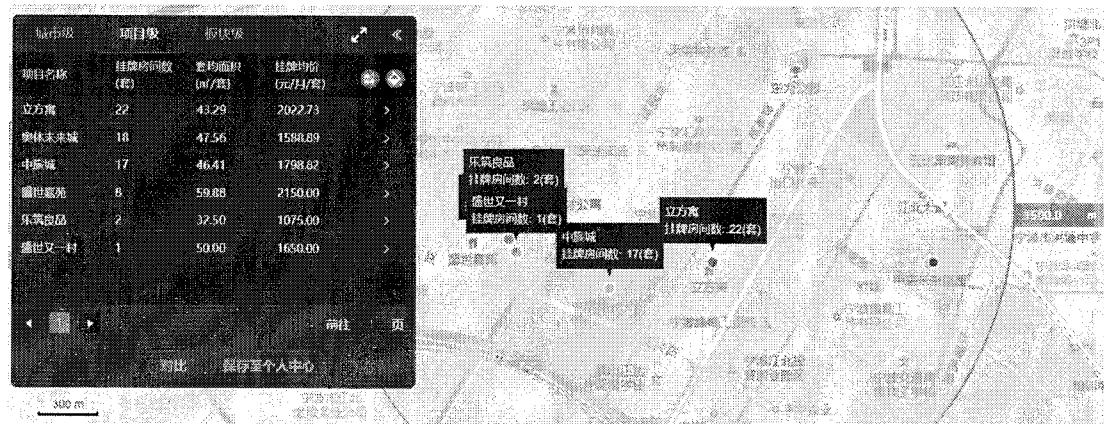


### (三) 产品价格定位

经过对江北工业区及辐射范围内的长租公寓和住宅的租金水平进行了市场调查分析，根据调查汇总结果显示，住宅租金在 1300-1800 元/月。调查情况如下：

类型	公寓项目	装修	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	价格 (元)
公寓	随寓	精装修	大开间	23	1480
		精装修	两人间	35	1700
	立方寓	精装修	大开间	25	1500
		精装修	二室一厅LOFT	43	2100
		精装修	二室一厅LOFT	50	2200
	尼塔国际	精装修	二室一厅LOFT	41	2600
	绿地U+未来中心	精装修	二室二厅LOFT	47	2800
	盛世嘉苑	精装修	二室一厅	59	2350
小区	盛世嘉苑	精装修	二室二厅	72	2500
	乐筑良品园	精装修	二室一厅	79	2800
	盛世又一村	精装修	二室二厅	65	2800
	奥体未来城	精装修	一人间	16	1600
		精装修	二室二厅	86	2500
	逸嘉斯园南区	中装修	二室一厅	57	2250
	中策世纪博园	精装修	一室一厅	47	2000

注：周边同类公寓一室一厅租金在1480-1700元/月



### 三、周边配套

项目位于江北区洪塘街道，所处区域内以工业园区为主。距离银亿海德商业中心、恒一江北广场约 2.5 公里，且附近有中旅城、星绿城、盛世又一村、乐筑良品、盛世嘉苑等住宅底商，可以满足居民的基本生活消费，商业氛围一般；1公里内有宁波福山正达外国语学校、浙东轻纺城家居建材市场、三江购物、家家乐超市、沙县小吃、中旅城 mall 等配套设施，周边配套相对较齐全；1.5 公里内有 4 号线金山路和奥体中心地铁站，500 米内有微 36 路、定制 5 号线早高峰、26 路、71 路、803 路等多路公交经过，交通较为便利，但 1 公里生活圈内缺少大型商业综合体、医院、银行等配套设施，整体生活便利性一般。

### 四、项目 SWOT 分析

#### (一) 优势 (S)

- 1、项目位于江北区工业区中心位置，区域内以工业园区为主，住宅较少，且无保障性租赁住房，竞争压力小；
- 2、项目所处地理位置较好，500 米内有多条公交经过，且 1.5 公里范围内有两个地铁站点，交通较便捷。

#### (二) 劣势 (W)

- 1、项目所处片区市政配套相对于片区人口而言则明显不足，特别是休闲娱乐和城市公共活动空间方面的配套比较匮乏，使得片区住宅在生活舒适性、便利性方面大打折扣，限制了片区居住质量的提升；
- 2、地块东面为萌恒服装公司，形象较差，对项目朝东面的临街面整体展示

形象有一定的负面影响。

### (三) 机会 (O)

因项目为保障性租赁住房，其租金水平比周边住宅小区略低，相对较易吸引客源。

### (四) 威胁 (T)

地块为保障性租赁住房，按目前时点的租赁价格测算，短期内未必能实现盈利，需要运作较长时间才能扭转。

## 第三章 项目投资必要性分析

### 一、项目投资背景概况

江北投资创业园区于 1992 年成立，距今已有 20 年时间，是宁波市市区十大重点工业园区之一，也是宁波市离城区最近、规模最大、基础配套设施最齐全的工业园区，园区共分为 A、B、C 三区。目前园区内有近千家大小企业，主营机械、汽车零配件制造业、电子设备、塑料制品和服装家纺等方向，随着园区不断的发展壮大，吸引了更多本土及外来流动人员就业，调研发现职工总人数达约 3 万人，但因为大部分企业存在配套宿舍严重不足的问题，造成许多职工住宿困难，这也成为企业无法留住优秀人才的痛点。

江北投创作为园区管理主体，拟在园区内选择合适地块建造长租公寓，为园区企业发展解决后顾之忧。而萌恒西侧地块位于江北区投创中心宏图路与长阳路交叉口东北侧，地处江北工业区的中心范围，地理位置优越，可覆盖园区所有企业，且地块占地面积 28,382 平方米（42.55 亩），目前为待出让空地。根据规划，项目地上可建建筑面积 82,205.52 平方米，其中租赁住房 70,876.57 平方米、商业用房 2,715.09 平方米，各类配套用房 8,613.76 平方米（包含体育场馆 2,727.23 平方米等），符合江北投创的项目选址要求。

### 二、项目投资必要性

#### （一）符合宁波市城市规划发展的需要

根据《宁波市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》提出的总体目标，到 2022 年底，全市新增各类租赁住房不少于 13 万套（间），其中新建、改建租赁住房不少于 6.7 万套（间），盘活闲置住房不少于 6.3 万套（间）。而本项目的开发建设，可以提供不少于 1900 套的租赁住房，既缓解了住房租赁市场结构供应不足，又有效地解决江北工业区职住平衡问题，从而促进宁波市住房租赁市场的平稳健康发展。

#### （二）符合江北工业区发展的需要

根据《宁波江北投创中心地段（JB17）控制性详细规划》显示，江北工业

区现有工业用地 187.5 公顷，占比整个工业园区的 60.82%，居住用地 4.47 公顷，占比 1.45%。从现有土地用途来看，作为配套用途的居住用地占比过低，不能很好的满足江北工业区企业员工的居住需求，从而导致人口的流出，进而影响园区企业的发展和江北区工业经济的发展。而萌恒西侧地块的开发建设可以很好的解决园区企业员工的居住需求，主要体现在两个方面，一是项目位于江北投资创业园区的中心地段，具有近距离优势，方便企业员工上下班；二是项目的土地规划用途为保障性租赁住房，与周边住宅套房相比，具有户型小、价格便宜的优势，可以为企业员工减轻房租压力。因此，萌恒西侧地块的开发建设有利于园区企业员工稳定就业，解决员工住房困难的问题，同时完善了江北工业区功能规划，利于江北工业区的发展。

## 第四章 项目宏观背景分析

### 一、2022年1-6月份国家宏观经济分析

1-6月，全国国内生产总值562,642亿元，比上年增长2.5%，经济总体呈现稳定恢复态势。其中，第一产业增加值29,137亿元，同比增长5.0%，对经济增长的贡献率为10.7%；第二产业增加值228,636亿元，同比增长3.2%，对经济增长的贡献率为48.7%；第三产业增加值304,868亿元，同比增长1.8%，对经济增长的贡献率为40.6%。

1-6月，全国固定资产投资（不含农户）271,430亿元，比上年增长6.1%，其中，民间固定资产投资153,074亿元，同比增长3.5%。分产业看，第一产业投资6,827亿元，同比增长4.0%；第二产业投资84,694亿元，增长10.9%；第三产业投资179,909亿元，增长4.0%。

1-6月，全国规模以上工业增加值同比实际增长3.9%（以下增加值增速均为扣除价格因素的实际增长率）。分三大门类看，6月份，采矿业增加值同比增长8.7%，制造业增长3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长3.3%。分行业看；6月份，41个大类行业中有31个行业增加值保持同比增长。其中煤炭开采和洗选业增长11.2%，石油和天然气开采业增长3.6%，农副食品加工业下降0.3%，酒、饮料和精制茶制造业增长7.1%，纺织业下降3.9%，化学原料和化学制品制造业增长5.4%，非金属矿物制品业下降3.7%，黑色金属冶炼和压延加工业增长0.6%，有色金属冶炼和压延加工业增长4.9%，通用设备制造业增长1.1%，专用设备制造业增长6.0%，汽车制造业增长16.2%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长6.7%，电气机械和器材制造业增长12.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长11.0%，电力、热力生产和供应业增长3.2%。

1-6月，全国房地产开发投资68,314亿元，同比下降5.4%；其中，住宅投资51,804亿元，下降4.5%。1-6月份，房地产开发企业房屋施工面积848,812万平方米，同比下降2.8%。其中，住宅施工面积599,429万平方米，下降2.9%。房屋新开工面积66,423万平方米，下降34.4%。其中，住宅新开工面积48,800

万平方米，下降 35.4%。房屋竣工面积 28,636 万平方米，下降 21.5%。其中，住宅竣工面积 20,858 万平方米，下降 20.6%；1-6 月份，商品房销售面积 68,923 万平方米，同比下降 22.2%；其中，住宅销售面积下降 26.6%。商品房销售额 66,072 亿元，下降 28.9%；其中，住宅销售额下降 31.8%。

## 二、宁波市市场背景分析

### （一）宁波市概况

#### 1、地理位置

宁波简称“甬”，位于东海之滨，全国海岸线中段，长江三角洲东南翼。北临杭州湾，东濒东海，南倚三门湾，西接天台山脉和四明山脉。地理座标为北纬  $28^{\circ} 43' 38''$  至  $30^{\circ} 27' 18''$ ，东经  $120^{\circ} 52' 25''$  至  $122^{\circ} 26' 50''$ ，南北长 192km，东西宽 175km，大陆海岸线全长 788km。全市陆域总面积 9817 平方公里，其中市区面积为 3730 平方公里。全市海域总面积为 9758 平方公里，岸线总长为 1562 公里，其中大陆岸线为 788 公里，岛屿岸线为 774 公里，占全省海岸线的三分之一。全市共有大小岛屿 531 个，面积 524 平方公里。

#### 2、自然环境

宁波市气候四季分明，温和湿润、雨量充沛，属北亚热带季风气候，年平均气温  $16.2^{\circ}\text{C}$ ，年平均降水量 1374.7mm，年平均湿度 58.5%，常年平均风速 6 米/秒。常绿阔叶林是本区的基带森林。甬江是本市最大的河流，由余姚江、奉化江及其甬江干流段组成，全长 26km，水深 4~8 米，可通航 3000 吨级船，为浙江省八大水系之一，流域内水资源丰富。

#### 3、行政区划

宁波原辖海曙、江东、江北、镇海、北仑、鄞州 6 个区，宁海、象山 2 个县，慈溪、余姚、奉化 3 个县级市。2016 年 10 月 10 日调整后，宁波的区域格局将变更为 6 区 2 县 2 市，市区面积由 2462 平方公里扩至 3730 平方公里，市区户籍人口达到 280 万人。撤销宁波市江东区，将原江东区管辖的行政区域划归宁波市鄞州区管辖。将原宁波市鄞州区的集士港镇、古林镇、高桥镇、横街

镇、鄞江镇、洞桥镇、章水镇、龙观乡、石碶街道划归宁波市海曙区管辖。撤销县级奉化市，设立宁波市奉化区，以原县级奉化市的行政区域为奉化区行政区域，2021年年末全市拥有户籍人口618.3万人，其中市区311.2万人。全年全市出生37599人，其中男性19547人，男女性别比为108：100。人口出生率为6.10‰，死亡率为6.97‰，自然增长率为-0.86‰；人口净迁入52199人，净迁移率为8.47‰。年末全市常住人口为954.4万人，城镇人口占总人口的比重（即城镇化率）为78.4%。

