

株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程 3 处人防设施经营权项目实施方案

(征求意见稿)

编制单位：株洲市发展和改革委员会
编制时间：2024 年 7 月

目 录

第1章 总论	1
1.1 项目基本情况	1
1.2 编制依据	2
1.3 项目实施背景	3
1.4 项目实施必要性	6
第2章 项目运作方式	9
2.1 经营权出让	9
2.2 项目具体运作方式	9
2.3 经营权受让单位的选择方式和条件	11
第3章 交易结构	13
3.1 项目投资与建设	13
3.2 项目运营	13
3.3 项目投融资与财务方案	15
3.4 回报机制	25
3.5 政府承诺及保障	26
第4章 项目合同体系	27
4.1 项目参与主体	27
4.2 项目合同体系组成	27
第5章 项目主要边界条件	28
5.1 权利义务边界	28
5.2 交易条件边界	30
5.3 履约保障边界	33

5.4 调整衔接边界	34
第 6 章 监管架构	41
6.1 授权关系	41
6.2 监管方式	41
第 7 章 风险分配基本框架	43
7.1 风险识别	43
7.2 风险分配	44

第 1 章 总论

1.1 项目基本情况

1.1.1 项目名称

株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程 3 处人防设施经营权项目（以下简称“本项目”）。

1.1.2 项目地点

包括火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程共 3 处人防资产。详见图表 1-1 所示。

图表 1-1 项目位置一览表

序号	名称	位置
1	火车站西广场	芦淞区人民南路 103 号
2	长江广场地下工程	天元区海诚路 93 号
3	石峰地下人防工程	石峰北路石峰山庄 A 栋

1.1.3 项目规模及基本情况

项目总建筑面积 20129.00m²，包含火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程等 3 处人防资产，具体情况详见图表 1-2 所示。

图表 1-2 资产基本情况一览表

序号	资产名称	位置	面积 (m ²)
1	火车站西广场	芦淞区人民南路 103 号	3900
2	长江广场地下工程	天元区海诚路 93 号	10229
3	石峰地下人防工程	石峰北路石峰山庄 A 栋	6000
4	合 计		20129

1.1.4 项目单位

1、实施机构

株洲市人民政府授权株洲市发展和改革委员会作为本项目实施机构，负责组织本项目的前期准备、实施方案的编制、经营权的拍卖、通过公开竞价交易依法依规确定经营权受让单位、代表政府签订《经营权出让协议》（以下简称《协议》）、合同期满移交接收等工作内容。

2、项目法人

经公开竞争方式获得经营权的受让单位，按照现行的企业投资管理的有关规定履行核准或备案手续，履行项目投资主体责任，同时受让单位可就本项目成立特殊目的公司（项目公司）。

1.2 编制依据

- 1、《国务院关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）。
- 2、《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号）。
- 3、《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》（发改办投资〔2022〕561号）。
- 4、《关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）。
- 5、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》。

- 6、《湖南省人民政府办公厅关于印发〈清查处置全省闲置国有资产资源专项行动方案〉的通知》（湘政办函〔2022〕24号）。
- 7、《株洲市人民政府办公室关于印发〈株洲市公共资源有偿使用管理工作方案（试行）〉的通知》（株政办发〔2022〕29号）。
- 8、项目实施单位提供的有关基础资料、数据。

1.3 项目实施背景

1.3.1 项目区域背景

株洲市，位于湖南省东部，是一座历史悠久的工业城市，也是中部地区的重要交通枢纽。随着城市化的快速推进和经济的持续发展，株洲市面临着人防工程设施资源优化配置的重大课题。近年来，株洲市发改委在保障城市安全、提升人防设施效能方面取得了显著成效，但在人防设施资产的经营与管理上，仍存在一些亟待解决的问题。

目前，株洲市人防资产在过去的历史时期发挥了重要作用，但随着城市建设和服务工作的不断发展，这些资产的部分功能已经弱化或转移。为了充分发挥这些资产的市场价值，提高资产利用效率，株洲市发改委决定对这些人防资产进行经营权出让。

通过经营权出让，不仅可以盘活发改委的存量资产，实现资产保值增值，还能通过市场化运作，引入更多社会资本和先进管理模式，进一步提升人防设施的运行效率和服务水平。此外，此举还能为株洲市的城市建设和经济社会发展注入新的活力，推动人防事业与经济社会发展的深度融合。

在此背景下，株洲市发改委经过深入调研和充分论证，决定对这三处存量资产进行 20 年经营权的作价评估，并采用市场化方式挂牌处置。此举旨在通过公开、公平、公正的竞争机制，选出具备实力和经验的运营商，确保人防资产的长期稳定运行和高效利用。同时，这也是株洲市发改委贯彻落实国家关于深化人防改革、推动人防事业高质量发展的具体举措之一。

1.3.2 规划政策符合性

1、国家级层面

(1) 《国务院关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(国办发〔2022〕19号)明确提出了一套全面而具体的指导原则，旨在通过激活闲置资产、增强投资效能，推动经济的持续增长。意见要求各地根据自身的资源禀赋和比较优势，聚焦关键领域、地区和企业，精准施策，实现存量资产的有效盘活。特别强调了应关注那些存量规模大、收益好或增长潜力强的基础设施项目，如交通、水利、清洁能源等，以及市政设施、生态环保等领域。同时，意见还提倡在综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等项目中，有机整合存量与改扩建，实现资源的最大化利用。对于长期闲置但具有开发潜力的项目，如老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地，以及国有企业非主业资产，意见要求有序进行盘活，以释放其潜在价值。

(2) 财政部发布的《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》(财资〔2022〕124号)指明了优化国有资产管理、提高使用效率的新路径。该文件强调随着时代的发展，行政事业单位所拥有

的国有资产已不再是单纯的财务资产，更是推动社会发展和提升公共服务水平的重要资源。为了充分发挥这些资产的最大价值，指导意见提出了多途径盘活资产的策略。首先，建立健全盘活机制，这不仅仅是一纸空谈，而是要结合实际情况，制定出切实可行、操作性强的政策和制度，确保资产盘活工作能够有章可循、有序进行。在这个基础上，指导意见提出了多种盘活手段，包括自用、共享、调剂、出租和处置等，这些手段将根据不同资产的特点和实际情况，灵活运用，以实现资产的高效利用。尤为值得一提的是，指导意见还特别强调了充分利用和共享现有资源的重要性。在行政事业单位中，往往存在着大量低效运转和闲置的资产，如房屋、土地、车辆等，这些资产如果不能得到有效利用，不仅是一种浪费，更是一种资源的闲置。因此，指导意见提出要通过科学的管理和合理的规划，将这些资产重新盘活，让它们发挥出应有的价值。比如，对于低效运转的资产，可以通过调剂、出租等方式，将其转移到更需要的地方，让它们在新的岗位上发挥更大的作用；对于闲置的资产，则可以通过出租、处置等方式，将其转化为现金流，为行政事业单位提供更多的资金支持。

2. 省级层面

(1) 《关于建立盘活存量资产台账的通知》于 2022 年 8 月 13 日发布，该文件明确了盘活存量资产的重点领域，如交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、市政设施等基础设施项目资产，以及生态环保、产业园区、仓储物流、旅游和新型基础设施等领域。文

件还强调了盘活存量与改扩建相结合的重要性，如综合交通枢纽改造和工业企业退城进园等项目。同时，文件要求有序盘活长期闲置但具有开发价值的资产，如老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等，并特别关注国有企业非主业资产的盘活。此外，文件提出了重点引导支持国有企业盘活存量资产，作为国有资产保值增值、防范债务风险、筹集建设资金和优化资产结构的重要手段，并鼓励民营企业积极参与盘活国有资产，以实现持续健康发展。

1.4 项目实施必要性

1.4.1 优化资源配置，提升资产效能

株洲市发改委所持有的三处人防资产，无疑是城市防护体系中不可或缺的重要组成部分。这些资产作为城市基础设施，不仅关系到城市的安全防护能力，更是衡量城市公共服务水平的重要指标。然而，传统的经营管理模式往往存在着效率低下、资源配置不合理等问题，难以充分发挥人防资产的最大效用。

通过实施经营权出让项目，株洲市发改委可以将这些人防资产的经营权，通过公开、透明的市场化方式，转让给具备专业能力和丰富经验的市场主体。这些市场主体通常拥有先进的管理理念和运营模式，能够更好地发掘人防资产的潜在价值，实现资源的优化配置和高效利用。

具体而言，经营权出让项目将带来以下几方面的优化效果：首先，专业市场主体的引入将提高人防资产的运营效率。这些市场主体通常具备丰富的行业经验和先进的管理技术，能够针对人防资产

的特性和市场需求，制定更加科学、合理的运营策略，从而提升资产的使用效率和效益。其次，经营权出让将有助于实现资源的优化配置。通过市场竞争机制，优质的市场主体将获得更多的资源和支持，进而推动人防资产向更高效、更优质的领域转移。这不仅可以提高人防资产的利用效率，还能为社会创造更多的价值。最后，经营权出让将促进人防资产的多元化经营和市场化运作。通过引入市场机制和社会资本，人防资产的经营将不再局限于传统的防护功能，而是可以向更广泛的领域拓展，如商业、文化、旅游等领域。这将有助于提升人防资产的综合效益和社会价值。

1.4.2 引入市场机制，激发市场活力

在经营权出让项目中，引入市场机制是一项具有关键性和深远影响的举措。通过公开挂牌、透明竞标的方式，成功吸引了众多实力强劲、专业突出、竞争力强的企业参与竞标，从而有效激发了市场活力。在激烈的竞争中，各企业纷纷亮出自身的独特优势和创新方案，确保了人防资产经营权能够流转到最符合市场需求和资产特性的经营者手中。这一做法不仅充分展示了人防资产经营权的市场价值，还通过竞争推动了价格的上升，实现了资产价值的最大化。

同时，公平竞争的环境有助于选拔出最适合的经营主体，这些企业凭借先进的管理理念、丰富的行业经验和高效的运营能力，将为人防资产带来卓越的运营效果和社会效益。最终，市场化运作推动了人防资产经营权市场的健康发展，使之逐步成熟、规范，为社会提供了更多优质、高效的服务，为城市的可持续发展注入了新的活力。

1.4.3 增加财政收入，缓解财政压力

人防资产经营权出让项目的实施，在城市发展扮演了举足轻重的角色。这一项目通过精心设计的定价和竞标机制，确保了人防资产经营权能够以公平、合理的价格流转，从而实现了资产价值的最大化。通过盘活闲置资产，获得相应收益，有利于化解隐性债务，使得政府有更多的资金投入到城市基础设施建设和公共服务中，进一步提升城市的整体发展水平。

同时，引入市场机制，不仅让人防资产经营权实现了价值的最大化，更通过市场竞争和优质企业的运营，实现了人防资产经营权的保值增值。这意味着，随着时间的推移，人防资产经营权将会持续为株洲市带来稳定的财政收入，为城市的可持续发展提供了坚实的经济支撑。通过人防资产经营权出让项目，株洲市成功地将人防资源转化为经济效益，为城市的繁荣和发展注入了新的动力。

