2026年深圳市政府专项债券（四十九期）

新圩厂区项目

资金平衡方案

友谊国际工程咨询股份有限公司

2026年10月

目　录

一、 项目总投资及资金筹措.....1
（一） 总投资.....1
1. 项目基本情况.....1
2. 项目总投资.....3
3. 建设期资金使用计划.....4
（二） 资金筹措方案.....4
（三） 建设期资金平衡方案.....5
二、 项目预期收益与成本费用测算.....5
（一） 项目运作模式.....5
（二） 预期运营收益.....5
（三） 财务费用.....7
（四） 税费.....7
三、 现金流模拟分析.....7
四、 压力测试与风险分析.....7
五、 总体评价.....8
项目测算附表.....9
附表一：项目运营收入表.....9
附表二：项目运营成本表.....10
附表三：还本付息表.....11
附表四：现金流模拟测算表.....12
免责声明.....14

2026年深圳市政府专项债券（四十九期）

新圩厂区项目

资金平衡方案

一、项目总投资及资金筹措

（一） 总投资

1. 项目基本情况

1.1 政策背景

2024年以来，深圳市深汕特别合作区(以下简称“深汕合作区”)在留用地开发与产业扶持政策方面，围绕“以产兴城、以城带乡、产城乡融合发展”的目标，进行了一系列重要的优化和深化。这些调整旨在更高效地盘活农村集体土地资源，壮大集体经济，并为建设“深圳新一代世界一流汽车城核心承载区”提供坚实的产业空间和政策支持。深汕合作区留用地管理的核心文件是《深圳市深汕特别合作区留用地管理办法(试行)》(深汕办〔2021〕15号)，2024年的政策实践和解读进一步明确了其执行细节和发展方向。首先，明确并鼓励多元化的留用地权益落实途径。政策明确留用地可通过折算货币补偿、置换物业和实物留用地三种方式落实，并鼓励实物留用地优先以折算货币或置换物业方式落实。这一导向旨在提高土地利用效率，避免土地闲置，并让村集体获得更稳定、直接的收益。其次，强化留用地开发监管与集体权益保障。政策强调留用地及其收益属于村集体资产，必须统一经营管理，用于发展集体经济、改善民生。严禁将留用地或置换物业分配至个人。同时，加强批后监管，对无法按期开发的土地，要求变更开发计划、组织流转或由政府收储，转以货币或物业方式补偿时须先扣除土地闲置费。最后，大力推广“村企合作”开发模式这是2024年政策实践中最突出的亮点。针对村集体自身开发能力不足的问题，政府积极鼓励并“撮合”村集体与市场主体的合作。通过引入区属国企或经审核同意的市场主体，以合作开发、作价入股等方式，将留用地资源转化为现代产业园，实现了村集体、企业、区域产业发展的多方共赢。

根据《市规划和自然资源局深汕管理局关于小漠镇元新村民委员会新圩村民小组留用地指标的复函》(深规划资源深汕函〔2024〕207号)，元新村民委员会新圩村小组留用地选址位于XM-05、06地块，预核定留用地指标为44254.2

平方米，土地用途为工业用地。现根据项目需求，选择其中约24,000m²土地用于项目合作开发。

1.2 项目概况

本项目位于深圳市深汕特别合作区小漠街道元新村委新圩村，疏港大道东侧，用地性质为工业用地。本项目区域现状东、北、南侧均为工业留用地，西侧为疏港大道，临近比亚迪产业园，距离小漠深水港约3公里。

项目由新圩村集体经济组织以留用地使用权作价入股、项目公司以货币资金出资合作开发，以高标准物流仓储用房为核心建设内容，配套建设宿舍、办公等附属设施，运营期满后全部物业移交村集体。项目提供高适配、高承重、可吊装、交通便捷的标准化仓储空间，兼顾物资存储、原材料存储、零部件中转、成品暂存、物流中转、简单分拣、装卸配送等一体化仓储物流功能，同时配套办公、住宿、停车等一站式服务，补齐深汕特别合作区物资仓储物流基础设施短板，服务区域产业供应链与物流保障需求，打造村企合作、以租增收、服务产业、长效共赢的留用地开发示范项目。项目建设能够有效盘活存量资产、完善区域物资仓储物流体系、提升物流周转效率与应急物资保障能力、提升园区承载能力，完善区域产业配套并促进业务协同发展。主要建设内容如下:

表1-1 项目具体情况

项目	可研	建设内容
新圩厂区项目	《新圩村留用地合作开发项目可行性研究报告》	项目总用地面积24,000平方米，计规定容积率建筑面积约23,985.31平方米，包括：物流仓储用房面积20,471.62平方米，配套服务用房3513.69平方米。

