

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
湖南省常德市 2021 年保障性安居工程专项债券项目
收益与融资自求平衡专项评价报告
中兴财光华（湘）审专字（2021）第 02080 号

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所关于 湖南省常德市2021年保障性安居工程专项债券项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中兴财光华(湘)审专字(2021)第 02080 号

我们接受委托,对湖南省常德市2021年保障性安居工程项目专项债券(以下简称“本期债券”)相关项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关建设项目的建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的保障性安居工程项目,预期运营收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

一、总体评价结果如下:

1、应付本息情况

(1)常德市保障性安居工程项目,本次计划2021年9月融资金额62,000.00万元,其中:22,000.00万元拟融资期限10年,假设10年期融资利率3.43%;20,000.00万元拟融资期限15年,假设15年期融资利率3.88%;20,000.00万元拟融资期限20年,假设20年期融资利率3.93%。本项目拟期后融资23,000.00万元,拟融资期限15年,假设15年期融资利率3.88%。本次融资均为每半年支付一次利息,到期还本

并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	10年期融资利率	15年期融资利率	20年期融资利率	应付利息
2021年9月	-	62,000.00		62,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	
2022年1月	62,000.00	23,000.00		85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	
2022年3月	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	1,158.30
2022年7月	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	446.20
2022年9月	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	1,158.30
2023年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2024年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2025年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2026年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2027年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2028年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2029年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2030年	85,000.00			85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	3,209.00
2031年3月	85,000.00		-	85,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	1,604.50
2031年9月	85,000.00		22,000.00	63,000.00	3.43%	3.88%	3.93%	1,604.50
2032年	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	2,454.40
2033年	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	2,454.40
2034年	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	2,454.40
2035年	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	2,454.40
2036年1月	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	446.20
2036年3月	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	781.00
2036年7月	63,000.00			63,000.00		3.88%	3.93%	446.20
2036年9月	63,000.00		20,000.00	43,000.00		3.88%	3.93%	781.00
2037年1月	43,000.00		23,000.00	20,000.00		3.88%	3.93%	446.20
2037年3月	20,000.00			20,000.00			3.93%	393.00

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	10年期融资利率	15年期融资利率	20年期融资利率	应付利息
2037年9月	20,000.00			20,000.00			3.93%	393.00
2038年	20,000.00			20,000.00			3.93%	786.00
2039年	20,000.00			20,000.00			3.93%	786.00
2040年	20,000.00			20,000.00			3.93%	786.00
2041年3月	20,000.00			20,000.00			3.93%	393.00
2041年9月	20,000.00		20,000.00				3.93%	393.00
合计		85,000.00	85,000.00					48,292.00

2、项目产生的现金净流入情况

(1) 基本假设条件及依据

①鼎城区城镇老旧小区改造建设项目

本项目收入主要为停车场收入、物业管理收入、商铺收入、广告牌收入。预测收入依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对项目的安排进行测算，年收入金额则依照可研报告确定。

②汉寿县老旧小区改造工程项目

本项目收入主要为停车位收入、超市租金收入以及广告位收入。项目分类面积依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出租的安排进行测算，出租单价则依照邻近完工园区的市场价格或可研报告确定。

③西湖管理区老旧小区改造项目

本项目收入主要为停车场收入、物业管理收入、商铺出租收入、日间照料中心收入、广告牌收入。

预测收入依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对项目的安排进行测算，年收入金额则依照可研报告确定。

④建民巷棚户区改造项目

本项目收入主要为商品房销售收入、商业门面出租收入、地下车位销售收入。

预测收入依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对项目的安排进行测算，年收入金额则依照可研报告确定。

(2) 本期债券项目的收益以各项目预测完工后产生的收入减去必要的成本和税费的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	鼎城区城镇老旧小区改造建设项目	79,653.88
2	汉寿县老旧小区改造工程项目	60,952.62
3	西湖管理区老旧小区改造项目	15,599.45
4	建民巷棚户区改造项目	37,429.02
	合计	193,634.97

3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本期债券项目整体本息覆盖倍数为 1.45，具体预测计算见下表。

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2022 年		2,762.80	2,762.80	2,229.08	2,229.08
2023 年		3,209.00	3,209.00	15,603.69	15,603.69
2024 年		3,209.00	3,209.00	21,838.99	21,838.99
2025 年		3,209.00	3,209.00	21,302.56	21,302.56
2026 年		3,209.00	3,209.00	11,369.75	11,369.75
2027 年		3,209.00	3,209.00	11,449.14	11,449.14
2028 年		3,209.00	3,209.00	11,504.47	11,504.47
2029 年		3,209.00	3,209.00	11,449.86	11,449.86
2030 年		3,209.00	3,209.00	11,415.25	11,415.25
2031 年 9 月	22,000.00	3,209.00	25,209.00	11,013.68	11,013.68
2032 年		2,454.40	2,454.40	11,079.85	11,079.85
2033 年		2,454.40	2,454.40	11,066.07	11,066.07
2034 年		2,454.40	2,454.40	11,126.40	11,126.40
2035 年		2,454.40	2,454.40	11,125.72	11,125.72
2036 年 9 月	20,000.00	2,454.40	22,454.40	3,195.15	3,195.15
2037 年 1 月	23,000.00	1,232.20	24,232.20	3,347.55	3,347.55
2038 年		786.00	786.00	3,346.85	3,346.85

