



第六十八届会议

议程项目 134

2014-2015 两年期方案预算

## 关于联合国总部 2014 至 2034 年长期办公房地需求的研究

### 行政和预算问题咨询委员会的报告

#### 一. 引言

1. 行政和预算问题咨询委员会审议了秘书长就关于联合国总部 2014-2034 年长期办公房地需求的研究提出的报告(A/68/734)。行预咨委会在审议该报告的过程中，会晤了主管管理事务副秘书长和秘书长的其他代表，他们提供了补充资料，作了澄清，并最后提出了于 2014 年 3 月 20 日收到的书面答复。

2. 秘书长的报告是按照大会第 67/254 号决议提交的，大会在其中请秘书长提交一份新报告，说明联合国总部长期办公房地需求，并提供全面信息，介绍所有可行选项，包括秘书长关于联合国总部 2014-2034 年办公房地需求的扩大可行性研究报告(A/67/720)未充分考虑或未充分展开的其他选项，确保平等对待所有选项，同时所有选项中为联合国争取最为有利的条件(第 67/254 号决议，第三节，第 6 段)。

3. 秘书长在其针对关于联合国总部 2014-2034 年长期办公房地需求的研究的报告(A/68/734)中，除其关于扩大可行性研究的报告(A/67/720)中的 4 个选项之外，还考虑了另外 6 个选项。在 10 个选项中，秘书长认为以下 3 个选项对本组织是可行和有利的(A/68/734，摘要，及下文第三和第四节)：

(a) 选项 1：通过特别摊款供资在北草坪上修建一座新楼；

(b) 选项 3：通过与联合国开发公司的一项租赁到拥有的安排而建造新的 DC-5 大楼；

(c) 选项 4：按需要延续在商业房地产市场上租赁的现状。



4. 行预咨委会的有关报告(A/67/788)第3至第6段中提供了有关制订总部长期办公房地需求的各种选项的背景资料摘要。秘书长如下一些报告中介绍了先前的选项：(a) 在审议基本建设总计划时提出的DC-5大楼的初步提案(A/60/550)；(b) 关于北草坪新楼的提案(A/66/349)；(c) 关于建造DC-5大楼的目前提案(A/67/720)。

## 二. 主要因素、假设和所需空间概算

5. 大会第67/254号决议第三节第7段中强调，秘书长关于总部长期办公房地需求的新报告还应介绍各项因素，其中包括但不限于：包括和不包括参与基金和方案工作人员的人员规模总需求和与这些基金和方案的费用分摊安排的财务后果，实施灵活工作安排对总部大院建筑物能力的影响，联合国建设项目的顺序，持续进行的秘书处灵活工作空间安排和战略审查的结果，可能对联合国大院建筑完整性产生的影响，联合国拥有和租用空间理想比率分析，联合国未来规划的可能动向。

### 人员规模数字和预测

6. 秘书长指出，关于2014-2034年长期办公房地需求的研究的出发点是审视驻纽约联合国人员的总规模，其中包括工作人员、咨询人、实习生、协理专家和订约人等需要在秘书处有长期办公房地的人员，以及参与基金、方案、其他办事处和专门机构。另一个重要因素是确定这一人员规模是否使用目前拥有或租赁房产，并预测未来并拥有和租赁房产的情况(A/68/734，第2和3段)。

7. 秘书长在关于总部2014-2034年长期办公房地需求的研究报告表1中提供了关于人员总规模和按实体分列的资料，并将其与扩大可行性研究(A/68/734)中表1中的估计数作比较。行预咨委会注意到以下情况：

(a) 需要长期办公房地的参与基金和方案的人员规模大幅减少，从2012年的2320人(4个参与实体)减少到2013年的850人(仅开发署)(见下文第8段)；

(b) 虽然秘书处人员规模总体水平保持稳定(2012年为8521人，2013年为8516人)，但使用联合国所属房产<sup>1</sup>的人数减少了234人(从2012年的4132人到2013年的3898人)。行预咨委会经询问获悉，2013年总部大院工作人员总数低于2012年的人数，原因是与大会大楼和地下室基本建设总计划项目有关的建筑工程正在进行，以及桑迪风暴对地下室三层的人员的影响，他们迁至大院以外的临时地点；

(c) 总部的人员总规模包括约20个目前分租秘书处在总部大院以外的租用办公空间的其他办事处<sup>2</sup>的227名工作人员。

<sup>1</sup> 联合国目前拥有或运营的房产包括位于东42街405号的总部楼群42街、位于联合国广场801号的联合国训练研究所大楼。

<sup>2</sup> 行预咨委会经询问获悉，227名工作人员来自以下办事处：退职国际公务员协会、联合国粮食及农业组织、国际原子能机构、常驻联合国代表国际协会、国际公务员制度委员会、国际农业

8. 关于需要长期办公房地参与基金和方案，报告中指出，开发署已确认，如果与秘书处同地办公可减少其长期办公用房费用并提供适当、有效和高标准的可持续办公室，它原则上愿意这样做，它正计划把目前在纽约的工作人员调到其他地点，目标是到 2017 年剩下约 850 人(A/68/734，第 2 和 13 段及下文第 54 段)。报告还指出，目前设在纽约的其他基金和方案，包括联合国人口基金、联合国项目事务厅和联合国促进性别平等和增强妇女权能署(妇女署)，最近已经订立或即将订立长期商业租约，不被视为可能参加秘书处长期办公用房战略的单位(见 A/68/734，第 2 段)。

9. 按照秘书长关于扩大可行性研究的报告(A/67/720)，2014 年至 2034 年总部办公空间需求是根据三种人员规模设想预测的：(a) 平均年增长率为 1.1%，反映自 1992 年以来整个历史趋势，同时考虑到工作人员增加及从 1994 年至 1998 年工作人员减少 16%(5 967 人减至 5 008 人)；(b) 零增长率；(c) 年均下降率 0.5%。采用 2013 年需要联合国所属房产之外座位的 3 908 人的人员规模基准数字(仅秘书处和其他办事处)，预计 2034 年的座位需求将增加至预测一(平均年增长率 1.1%)的 5 294 人，而根据预测三(平均年下降率 0.5%)，它将减至 2 498 人。如果考虑到开发署的人员规模，相应数字将为预测一的 6 364 人及预测三的 3 263 人(见 A/68/734，第 14 和 18 段及表 3)。

10. 行预咨委会回顾，秘书处未向审计委员会提供对基本建设总计划之前和之后总部房地使用情况进行适当核查所需的资料(见 A/68/551，第 20 段)。行预咨委会经询问获悉，当审计委员会审计时，秘书处大楼尚未全部使用，因为基本建设总计划的周转空间正在腾空。然而，搬迁工作已经完成，总部的拥有和租赁空间组合已记录在计算机辅助设施管理系统之中。秘书处依靠多种信息来源来输入进和更新该系统；包括：(a) 通过各执行办公室的呈件进行年度审查；(b) 电话簿和企业身份管理系统等多重数据库产生的工作人员地点改动；(c) 对拥有和租赁空间一年两次的实物检查。行预咨委会将在审议秘书长关于基本建设总计划执行情况的第十二次年度进展报告和审计委员会的相关报告时追踪该问题。

#### 空间限度和灵活工作场所战略

11. 秘书长指出，如其关于联合国总部执行灵活工作场所的情况的报告(A/68/387)中所述，他打算执行各项施灵活工作场所战略，从而对本组织整体办公房地需求产生影响(A/68/734，第 3 段)。在这方面，行预咨委会注意到，大会已决定将对秘书长报告和行预咨委会有关报告(A/68/583)的审议推迟到第六十八届会议续会第一部分(A/68/691，第 3 段)。

---

发展基金、国际刑事警察组织、国际电信联盟、国际海底管理局、与非政府组织联络处、联合国防治荒漠化公约秘书处、联合国贸易和发展会议、联合国国际药物管制规划署、联合国教育、科学及文化组织、联合国环境规划署、联合国人类住区规划署、联合国工业发展组织、联合国训练研究所、联合国大学、联合国前实习人员和研究员世界协会、联合国协会世界联合会、妇女国际论坛、世界知识产权组织和妇女协会。

12. 关于人员/工作空间的办公空间限度，行预咨委会回顾，估计数和实际规模随着时间发生变化(A/67/788，第 11 和 14 段，A/68/583，第 9 和 10 段)：

(a) 原可行性研究中采用每人 250 平方英尺的限度(A/66/349)；

(b) 每个工作场所平均 220 平方英尺的空间反映了翻修后秘书处大厦所实现的基准；

(c) 平均每人 200 毛平方英尺是扩大可行性研究(A/67/720)中计算办公空间需求的基础，之前则对每个工作空间 220 平方英尺的基准采用了 10% 的减少率，因为预计变通工作空间战略的执行将节省空间；

(d) 在将关于联合国总部灵活工作场所实施情况的报告(A/68/387)中平均每个工作空间 220 毛平方英尺的数字减少了 20% 之后，采用了经修订的每人 176 毛平方英尺的计算方法。

13. 秘书长指出，将对在纽约拥有和租赁的空间的整个人员规模实施灵活工作场所安排。整个办公室空间组合将节省 20% (见上文第 12 段(d))，促使大幅减少租用空间的需求(A/68/734，第 8 段)。为了规划的目的，秘书长假定灵活工作场所战略将分阶段执行(同上，第 9 至 11 段)：

(a) 到 2018 年，预计秘书处大厦典型的办公楼层(第 8 至 38 层)所容纳的人员规模将增加约 630 名工作人员。因此，本组织希望终止或不再延长相等工作人员人数所用空间的现有租约；

(b) 到 2023 年，假定将对租赁空间执行灵活工作场所战略，使这些空间的使用率再增加 630 名工作人员。实现节省租赁空间的目标日期确定为晚于联合国大院，因为假定将需要周转空间来对现有租赁的空间做必要的基建改造。此外，在新的租赁期之初和(或)新的租赁空间进行改造，也许最为有利。

14. 秘书长还指出，将向大会第六十九届会议提交一份关于灵活工作场所战略执行情况的后续报告，包括详细的业务论证。但秘书长指出，预计业务论证的结果预计不会对其新报告中的规划假设有重大影响(A/68/734，第 7 段)。

15. 行预咨委会经询问获悉，秘书处认为，在灵活工作场所安排实施后减少 20% 的办公面积需求的订正规划数字是审慎的，它认为这一数字是可以实现的，依据如下：

(a) 减少 20% 的办公面积需求的订正规划数字的依据是三项独立评估(基准研究、总部小规模的空间利用研究及关于工作人员对执行灵活的工作场所战略的态度和意愿的有限调查)；

(b) 执行这一战略将需要采取行动解决一些有关人力资源、信息和通信技术及设施管理的问题和挑战；

(c) 可实现的节省空间的实际数字将基于对不同工作人员群体和组织实体业务需要的详细评估以及灵活工作安排、特别是远程工作可以适用的程度。

16. 行预咨委会认为，灵活工作场所战略如获大会批准，将影响到现有和未来办公空间需求。然而，行预咨委会认为，关于因执行灵活工作场所战略而减少 20% 的办公空间需求的假设，最多在这一初期阶段具指示性。委员会建议，大会请秘书长就可能执行一项灵活工作场所战略的影响进行进一步分析，包括秘书长须经大会决定而可提交的一份业务论证。

#### 预计办公空间需求

17. 行预咨委会注意到，预计办公空间需求已经减少，原因是计划落实灵活工作场所战略(每人 176 毛平方英尺办公空间，而不是 220 毛平方英尺)以及参与基金和方案的工作人员数目减少(850 名工作人员，而不是 2 320 名)(见 A/68/734，第 22 段和上文第 7(a)段和第 12(d)段)。

18. 秘书长提供资料，说明了 2018 年在三种人员规模假设情况下，大院外办公空间和共用空间的需求预测(A/68/734，表 4)。行预咨委会注意到，在三种人员规模假设下，共用办公空间的需求预测是一样的(352 317 毛平方英尺)，但秘书处的办公空间需求依假设情况不同而差别极大(人员增长 1.1%的情况下为 1 037 148 毛平方英尺，人员减少 0.5%的情况下为 436 903 毛平方英尺)。秘书长还提出了共用办公空间需求预测，其中显示，在北草坪新建的会议大楼中，共用空间及大楼支助空间将总共占用 14 个楼层，而不是 17 层；在 DC-5 楼中，办公空间为 18 个楼层(同上，附件一)。

19. 秘书长说，计划的共用空间将包括会议室、图书馆、餐厅以及达格·哈马舍尔德图书馆和南配楼的大楼支助、机械和其他搬迁的方案功用能(同上，第 21 段)。行预咨委会询问为什么在三种人员规模假设情况下，预计共用空间是一样的，得到的答复是，鉴于大部分共用空间需求与秘书处的人员规模无关，为了避免筹资模式中有过多变量，假定在所有备选方案下，共用空间需求是一样的。关于图书馆和南配楼的功能的费用概算，行预咨委会经询问获悉，虽然在建筑费用估计数中没有明确列入费用细目，但可以根据为各项功能分配的楼层面积百分比来分摊施工费用的百分比。这些功能的总百分比约为大楼总面积的 20%，其费用估计数如下：选项 1(北草坪会议大楼)，2.36 亿美元；选项 3(DC-5 楼)，1.99 亿美元。

#### 拥有与租用办公空间的比率

20. 在秘书处不动产组合中，目前自有与租用办公空间的比率为 52%比 48%(同上，第 20 段)。在为测试总体办公空间需求所作的三种人员规模假设下，如果建造一座新楼(选项 1 或 3)，则办公空间自有与租赁的比率为 64：36(人员规模增长 1.1%设想)、80：20(无增长设想)和 89：11(减少 0.5%设想)；如果维持现状(选项

4), 则这一比率为 42: 58(人员规模增长 1.1% 设想)、52: 48(无增长设想)和 58: 42(减少 0.5% 设想)(同上, 表 6)。

21. 按照大会要求, 秘书长指出, 考虑到新的建筑备选方案, 对本组织而言, 理想的自有-租赁比率约为 80% 自有, 20% 租赁。行预咨委会回顾秘书长早些时候就此所做的说明(A/67/788, 第 19 至 20 段):

(a) 原可行性研究报告(A/66/349)建议, 考虑到以往需求和预计需求, 并根据行业最佳做法, 本组织应力求拥有其所需办公空间的 80%, 租赁余下的 20%。行预咨委会要求对 80: 20 这一比率提供进一步依据;

(b) 扩大可行性研究(A/67/720)指出, 房地产专家认为, 就拥有与租赁办公空间的比率, 似乎没有普遍标准。相反, 应在权衡对灵活性的需求和各项长期核心需求的基础上作出决定; 如果存在长期核心需求, 则长期而言, 拥有房地更具成本效益。行预咨委会认为, 需要进一步分析, 结合本组织的未来规划, 确定本组织拥有与租赁办公空间的适当比率。

22. 行预咨委会认为, 秘书长在三份报告中就拥有-租赁比率提出的理由似乎不一致, 缺乏实质性分析。因此, 行预咨委会不能确信, 在规划长期办公房地需求时, 80: 20 的比率对本组织而言是最佳比率。行预咨委会建议大会请秘书长今后在分析拥有与租用办公空间的最佳比率时, 进一步证实并提供更好的理由说明, 同时考虑到本组织的长期核心需求和灵活性要求。