1.4.4 深化改革发展，推动人防事业

人防资产经营权出让项目的实施，不仅是一项具体的资产运营策略，更是推动人防事业改革发展的重要里程碑。通过引入市场机制和社会资本，可以推动人防资产的多元化经营和市场化运作，为人防事业的改革发展注入新的活力。同时，人防资产经营权出让项目的实施，还有助于形成人防资产经营管理的长效机制。通过市场化运作，人防资产的管理将更加规范、透明，能够更好地适应市场需求和变化。这将为人防事业的可持续发展提供有力的制度保障，确保人防资产能够长期、稳定地为城市的安全和发展做出贡献。

第 2 章 项目运作方式

2.1 经营权出让

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》的通知（财税〔2016〕116号）和《株洲市人民政府办公室关于印发〈株洲市公共资源有偿使用管理工作方案（试行）〉的通知》（株政办发〔2022〕29号），株洲市发展和改革委员会通过公开竞价交易，选择经营权受让单位，并与经营权受让单位签订经营权出让协议，经营权受让单位在约定期限内负责经营本项目所涉及的株洲市火车站西广场地下人防工程、长江广场地下工程等3处人防设施，相应经营权受让单位有权对火车站西广场、长江广场地下工程等3处人防设施进行投资、建设、运营和维护，并通过提供相应经营服务、出租来回收投资并获得相应的投资收益，协议期满后相关权益自动终止。

2.2 项目具体运作流程

根据《市政公共资源有偿使用收入管理办法》（财税〔2016〕116号）、《湖南省国有资产有偿使用收入管理办法》（湖南省人民政府令第254号），以及县政府的有关要求，国有资产有偿使用权、经营权有偿出让流程如下：

1) 政府及主管部门主要流程

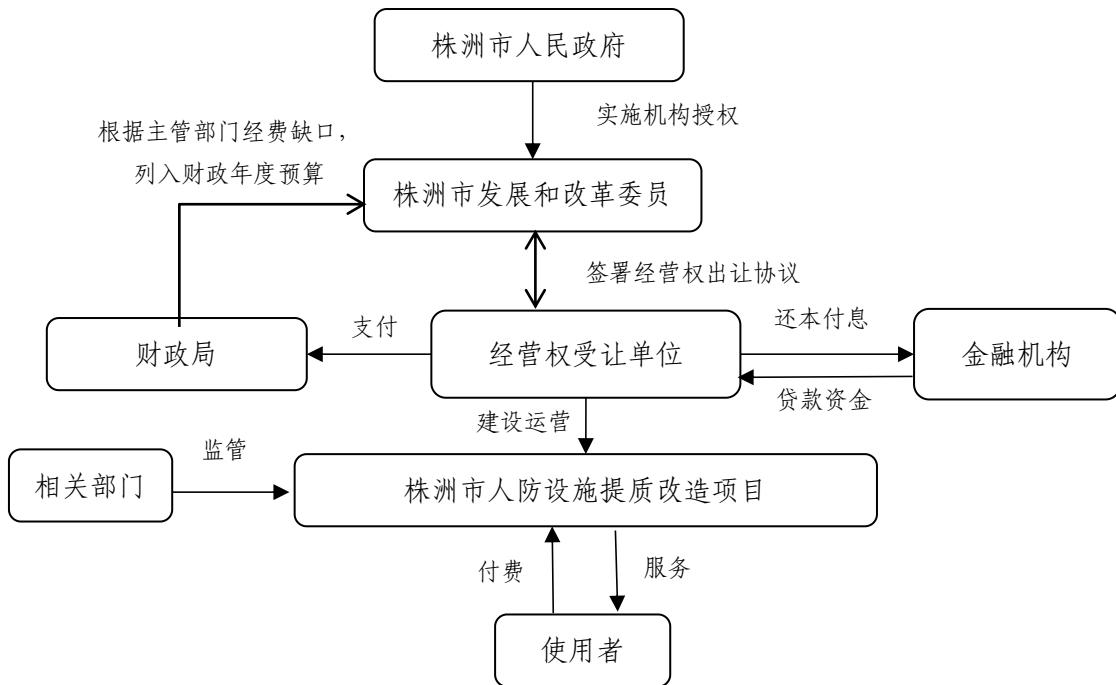
1. 主管部门向政府书面申请启动项目，政府以批复或会议纪要等形式明确采用有偿使用权或经营权的出让模式，并明确主管部门

项目实施机构及具体授权范围等相关事宜。

2. 主管部门编制国有资源有偿使用权或经营权的《出让实施方案》，聘请第三方机构进行资产价值评估并编制《价值评估报告》。
3. 政府审核并批复《出让实施方案》。
4. 市财政局审核有偿使用权或经营权的《价值评估报告》，并出具审核意见。
5. 主管部门根据经审定的有偿使用权的《出让实施方案》和《价值评估报告》，依法依规通过拍卖（招标）方式选择合格受让方；
6. 主管部门与受让方签订《有偿使用权出让协议》或《经营权出让协议》，受让方按约定支付有偿使用费或经营权取得费。
7. 受让方将有偿使用费或经营权取得费上缴市财政后，市财政应根据主管部门经费缺口情况，列入财政年度预算。
8. 主管部门及相关部门根据适用法律法规和出让协议对受让方进行监管，确保项目实施符合标准及受让方按协议履行权责。
9. 经营期满后，项目所有资产应无偿地移交给主管部门或其指定机构。

项目具体运作流程图详见图表 2-1 所示。

图表 2-1 具体运作流程图



2) 国有企业主要流程

企业对拟购买的国有资产有偿使用权、经营权经内部决议，出具董事会（股东）会议决议书。

通过公共资源交易平台参加经营权转让项目公开竞拍，竞拍成功后，签订经营权项目协议。

2.3 经营权受让单位的选择方式和条件

2.3.1 选择方式

根据《湖南省国有资产有偿使用收入管理办法》（湖南省人民政府令第254号）第八条：开发利用国有资产应当遵循有偿使用、市场配置的原则。依法出让、出租国有资源经营权、使用权的，应当通过公开方式选择有相应资质的中介机构评估其价值，在依法设立的交易机构通过招标、拍卖、挂牌方式确定出让、出租对象。

本项目边界清晰，竞争内容主要为经营权出让费报价，结合湖

南省已开展的公共资源项目交易方式，本方案推荐采用拍卖的方式选择经营权受让单位。

2.3.2 潜在受让单位应具备的条件

为保证本项目引进的经营权受让单位具备履行合同义务的能力。参与竞争的潜在受让单位应当具备下列条件。

- 1、在中国境内依法注册的企业法人，具有独立承担民事责任的能力。
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，未被国家企业信用信息公示系统列入失信被执行人名单；近三年在经营活动中没有重大违法记录。
- 3、具有履行合同所必需的资金和专业技术能力。
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
- 5、法律、行政法规规定的其他条件。

2.3.3 出让标的

本项目以经评估的人防设施经营权出让费为受让标的，标的物出让金额以经财政部门核准的评估金额为准。

2.3.4 签订合同

实施机构和中选受让单位应当自成交确认书发出之日起三十日内，按照公告文件和中选受让单位的竞价文件订立书面合同。

第 3 章 交易结构

3.1 项目投资与建设

3.1.1 项目法人

受让单位有权对约定的 3 处人防设施进行改造和装修，包括但不限于改造成停车场、仓库等。这一权利允许受让单位根据市场需求和实际情况，对人防设施的功能进行调整和优化。受让单位可以添置智慧停车系统、充电桩等相应的服务设施和设备，以提升人防设施的服务水平和竞争力，这些设施和设备应满足相关法律法规的要求，确保使用安全。此外，经营权受让单位应按照现行的企业投资管理的有关规定履行核准或备案手续，履行项目投资主体责任，同时受让单位可就本项目成立特殊目的公司（项目公司），并按照法律法规自行负责项目设计、监理、施工承包单位的遴选等工作。

3.1.2 项目建设验收标准

须同时满足《城市停车场规划规范》（GB 50156）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300）、《建筑电气设计规范》（JGJ 16-2008）、《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）等，并做到一次性验收合格。

3.2 项目运营

3.2.1 运营内容

经营权受让单位可自行或委托给有资质的企业、社会组织进行运营，将株洲市的人防设施（共 3 处）改造为停车场、仓库等，具

体运营内容包括。

1、停车场运营管理

(1) 负责停车场的日常维护，包括清洁、维修等工作，确保停车场设施完好、环境整洁。

(2) 提供车辆引导服务，确保车辆有序停放，减少交通拥堵和安全隐患。

(3) 加强安全管理，安装监控设备、设置安全警示标志等，保障车辆和人员安全。

(4) 负责停车场收费工作，制定合理的收费标准，并公开透明，确保收入合法合规。

(5) 提供充电服务，安装充电桩，满足新能源汽车的充电需求，促进绿色出行。

2、仓储经营管理

(1) 对改造后的仓储设施进行招商、租赁及日常管理工作，确保仓储设施的规范经营和整洁有序。

(2) 监督仓储设施遵守相关法律法规和政策要求，维护市场竞争和消费者权益；

(3) 促进商贸物流繁荣，提供便利的仓储设施服务和丰富的配套物流选择。

3.2.2 运营期内的环境保护

1、受让单位不应在项目的运营过程中造成环境污染。

2、受让单位应当执行适用法律规定、政府及相关部门的规定或

要求，公布相应的环保信息。

3、受让单位在项目的运营期间应根据经营权出让协议技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施来避免或尽量减少对项目周围设施、建筑物和居民区的干扰。

3.3 项目投融资与财务方案

3.3.1 主要参数

- 1、本项目计算期设定为 20 年，其中建设期 1 年，经营期 19 年。
- 2、所得税前财务基准收益率为 7%，所得税后财务基准收益率为 6%。
- 3、贷款利率按照 4.30% 计算，贷款年限 15 年，其中宽限期 1 年（建设期）、还款期 14 年。
- 4、营业收入和总成本估算均为含税价。

3.3.2 建设投资估算

1、编制方法

- (1) 设备购置：设备原价按现行市场价格计算，由各相关专业提供，不足部分根据近期类似工程报价或合同价格进行估价。
- (2) 安装工程：根据设备购置费及设备安装类似工程决算，以指标形式计入。
- (3) 材料价格均以当地最新建筑材料价格编制，并考虑保管、运输、施工等综合因素计取。

