

# 三年利润平滑及现金流测算表

【XX项目】

编制部门：运营中  
编制日期：2018年6





模版 (V2018.6)

心  
3月

# 编制指引

## 一、编制对象

每个独立的项目编制一套项目三年利润平滑及现金流预测模版表

## 二、填表顺序

### 分摊规则说明

1、大型公配说明：1) 大型公配单独归集成本后分摊到受益的地上可售产品（含本期区及跨期区受益的可售产品可以办理独立产权的建筑物，包括酒店、私立学校等），其成本单独归集，不分摊至住宅和商铺。

2、车位说明：1) 按受益原则，能直接划入地下室车位的，则直接归集，如地下室的水、电和车位设施（车位线、原则分摊归集，包括但不限于土建（围护、基坑、桩基础等）、机电（消防、防雷等）、公共部位装修、报建及，地下室不参与分摊；可售车位参与分摊销售费用、财务费用、管理费用，非可售则不参与分摊。3) 车位（人防的可售产品）。

### 制表注意事项

1. 表1：用于项目效益利润情况反馈表，不需填写，自动生成。其中三年利润平滑按照当年可交付面积进行计算
2. 表2：现金流量表，由财务部门根据融资计划及支出等进行填写；
3. 表3：单体经济技术指标表，由技术部、营销部根据规划图纸及业态据实填写
4. 表4：销售收入表，由营销部根据启动会及PMO通过售价及推售周期据实填写
5. 表5：销售回款表，由营销部根据启动会及PMO通过售价、回款周期及推售周期据实填写
6. 表8：动态成本，由成本管理中心根据审批版目标成本填入，动态成本每月由ERP导出汇总更新
7. 表9：工程支出汇总表，由成本管理中心、财务部门根据工程实际支出计划填入
7. 本表请营销、成本、财务亲自负责各自业务模块统筹及复核，务必尽最大努力保证数据准确真实。禁止外传！

### 其它

- 1、表4：利润测算与项目启动版保持一致，以不含税价格（收入及成本）统筹考虑。
- 2、税收按照增值税现行标准10%计入

h)。2) 有产权公建配套设施（指规划报建中性质定位商业，且

、防护等）；需在地下室和地上产品共同承担分摊的，则按受益  
行政收费等。2) 地上计容车库参与分摊“景观环境工程”成本  
防地下室）分摊到受益的地上可售产品（含本期区及跨期区受益

!

## 关键指标结果输出

指标	数值	单位
投资净利润率		
销售净利润率		
净利润总额		万元
可售面积单方利润		元/平米
全投资不计息IRR		
动态投资回收期		年
资金峰值		万元
盈亏平衡时售价降幅		

\*\*项目效益表

编号	成本项目	三年利润平滑					项目成本汇总(万元)			
		汇总	2018	2019	2020	2021	汇总	7-11F住宅	15-18F住宅	20-34F住宅
指标	建筑面积 (m <sup>2</sup> )						238,925	36,500	30,686	106,965
	可售面积 (m <sup>2</sup> )		填写当年交付面积	填写当年交付面积	填写当年交付面积	填写当年交付面积	235,635	36,207	6,585	130,513
	销售收入 (万元)	均可关联	填写当年交付收入	填写当年交付收入	填写当年交付收入	填写当年交付收入	-	-	-	-
	成本小计 (万元)	均可关联	填写当年交付成本	填写当年交付成本	填写当年交付成本	填写当年交付成本	4,026	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
<b>一</b>	<b>土地费用</b>						-	-	-	-
1	土地款		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	-			
2	契税及附加		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	-			
<b>二</b>	<b>工程直接费</b>						<b>72</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>32</b>
1	前期费用		按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	72	11	9	32
2	单体建安工程费		按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	-	-	-	-
3	小区基础设施费		按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	-	-	-	-
4	小区园林环境费		按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	-	-	-	-
5	小区配套工程费		按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	按照交付面积计算	-	-	-	-
<b>二</b>	<b>开发费用</b>						<b>5,194</b>	<b>798</b>	<b>145</b>	<b>2,877</b>
1	管理费用		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	-	-	-	-
2	营销费用		按营销大纲分解或者按照当年推售收入*百分比				-	-	-	-
3	财务费用		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	5,194	798	145	2,877
<b>三</b>	<b>税金及附加</b>						<b>-1,239</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>
1	土地使用税		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	429	82	15	297
2	土地增值税		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	-1,668	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
3	销售税金		按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	按照建筑面积分摊	-	-	-	-
<b>四</b>	<b>税前利润总额</b>		<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>-4,026</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>
<b>五</b>	<b>所得税</b>		<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>-1,007</b>	<b>-154</b>	<b>-129</b>	<b>-451</b>
<b>六</b>	<b>税后利润</b>		<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>#VALUE!</b>	<b>-3,020</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>	<b>#DIV/0!</b>