#### 联合国的未来规划

23. 行预咨委会注意到, 秘书长在他的新报告中, 没有按照大会第 67/254 号决议要求, 说明本组织未来规划的可能动向, 比如全球服务提供模式的潜在影响(A/67/788, 第 16 至 17 段和下文第 24 至 25 段)。行预咨委会经询问获悉, 人员规模减少 0.5% 的假设说明今后可能出现办公空间减少, 但这一假设不能明确说明规划实施新的服务提供模式所产生的影响, 因为秘书长的提议尚未提交给大会。行预咨委会要求确认, 在“团结”项目或全球服务提供模式下会出现办公空间需求减少, 并获悉, 秘书处认为, 在关于总部长期办公房地需求的研究中所采用的三种人员规模设想将考虑到因实施“团结”项目或全球服务提供模式等变革举措而可能对纽约人员配置作出的调整。

24. 行预咨委会回顾, 秘书长曾指出, 随着“团结”项目下业务流程再造过程的不断进展, 将出现一个新的服务提供模式(见 A/68/375, 第 37 段和 A/68/375/Add.1); 并表示, 他将按照大会指示, 向今后一届会议提出关于未来服务提供模式的提案(A/68/7/Add.7, 第 59 段)。行预咨委会在审议关于企业资源规划项目的第五次进展情况报告时获悉, 在未来的服务提供模式下, 某些往来事项性质的行政支助职能将并入共享服务中心, 为此可能需要异地调动工作人员。行预咨委会回顾, 审计委员会继续强调需要商定联合国的未来服务提供模式, 并认为, 本应在企业资

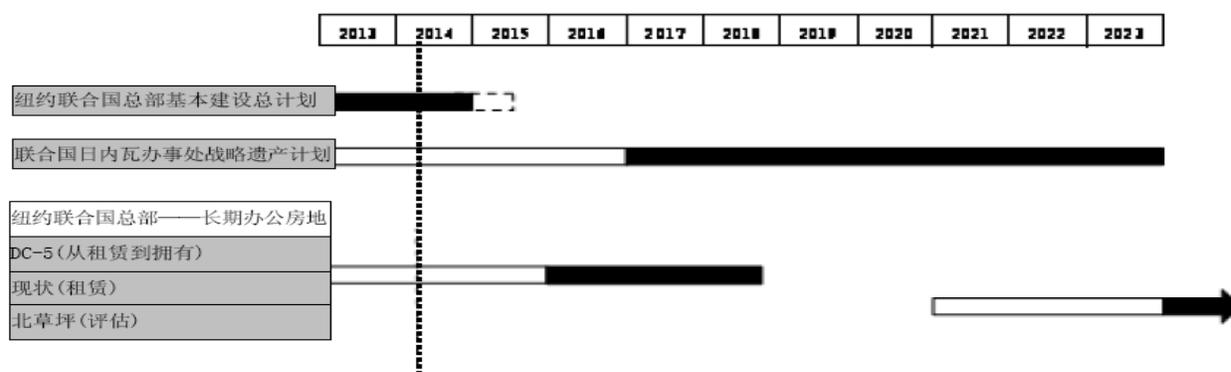
源规划项目之前设计这一模式。审计委员会警告说，如果没有这样一个模式，将来就可能出现对企业资源规划系统的实施进行改造的费用，并削弱秘书处对按时且在预算范围内全面交付项目和实现相关效益的问责(同上，第 58 段)。行预咨委会请秘书长说明关于未来服务提供模式的提案的最新情况，但得到的资料与关于企业资源规划项目的第五次进展情况报告所载的完全相同(A/68/375，第 37 段)。

25. 行预咨委会回顾指出，“团结”项目的实施涉及广泛的业务流程再造，预计将对秘书处人员配置和技能要求的演变产生影响。此外，新的全球服务提供模式如获得大会通过，可能影响到对工作人员数目、技能和所在地点的要求。行预咨委会再次表示认为，这些举措产生的影响应在所有重大基建项目中加以考虑，并及时向大会报告相关进展情况(A/68/585，第 20 段)。行预咨委会还重申其观点，即考虑到重大建设项目的重要性和所需投资规模，总部办公空间的任何扩大都应反映本组织未来规划的可能发展(A/68/788，第 18 段)。行预咨委会建议大会请秘书长作为优先事项，提交关于全球服务提供模式的报告。

#### 联合国建设项目排序

26. 行预咨委会回顾，大会在第 68/247 号决议中重申，秘书长必须确保不同时实施重大的资本支出项目，以避免需要同时为这些项目筹措资金并进行监督(第五节，第 5 段)。然而，行预咨委会注意到，秘书处的理解是，基本建设总计划一经完成，即可同时开展基本建设项目，前提是供资安排已经到位，不需要联合国进行重大资本支出，而且项目正在由第三方实施(A/68/734，第 50 段)。因此，秘书长在下图中列示了联合国基本建设项目排序预计时间表。委员会认为，大会不妨确认秘书处的理解是否与资本支出项目的定义相吻合。

#### 联合国基本建设项目排序时间表



图例：

□ 计划和设计阶段

■ 施工阶段

### 联合国总部大院的建筑完整性

27. 行预咨委会关于扩大可行性研究的报告提供背景资料，概述了总部大院的最初设计及建筑完整性(A/67/788，第 31 至 32 段及报告附件)。秘书长说明了总部建筑群及其周边设施的后期演变，其中包括达格·哈马舍尔德图书馆(1963 年)、南配楼(1982 年)和位于北草坪会议大楼地下的出版配楼(1981 年)(A/68/734，第 43 段)。

28. 秘书长还介绍了历史性建筑保护专家的分析结果(同上，第 39 至 47 段)。他指出，已请一个国际知名的历史性建筑保护公司对联合国总部大院的建筑和历史价值进行了分析，包括开展历史性建筑保护评估，以制定关于在现有总部建筑群内建设新楼所产生影响的评估标准。还请该公司运用这些标准来评估建设新楼对各种可能地点产生的影响(考虑了两类标准，确定了 5 个历史性建筑设计原则)。

29. 在评估中考虑了五个备选区域(同上，图四)，其中四个在建筑群内(北区、中区、东区和南区)，一个在建筑群外(建筑群南边，在 42 街另一侧)。行预咨委会提出要求并获得了标有精确平方尺比例的为未来发展而评估的地区图(见本报告附件一)。秘书长称，建筑保护专家认为，对于在扩大联合国建筑群的同时保护联合国大院建筑设计的完整性而言，42 街以南的建筑群外场址是最优选择，因为这一场址将尊重建筑群标志性的历史、文化和建筑设计特性(同上，第 48 段)。

## 三. 满足联合国总部 2014-2034 年长期办公房地需求的选项

30. 行预咨委会回顾，秘书长在关于联合国总部 2014-2034 年办公房地需求的扩大可行性研究的报告(A/67/720)中，为满足所有办公场所需求提出了四个选项。四个选项概述如下(A/67/788，第 23 段)：

(a) 选项 1：通过特别摊款供资在北草坪上修建一座新楼，同时继续租赁 DC-1 和 DC-2；

(b) 选项 2：通过第三方融资供资在北草坪上修建一座新楼，同时继续租赁 DC-1 和 DC-2；

(c) 选项 3：修建联合国开发公司提出的联合国综合大楼(DC-5)，同时继续租赁 DC-1 和 DC-2；

(d) 选项 4：延续租赁 DC-1、DC-2 和视需要在商业房地产市场上租赁其他建筑物的现状。

31. 随后，秘书长指出，除了之前考虑的 4 个选项外，扩大了研究范围，新增了 6 个选项，并正依照如下标准评估所有选项：对建筑物(或多个建筑物)和土地的

潜在所有权、建筑规模、建筑能效、与联合国大院距离远近、体现联合国的地位和价值观；建筑完整性；成本因素(A/68/734，第 24 段)。

32. 另外 6 个选项作为选项 5、6、7(a)、7(b)、7(c)和 8 概述如下(同上，第 31-38 段)：

(a) 选项 5：从联合国开发公司手中购买 DC-1 和(或)DC-2(见下文第 56 至 59 段)。

(b) 选项 6：在南区的达格·哈马舍尔德图书馆大楼和南配楼所处地点建设新楼(见本报告附件一)；

(c) 选项 7(a)：在曼哈顿中城现有商业建筑内租赁一个集中空间；

(d) 选项 7(b)：在曼哈顿西区宾州车站附近规划的某商业开发项目内租赁集中空间；

(e) 选项 7(c)：在三州地区规划的某商业开发项目内租赁临近公共交通的集中空间；

(f) 选项 8：在联合国大院附近或曼哈顿其他地区购买一块土地建设新楼。

33. 秘书长逐一介绍了该研究提出的 10 个选项，并提供了北草坪大楼透视图(选项 1)、DC-5 透视图(选项 3)以及联合国在纽约的租赁房产透视图(选项 4)(同上，第 24 至第 38 段以及图一至图三)。秘书长认为，10 个选项中，仅选项 1、3 和 4 是可行并有利本组织的(见下文第 34-42 段)。

#### **选项 1：在北草坪上修建一座新楼**

34. 选项 1 将由会员国特殊摊款供资，并且依照大会第 68/247 号决议，只有在战略遗产计划结束后才能开始，预计为 2023 年(见上文第 24 段)。秘书长认为选项 1 可行，因为北区的建设可以接近历史上在总部建筑群北部沿线为未来发展规划的地点和足迹。然而，秘书长指出，新建设的规模将大于历史上的任何设想，备选方案 1 将达不到有关历史设计原则和正式确定的审查标准(A/68/734，第 25 和第 47(a)段；及上文第 28 和第 29 段)。行预咨委会回顾，大会强调联合国纽约建筑群和设计顾问委员会原始设计的历史和建筑意义，但这不妨碍大会考虑联合国总部长期办公房地各个选项的特权(第 67/254 号决议，第三节，第 4 段)。委员会获得了关于最初考虑修建一栋大楼，以满足代表团和专门机构的办公空间需求的信息。为此，已在总部建筑群场址北端预留了充分的空间(A/67/788，第 32 段)。关于原始设计和建北草坪大楼的考虑的信息载于本报告附件二至四，并经委员会询问而向其提供。委员会认为，秘书长本应尊重设计顾问委员会的原始设计，特别是不高于原设计图中所示高度的北草坪大楼的设计。

### 选项 3: DC-5 大楼

35. 选项 3 将由联合国开发公司实施。联合国开发公司建议通过发行债券为建设工程融资，在先租后买的安排下，在商定期间内(为便于规划，假定为 30 年)以联合国支付租金的形式清偿。该大楼将以一条人行地下通道与联合国大院相连。原计划建设的 DC-5 大楼预计总面积为 931 500 毛平方英尺，其规划工作根据备忘录设定的时间表已进入最后阶段(见下文第 37 段)，备忘录规定完成土地交易的最后期限为 2015 年底。该选项的时间安排为 2016 年开始施工，2018 年使用(A/68/734，第 27 段)。

36. 秘书长称，需要对关于 DC-5 大楼的最初提议作出两处修改。首先，考虑到灵活工作场所战略的计划执行以及每个工作区 176 毛平方英尺的新基线，得出的结论认为，原 DC-5 大楼的面积(931 500 毛平方英尺)超出了预计需求，符合需求的大楼面积为 816 337 毛平方英尺。其次，目前的《谅解备忘录》要求联合国行使在 2018 至 2023 年续租 DC-1 和 DC-2 的选择权。但是，鉴于修改人员规模假设后对空间的预计需求将发生变化，秘书处已通知联合国开发公司，秘书处无法承诺履行当前《谅解备忘录》中的这一条款。在能够修订《谅解备忘录》的前提下，选项 3 被认为是可行的(同上，第 28 和第 29 段)。行预咨委会经询问获悉，如果大会希望采用 DC-5 的选项，就必须修改《谅解备忘录》，将终止日期延至 2015 年底以后，还必须解除联合国从 2018 年至 2023 年继续租赁 DC-1 和 DC-2 大楼的义务。

37. 行预咨委会要求说明选项 3 是否仍是一种可行选择，因为这将需要修订《谅解备忘录》，而联合国并非《谅解备忘录》的缔约方，以及能否保证《谅解备忘录》应联合国请求而获得修订。行预咨委会获悉，该《谅解备忘录》由纽约州颁布，于 2011 年 10 月 4 日由纽约市长、纽约州参议院临时主席和纽约州众议院议长三方签署成为法律。因此，如要订正《谅解备忘录》，需要这三个签署方或其继任者经过协商达成协议。虽然联合国开发公司无法确定三方谈判的时间，也无法预告协商结果，但联合国开发公司表示，如果大会在第六十八届会议续会第一期会议上决定支持选项 3，联合国开发公司将尽力满足联合国的要求。行预咨委会还获悉，DC-5 选项费用包含支付给纽约市、用于改善和修建东城林荫道设施的资金费用，替代缴付拟建大楼下面的土地费用(A/67/720)。秘书处获悉，由于修建林荫道十分有益于大纽约社区，纽约市非常支持 DC-5 项目，并非常希望该项目实施。

38. 行预咨委会要求澄清，是否可以推迟关于选项 3 的决定，以及该选项 3 是否将完全失效。行预咨委会获悉，秘书长认为，如果大会希望采用选项 3，就必须在第六十八届会议续会第一期会议上在原则上核准 DC-5 大楼为最优选择。这一宣布将可让联合国开发公司以此为基础，与有关当局合作，以修订《谅解备忘录》的条款。秘书长称，如果大会推迟作出决定，与这一选项有关的所有行动将暂停，

因为联合国开发公司缺乏与有关当局合作修订《谅解备忘录》条款的依据。如果未能在 2015 年 12 月 31 日之前修订《谅解备忘录》，《谅解备忘录》将过期，如果土地所有权没有转让，DC-5 的选择将完全丧失。

39. 关于DC-5 大楼的施工时间表，行预咨委会注意到，选项 3 的计划是，2016 年开始施工，2018 年使用(A/68/734，第 27 段)，而秘书长扩大可行性研究报告中的施工期为 2014 年中至 2017 年中(A/67/720)。行预咨委会经询问获悉，施工用时保持不变(35 个月)，将项目时间表订正为 2016-2018 年是基于大会第六十八届会议续会第一期会议予以核准的假设。行预咨委会还获悉，联合国开发公司将直接负责聘用顶尖设计公司和管理建筑合同，联合国联络小组将提供有关联合国特定需求的投入，例如针对特定楼层用户的家具设计。

#### 选项 4: 延续现状

40. 关于选项 4(维持现状设想)，秘书长介绍了关于本组织目前商业租赁房产的信息，包括地点、租约终止日期以及每个大楼占本组织租赁房产平方英尺总数的比例。租用房产根据租约终止日期分为如下四组(A/68/734，附件一)：

(a) 美国铝业(Alcoa)大楼(2015 年 7 月)；

(b) 每日新闻(Daily News)大楼、阿尔巴诺(Albano)大楼、东 45 街 304 号大楼、法院广场大楼以及东 42 街 300 号大楼(从 2017 年 4 月至 2018 年 9 月)；