2、工程建设其他费用说明

- (1) 项目建设管理费：根据财建〔2015〕504 号文费率标准。

- (2) 工程设计费按“计价格〔2002〕10号文”费率标准计算。
- (3) 全过程造价咨询服务收费参考“湘建价协〔2016〕25号文”标准，按决策阶段至竣工阶段费率标准计算。
- (4) 招标代理服务费按“湘招协〔2015〕6号文”费率标准计算。
- (5) 工程监理费按“湘监协〔2016〕2号文”费率标准计算。
- (6) 工程保险费根据“建标〔2007〕164号文”费率标准计算。
- (7) 建设工程交易费按照工程费用的 0.5% 计算。
- (8) 环境影响咨询服务费按照工程费用的 0.6% 计算。
- (9) 预备费按工程费用、工程建设其他费用之和的 5%。

3、估算结果

项目估算总投资 741.08 万元，其中工程费 664.6 万元，占总投资的 89.68%，工程建设其他费用 41.19 万元，占总投资的 5.56%，预备费 35.29 万元，占总投资的 4.76%，

图表 3-1 项目总投资构成表

序号	分项工程	估算投资(万元)	占总投资比例
1	工程费用	664.60	89.68%
2	工程建设其他费	41.19	5.56%
3	预备费	35.29	4.76%
4	总投资	741.08	100.00%

4、项目分年投资计划

根据项目施工进度计划，工程的建设期按 1 年考虑，资金按工程进度分 12 个月逐步投入。

3.3.3 盈利能力分析

1、收入估算

项目包括株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程共 3 处人防设施。本项目完成后，收入来源包含停车服务收入、充电服务收入以及租金收入。

（1）火车站西广场经营性收入

1) 停车服务收入

根据调研，火车站西广场人防工程规划停车位 50 个。根据湘发改价费规〔2020〕801 号、湘发改价调〔2017〕1237 号、湘发改价调〔2019〕217 号以及株发改发〔2019〕39 号文件的有关规定，株洲市发改委在《株洲市政府定价的经营服务性收费目录清单》中明确了高铁站的停车收费标准：停车 2 小时内收费 5 元，24 小时内最高收费 30 元，停车 30 分钟内免费，停车时间超过 2 小时但不足整点的按 2 小时计费。

该停车场位于株洲市火车站，由于接送客车辆较多，预计白天平均利用小时数按 2 小时，晚上平均利用小时数按 1 小时计算，每个车位每天的平均收入约为 5.5 元。参照株洲市其他停车位的使用情况，并考虑到该停车场位于铁路交通枢纽，预计第 1~3 年车位的使用率分别达到 50%、65% 和 70%，第 4 年及以后保持 75% 不变。计算期内，火车站西广场的停车服务收入 139.02 万元，年均收入为 7.32 万元。

2) 充电服务收入

按照停车泊位 10%的比例及《湖南省电动汽车充电设施设计标准》(DBJ43/T016-2020) 的规定，火车站西广场共设 7KW 的慢充电桩 5 个。根据湖南省发展和改革委员会《关于我省电动汽车用电价格政策有关问题的通知》(湘发改价商〔2018〕407 号)，充电桩服务费标准为 0.8 元/kwh。结合对周边区域充电桩充电服务费调查，考虑到该停车场的位置、特色及区位因素以及充电桩性质，根据谨慎性原则，预计本项目充电服务收入仅考虑充电服务费，保守按 0.6 元/kwh 计。

综合考虑电动汽车渗透率和普及率不断提高，充电桩使用率暂按第 1~2 年分别为 25%、30%，第 3 年及以后保持 30% 不变。计算期内，火车站西广场的充电服务收入 103.94 万元，年均收入为 5.47 万元。

(2) 长江广场地下工程经营性收入

1) 停车服务收入

根据调研，长江广场地下工程规划停车泊位 289 个。根据株洲市发展和改革委员会印发的《株洲市机动车停放服务收费实施细则》(株发改发〔2023〕57 号)，城市繁华区域的公共停车场最高收费标准为按时计费，其中白天每小时不超过 5 元，夜间每小时不超过 2 元，每个车位每天的平均收入约为 5.5 元。参照株洲市停车位的使用情况，预计第 1~4 年车位的使用率分别达到 50%、65%、70% 和 75%，第 5 年及以后保持 75% 不变。计算期内，长江广场地下工程的停车服务收入 803.53 万元，年均收入为 42.29 万元。

2) 充电服务收入

按照停车泊位 10% 的比例及《湖南省电动汽车充电设施设计标准》(DBJ43/T016-2020) 的规定，长江广场地下工程共设 7KW 的慢充桩 29 个。参照火车站西广场充电服务收费标准，充电桩服务费按 0.6/kwh 计。充电桩使用率暂按第 1~2 分别为 25%、30%，第 3 年及以后保持 30% 不变。计算期内，长江广场地下工程的充电服务收入 602.84 万元，年均收入为 31.73 万元。

(3) 石峰地下人防工程经营性收入

经过全面的提质改造后，石峰地下人防工程的空间将转型为仓储设施，并面向市场出租。通过对同区域内仓储设施市场的调研，株洲市石峰区常温仓储设施租金价格一般在 $0.6\text{--}0.9$ 元/ $\text{m}^2/\text{天}$ 之间，平均价格为0.7元/ $\text{m}^2/\text{天}$ 。参考市场环境，石峰地下人防工程的出租价格暂定为0.25元/ $\text{m}^2/\text{天}$ 。同时，考虑到物价上涨及通胀因素，设定租金第10年增长2%。株洲市石峰区常温仓储设施租金情况详见图表3-3。

图表 3-3 株洲市石峰区常温仓储出租信息

序号	物业类型	面积 (m ²)	地址	租金标准 (元/m ² /天)	信息来源
1	常温仓库	120	石峰区田心	0.83	<p>(出租) 中车大道旁新建厂房.....!</p> <p>发布时间:2024-01-16</p>  <p>3000 元/月 本区域平均月租 120m² 楼库 租赁期限 区: 石峰区 田心 市: 湖南省株洲市石峰区 出租  周海龙 发布于2024-01-16</p>

序号	物业类型	面积 (m ²)	地址	租金标准 (元/m ² /天)	信息来源
2	常温仓库	50	石峰区田心	0.67	<p>(出租) 位置好，有超大私人停车场 发布时间: 2024-03-15</p>  <p>1000 元/月 0.67元/m²/天 50m² 平库 包物流 租无数租 区: 石峰区 田心 地: 湖南省株洲市石峰区田心街道办事处 房东: 黄女士 电话: 13517338888 时间: 2024-03-15 10:00:00</p>
3	常温仓库	120	石峰区田心	0.61	<p>(出租) 可做仓库，可做物流中转站 发布时间: 2024-03-15</p>  <p>2200 元/月 0.61元/m²/天 120m² 其他 仓库租赁 租无数租 区: 石峰区 田心 地: 湖南省株洲市石峰区田心街道办事处 房东: 周女士 电话: 13517338888 时间: 2024-03-15 10:00:00</p>
4	平均价格			0.70	/

根据该区域的商贸物流和商业运营的实际情况，对仓储设施的出租率进行了合理预估。预计仓储设施的出租率将在第 1 年达到 70%，第 2 年提升至 75%，且在第 3 年及以后保持 75% 不变。计算期内，石峰地下人防工程出租收入 785.66 万元，年均收入为 41.35 万元。

(5) 经营性总收入预测

项目计算期 20 年内（运营期 19 年内），收入合计 2434.99 万元，运营期内年均收入 128.16 万元。项目总收入估算结构详见图表 3-4 所示。

图表 3-4 本项目收入预测结构情况表

序号	项目名称	收入预测 (万元)	年均收入	占总收入比例
1	火车站西广场经营性收入	242.96	12.79	9.98%
1.1	停车服务收入	139.02	7.32	5.71%
1.2	充电服务收入	103.94	5.47	4.27%
2	长江广场地下工程经营性收入	1406.37	74.02	57.76%
2.2	停车服务收入	803.53	42.29	33.00%
2.3	充电服务收入	602.84	31.73	24.76%

序号	项目名称	收入预测(万元)	年均收入	占总收入比例
3	石峰地下人防工程经营性收入	785.66	41.35	32.27%
4	总收入(1+2+3)	2434.99	128.16	100.00%

2、成本费用估算

(1) 总成本估算依据

本项目总成本费用估算采用生产要素估算法，总成本包括固定成本和可变成本，同时，要求计算经营成本。相关计算公式如下。

1) 总成本费用=工资及福利费+修理费+其他费用+折旧费+财务费用。

2) 可变成本=其他费用。

3) 经营成本=总成本费用 - 折旧费 - 摊销费-财务费用。

(2) 成本费用估算

根据本项目建设运营情况，成本费用包括工资及福利费、修理费、折旧费、摊销费和财务费用等。计算期内，成本费用共计1585.71万元，年均成本费用83.46万元。项目成本费用预测结构详见下表：

图表3-7项目成本费用预测结构表

序号	项目名称	成本费用预测(万元)	年均成本费用(万元)	成本费用占比
1	工资及福利费	673.80	35.46	42.49%
2	修理费	255.15	13.43	16.09%
3	其他费用	48.70	2.56	3.07%
4	经营成本(1+2+3)	977.65	51.46	61.65%
5	折旧费	608.06	32.00	38.35%
6	摊销费	0.00	0.00	0.00%
7	财务费用	0.00	0.00	0.00%
8	总成本费用(4+5+6+7)	1585.71	83.46	100.00%

1) 工资及福利费

本项目共涉及三处人防设施，每处设施均配备一名现场管理人员，三处设施共用一名技术维护人员，以确保设施的正常运行和维护。此外，整个项目还设有一名总管理人员，以统筹协调各项工作。因此，本项目共需配置 5 名工作人员。

湖南省人力资源和社会保障厅于近日印发了《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》(湘人社规(2022)6 号)，决定从 2022 年 4 月 1 日起，调整全省各地最低工资标准。调整后我省月最低工资标准(适用于全日制劳动者)分三个档，分别为 1930.00 元/月、1740.00 元/月、1550.00 元/月；小时最低工资标准(适用于非全日制劳动者)也相应设三个档，分别为 19 元、17 元、15 元。

本项目位于株洲市，参照《关于湖南省 2022 年调整最低工资标准的通知》相关规定，同时结合项目区实际情况，保守估计，本项目现场管理人员以及技术维护人员人均工资福利按 5.5 万元/年与 6 万元/年计算，总管理人员工资按 7 万/年计算，人工工资每年上涨 2%。

2) 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》的指导，在采用生产要素法估算项目总成本费用时，修理费主要是指项目全部固定资产的维修费用。修理费可以直接按照固定资产原值的一定百分数进行估算。在本项目中，房屋建筑物的修理费按照其折旧费的 5% 计算。鉴于本项目的机器设备主要为充电桩，这类设备损耗较大，

因此设定每 20 年需更换一次。所以，机器设备的修理费并非简单地按照原值的固定比例计算，而是基于每 20 年更换一次的频率，将机器设备的更换成本均摊到每年的修理费中。