1.3 编制依据

1）国家有关法律法规、政策文件及规范性文件:

- 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
- 《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）；
- 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- 关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）；
- 关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2020〕36号）；
- 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕

33 号）；

- 《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）；
- 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；
- 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》；
- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 中共中央办公厅、国务院办公厅《关于促进中小企业健康发展的指导意见》（2019 年）；
- 国家其他法律法规、政策文件及规范性文件。

2）广东省及深圳市有关法规、政策文件:

- 《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府第 100 号令）；
- 《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41 号）；
- 《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30 号）；
- 《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）；
- 《深圳市优质产业空间供给试点改革方案》（深府函〔2021〕43 号）；
- 深圳市的其他相关法规、政策文件。

3）委托单位提供的有关资料:

- 新圩厂区项目《广东省企业投资项目备案证》（项目代码：2507-441500-04-01-277250）；
- 《新圩村留用地合作开发项目可行性研究报告》（深圳市文集土地房地产评估工程咨询有限公司 2025 年 10 月 15 日）；

2. 项目总投资

根据《项目备案证》及《新圩村留用地合作开发项目可行性研究报告》（以下简称可研报告），本项目总投资 4,700.00 万元（含建设期利息等），具体如下表所示:

表 1-2 总投资构成表

单位：人民币万元

序号	项目	金额	占比
1	工程建设费用	3,998.72	85.08%
2	工程建设其它费用	459.82	9.78%
3	预备费	202.31	4.30%
4	土地费用（含契税和印花税）	0.00	0.00%
5	建设投资（1+2+3+4）	4,660.85	99.17%
6	建设期利息	36.90	0.79%
7	债券发行费用	2.04	0.04%
8	债券发行登记费用	0.21	0.00%
9	债券还本付息服务费	0.00	0.00%
10	总投资（5+6+7+8+9）	4,700.00	100.00%

注 1：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

注 2：债券发行费用，暂按债券发行额的万分之六测算；

注 3：债券发行登记费，暂按债券发行额的万分之零点六四测算；

注 4：债券还本付息服务费按当年还本付息总额的万分之零点五测算。

3. 建设期资金使用计划

本项目于 2026 年 10 月开始施工，预计 2027 年 3 月完成建设，结合本项目建设投资规模及建设进度，项目总体的投资计划如下表所示：

表 1-3 建设期投资安排表

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年 9 月	2026 年 10 月	2027 年	合计
1	建设投资	2,563.47	1,165.21	932.17	4,660.85
1.1	其中：自投资本金	163.47	165.21	932.17	1,260.85
1.2	专项债资金	2,400.00	1,000.00	0.00	3,400.00
1.3	银行融资	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设期利息	13.20	4.20	19.50	36.90
3	债券发行费用	1.44	0.60	0.00	2.04
4	债券发行登记费用	0.15	0.06	0.00	0.21
5	债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00
6	合计（1+2+3+4+5）	2,578.26	1,170.07	951.67	4,700.00

注：本项目于2026年9月已发行政府专项债券2,400.00万元，本次计划发行1,000.00万元

（二） 资金筹措方案

本项目资金来源于企业自有资金及专项债券。企业自有资金约为总投资的 27.66%，共计约 1,300.00 万元，按照年度资金需求逐年到位。计划发行专项债资金 3,400.00 万元，约为总投资的 72.34%。

本项目资金筹措方案详见表 1-4。

表 1-4 项目资金筹措计划

单位：人民币万元

项目总投资	财政性资金	单位自有资金	专项债券融资			市场化融资	其他
			本次计划发专项债券金额	以前发行专项债金额	计划以后发行专项债券金额		
4,700.00		1,300.00	1,000.00	2,400.00	0	0	0

（三） 建设期资金平衡方案

本项目建设期资金平衡情况详见表1-5。

表1-5建设期资金平衡方案

单位：人民币万元

序号	项目	2026 年 9 月	2026 年 10 月	2027 年	合计	类型占比
1	资金筹措	2,578.26	1,170.07	951.67	4,700.00	
1.1	企业自有资金	178.26	170.07	951.67	1,300.00	27.66%
1.2	专项债资金	2,400.00	1,000.00	0.00	3,400.00	72.34%
1.3	银行融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
	年度占比	54.86%	24.90%	20.25%	100.00%	