(c) DC-1 和 DC-2 大楼(2018 年 4 月，多个租约)；

(d) 法尔基(Falchi)大楼(2024 年 9 月)。

41. 秘书长认为选项 4 将继续租赁 DC-1 和 DC-2 大楼。现有租约低于目前的市场价格，将于 2018 年到期，但秘书处可选择根据与目前相似的条款续签到 2023 年(同上，第 30 段)。假定租赁空间在 2023 年后可供按照商业费率继续租赁，选项 4 被视为可行。

42. 经要求，行预咨委会收到一份表格，其中详细说明了目前的租约情况(见本报告附件五)。委员会询问了创新箱包大楼的租约，并获悉没有依照基本建设总计划租用该楼作为周转空间，而是作为容纳当时工作人员人数增加的空间。据秘书长称，创新箱包大楼的租约在 2018 年到期后，可以视需要续签。但是，这将取决于会员国有关长期办公房地需求的总体决定和灵活工作场所安排的实施情况。

## 四. 费用比较、筹措资金和所需资源

43. 大会第 67/254 号决议第三节第 8 段中强调，同一决议中第 6 段所指全面信息包括但不限于每个选项的短期和长期融资办法，每个选项的直接和间接费用，每个选项的净现值，相关新建筑的剩余价值，每个选项涉及的法律风险和其他风险。

44. 秘书长介绍了他认为可行的三个选项的费用估计数(以 2014 年净现值计算并依据人员规模零增长的预测);所有费用包括到 2064 年的一次性基本建设费用和业务费用对价(A/68/734, 摘要): (a) 选项 1(35.28 亿美元); (b) 选项 3(40.83 亿美元); (c) 选项 4(45.51 亿美元)。经要求, 行预咨委会得到选项 1 和 3 的费用细目(见下文附件六和七)。

45. 该文件(A/68/734, 表 6)还提供了一份比较三个可行选项的总表, 解释了质量和筹资方面的问题, 并解释了比较中采用的方法和考虑的因素(同上, 第 57 至 60 段)。行预咨委会经询问获悉, 表 6 所示最初项目费用反映了费用总额, 这意味着它们包括随着时间推移的通货膨胀和上升因素。北草坪与 DC-5 选项之间出现差额的主要原因是为期 7 年的项目执行时间上出现的差异(DC-5 的工程将在 2016 年开始, 北草坪大楼的工程将于 2023 年开始)。

46. 秘书长根据三种人员规模设想的费用总数和现值而对三个选项的财政分析(同上, 附件二)。行预咨委会要求得到这三种人员规模设想下 2014 年至 2064 年三种选项每年的费用估计数的细目(见本报告附件八)。委员会注意到, 费用估计时间跨度为 2014 年到 2064 年的 50 年, 而三种人员规模设想涵盖了 2014 年到 2034 年的 20 年时间(见上文第 6 段)。因此, 行预咨委会询问 2034 年以后人员规模假设的费用估计数。行预咨委会获悉, 秘书处没有推算 2034 年之后的人员规模数字, 因为它认为对于 20 年之后之后时限进行假设过于遥远。因此, 根据三种设想中每一种推算的截至 2034 年的人员规模数字, 均维持在 2034 年以后的这些费用数额。

## 费用和价值

### 选项 3

47. 行预咨委会注意到, 就剩余价值而言, 为北草坪大楼假设了这一折余重置费用(10.40 亿美元), 而对 DC-5 大楼使用了收入办法(20.80 亿美元)(同上, 表 6)。行预咨委会经询问获悉, 市场估价使用了收入方法, 应用于 DC-5 的选项, 因为当联合国在租约到期后拥有所有权时, 房产可以在公开市场上交易。对北草坪选项采用了折余重置费用办法, 是因为价值是以仅供本组织使用的建筑物的价值和可用性计算的, 折余重置费用不包括土地的价值。行预咨委会还获悉, 如果对 DC-5 的选项采用折余重置费用, 则将在估价时去除土地价值, 估计数将为 10.14 亿美元, 而不是根据收入办法算出的 20.80 亿美元。

48. 经要求, 行预咨委会得到了 DC-5 大楼和土地分别在 2014 年和 2064 年的现值和剩余价值的细目(见下表)。

## DC-5 大楼价值的细目

(美元)

2014 年	价值	占总值的百分比
代替土地费用 <sup>a</sup>	113 000 000	7.64
建筑物	1 366 676 036	92.36
<b>共计</b>	<b>1 479 676 036</b>	<b>100</b>
<hr/>		
2064 年		
土地	436 778 551	21
建筑物	1 643 119 311	79
<b>共计</b>	<b>2 079 897 862</b>	<b>100</b>

<sup>a</sup> 见 A/67/720, 第 7 段: 这一提议包含支付给纽约市、用于改善和修建东城林荫道设施的资金费用, 此外还有替代缴付拟建大楼下面的土地成本而支付的相当于房地产税的其他费用(共计 1.13 亿美元)。

49. 行预咨委会经询问获悉, 该提案包含了如给纽约市的用于资助东城林荫道改造和设施的付款以及相当于房地产税的其他付款费用(共计 DC-5 购置费用土地和付款。联合国开发公司支付滨水开发项目的代替土地的 1.13 亿美元款额阐述于谅解备忘录中, 并由以下项目组成: (a) 将该备忘录通过成为法律时的 300 万美元付款; (b) 大约将在 2014 年或 2015 年为 DC-5 进行债券融资时的 7 000 万美元付款; (c) 约在 2018 年和 2023 年之间总额达 4 000 万美元、由联合国租金收入供资。行预咨委会认为, 按照谅解备忘录, 土地产权将转给联合国开发公司, 联合国将通过现计划为期 30 年的租赁到拥有的安排而拥有 DC-5 大楼。然而, 委员会尚不清楚联合国是否及何时拥有在其上建造 DC-5 大楼的土地。委员会要求在这方面做出澄清, 但在本报告定稿之时未得到任何信息。因此, 委员会请秘书长在大会审议他的报告 (A/68/734) 时, 向其提供关于 DC-5 大楼的土地所有权的信息。

50. 行预咨委会获悉, 由于 DC-5 大楼将依据联合国与联合国开发公司之间从租赁到拥有的安排, 它提议联合国在债券发售之后的固定日期开始支付 DC-5 的租金。行预咨委会还获悉, 本组织将设法进行谈判, 以在 DC-5 可让工作人员进入后再开始付租金。

51. 行预咨委会经询问获悉, 选项 3 的建筑费用估计数包括用于建造连接 DC-5 所在地和 42 街处联合国大院房地地界的行人隧道的 600 万美元, 以及用于大院内隧道部分(房地地界以北)的 250 万美元。此外, 秘书长指出, 目前隧道费用的最佳估计数(600 万美元)将用于与地下施工和相关问题的已知因素以及一些意外

变数的或有事项的付款。项目如果开工，联合国开发公司将设法与一家建筑公司作出最高限价保证安排，以建造 DC-5 大楼，其中除其他外将包括建造隧道。行预咨委会获悉，有关行人隧道的任何潜在的产权或法律问题，该公司已确认它将负责处理与纽约市的有关财产权和法律问题的所有事项。

52. 经要求提供关于 2014 年到 2064 年之间的 50 年 DC-5 大楼与安保有关的业务费用的信息，行预咨委会获悉，没有这些费用的细目，因为设计尚未完成，因此无法准确预测人员配置。为规划的目的，在关于所有选项的每平方英尺财务模型中列入了业务费用估计数。行预咨委会指出，每个选项有关安保的所需经费将各不相同。委员会认为，所有选项中按每平方英尺制订的财务模式的估计数，需要进一步完善。

53. 行预咨委会还要求提供资料，说明联合国开发公司为该项目的支出和预计费用由，以及该公司是否作为 DC-5 未来的经费筹措安排将设法回收其任何费用。行预咨委会获悉：(a) 该公司的设计和开发费用约为 1 400 万美元，预计制订全面设计计划还需约 2 500 万美元的费用(估计 3 900 万美元的费用能够吸引带有全面设计计划的建筑投标)；(b) 该公司打算向该项目收取其已出现的所有设计和开发费，因此这些费用将作为未来 DC-5 大楼经费筹措安排的一部分而收回。行预咨委会还获悉，联合国在这方面没有作出任何承诺或保证。

54. 另一个涉及一座新楼的费用估计数的因素，是可能将开发署纳入总部长期办公用房计划，无论其在大院内或之外。行预咨委会经询问获悉，尽管仍需就条款与开发署进行谈判，但已假设开发署将在债券偿还期最初支付高于市场的租金之后筹措资金的末期分享拥有 DC-5 大楼的一些好处。之后，开发署将只支付共同事务费、维持和类似的费用，其总额预计将远远低于市场租金费率。开发署可能将这些因素视为抵消了较高的初期费用。委员会还获悉，与开发署的财务安排尚待确定，因此没有列入本研究报告。预计秘书处和开发署将签订租赁协定，让开发署使用这一空间。行预咨委会认为，需要进一步澄清今后与开发署或与联合国其他实体有关一座新楼的任何可能安排。

#### 选项 4

55. 行预咨委会询问了为期 30-50 年的租赁费用，其中包括随着时间而变动的租赁价格，同时考虑到利率波动。行预咨委会获悉，为了本项研究的目的，根据最近的趋势(市场异常造成的高波动无法合理地预测)，假定商业市场租赁费每年将上升 3%。例如，联合国大院附近的一些建筑改变用途(从商用转为住房使用或反向转用)，从而升高或降低对租金费率的压力。其他因素，如纽约市重新分区做法，可能会大幅度改变市场。然而，这些未知因素未计入用于研究的财务模型。

## 选项 5

56. 选项 5, 即购买DC-1 和(或)DC-2 大楼, 是秘书长报告提出的六个新增选项之一(见上文第 31 段)。秘书长认为, 由于以下三个原因, 这一方案不可行(A/68/734, 第 31 段): (a) 这两座大楼可能会由商业楼改建为住宅楼; (b) DC-1 大楼包括一家酒店, 该酒店非联合国开发公司所有; (c) 这两座大楼建于 1970 年代初, 现已有 40 年历史, 需要进行大量的基本建设改造。因此, 秘书长没有进一步详细分析这一备选方案。

57. 行预咨委会要求提供购买 DC-1 和 DC-2 的费用估计数以及翻修两座大楼的费用估计数。行预咨委会获悉: (a) 根据为长期办公房地研究小组提供咨询的第三方房地产顾问的意见, DC-1 和 DC-2 的商业用途粗略费用估计数在 3.32 亿美元至 4.06 亿美元之间。这一估算的依据是对曼哈顿中城一带 A 级楼宇平均费用的分析, 同时考虑了为使 DC-1 和 DC-2 成为 A 级大楼, 而且其剩余使用寿命足够长, 足以轻松维持至少 10 至 15 年, 预期在基本建设需求方面的费用减少; (b) 无法获知所需的基本建设改进的准确费用估计数, 但预计将超过 1 亿美元。这一估计费用不包括联合国可能要承担的额外费用, 其中可能包括在翻修期间搬至周转办公楼的相关费用, 比如用于内部装修的一次性基本建设费用、租金、业务费用和搬迁费; (c) 联合国开发公司为 DC-1、DC-2 和 DC-3 的基本建设改进提供资金, 2004 年以来每年的平均数额在 300 万至 400 万美元之间。行预咨委会还获悉, 秘书处提供的只是大致估计数, 不包括此类大规模项目可能涉及的任何软费用比如周转空间的费用, 包括租金、设计费、专门项目管理、保险和其他费用, 也不包括通货膨胀或费用上升预测。

58. 行预咨委会询问为什么秘书长报告的相关章节没有列入关于购买和基本建设改进的资料。行预咨委会获悉, 房地产顾问只为被视为可行的备选方案制定了详细财务模型。秘书长认为备选方案 5 是不可行的(同上, 第 32 段)。

59. 行预咨委会还询问, 鉴于大会授权对所有备选方案进行谈判, 秘书长是否就可能购买 DC-1 和 DC-2 的条件进行了谈判。行预咨委会获悉, 2013 年中期, 秘书长确实与联合国开发公司讨论了可能购买 DC-1 和 DC-2 的事宜。当时, 该公司没有表示有兴趣将这两座大楼卖给联合国。

60. 关于DC-1 和DC-2 可能改建为住宅楼(见上文第 55 段), 行预咨委会获悉, 联合国开发公司告知本组织, 纽约市指示其在DC-1 和DC-2 的租约于 2018 年(如延期, 则为 2023 年)到期后, 要最大限度地提高这两座楼的收益。因此, 该公司只有在必须决定将DC-1 和DC-2 转为住宅用途是否会带来更高收益的时候, 才会分析房地产市场。联合国没有关于这一事项的进一步资料。行预咨委会认为, 其获得的资料与秘书长报告所述内容不符。因此, 行预咨委会要求秘书长在大会审议秘书长报告(A/68/734)时作出说明。

61. 备选方案 7(c)是在三州地区规划的某商业开发项目内租赁临近公共交通的集中空间(同上,第 37 段)。行预咨委会询问,是否考虑过鉴于一些部厅的工作性质,将其设在离总部一些距离的地点。委员会获悉,根据本项研究,最优先考虑的是纽约的联合国工作人员(无论其职能获工作性质如何)的合并和同地办公的好处;因此,未考虑将一些部厅设在离总部一些距离的地点。行预咨委会认为,应对这些选项多加考虑。

### 信用评级和利率

62. 秘书长报告(A/68/734)第 52 至 56 段讨论了可能为 DC-5 大楼发行债券所涉及到的联合国信用评级和适用利率问题。其中指出,如果大会核准 DC-5 备选方案,就需要获得联合国的信用评级,作为整个项目信用评级的一部分,而且假定联合国具备出售债券所必须的投资级信用资质。报告表 5 显示了基于三个评级类别得出的指示性 30 年应纳税固定利率(Aa/AA 级为 5.75%, A/A 级为 6.2%, Baa/BBB 级为 6.95%),其中使用了现行利率,并假设自 2016 年 1 月 1 日预期筹资日起上涨 75 个基点。秘书长指出,这些利率的依据是与美国 30 年长期国库债券利率的“利差”,估算时使用纽约近期发行的应纳税市政债券的结果作为指导。自 2016 年起的利率上涨估计数是基于国债预测利率的中位共识值得出的。秘书长还指出,为了进行此项研究,在计算项目费用时采用假设的 A/A 中等评级类别;如果是 Baa/BBB 级,则项目费用总额在整个项目周期内将增加大约 2 亿美元。行预咨委会注意到,在计算 30 年固定利率时采用的 A/A 中等评级类别是指示性的,秘书长没有说明若采用 Aa/AA 评级类别,估计数会是多少,在这种情况下,项目费用总额会减少。

### 第三方融资备选方案

63. 秘书长说,假设 DC-5 的债券结构是通过联合国开发公司渠道发行的应纳税的长期固定利率债券(同上,第 56 段)。行预咨委会经询问获悉,渠道一词指的是联合国开发公司是发行债券和向债权人付款的法律实体,而联合国将承担所有费用(按照联合国开发公司章程,该公司拥有代表联合国发行债券的特殊权利)。关于信用评级,行预咨委会经询问获悉,开发公司的信用评级没有考虑到在 DC-5 备选方案下拟议的筹资机制,因为该公司不为债券背书,也不会用纽约市或纽约州拥有的任何资产作为债券抵押物。由于所有项目费用均由联合国承担,在确定债券的利率和其他条件时,只考虑联合国的信用评级。但是,除了联合国的信用评级,债券发行人还会考虑与项目本身有关的其他问题,包括联合国开发公司将以何种方式管理该项目、该公司与联合国之间的关系以及在决策和项目风险管理方面的作用和责任设置。