因此，本项目的总修理费是房屋建筑物折旧费的 5%与机器设备 20 年更换成本的年度均摊之和。

3) 其他费用

其他费用包括经营管理时产生的一些杂项支出，其他费用按照收入的 2%计算。

4) 折旧

折旧费：按平均年限折旧法，房屋、建筑物按产权证使用年限（20 年）平均折旧，残值率为 5%；机器设备按 20 年平均折旧，残值率为 5%；未折旧部分在项目经营期最后一年进行余值回收。

5) 财务费用

财务费用包括银行贷款利息，银行贷款利息按 4.30%计算，还本期 14 年（运营期第一年开始）。

3、税费估算

(1) 税费政策

项目经营涉及的税费种类主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加费、地方教育费附加费和企业所得税等六类税费。

1) 增值税：

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》及《营业税改征增值税试点实施办法》，本项目停车收入、充电服务收入以及出租收入

按照 6% 计算销项，维护修理费按照 13% 计算进项，其他费用按照 6% 计算进项；

- 2) 印花税：按照收入的 0.03% 计算。
- 3) 城市维护建设税：按照应纳增值税的 7% 缴纳。
- 4) 教育费附加费：按照应纳增值税的 3% 缴纳。
- 5) 地方教育费附加费：按照应纳增值税的 2% 缴纳。
- 6) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25% 计算。。

(2) 税费计算

根据涉及税费种类及税率，计算期内，累计纳税总额 245.43 万元，其中增值税 58.8 万元，所得税 178.84 万元，税金及附加 7.79 万元。

4、盈利能力分析

运营期内，项目年均收入 128.16 万元，年均总成本费用 83.46 万元，年均利润总额 37.65 万元，所得税后项目投资财务内部收益率 7.79% (> 7%)，所得税后项目投资财务净现值 2.93 万元，所得税后项目投资回收期 12.89 年（含建设期 1 年）。主要盈利能力评价指标如下图所示。

图表 3-8 主要盈利能力评价指标表

序号	指标名称	单位	所得税前	所得税后	备注
1	项目投资财务内部收益率	%	7.79%	6.05%	
2	项目投资财务净现值	万元	42.35	2.93	
3	项目投资回收期	年	11.53	12.89	含建设期

3.3.1 项目融资方案

受让单位可根据实际需求，根据国务院固定资产投资项目资本

金管理制度开展项目融资，实施机构不对本项目融资承担任何增信责任，受让单位应自行承担融资责任和融资风险。

为本项目融资之目的，受让单位可在其按约定享有所有权的项目设施、项目收益权或其他权益上设置抵押、质押等方式进行融资，但受让单位应在经营权到期之日前解除全部项目设施的抵押和项目收益权等权利的质押或等担保措施。

3.4 回报机制

项目收益来源主要包括：

1、停车服务收入

火车站西广场以及长江广场地下工程将提供充足的停车位，以满足市民和周边商业区域的停车需求。预计该部分的停车费用将成为项目的主要收入来源之一。

2、充电服务收入

为了满足日益增长的电动汽车充电需求，火车站西广场以及长江广场地下工程将设置一定数量的电动汽车充电桩。通过提供便捷的充电服务，预计能带来稳定的充电服务收入。

3、出租收入

经过全面的提质改造后，石峰地下人防工程的空间将转化为仓库，并投入市场进行出租，以此获取稳定的经济收益；

综上所述，受让单位通过上述收益来源收回投资并实现合理的投资回报。

3.5 政府承诺及保障

3.5.1 保障受让单位土地及设施使用权

保证受让单位享有项目内人防设施的土地和建筑物、设施设备的使用权。

3.5.2 施工配套措施安排

在株洲市人民政府的协调下，株洲市发展和改革委员会负责与本项目施工过程中涉及到的施工配套与相关单位进行协调，提供相应的便利。

3.5.3 协助审批

实施机构协助受让单位进行项目未完成的审批和取得融资及运营所必须的证明文件等工作。

3.5.4 协助争取优惠政策

实施机构协助受让单位向有关部门争取国家、省市相关财政补贴和行业优惠政策。

第4章 项目合同体系

4.1 项目参与主体

本项目运作的参与主体主要包括株洲市人民政府、株洲市发展和改革委员会、经营权受让单位。

图表 4-1 项目参与主体及主体责任分工

参与主体	主体责任
株洲市人民政府	授权实施机构。
株洲市发展和改革委员会	负责组织本项目的前期准备、实施方案的编制、授权第三方机构进行资产评估、组织经营权的拍卖、与受让方签订《经营权出让协议》、合同期满移交接收等工作。
经营权受让单位	履行经营权出让费支付义务； 负责本项目的投融资、建设、运营、维护； 接受实施机构及相关政府部门的监督与管理，接受公众监督。

4.2 项目合同体系组成

本项目合同体系包括：《经营权出让协议》及其他履约合同等。

《经营权出让协议》：由实施机构与中标受让单位签订《经营权出让协议》。《经营权出让协议》是整个合同体系的基础和核心，项目边界条件是经营权出让协议的核心内容，主要包括权利义务、交易条件、履约保障等内容。该协议的具体条款会影响到受让单位后续签订的其他合同的内容。

第5章 项目主要边界条件

5.1 权利义务边界

5.1.1 实施机构的主要权利和义务

(1) 行使行政监管职能和履约监管权力，对受让单位建设运营全过程进行监督约束。但监督权的行使不能影响受让单位的正常经营。如发现与协议存在不相符合的，有权责成受让单位限期予以纠正。

(2) 基于国家安全及人民生命财产安全的前提下，有权对项目投资、建设、运营全过程进行监督。

(3) 在发生紧急事件、可能严重影响公众利益的情况下，有权统一调度、临时接管或依法征用项目设施。

(4) 实施机构先行开展项目实施方案、经营权出让协议编制、公共资源有偿使用价值评估等前期工作。实施机构先行完成前期工作的，应将其完成的前期工作成果文件交予受让单位。

(5) 实施机构负责对人防设施依法进行清产核资，国有资产造册登记。按照各人防设施的现状，对所有资产进行造册登记，做到产权清晰，保持土地、设施设备等国有资产性质不变，确保国有资产保值增值。

(6) 实施机构须协助受让单位获得项目建设等所必需的核准手续或批文，为项目提供符合施工条件的项目场地，协助本项目所需水、电、通讯线路接入；协调、协助解决项目合作过程中出现的相关事宜；将项目有关的基础性技术资料交付受让单位的义务。

(7) 因受让单位的不当行为或疏忽导致损失，有权要求受让单位承担相应的赔偿责任。

(8) 法律法规和协议规定的其他权利与义务。

5.1.2 经营权受让单位的权利和义务

(1) 按照经营权出让协议的约定支付经营权出让费。

(2) 全面负责项目的投资、建设、运营和风险把控。具体负责本项目的资金筹措和组织实施、承担本项目的建设管理工作。

(3) 享有通过对项目的投融资、运营维护，获得项目收入，以回收项目投资并获得合理利润的权利；

(4) 安全文明施工。保证项目建设符合国家关于环保、安全生产等法律法规的规定，承担在工程施工过程中造成安全生产责任。采取一切合理措施减少对公众的干扰和影响，并遵守环境保护和城市管理方面的有关规定和要求。

(5) 负责工程项目管理、施工进度控制、质量控制、安全管理
和成本控制，并接受实施机构监督。

(6) 遵守与项目建设和养护相关的法律法规，接受实施机构、行业主管部门对本项目场地合法使用、招投标活动、建设施工和运营维护等方面的监督。

(7) 按照有关技术政策和技术规范要求，定期或经常性地对项目运行状况进行检测、检查和维护，保证项目及其附属设施经常处于良好状态。

(8) 有权对实施机构未按照法律法规规定和协议约定履行义务

的行为追究责任。

(9) 受让方在享有项目使用权期间，不得以任何理由，任何形式损坏资产原有功能。

(10) 法律法规和协议规定的其他权利义务。

5.2 交易条件边界

5.2.1 经营权出让费的确认及支付

1、经营权出让费拍卖价格的确定

本项目经营权出让费起拍价格以评估单位评估价为准，经营权出让费拍卖价格为 3 处人防设施的经营权出让费，竞买人在此价格基础上进行公开竞价，并按经营权受让单位竞拍中选价格进行签约。

2、经营权出让费的支付

在经营权出让协议签订后，经营权受让单位应在协议签订之日起 60 日内，将全部经营权出让费一次性支付至实施机构指定的账户。

若受让单位在有偿使用协议签订后 60 日内未完成全部经营权出让费的支付，即视为违约。实施机构有权向受让单位发出催告通知，要求其在收到通知后的 30 日内完成支付。若经催告后，受让单位在规定的 30 日内仍未完成支付，则实施机构有权解除《经营权出让协议》，并且，实施机构无需对受让单位进行任何形式的补偿。

5.2.2 经营权范围

本方案所指的经营权范畴，特指株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程 3 处人防设施的经营权。这些经营权的用途仅限于在保障人防功能的基础上，允许合理利用其空间进

行商业、停车等符合安全标准的经营活动。

5.2.3 经营权有效期

本项目所涵盖的 3 处人防设施的经营权有效期为 20 年。20 年的期限相对适中，既不过短也不过长。过短的期限可能不利于经营者进行长期规划和投资，而过长的期限则可能使政府失去对公共资源的灵活调配能力。20 年的期限可以在一定程度上保证经营的稳定性和可持续性，同时也为政府未来调整政策或重新评估项目效果留下了足够的空间。

5.2.4 场地使用

1、 场地范围

本项目建设用地为本方案中约定的 3 处人防设施的现有用地，实施机构应提供具备合法性的场地图纸，场地面积以实施机构认可的测量数据为准。

2、 场地使用的权利

实施机构将本方案中约定的 3 处人防设施经营权有偿授予受让单位使用，受让单位应根据适用法律规定和《经营权出让协议》约定在经营权有效期内合理使用。

3、 场地使用的限制

未经实施机构的书面同意，受让单位不得从事商业、停车等符合安全标准的经营活动以外的任何经营活动。同时，受让单位也不得出租、出借、处置人防设施国有资产，更不得擅自转让合同协议中的义务和责任。若因受让单位的不当行为或疏忽导致损失，实施

机构有权要求受让单位承担相应的赔偿责任。

4、建设场地的供应

实施机构应在经营权出让协议签订之日起，按照受让单位的项目投资建设计划配套提供人防设施场地，受让单位应提前 30 日以书面方式将阶段性投资建设计划提交实施机构，实施机构在收到投资建设计划后 30 日内完成该批人防设施场地的提供，并协调株洲市人民防控办公室同意受让单位工作人员基于本项目建设和运营工作的临时出入。

5.2.5 资产权属

本次经营权出让涉及的资产权属均系株洲市国有资产，转让期内受让方仅获得其使用权、经营权和收益权，即本次经营权转让不涉及资产所有权的转移。

1、项目资产范围及权属

经营权有效期内，项目形成资产所有权归受让单位所有。包括但不限于：

(1) 固定资产：项目区内人防设施的基础设施改造、设施设备配套以及建筑工程等费用，以及设备购置费、工程建设其他费用和预备费投资所形成的非货币性资产，全部为固定资产。