七	税后销售利润率		#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#VALUE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
---	---------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

12,265

-72

-

12,336

			单方(元/㎡)						备注
商业	地下车库	人防	7-11F住宅	15-18F住宅	20-34F住宅	商业	地下车库	人防	
14,875	39,399	10,500	36,500	30,686	106,965	14,875	39,399	10,500	
14,875	36,955	10,500	36,207	6,585	130,513	14,875	36,955	10,500	黄色土地外工程费
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			-	-	-	-	-	-	
			-	-	-	-	-	-	
<b>4</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
4	12	3	3	3	3	3	3	3	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>328</b>	<b>815</b>	<b>231</b>	<b>219</b>	<b>47</b>	<b>269</b>	<b>220</b>	<b>207</b>	<b>220</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	按业态分摊
-	-	-	-	-	-	-	-	-	按业态分摊
328	815	231	219	47	269	220	207	220	
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
34			23	5	28	23	-	-	按业态分摊
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	按3%预缴
-	-	-	-	-	-	-	-	-	按附加税0.36%
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	
-63	-166	-44							
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!							

税金涉及11%  
取消人防



#DIV/0!	#DIV/0!								
---------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--



12,336

的，按照现行税率10%计算

序号	项目	汇总	2015年	2016年	
				上半年	下半年
一	经营性流入	0	0	0	0
1	销售回款	0	0		0
二	经营性流出	-7,734	26	52	52
1	土地款	0			0
2	工程款	0	0	0	0
3	营销费用	0	0	0	0
4	管理费	0		0	0
5	销售税金	-5,488	0	0	0
6	土地使用税	429	26	52	52
7	土地增值税	-1,668	0	0	0
8	所得税	-1,007			0
三	本期经营性净流入	7,734	-26	-52	-52
四	本期融资净流入	-5,194	13,650	0	561
1	自有资金	0			
2	融资	30,500	15,000		2,000
3	还款	30,500			
4	利息支出	5,194	1,350		1,439
五	期初金额	0		13,624	13,571
六	期末金额	2,540	13,624	13,571	14,080

占地面积

87459.19

附表一：融资计划及利息测算表

	借	还	余	利息	
	关联方借 (9%)	15,000		15,000	1,350
			15,000	1,350	2016年
		15,000	0	225	2017年
			0	0	2018年
					2019年
					2020年
					2021年
					2022年
15,000		15,000	0	2,925	合计

## 现金流量表

2017年		2018年		2019年		2020年后
上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
52	52	52	52	26	26	-8,128
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	-5,488
52	52	52	52	26	26	35
0	0	0	0	0	0	-1,668
0	0	0	0	0	0	-1,007
-52	-52	-52	-52	-26	-26	8,128
-3,040	-3,141	0	-5,798	-7,427	0	0
13,500	0	0				
16,000	2,500	0	5,000	7,000	0	
540	641		798	427		0
14,080	10,988	7,794	7,742	1,891	-5,562	-5,588
10,988	7,794	7,742	1,891	-5,562	-5,588	2,540