64. 在这方面,行预咨委会从秘书长报告第 26 段中注意到,虽然选项 2(由第三方融资在北草坪建一座楼)最初被视为可行的方案,但秘书处现在获悉,考虑到联合国享有的特权和豁免及其法律地位,本组织难以为建设工程融资做出商业借贷

安排。联合国无法提供抵押物，供债券发行人在出现违约情况时予以没收。因此，此类贷款安排没有金融市场，秘书长认为该选项不具备商业可行性。由于这些原因，选项 2 被认为不可行，因此没有进一步详细分析。

65. 关于选项 2，行预咨委会要求说明是否可将联合国作出的保证视为一种担保品，并获悉，在关于长期办公房地的研究中，房地产和金融顾问告知，商业贷款人不大可能将联合国的保证视为担保品。鉴于不具备商业可行性，秘书长没有与具体开发商接洽，以联合国的保证为基础征寻其是否有意为选项 2 做出商业借贷安排。从商业角度讲，首先必须有一个或多个会员国同意担保贷款，联合国才有可能满足商业贷款人的要求。

66. 关于选项 2 和 3 的利率，行预咨委会经询问获悉，预计 DC-5 方案下的利率更低，可给联合国带来益处。根据大会就重大资本支出项目排序问题作出的指示，选项 2 需要等待战略遗产计划完成，届时预期利率已上升。行预咨委会还获悉，秘书处已被告知，考虑到本组织享有的特权和豁免，对在联合国拥有的土地上投资兴建项目的商业贷款人而言，联合国的保证不足以作为担保品，因此，对于这一选项，预期利率会高很多。

67. 行预咨委会重申其观点，即应进一步研究和探讨是否有可能通过第三方融资建造新楼。行预咨委会还重申其观点，即在目前阶段不宜排除第三方融资备选方案，因为秘书长尚未与第三方接触，以确定能否获得融资，而如果可以获得，将提议的备选办法对本组织是否可行。因此，行预咨委会认为，应请秘书长探讨第三方融资的选项(A/67/788，第 30 段)。

#### 2014-2015 年所需资源

68. 秘书长称，在正在审议的选项中，仅选项 3(DC-5 大楼)在 2014-2015 两年期需要专门的资源。这将包括在中央支助事务厅内设立一个小型联络小组，负责与联合国开发公司进行协调。如果大会决定实施选项 3，秘书处将另行提交资源请求(A/68/734，第 66 段)。行预咨委会经询问获悉，据估计，选项 3 下的小型联络小组需要经费 157 万美元，用于 5 名工作人员在 2014-2015 两年期工作 18 个月。直到 2018 年底移交和入住 DC-5 大楼后，才不再需要该小组。该小组的拟议人员组成将包括：一名高级项目协调员(D-1)；一名项目协调员-建筑和规划(P-5)；一名项目协调员-工程(P-4)；一名协理项目建筑师(P-3)；一名行政助理(一般事务(其他职等))。

69. 选项 1 将需要设立一个专门的项目小组，直接负责设计和施工进度。这一小组将由具备管理基本建设项目专业知识的高素质工作人员组成，包括建筑师、工程师、费用规划师和行政工作人员。在真正实施项目前不需要专门的资源。出于规划的目的，这些资源估计数都载入财务模式，但并未详细说明(同上，第 67 段)。

## 五. 其他事项

### 就选项 3 与联合国开发公司的谈判

70. 行预咨委会要求提供资料，说明自 2013 年以来为使选项 3 一直可行而与联合国开发公司谈判的结果(见大会第 67/254 号决议，第三节，第 10 段)。行预咨委会获悉，谈判涵盖了下列议题：

(a) 《谅解备忘录》所需订正，涉及联合国秘书处的人员编制以及参与的基金和方案的重大变动；

(b) 有关发行债券的事项，包括必须获得联合国信用评级、联合国开发公司作为“渠道”发行者的角色、预测利率、费用和时间表；

(c) 有关 DC-1 和 DC-2 现有租约的事项；

(d) DC-5 号大楼的租赁条款，包括租期结束时的所有权期限和条件；

(e) 设计和建筑活动的协调协议。协调协议载有联合国开发公司和联合国在项目执行的所有方面(特别是时间表和费用控制方面)的角色和职责。

71. 行预咨委会建议，在大会审议秘书长的报告(A/68/734)时，向其提供关于与联合国开发公司谈判的最新资料。

### 达格·哈马舍尔德图书馆和南配楼

72. 秘书长在其报告(A/68/734)的第 64 段中指出，出于规划目的，关于现有的达格·哈马舍尔德图书馆和南配楼未来发展的一些假设列入长期办公房地需求研究，这些假设源自秘书长关于基本建设总计划执行情况的第十一次年度进展报告(A/68/352)。他还表示，当前研究假设南配楼和达格·哈马舍尔德图书馆大楼的功用将作以下的长期安置：(a) 对于北草坪或DC-5 选项而言，上述功用将被安置在大楼内。(b) 对于维持现状的选项，中期选项将无限期延续(同上，第 65 段)。

73. 行预咨委会回顾，大会曾回顾行预咨委会报告(A/68/551)第 50 段，并请秘书长向大会第六十八届会议续会第一期会议提交其中要求的资料，包括就与总部长期办公空间并无关联的南配楼和图书馆楼的地址和功能提出可行的替代方案，所提方案不以罗斯福快速路第 42 街匝道的去留为前提(见大会第 68/247 号决议，第四节，第 7 段)。行预咨委会重申认为，秘书长提出的是作为临时解决办法的其他替代方案，未能满足大会需要与总部长期办公空间并无关联的可行替代方案的要求。因此，行预咨委会不建议大会核准秘书长提议的作为临时解决办法的额外替代方案；因此，行预咨委会建议大会请秘书长依照大会第 68/247 号决议的要求(A/68/797，第 32 段)，提出新的提案。

## 美国铝业大厦的出售

74. 行预咨委会询问，在出售美国铝业大厦(位于联合国广场 866 号)之前，是否有供应商等联系联合国秘书处，随后，约两年前，该楼业主曾接触本组织，询问出售可能性。秘书长称，当时可用的办公空间不足以满足本组织的需要，因为房间格局较小、分散。如要符合当时的联合国空间规划准则，被较大的部厅有效使用，需要大量资本投资。另外，当时，安全和安保部就该楼的地下停车场和住宅使用问题提出了关切。行预咨委会注意到，美国铝业大厦的出售发生在秘书长提交关于联合国总部 2014-2034 年办公房地需求的可行性研究的报告(A/66/349)之后。行预咨委会遗憾地指出，秘书长没有把这一问题提请大会注意并寻求指导。

## 六. 意见和建议

75. 关于联合国总部 2014-2034 年长期办公房地需求，有待大会采取的行动载于报告(A/68/734)第 68 段。

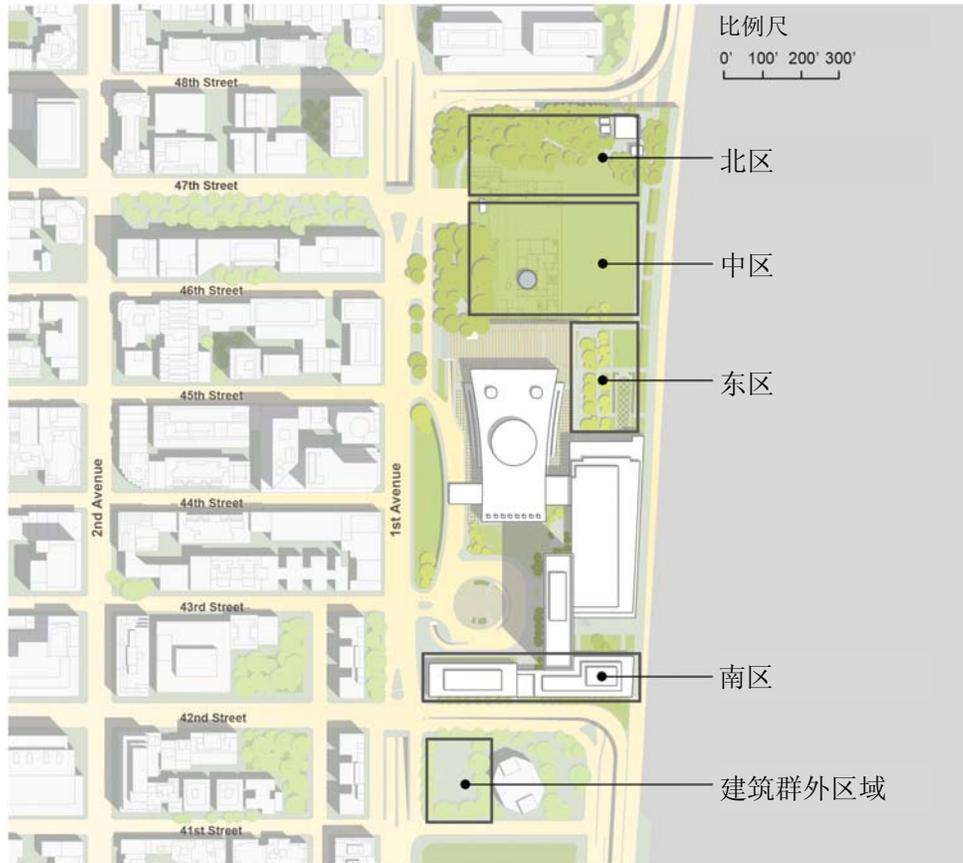
76. 如上文第 37 段所述，行预咨委会询问大会至少需要作何决定以使 DC-5 选项可行，并获悉，如果大会希望采用选项 3，必须在大会第六十八届会议续会第一期会议上在原则上将选项 3 核准为最优方案。行预咨委会还获悉，依照大会提供的关于主要资本支出项目先后顺序的指导，只能在完成战略遗产计划之后，才能执行选项 1(会员国特别摊款的北草坪)；选项 4(维持现状，继续租赁房地)不需要大会立即作决定，因为可以按优惠价格将 DC-1 和 DC-2 的租期延至 2023 年。

77. 行预咨委会指出，秘书长认为可行的三个选项均出自其先前关于扩大可行性研究的报告(其中共有四个选项；见 A/67/720)，其新的报告(A/68/734)中的另外六个选项均被认为不可行，在进一步审议和分析中亦无结果。委员会认为，秘书长应充分考虑更多选项和另外筹资机会。其中一些或一组或可证明是可行的。委员会仍认为，其他选项，包括但不限于秘书长认为可行的选项，应保持进一步制定和审议(见 A/67/788，第 53 段)。

78. 根据其在本报告中的意见和建议，行预咨委会此时无法建议大会审议任何选项。在不影响大会就依据每个选项 2014-2034 年总部办公空间需求做出任何决定的情况下，并鉴于选项 3 的时间敏感性，委员会建议大会表示明确意愿，让秘书长继续与联合国开发公司谈判，以确保选项 3 仍然可行。委员会重申其观点：如果大会授予秘书长谈判权力，则应指所有选项(A/67/788，第 53 段)，已取得本组织最大利益。

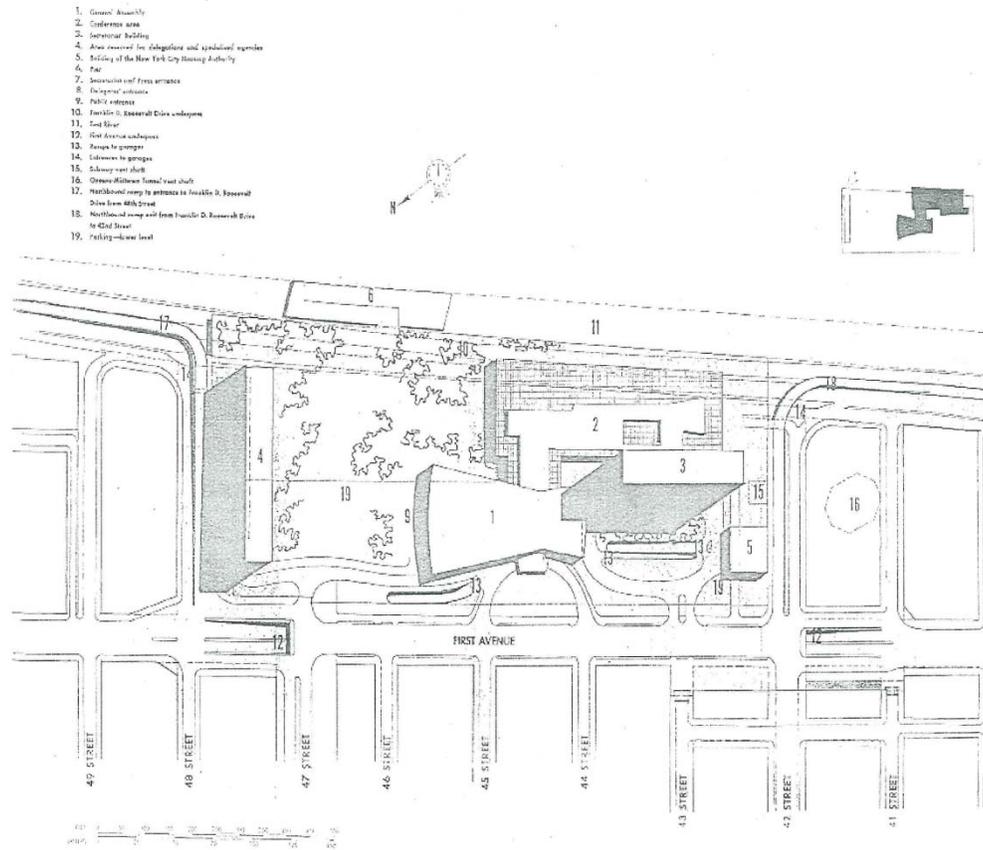
# 附件一

## 为未来发展而评估的地块



附件二

1947 年原始设计中的北草坪会议大楼<sup>a</sup>



<sup>a</sup> 摘自 A/67/788, 附件。

附件三

代表团和专门机构用楼<sup>a</sup>



**Buildings for Delegations and Specialized Agencies<sup>a</sup>**

These two groups must enter into the planning now although their requirements are necessarily still far from being precisely determined. Their combined personnel will, in time, equal that of even a much enlarged Secretariat. Eventually, they will need Committee rooms of their own but for some time it will be possible, by judicious scheduling, to make available to them the meeting facilities of the conference area. Similarly, in the early stages of site development, their personnel will find office space in the Secretariat Building.

**Delegations**

On the basis of estimated requirements submitted by the already established permanent delegations of Member States, 70 delegations (the planning figure adopted) would employ approximately 2,400 people.