二、项目预期收益与成本费用测算

（一） 项目运作模式

为高效推进深汕小漠镇元新村委新圩村留用地资产开发利用，深汕特别合区管委会拟统筹推进新圩村留用地开发工作，采用“政府指导、企业运作、村集体合作”实施。

项目由新圩村集体经济组织以留用地使用权作价入股、项目公司以货币资金出资合作开发。项目公司在运营期每年向村集体支付合作留用地块利益分成。项目合作期满后，村集体获得新圩厂区项目留用地使用权及其地上全部物业建筑物资产。

（二） 预期运营收益

1.预期运营收入

（1）物流仓储用房等物业整租收入

本项目建成后，除 1,113.69 平方米配套服务用房（配套服务用房建筑面积扣除 2,400 平方米后的部分）作为项目公司自营外，其余建筑将整体出租给中铁物（深圳）物流有限公司，整租建筑面积为 22,871.62 平方米（=20,471.62+2,400 平方米）。根据项目公司与中铁物（深圳）物流有限公司

签订的《备忘录》，综合租金（根据协议换算，包括土地资金及建筑物租金两大部分）为 17.51 元/平方米/月，运营期每三年上涨 3%。

（2）配套服务用房出租收入

剩余配套服务用房 1,113.69 平方米，由项目公司自行招租。参考区域周边同类物业现状租金水平，配套服务用房出租的基础价格在考虑项目高标准建设、未来经济发展、公益性等多种因素下，按照 35 元/平方米/月预估，运营期每三年上涨 3%。运营期出租率首年按 60%，第二年 80%，第三年 100%。

周边配套服务设施租赁价格一览表

区域	物业形态	平均租金（元/平方米/月）
深汕特别合作区	乾泰工业园	55
	瑞和产业园	60
	雅信通通信光缆研发生产基地	47.5
	晟火科技园	47.5
	东部大厦	70

注：信息来源于市场调研。

具体项目预期运营收入计算结果详见附表一。

2.预期经营成本

经营成本主要包括管理费用及村集体合作成本。相关成本测算如下：

2.1 管理费用

主要包含人员工资福利、修理维护费等。根据项目计划编制人员及年薪核算职工薪酬与福利，参考已发债成功物流园项目管理成本测算方法，本项目管理费按经营收入的 5%计算。

2.2 村集体合作成本

按照《新圩村留用地协议》，项目公司按 5.01 元/平方米/月缴纳土地租赁成本，每三年增长 3%。

2.3 外购燃料及动力费

由于本项目考虑整体打包出租，日常水、电等外购燃料及动力费由承租人承担。外购燃料及动物费不计入本项目成本。

2.4 日常维护维修费用

由于本项目考虑整体打包出租，日常维护维修费用由承租人承担。日常维护维修费用不计入本项目成本。

3.折旧和摊销

本报告对于项目建设期间形成的固定资产和无形资产原值按 40 年摊销。

（三） 财务费用

财务费用主要为每年支付的利息及还本付息服务费。

本次计划发行专项债券 3,400.00 万元，2026 年 9 月已发行专项债券 2,400.00 万元，发行利率为 2.20%，本次申请发行 1,000.00 万元，发行利率按 2.52%进行测算，发行期按 20 年。发行期末一次性还本，每半年付息。还本付息情况表见附表三。

（四） 税费

增值税：根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日公布的《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）相关规定，出租收入按照 9%缴纳增值税。

附加税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》[中华人民共和国主席令（第五十一号）]、《国务院关于实行分税制财政管理体制的决定》（国发〔1993〕85 号）和《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号），城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加，分别按增值税额的 5%、3%、2%计取。

房产税：根据《备忘录》相关内容，房产税由租赁方中铁物（深圳）物流有限公司承担。

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》，房屋租赁合同税率为 0.1%。

企业所得税：企业所得税按纳税额的 25%计取。

三、现金流模拟分析

本项目债券存续期间的现金流模拟分析，详见附表四。

四、压力测试与风险分析

考虑本项目收益或利率等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行敏感性分析和压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金、本息资金覆盖率及本息覆盖倍数的影响程度。分析结果见下表：

表 4-1 债券资金覆盖率压力测试表

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动敏感性分析							
专项债本金资金覆盖率	1.06	1.16	1.27	1.38	1.48	1.59	1.70

专项债本息资金覆盖率	1.04	1.11	1.19	1.26	1.33	1.41	1.48
专项债本息资金覆盖倍数	1.03	1.11	1.18	1.25	1.32	1.40	1.47
利率变动敏感性分析							
专项债本金资金覆盖率	1.06	1.16	1.27	1.38	1.48	1.59	1.70
专项债本息资金覆盖率	1.04	1.11	1.19	1.26	1.33	1.41	1.48
专项债本息资金覆盖倍数	1.03	1.11	1.18	1.25	1.32	1.40	1.47