## （二）2022年1-6月份宁波市宏观经济发展情况

### 1、工业经济企稳回升，新兴产业较快增长

1-6月，全市规模以上工业增加值2,684.2亿元，同比增长5.0%。分门类看，采矿业增加值增长14.7%，制造业增长5.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长0.3%。从新兴产业看，高新技术产业、战略性新兴产业、数字经济核心产业、人工智能产业、高技术等新兴制造业增加值分别增长5.2%、5.4%、8.1%、8.6%和10.1%。

### 2、固定资产投资持续增长，基础设施投资快速增长

1-6月，全市固定资产投资同比增长10.3%，其中，民间项目投资增长16.2%。分产业看，第一产业投资下降22.5%，第二产业投资增长8.1%，第三产业投资增长11.1%。

### 3、消费市场逐步恢复，网络零售加快增长

1-6月，全市实现社会消费品零售总额2212.2亿元，同比增长2.4%。从限额以上主要商品类别看，汽车类商品零售额下降1.3%，其中新能源汽车增长163.6%；粮油食品、石油及其制品、家用电器和音像器材分别增长25.4%、23.6%和13.9%；服装鞋帽针纺织品下降2.3%。

### 4、外贸保持较快增长，出口占全国份额进一步提高

1-6月，全市实现外贸进出口总额6322.5亿元，同比增长11.9%。其中，出口4085.0亿元，增长14.1%；进口2237.5亿元，增长8.1%。外贸出口占全

国份额为 3.67%，同比提高 0.03 个百分点。

## 5、财政收入总体平稳，重点领域支出保障有力

1-6 月，完成财政总收入 2047.3 亿元，同比下降 0.9%；一般公共预算收入 1049.6 亿元，下降 3.6%，扣除留抵退税因素后增长 4.5%，其中增值税同口径增长 4.4%，企业所得税、个人所得税分别增长 4.7% 和 18.5%。

## 6、居民收入稳步增长，消费支出稳定上升

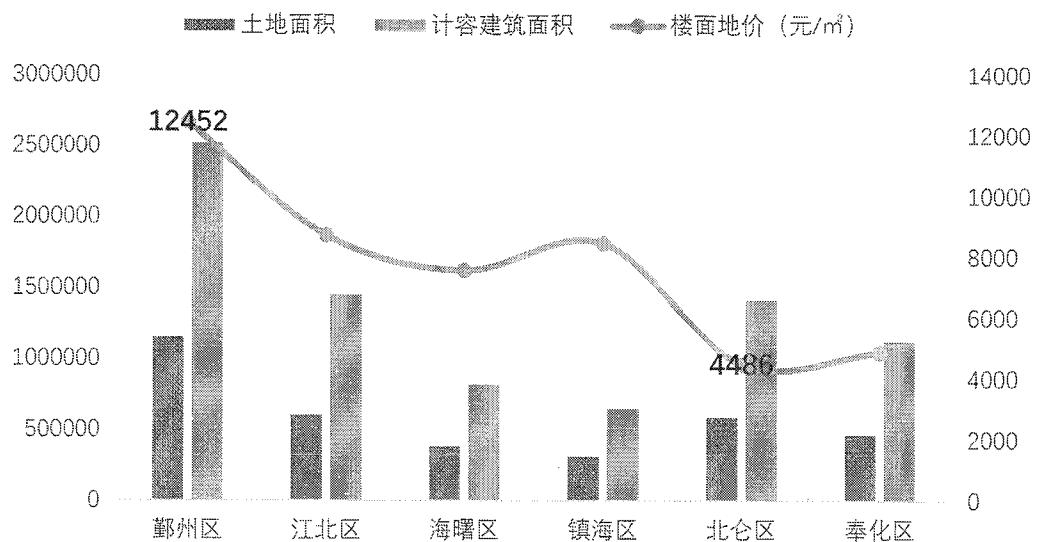
1-6 月，全市居民人均可支配收入 38254 元，同比名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 2.9%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43239 元，名义增长 4.6%，实际增长 2.5%；农村居民人均可支配收入 25292 元，名义增长 5.7%，实际增长 3.6%。

### （三）宁波市六区土地市场分析

#### 1、宁波市六区涉宅用地整体成交分析

根据浙江省自然资源网上交易系统公布的数据显示，2022 年 1-6 月份宁波市六区共成交 92 宗涉宅用地，其中商住用地 65 宗，住宅用地 27 宗。从成交规模来看，宁波市六区成交土地总面积约为 349 公顷，其中鄞州区成交土地面积最高，约为 115 公顷，占比 33%，镇海区成交土地面积最低，约为 65 公顷，占比 9%；从成交价格来看，宁波市六区成交土地总价为 674.19 亿元，其中鄞州区成交价格最高，平均楼面地价为 12,452 元/平方米，北仑区成交价格最低，平均楼面地价为 4,877 元/平方米。

区域	挂牌宗地数	土地面积 (公顷)	计容建筑面积 (m²)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m²)
鄞州区	32	1150128	2519297.13	3137145.25	12452
江北区	10	601473	1446484.64	1260307.93	8713
海曙区	13	381358	816636.5	617568.06	7562
镇海区	9	310335	645494.9915	546032.91	8459
北仑区	15	587186	1413408.9	634088.43	4486
奉化区	13	462239	1120971.03	546714.87	4877
合计	92	3492719	7962293.192	6741857.45	8467



## 2、宁波市六区保障性租赁土地成交市场分析

根据浙江省自然资源网上交易系统公布的数据显示，2022年1-6月份宁波市六区共成交20宗含租赁住房用地，其中鄞州区成交最多为8宗，江北区、镇海区、奉化区均成交1宗，具体成交宗地信息如下：

地块名称	出让方式	驱动	土地性质	竞得者	用地面积 (m²)	建筑面 积(万m²)	成交价格 (万 元)	楼面地价 (元/m²)	成交时间
鄞州区DW01-03-03a地块(东吴镇镇区)	拍卖	鄞州区	城镇住宅(租赁住房)、零售商业、餐饮、商务金融用地	宁波市鄞州区南部新城建设管理有限公司	8158	16316	2398.46	1470	2022/1/27
鄞州区JD08-G2-2地块(江南公路地段)	拍卖	鄞州区	城镇住宅及配套用地(保障性租赁住房)	有巢住居租赁(深圳)有限公司、宁波开投置业有限公司、宁波市鄞州区宁南建设开发有限公司	11608	35984.8	16391.08	4555	2022/1/25
鄞州区JD08-D1-1地块(江南公路地段)	拍卖	鄞州区	城镇住宅(保障性租赁住房)、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融用地	宁波城投置业有限公司	17817	53451	22267.69	4166	2022/1/26
北仑区BL(XB)05-01-05a地块	拍卖	北仑区	城镇住宅(租赁住房)、零售商业、餐饮、旅馆用地	宁波滨江新城置业有限公司	48932	122330	15731.64	1286	2022/1/21
北仑大碶贝峰山路北BLB13-03-05b地块	拍卖	北仑区	城镇住宅(租赁住房)及配套用地	宁波大千纺织品有限公司	21318	51163.2	6661.45	1302	2022/1/24
海曙区WCH-07-i5-2地块	拍卖	海曙区	城镇住宅及配套用地(租赁住房)	宁波市海曙经济技术开发区有限公司	45430	99946	19189.64	1920	2022/1/20
江北区JB07-01-01b(梅竹路东侧)	拍卖	江北区	城镇住宅及配套用地(保障性租赁住房)	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司	9915	17847	3410.57	1911	2022/4/19
海曙区HS17-01-24地块(兴宁桥西站)	拍卖	海曙区	城镇住宅(保障性租赁住房)、零售商业、旅馆、商务金融用地	宁波轨道和美城市发展有限公司	8303	24909	10770.66	4324	2022/4/19
奉化区FH49-01-06a地块	拍卖	奉化区	城镇住宅(保障性租赁住房)、零售商业、餐饮、旅馆用地	宁波经开科技发展有限公司	54099	129837.6	6116	471	2022/4/19
北仑柴桥片区BL(ZB)12-05-12地块	拍卖	北仑区	城镇住宅(保障性租赁住房)及配套用地	宁波经济技术开发区天腾建设开发有限公司	11651	25632.2	2494.02	973	2022/4/19
海曙区WCH-04-d1-1地块	拍卖	海曙区	城镇住宅(保障性租赁住房)及配套用地	宁波城投置业有限公司	36288	72576	15869.28	2187	2022/4/19
镇海区ZH04-01-29地块	拍卖	镇海区	城镇住宅(保障性租赁住房)及配套用地	宁波市镇海区城市建设投资开发有限公司	13455	30946.5	3206.06	1036	2022/4/19
鄞州区JS-07-h1a地块(姜山镇区)	拍卖	鄞州区	城镇住宅(保障性租赁住房)、零售商业、餐饮用地	宁波轨道和美城市发展有限公司	10182	25455	3382.97	1329	2022/4/19
北仑大碶庐南E6-(BLB07-05-01)地块	拍卖	北仑区	城镇住宅(保障性租赁住房)及配套用地	宁波市北仑城区更新建设有限公司	20163	56458.4	5803.72	1028	2022/4/19
鄞州区14-7-d3#-b地块	拍卖	鄞州区	城镇住宅(含保障性租赁住房)及配套用地	宁波开投置业有限公司	50142	52649.1	42119.28	8000	2022/4/19
鄞州区GX01-01-17(高新区)地块	拍卖	鄞州区	城镇住宅(保障性租赁住房)及配套用地	宁波城投置业有限公司、领寓酒店管理(宁波)有限公司	17695	35392	10281.38	2905	2022/4/19
海曙区WCH-04-d1-2地块	拍卖	海曙区	城镇住宅(保障性租赁住房)及配套用地	宁波浙电房地产开发有限责任公司	20331	40662	7786.78	1915	2022/6/30
鄞州区ZQ01-06-a2、ZQ01-06-b7a地块(瞻岐7号地块)	拍卖	鄞州区	城镇住宅(保障性租赁住房)、零售商业、餐饮、商务金融用地	宁波市鄞州大嵩新区开发建设有限公司	53429	100980.81	11076.59	1097	2022/6/30
鄞州区YZ01-01-27地块(潘火地段)	拍卖	鄞州区	城镇住宅(含租赁住房)及配套用地	宁波城市商业管理有限公司	12362	24724	7975.97	3226	2022/6/29
北仑区CX-3-05-02地块	拍卖	北仑区	城镇住宅(含租赁住房)及配套用地	宁波宁华房地产开发有限公司	68085	149787	43558.06	2908	2022/6/29

### **三、江北区区域市场分析**

#### **(一) 江北区概况**

江北区地处宁波市“三江”片，位于宁波市区西北侧，是宁波市中心城区的组成部分，是宁波市面积最大的中心城区，东南临甬江，经由甬江大桥、庆丰桥和常洪隧道与江东区、鄞州区相通；西南与海曙区、鄞州区接壤，并有新江桥、解放桥、永丰桥、江北大桥、青林渡大桥与之相连；西与余姚市、北与慈溪市、东北与镇海区接壤。境域东西长约 27 公里，南北宽约 20 公里。总面积 208.73 平方公里，辖 7 个街道、1 个镇。

#### **(二) 2022 年 1-6 月份江北区经济发展情况**

##### **1、规上工业稳步运行**

1-6 月，全区规上工业增加值完成 98.9 亿元，同比增长 3.7%，较 1-5 月提高 0.2 个百分点。其中 6 月当月完成 19.1 亿元，增长 4.8%，增速较 5 月提高 1.1 个百分点。

##### **2、限上商贸业有所回暖**

1-6 月，全区限上批发业销售额增长 6.7%，较 1-5 月提高 3.6 个百分点；限上零售业销售额增长 8.8%，较 1-5 月提高 6.6 个百分点。

##### **3、财政收入降幅收窄**

1-6 月，全区实现财政总收入 119.4 亿元，同比下降 1.6%，降幅较 1-5 月收窄 4.0 个百分点。其中一般公共预算收入 71.3 亿元，下降 2.4%。一般公共预算支出 49.9 亿元，增长 43.0%。

#### **(三) 江北区土地市场分析**

根据浙江省自然资源网上交易系统公布的数据显示，2022 年 1-6 月份江北区共成交 10 宗涉宅用地，其中商住用地 3 宗，住宅用地 7 宗，土地具体成交信息如下：