	Space Requirements— Square Feet	
EXECUTIVE OFFICES.....	123,000	
PRIVATE OFFICES.....	121,000	
OPEN OFFICES.....	94,000	
115 CONFERENCE ROOMS.....	89,000	
STORAGE, ETC.....	59,000	
RESTAURANT (SEATING 200) AND CAFETERIA (FOR 500).....	11,200	
KITCHEN.....	6,000	
<b>TOTAL</b>		<b>503,200</b>

**Specialized Agencies**

Certain specialized agencies may establish their international headquarters on the site; and others may wish to maintain only liaison offices here. Ample space has been reserved at the north end of the site for those agencies which may eventually come to New York. The total personnel involved in this arrangement might be approximately 2,500. The buildings must be planned with extreme flexibility to allow for indefinite future expansion.

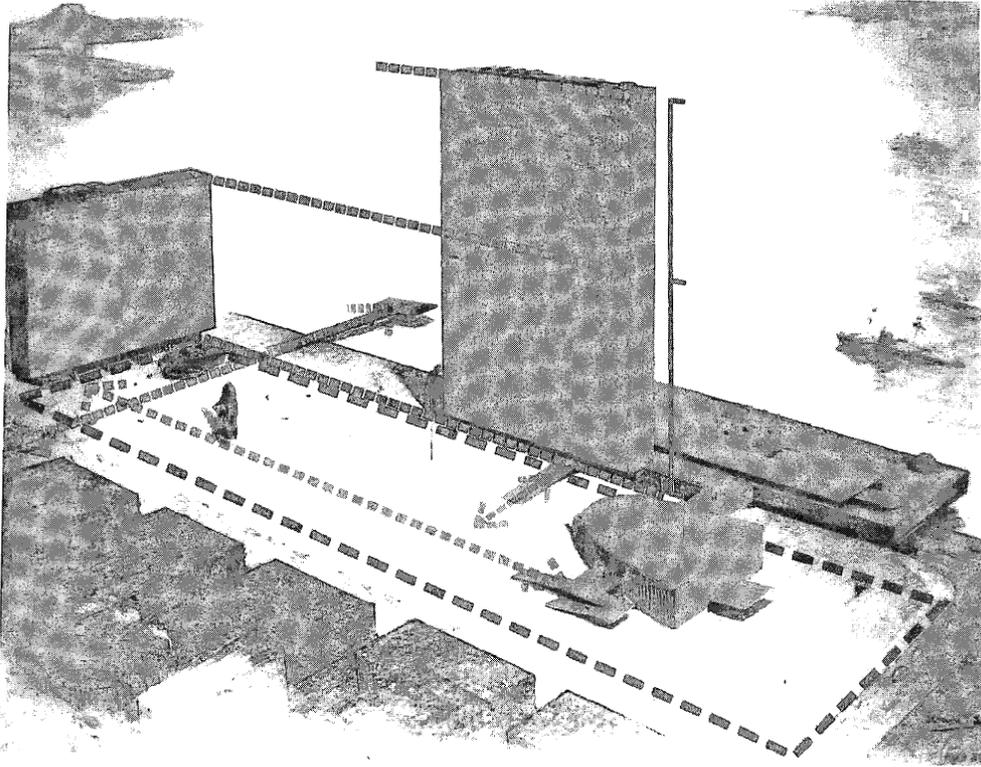
CONFERENCE AREAS FOR INTERNATIONAL HEADQUARTERS.....	54,500	
SECRETARIAT AREAS FOR INTERNATIONAL HEADQUARTERS.....	346,200	
LIAISON OFFICES FOR SPECIALIZED AGENCIES AND NON-GOVERNMENTAL ORGANIZATIONS.....	27,500	
RESTAURANTS, CAFETERIAS, AND KITCHENS.....	17,900	
<b>TOTAL</b>		<b>446,100</b>

Their libraries would be housed in the central library.

<sup>a</sup> 摘自 A/311, 第 23 页。

附件四

关于北草坪的考虑



奥斯卡·尼迈耶提议的计划 32 显示，在一个开放平面的每个建筑。

## 附件五

当前租约的具体情况<sup>a</sup>

联合国租赁房产	地址	租约终止日期	续约可能性	当前每年租金 (美元)	平方英尺
阿尔巴诺(Albano)大楼	305 East 46th Street	2017年7月	否	9 689 708	187 060
美国铝业(Alcoa)大厦	866 United Nations Plaza (portion of second, third and sixth floors)	2015年7月	是	1 511 405	30 845
每日新闻(Daily News)大楼	220 East 42nd Street	2017年4月	否	2 168 588	31 891
法尔基(Falchi)大楼	31-00 47th Avenue, Long Island City	2024年9月	否	730 989	50 413
FF 大楼	304 East 45th Street	2017年4月	否	6 809 729	138 381
创新箱包大楼	300 East 42nd Street	2018年9月	是	7 751 401	132 602
JFK 货物大楼	Cargo building No. 66, John F. Kennedy International Airport	2014年12月	否	11 230	180
新泽西数据中心	3 Corporate Place, Piscataway, New Jersey	2014年6月	否	633 716	3 185
DC1	1 United Nations Plaza	2018年3月	是	10 074 008	196 566
DC2	2 United Nations Plaza	2018年3月	是	11 780 416	312 064
联合国联邦信用合作社(法院广场)	24-01 44th Road, Long Island City	2018年4月	是	2 886 384	79 079

<sup>a</sup> 另见 A/68/734，附件一，备选方案 4：维持现状。

## 附件六

选项 1 和 3 的成本细目<sup>a</sup>

(美元)

	选项 1: 北草坪	选项 3: DC-5
<b>购置土地成本</b>	–	<b>113 000 000</b>
<b>硬成本</b>		
基础建筑施工	534 723 000	540 404 000
连接总部的隧道	–	2 500 000
安全连接	250 000	150 000
火警连接	–	100 000
基础建筑升级	218 621 439	101 152 911
基础建筑应急	45 080 529	46 273 657
<b>小计</b>	<b>798 674 968</b>	<b>690 580 568</b>
<b>住户改善成本</b>		
装修施工	191 318 000	191 318 000
装修软成本	24 202 000	21 810 000
设计	300 000	300 000
家具经理	300 000	300 000
搬迁协调员	600 000	600 000
家具搬迁	1 250 000	1 250 000
家具、装置和设备	45 916 000	45 919 000
装修升级和应急	120 261 000	44 876 343
<b>小计</b>	<b>384 147 000</b>	<b>306 373 343</b>
<b>软成本</b>		
基础建筑	82 116 000	56 000 000
升级	53 587 032	10 482 089
<b>小计</b>	<b>135 703 032</b>	<b>66 482 089</b>
<b>融资成本</b>	–	<b>303 240 036</b>
<b>项目成本共计</b>	<b>1 318 525 000</b>	<b>1 479 676 036</b>

<sup>a</sup> 基于对自 2014 年至施工结束期间通胀和费用上升的相同假设。

## 附件七

选项 1 和 3 的细目，不包括用于新大楼里提供估计为 20% 的空间安置达格·哈马舍尔德图书馆大楼和南配楼的功用的费用成本

	选项 1, 北草坪, 面积减少 20%	选项 3, DC-5, 面积减少 20%	选项 1, 北草坪, 2018 年交付
<b>土地购置成本</b>	—	<b>113 000 000</b>	—
<b>硬成本</b>			
基础建筑施工	470 736 240	475 404 000	534 723 000
连接总部的隧道	—	2 500 000	—
安全连接	250 000	150 000	250 000
火警连接	—	100 000	—
基础建筑升级	196 164 344	80 087 580	31 816 311
基础建筑应急	45 637 333	49 127 045	44 924 702
<b>小计</b>	<b>712 787 917</b>	<b>607 368 625</b>	<b>611 714 013</b>
<b>住户改善成本</b>			
装修施工	158 318 000	158 318 000	191 318 000
装修软成本	21 781 800	21 781 800	24 202 000
设计	300 000	300 000	300 000
家具经理	300 000	300 000	300 000
搬迁协调员	600 000	600 000	600 000
家具搬迁	1 250 000	1 250 000	1 250 000
家具、装置和设备	36 732 800	36 732 800	45 916 000
装修升级	108 234 900	33 864 300	28 276 885
<b>小计</b>	<b>327 517 500</b>	<b>253 146 900</b>	<b>292 162 885</b>
<b>软成本</b>			
基础建筑	73 904 400	50 400 000	82 116 000
升级	50 258 423	24 363 448	24 974 990
<b>小计</b>	<b>124 162 823</b>	<b>74 763 448</b>	<b>107 090 990</b>
<b>融资成本</b>	—	<b>213 425 414</b>	—
<b>项目成本共计</b>	<b>1 164 468 240</b>	<b>1 261 704 386</b>	<b>1 010 967 888</b>

<sup>a</sup> 基于对自 2016 年起两个选项的通胀和成本上升的相同假设。

## 附件八

## 2013 至 2064 年选项 1、3 和 4 在三种人员规模预测下的逐年财务分析

## A. 北草坪摊款：不增加

(美元)

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014 年 1-12 月	-	-	56 001 129	-	-	-	56 001 129	-	56 001 129
2015 年 1-12 月	-	-	57 091 611	-	-	-	57 091 611	-	57 091 611
2016 年 1-12 月	-	-	59 983 172	-	-	-	59 983 172	-	59 983 172
2017 年 1-12 月	-	-	53 606 056	-	-	-	53 606 056	-	53 606 056
2018 年 1-12 月	-	-	58 260 091	-	-	-	58 260 091	-	58 260 091
2019 年 1-12 月	-	-	64 852 210	-	-	-	64 852 210	-	64 852 210
2020 年 1-12 月	-	-	65 813 464	-	-	-	65 813 464	-	65 813 464
2021 年 1-12 月	-	-	66 803 556	-	-	-	66 803 556	-	66 803 556
2022 年 1-12 月	-	47 496 061	69 446 681	-	-	-	69 446 681	47 496 061	116 942 742
2023 年 1-12 月	-	47 496 061	82 324 421	-	-	-	82 324 421	47 496 061	129 820 482
2024 年 1-12 月	-	279 795 292	82 437 928	-	-	-	82 437 928	279 795 292	362 233 220
2025 年 1-12 月	-	375 832 042	82 554 839	-	-	-	82 554 839	375 832 042	458 386 882
2026 年 1-12 月	48 054 702	567 905 542	-	-	8 409 355	98 200 513	56 464 057	666 106 055	722 570 112
2027 年 1-12 月	49 100 785	-	-	-	38 343 047	-	87 443 833	-	87 443 833
2028 年 1-12 月	50 178 251	-	-	-	44 833 694	-	95 011 946	-	95 011 946
2029 年 1-12 月	51 288 042	-	-	-	45 477 787	-	96 765 829	-	96 765 829
2030 年 1-12 月	52 431 125	-	-	-	46 141 203	-	98 572 328	-	98 572 328
2031 年 1-12 月	53 608 502	-	-	-	50 343 709	-	103 952 211	-	103 952 211
2032 年 1-12 月	54 821 199	-	-	-	51 047 527	-	105 868 726	-	105 868 726
2033 年 1-12 月	56 070 278	-	-	-	51 772 459	-	107 842 737	-	107 842 737
2034 年 1-12 月	57 356 828	-	-	-	52 519 139	-	109 875 967	-	109 875 967

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2035年1-12月	58 681 976	-	-	-	53 288 220	-	111 970 195	-	111 970 195
2036年1-12月	60 046 877	-	-	-	57 951 480	-	117 998 357	-	117 998 357
2037年1-12月	61 452 726	-	-	-	58 767 397	-	120 220 124	-	120 220 124
2038年1-12月	62 900 751	-	-	-	59 607 792	-	122 508 543	-	122 508 543
2039年1-12月	64 392 216	-	-	-	60 473 399	-	124 865 615	-	124 865 615
2040年1-12月	65 928 425	-	-	-	61 364 974	-	127 293 399	-	127 293 399
2041年1-12月	67 510 720	-	-	-	62 498 207	-	130 008 927	-	130 008 927
2042年1-12月	69 140 484	-	-	-	63 425 116	-	132 565 600	-	132 565 600
2043年1-12月	70 819 141	-	-	-	64 379 832	-	135 198 973	-	135 198 973
2044年1-12月	72 548 158	-	-	-	65 363 190	-	137 911 348	-	137 911 348
2045年1-12月	74 329 045	-	-	-	66 376 049	-	140 705 094	-	140 705 094
2046年1-12月	76 163 359	-	-	-	72 476 228	-	148 639 586	-	148 639 586
2047年1-12月	78 052 702	-	-	-	73 550 770	-	151 603 472	-	151 603 472
2048年1-12月	79 998 726	-	-	-	74 657 548	-	154 656 273	-	154 656 273
2049年1-12月	82 003 130	-	-	-	75 797 529	-	157 800 659	-	157 800 659
2050年1-12月	84 067 666	-	-	-	76 971 710	-	161 039 376	-	161 039 376
2051年1-12月	86 194 139	-	-	-	83 269 581	-	169 463 720	-	169 463 720
2052年1-12月	88 384 405	-	-	-	84 515 270	-	172 899 675	-	172 899 675
2053年1-12月	90 640 380	-	-	-	85 798 329	-	176 438 709	-	176 438 709
2054年1-12月	92 964 034	-	-	-	87 119 880	-	180 083 913	-	180 083 913
2055年1-12月	95 357 397	-	-	-	88 481 077	-	183 838 474	-	183 838 474
2056年1-12月	97 822 562	-	-	-	96 679 207	-	194 501 769	-	194 501 769
2057年1-12月	100 361 681	-	-	-	98 123 301	-	198 484 982	-	198 484 982
2058年1-12月	102 976 974	-	-	-	99 610 718	-	202 587 692	-	202 587 692
2059年1-12月	105 670 726	-	-	-	101 142 758	-	206 813 484	-	206 813 484
2060年1-12月	108 445 290	-	-	-	102 720 759	-	211 166 049	-	211 166 049
2061年1-12月	111 303 091	-	-	-	111 184 571	-	222 487 663	-	222 487 663

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2062年1-12月	114 246 627	-	-	-	112 858 673	-	227 105 299	-	227 105 299
2063年1-12月	(922 670 463)	-	-	-	114 582 997	-	(808 087 466)	-	(808 087 466)
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2066年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>1 872 600 000</b>	<b>1 318 500 000</b>	<b>799 200 000</b>	<b>0</b>	<b>2 701 900 000</b>	<b>98 200 000</b>	<b>5 373 700 000</b>	<b>1 416 700 000</b>	<b>6 790 500 000</b>
<b>2014年净现值3%</b>	<b>873 100 000</b>	<b>924 200 000</b>	<b>653 500 000</b>	<b>0</b>	<b>1 010 200 000</b>	<b>66 900 000</b>	<b>2 536 700 000</b>	<b>991 100 000</b>	<b>3 527 800 000</b>

## B. DC-5——不增加

(美元)