(2) 无形资产：本项目经营权有效期内无形资产主要包括受让单位取得本项目 3 处人防设施经营权所形成的无形资产以及运营期申报或购买的专利权、非专利技术、商誉等。

2、经营权有效期满后项目资产的处置

经营权有效期满后，除实施机构与受让单位通过合法形式延长经营权有效期外，受让单位应在经营权有效期满后六个月内完成项目现场资产的处置以及退场工作，并将项目场地移交实施机构。

3、项目资产更新重置

本项目在经营期内需保持服务的连续性，根据项目设备、服务的特性，需进行必要的设备更新、服务培训，包括且不限于：室内外装修、设施设备的购置和升级改造、人员培训等。本项目在经营期内的设备更新、服务培训所需费用由受让单位负责。

5.3 履约保障边界

5.3.1 保险

在项目建设和运营期间，项目建设和运营可能遇到不可预测或不可控制的风险，受让单位应自行和要求其供应商购买和维持适用法律所要求的保险。除强制险种外，受让单位应根据谨慎运营惯例购买相应的其他险种。

5.3.2 运营保证金

运营保证金设置的目的通常在于：确保受让方按照本合同的约定提供安全、稳定、丰富和优质的公共服务。本项目运营保函金额拟按照本项目经营权出让费评估总价值的 1% 计算，在双方签订《经营权出让协议》后，由受让方向实施机构提交，形式可采取银行转账、保兑支票、银行汇票或现金支票等。

5.3.3 移交保证金

移交保证金设置的目的在于确保受让方按照《经营权出让协议》的约定履行转让期内项目设施的维修维护、移交后的质保及其他相关责任。

本项目设置移交保证金，递交时间为转让期届满前十二个月，有效期至转让期限届满后十二个月，移交保证金的金额届时由移交委员会商定。

5.4 调整衔接边界

鉴于本项目合作期较长，在《经营权出让协议》订立时既要充分考虑项目全生命周期内的实际需求，也要合理设置一些关于期限变更（如展期、提前终止）、内容变更的灵活调整机制，为未来可能较长的合同执行期预留调整和变更空间。

5.4.1 应急预案与安全生产

1、应急预案

针对下列情形，受让单位应制定应急预案和现场处置方案：自然灾害、重特大事故、环境公害、群体性事件以及人为破坏等事件的发生和所有危险源。

应急预案制定要求：明确事前、事中、事后的各个过程中相关部门和有关人员的职责，并报实施机构备案。

2、安全生产

经营权受让单位是本项目的安全生产责任主体，经营权受让单位应建立安全生产责任体系，按要求开展安全生产培训及预防演练。

项目所属区域的安全生产主管部门是本项目安全生产的监管单位，履行法定监管职责。

5.4.2 违约责任及补偿

1、实施机构违约责任

因实施机构违反《经营权出让协议》约定的义务，导致受让单位的经营权在经营权有效期内未能持续有效，或对受让单位依法行使经营权构成妨碍的，实施机构应及时改正，并赔偿受让单位因此而遭受的直接经济损失。

2、受让单位违约责任

在经营权有效期内，如因受让单位自身原因造成未能按约定履行义务，实施机构有权追究受让单位违约责任。如情节严重、致使《经营权出让协议》无法继续履行的，实施机构有权提前终止《经营权出让协议》。

3、不可抗力违约责任

如果协议双方一方证明违约是由于不可抗力事件引起的，则该方不对另一方承担违约责任。

4、违约补偿

每一方有权获得因违约方违约而使该方遭受的任何损失、支出和费用的赔偿，具体违约补偿将在《经营权出让协议》中明确。

5.4.3 临时接管

在经营权有效期内，如受让单位发生以下情形导致《经营权出让协议》无法继续履行，或者严重影响到社会公众利益和安全等情

形，经查属实，实施机构可临时接管项目设施。

具体情形如下：

- 1、违反《经营权出让协议》原则性条款，拒不履行协议义务；
- 2、严重影响社会公共利益和安全的；
- 3、因管理不善，发生重大质量、生产安全事故的；
- 4、法律法规明确禁止的其他情形。

临时接管前，受让单位应继续履行项目协议项下的义务，临时接管期间，受让单位须无条件服从实施机构或政府指定机构的指令。若导致临时接管的行为得到纠正，则实施机构应终止临时接管，临时接管的期限最长不得超过六十（60）日，在临时接管期间所发生的费用由受让单位承担。在实施机构临时接管期限内受让单位未对违约事件予以纠正，实施机构有权收回经营权，提前终止协议。

5.4.4 不可抗力

(1) 不可抗力的通知

一方应在发生不可抗力事件或知道发生不可抗力事件后及时书面通知另一方并详细描述不可抗力事件的发生情况和可能导致的后果。

(2) 免于履行

由于不可抗力事件使一方不能全部或部分履行其在《经营权出让协议》项下的义务时，根据不可抗力事件的影响该方可全部或部分免除在《经营权出让协议》项下的相应义务，另有相反规定的除外。

5.4.5 提前终止

1、 提前终止事项

实施机构违约——当发生实施机构违约事件时，实施机构在一定期限内未能补救的，受让单位可根据合同约定主张终止《经营权出让协议》；

受让单位方违约——当发生受让单位违约事件时，受让单位未能在规定的期限内对该违约事件进行补救的，实施机构可根据合同约定主张终止《经营权出让协议》；

不可抗力事件——发生不可抗力事件持续或累计达到 12 个月，任何一方可主张终止《经营权出让协议》。

(1) 实施机构主张的提前终止

- 1) 受让单位不能按约定支付经营权出让费；
- 2) 受让单位根据中国法律被吊销营业执照、责令停业、清算或破产；
- 3) 因受让单位管理不善或违规操作，发生重大、特大生产安全事故（“重大、特大”的程度按照国家有关法律规定界定）；
- 4) 受让单位继续运营本项目将危及公共安全或将对公共利益有所损害时；
- 5) 受让单位拒绝接受实施机构及相关部门的监督管理，情节严重的；
- 6) 受让单位未履行《经营权出让协议》项下的义务构成对《经营权出让协议》的实质性违约，并且在收到实施机构告知其违约并

要求补救的书面通知后六十（60）日内仍未能补救该实质性违约。

7) 不可抗力或经营权出让协议约定的其他事项。

(2) 受让单位主张的提前终止

1) 实施机构所作的声明被证明在做出时在实质方面不属实，使受让单位履行《经营权出让协议》的能力受到严重的不利影响；

2) 实施机构未履行《经营权出让协议》项下的义务构成对《经营权出让协议》的实质性违约，并且在收到受让单位告知其违约并要求补救的书面通知后60日内仍未能补救该实质性违约；

3) 不可抗力或经营权出让协议约定的其他事项。

2、 提前终止补偿

本项目发生协议约定的提前终止事项或者一方提出提前终止的，受让单位按表6-1获得实施机构支付的提前终止补偿（具体以《经营权出让协议》为准）。

图表 5-1 提前终止补偿表

序号	提前终止之情形	终止补偿金
一	实施机构违约	建设期终止： A1+B+E
		运营期终止： A2+B+E
二	受让单位违约	无补偿
三	不可抗力	建设期终止： (A1-C-D) /2+E
		运营期终止： (A2-C-D) /2+E

A1——本项目经审定后的实际投资额；

A2——本项目经审定后的实际投资额扣除已计提折旧和摊销后的余值；

B——违约方应支付的违约金，取值为经营权出让费的10%；

C——发生不可抗力情形时，根据经营权出让协议及相关保险合同，受让单位实际获得的保险赔款；

D——发生不可抗力情形时，因受让单位投保不足，导致所获保险赔款无法使项目设施恢复到出险前的正常状态和价值的恢复性建设费用缺额部分（如有）；

E——经营权出让费的剩余价值，剩余价值为剩余使用年限所分摊的价值。

5.4.6 争议的解决

1、协商

《经营权出让协议》执行过程中若出现争议，应尽力通过协商友好解决。

2、诉讼

协商不能解决的争议，协议任何一方有权在株洲市法院提起诉讼。

3、持续履行

在争议解决期间，各方对协议无争议部分应当继续履行，除法律规定或另有约定外，不得以发生争议为由单方面终止或中断经营权出让协议义务的履行。受让单位应确保本项目服务的持续性。

5.4.7 协议变更

经营权有效期内，实施机构和受让方应根据有关法律法规，结合行业发展、市场变化和项目实际情况，定期协商修改完善《经营权出让协议》。协议中的任何修改、补充或变更只有以书面形式并

由各方授权代表签字并加盖公章后方可生效并具有约束力。

5.4.8 协议展期

经营权有效期结束时，对该项目继续采用公共资源有偿使用模式的，应当依照规定重新选择受让单位。若有效期限内受让单位履约记录良好的，在不违反届时法律法规的情形下，原受让单位享有同等条件下的优先权。

第6章 监管架构

监管架构主要包括授权关系和监管方式等。本项目中授权关系主要是政府对项目实施机构的授权以及实施机构对受让单位的授权。监管方式主要包括履约管理、行政监管和公众监督等。

6.1 授权关系

本项目实施机构涉及两个方面的授权：

- 1、株洲市人民政府授权株洲市发展和改革委员会作为本项目实施机构，负责项目前期准备、编制实施方案、授权第三方机构授权进行资产评估、组织经营权的拍卖、与受让单位签订经营权出让协议、监管等工作。
- 2、株洲市发展和改革委员会授予受让单位对本项目所涉及的公共资源进行使用的权利。

6.2 监管方式

6.2.1 履约管理

1、合同监管

一般情况下，履约管理最主要的方式就是合同监管。因此，为保证受让单位严格按照协议履约，项目实施机构应根据《经营权出让协议》约定，监督受让单位履行协议中相关义务。

2、处罚措施

采取的处罚措施包括：停止侵害；消除影响；继续履行合同；采取补救措施；赔偿损失；支付违约金；解除合同；合同约定的其他合法措施。

6.2.2 行政监管

应急管理、环境保护等监管部门根据各自职责范围对项目建设和运营进行行政监管。

6.2.3 公众监督

项目合作期内，要保障公众知情权，接受社会监督。建立健全社会监督网络和舆论监督反馈，形成有效的、完善的社会监督体系。

第7章 风险分配基本框架

7.1 风险识别

根据本项目特点以及从失败或同类型项目中出现的重要风险进行归纳并得出本项目主要风险清单：融资/财务风险、运营风险、不可抗力风险、移交风险、政府行为风险等。

结合本项目实际情况，分析各个阶段存在的风险，详见下表：

图表 7-1 风险识别表

风险类型		风险描述
系统风险	1.法律法规、政策变更风险	因法律法规、政策或行业标准变化导致项目建设、运营成本增加，受让单位达不到预期收益
	2.税收风险	税收政策调整，导致受让单位税费成本发生变化
	3.通货膨胀风险	因通货膨胀引起运营成本增加
	4.公共机构反对风险	项目在建设、运营过程中影响了公共机构的利益而引起反对，影响项目实施
	5.不可抗力风险	发生政治不可抗力（非因实施机构原因导致且不在其控制下的征收征用、政治反对等）、自然不可抗力（主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害）、社会不可抗力（战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件）等事件，造成项目不能正常运转
	6.受让单位能力不足风险	受让单位组织不合理，或技术、经验不足，或融资能力差等造成项目不能正常运转
	7.受让单位方变动风险	受让单位方异常变动，影响项目稳定性
	8.规划风险	因规划变动对项目产生不利影响
	9.政府干预风险	实施机构过度干预影响项目的实施和进程
	10.项目审批和决策风险	项目审批和决策不及时，影响项目的实施和进程
建设阶段风险	11.融资风险	受让单位不能获得或无法在约定期限内获得融资资金
	12.安全事故风险	由于现场管理不善，导致施工现场出现安全事故
	13.环境风险	项目建设对环境造成影响、损害，或者达不到有关部门规定的环保标准
	14.工程质量风险	项目工程质量不合格或出现质量缺陷
运营阶段风险	15.市场需求风险	由于宏观经济、社会发展、同业竞争等产生市场需求变动风险
	16.价格风险	项目服务价格变动风险