银行融 (6.65%)	借	还	余	利息	利息合计	
				0	0	1,350
	2,000		2,000	89	1,439	
	13,500	3,500	12,000	956	1,181	
		5,000	7,000	798	798	
		7,000	0	427	427	
			0	0	0	
			0	0	0	
			0	0	0	
	15,500	15,500	0	2,269	5,194	



建筑面积明细表

序号	楼号	业态	特征			销售面积	建筑面积			户数	分期	组团	户型
			层数	单元数	每单元户数		总面积	地上面积	地下面积				
1	1#	7-11F住宅	11	3	2	7,031	7,718	7,113	605	66	一期	一期1组团	647
2	2#	7-11F住宅	11	2	2	5,603	6,274	5,737	538	44	一期	一期1组团	522
3	3#	20-34F住宅	18	1	4	7,984	8,555	8,099	456	72	一期	一期1组团	450
4	4#	20-34F住宅	18	1	4	7,977	8,555	8,099	456	72	一期	一期1组团	450
5	5#	7-11F住宅	11	2	2	5,603	6,274	5,737	538	44	一期	一期2组团	522
6	6#	7-11F住宅	11	3	2	7,999	8,675	7,952	723	66	一期	一期2组团	723
7	7#A	7-11F住宅	11	1	2	2,370	2,578	2,364	215	22	一期	二期2组团	215
8	7#B	7-11F住宅	7	2	2	3,804	4,303	3,799	503	28	一期	二期2组团	543
9	8#	15-18F住宅	15	1	4	6,585	6,830	6,389	441	60	一期	二期2组团	426
10	9#	20-34F住宅	18	1	4	7,977	8,555	8,099	456	72	一期	二期1组团	450
11	10#	20-34F住宅	34	1	4	14,488	15,536	15,070	466	136	二期	二期1组团	443
12	11#	7-11F住宅	7	2	2	3,798	4,309	3,798	511	28	一期	二期2组团	543
13	12#	20-34F住宅	21	1	4	9,339	9,805	9,339	466	84	二期	二期1组团	445
14	13#	20-34F住宅	34	1	4	15,026	15,070	15,070		136	二期	二期1组团	443
15	14#	20-34F住宅	28	1	4	12,452	12,918	12,452	466	112	二期	二期2组团	445
16	15#	20-34F住宅	34	2	4	27,517	28,417	27,517	900	272	二期	二期2组团	809
17	16#	20-34F住宅	34	2	4	27,754	27,517	27,517		272	二期	二期2组团	809
19	商业1#	商业	3			2,298	2,298	2,298			一期	一期3组团	
20	商业2#	商业	3			2,429	2,429	2,429			一期	一期3组团	
21	商业3#	商业	4			2,797	2,797	2,797			一期	一期3组团	
22	商业4#	商业	3			1,496	1,496	1,496			一期	一期3组团	
23	商业5#	商业	3			1,366	1,366	1,366			一期	一期3组团	
24	商业6#	商业	3			1,496	1,496	1,496			二期	二期3组团	
25	商业7#	商业	3			1,496	1,496	1,496			二期	二期3组团	
26	商业8#	商业	3			1,496	1,496	1,496			二期	二期3组团	
27	产权车位	产权车位	1				36,955		36,955	1,148	二期	一期3组团	
29	人防车位	人防车位	1				10,500		10,500	291	二期	二期3组团	
31	幼儿园	幼儿园	3				2,485	2,485			二期	二期3组团	