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其他租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014年1-12月	-	-	56 001 129	-	-	-	56 001 129	-	56 001 129
2015年1-12月	-	-	57 681 163	-	-	-	57 681 163	-	57 681 163
2016年1-12月	-	-	59 411 598	-	-	-	59 411 598	-	59 411 598
2017年1-12月	-	-	61 193 946	-	-	-	61 193 946	-	61 193 946
2018年1-12月	153 064 881	-	-	-	7 081 005	86 088 057	160 145 886	86 088 057	246 233 943
2019年1-12月	153 716 766	-	-	-	30 036 647	-	183 753 412	-	183 753 412
2020年1-12月	154 388 207	-	-	-	35 025 565	-	189 413 772	-	189 413 772
2021年1-12月	155 079 791	-	-	-	35 534 018	-	190 613 809	-	190 613 809
2022年1-12月	155 792 123	-	-	-	36 057 724	-	191 849 848	-	191 849 848
2023年1-12月	150 013 008	-	-	-	39 294 307	-	189 307 315	-	189 307 315
2024年1-12月	150 768 721	-	-	-	39 849 907	-	190 618 628	-	190 618 628
2025年1-12月	151 547 106	-	-	-	40 422 175	-	191 969 281	-	191 969 281
2026年1-12月	152 348 842	-	-	-	41 011 611	-	193 360 453	-	193 360 453
2027年1-12月	153 174 630	-	-	-	41 618 731	-	194 793 360	-	194 793 360
2028年1-12月	154 025 191	-	-	-	45 210 945	-	199 236 136	-	199 236 136
2029年1-12月	154 901 270	-	-	-	45 855 038	-	200 756 307	-	200 756 307
2030年1-12月	155 803 631	-	-	-	46 518 453	-	202 322 084	-	202 322 084
2031年1-12月	156 733 062	-	-	-	47 201 771	-	203 934 833	-	203 934 833
2032年1-12月	157 690 377	-	-	-	47 905 589	-	205 595 966	-	205 595 966
2033年1-12月	158 676 411	-	-	-	49 779 244	-	208 455 655	-	208 455 655
2034年1-12月	159 692 026	-	-	-	50 510 955	-	210 202 981	-	210 202 981
2035年1-12月	160 738 110	-	-	-	51 264 617	-	212 002 726	-	212 002 726
2036年1-12月	161 815 576	-	-	-	52 040 889	-	213 856 464	-	213 856 464
2037年1-12月	162 925 366	-	-	-	52 840 449	-	215 765 814	-	215 765 814
2038年1-12月	164 068 449	-	-	-	57 655 986	-	221 724 435	-	221 724 435

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其他租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	165 245 826	-	-	-	58 504 239	-	223 750 065	-	223 750 065
2040年1-12月	166 458 523	-	-	-	59 377 940	-	225 836 463	-	225 836 463
2041年1-12月	167 707 602	-	-	-	60 277 852	-	227 985 453	-	227 985 453
2042年1-12月	168 994 153	-	-	-	61 204 761	-	230 198 913	-	230 198 913
2043年1-12月	170 319 300	-	-	-	66 176 359	-	236 495 659	-	236 495 659
2044年1-12月	171 684 202	-	-	-	67 159 717	-	238 843 918	-	238 843 918
2045年1-12月	173 090 051	-	-	-	68 172 575	-	241 262 626	-	241 262 626
2046年1-12月	109 287 667	-	-	-	69 215 820	-	178 503 487	-	178 503 487
2047年1-12月	61 841 326	-	-	-	70 290 362	-	132 131 687	-	132 131 687
2048年1-12月	63 377 535	-	-	-	76 762 041	-	140 139 576	-	140 139 576
2049年1-12月	64 959 830	-	-	-	77 902 023	-	142 861 852	-	142 861 852
2050年1-12月	66 589 594	-	-	-	79 076 203	-	145 665 797	-	145 665 797
2051年1-12月	68 268 251	-	-	-	80 285 610	-	148 553 860	-	148 553 860
2052年1-12月	69 997 268	-	-	-	81 531 298	-	151 528 566	-	151 528 566
2053年1-12月	71 778 155	-	-	-	88 212 710	-	159 990 865	-	159 990 865
2054年1-12月	73 612 469	-	-	-	89 534 261	-	163 146 729	-	163 146 729
2055年1-12月	75 501 812	-	-	-	90 895 458	-	166 397 270	-	166 397 270
2056年1-12月	77 447 836	-	-	-	92 297 491	-	169 745 327	-	169 745 327
2057年1-12月	79 452 240	-	-	-	93 741 586	-	173 193 825	-	173 193 825
2058年1-12月	81 516 776	-	-	-	102 438 982	-	183 955 758	-	183 955 758
2059年1-12月	83 643 249	-	-	-	103 971 021	-	187 614 270	-	187 614 270
2060年1-12月	85 833 515	-	-	-	105 549 022	-	191 382 538	-	191 382 538
2061年1-12月	88 089 490	-	-	-	107 174 363	-	195 263 853	-	195 263 853
2062年1-12月	90 413 144	-	-	-	108 848 464	-	199 261 608	-	199 261 608
2063年1-12月	(1 987 091 54)	-	-	-	117 827 723	-	(1 869 263 631)	-	(1 869 263 631)
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其他租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>3 785 000 000</b>	<b>0</b>	<b>234 300 000</b>	<b>0</b>	<b>2 969 100 000</b>	<b>86 100 000</b>	<b>6 988 400 000</b>	<b>86 100 000</b>	<b>7 074 500 000</b>
<b>2014 年净现值 3%</b>	<b>2 570 500 000</b>	<b>0</b>	<b>217 500 000</b>	<b>0</b>	<b>1 220 400 000</b>	<b>74 300 000</b>	<b>4 008 400 000</b>	<b>74 300 000</b>	<b>4 082 600 000</b>

## C. 维持现状——不增加

(美元)

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014年1-12月	-	-	56 001 129	-	-	-	56 001 129	-	56 001 129
2015年1-12月	-	-	57 681 163	-	-	-	57 681 163	-	57 681 163
2016年1-12月	-	-	59 411 598	-	-	-	59 411 598	-	59 411 598
2017年1-12月	-	-	61 193 946	-	-	-	61 193 946	-	61 193 946
2018年1-12月	-	-	52 915 891	31 728 407	-	-	52 915 891	31 728 407	84 644 298
2019年1-12月	-	-	54 503 367	-	-	-	54 503 367	-	54 503 367
2020年1-12月	-	-	56 138 468	-	-	-	56 138 468	-	56 138 468
2021年1-12月	-	-	57 822 623	-	-	-	57 822 623	-	57 822 623
2022年1-12月	-	-	59 557 301	-	-	-	59 557 301	-	59 557 301
2023年1-12月	-	-	-	-	28 891 707	317 924 325	28 891 707	317 924 325	346 816 032
2024年1-12月	-	-	-	-	131 611 943	-	131 611 943	-	131 611 943
2025年1-12月	-	-	-	-	146 845 547	-	146 845 547	-	146 845 547
2026年1-12月	-	-	-	-	148 929 180	-	148 929 180	-	148 929 180
2027年1-12月	-	-	-	-	151 075 322	-	151 075 322	-	151 075 322
2028年1-12月	-	-	-	-	164 682 536	-	164 682 536	-	164 682 536
2029年1-12月	-	-	-	-	166 959 378	-	166 959 378	-	166 959 378
2030年1-12月	-	-	-	-	169 304 525	-	169 304 525	-	169 304 525
2031年1-12月	-	-	-	-	171 720 027	-	171 720 027	-	171 720 027
2032年1-12月	-	-	-	-	174 207 994	-	174 207 994	-	174 207 994
2033年1-12月	-	-	-	-	189 306 955	-	189 306 955	-	189 306 955
2034年1-12月	-	-	-	-	191 946 439	-	191 946 439	-	191 946 439
2035年1-12月	-	-	-	-	194 665 108	-	194 665 108	-	194 665 108
2036年1-12月	-	-	-	-	197 465 336	-	197 465 336	-	197 465 336
2037年1-12月	-	-	-	-	200 349 572	-	200 349 572	-	200 349 572
2038年1-12月	-	-	-	-	199 979 536	-	199 979 536	-	199 979 536

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	-	-	-	-	202 979 800	-	202 979 800	-	202 979 800
2040年1-12月	-	-	-	-	206 070 072	-	206 070 072	-	206 070 072
2041年1-12月	-	-	-	-	209 253 052	-	209 253 052	-	209 253 052
2042年1-12月	-	-	-	-	212 531 522	-	212 531 522	-	212 531 522
2043年1-12月	-	-	-	-	231 807 944	-	231 807 944	-	231 807 944
2044年1-12月	-	-	-	-	235 286 073	-	235 286 073	-	235 286 073
2045年1-12月	-	-	-	-	238 868 545	-	238 868 545	-	238 868 545
2046年1-12月	-	-	-	-	242 558 491	-	242 558 491	-	242 558 491
2047年1-12月	-	-	-	-	246 359 136	-	246 359 136	-	246 359 136
2048年1-12月	-	-	-	-	266 272 536	-	266 272 536	-	266 272 536
2049年1-12月	-	-	-	-	270 304 640	-	270 304 640	-	270 304 640
2050年1-12月	-	-	-	-	274 457 708	-	274 457 708	-	274 457 708
2051年1-12月	-	-	-	-	278 735 367	-	278 735 367	-	278 735 367
2052年1-12月	-	-	-	-	283 141 356	-	283 141 356	-	283 141 356
2053年1-12月	-	-	-	-	309 047 256	-	309 047 256	-	309 047 256
2054年1-12月	-	-	-	-	313 721 569	-	313 721 569	-	313 721 569
2055年1-12月	-	-	-	-	318 536 113	-	318 536 113	-	318 536 113
2056年1-12月	-	-	-	-	323 495 092	-	323 495 092	-	323 495 092
2057年1-12月	-	-	-	-	328 602 841	-	328 602 841	-	328 602 841
2058年1-12月	-	-	-	-	355 364 785	-	355 364 785	-	355 364 785
2059年1-12月	-	-	-	-	360 783 596	-	360 783 596	-	360 783 596
2060年1-12月	-	-	-	-	366 364 972	-	366 364 972	-	366 364 972
2061年1-12月	-	-	-	-	372 113 788	-	372 113 788	-	372 113 788
2062年1-12月	-	-	-	-	378 035 069	-	378 035 069	-	378 035 069
2063年1-12月	-	-	-	-	412 850 431	-	412 850 431	-	412 850 431
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>515 200 000</b>	<b>31 700 000</b>	<b>9 865 500 000</b>	<b>317 900 000</b>	<b>10 380 700 000</b>	<b>349 700 000</b>	<b>10 730 400 000</b>
<b>2014 年净现值 3%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445 700 000</b>	<b>27 400 000</b>	<b>3 840 800 000</b>	<b>236 600 000</b>	<b>4 286 500 000</b>	<b>263 900 000</b>	<b>4 550 400 000</b>

## D. 北草坪摊款：增加 1.10%

(美元)

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014年1-12月	-	-	56 001 129	-	4 641 444	21 767 005	60 642 573	21 767 005	82 409 578
2015年1-12月	-	-	57 091 611	-	8 690 877	-	65 782 488	-	65 782 488
2016年1-12月	-	-	59 983 172	-	8 814 173	-	68 797 345	-	68 797 345
2017年1-12月	-	-	53 606 056	-	8 941 169	-	62 547 225	-	62 547 225
2018年1-12月	-	-	58 260 091	-	14 511 351	24 886 003	72 771 442	24 886 003	97 657 445
2019年1-12月	-	-	64 852 210	-	20 136 606	-	84 988 817	-	84 988 817
2020年1-12月	-	-	65 813 464	-	20 424 978	-	86 238 443	-	86 238 443
2021年1-12月	-	-	66 803 556	-	20 722 001	-	87 525 557	-	87 525 557
2022年1-12月	-	47 496 061	69 446 681	-	21 027 935	-	90 474 616	47 496 061	137 970 677
2023年1-12月	-	47 496 061	82 324 421	-	28 699 174	29 020 960	111 023 596	76 517 022	187 540 617
2024年1-12月	-	279 795 292	82 437 928	-	35 659 190	-	118 097 117	279 795 292	397 892 410
2025年1-12月	-	375 832 042	82 554 839	-	36 172 964	-	118 727 804	375 832 042	494 559 846
2026年1-12月	48 054 702	567 905 542	-	-	59 347 708	98 200 513	107 402 410	666 106 055	773 508 465
2027年1-12月	49 100 785	-	-	-	80 430 571	-	129 531 356	-	129 531 356
2028年1-12月	50 178 251	-	-	-	93 030 374	40 836 552	143 208 626	40 836 552	184 045 177
2029年1-12月	51 288 042	-	-	-	103 248 541	-	154 536 582	-	154 536 582
2030年1-12月	52 431 125	-	-	-	104 776 581	-	157 207 706	-	157 207 706
2031年1-12月	53 608 502	-	-	-	109 767 150	-	163 375 651	-	163 375 651
2032年1-12月	54 821 199	-	-	-	111 388 247	-	166 209 446	-	166 209 446
2033年1-12月	56 070 278	-	-	-	115 871 888	-	171 942 166	-	171 942 166
2034年1-12月	57 356 828	-	-	-	118 588 785	-	175 945 613	-	175 945 613
2035年1-12月	58 681 976	-	-	-	120 360 202	-	179 042 178	-	179 042 178
2036年1-12月	60 046 877	-	-	-	125 943 118	-	185 989 996	-	185 989 996
2037年1-12月	61 452 726	-	-	-	127 822 415	-	189 275 141	-	189 275 141
2038年1-12月	62 900 751	-	-	-	135 185 403	-	198 086 153	-	198 086 153

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	64 392 216	-	-	-	135 677 914	-	200 070 130	-	200 070 130
2040年1-12月	65 928 425	-	-	-	137 731 472	-	203 659 896	-	203 659 896
2041年1-12月	67 510 720	-	-	-	149 074 053	-	216 584 773	-	216 584 773
2042年1-12月	69 140 484	-	-	-	142 829 369	-	211 969 853	-	211 969 853
2043年1-12月	70 819 141	-	-	-	151 526 786	-	222 345 927	-	222 345 927
2044年1-12月	72 548 158	-	-	-	151 606 230	-	224 154 387	-	224 154 387
2045年1-12月	74 329 045	-	-	-	153 986 866	-	228 315 911	-	228 315 911
2046年1-12月	76 163 359	-	-	-	161 495 856	-	237 659 215	-	237 659 215
2047年1-12月	78 052 702	-	-	-	164 021 473	-	242 074 175	-	242 074 175
2048年1-12月	79 998 726	-	-	-	173 900 269	-	253 898 995	-	253 898 995
2049年1-12月	82 003 130	-	-	-	175 604 758	-	257 607 888	-	257 607 888
2050年1-12月	84 067 666	-	-	-	178 364 568	-	262 432 234	-	262 432 234
2051年1-12月	86 194 139	-	-	-	193 541 864	-	279 736 002	-	279 736 002
2052年1-12月	88 384 405	-	-	-	188 782 225	-	277 166 631	-	277 166 631
2053年1-12月	90 640 380	-	-	-	200 442 761	-	291 083 141	-	291 083 141
2054年1-12月	92 964 034	-	-	-	202 089 943	-	295 053 977	-	295 053 977
2055年1-12月	95 357 397	-	-	-	205 289 319	-	300 646 716	-	300 646 716
2056年1-12月	97 822 562	-	-	-	215 380 773	-	313 203 335	-	313 203 335
2057年1-12月	100 361 681	-	-	-	218 774 992	-	319 136 673	-	319 136 673
2058年1-12月	102 976 974	-	-	-	232 051 268	-	335 028 242	-	335 028 242
2059年1-12月	105 670 726	-	-	-	234 341 958	-	340 012 684	-	340 012 684
2060年1-12月	108 445 290	-	-	-	238 050 912	-	346 496 202	-	346 496 202
2061年1-12月	111 303 091	-	-	-	258 447 928	-	369 751 019	-	369 751 019
2062年1-12月	114 246 627	-	-	-	252 051 372	-	366 297 999	-	366 297 999
2063年1-12月	(922 670 463)	-	-	-	267 722 157	-	(654 948 306)	-	(654 948 306)
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>1 872 600 000</b>	<b>1 318 500 000</b>	<b>799 200 000</b>	<b>0</b>	<b>6 417 000 000</b>	<b>214 700 000</b>	<b>9 088 800 000</b>	<b>1 533 200 000</b>	<b>10 622 000 000</b>
<b>2014年净现值3%</b>	<b>873 100 000</b>	<b>924 200 000</b>	<b>653 500 000</b>	<b>0</b>	<b>2 494 500 000</b>	<b>157 300 000</b>	<b>4 021 000 000</b>	<b>1 081 500 000</b>	<b>5 102 500 000</b>