地块名称	出让方式	区域	土地性质	竞得者	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	成交时间
江北区JB19-04-11(应家保障用房期2#)地块	拍卖	江北区	城镇住宅及配套用地(共有产权住房)	宁波市保障性住房建设投资有限公司	73948	166383	29948.94	1800	2022/1/21
江北区JB16-02-3、JB16-02-4a地块	拍卖	江北区	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融用地	宁波开投置业有限公司、宁波市江北区坤盛企业管理咨询有限公司	82994	212464.64	204285.8	9615	2022/4/19
江北区JB16-01-1b-02地块	拍卖	江北区	城镇住宅及配套用地(安置房)	中铁建设集团置业有限公司	50537	132406.94	46834.31	3537	2022/4/19
江北区CC09-06-01a、01b、02地块	拍卖	江北区	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融用地	宁波市慈瑞房地产开发建设有限公司	91285	182570	104112.5	5703	2022/4/19
江北区JB07-01-01b(梅竹路东侧)	拍卖	江北区	城镇住宅及配套用地(保障性租赁住房)	宁波市江北区城市建设投资发展有限公司	9915	17847	3410.57	1911	2022/4/19
江北区JB14-04-10a地块	拍卖	江北区	城镇住宅及配套用地	宁波保隽置业有限公司	46919	131373.2	203006.47	15453	2022/4/19
江北区JB15-06-17、20地块	拍卖	江北区	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆用地	宁波城投置业有限公司	88362	227973.96	303035.02	13293	2022/6/29
江北区JB14-04-05地块	拍卖	江北区	城镇住宅及配套用地	中海企业发展集团有限公司	80142	206369.2	278402.09	13361	2022/6/29
江北区JB12-02-04地块	拍卖	江北区	城镇住宅(安置房)及配套用地	宁波成展房地产开发有限公司	14981	32958.2	10426.69	3164	2022/6/30
江北区JB06-03-21地块	拍卖	江北区	城镇住宅(安置房)及配套用地	中铁建设集团置业有限公司	62390	134138.5	76845.54	5729	2022/6/29

数据来源：浙江省自然资源网上交易系统

经上表数据统计分析，江北区 2022 年 1-6 月份保障性租赁住房共成交 1 宗，该地块位于梅堰路地段，东至梅龙新村，南至 JB07-01-01a 地块，西至梅竹路，北至东明路，用地面积 9,915 平方米，建筑面积 17,847 平方米，由宁波市江北区城市建设投资发展有限公司以 3,410.57 万元竞得，折合楼面地价 1,911 元/平方米。地块保障性租赁住房及配套不得分割登记、分割转让、分割抵押，且住宅单体全部实施钢结构装配式。

## 四、相关政策分析

### (一) 国家发布的相关租赁政策

我国目前租赁住房政策已经日渐完善，不管是政策、税收优惠，还是后期市场培育、市场监管等方面都能看出，国家对租赁市场健康稳定发展的决心。具体政策如下：

时间	类型	政策名称	内容
2015 年 1 月	政策支持	《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	首次推出“租售并举”概念，提出积极培育经营住房租赁的机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，改变经营模式，从单一的开发销售向租售并举模式转变
2015 年 11 月	培育市场	《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	首次将公寓出租纳入生活服务业，要求重点发展短租公寓、长租公寓等细分业态

2015 年 12 月	政策支持	中央经济工作会议	明确深化住房制度改革方向，已满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买存库商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业
2016 年 3 月	政策支持	“十三五”规划	提出，要以解决城镇新居民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，深化住房制度改革。对无力购买住房的居民特别是非户籍人口，支持其租赁居住，对其中符合条件的困难家庭给予货币化租金补助。把公租房扩大到非户籍人口，实现公租房货币化
2016 年 6 月	政策支持	《关于加快培育和发展住房租赁市场若干意见》	培育市场供给主体、鼓励住房租赁消费，完善公共租赁住房，支持租赁住房建设，加大政策扶持力度，加强住房租赁监管，6 个方面全面部署培育和发展住房租赁市场工作
2017 年 5 月	市场监管	《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》	鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同，在租金、租期、承租人居住权利保障，双方权利义务等方面进行规范
2017 年 10 月	政策支持	十九大	加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居
2018 年 4 月	金融支持	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITS）。同时，鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化
2018 年 9 月	培育市场	《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	住行消费方面，要大力发展战略性新兴产业特别是长期租赁；总结推广住房租赁试点经验，在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场，同时加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益
2018 年 12 月	政策支持	-	住建部表示，要以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务，健全城镇住房保障体系。支持人口流入量大的一线、二线城市和其他热点城市，降低准入门槛，增加公租房有效供应，因地制宜发展共有产权住房
2019 年 7 月	培育市场	-	2019 年以来，租赁住房的供给侧改革逐步展开。住建部公示了首批纳入住房租赁市场发展试点名单城市，包括北京、上海、广州、深圳等 16 城。2020 年 7 月，天津、石家庄等 8 城成功入围第二批名单
2019 年 12 月	市场监管	《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》	规范住房租赁市场主体经营行为
2021 年 3 月	政策支持	“十四五”规划	以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。
2021 年 4 月	市场监管	住建部等 6 部门联合发布《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》	明确要求住房租赁企业从业管理，开展住房租赁资金监管，将房源信息纳入所在城市住房租赁管理服务平台，单次收取租金的周期原则上不超过 3 个月，不得高收低租；各地应合理调控住房租金水平
2021 年 6 月	金融支持	《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理办法暂行办法》	保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。
2021 年 7 月	政策支持	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。从土地、资金、金融、税收支持等方面支持发展保障性租赁住房
2021 年 7 月	税收支持	《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》	租赁住房企业向个人出租取得的全部出租收入，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；对企事业单位向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税

2021 年 8 月	市场监管	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》 《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》	严控大规模拆除；严格控制大规模增建；确保住房租赁市场供需平稳，住房租金年度涨幅不超过 5%
2021 年 11 月	资金支持	政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》	该项资金待 2022 年预算年度开始后，专项用于城市棚户区改造，向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴，城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点

## （二）宁波市发布的相关租赁政策

为积极响应国家政策，宁波市针对住房租赁出台了一系列相关政策和管理规范。

时间	类型	政策名称	内容
2018 年 11 月	市场监管	《宁波市居住房屋租赁管理若干规定》	宁波市行政区域内居住房屋的租赁及其相关监督管理活动
2020 年 7 月	资金支持		住建部、财政部把宁波列为第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市，并给予三年共计 24 亿元中央财政支持
2021 年 1 月	政策支持	宁波市人民政府办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见	大力培育和发展住房租赁市场，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动房地产市场平稳健康发展。
2021 年 3 月	资金支持	《宁波市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金管理办法（试行）办法》	一是支持租赁住房筹集，如新建类、改建类、盘活类等住房租赁项目，二是扶持专业化租赁机构，三是支持租赁薪资平台建设，均给予相应的政策补贴
2021 年 6 月	政策支持	《宁波市关于非住宅改建租赁住房的指导意见（试行）》	在符合区域功能定位、产业发展、安全条件等要求的情况下，允许不动产权证登记用途为商业、办公、工业等非居住类型，且未列入征收计划的存量闲置建筑，可以改建为租赁住房。
2022 年 2 月	政策支持	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，着力解决新市民、青年人等群体住房需求

# 第五章 项目投资全周期投资估算

## 一、投资估算范围

根据委托方提供的资料，估价对象规划指标如下：

规划指标表

序号	名称	数量	单位
一	土地面积	28382	平方米
二	容积率	2.896	
三	总建筑面积	106720.42	平方米
1	计容建筑面积	82205.42	平方米
1.1	宿舍	70876.57	平方米
1.2	体育馆	2727.23	平方米
1.3	商业	2715.09	平方米
1.4	环网室	60	平方米
1.5	配电房	588.03	平方米
1.6	生活水泵房	275.16	平方米
1.7	社区用房	495.64	平方米
1.8	物业办公用房	320.62	平方米
1.9	物业经营用房	368.82	平方米
1.10	垃圾收集房	51.42	平方米
1.12	警务室	80.56	平方米
1.13	文化活动室	657.64	平方米
1.14	婴幼儿照护服务用房	190	平方米
1.15	生活服务点	846.42	平方米
1.16	其他配套设施	862.06	平方米
1.17	5G 移动通信基站	36.54	平方米
1.18	通道及架空层	1053.62	平方米
2	不计容建筑面积	24515	平方米
3	停车位个数	660	个
3.1	地上停车位	150	个
3.2	地下停车位	510	个
4	户数	1935	户

## 二、投资估算

根据测算，项目总投资为 78,863.32 万元，其中土地成本为 16,171.65 万元，建设成本 57,801.52 万元，期间费用（含管理费用、销售费用和财务费用）

4,890.15万元。具体指标详见下表：

项目总投资估算表

序号	项目名称	总额(万元)	计容建面单价(元/m <sup>2</sup> )	总建面单价(元/m <sup>2</sup> )	占总投资比例
1	土地取得成本	16,171.65	1,967	1,515	20.51%
1.1	地价款	15,693.01	1,909	1,470	19.90%
1.2	购置税费	478.64	58	45	0.61%
2	前期工程费	3,788.57	461	355	4.80%
3	建安工程	46,016.93	5,598	4,312	58.35%
4	基础设施费	1,479.70	180	139	1.88%
5	开发间接成本	4,026.03	490	377	5.11%
6	不可预见费	2,490.28	303	233	3.16%
7	管理费用	1,156.03	141	108	1.47%
8	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00%
9	财务费用	3,734.12	454	350	4.73%
合计		78,863.32	9,594	7,389	100.00%

备注：剔除土地成本后，项目开发建设成本62,658.62万元；总建面单价5,874元/m<sup>2</sup>；计容建面单价7,626元/m<sup>2</sup>。

### 【项目总投资估算表说明】

#### (一) 土地取得成本

本项目为待出让的国有建设用地，其土地成本主要包含两部分，即土地出让金和购置税费。因项目土地用途为保障性租赁住房，其土地价款一般按照地块所处级别的基准地价的80%计算，且交地价时还需额外缴纳3%的契税和0.5‰的印花税，由此确定土地成本合计16,171.65万元。

#### (二) 前期工程费

前期工程费主要包括项目前期规划设计、临时供水供电、勘测费用、工程监理、造价咨询、报批报建等，费用确定主要参考近期《宁波市建筑工程价格信息》和宁波市住建局发布的造价指数及区域同类房地产开发项目的实际情况。

序号	项目名称	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	勘察测量费	15	160.08
2	规划设计费等	100	1,067.20

序号	项目名称	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
3	临时供水供电	50	533.60
4	场地平整、临时道路	20	213.44
5	前期咨询费	80	853.76
6	环境评估费	10	106.72
7	报批报建费	80	853.76
-	前期工程费合计	355	3,788.57

### (三) 建安工程费

建安工程包括基础、地下室、主体、水电、消防、电梯、通讯、燃气、智能系统、通风系统、装修等，此项费用参照近期《宁波市建筑工程价格信息》和宁波市住建局发布的造价指数及区域同类房地产开发项目的实际情况，结合项目定位估算。本项目建安工程费平均单价如下表：

**建安工程费平均单价明细表**

序号	项目名称	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
1	土方及桩基工程	250	2,668.01	按总建筑面积计算
2	地下室工程	3,000	7,354.50	按地下建筑面积计算
3	主体工程	2800	23,017.52	按计容建筑面积计算
4	安装工程费			
4.1	水电安装	129.82	1,067.20	按计容建筑面积计算
4.2	消防工程	103.86	853.76	
4.3	电梯工程	64.91	533.60	
4.4	通讯工程	51.93	426.88	
4.5	煤气管道	38.95	320.16	
4.6	智能系统	64.91	533.60	
4.7	空调系统/通风工程	103.86	853.76	
-	安装工程费小计	558.23	4,588.98	
5	装修装饰工程	368.40	3,028.41	按计容建筑面积计算
6	公共/套内装修	651.97	5,359.52	
	建安工程合计	4,311.91	46,016.93	按总建筑面积计算

### (四) 基础设施费

包括室外配套（水电、路面等）、园林景观费用，参照近期《宁波市建筑

工程价格信息》和宁波市住建局发布的造价指数及区域同类房地产开发项目的实际情况，结合项目定位估算。本项目基础设施费平均单价如下表：

序号	项目名称	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
1	室外配套（水电、路面等）	80	657.64
2	园林景观	100	822.05
-	基础设施费合计	180	1,479.70

### （五）开发间接成本

包括工程管理费、物业管理完善费、开发间接费用、其他费用、物业专项维修资金，此项费用近期《宁波市建筑工程价格信息》和宁波市住建局发布的造价指数及区域同类房地产开发项目的实际情况，结合项目定位估算。本项目开发间接成本平均单价如下表：