注 1： 专项债券本金资金覆盖率=（截至 2046 年项目累计现金结存额/专项债券本金）+1，专项债券本息资金覆盖率=（截至 2046 年项目累计现金结存额/专项债券本息和）+1，专项债券本息资金覆盖倍数=截至 2046 年项目总收益/专项债券本息和，项目总收益=建设资金来源-项目建设支出+项目运营预期收入-项目运营支出。

基于上表，本项目收入或债券利率分别在±15%范围内变动的情况下，专项债本息资金覆盖率、专项债本息资金覆盖倍数仍然大于 1，即项目收益仍然可以覆盖债券还本付息，因而项目具备一定的抗风险能力。

五、总体评价

通过测算，项目对于运营收入进行保守估计，根据资金平衡测算分析，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 1.38；专项债券本息资金覆盖率可达到 1.26；专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.25。

另外，在对运营收入和债券利率变动进行压力测试后，结果显示，本项目分别在运营收入下降 15%或债券利率上升 15%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可实现较低成本融资，是现阶段解决融资问题的推荐方案。

友谊国际工程咨询股份有限公司

2026 年 10 月 08 日

项目测算附表

附表一：项目运营收入表

项目运营收入表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			1	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026 年	2027 年 1-3 月	2027 年 4-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	租赁收入	11,224.69			381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
	其中：物流仓储用房整租	10,240.44			360.43	480.58	480.58	495.12	495.12	495.12	509.95	509.95	509.95
	配套服务用房出租	984.25			21.05	37.42	46.77	48.18	48.18	48.18	49.62	49.62	49.62
2	经营收入合计	11,224.69			381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	租赁收入	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81
	其中：物流仓储用房整租	525.32	525.32	525.32	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96	540.96
	配套服务用房出租	51.11	51.11	51.11	52.64	52.64	52.64	54.22	54.22	54.22	55.85	55.85
2	经营收入合计	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81

附表二：项目运营成本表

项目运营成本表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		经营期								
			1	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026 年	2027 年 1-3 月	2027 年 4-12 月	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	**经营成本（含税）**	**3,705.82**			**163.36**	**170.19**	**170.66**	**175.79**	**175.79**	**175.79**	**181.06**	**181.06**	**181.06**
	管理费用	561.25			19.07	25.90	26.37	27.17	27.17	27.17	27.98	27.98	27.98
	村集体合作成本	3,144.57			144.29	144.29	144.29	148.62	148.62	148.62	153.08	153.08	153.08
2	**应缴增值税**	**522.15**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4.69**
3	**税金及附加**	**62.52**			**0.35**	**0.48**	**0.48**	**0.50**	**0.50**	**0.50**	**0.51**	**0.51**	**0.97**
4	**还本付息服务费**	**0.17**			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
5	**企业所得税**	**725.41**			**11.93**	**29.96**	**32.00**	**34.38**	**34.38**	**34.38**	**36.80**	**36.80**	**36.69**
6	**项目运营成本（1+2+3+4+5）**	**5,016.07**			**175.64**	**200.63**	**203.14**	**210.67**	**210.67**	**210.67**	**218.37**	**218.37**	**223.41**

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**经营成本（含税）**	**186.49**	**186.49**	**186.49**	**192.08**	**192.08**	**192.08**	**197.03**	**197.03**	**197.03**	**202.13**	**202.13**
	管理费用	28.82	28.82	28.82	29.68	29.68	29.68	29.76	29.76	29.76	29.84	29.84
	村集体合作成本	157.67	157.67	157.67	162.40	162.40	162.40	167.27	167.27	167.27	172.29	172.29
2	**应缴增值税**	**45.97**	**45.97**	**45.97**	**47.33**	**47.33**	**47.33**	**47.46**	**47.46**	**47.46**	**47.59**	**47.59**
3	**税金及附加**	**5.13**	**5.13**	**5.13**	**5.28**	**5.28**	**5.28**	**5.29**	**5.29**	**5.29**	**5.31**	**5.31**
4	**还本付息服务费**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.17**
5	**企业所得税**	**38.17**	**38.17**	**38.17**	**40.68**	**40.68**	**40.68**	**39.81**	**39.81**	**39.81**	**38.90**	**43.21**
6	**项目运营成本 （1+2+3+4+5）**	**275.76**	**275.76**	**275.76**	**285.37**	**285.37**	**285.37**	**289.59**	**289.59**	**289.59**	**293.93**	**298.41**