风险类型		风险描述
	17.经营管理不力风险	受让单位经营管理经验不足、能力差，影响项目运营
移交阶段风险		受让单位在协议约定期限内未能及时移交，或移交时项目场地存在其他权利负担等
	18.移交履约风险	

7.2 风险分配

7.2.1 风险分配基本原则

本项目分配机制按照风险分配优化、风险收益对等和风险可控等原则：

- 1、风险分配优化：风险应该由对风险最具控制力的一方承担。
- 2、风险收益对等原则：风险承担者承担的风险与获得的收益相匹配。
- 3、风险可控原则：承担风险的一方能够将该风险合理转移，但风险最终发生，承担风险的一方不应将由此产生的费用和损失转移给协议相对方。

7.2.2 风险分配机制及风险应对措施

根据风险分配原则和项目实际情况，得出如下风险分配方案：

图表 7-2 风险分配方案

风险类型		实施机构负担	受让单位方负担	共同负担
系统风险	1.法律法规、政策变更风险	本级政府可控范围内的法律法规、政策变更风险	√	
		非本级政府可控范围内的法律法规、政策变更风险		√
	2.税收风险		√	
	3.通货膨胀风险		√	
	4.公共机构反对风险			√
	5.不可抗力风险			√
	6.受让单位能力不足风险		√	

风险类型		实施机构负担	受让单位方负担	共同负担
建设阶段风险	7.受让单位方变动风险		√	
	8.规划风险	本级政府可控的规划风险	√	
		非本级政府可控的规划风险		√
	9.政府干预风险		√	
运营阶段风险	10.项目审批和决策风险		√	
	11.融资风险		√	
	12.安全事故风险		√	
	13.环境风险		√	
移交阶段风险	14.工程质量风险		√	
	15.市场需求风险		√	
	16.价格风险		√	
	17.经营管理不力风险		√	
	18.移交履约风险		√	

注：部分风险在不同情况下的风险分担主体不同，具体如何分担应根据风险的具体情况判断。

7.2.3 风险应对措施

根据项目风险分配方案，为防范、规避相应风险，提高项目建设和运营效率，双方应采取相应措施，如下表所示：

风险类型		应对措施
系统风险	1.法律法规、政策变更风险	实施机构尽量在可控范围内保证法律法规、政策的稳定性，如因法律法规、政策变更导致项目无法继续实施，双方应建立提前终止机制。
	2.税收风险	受让单位根据实际情况自行把控税收政策变化风险
	3.通货膨胀风险	受让单位根据实际情况自行把控通货膨胀变化风险
	4.公共机构反对风险	如因受让单位操作不当引起，受让单位应尽快纠正；如因项目规划等原因引起，实施机构应积极与公共机构进行沟通；如因不可抗力原因，双方共同承担损失
	5.不可抗力风险	通过投保商业保险转移风险
	6.受让单位能力不足风险	对受让单位方投融资能力、管理水平、经验等进行深入调研和考察
	7.受让单位方变动风险	约定受让单位方的变动条件并严格执行

风险类型		应对措施
建设阶段风险	8.规划风险	实施机构尽力协调各方保证规划的稳定性
	9.政府干预风险	明确实施机构及相关部门的监管内容和方法，除按合同约定或相关法规政策规定进行监管外，不得干预项目的实施
	10.项目审批和决策风险	受让单位协调相关部门建立协调机制，加快项目审批和内部决策速度
	11.融资风险	受让单位根据自身情况自行把控融资风险
运营阶段风险	12.安全事故风险	要求受让单位严格执行安全生产管理制度，同时加强安全监管
	13.环境风险	要求受让单位建设、运营中遵守相关环保规定，对违反相关规定情形约定违约处理方式
	14.工程质量风险	受让单位应自行把控项目工程质量风险
	15.市场需求风险	受让单位应详细论证市场需求，充分评估项目投资风险，合理确定有偿使用费报价
移交阶段风险	16.价格风险	受让单位应充分评估项目上网电价变动风险
	17.经营管理不力风险	受让单位自身运营能力不足时，可委托或与具备相应运营能力的单位合作运营
18.移交履约风险		通过协议约定移交违约风险

附表 1:

总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
一	工程费用	412.20	2.40	250.00	0.00	664.60				89.68%	
1	改造火车西广场地下人防工程	11.25	1.20	58.80	0.00	71.25					
1.1	停车泊位改造	10.00				10.00	个	50	2000		共 50 个停车位
1.2	智慧停车系统	0.00	1.20	12.30	0.00	13.50					
1.2.1	监控设施			5.20		5.20	个	10	5200		
1.2.2	环境监控			1.60		1.60	个	1	16000		
1.2.3	车牌识别摄像机			1.00		1.00	台	2	5000		
1.2.4	控制机			0.90		0.90	个	1	9000		
1.2.5	出入口道闸			1.00		1.00	套	2	5000		
1.2.6	交换机			0.10		0.10	个	1	1000		
1.2.7	管理岗亭			1.70		1.70	个	2	8500		
1.2.8	岗亭电脑			0.80		0.80	台	2	4000		
1.2.9	交通诱导指示牌		1.20			1.20	套	1	12000		
1.3	公共充电桩	1.25	0.00	46.50	0.00	47.75					

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标		
									(元/单位)		
1.3.1	直流慢充电桩			1.50		1.50		5.00	3000.00	89.6 8%	5个公共充电桩
1.3.2	土建工程	1.25				1.25		5.00	2500.00		
1.3.3	配套设施	0.00	0.00	45.00		45.00	个	1.00	50000.00		
1.3.3.1	110kva 变压器			35.00		35.00		1.00	350000.00		
1.3.3.2	环网柜			10.00		10.00	个	1.00	100000.00		
2	改造人防长江广场地下工程	67.95	1.20	191.20	0.00	260.35					
2.1	停车泊位改造	57.80				57.80	个	289	2000		共 289 个停车位
2.2	智慧停车系统	0.00	1.20	17.50	0.00	18.70					
2.2.1	监控设施			10.40		10.40	个	20	5200		
2.2.2	环境监控			1.60		1.60	个	1	16000		
2.2.3	车牌识别摄像机			1.00		1.00	台	2	5000		
2.2.4	控制机			0.90		0.90	个	1	9000		
2.2.5	出入口道闸			1.00		1.00	套	2	5000		
2.2.6	交换机			0.10		0.10	个	1	1000		
2.2.7	管理岗亭			1.70		1.70	个	2	8500		
2.2.8	岗亭电脑			0.80		0.80	台	2	4000		
2.2.9	交通诱导指示牌		1.20			1.20	套	1	12000		

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标		
									(元/单位)		
2.3	公共充电桩	10.15	0.00	173.70	0.00	183.85					29个公共充电桩
2.3.1	直流慢充电桩			8.70		8.70	个	29.00	3000.00		
2.3.2	土建工程	10.15				10.15	个	29.00	3500.00		
2.3.3	配套设施	0.00	0.00	165.00		165.00	套	1.00	250000.00		
2.3.3.1	630kva 变压器			150.00		150.00	台	1.00	1500000.00		
2.3.3.2	环网柜			15.00		15.00	台	1.00	150000.00		
3	改造石峰地下医院	333.00	0.00	0.00	0.00	333.00					仓库改造
3.1	强电改造	30.00				30.00	m ²	6000.00	50.00		
3.2	消防工程改造	150.00				150.00	m ²	6000.00	250.00		
3.3	暖通工程	153.00				153.00	m ²	6000.00	255.00		除湿系统
二	工程建设其他费				41.19	41.19				6.33%	
1	建设管理费				13.29	13.29	万元	664.60	2.00%		
2	工程设计费				4.36	4.36	万元	664.60	0.66%		
3	造价咨询费				3.72	3.72	万元	664.60	0.56%		
4	招标代理费				5.12	5.12	万元	664.60	0.77%		
5	工程监理费				9.97	9.97	万元	664.60	1.50%		
6	工程保险费				3.99	3.99	万元	664.60	0.60%		

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标			占总投资比例	备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元/单位)		
7	建设工程交易费				0.33	0.33	万元	664.60	0.05%		
8	环境影响咨询服务费				0.40	0.40	万元	664.60	0.06%		
三	预备费				35.29	35.29				8.95%	
1	基本预备费				35.29	35.29	万元	705.79	5.00%		
	涨价预备费				0.00	0.00					
四	建设期利息				0.00	0.00				1.52%	
五	流动资金	412.20	2.40	250.00	76.48	741.08				0.00%	
六	总投资(一+二+三+四+五)				41.19	41.19				100.00%	

附表 2:

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表（一）

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	营业收入	2434.99		103.63	122.83	126.23	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63
1.1	火车站西广场经营性收入	242.96		9.62	12.04	12.55	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
1.1.1	停车服务收入（万元）	139.02		5.02	6.52	7.03	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53
	停车位数量（个）			50	50	50	50	50	50	50	50	50
	使用率			50%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	平均收费标准（元/天/个）			5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	全年运营时间（天）			365	365	365	365	365	365	365	365	365
	销项税额（万元）	7.87		0.28	0.37	0.40	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
1.1.2	充电服务收入	103.94		4.60	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52
	充电桩个数（个）			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	使用率			25.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
	额定功率（kWh/天）			168	168	168	168	168	168	168	168	168
	单价（元/kWh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	销项税额（万元）	5.88		0.26	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
1.2	长江广场地下工程经营性收入	1406.37		55.68	69.72	72.62	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52
1.2.1	停车服务收入（万元）	803.53		29.01	37.71	40.61	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51
	停车位数量（个）			289	289	289	289	289	289	289	289	289
	使用率			50%	65%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	平均收费标准（元/天/个）			5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	全年运营时间（天）			365	365	365	365	365	365	365	365	365