## E. DC-5: 增加 1.10%

(美元)

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014 年 1-12 月	-	-	56 001 129	-	4 641 444	21 767 005	60 642 573	21 767 005	82 409 578
2015 年 1-12 月	-	-	57 681 163	-	8 690 877	-	66 372 039	-	66 372 039
2016 年 1-12 月	-	-	59 411 598	-	8 814 173	-	68 225 771	-	68 225 771
2017 年 1-12 月	-	-	61 193 946	-	8 941 169	-	70 135 115	-	70 135 115
2018 年 1-12 月	153 064 881	-	-	-	32 830 544	108 699 195	185 895 425	108 699 195	294 594 620
2019 年 1-12 月	153 716 766	-	-	-	54 665 590	-	208 382 355	-	208 382 355
2020 年 1-12 月	154 388 207	-	-	-	55 444 578	-	209 832 785	-	209 832 785
2021 年 1-12 月	155 079 791	-	-	-	56 246 937	-	211 326 728	-	211 326 728
2022 年 1-12 月	155 792 123	-	-	-	57 073 366	-	212 865 489	-	212 865 489
2023 年 1-12 月	150 013 008	-	-	-	67 977 881	29 020 960	217 990 889	29 020 960	247 011 849
2024 年 1-12 月	150 768 721	-	-	-	75 490 090	-	226 258 811	-	226 258 811
2025 年 1-12 月	151 547 106	-	-	-	76 572 624	-	228 119 729	-	228 119 729
2026 年 1-12 月	152 348 842	-	-	-	77 687 634	-	230 036 475	-	230 036 475
2027 年 1-12 月	153 174 630	-	-	-	78 836 094	-	232 010 723	-	232 010 723
2028 年 1-12 月	154 025 191	-	-	-	94 758 665	40 836 552	248 783 856	40 836 552	289 620 407
2029 年 1-12 月	154 901 270	-	-	-	104 983 673	-	259 884 943	-	259 884 943
2030 年 1-12 月	155 803 631	-	-	-	106 518 761	-	262 322 392	-	262 322 392
2031 年 1-12 月	156 733 062	-	-	-	108 099 901	-	264 832 964	-	264 832 964
2032 年 1-12 月	157 690 377	-	-	-	109 728 476	-	267 418 853	-	267 418 853
2033 年 1-12 月	158 676 411	-	-	-	115 423 194	-	274 099 605	-	274 099 605
2034 年 1-12 月	159 692 026	-	-	-	118 168 020	-	277 860 046	-	277 860 046
2035 年 1-12 月	160 738 110	-	-	-	119 968 204	-	280 706 313	-	280 706 313
2036 年 1-12 月	161 815 576	-	-	-	121 822 393	-	283 637 969	-	283 637 969
2037 年 1-12 月	162 925 366	-	-	-	123 732 208	-	286 657 574	-	286 657 574
2038 年 1-12 月	164 068 449	-	-	-	132 887 960	-	296 956 410	-	296 956 410

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	165 245 826	-	-	-	135 835 970	-	301 081 795	-	301 081 795
2040年1-12月	166 458 523	-	-	-	137 928 650	-	304 387 173	-	304 387 173
2041年1-12月	167 707 602	-	-	-	136 788 347	-	304 495 948	-	304 495 948
2042年1-12月	168 994 153	-	-	-	139 000 430	-	307 994 583	-	307 994 583
2043年1-12月	170 319 300	-	-	-	151 400 834	-	321 720 134	-	321 720 134
2044年1-12月	171 684 202	-	-	-	155 087 618	-	326 771 819	-	326 771 819
2045年1-12月	173 090 051	-	-	-	157 504 821	-	330 594 872	-	330 594 872
2046年1-12月	109 287 667	-	-	-	159 994 540	-	269 282 207	-	269 282 207
2047年1-12月	61 841 326	-	-	-	162 558 951	-	224 400 277	-	224 400 277
2048年1-12月	63 377 535	-	-	-	175 636 263	-	239 013 798	-	239 013 798
2049年1-12月	64 959 830	-	-	-	179 588 252	-	244 548 082	-	244 548 082
2050年1-12月	66 589 594	-	-	-	182 390 453	-	248 980 047	-	248 980 047
2051年1-12月	68 268 251	-	-	-	182 204 013	-	250 472 263	-	250 472 263
2052年1-12月	69 997 268	-	-	-	185 176 868	-	255 174 135	-	255 174 135
2053年1-12月	71 778 155	-	-	-	201 813 908	-	273 592 063	-	273 592 063
2054年1-12月	73 612 469	-	-	-	206 768 637	-	280 381 106	-	280 381 106
2055年1-12月	75 501 812	-	-	-	210 017 156	-	285 518 968	-	285 518 968
2056年1-12月	77 447 836	-	-	-	213 363 131	-	290 810 966	-	290 810 966
2057年1-12月	79 452 240	-	-	-	216 809 485	-	296 261 725	-	296 261 725
2058年1-12月	81 516 776	-	-	-	234 384 298	-	315 901 075	-	315 901 075
2059年1-12月	83 643 249	-	-	-	239 695 441	-	323 338 690	-	323 338 690
2060年1-12月	85 833 515	-	-	-	243 461 365	-	329 294 881	-	329 294 881
2061年1-12月	88 089 490	-	-	-	243 210 804	-	331 300 294	-	331 300 294
2062年1-12月	90 413 144	-	-	-	247 206 073	-	337 619 217	-	337 619 217
2063年1-12月	(1 987 091 354)	-	-	-	269 564 864	-	(1 717 526 490)	-	(1 717 526 490)
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>3 785 000 000</b>	<b>0</b>	<b>234 300 000</b>	<b>0</b>	<b>6 687 400 000</b>	<b>200 300 000</b>	<b>10 706 700 000</b>	<b>200 300 000</b>	<b>10 907 000 000</b>
<b>2014 年净现值 3%</b>	<b>2 570 500 000</b>	<b>0</b>	<b>217 500 000</b>	<b>0</b>	<b>2 710 800 000</b>	<b>162 700 000</b>	<b>5 498 900 000</b>	<b>162 700 000</b>	<b>5 661 600 000</b>

## F. 维持现状：增加 1.10%

(美元)

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014 年 1-12 月	-	-	56 001 129	-	4 641 444	21 767 005	60 642 573	21 767 005	82 409 578
2015 年 1-12 月	-	-	57 681 163	-	8 690 877	-	66 372 039	-	66 372 039
2016 年 1-12 月	-	-	59 411 598	-	8 814 173	-	68 225 771	-	68 225 771
2017 年 1-12 月	-	-	61 193 946	-	8 941 169	-	70 135 115	-	70 135 115
2018 年 1-12 月	-	-	52 915 891	31 728 407	15 106 712	27 609 874	68 022 603	59 338 281	127 360 884
2019 年 1-12 月	-	-	54 503 367	-	21 273 240	-	75 776 608	-	75 776 608
2020 年 1-12 月	-	-	56 138 468	-	21 592 456	-	77 730 925	-	77 730 925
2021 年 1-12 月	-	-	57 822 623	-	21 921 249	-	79 743 871	-	79 743 871
2022 年 1-12 月	-	-	59 557 301	-	22 259 905	-	81 817 206	-	81 817 206
2023 年 1-12 月	-	-	-	-	101 186 213	343 937 911	101 186 213	343 937 911	445 124 124
2024 年 1-12 月	-	-	-	-	172 369 777	-	172 369 777	-	172 369 777
2025 年 1-12 月	-	-	-	-	175 100 013	-	175 100 013	-	175 100 013
2026 年 1-12 月	-	-	-	-	177 912 156	-	177 912 156	-	177 912 156
2027 年 1-12 月	-	-	-	-	180 808 663	-	180 808 663	-	180 808 663
2028 年 1-12 月	-	-	-	-	206 302 116	40 836 552	206 302 116	40 836 552	247 138 667
2029 年 1-12 月	-	-	-	-	218 381 628	-	218 381 628	-	218 381 628
2030 年 1-12 月	-	-	-	-	221 826 854	-	221 826 854	-	221 826 854
2031 年 1-12 月	-	-	-	-	225 375 436	-	225 375 436	-	225 375 436
2032 年 1-12 月	-	-	-	-	229 030 476	-	229 030 476	-	229 030 476
2033 年 1-12 月	-	-	-	-	247 084 084	-	247 084 084	-	247 084 084
2034 年 1-12 月	-	-	-	-	251 936 903	-	251 936 903	-	251 936 903
2035 年 1-12 月	-	-	-	-	255 908 321	-	255 908 321	-	255 908 321
2036 年 1-12 月	-	-	-	-	259 998 881	-	259 998 881	-	259 998 881
2037 年 1-12 月	-	-	-	-	264 212 158	-	264 212 158	-	264 212 158
2038 年 1-12 月	-	-	-	-	272 199 536	-	272 199 536	-	272 199 536

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	-	-	-	-	277 299 407	-	277 299 407	-	277 299 407
2040年1-12月	-	-	-	-	281 608 505	-	281 608 505	-	281 608 505
2041年1-12月	-	-	-	-	282 751 112	-	282 751 112	-	282 751 112
2042年1-12月	-	-	-	-	287 314 593	-	287 314 593	-	287 314 593
2043年1-12月	-	-	-	-	314 336 839	-	314 336 839	-	314 336 839
2044年1-12月	-	-	-	-	320 518 220	-	320 518 220	-	320 518 220
2045年1-12月	-	-	-	-	325 504 859	-	325 504 859	-	325 504 859
2046年1-12月	-	-	-	-	330 641 097	-	330 641 097	-	330 641 097
2047年1-12月	-	-	-	-	335 931 422	-	335 931 422	-	335 931 422
2048年1-12月	-	-	-	-	361 098 917	-	361 098 917	-	361 098 917
2049年1-12月	-	-	-	-	367 942 828	-	367 942 828	-	367 942 828
2050年1-12月	-	-	-	-	373 723 709	-	373 723 709	-	373 723 709
2051年1-12月	-	-	-	-	376 605 309	-	376 605 309	-	376 605 309
2052年1-12月	-	-	-	-	382 738 245	-	382 738 245	-	382 738 245
2053年1-12月	-	-	-	-	419 025 819	-	419 025 819	-	419 025 819
2054年1-12月	-	-	-	-	427 333 079	-	427 333 079	-	427 333 079
2055年1-12月	-	-	-	-	434 034 704	-	434 034 704	-	434 034 704
2056年1-12月	-	-	-	-	440 937 378	-	440 937 378	-	440 937 378
2057年1-12月	-	-	-	-	448 047 133	-	448 047 133	-	448 047 133
2058年1-12月	-	-	-	-	481 870 142	-	481 870 142	-	481 870 142
2059年1-12月	-	-	-	-	491 067 786	-	491 067 786	-	491 067 786
2060年1-12月	-	-	-	-	498 836 807	-	498 836 807	-	498 836 807
2061年1-12月	-	-	-	-	502 709 436	-	502 709 436	-	502 709 436
2062年1-12月	-	-	-	-	510 951 590	-	510 951 590	-	510 951 590
2063年1-12月	-	-	-	-	559 719 054	-	559 719 054	-	559 719 054
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>515 200 000</b>	<b>31 700 000</b>	<b>13 425 400 000</b>	<b>434 200 000</b>	<b>13 940 600 000</b>	<b>465 900 000</b>	<b>14 406 500 000</b>
<b>2014 年净现值 3%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445 700 000</b>	<b>27 400 000</b>	<b>5 268 400 000</b>	<b>327 100 000</b>	<b>5 714 100 000</b>	<b>354 500 000</b>	<b>6 068 600 000</b>

## G. 北草坪摊款：减少 0.50%

(美元)

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约共计	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014年1-12月	-	-	56 001 129	-	-	-	56 001 129	-	56 001 129
2015年1-12月	-	-	57 091 611	-	-	-	57 091 611	-	57 091 611
2016年1-12月	-	-	59 983 172	-	-	-	59 983 172	-	59 983 172
2017年1-12月	-	-	51 391 722	-	-	-	51 391 722	-	51 391 722
2018年1-12月	-	-	54 865 345	-	-	-	54 865 345	-	54 865 345
2019年1-12月	-	-	61 452 842	-	-	-	61 452 842	-	61 452 842
2020年1-12月	-	-	62 409 335	-	-	-	62 409 335	-	62 409 335
2021年1-12月	-	-	63 394 524	-	-	-	63 394 524	-	63 394 524
2022年1-12月	-	47 496 061	65 708 529	-	-	-	65 708 529	47 496 061	113 204 591
2023年1-12月	-	47 496 061	74 930 368	-	-	-	74 930 368	47 496 061	122 426 429
2024年1-12月	-	279 795 292	75 033 291	-	-	-	75 033 291	279 795 292	354 828 584
2025年1-12月	-	375 832 042	75 139 303	-	-	-	75 139 303	375 832 042	450 971 345
2026年1-12月	48 054 702	567 905 542	-	-	6 353 694	74 195 462	54 408 396	642 101 004	696 509 400
2027年1-12月	49 100 785	-	-	-	28 324 744	-	77 425 529	-	77 425 529
2028年1-12月	50 178 251	-	-	-	27 943 146	-	78 121 397	-	78 121 397
2029年1-12月	51 288 042	-	-	-	28 353 977	-	79 642 019	-	79 642 019
2030年1-12月	52 431 125	-	-	-	28 777 133	-	81 208 258	-	81 208 258
2031年1-12月	53 608 502	-	-	-	31 392 301	-	85 000 802	-	85 000 802
2032年1-12月	54 821 199	-	-	-	31 841 227	-	86 662 426	-	86 662 426
2033年1-12月	56 070 278	-	-	-	32 303 622	-	88 373 899	-	88 373 899
2034年1-12月	57 356 828	-	-	-	25 718 281	-	83 075 110	-	83 075 110
2035年1-12月	58 681 976	-	-	-	26 103 158	-	84 785 133	-	84 785 133
2036年1-12月	60 046 877	-	-	-	28 380 402	-	88 427 279	-	88 427 279
2037年1-12月	61 452 726	-	-	-	28 788 717	-	90 241 443	-	90 241 443
2038年1-12月	62 900 751	-	-	-	29 209 282	-	92 110 033	-	92 110 033