备注说明：单体楼地下室按单层计算面积

销售收入（分楼栋）

组团	楼号	业态	特征			销售面积	户数	销售单价	货值（万元）	开盘时间
			层数	单元数	每单元户数					
				27	54	188,180	2,734	-	-	
一期1组团	1#	7-11F住宅	11	3	2	7,031	66		-	
一期1组团	2#	7-11F住宅	11	2	2	5,603	44		-	
一期1组团	3#	20-34F住宅	18	1	4	7,984	72		-	
一期1组团	4#	20-34F住宅	18	1	4	7,977	72		-	
一期1组团	8#	15-18F住宅	15	1	4	6,585	60		-	
一期1组团	9#	20-34F住宅	18	1	4	7,977	72		-	
一期2组团	5#	7-11F住宅	11	2	2	5,603	44		-	
一期2组团	6#	7-11F住宅	11	3	2	7,999	66		-	
一期2组团	7#A	7-11F住宅	11	1	2	2,370	22		-	
一期2组团	7#B	7-11F住宅	7	2	2	3,804	28		-	
一期2组团	11#	7-11F住宅	7	2	2	3,798	28		-	
一期3组团	产权车位	产权车位	1	-	-	-	1,148		-	
一期3组团	商业1#	商业	3	-	-	2,298	-		-	
一期3组团	商业2#	商业	3	-	-	2,429	-		-	
一期3组团	商业3#	商业	4	-	-	2,797	-		-	
一期3组团	商业4#	商业	3	-	-	1,496	-		-	
一期3组团	商业5#	商业	3	-	-	1,366	-		-	
二期1组团	10#	20-34F住宅	34	1	4	14,488	136		-	
二期1组团	12#	20-34F住宅	21	1	4	9,339	84		-	
二期1组团	13#	20-34F住宅	34	1	4	15,026	136		-	
二期2组团	14#	20-34F住宅	28	1	4	12,452	112		-	
二期2组团	15#	20-34F住宅	34	2	4	27,517	272		-	
二期2组团	16#	20-34F住宅	34	2	4	27,754	272		-	
二期3组团	商业6#	商业	3	-	-	1,496	-		-	
二期3组团	商业7#	商业	3	-	-	1,496	-		-	
二期3组团	商业8#	商业	3	-	-	1,496	-		-	

销售收入（分业态）

组团	楼号	业态	特征			销售面积	户数	销售单价	货值（万元）	开盘时间
----	----	----	----	--	--	------	----	------	--------	------

组团	楼宇	业态	层数	单元数	每单元户数	销售面积	户数	销售单价	货值(万元)	开盘时间
				-	-	188,180	2,734	-	-	
		7-11F住宅				36,207	298	-	-	
		20-34F住宅				130,513	1,228	-	-	
		15-18F住宅				6,585	60	-	-	
		住宅合计				173,305	1,586	-	-	
		商业				14,875	-	-	-	
		产权车位				-	1,148	-	-	







销售回款（分楼栋）										
组团	楼号	业态	特征			销售面积	户数	销售单价	货值（万元）	开盘时间
			层数	单元数	每单元户数					
				27	54	188,180	2,734	-	-	-
一期1组团	1#	7-11F住宅	11	3	2	7,031	66	-	-	1899年12月
一期1组团	2#	7-11F住宅	11	2	2	5,603	44	-	-	1899年12月
一期1组团	3#	20-34F住宅	18	1	4	7,984	72	-	-	1899年12月
一期1组团	4#	20-34F住宅	18	1	4	7,977	72	-	-	1899年12月
一期1组团	8#	15-18F住宅	15	1	4	6,585	60	-	-	1899年12月
一期1组团	9#	20-34F住宅	18	1	4	7,977	72	-	-	1899年12月
一期2组团	5#	7-11F住宅	11	2	2	5,603	44	-	-	1899年12月
一期2组团	6#	7-11F住宅	11	3	2	7,999	66	-	-	1899年12月
一期2组团	7#A	7-11F住宅	11	1	2	2,370	22	-	-	1899年12月
一期2组团	7#B	7-11F住宅	7	2	2	3,804	28	-	-	1899年12月
一期2组团	11#	7-11F住宅	7	2	2	3,798	28	-	-	1899年12月
一期3组团	产权车位	产权车位	1	-	-	-	1,148	-	-	1899年12月
一期3组团	商业1#	商业	3	-	-	2,298	-	-	-	1899年12月
一期3组团	商业2#	商业	3	-	-	2,429	-	-	-	1899年12月
一期3组团	商业3#	商业	4	-	-	2,797	-	-	-	1899年12月
一期3组团	商业4#	商业	3	-	-	1,496	-	-	-	1899年12月
一期3组团	商业5#	商业	3	-	-	1,366	-	-	-	1899年12月
二期1组团	10#	20-34F住宅	34	1	4	14,488	136	-	-	1899年12月
二期1组团	12#	20-34F住宅	21	1	4	9,339	84	-	-	1899年12月
二期1组团	13#	20-34F住宅	34	1	4	15,026	136	-	-	1899年12月
二期2组团	14#	20-34F住宅	28	1	4	12,452	112	-	-	1899年12月
二期2组团	15#	20-34F住宅	34	2	4	27,517	272	-	-	1899年12月
二期2组团	16#	20-34F住宅	34	2	4	27,754	272	-	-	1899年12月
二期3组团	商业6#	商业	3	-	-	1,496	-	-	-	1899年12月
二期3组团	商业7#	商业	3	-	-	1,496	-	-	-	1899年12月
二期3组团	商业8#	商业	3	-	-	1,496	-	-	-	1899年12月