序号	项目名称	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
1	工程管理费(监理费、造价咨询费等)	120.00	1,280.65
2	物业管理完善费	61.62	657.64
3	开发间接费用	64.68	690.25
4	物业专项维修资金	92.43	986.47
5	其他费用（海绵城市等）	38.51	411.03
-	开发间接成本合计	377.25	4,026.03

### （六）不可预见费

根据宁波市同类房地产开发项目的调查，不可预见费一般为前期工程费用、建筑安装工程费用的4.0~6.0%，考虑到本项目的实际情况及市场调查，结合评估经验，本项目不可预见费用率取5%，共计2,490.28万元。

### （七）财务费用

指为开发项目融资而发生的各项费用，主要为借款利息。本项目贷款利率按照江北区财政局专项债利率3.44%计，整个建设期及运营期的财务成本29,227.96万元，其中建设期的财务成本为3,734.12万元。

### （八）管理费用及销售费用

管理费用及销售费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用，如管理人员工资、职工福利费、办公费、差旅费、咨询费、房地产税等。按宁波市同类房地产项目的水平并结合本项目的具体情况，本项目管理费按前期工程费用、建筑安装工程费、基础设施配套费、开发间接成本及不可预见费五项之和的2%计取，共计1,156.03万元；因项目为保障性租赁租房，无需对外销售，故本次测算销售费用为0万元。

### 三、资金筹措及投入计划

#### (一) 资金筹措

经与委托方沟通，项目投资的资金来源包括自有资金、财政专项债券，其中自有资金包含资本金、项目经营回款以及其他自有资金等。财政专项债券贷款利率3.44%，贷款宽限期为2022年至2047年。

项目资金构成表

序号	项目	资金(万元)	比例
1	自有资金	24,363.32	30.89%
2	银行贷款(建设期)	54,500.00	69.11%
4	总投资	78,863.32	100.00%

(详见附表六 项目资金来源与运用表)

#### (二) 资金投入计划

项目总开发成本及运营成本根据项目地价款支付时间及地块施工进度逐渐投入，建设期各年投入计划如下：

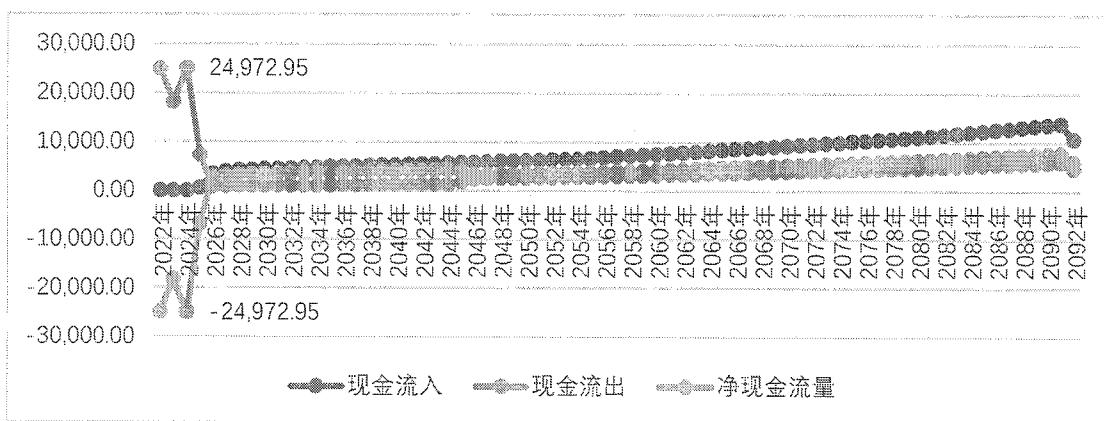
项目资金投入计划表(单位：万元)

年度	2022年	2023年	2024年	2025年
投入金额	24,993.85	18,725.23	26,233.71	9,064.18
投入比例	31.63%	23.70%	33.20%	11.47%
其中：				
自有资金	17,000.00	2,500.00	1,500.00	3,000.00
银行贷款	8,000.00	16,300.00	24,700.00	5,500.00

项目全投资现金流量简化表（单位：万元）

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年-2092年
现金流入	0.00	0.00	0.00	598.79	3,385.37~ 10,774.79
现金流出	24,856.25	18,169.67	24,972.95	7,284.67	801.83~ 4,690.63
净现金流量	-24,856.25	-18,169.67	-24,972.95	-6,685.87	2,583.54~ 6,084.17

年度全投资现金流图（单位：万元）



从以上图表可看出，现金流出与净现金流量的资金峰值均在 2024 年，分别为资金流出 24,972.95 万元、净现金-24,972.95 元。现金流出的最高峰值 24,972.95 万元出现在 2024 年，主要受项目建设进度的影响，该阶段主要为主体工程和安装工程。净现金流量最低峰值出现在 2024 年为-24,972.95 万元，因该年项目尚处于开发建设阶段，无资金流入。建设期后 2026 年经营性现金流开始回正，随经营收入的增加呈上升趋势。

# 第六章 财务分析

## 一、基础数据及说明

### (一) 经营指标及租售模式

根据委托方提供的资料显示，其经营指标如下：

经营指标一览表

序号	名称	数量	单位	运作方式
一	土地面积	28382	平方米	
二	容积率	2.896		
三	总建筑面积	106720.42	平方米	
1	计容建筑面积	82205.42	平方米	
1.1	宿舍	70876.57	平方米	出租
1.2	体育馆	2727.23	平方米	无偿移交
1.3	商业	2715.09	平方米	出租
1.4	环网室	60	平方米	无偿移交
1.5	配电房	588.03	平方米	无偿移交
1.6	生活水泵房	275.16	平方米	无偿移交
1.7	社区用房	495.64	平方米	无偿移交
1.8	物业办公用房	320.62	平方米	无偿移交
1.9	物业经营用房	368.82	平方米	无偿移交
1.10	垃圾收集房	51.42	平方米	无偿移交
1.12	警务室	80.56	平方米	无偿移交
1.13	文化活动室	657.64	平方米	无偿移交
1.14	婴幼儿照护服务用房	190	平方米	无偿移交
1.15	生活服务点	846.42	平方米	无偿移交
1.16	其他配套设施	862.06	平方米	无偿移交
1.17	5G 移动通信基站	36.54	平方米	无偿移交
1.18	通道及架空层	1053.62	平方米	
2	不计容建筑面积	24515	平方米	
3	停车位个数	660	个	199 个公共停车位
3.1	地上停车位	150	个	
3.2	地下停车位	510	个	

### (二) 融资计划

经与委托方沟通，项目投资的资金来源包括自有资金、财政专项债券，其中自有资金包含资本金、项目经营回款以及其他自有资金等。财政专项债券贷款利率 3.44%，贷款宽限期为 2022 年至 2047 年。

### （三）投资估算：详见第七章“投资估算”。

### （四）经营收入、成本及相关税金说明

#### 1、经营收入

根据本报告前面各楼盘住宅租金水平，确定本次测算的经营收入，项目投资全周期经营收入如下：

序号	收入类型	当前价格	递增说明	备注
1	宿舍租金收入	45 元/m <sup>2</sup> /月	每年递增 2%	稳定期出租率考虑 95%
2	商业租金收入	60 元/m <sup>2</sup> /月	每三年递增 3%	规模小，稳定期出租率考虑 95%
3	停车位租金收入	6 元/天	经营后每十年递增 5 元	可租 461 个车位，稳定期出租率考虑 60%
4	增值收入（含物业管理、推广费及广告位收入）	按照宿舍租金收入的 3% 计	-	-

#### 2、经营成本

项目投资全周期经营成本取值说明见下表：

各项目成本取值明细表

序号	项目	计算基数	费率
1	市场推广费用	按出租总收入计	2%
2	维修费用	按宿舍、商业及停车位收入之和计	5%
3	保险费用	按出租总收入计	0.1%
4	停车位运营成本	按停车位租金收入计	60%
5	物业管理成本	按出租总收入计	10%

序号	项目	计算基数	费率
6	土地使用费	土地面积	5 元/m <sup>2</sup> /年

### 3、经营税金及附加

按规定，出租物业应缴纳的相关税费主要有增值税（增值税税率 5%，简易计税方式计征），城市建设维护税（增值税的 7%），教育费附加（增值税的 3%）及地方教育附加（增值税的 2%），印花税（营业收入的 0.1%）、房产税（租金收入的 4%，按从租计征方式计算，未来政策可能会调整）。

（五）折旧摊销：按 20 年直线折旧摊销，不计残值。

（六）基准收益率确定

根据《建设项目经济评价方法与参数》，结合类似项目情况，并与委托方进行充分沟通，取 4%作为本项目财务基准收益率。

## 二、项目开发及运营进度

根据委托方提供的资料以及项目正常立项备案许可、报建、建安工程、竣工验收一般程序，结合项目各业态具体进展，项目整体开发及运营进度计划如下：

项目开发及运营计划表

项目	计划开工时间	计划竣工时间	计划交付时间	运营截止时间
江北区萌恒西侧地块	2022 年 10 月	2025 年 9 月		2092 年 9 月

### 三、运营收入与税金估算

本项目经营收入 533,616.13 万元，经营相关税费 29,831.35 万元，营运成本 99,894.66 万元，利润总额为 299,532.97 万元。

项目经营收入与税金测算结果汇总表

序号	项目	金额(万元)
1	项目经营收入	533,616.13
2	经营相关税费	29,831.35
3	营运成本	99,894.66
4	折旧摊销	78,863.32
5	财务费用	25,493.84
6	利润总额	299,532.97
7	所得税	82,684.34
8	经营净利润	216,848.63

#### 四、项目损益分析

经测算，项目利润总额为 299,532.97 万元，全投资税后内部收益率为 4.61%，财务净现值为 10,877.14 万元，各项指标详见下表：

项目利润估算表

序号	项 目	计算公式	总指标	单位
1	经营收入		533,616.13	万元
2	折旧摊销		78,863.32	万元
3	运营成本		99,894.66	万元
4	相关税费		29,831.35	万元
5	财务费用		25,493.84	万元
6	利润总额	1-2-3-4-5	299,532.97	万元
7	投资利润率	年息税前利润/总投资	6.15%	
8	财务净现值(FNPV)	4%基准收益率	10,877.14	万元
9	财务内部收益率(FIRR)		4.61%	
10	静态投资回收期	自 2022 年起计	24.31	年

#### 五、项目敏感性分析

我们对地价变化、宿舍租金变化进行了敏感性分析测算。主要列出财务内部收益率的变化结果，如下表：

项目敏感性分析表

	4.61%	30%	35%	40%	45%	50%	55%
1909	3.49%	3.86%	4.23%	4.61%	4.99%	5.38%	
1928	3.49%	3.85%	4.22%	4.59%	4.98%	5.37%	
1947	3.48%	3.84%	4.21%	4.59%	4.97%	5.36%	
1966	3.47%	3.83%	4.20%	4.58%	4.96%	5.35%	
1985	3.46%	3.83%	4.19%	4.57%	4.95%	5.34%	
2004	3.45%	3.82%	4.19%	4.56%	4.94%	5.33%	
2024	3.45%	3.81%	4.18%	4.55%	4.93%	5.32%	
2043	3.44%	3.80%	4.17%	4.54%	4.92%	5.31%	
2062	3.43%	3.79%	4.16%	4.53%	4.91%	5.30%	
2081	3.42%	3.78%	4.15%	4.52%	4.90%	5.29%	
2100	3.41%	3.78%	4.14%	4.51%	4.89%	5.28%	
2119	3.41%	3.77%	4.13%	4.50%	4.88%	5.27%	
2138	3.40%	3.76%	4.12%	4.49%	4.87%	5.26%	
2157	3.39%	3.75%	4.11%	4.48%	4.86%	5.25%	
2176	3.38%	3.74%	4.11%	4.47%	4.85%	5.24%	
2195	3.38%	3.74%	4.10%	4.46%	4.84%	5.23%	

通过上面图表数据可知，宿舍租金和地价的变化对项目的财务内部收益率存在较大影响，其中宿舍租金对项目财务内部收益率最为敏感，当宿舍租金收入下降 15%或地价增加 15%时，财务内部收益率均略高于 4%，但地价增加 15%时的内部收益率明显比宿舍租金下降 15%的内部收益率高，本项目的整体抗风险能力一般。

# 第七章 项目风险及防范建议

## 一、项目风险

### (一) 市场风险

由于项目为保障性租赁住房，需全周期自持，具有经营周期长、资金回笼慢的特点，一旦市场租金达不到预期将影响后期运营的资金回笼，进而影响项目的还本付息，最终导致项目不可行。