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约共计	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	64 392 216	-	-	-	29 642 464	-	94 034 679	-	94 034 679
2040年1-12月	65 928 425	-	-	-	30 088 641	-	96 017 066	-	96 017 066
2041年1-12月	67 510 720	-	-	-	31 276 424	-	98 787 144	-	98 787 144
2042年1-12月	69 140 484	-	-	-	31 740 284	-	100 880 768	-	100 880 768
2043年1-12月	70 819 141	-	-	-	32 218 059	-	103 037 200	-	103 037 200
2044年1-12月	72 548 158	-	-	-	32 710 168	-	105 258 326	-	105 258 326
2045年1-12月	74 329 045	-	-	-	33 217 040	-	107 546 085	-	107 546 085
2046年1-12月	76 163 359	-	-	-	36 269 796	-	112 433 155	-	112 433 155
2047年1-12月	78 052 702	-	-	-	36 807 537	-	114 860 239	-	114 860 239
2048年1-12月	79 998 726	-	-	-	37 361 410	-	117 360 135	-	117 360 135
2049年1-12月	82 003 130	-	-	-	37 931 899	-	119 935 028	-	119 935 028
2050年1-12月	84 067 666	-	-	-	38 519 502	-	122 587 168	-	122 587 168
2051年1-12月	86 194 139	-	-	-	41 671 191	-	127 865 330	-	127 865 330
2052年1-12月	88 384 405	-	-	-	42 294 580	-	130 678 985	-	130 678 985
2053年1-12月	90 640 380	-	-	-	42 936 670	-	133 577 050	-	133 577 050
2054年1-12月	92 964 034	-	-	-	43 598 023	-	136 562 057	-	136 562 057
2055年1-12月	95 357 397	-	-	-	44 279 217	-	139 636 614	-	139 636 614
2056年1-12月	97 822 562	-	-	-	48 381 866	-	146 204 428	-	146 204 428
2057年1-12月	100 361 681	-	-	-	49 104 544	-	149 466 225	-	149 466 225
2058年1-12月	102 976 974	-	-	-	49 848 903	-	152 825 877	-	152 825 877
2059年1-12月	105 670 726	-	-	-	50 615 592	-	156 286 318	-	156 286 318
2060年1-12月	108 445 290	-	-	-	51 405 283	-	159 850 573	-	159 850 573
2061年1-12月	111 303 091	-	-	-	55 640 889	-	166 943 980	-	166 943 980
2062年1-12月	114 246 627	-	-	-	56 478 671	-	170 725 298	-	170 725 298
2063年1-12月	(922 670 463)	-	-	-	57 341 587	-	(865 328 876)	-	(865 328 876)
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	北草坪每年占用	北草坪摊款	当前租约共计	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>1 872 600 000</b>	<b>1 318 500 000</b>	<b>757 400 000</b>	<b>0</b>	<b>1 394 900 000</b>	<b>74 200 000</b>	<b>4 024 900 000</b>	<b>1 392 700 000</b>	<b>5 417 600 000</b>
<b>2014年净现值3%</b>	<b>873 100 000</b>	<b>924 200 000</b>	<b>621 300 000</b>	<b>0</b>	<b>532 200 000</b>	<b>50 500 000</b>	<b>2 026 600 000</b>	<b>974 700 000</b>	<b>3 001 300 000</b>

## H. DC-5: 减少 0.50%

(美元)

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014 年 1-12 月	-	-	56 001 129	-	-	-	56 001 129	-	56 001 129
2015 年 1-12 月	-	-	57 681 163	-	-	-	57 681 163	-	57 681 163
2016 年 1-12 月	-	-	59 411 598	-	-	-	59 411 598	-	59 411 598
2017 年 1-12 月	-	-	61 193 946	-	-	-	61 193 946	-	61 193 946
2018 年 1-12 月	153 064 881	-	-	-	6 204 686	73 440 787	159 269 567	73 440 787	232 710 355
2019 年 1-12 月	153 716 766	-	-	-	26 910 268	-	180 627 033	-	180 627 033
2020 年 1-12 月	154 388 207	-	-	-	31 399 945	-	185 788 152	-	185 788 152
2021 年 1-12 月	155 079 791	-	-	-	31 845 474	-	186 925 265	-	186 925 265
2022 年 1-12 月	155 792 123	-	-	-	32 304 368	-	188 096 492	-	188 096 492
2023 年 1-12 月	150 013 008	-	-	-	30 361 328	-	180 374 336	-	180 374 336
2024 年 1-12 月	150 768 721	-	-	-	30 781 112	-	181 549 833	-	181 549 833
2025 年 1-12 月	151 547 106	-	-	-	31 213 490	-	182 760 595	-	182 760 595
2026 年 1-12 月	152 348 842	-	-	-	31 658 839	-	184 007 680	-	184 007 680
2027 年 1-12 月	153 174 630	-	-	-	32 117 548	-	185 292 177	-	185 292 177
2028 年 1-12 月	154 025 191	-	-	-	29 462 063	-	183 487 255	-	183 487 255
2029 年 1-12 月	154 901 270	-	-	-	29 872 895	-	184 774 164	-	184 774 164
2030 年 1-12 月	155 803 631	-	-	-	30 296 051	-	186 099 681	-	186 099 681
2031 年 1-12 月	156 733 062	-	-	-	30 731 902	-	187 464 964	-	187 464 964
2032 年 1-12 月	157 690 377	-	-	-	31 180 828	-	188 871 205	-	188 871 205
2033 年 1-12 月	158 676 411	-	-	-	31 751 434	-	190 427 845	-	190 427 845
2034 年 1-12 月	159 692 026	-	-	-	25 277 558	-	184 969 584	-	184 969 584
2035 年 1-12 月	160 738 110	-	-	-	25 654 718	-	186 392 828	-	186 392 828
2036 年 1-12 月	161 815 576	-	-	-	26 043 193	-	187 858 769	-	187 858 769
2037 年 1-12 月	162 925 366	-	-	-	26 443 323	-	189 368 689	-	189 368 689
2038 年 1-12 月	164 068 449	-	-	-	28 853 197	-	192 921 646	-	192 921 646

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	165 245 826	-	-	-	29 277 694	-	194 523 520	-	194 523 520
2040年1-12月	166 458 523	-	-	-	29 714 926	-	196 173 450	-	196 173 450
2041年1-12月	167 707 602	-	-	-	30 165 276	-	197 872 877	-	197 872 877
2042年1-12月	168 994 153	-	-	-	30 629 135	-	199 623 288	-	199 623 288
2043年1-12月	170 319 300	-	-	-	33 117 108	-	203 436 408	-	203 436 408
2044年1-12月	171 684 202	-	-	-	33 609 217	-	205 293 418	-	205 293 418
2045年1-12月	173 090 051	-	-	-	34 116 089	-	207 206 139	-	207 206 139
2046年1-12月	109 287 667	-	-	-	34 638 167	-	143 925 834	-	143 925 834
2047年1-12月	61 841 326	-	-	-	35 175 907	-	97 017 233	-	97 017 233
2048年1-12月	63 377 535	-	-	-	38 414 576	-	101 792 111	-	101 792 111
2049年1-12月	64 959 830	-	-	-	38 985 065	-	103 944 895	-	103 944 895
2050年1-12月	66 589 594	-	-	-	39 572 669	-	106 162 263	-	106 162 263
2051年1-12月	68 268 251	-	-	-	40 177 901	-	108 446 152	-	108 446 152
2052年1-12月	69 997 268	-	-	-	40 801 290	-	110 798 557	-	110 798 557
2053年1-12月	71 778 155	-	-	-	44 144 916	-	115 923 071	-	115 923 071
2054年1-12月	73 612 469	-	-	-	44 806 269	-	118 418 738	-	118 418 738
2055年1-12月	75 501 812	-	-	-	45 487 463	-	120 989 275	-	120 989 275
2056年1-12月	77 447 836	-	-	-	46 189 093	-	123 636 928	-	123 636 928
2057年1-12月	79 452 240	-	-	-	46 911 771	-	126 364 011	-	126 364 011
2058年1-12月	81 516 776	-	-	-	51 264 271	-	132 781 047	-	132 781 047
2059年1-12月	83 643 249	-	-	-	52 030 961	-	135 674 209	-	135 674 209
2060年1-12月	85 833 515	-	-	-	52 820 651	-	138 654 166	-	138 654 166
2061年1-12月	88 089 490	-	-	-	53 634 032	-	141 723 522	-	141 723 522
2062年1-12月	90 413 144	-	-	-	54 471 814	-	144 884 958	-	144 884 958
2063年1-12月	(1 987 091 354)	-	-	-	58 965 369	-	(1 928 125 986)	-	(1 928 125 986)
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>3 785 000 000</b>	<b>0</b>	<b>234 300 000</b>	<b>0</b>	<b>1 639 500 000</b>	<b>73 400 000</b>	<b>5 658 800 000</b>	<b>73 400 000</b>	<b>5 732 200 000</b>
<b>2014 年净现值 3%</b>	<b>2 570 500 000</b>	<b>0</b>	<b>217 500 000</b>	<b>0</b>	<b>719 800 000</b>	<b>63 400 000</b>	<b>3 507 900 000</b>	<b>63 400 000</b>	<b>3 571 200 000</b>

## I. 维持现状：减少 0.50%

(美元)

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2014 年 1-12 月	-	-	56 001 129	-	-	-	56 001 129	-	56 001 129
2015 年 1-12 月	-	-	57 681 163	-	-	-	57 681 163	-	57 681 163
2016 年 1-12 月	-	-	59 411 598	-	-	-	59 411 598	-	59 411 598
2017 年 1-12 月	-	-	61 193 946	-	-	-	61 193 946	-	61 193 946
2018 年 1-12 月	-	-	50 418 107	31 728 407	-	-	50 418 107	31 728 407	82 146 514
2019 年 1-12 月	-	-	51 930 650	-	-	-	51 930 650	-	51 930 650
2020 年 1-12 月	-	-	53 488 570	-	-	-	53 488 570	-	53 488 570
2021 年 1-12 月	-	-	55 093 227	-	-	-	55 093 227	-	55 093 227
2022 年 1-12 月	-	-	56 746 024	-	-	-	56 746 024	-	56 746 024
2023 年 1-12 月	-	-	-	-	25 127 905	295 303 829	25 127 905	295 303 829	320 431 734
2024 年 1-12 月	-	-	-	-	110 052 092	-	110 052 092	-	110 052 092
2025 年 1-12 月	-	-	-	-	128 508 551	-	128 508 551	-	128 508 551
2026 年 1-12 月	-	-	-	-	130 389 568	-	130 389 568	-	130 389 568
2027 年 1-12 月	-	-	-	-	132 327 014	-	132 327 014	-	132 327 014
2028 年 1-12 月	-	-	-	-	138 978 285	-	138 978 285	-	138 978 285
2029 年 1-12 月	-	-	-	-	140 957 909	-	140 957 909	-	140 957 909
2030 年 1-12 月	-	-	-	-	142 996 922	-	142 996 922	-	142 996 922
2031 年 1-12 月	-	-	-	-	145 097 105	-	145 097 105	-	145 097 105
2032 年 1-12 月	-	-	-	-	147 260 293	-	147 260 293	-	147 260 293
2033 年 1-12 月	-	-	-	-	160 059 488	-	160 059 488	-	160 059 488
2034 年 1-12 月	-	-	-	-	155 096 015	-	155 096 015	-	155 096 015
2035 年 1-12 月	-	-	-	-	157 354 111	-	157 354 111	-	157 354 111
2036 年 1-12 月	-	-	-	-	159 679 951	-	159 679 951	-	159 679 951
2037 年 1-12 月	-	-	-	-	162 075 566	-	162 075 566	-	162 075 566
2038 年 1-12 月	-	-	-	-	168 453 010	-	168 453 010	-	168 453 010

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2039年1-12月	-	-	-	-	170 943 566	-	170 943 566	-	170 943 566
2040年1-12月	-	-	-	-	173 508 839	-	173 508 839	-	173 508 839
2041年1-12月	-	-	-	-	176 151 070	-	176 151 070	-	176 151 070
2042年1-12月	-	-	-	-	178 872 567	-	178 872 567	-	178 872 567
2043年1-12月	-	-	-	-	195 263 426	-	195 263 426	-	195 263 426
2044年1-12月	-	-	-	-	198 150 663	-	198 150 663	-	198 150 663
2045年1-12月	-	-	-	-	201 124 517	-	201 124 517	-	201 124 517
2046年1-12月	-	-	-	-	204 187 587	-	204 187 587	-	204 187 587
2047年1-12月	-	-	-	-	207 342 549	-	207 342 549	-	207 342 549
2048年1-12月	-	-	-	-	224 264 597	-	224 264 597	-	224 264 597
2049年1-12月	-	-	-	-	227 611 696	-	227 611 696	-	227 611 696
2050年1-12月	-	-	-	-	231 059 208	-	231 059 208	-	231 059 208
2051年1-12月	-	-	-	-	234 610 146	-	234 610 146	-	234 610 146
2052年1-12月	-	-	-	-	238 267 611	-	238 267 611	-	238 267 611
2053年1-12月	-	-	-	-	260 295 554	-	260 295 554	-	260 295 554
2054年1-12月	-	-	-	-	264 175 759	-	264 175 759	-	264 175 759
2055年1-12月	-	-	-	-	268 172 371	-	268 172 371	-	268 172 371
2056年1-12月	-	-	-	-	272 288 880	-	272 288 880	-	272 288 880
2057年1-12月	-	-	-	-	276 528 885	-	276 528 885	-	276 528 885
2058年1-12月	-	-	-	-	299 270 704	-	299 270 704	-	299 270 704
2059年1-12月	-	-	-	-	303 768 925	-	303 768 925	-	303 768 925
2060年1-12月	-	-	-	-	308 402 093	-	308 402 093	-	308 402 093
2061年1-12月	-	-	-	-	313 174 256	-	313 174 256	-	313 174 256
2062年1-12月	-	-	-	-	318 089 583	-	318 089 583	-	318 089 583
2063年1-12月	-	-	-	-	347 693 297	-	347 693 297	-	347 693 297
2064年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2065年1-12月	-	-	-	-	-	-	-	-	-

年份	DC-5 每年占用	DC-5 摊款	当前租约每年占用	当前租约摊款	其它租约每年占用	其它租约摊款	每年占用共计	摊款共计	总计
2066 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2067 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2068 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2069 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2070 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2071 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2072 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2073 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2074 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2075 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2076 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2077 年 1-12 月	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>共计</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>502 000 000</b>	<b>31 700 000</b>	<b>8 297 600 000</b>	<b>295 300 000</b>	<b>8 799 600 000</b>	<b>327 000 000</b>	<b>9 126 600 000</b>
<b>2014 年净现值 3%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>434 900 000</b>	<b>27 400 000</b>	<b>3 232 200 000</b>	<b>219 700 000</b>	<b>3 667 100 000</b>	<b>247 100 000</b>	<b>3 914 200 000</b>