附表三：还本付息表

专项债还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			经营期								
			1-1	1-2	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026年9月	2026年10-12月	2027年1-3月	2027年4-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	年初专项债券余额		0.00	2,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
2	本年新增专项债券	3,400.00	2,400.00	1,000.00										
3	建设期利息	36.90	13.20	4.20	19.50									
4	运营期还本付息	4,923.10				58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
	其中：专项债券还本	3,400.00												
	专项债券付息	1,523.10				58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
5	年末专项债券余额		2,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00

（续）

序号	项目	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	年初专项债券余额	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00
2	本年新增专项债券											
3	建设期利息											
4	运营期还本付息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	3,460.60
	其中：专项债券还本											3,400.00
	专项债券付息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	60.60
5	年末专项债券余额	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	0.00

附表四：现金流模拟测算表

现金流模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	建设期			经营期								
			1-1	1-2	2-1	2-2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2026年9月	2026年10-12月	2027年1-3月	2027年4-12月	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	**现金流入**	15,924.69	2,578.26	1,170.07	951.67	381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
1.1	自有资金流入	1,300.00	178.26	170.07	951.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金流入	3,400.00	2,400.00	1,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	银行借款资金流入	0.00												
1.4	运营期现金流入	11,224.69				381.48	518.00	527.35	543.30	543.30	543.30	559.57	559.57	559.57
2	**现金流出**	14,639.17	2,578.26	1,170.07	951.67	234.14	278.63	281.14	288.67	288.67	288.67	296.37	296.37	301.41
2.1	项目总投资	4,700.00	2,578.26	1,170.07	951.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	3,705.82				163.36	170.19	170.66	175.79	175.79	175.79	181.06	181.06	181.06
2.3	税金及附加	62.52				0.35	0.48	0.48	0.50	0.50	0.50	0.51	0.51	0.97
2.4	应缴增值税	522.15				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.69
2.5	所得税	725.41				11.93	29.96	32.00	34.38	34.38	34.38	36.80	36.80	36.69
2.6	专项债券付息	1,523.10				58.50	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
2.7	专项债券还本	3,400.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.17				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.9	银行借款付息	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	银行借款还本	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**净现金流量（1-2）**	1,285.52	0.00	0.00	0.00	147.34	239.37	246.21	254.63	254.63	254.63	263.20	263.20	258.16
4	**累计盈余资金**		0.00	0.00	0.00	147.34	386.71	632.92	887.55	1,142.18	1,396.81	1,660.01	1,923.21	2,181.37

（续）

序号	项目名称	经营期										
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	**现金流入**	**576.43**	**576.43**	**576.43**	**593.60**	**593.60**	**593.60**	**595.18**	**595.18**	**595.18**	**596.81**	**596.81**
1.1	自有资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	专项债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	银行借款资金流入											
1.4	运营期现金流入	576.43	576.43	576.43	593.60	593.60	593.60	595.18	595.18	595.18	596.81	596.81
2	**现金流出**	**353.76**	**353.76**	**353.76**	**363.37**	**363.37**	**363.37**	**367.59**	**367.59**	**367.59**	**371.93**	**3,759.01**
2.1	项目总投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	经营成本	186.49	186.49	186.49	192.08	192.08	192.08	197.03	197.03	197.03	202.13	202.13
2.3	税金及附加	5.13	5.13	5.13	5.28	5.28	5.28	5.29	5.29	5.29	5.31	5.31
2.4	应缴增值税	45.97	45.97	45.97	47.33	47.33	47.33	47.46	47.46	47.46	47.59	47.59
2.5	所得税	38.17	38.17	38.17	40.68	40.68	40.68	39.81	39.81	39.81	38.90	43.21
2.6	专项债券付息	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	60.60
2.7	专项债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,400.00
2.8	专项债券还本付息服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.17
2.9	银行借款付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	银行借款还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	**净现金流量（1-2）**	**222.67**	**222.67**	**222.67**	**230.23**	**230.23**	**230.23**	**227.59**	**227.59**	**227.59**	**224.88**	**-3,162.20**
4	**累计盈余资金**	**2,404.04**	**2,626.71**	**2,849.38**	**3,079.61**	**3,309.84**	**3,540.07**	**3,767.66**	**3,995.25**	**4,222.84**	**4,447.72**	**1,285.52**

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项:

a.我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;

b.我们假设提供给我们的所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效;

c.贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜;

d.在此报告出具时有效的有关法律法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性;

e.贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保;

f.与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，友谊国际工程咨询股份有限公司（以下简称“友谊咨询”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务;

g.我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护我们，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。