### (二) 政策风险

该项目选址区域自然环境、经济环境、社会环境和投资环境较好，自提出租购并举之后，国家从土地供给、金融政策、税收政策、财政资金支持等方面不断的大力支持企业建设保障性租赁住房，以完善住房供需结构，稳定房价，促进房地产市场的平稳健康发展，因此，项目建设的政策风险小。

### (三) 资金风险

项目投资资金供应能否到位将对该项目产生重大影响，该项目的财务及融资风险主要是指资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖延或被迫中止，从而形成资金风险。由于企业已经完成了资金前期自筹，加上本次以财政局专项债的形式作为前期开发建设和后期运营资金，因此，项目投资风险很小。

### (四) 项目实施管理风险

项目实施过程包括设计、施工、销售、物管等环节，在开发过程中，可能存在设计、施工单位选择不当、开发企业领导过多和不当干预、经办人员工作态度不端正，办事思维、沟通和协调能力较差以及专业知识缺乏等因素影响项目实施的进度、质量和成本，若出现工期延期，工程成本不断增加，最终可能导致项目目标无法实现。

## 二、风险防范建议

公司要充分利用自身的优势，及时调整和完善发展经营战略，合理规避可能的政策风险。一是要积极响应国家行业政策调整，最大程度地争取国家政策扶持，同时，与社会各界以及各阶层保持友好的协作关系。二是要加强企业内

部信息化建设，提高市场相关信息的收集处理能力。三是要加强企业内部特别是决策者对市场态势、发展趋势的认知和把握能力，提升对市场预测和应变决策水平。四是要加强企业运营成本控制和核算，大力实施节能降耗，减少浪费降低成本，提高产品的利润空间和抵御市场风险能力。

项目在规划预算时充分考虑各种费用以保证资金的供应充足。全面落实项目建设资金来源，加强投资管理严格控制造价；选择多种筹集建设资金的渠道，紧紧抓住国家鼓励和支持保障性租赁住房发展的大好机遇，积极争取政府资金的支持和吸收社会其他资金投入，尽可能的降低债务投资的比例，从而从根本上降低偿债压力和风险。

## 第八章 综合评价

### 一、结论

#### (一) 经济效益评价

项目在能实现预计经营收入的情况下，项目利润总额为 299,532.97 万元，净利润为 216,848.63 万元，财务净现值为 10,877.14 万元，内部收益率为 4.61%，动态投资回收期为 52.4 年，内部收益率高于基准收益率 4%，具有一定经济效益，项目具有可行性。

#### (二) 社会效益评价

从满足江北投创发展的角度出发，开发建设萌恒西侧地块有利于江北投创管理江北工业区，缓解江北区工业园企业员工的住房压力；

从国家政策出发，开发建设萌恒西侧地块有利于缓解宁波市住房租赁市场结构供应不足，有效地解决江北工业区职住平衡问题，促进宁波市住房租赁市场的平稳健康发展；

从社会就业角度出发，开发建设萌恒西侧地块可以为社会提供更多的就业岗位，缓解社会就业压力。

综合分析该项目的经济效益、社会效益，我们认为：项目建设条件充分，建设规划和方案合理，项目财务内部收益率虽然低于房地产开发项目一般的基准利率，但高于专项债利率，具有一定的经济性，且在积极响应国家推进保障性住房政策、缓解江北工业园区内企业员工居住压力等方面做出一定的社会贡献。因此。本项目社会效益明显。从国企需更多的承担社会责任的角度看，项目总体可行。

### 二、建议

强化项目进程中的投资、质量、进度计划，注重对可能发生的不利条件及变化因素的预测与防范对策，以保证项目按期完成。

(一) 应加强对建设资金筹措力度，确保工程建设资金及时到位。

(二) 建议及早做好外部环境协调工作，确保工程建设时保质保量顺利完

工，创建一个优质工程。

(三) 对项目建设的材料购置，应有超前意识，做到高起点、高标准、管理信息化，操作人性化。

(四) 按照市场需求调整、完善建设工程方案，争取社会效益和人民满意度最大化。

(五) 组建精明能干的技术队伍或聘请专业项目管理人员进行技术指导，力求合理控制成本，减小投资风险。

(六) 合理、科学地做好施工现场设计和工期安排。加强项目运作进度，以避免市场可能的由高峰期向下降期转折的风险。

浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司  
二〇二二年九月一日

## 第九章 附表

附表一：项目总开发成本估算表

附表二：工程施工进度表

附表三：项目投资计划估算表

附表四：项目运营收入及税金和附加估算表

附表五：项目资金来源与运用表

附表六：项目损益及利润分配表

附表七：项目全部投资现金流量表

## 附件一：项目总开发成本估算表

项目总开发成本估算表							
序号	项目名称		总额(万元)	平均单价(元/㎡)	宿舍及架空层	商业	配套设施
	总建筑面积		106,720		71,930.19	2,715.09	7,560.14
一	土地成本						24,515
1.1	地价款	以计容建面为准	15,693.01	1,909.00	1,909.00	1,909.00	1,909.00
1.2	购地税费	地价款的3.05%	478.64	58.22	58.22	58.22	58.22
-	土地成本合计		16,171.65	1,967.22	1,967.22	1,967.22	1,967.22
二	前期工程费						
2.1	勘察测量费	以总建面为准	160.08	15.00	15.00	15.00	15.00
2.2	规划设计费等	以总建面为准	1,067.20	100.00	100.00	100.00	100.00
2.3	临时供水供电	以总建面为准	533.60	50.00	50.00	50.00	50.00
2.4	场地平整、临时道路	以总建面为准	213.44	20.00	20.00	20.00	20.00
2.5	前期咨询费	以总建面为准	853.76	80.00	80.00	80.00	80.00
2.6	环境评估费	以总建面为准	106.72	10.00	10.00	10.00	10.00
2.7	报批报建等行政及经营性收费	以总建面为准	853.76	80.00	80.00	80.00	80.00
-	前期工程费合计	2.1~2.4	3,788.57	355.00	355.00	355.00	355.00
三	建筑工程费						
3.1	土方及桩基工程	以总建面为准	2,668.01	250.00	250.00	250.00	250.00
3.2	地下室工程	以地下建面为准	7,354.50	3,000.00	-	-	3,000.00
3.3	主体工程	以计容建面为准	23,017.52	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
3.4	安装工程费						
3.4.1	水电安装	以计容建面为准	1,067.20	129.82	100.00	100.00	100.00
3.4.2	消防工程	以计容建面为准	853.76	103.86	80.00	80.00	80.00
3.4.3	电梯工程	以计容建面为准	533.60	64.91	50.00	50.00	50.00
3.4.4	通讯工程	以计容建面为准	426.88	51.93	40.00	40.00	40.00
3.4.5	燃气管道	以计容建面为准	320.16	38.95	30.00	30.00	30.00
3.4.6	智能系统	以计容建面为准	533.60	64.91	50.00	50.00	50.00
3.4.7	空调系统/通风工程	以计容建面为准	853.76	103.86	80.00	80.00	80.00
3.4.8	装配式	以计容建面为准	-	-	-	-	-
-	安装工程费小计	以上之和	4,588.98	558.23	430.00	430.00	430.00
3.5	幕墙工程	以计容建面为准	-	-	-	-	-
3.6	装修装饰工程	以计容建面为准	3,028.41	368.40	400.00	-	200.00
3.7	公共/套内装修	以计容建面为准	5,359.52	651.97	600.00	300.00	300.00
-	建安工程合计	3.1~3.9	46,016.93	4,311.91	4,480.00	3,780.00	3,980.00
四	基础设施费						
4.1	室外配套(水电、路面等)	以计容建面为准	657.64	80.00	80.00	80.00	80.00
4.2	园林景观	以计容建面为准	822.05	100.00	100.00	100.00	100.00
-	基础设施费合计		1,479.70	180.00	180.00	180.00	180.00
六	开发间接成本						
6.1	工程管理费(监理费、造价咨询费等)	以总建面为准	1,280.65	120.00	120.00	120.00	120.00
6.2	物业管理完善费	以总建面为准	657.64	61.62	80.00	80.00	80.00
6.3	开发间接费用	以总建面为准	690.25	64.68	67.20	56.70	59.70
6.4	物业专项维修资金	建安工程的2%	986.47	92.43	120.00	120.00	120.00
6.5	其他费用(海绵城市等)	以总建面为准	411.03	38.51	50.00	50.00	50.00
-	开发间接成本合计	以总建面为准	4,026.03	377.25	437.20	426.70	429.70
七	不可预见费	二、三项的5%	2,490.28	233.35	241.75	206.75	216.75
八	合计(不含地价)		57,802	7,031	5,694	4,948	5,161
九	开发成本单价	一至七		8,999	7,661	6,916	7,129
十	总开发成本		73,973.17	8,999	55,107	1,878	5,389
十一	管理费用	二至七项的2%	1,156.03	108.32	113.88	98.97	103.23
十二	销售费用		-	-	-	-	-
十三	总投资额		78,863.32	7,389.71	58,442.93	1,999.54	5,731.95
							12,688.91

附件二：工程施工进度表

序号	计算期(季度)	2022年				2023年				2024年				2025年			
		1季度	2季度	3季度	4季度												
1	前期工程																
2	土方及基础工程																
3	地下室工程																
4	主体工程																
5	水电安装工程																
6	消防工程																
7	电梯工程																
8	通訊工程																
9	燃气管道工程																
10	智能系统																
11	空调系统/通风工程																
12	装修装饰工程																
13	室外配套工程																
14	室内装修																
15	竣工验收																

### 附件三：项目投资计划估算表

序号	项目名称	合计	2022年				2023年				2024年				2025年			
			1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度
1	地价款	16,171.45																
2	前期费用	3,786.57	2,668.01															
3	土方及桩基工程	7,354.50																
5	地下室工程	23,017.52																
6	主体工程	1,067.20																
7	水电安装																	
8	消防工程	853.76																
9	电梯工程	533.60																
10	通讯工程	426.88																
11	燃气管道	320.16																
12	智能系统	533.60																
13	空调系统	853.76																
14	装配式工程	0.00																
15	幕墙工程	0.00																
16	装修装饰工程	3,028.41																
17	室外配套	657.64																
18	室内装修	5,359.52																
19	园林景观	622.05																
20	开发间接费	4,026.03																
21	管理费用	1,156.03																
22	销售费用	0.00																
23	不可预见费	2,490.28																
24	合 计	75,129	0	0	19,595	5,262	3,347	2,478	7,081	5,243	6,161	8,628	4,024	3,106	0	0	0	0
	年度汇总(不含财务费用)	75,129			24,856.25				18,169.67			24,972.95				7,130.33		