	销项税额 (万元)	45.48		1.64	2.13	2.30	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46
1.2.2	充电服务收入	602.84		26.67	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01
	充电桩个数 (个)			29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	使用率			25.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
	额定功率 (kWh/天)			168	168	168	168	168	168	168	168	168
	单价 (元/kWh)			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	销项税额 (万元)	34.12		1.51	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
1.3	石峰地下工程恒温仓库租金收入	785.66		38.33	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06	41.06
	面积 (m ²)			6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
	平均收费标准 (元/m ² /天)			0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	使用率			70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	销项税额 (万元)	64.87		3.16	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39	3.39
2	增值税	58.80		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	销项税金	158.23		6.86	8.02	8.21	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
2.2	进项税金	32.11		1.66	1.68	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.3	固定资产抵扣税金	67.32		5.20	6.33	6.52	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71	6.71
3	税金及附加	7.79		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
3.1	印花税	0.73		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
3.2	城市建设维护费	4.12		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	教育费附加	1.76		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	地方教育费附加	1.18		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

固定资产折旧费估算表（一）

序号	项目名称	折旧年限	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	固定资产合计											
1.1	原值合计			673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75
1.2	当期折旧费			32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.3	净值合计			641.75	609.75	577.74	545.74	513.74	481.73	449.73	417.73	385.72
2	房屋建筑	20										
2.1	原值			425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38
2.2	折旧费			20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21
2.3	净值			405.17	384.96	364.76	344.55	324.35	304.14	283.94	263.73	243.53
3	机器设备	20										
3.1	原值			248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38
3.2	折旧费			11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80
3.3	净值			236.58	224.78	212.98	201.19	189.39	177.59	165.79	153.99	142.20

营业收入、营业税金及附加和增值税估算表（二）

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	营业收入	2434.99	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45
1.1	火车站西广场经营性收入	242.96	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05	13.05
1.1.1	停车服务收入（万元）	139.02	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53
	停车位数量（个）		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	平均收费标准（元/天/个）		5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	全年运营时间（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	销项税额（万元）	7.87	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
1.1.2	充电服务收入	103.94	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52	5.52
	充电桩个数（个）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	使用率		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
	额定功率（kWh/天）		168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
	单价（元/kWh）		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	销项税额（万元）	5.88	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
1.2	长江广场地下工程经营性收入	1406.37	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52	75.52
1.2.1	停车服务收入（万元）	803.53	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51	43.51
	停车位数量（个）		289	289	289	289	289	289	289	289	289	289
	使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	平均收费标准（元/天/个）		5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	全年运营时间（天）		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	销项税额（万元）	45.48	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46	2.46

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.2.2	充电服务收入	602.84	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01	32.01
	充电桩个数(个)		29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
	使用率		30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%
	额定功率(kWh/天)		168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
	单价(元/kWh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	销项税额(万元)	34.12	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81	1.81
1.3	石峰地下工程恒温仓库租金收入	785.66	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88	41.88
	面积(m ²)		6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000	6000
	平均收费标准(元/m ² /天)		0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26
	使用率		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	销项税额(万元)	64.87	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46	3.46
2	增值税	58.80	0.00	4.57	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
2.1	销项税金	158.23	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47
2.2	进项税金	32.11	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.3	固定资产抵扣税金	67.32	6.78	2.21								
3	税金及附加	7.79	0.04	0.59	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
3.1	印花税	0.73	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
3.2	城市建设维护费	4.12	0.00	0.32	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
3.3	教育费附加	1.76	0.00	0.14	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
3.4	地方教育费附加	1.18	0.00	0.09	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14

附表 3:

固定资产折旧费估算表（二）

序号	项目名称	折旧年限	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	固定资产合计											
1.1	原值合计		673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75	673.75
1.2	当期折旧费		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
1.3	净值合计		353.72	321.72	289.71	257.71	225.71	193.70	161.70	129.70	97.69	65.69
2	房屋建筑	20										
2.1	原值		425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38	425.38
2.2	折旧费		20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21	20.21
2.3	净值		223.32	203.12	182.91	162.71	142.50	122.30	102.09	81.88	61.68	41.47
3	机器设备	20										
3.1	原值		248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38	248.38
3.2	折旧费		11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80
3.3	净值		130.40	118.60	106.80	95.00	83.21	71.41	59.61	47.81	36.01	24.22

附表 4:

总成本费用估算表（一）

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	工资及福利费	673.80		29.50	30.09	30.69	31.31	31.93	32.57	33.22	33.89	34.56
2	修理费	255.15		13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43
3	其他费用	48.70		2.07	2.46	2.52	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
4	经营成本 (1+2+3+4+5)	977.65		45.00	45.98	46.65	47.33	47.95	48.59	49.24	49.91	50.59
5	折旧费	608.06		32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
6	摊销费	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	总成本费用合计 (6+7+8+9)	1585.71		77.00	77.98	78.65	79.33	79.96	80.60	81.25	81.91	82.59
8.1	其中：可变成本	48.70		2.07	2.46	2.52	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
8.2	固定成本	1537.01		74.93	75.52	76.12	76.74	77.36	78.00	78.65	79.32	80.00

总成本费用估算表（二）

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	工资及福利费	673.80	35.26	35.96	36.68	37.41	38.16	38.92	39.70	40.50	41.31	42.13
2	修理费	255.15	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43	13.43
3	其他费用	48.70	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61
4	经营成本 (1+2+3+4+5)	977.65	51.29	52.00	52.72	53.45	54.20	54.96	55.74	56.54	57.35	58.17
5	折旧费	608.06	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
6	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	总成本费用合计 (6+7+8+9)	1585.71	83.30	84.00	84.72	85.45	86.20	86.97	87.74	88.54	89.35	90.17
8.1	其中：可变成本	48.70	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61
8.2	固定成本	1537.01	80.69	81.39	82.11	82.85	83.59	84.36	85.14	85.93	86.74	87.57

附表 5:

利润和利润分配表（一）

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	营业收入	2276.76		96.76	114.81	118.02	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23
2	税金及附加	7.79		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
3	总成本费用	1553.60		75.34	76.29	76.96	77.64	78.27	78.90	79.56	80.22	80.90
4	贴补收入	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额(1-2-3+4)	715.37		21.39	38.48	41.02	43.55	42.92	42.28	41.63	40.97	40.29
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额(5-6)	715.37		21.39	38.48	41.02	43.55	42.92	42.28	41.63	40.97	40.29
8	所得税	178.84		5.35	9.62	10.25	10.89	10.73	10.57	10.41	10.24	10.07
9	净利润(5-8)	536.53		16.04	28.86	30.76	32.66	32.19	31.71	31.22	30.73	30.22
10	期初未分配利润	0.00										
11	可供分配的利润 (9+10)	536.53		16.04	28.86	30.76	32.66	32.19	31.71	31.22	30.73	30.22
12	提取法定盈余公积金	53.65		1.60	2.89	3.08	3.27	3.22	3.17	3.12	3.07	3.02
13	可供投资者分配的利润 (11-12)	482.87		14.44	25.97	27.69	29.40	28.97	28.54	28.10	27.65	27.20
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利 (13-14-15)	482.87		14.44	25.97	27.69	29.40	28.97	28.54	28.10	27.65	27.20
17	各投资方利润分配:	0.00										
18	未分配利润 (13-14-15-17)	482.87		14.44	25.97	27.69	29.40	28.97	28.54	28.10	27.65	27.20
19	息税前利润	715.37		21.39	38.48	41.02	43.55	42.92	42.28	41.63	40.97	40.29
20	息税折旧摊销前利润	1323.43		53.39	70.48	73.02	75.55	74.93	74.29	73.64	72.97	72.29

利润和利润分配表（二）

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	营业收入	2276.76	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
2	税金及附加	7.79	0.04	0.59	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
3	总成本费用	1553.60	81.60	82.31	83.03	83.76	84.51	85.27	86.05	86.85	87.66	88.48
4	贴补收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额(1-2-3+4)	715.37	40.34	39.08	38.10	37.37	36.62	35.85	35.08	34.28	33.47	32.65
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额(5-6)	715.37	40.34	39.08	38.10	37.37	36.62	35.85	35.08	34.28	33.47	32.65
8	所得税	178.84	10.08	9.77	9.52	9.34	9.15	8.96	8.77	8.57	8.37	8.16
9	净利润(5-8)	536.53	30.25	29.31	28.57	28.02	27.46	26.89	26.31	25.71	25.10	24.48
10	期初未分配利润	0.00										
11	可供分配的利润 (9+10)	536.53	30.25	29.31	28.57	28.02	27.46	26.89	26.31	25.71	25.10	24.48
12	提取法定盈余公积金	53.65	3.03	2.93	2.86	2.80	2.75	2.69	2.63	2.57	2.51	2.45
13	可供投资者分配的利润 (11-12)	482.87	27.23	26.38	25.72	25.22	24.72	24.20	23.68	23.14	22.59	22.04
14	应付优先股股利	0.00										
15	提取任意盈余公积金	0.00										
16	应付普通股股利 (13-14-15)	482.87	27.23	26.38	25.72	25.22	24.72	24.20	23.68	23.14	22.59	22.04
17	各投资方利润分配:	0.00										
18	未分配利润 (13-14-15-17)	482.87	27.23	26.38	25.72	25.22	24.72	24.20	23.68	23.14	22.59	22.04
19	息税前利润	715.37	40.34	39.08	38.10	37.37	36.62	35.85	35.08	34.28	33.47	32.65
20	息税折旧摊销前利润	1323.43	72.34	71.09	70.10	69.37	68.62	67.86	67.08	66.29	65.48	64.65

附表 6:

项目投资现金流量表（一）

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	2500.68		103.63	122.83	126.23	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63
1.1	营业收入(不含税)	2276.76		96.76	114.81	118.02	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23
1.2	销项税额	158.23		6.86	8.02	8.21	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.3	回收资产余值	0.00										
1.4	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	1785.31	741.08	45.03	46.01	46.68	47.37	47.99	48.63	49.28	49.95	50.62
2.1	建设投资	741.08	741.08	0.00								
2.2	流动资金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本(不含税)	945.54		43.34	44.29	44.96	45.64	46.26	46.90	47.55	48.22	48.89
2.4	进项税额	32.11		1.66	1.68	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.5	应纳增值税	58.80		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	税金及附加	7.79		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
2.7	维持运营投资	0.00										
3	所得税前净现金流量(1-2)	715.36	-741.08	58.59	76.81	79.54	82.26	81.64	81.00	80.35	79.68	79.01
4	累计所得税前净现金流量		-741.08	-682.48	-605.67	-526.13	-443.86	-362.22	-281.22	-200.87	-121.19	-42.18
5	调整所得税	178.84		5.35	9.62	10.25	10.89	10.73	10.57	10.41	10.24	10.07
6	所得税后净现金流量(3-5)	536.52	-741.08	53.24	67.19	69.29	71.38	70.91	70.43	69.94	69.44	68.93
7	累计所得税后净现金流量		-741.08	-687.83	-620.64	-551.35	-479.97	-409.06	-338.63	-268.69	-199.25	-130.32