销售回款（分业态）										
组团	楼号	业态	特征			销售面积	户数	销售单价	货值（万元）	开盘时间

组团	楼宇	业态	层数	单元数	每单元户数	销售面积	户数	销售单价	货值(万元)	开盘时间
				-	-	188,180	2,734		-	
		7-11F住宅				36,207	298		-	
		20-34F住宅				130,513	1,228		-	
		15-18F住宅				6,585	60		-	
		住宅合计				173,305	1,586		-	
		商业				14,875	-		-	
		产权车位				-	1,148		-	

交付时间	2018	2019		2020		2021		2022后
	下	上	下	上	下	上	下	
	-	-	-	-	-	-	-	-
	2018	2019		2020		2021		2022后

增加交付时间



序号	项目	费率比	金额	2018年		2019年		2020
				上半年	下半年	上半年	下半年	上半年
1	职工工资	0.000%	-					
1.1	工资	0.00%	-					
1.2	社会保险费	0.00%	-					
1.3	住房公积金	0.00%	-					
1.4	奖金	0.00%	-					
2	办公费	0.00%	-					
3	通讯费	0.000%	-					
4	差旅交通费	0.000%	-					
5	业务招待费	0.000%	-					
6	业务宣传费	0.000%	-					
6.1	活动费	0.000%	-					
6.2	其他	0.000%	-					
7	广告费	0.000%	-					
7.1	广告牌	0.000%	-					
7.2	短信	0.000%	-					
7.3	电视传媒费	0.000%	-					
7.4	报刊费	0.000%	-					
7.5	其他	0.000%	-					
8	租赁费	0.000%	-					
9	财产保险费	0	-					
10	物业管理费	0	-					
11	水电费	0.0000%	-					
12	折旧费	0	-					
13	修理费	0	-					
14	展览费	0	-					
14.1	样品费	0.000%	-					
14.2	展会费	0.000%	-					
14.3	其他	0.000%	-					
15	车辆使用费	0.000%	-					
15.1	汽油燃油税费	0.000%	-					
15.2	日常修理汽配	0.000%	-					
15.3	车辆保险年检	0.000%	-					
15.4	其他	0.000%	-					
16	效果图费	0.000%	-					
17	无形资产摊销	0.000%	-					
18	长期待摊费用摊销	0.000%	-					
19	低值易耗品摊销	0.000%	-					
20	咨询服务费	0.000%	-					
20.1	劳务费	0.000%	-					
20.2	手续费	0.000%	-					
20.3	服务费	0.000%	-					
20.4	其他	0.000%	-					
21	会议费	0.000%	-					
22	销售佣金	0.000%	-					
23	劳动保护费	0.000%	-					
24	职工福利费	0.000%	-					
25	劳动保障费	0.000%	-					

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/857003006016006153>