#### 附件四：项目运营收入及税金和附加估算表

序号	项目	金额	2023年		2024年		2025年		2026年		2027年		2028年		2029年		2030年		2031年		2032年		2033年		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
1.1	营业收入	533,164,13	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	
1.1.1	商品销售收入	487,311,92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	服务收入	45,077,77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	其他收入	5,016,161,1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	营业收入	17,644,28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	营业成本	14,200,95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	期间费用	2,931,35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营利润	23,619,36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	营业收入	7,427,09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	营业成本	3,610,15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	期间费用	3,333,62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	期间费用	2,931,35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	期间费用	2,931,35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	期间费用	10,572,32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	期间费用	5,371,12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	期间费用	2,532,84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	期间费用	5,331,41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	期间费用	3,412,33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	期间费用	3,412,33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.6	期间费用	2,944,92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	期间费用	12,755,36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	期间费用	4,651,16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	期间费用	4,651,16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	期间费用	4,651,16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	期间费用	4,651,16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	期间费用	403,961,13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年	2069年	2070年	
5,972,72	6,035,74	6,139,17	6,228,58	6,311,80	6,395,03	6,484,44	6,567,66	6,701,37	6,874,00	7,040,45	7,206,90	7,379,53	7,545,98	7,712,43	7,888,16	8,054,61	8,221,06	8,447,27	8,613,71	8,780,16	8,945,89	9,122,34	9,288,79	
5,413,57	5,494,37	5,575,17	5,655,97	5,736,77	5,815,57	5,898,37	5,979,17	6,059,97	6,221,57	6,383,17	6,544,77	6,706,37	6,869,97	7,029,57	7,191,16	7,352,76	7,514,36	7,675,94	7,837,56	7,999,16	8,160,76	8,322,36	8,485,96	
67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333		
67,333	68,00	69,00	70,00	71,00	72,00	73,00	74,00	75,00	77,00	79,00	81,00	83,00	85,00	87,00	90,00	93,00	96,00	99,00	99,00	10,00	10,00	10,00	10,00	
2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
235,20	235,20	241,39	241,39	247,58	247,58	253,77	253,77	253,77	253,77	253,77	259,96	259,96	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	269,25	
2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	2,57%	
76,00	76,00	78,00	78,00	80,00	80,00	82,00	82,00	82,00	82,00	82,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00		
3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	
161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	161,53	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01	212,01		
461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	
16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00	21,00		
6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	
162,41	164,63	167,26	169,68	172,10	174,53	176,95	179,38	181,80	186,65	191,50	196,34	201,19	206,04	210,98	215,73	220,56	225,43	230,28	235,13	239,97	244,82	249,67	254,52	
333,95	338,60	343,24	348,24	352,89	357,54	362,54	367,18	374,71	384,35	397,65	402,94	412,59	421,88	431,17	441,00	450,29	459,58	472,28	481,58	490,87	500,69	509,99	519,26	
83,32	86,51	87,70	88,98	90,17	91,36	92,63	93,92	93,73	98,20	100,38	102,96	105,42	107,30	110,18	112,69	115,07	117,44	120,68	123,05	123,48	127,94	130,32	132,70	
4,27	4,33	4,39	4,45	4,51	4,57	4,63	4,69	4,75	4,91	5,08	5,15	5,27	5,39	5,51	5,63	5,75	5,87	6,03	6,15	6,27	6,40	6,52	6,63	
5,97	6,04	6,14	6,23	6,31	6,40	6,49	6,57	6,67	6,76	6,87	7,04	7,21	7,38	7,55	7,71	7,88	8,05	8,22	8,45	8,61	8,78	8,96	9,12	9,29
32,41	235,64	238,88	242,36	245,59	248,82	252,30	255,53	260,78	267,49	273,76	280,42	287,13	29,60	300,06	306,90	313,36	319,82	328,48	335,14	341,61	348,44	359,31	36,37	
1,194,33	1,138,44	1,152,55	1,167,71	1,181,82	1,195,93	1,211,10	1,225,21	1,278,24	1,307,52	1,335,74	1,363,96	1,393,24	1,421,46	1,449,68	1,479,49	1,507,71	1,535,93	1,604,65	1,632,87	1,661,09	1,690,90	1,719,12	1,747,34	
119,45	121,12	122,76	124,57	126,24	127,90	129,67	131,35	134,03	137,46	140,81	144,14	147,57	150,92	154,25	157,76	161,27	164,42	168,95	172,27	175,60	177,12	182,46	185,78	
5,97	6,04	6,14	6,23	6,31	6,40	6,48	6,57	6,67	6,87	7,04	7,21	7,38	7,55	7,71	7,88	8,05	8,22	8,45	8,61	8,78	8,96	9,12	9,29	
290,52	302,95	306,99	310,37	311,03	315,37	319,41	323,98	334,37	342,46	350,53	360,72	370,95	372,69	373,75	375,00	383,62	391,70	399,78	410,85	418,93	427,01	435,55	443,63	
597,27	605,59	615,92	622,86	631,18	639,50	648,44	656,77	670,14	687,40	704,05	720,69	737,95	751,60	771,24	788,62	803,46	822,11	844,73	861,37	878,02	893,59	912,23	928,88	
96,92	98,92	96,92	98,92	96,92	98,92	96,92	98,92	96,92	98,92	97,21	102,21	107,21	127,21	127,21	127,21	127,21	127,21	127,21	127,21	127,21	127,21	127,21		
14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19		
1,458,27	1,477,03	1,495,79	1,515,96	1,533,71	1,553,47	1,573,64	1,592,39	1,652,95	1,691,87	1,729,39	1,766,90	1,805,83	1,843,34	1,880,85	1,920,48	1,958,00	1,995,51	2,076,94	2,114,45	2,151,96	2,191,60	2,229,11	2,266,62	
4,514,45	4,578,91	4,645,38	4,712,62	4,777,09	4,841,56	4,910,80	4,975,21	5,048,42	5,102,13	5,111,06	5,400,00	5,537,71	5,602,64	5,681,38	5,746,66	5,821,06	6,297,33	6,499,33	6,628,20	6,764,30	6,895,23	7,022,16		

	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年	2080年	2081年	2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年	2090年	2091年	2092年	
9,464.52	9,630.97	9,797.41	9,933.14	10,190.07	10,356.32	10,532.25	10,698.70	10,865.14	11,040.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.95	12,857.62	13,107.29	13,366.24	13,615.92	13,845.59	10,774.79	
8,645.56	8,807.16	8,968.76	9,130.35	9,291.95	9,453.55	9,615.15	9,776.75	9,938.35	10,099.95	10,342.35	10,584.75	10,827.15	11,069.55	11,311.94	11,554.34	11,796.74	12,039.14	12,281.54	12,523.94	12,766.34	9,756.55	
67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	67,333	
107,00	111,00	115,00	117,00	119,00	121,00	123,00	125,00	128,00	131,00	134,00	137,00	140,00	143,00	146,00	149,00	152,00	155,00	158,00	161,00			
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
297.10	297.10	297.10	297.10	306.39	306.39	315.67	315.67	324.95	324.95	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	334.24	
2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	2,579	
96,00	99,00	99,00	99,00	99,00	102,00	102,00	102,00	105,00	105,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	111,00	111,00	111,00	111,00	114,00	114,00	117,00	
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
262,49	262,49	262,49	262,49	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	312,37	
461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	
26,00	26,00	26,00	26,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	36,00	36,00	36,00	
60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
259,37	264,21	269,04	273,91	278,76	283,61	288,45	293,30	298,15	303,00	307,27	317,54	324,81	332,09	339,36	346,63	353,90	361,17	368,45	375,72	382,99	392,70	
529,10	538,40	547,69	557,51	569,98	578,80	598,89	607,39	617,21	631,15	645,09	659,56	673,50	690,32	704,79	718,73	732,67	747,14	761,08	775,02	787,46		
135,21	137,59	139,96	142,47	145,57	147,95	150,46	152,84	155,22	157,73	161,29	164,86	168,56	172,13	176,41	180,11	183,68	187,25	190,95	194,51	198,03	193,73	
6,76	6,88	7,00	7,12	7,28	7,40	7,52	7,64	7,76	7,89	8,06	8,24	8,43	8,61	8,82	9,01	9,18	9,36	9,55	9,73	9,90	7,70	
9,46	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	
946,45	943,10	943,10	943,10	947,31	949,74	953,57	958,46	963,35	968,22	973,10	978,00	983,87	988,75	993,62	998,50	1,003,38	1,008,26	1,013,14	1,018,02	1,023,90	1,028,76	1,033,62
157,30	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	157,50	
1,777,15	1,805,37	1,833,59	1,863,40	1,930,14	1,958,76	1,988,57	2,016,79	2,045,01	2,074,81	2,117,14	2,159,47	2,203,39	2,245,72	2,286,97	2,327,69	2,413,22	2,445,55	2,497,47	2,541,80	2,584,13	2,600,12	
1,89,29	192,62	195,95	199,46	203,30	207,13	210,64	213,97	217,30	220,82	225,81	230,80	235,98	240,98	246,98	252,16	257,15	262,15	267,32	272,32	277,31	285,30	
9,46	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	9,43	
460,26	468,34	476,42	484,96	493,57	503,65	512,19	520,77	532,35	538,69	549,01	561,13	573,72	585,84	600,48	613,07	625,19	637,31	649,89	662,01	674,13	524,10	
14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	14,19	
2,306,25	2,343,77	2,381,28	2,420,91	2,500,22	2,537,74	2,577,37	2,614,86	2,652,39	2,692,02	2,748,29	2,804,56	2,862,95	2,919,22	3,017,29	3,075,48	3,131,95	3,188,22	3,244,61	3,302,88	3,359,15	2,662,57	
7,158,26	7,287,20	7,416,13	7,552,23	7,689,85	7,818,78	7,954,88	8,083,92	8,212,75	8,348,65	8,542,25	8,735,65	8,936,22	9,129,62	9,331,70	9,532,27	9,725,67	9,919,07	10,119,64	10,313,04	10,506,44	8,112,22	

## 附件五：项目资金来源与运用表

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
-	资金来源																					
1	1. 建设工程款	612,16,13	25,000.00	18,800,00	26,200,00	9,098,79	3,398,37	3,897,34	4,206,81	4,324,23	4,419,82	4,503,05	4,592,46	4,675,68	4,758,91	4,842,02	5,045,25	5,154,66	5,237,88	5,321,11	5,410,52	
1.1	1.1. 建设工程款	533,61,13	0,00	0,00	0,00	598,79	395,37	395,37	409,54	4,206,81	4,324,23	4,419,82	4,503,05	4,592,46	4,675,68	4,758,91	4,842,02	5,045,25	5,154,66	5,237,88	5,321,11	5,410,52
2	2. 石油工程费	78,500,00	25,000,00	18,800,00	26,200,00	8,300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1	2.1. 工程费	24,000,00	17,000,00	2,500,00	1,500,00	3,000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1.1	2.1.1. 土建工程费	24,000,00	17,000,00	2,500,00	1,500,00	3,000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1.2	2.1.2. 安装工程费	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.1.3	2.1.3. 其他工程费	54,592,00	8,000,00	16,300,00	24,700,00	5,800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.2	2.2. 购置设备	371,167,50	24,993,35	18,725,23	26,233,71	9,064,18	3,376,63	3,874,12	4,206,04	4,290,95	4,460,47	4,520,74	4,578,99	4,632,39	4,702,35	4,788,43	5,008,27	5,041,02	5,171,75	5,194,19	5,313,19	5,426,71
二	资金运用																					
1	1. 周转资金	75,129,20	24,856,25	18,167,67	24,972,25	7,130,33	0,00	0,00	0,00	12,20	612,62	705,36	798,02	864,38	900,26	814,37	829,54	843,65	857,76	911,85	925,94	
2	2. 营业外收入及支出	99,494,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,44	189,21	217,34	253,13	241,84	249,06	251,73	256,73	261,38	264,02	273,70	283,19	
3	3. 运营成本	27,831,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4	4. 行政人员工资	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5	5. 职工奖金福利	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6	6. 营销费用	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7	7. 项目管理费	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8	8. 无形资产摊销	82,484,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9	9. 所得税	54,500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
10	10. 资本公积	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
11	11. 利润分配	29,222,96	137,40	555,56	1,207,64	1,280,76	1,87,60	1,780,70	1,82,07	1,80,72	1,82,07	1,82,07	1,74,472	1,73,132	1,82,07	1,82,07	1,65,644	1,527,36	1,527,36	1,382,98	1,303,76	1,217,76
三	三. 商誉资金	240,848,63	6,15	74,77	-33,71	34,61	8,74	23,2	0,77	35,28	-40,64	-17,70	13,47	43,29	-23,44	30,17	-26,24	24,22	-17,09	43,49	-16,19	
四	四. 累计商誉资金	240,848,63	6,15	80,93	47,21	81,83	90,57	113,99	114,76	150,04	109,40	91,70	105,17	148,46	175,07	155,19	128,94	133,17	136,07	129,77	187,49	