项目投资现金流量表（二）

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	现金流入	2500.68	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	196.14
1.1	营业收入（不含税）	2276.76	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
1.2	销项税额	158.23	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47
1.3	回收资产余值	0.00										65.69
1.4	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	1785.31	51.33	57.15	60.35	61.08	61.83	62.59	63.37	64.17	64.98	65.80
2.1	建设投资	741.08										
2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本（不含税）	945.54	49.60	50.31	51.03	51.76	52.51	53.27	54.05	54.84	55.65	56.48
2.4	进项税额	32.11	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.5	应纳增值税	58.80	0.00	4.57	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
2.6	税金及附加	7.79	0.04	0.59	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.7	维持运营投资	0.00										
3	所得税前净现金流量（1-2）	715.36	79.12	73.30	70.10	69.37	68.62	67.86	67.08	66.29	65.48	130.34
4	累计所得税前净现金流量		36.94	110.23	180.34	249.71	318.33	386.18	453.26	519.55	585.02	715.36
5	调整所得税	178.84	10.08	9.77	9.52	9.34	9.15	8.96	8.77	8.57	8.37	8.16
6	所得税后净现金流量（3-5）	536.52	69.04	63.53	60.58	60.03	59.47	58.89	58.31	57.71	57.11	122.18
7	累计所得税后净现金流量		-61.28	2.24	62.82	122.85	182.32	241.21	299.52	357.24	414.34	536.52

附表 7:

项目资本金现金流量表（一）

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	现金流入	2500.68		103.63	122.83	126.23	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63
1.1	营业收入（不含税）	2276.76		96.76	114.81	118.02	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23
1.2	销项税额	158.23		6.86	8.02	8.21	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.3	回收资产余值	65.69										
1.4	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	1964.16	741.08	50.38	55.63	56.94	58.25	58.72	59.20	59.69	60.19	60.70
2.1	项目资本金	741.08	741.08	0.00	0.00	0.00						
2.2	借款本金偿还	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	借款利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本（不含税）	945.54		43.34	44.29	44.96	45.64	46.26	46.90	47.55	48.22	48.89
2.4	进项税额	32.11		1.66	1.68	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.5	应纳增值税	58.80		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	税金及附加	7.79		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
2.7	所得税			5.35	9.62	10.25	10.89	10.73	10.57	10.41	10.24	10.07
2.8	维持运营投资											
2.9	其他											
3	净现金流量（1-2）	536.52	-741.08	53.24	67.19	69.29	71.38	70.91	70.43	69.94	69.44	68.93

项目资本金现金流量表（二）

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	现金流入	2500.68	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	196.14
1.1	营业收入(不含税)	2276.76	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
1.2	销项税额	158.23	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47
1.3	回收资产余值	65.69					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	65.69
1.4	回收流动资金	0.00										
2	现金流出	1964.16	61.42	66.93	69.87	70.42	70.99	71.56	72.14	72.74	73.34	73.96
2.1	项目资本金	741.08										
2.2	借款本金偿还	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	借款利息支付	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本(不含税)	945.54	49.60	50.31	51.03	51.76	52.51	53.27	54.05	54.84	55.65	56.48
2.4	进项税额	32.11	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
2.5	应纳增值税	58.80	0.00	4.57	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
2.6	税金及附加	7.79	0.04	0.59	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
2.7	所得税		10.08	9.77	9.52	9.34	9.15	8.96	8.77	8.57	8.37	8.16
2.8	维持运营投资											
2.9	其他											
3	净现金流量(1-2)	536.52	69.04	63.53	60.58	60.03	59.47	58.89	58.31	57.71	57.11	122.18

附表 8:

财务计划现金流量表（一）

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1.00	经营活动净现金流量	1211.91		53.24	67.19	69.29	71.38	70.91	70.43	69.94	69.44	68.93
1.10	现金流入	2434.99		103.63	122.83	126.23	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63	129.63
1.1.1	营业收入（不含税）	2276.76		96.76	114.81	118.02	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23	121.23
1.1.2	增值税销项税额	158.23		6.86	8.02	8.21	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40
1.20	现金流出	1223.08		50.38	55.63	56.94	58.25	58.72	59.20	59.69	60.19	60.70
1.2.1	经营成本（不含税）	945.54		43.34	44.29	44.96	45.64	46.26	46.90	47.55	48.22	48.89
1.2.2	增值税进项税额	32.11		1.66	1.68	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
1.2.3	税金及附加	7.79		0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
1.2.4	增值税	58.80		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	178.84		5.35	9.62	10.25	10.89	10.73	10.57	10.41	10.24	10.07
2.00	投资活动净现金流量	-741.08	-741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	现金流入	0.00										
2.20	现金流出	741.08	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	741.08	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.00	筹资活动净现金流量	741.08	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.10	现金流入	741.08	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	741.08	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程 3 处人防设施经营权项目实施方案

序号	项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.20	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	0.00										
4.00	净现金流量(1+2+3)	1211.91	0.00	53.24	67.19	69.29	71.38	70.91	70.43	69.94	69.44	68.93
5.00	累计盈余资金		0.00	53.24	120.44	189.73	261.11	332.01	402.44	472.38	541.83	610.76

财务计划现金流量表（二）

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1.00	经营活动净现金流量	1211.91	69.04	63.53	60.58	60.03	59.47	58.89	58.31	57.71	57.11	56.49
1.10	现金流入	2434.99	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45	130.45
1.1.1	营业收入（不含税）	2276.76	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98	121.98
1.1.2	增值税销项税额	158.23	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47	8.47
1.20	现金流出	1223.08	61.42	66.93	69.87	70.42	70.99	71.56	72.14	72.74	73.34	73.96
1.2.1	经营成本（不含税）	945.54	49.60	50.31	51.03	51.76	52.51	53.27	54.05	54.84	55.65	56.48
1.2.2	增值税进项税额	32.11	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69
1.2.3	税金及附加	7.79	0.04	0.59	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
1.2.4	增值税	58.80	0.00	4.57	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78	6.78
1.2.5	所得税	178.84	10.08	9.77	9.52	9.34	9.15	8.96	8.77	8.57	8.37	8.16
2.00	投资活动净现金流量	-741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.10	现金流入	0.00										
2.20	现金流出	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.00	筹资活动净现金流量	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.10	现金流入	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	741.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00										

株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程 3 处人防设施经营权项目实施方案

序号	项目名称	合计	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
3.20	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.2	偿还债务本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	0.00										
4.00	净现金流量(1+2+3)	1211.91	69.04	63.53	60.58	60.03	59.47	58.89	58.31	57.71	57.11	56.49
5.00	累计盈余资金		679.79	743.32	803.90	863.93	923.39	982.29	1040.60	1098.31	1155.42	1211.91

附表 9:

资产负债表（一）

序号	项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	资产	21227.71	741.08	762.32	797.51	834.80	874.17	913.07	951.50	989.44	1026.88
1.1	流动资产总额	13833.27	67.32	120.57	187.76	257.05	328.43	399.34	469.77	539.71	609.15
1.1.1	货币资金	12486.81	0.00	53.24	120.44	189.73	261.11	332.01	402.44	472.38	541.83
	现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	累计盈余资金	12486.81	0.00	53.24	120.44	189.73	261.11	332.01	402.44	472.38	541.83
1.1.2	应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	预付账款	0.00									
1.1.4	存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.5	其他	1346.46	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32
1.2	在建工程	673.75	673.75								
1.3	固定资产净值	6720.69		641.75	609.75	577.74	545.74	513.74	481.73	449.73	417.73
1.4	无形及其他资产净值	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	负债及所有者权益	21227.71	741.08	762.32	797.51	834.80	874.17	913.07	951.50	989.44	1026.88
2.1	流动负债总额	955.05	0.00	5.20	11.53	18.06	24.77	31.48	38.19	44.90	51.62
2.1.1	短期借款	0.00									
2.1.2	应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	预收账款	0.00									
2.1.4	其他	955.05		5.20	11.53	18.06	24.77	31.48	38.19	44.90	51.62
2.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款	0.00									

株洲市火车站西广场、长江广场地下工程、石峰地下人防工程 3 处人防设施经营权项目实施方案

序号	项目名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
2.4	负债小计	955.05	0.00	5.20	11.53	18.06	24.77	31.48	38.19	44.90	51.62
2.5	所有者权益	20272.66	741.08	757.12	785.98	816.74	849.40	881.59	913.31	944.53	975.26
2.5.1	资本金	14821.53	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08
2.5.2	资本公积	0.00									
2.5.3	累计盈余公积金	545.11		1.60	4.49	7.57	10.83	14.05	17.22	20.35	23.42
2.5.4	累计未分配利润	4906.02		14.44	40.41	68.10	97.49	126.47	155.01	183.11	210.76
3	资产负债率 (%)	0.85	0.00%	0.68%	1.45%	2.16%	2.83%	3.45%	4.01%	4.54%	5.03%

资产负债表（二）

序号	项目名称	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	资产	1100.84	1132.36	1160.94	1188.96	1216.42	1243.31	1269.62	1295.33	1320.44	1344.92
1.1	流动资产总额	747.12	810.64	871.22	931.25	990.72	1049.61	1107.92	1165.64	1222.74	1279.23
1.1.1	货币资金	679.79	743.32	803.90	863.93	923.39	982.29	1040.60	1098.31	1155.42	1211.91
	现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	累计盈余资金	679.79	743.32	803.90	863.93	923.39	982.29	1040.60	1098.31	1155.42	1211.91
1.1.2	应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	预付账款										
1.1.4	存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.5	其他	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32
1.2	在建工程										
1.3	固定资产净值	353.72	321.72	289.71	257.71	225.71	193.70	161.70	129.70	97.69	65.69
1.4	无形及其他资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	负债及所有者权益	1100.84	1132.36	1160.94	1188.96	1216.42	1243.31	1269.62	1295.33	1320.44	1344.92
2.1	流动负债总额	65.11	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32
2.1.1	短期借款										
2.1.2	应付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	预收账款										
2.1.4	其他	65.11	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32
2.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款										
2.4	负债小计	65.11	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32	67.32

序号	项目名称	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2.5	所有者权益	1035.73	1065.04	1093.62	1121.64	1149.11	1176.00	1202.30	1228.02	1253.12	1277.60
2.5.1	资本金	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08	741.08
2.5.2	资本公积										
2.5.3	累计盈余公积金	29.47	32.40	35.25	38.06	40.80	43.49	46.12	48.69	51.20	53.65
2.5.4	累计未分配利润	265.19	291.57	317.29	342.51	367.23	391.43	415.10	438.24	460.84	482.87
3	资产负债率 (%)	5.91%	5.94%	5.80%	5.66%	5.53%	5.41%	5.30%	5.20%	5.10%	5.01%