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
2042W	2043%	2044%	2045%	2046%	2047%	2048%	2049%	2050%	2051%	2052%	2053%	2054%	2055%	2056%	2057%	2058%	2059%	2060%	2061%	2062%	2063%	2064%	2065%	2066%	2067%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
5,493.74	5,576.97	5,664.38	5,756.97	5,850.08	5,988.31	5,972.72	6,055.74	6,139.17	6,228.58	6,311.80	6,395.03	6,484.44	6,567.66	6,701.37	6,874.00	7,040.45	7,208.70	7,379.53	7,545.98	7,712.43	7,888.16	8,054.41	8,221.66	8,447.27	8,613.71	8,780.16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
5,493.74	5,576.97	5,664.38	5,756.97	5,850.08	5,988.31	5,972.72	6,055.74	6,139.17	6,228.58	6,311.80	6,395.03	6,484.44	6,567.66	6,701.37	6,874.00	7,040.45	7,208.70	7,379.53	7,545.98	7,712.43	7,888.16	8,054.41	8,221.66	8,447.27	8,613.71	8,780.16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
5,531.25	5,530.31	5,626.44	5,873.40	5,804.79	5,664.39	2,621.76	2,656.43	2,684.11	2,728.99	2,763.86	2,801.34	2,834.21	2,864.05	2,915.05	2,987.41	3,057.15	3,126.96	3,199.25	3,269.00	3,338.75	3,412.40	3,482.15	3,551.90	3,629.52	3,739.27	3,809.01																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
101274	1,026.05	1,042.02	1,055.05	1,068.16	1,124.33	1,136.44	1,142.55	1,152.71	1,162.82	1,171.93	1,181.05	1,191.16	1,201.28	1,211.40	1,221.52	1,231.54	1,241.56	1,251.58	1,261.60	1,271.62	1,281.64	1,291.66	1,301.68	1,311.70	1,321.72	1,331.74	1,343.76	1,353.78	1,363.80	1,373.82	1,383.84	1,393.86	1,403.88	1,413.90	1,423.92	1,433.94	1,443.96	1,453.98	1,463.99																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
30713	311.78	316.28	324.30	328.75	333.95	336.60	343.24	348.24	352.89	357.54	362.24	367.18	372.71	374.71	380.15	384.35	393.65	402.24	412.59	421.88	431.17	441.00	450.29	459.58	468.28	477.58	486.87	496.17	505.46	514.75	524.04	533.33	542.62	551.91	561.20	570.49	579.78	589.07	598.36	607.65	616.94	626.23	635.52	644.81	654.10	663.39	672.68	681.97	691.26	700.55	709.84	719.13	728.42	737.71	747.00	756.29	765.58	774.87	784.16	793.45	802.74	812.03	821.32	830.61	839.90	849.19	858.48	867.77	877.06	886.35	895.64	904.93	914.22	923.51	932.80	942.09	951.38	960.67	969.96	979.25	988.54	997.83	1,007.12	1,016.41	1,025.70	1,035.00	1,044.29	1,053.58	1,062.87	1,072.16	1,081.45	1,090.74	1,100.03	1,109.32	1,118.61	1,127.90	1,137.19	1,146.48	1,155.77	1,165.06	1,174.35	1,183.64	1,192.93	1,202.22	1,211.51	1,220.80	1,230.09	1,239.38	1,248.67	1,257.96	1,267.25	1,276.54	1,285.83	1,295.12	1,304.41	1,313.70	1,323.00	1,332.29	1,341.58	1,350.87	1,360.16	1,369.45	1,378.74	1,388.03	1,397.32	1,406.61	1,415.90	1,425.19	1,434.48	1,443.77	1,453.06	1,462.35	1,471.64	1,480.93	1,489.22	1,498.51	1,507.80	1,517.09	1,526.38	1,535.67	1,544.96	1,554.25	1,563.54	1,572.83	1,582.12	1,591.41	1,600.70	1,609.99	1,619.28	1,628.57	1,637.86	1,647.15	1,656.44	1,665.73	1,675.02	1,684.31	1,693.60	1,702.89	1,712.18	1,721.47	1,730.76	1,739.05	1,748.34	1,757.63	1,766.92	1,776.21	1,785.50	1,794.79	1,804.08	1,813.37	1,822.66	1,831.95	1,841.24	1,850.53	1,859.82	1,869.11	1,878.40	1,887.69	1,896.98	1,906.27	1,915.56	1,924.85	1,934.14	1,943.43	1,952.72	1,962.01	1,971.30	1,980.59	1,989.88	1,999.17	2,008.46	2,017.75	2,027.04	2,036.33	2,045.62	2,054.91	2,064.20	2,073.49	2,082.78	2,092.07	2,101.36	2,110.65	2,119.94	2,129.23	2,138.52	2,147.81	2,157.10	2,166.39	2,175.68	2,184.97	2,194.26	2,203.55	2,212.84	2,222.13	2,231.42	2,240.71	2,249.99	2,259.28	2,268.57	2,277.86	2,287.15	2,296.44	2,305.73	2,315.02	2,324.31	2,333.60	2,342.89	2,352.18	2,361.47	2,370.76	2,379.05	2,388.34	2,397.63	2,406.92	2,416.21	2,425.50	2,434.79	2,444.08	2,453.37	2,462.66	2,471.95	2,481.24	2,490.53	2,509.82	2,519.11	2,528.40	2,537.69	2,546.98	2,556.27	2,565.56	2,574.85	2,584.14	2,593.43	2,602.72	2,612.01	2,621.30	2,630.59	2,639.88	2,649.17	2,658.46	2,667.75	2,677.04	2,686.33	2,695.62	2,704.91	2,714.20	2,723.49	2,732.78	2,742.07	2,751.36	2,760.65	2,769.94	2,779.23	2,788.52	2,797.81	2,807.10	2,816.39	2,825.68	2,834.97	2,844.26	2,853.55	2,862.84	2,872.13	2,881.42	2,890.71	2,900.00	2,909.29	2,918.58	2,927.87	2,937.16	2,946.45	2,955.74	2,965.03	2,974.32	2,983.61	2,992.90	2,992.19	2,991.48	2,990.77	2,989.06	2,988.35	2,987.64	2,986.93	2,986.22	2,985.51	2,984.80	2,984.09	2,983.38	2,982.67	2,981.96	2,981.25	2,980.54	2,979.83	2,979.12	2,978.41	2,977.70	2,977.00	2,976.29	2,975.58	2,974.87	2,974.16	2,973.45	2,972.74	2,972.03	2,971.32	2,970.61	2,969.90	2,969.19	2,968.48	2,967.77	2,967.06	2,966.35	2,965.64	2,964.93	2,964.22	2,963.51	2,962.80	2,962.09	2,961.38	2,960.67	2,959.96	2,959.25	2,958.54	2,957.83	2,957.12	2,956.41	2,955.70	2,955.00	2,954.29	2,953.58	2,952.87	2,952.16	2,951.45	2,950.74	2,949.03	2,948.32	2,947.61	2,946.90	2,946.19	2,945.48	2,944.77	2,944.06	2,943.35	2,942.64	2,941.93	2,941.22	2,940.51	2,939.80	2,939.09	2,938.38	2,937.67	2,936.96	2,936.25	2,935.54	2,934.83	2,934.12	2,933.41	2,932.70	2,932.00	2,931.29	2,930.58	2,929.87	2,929.16	2,928.45	2,927.74	2,927.03	2,926.32	2,925.61	2,924.90	2,924.19	2,923.48	2,922.77	2,922.06	2,921.35	2,920.64	2,919.93	2,919.22	2,918.51	2,917.80	2,917.09	2,916.38	2,915.67	2,914.96	2,914.25	2,913.54	2,912.83	2,912.12	2,911.41	2,910.70	2,909.99	2,909.28	2,908.57	2,907.86	2,907.15	2,906.44	2,905.73	2,905.02	2,904.31	2,903.60	2,902.89	2,902.18	2,901.47	2,900.76	2,900.05	2,909.34	2,908.63	2,907.92	2,907.21	2,906.50	2,905.79	2,905.08	2,904.37	2,903.66	2,902.95	2,902.24	2,901.53	2,900.82	2,900.11	2,909.40	2,908.69	2,907.98	2,907.27	2,906.56	2,905.85	2,905.14	2,904.43	2,903.72	2,903.01	2,902.30	2,901.59	2,900.88	2,900.17	2,909.46	2,908.75	2,908.04	2,907.33	2,906.62	2,905.91	2,905.20	2,904.49	2,903.78	2,903.07	2,902.36	2,901.65	2,900.94	2,900.23	2,909.52	2,908.81	2,908.10	2,907.39	2,906.68	2,905.97	2,905.26	2,904.55	2,903.84	2,903.13	2,902.42	2,901.71	2,901.00	2,900.29	2,900.58	2,900.87	2,901.16	2,901.45	2,901.74	2,902.03	2,902.32	2,902.61	2,902.90	2,903.19	2,903.48	2,903.77	2,904.06	2,904.35	2,904.64	2,904.93	2,905.22	2,905.51	2,905.80	2,906.09	2,906.38	2,906.67	2,906.96	2,907.25	2,907.54	2,907.83	2,908.12	2,908.41	2,908.70	2,909.00	2,909.29	2,909.58	2,909.87	2,910.16	2,910.45	2,910.74	2,911.03	2,911.32	2,911.61	2,911.90	2,912.19	2,912.48	2,912.77	2,913.06	2,913.35	2,913.64	2,913.93	2,914.22	2,914.51	2,914.80	2,915.09	2,915.38	2,915.67	2,915.96	2,916.25	2,916.54	2,916.83	2,917.12	2,917.41	2,917.70	2,918.00	2,918.29	2,918.58	2,918.87	2,919.16	2,919.45	2,919.74	2,919.03	2,919.32	2,919.61	2,919.90	2,920.19	2,920.48	2,920.77	2,921.06	2,921.35	2,921.64	2,921.93	2,922.22	2,922.51	2,922.80	2,923.09	2,923.38	2,923.67	2,923.96	2,924.25	2,924.54	2,924.83	2,925.12	2,925.41	2,925.70	2,926.00	2,926.29	2,926.58	2,926.87	2,927.16	2,927.45	2,927.74	2,928.03	2,928.32	2,928.61	2,928.90	2,929.19	2,929.48	2,929.77	2,929.06	2,929.35	2,929.64	2,929.93	2,930.22	2,930.51	2,930.80	2,931.09	2,931.38	2,931.67	2,931.96	2,932.25	2,932.54	2,932.83	2,933.12	2,933.41	2,933.70	2,934.00	2,934.29	2,934.58	2,934.87	2,935.16	2,935.45	2,935.74	2,936.03	2,936.32	2,936.61	2,936.90	2,937.19	2,937.48	2,937.77	2,938.06	2,938.35	2,938.64	2,938.93	2,939.22	2,939.51	2,939.80	2,939.99	2,940.28	2,940.57	2,940.86	2,941.15	2,941.44	2,941.73	2,942.02	2,942.31	2,942.60	2,942.89	2,943.18	2,943.47	2,943.76	2,944.05	2,944.34	2,944.63	2,944.92	2,945.21	2,945.50	2,945.79	2,946.08	2,946.37	2,946.66	2,946.95	2,947.24	2,947.53	2,947.82	2,948.11	2,948.40	2,948.69	2,948.98	2,949.27	2,949.56	2,949.85	2,950.14	2,950.43	2,950.72	2,951.01	2,951.30	2,951.59	2,951.88	2,952.17	2

	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
2048年	2065年	2070年	2071年	2072年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年	2080年	2081年	2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年	2090年	2091年	2092年	
8,255.89	9,122.34	9,258.79	9,464.52	9,630.97	9,797.41	9,973.14	10,190.07	10,356.52	10,532.25	10,698.70	10,845.14	11,040.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.95	12,857.42	13,107.29	13,356.24	13,605.59	13,855.52	14,105.59	10,774.79
8,255.89	9,122.34	9,258.79	9,464.52	9,630.97	9,797.41	9,973.14	10,190.07	10,356.52	10,532.25	10,698.70	10,845.14	11,040.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.95	12,857.42	13,107.29	13,356.24	13,605.59	13,855.52	14,105.59	10,774.79
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3,882.67	3,932.42	4,022.16	4,095.82	4,165.57	4,235.31	4,308.87	4,492.43	4,566.69	4,635.83	4,705.58	4,779.24	4,853.86	4,928.48	5,097.01	5,201.43	5,350.22	5,458.74	5,563.37	5,667.99	5,776.52	5,881.14	5,985.76	4,680.63	4,680.63	
1,690.90	1,719.12	1,747.34	1,777.15	1,805.37	1,833.59	1,863.40	1,930.54	1,958.74	1,988.57	2,016.79	2,045.01	2,074.81	2,117.14	2,159.47	2,203.39	2,245.72	2,286.97	2,370.89	2,413.22	2,455.55	2,497.47	2,541.80	2,584.13	2,630.12	
500.69	509.99	519.28	529.10	538.40	547.69	557.51	569.48	578.98	588.80	598.09	607.39	617.21	631.15	645.09	659.56	673.50	690.32	704.79	718.73	732.67	747.14	761.08	775.02	792.46	
1,691.07	1,733.31	1,755.54	1,789.37	1,821.80	1,854.03	1,888.06	1,922.46	1,954.70	1,986.72	2,020.95	2,053.19	2,087.21	2,135.56	2,183.91	2,234.06	2,282.41	2,332.93	2,383.07	2,431.42	2,479.77	2,529.91	2,578.26	2,626.61	2,672.08	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5,073.22	5,169.92	5,246.62	5,346.70	5,464.17	5,644.17	5,844.09	5,966.16	6,062.86	6,159.56	6,261.64	6,406.69	6,551.74	6,702.17	6,847.22	6,998.78	7,149.20	7,294.25	7,439.30	7,589.73	7,734.78	7,879.83	8,034.17	8,192.15	8,349.08	
92,742.08	98,028.70	103,397.40	108,862.80	114,424.90	120,089.07	125,856.46	131,720.54	137,686.71	143,749.57	149,909.13	156,707.77	162,577.46	169,129.20	175,831.37	182,476.58	189,677.36	196,826.56	204,120.82	211,560.12	219,149.85	226,684.43	234,744.46	240,848.63	240,848.63	

## 附件六：项目损益及利润分配表

序号	项目	金额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	营业收入	533,416.13	2022年	-2023年	-2024年	-2025年	-2026年	-2027年	-2028年	-2029年	-2030年	-2031年	-2032年	-2033年	-2034年	-2035年	-2036年	-2037年	-2038年	-2039年	-2040年	-2041年	-2042年	-2043年	-2044年		
1.1	主营业务收入	533,416.13	0.00	0.00	584,779	3,945,37	3,947,54	4,206,81	4,254,23	4,419,82	4,503,05	4,627,44	4,675,68	4,698,80	4,758,91	4,824,02	4,892,02	5,046,25	5,154,46	5,237,48	5,321,11	5,410,53	5,473,74	5,575,67	5,644,38	5,690,08	5,685,31
2	净利润	78,643.32	0.00	0.00	389,759	3,385,37	3,897,54	4,206,81	4,254,23	4,419,82	4,503,05	4,627,44	4,675,68	4,758,91	4,824,02	4,892,02	5,046,25	5,154,46	5,237,48	5,321,11	5,410,53	5,473,74	5,575,67	5,644,38	5,690,08	5,685,31	
2.1	归属于母公司所有者的净利润	78,643.32	0.00	0.00	389,759	3,385,37	3,897,54	4,206,81	4,254,23	4,419,82	4,503,05	4,627,44	4,675,68	4,758,91	4,824,02	4,892,02	5,046,25	5,154,46	5,237,48	5,321,11	5,410,53	5,473,74	5,575,67	5,644,38	5,690,08	5,685,31	
4	经营活动产生的现金流量净额	99,894.46	0.00	0.00	120,20	412,42	705,56	758,02	784,38	800,76	811,37	821,54	843,45	857,76	875,96	911,85	925,96	940,07	955,24	970,35	985,43	998,52	1,012,74	1,026,85	1,042,02	1,056,05	1,071,16
5	投资活动产生的现金流量净额	29,351.35	0.00	0.00	33,44	187,21	217,84	235,13	241,84	247,68	251,73	261,38	266,02	273,70	278,55	283,19	288,19	292,84	297,49	302,49	307,13	311,78	316,78	322,30	328,95	335,12	340,84
6	筹资活动产生的现金流量净额	25,474	-	-	145,80	1,659,72	1,781,88	1,784,72	1,787,52	1,851,44	1,957,72	1,957,72	1,958,56	1,982,88	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74	1,983,74
7	汇率变动对现金的影响	209,523.97	-	-	-3,494,02	-2,819,79	-2,542,40	-2,407,86	-2,407,86	-2,263,81	-2,079,70	-2,068,64	-1,968,64	-1,863,90	-1,766,61	-1,613,90	-1,460,41	-1,317,94	-1,160,24	-999,47	-635,35	-459,54	-291,37	-196,51	-103,42	-49,43,61	4,235,36
8	所得税费用	82,443.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	净利润	47,705.69	0.00	0.00	-3,494,02	-2,819,79	-2,542,40	-2,407,86	-2,407,86	-2,263,81	-2,079,70	-2,068,64	-1,968,64	-1,863,90	-1,766,61	-1,613,90	-1,460,41	-1,317,94	-1,160,24	-999,47	-457,35	-274,51	-176,51	-103,42	-49,43,61	4,235,36	
10	归属于母公司所有者的净利润	47,705.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
12	净利润加权平均数	216,446.43	-	-	-3,486,02	-2,819,75	-2,542,40	-2,407,86	-2,407,86	-2,263,81	-2,079,70	-2,068,64	-1,968,64	-1,863,90	-1,766,61	-1,613,90	-1,460,41	-1,317,94	-1,160,24	-999,47	-457,35	-274,51	-176,51	-103,42	-49,43,61	4,235,36	
13	基本每股收益	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	
14	2017年	204,885	204,938	205,006	205,074	205,142	205,210	205,278	205,346	205,414	205,482	205,549	205,616	205,684	205,752	205,819	205,886	205,953	206,019	206,086	206,153	206,219	206,286	206,353	206,419	206,486	
15	5,972,72	6,055,94	6,139,17	6,220,58	6,311,80	6,395,03	6,484,44	6,567,66	6,701,37	6,847,00	7,040,45	7,204,90	7,379,53	7,545,98	7,712,43	7,888,16	8,054,61	8,221,06	8,447,27	8,613,71	8,780,16	8,955,89	9,122,34	9,288,79	9,444,52	9,601,30	9,758,19
16	5,972,72	6,055,94	6,139,17	6,220,58	6,311,80	6,395,03	6,484,44	6,567,66	6,701,37	6,847,00	7,040,45	7,204,90	7,379,53	7,545,98	7,712,43	7,888,16	8,054,61	8,221,06	8,447,27	8,613,71	8,780,16	8,955,89	9,122,34	9,288,79	9,444,52	9,601,30	9,758,19
17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
18	1,124,31	1,139,44	1,152,55	1,167,71	1,181,82	1,195,93	1,211,10	1,227,21	1,242,24	1,267,24	1,307,52	1,335,74	1,363,96	1,393,24	1,421,46	1,449,68	1,479,49	1,507,71	1,535,93	1,604,65	1,632,87	1,661,09	1,690,90	1,719,12	1,747,34	1,777,15	1,806,95
19	333,05	338,60	343,24	348,24	352,89	357,54	362,54	367,18	374,71	384,35	397,45	412,59	421,88	431,17	441,00	457,29	459,58	472,38	481,58	490,67	500,69	509,99	519,18	529,10	539,18	549,20	
20	103,00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
21	4,411,23	4,478,91	4,633,38	4,717,62	4,777,09	4,841,56	4,910,80	4,975,27	5,046,02	5,121,06	5,182,13	5,251,06	5,340,00	5,440,00	5,537,31	5,631,58	5,729,68	5,824,91	5,920,31	6,024,64	6,129,93	6,234,20	6,349,23	6,464,30	6,583,23	6,702,16	7,183,26
22	1,102,81	1,144,72	1,160,84	1,170,16	1,174,27	1,180,39	1,202,70	1,243,82	1,262,10	1,295,53	1,327,77	1,360,00	1,393,43	1,425,68	1,459,59	1,491,92	1,524,15	1,556,39	1,592,58	1,624,82	1,657,05	1,691,07	1,723,31	1,755,54	1,789,57	1,824,74	
23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
24	4,411,25	4,478,91	4,633,38	4,717,62	4,777,09	4,841,56	4,910,80	4,975,27	5,046,02	5,121,06	5,182,13	5,251,06	5,340,00	5,440,00	5,537,31	5,631,58	5,729,68	5,824,91	5,920,31	6,024,64	6,129,93	6,234,20	6,349,23	6,464,30	6,583,23	6,702,16	7,183,26
25	3,104,43	3,434,18	3,462,53	3,534,47	3,582,32	3,663,17	3,663,10	3,731,45	3,784,31	3,886,40	3,983,30	4,080,00	4,180,28	4,274,68	4,373,48	4,473,74	4,572,46	4,669,16	4,777,5	4,874,45	4,971,15	5,073,22	5,169,92	5,264,12	5,346,10	5,434,38	

S1	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
2073年	2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年	2080年	2081年	2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年	2090年	2091年	2092年
9,431.97	9,797.41	9,973.14	10,190.07	10,326.52	10,432.25	10,498.70	10,845.14	11,140.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.85	12,857.62	13,107.29	13,346.24	13,615.92	13,845.59	16,747.79
9,630.77	9,797.41	9,973.14	10,190.07	10,326.52	10,532.25	10,698.70	10,845.14	11,040.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.85	12,857.62	13,107.29	13,346.24	13,615.92	13,845.59	16,747.79
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,805.37	1,833.59	1,863.40	1,903.34	1,938.74	1,988.57	2,016.79	2,045.01	2,074.81	2,117.14	2,159.47	2,203.39	2,245.72	2,296.97	2,370.89	2,413.72	2,455.55	2,495.47	2,541.80	2,584.13	2,630.12
536.00	547.51	569.68	578.78	586.89	595.99	607.39	617.21	631.15	645.09	659.56	673.50	689.22	704.79	718.3	732.67	747.14	761.08	775.02	802.46	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7,287.20	7,416.13	7,552.23	7,689.85	7,818.78	7,954.88	8,083.82	8,212.75	8,349.85	8,482.25	8,735.65	8,936.22	9,129.62	9,331.70	9,522.27	9,725.67	9,919.07	10,119.64	10,313.04	10,506.44	8,112.22
1,821.80	1,854.03	1,886.04	1,922.46	1,954.70	1,989.72	2,026.51	2,053.19	2,087.21	2,115.56	2,183.91	2,234.06	2,282.41	2,332.23	2,383.07	2,431.42	2,479.27	2,529.91	2,578.26	2,626.61	2,678.04
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7,287.20	7,416.13	7,552.23	7,689.85	7,818.78	7,954.88	8,083.82	8,212.75	8,349.85	8,482.25	8,735.65	8,936.22	9,129.62	9,331.70	9,532.27	9,725.67	9,919.07	10,119.64	10,313.04	10,506.44	8,112.22
5,455.40	5,562.10	5,664.17	5,767.39	5,864.49	5,966.16	6,067.86	6,159.56	6,261.44	6,406.69	6,551.74	6,702.17	6,847.22	6,993.76	7,149.30	7,294.25	7,432.30	7,589.73	7,734.76	7,887.83	6,084.17

## 附件七：项目全部投资现金流量表

	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
2073年	2074年	2075年	2076年	2077年	2078年	2079年	2080年	2081年	2082年	2083年	2084年	2085年	2086年	2087年	2088年	2089年	2090年	2091年	2092年	
9,797.41	9,973.14	10,190.07	10,356.52	10,532.25	10,698.70	10,845.14	11,040.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.95	12,857.42	13,107.29	13,366.24	13,615.92	13,865.59	10,774.79	
9,797.41	9,973.14	10,190.07	10,356.52	10,532.25	10,698.70	10,845.14	11,040.88	11,290.55	11,540.22	11,799.17	12,048.84	12,348.99	12,607.95	12,857.42	13,107.29	13,366.24	13,615.92	13,865.59	10,774.79	
4,235.31	4,308.97	4,492.43	4,622.68	4,705.58	4,866.09	4,988.86	5,107.01	5,201.63	5,307.01	5,498.48	5,698.48	5,988.86	5,350.22	5,498.74	5,563.37	5,667.99	5,776.52	5,881.14	5,985.76	4,690.63
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1,633.59	1,863.40	1,930.54	1,988.76	1,988.57	2,016.79	2,045.01	2,074.81	2,117.14	2,159.47	2,203.39	2,245.72	2,326.97	2,370.89	2,413.22	2,455.55	2,499.47	2,541.80	2,584.13	2,600.12	
547.69	557.51	569.68	578.98	588.80	598.09	607.39	617.21	631.15	645.09	659.56	673.50	696.32	704.79	718.73	732.67	747.14	761.08	775.02	602.46	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1,654.03	1,888.06	1,922.46	1,988.72	2,020.95	2,053.19	2,087.21	2,135.56	2,183.91	2,234.06	2,282.41	2,332.93	2,383.07	2,431.42	2,479.77	2,529.91	2,578.26	2,626.61	2,028.06		
5,362.10	5,644.17	5,767.39	5,864.09	5,966.16	6,062.86	6,159.56	6,261.64	6,406.69	6,551.74	6,702.17	6,847.22	6,998.78	7,149.20	7,294.25	7,439.30	7,589.73	7,734.78	7,879.83	6,084.17	
119,652.86	125,317.03	131,084.42	136,948.50	142,914.67	148,977.53	155,137.09	161,398.73	167,805.42	174,357.16	181,059.33	187,906.54	194,905.32	202,054.52	209,348.78	216,788.08	224,377.81	232,112.59	239,992.42	246,076.59	
723.61	708.55	693.71	678.21	663.48	646.30	633.31	619.04	609.02	598.86	589.04	578.65	568.71	558.59	548.00	537.40	527.18	516.59	506.04	375.69	
-281.24	427.31	1,121.02	1,799.23	2,462.71	3,111.01	3,744.32	4,363.37	4,972.39	5,571.25	6,160.29	6,738.94	7,307.64	7,866.23	8,414.23	8,951.63	9,478.81	9,994.40	10,501.44	10,877.14	