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2039 年		786.00	786.00	3,346.15	3,346.15
2040 年		786.00	786.00	3,412.74	3,412.74
2041 年 1 月	20,000.00	786.00	20,786.00	3,412.02	3,412.02
合计	63,000.00	48,292.00	133,292.00	193,634.97	193,634.97
本息覆盖倍数					1.45

本次项目总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次项目总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件:项目收益及现金流入预测说明



中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙) 湖南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2021 年 9 月 2 日



附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目概述

(一) 项目概述

1、鼎城区城镇老旧小区改造建设

常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目位于常德市鼎城区，共涉及 84 个小区、599 栋住宅、9718 户住户、1212700 平方米建筑面积。基础改造工程：基础改造工程主要为房屋修复修缮及配套设施改造以及小区外配套基础设施建造包括建筑的综合整治，部分建筑修缮，市政管网管线，绿化景观停车场等基础配套设施建设。环境工程：主要为城市绿化、亮化工程。城市提升改造工程：包括中小型文体休闲广场、城市生态停车场建设，户外广告整治及路识路标更新等。项目总投资 45,000.00 万元，项目收入为停车场收入、物业管理收入、商铺出租收入、广告牌收入。

2、汉寿县老旧小区改造项目

汉寿县老旧小区改造项目位于项目地点位于汉寿县龙阳街道的 65 个老旧小区，项目内容包括老年人日间照料中心、托幼所、便民超市、小区内部停车位、运动器材、垃圾收集点以及广场的增设，小区立面、给排水管网、电力通信、小区周边配套市政道路、小区内部道路、屋面防水、绿化、围墙改造。项目总投资 39,798.40 万元。项目收入主要来源来自于停车位收入、超市租金收入以及广告位收入。

3、西湖管理区老旧小区改造项目改造工程项目

西湖管理区老旧小区改造项目改造工程项目位于西湖管理区西湖镇，共涉及 11 个小区、130 栋住宅、2072 户住户、189400 平方米建筑面积。基础改造工程：基础改造工程主要为房屋修复修缮及配套设施改造以及小区外配套基础设施建造保留建筑的综合整治，部分建筑新建和改扩建，市政管网管线，部分房屋拆除，绿化景观停车场等基础配套设施建设。环境工程：主要为城市绿化、亮化工程。城市提升改造工程：包括中小型文体休闲广场、城市生态停车场建设，户外广告整治及路识路标更新等。项目总投资 10,500.00 万元，项目收入为停车场收入、

物业管理收入、商铺出租收入、日间照料中心收入、广告牌收入。

4、建民巷棚户区改造项目

建民巷棚户区改造项目位于常德市武陵区丹阳街道建民巷社区，项目区规划总用地面积 29620 平方米（合 44.43 亩），建筑占地面积 4026 平方米，总建筑面积 94000 平方米其中地上建筑面积 70790 平方米（安置房面积 32480 平方米，商品房面积 32745 平方米，商业面积 4505 平方米，配套面积 1060 平方米），地下建筑面积 23210 平方米。主要包括 1 栋 30F 住宅楼、2 栋 27F（局部 2F）商住楼、1 栋 27F（局部 3F）商住楼、1 栋 30F（局部 2F）商住楼的建设。同时包括项目区内道路及场地硬化、供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。设置停车位 1150 个，其中地上停车位 120 个，地下停车位 1030 个。项目总投资 40,500.00 万元，项目收入为商品房销售收入、商业门面出租收入、地下车位销售收入。

（二）实施主体

项目实施单位基本情况如下：

1、鼎城区城镇老旧小区改造建设项目

机构名称：常德市鼎城区住房保障服务中心

统一社会信用代码：1243070 3MB1D25033C

机构地址：常德市鼎城区善卷路 2728 号

负责人：龙凌云

机构性质：机关

2、汉寿县老旧小区改造项目

机构名称：汉寿县国有资产经营管理中心

统一社会信用代码：12430722062213507Y

机构地址：汉寿县龙阳镇龙阳大道

负责人：黄国庆

举办机关：汉寿县财政局

3、西湖管理区老旧小区改造项目

机构名称：常德市西湖管理区住房和城乡建设局（常德市西湖管理区交通运输局）

统一社会信用代码：11430700MB1E02596D

机构地址：湖南省常德市西湖管理区西湖镇东湖路

负责人：刘江文

机构性质：机关

4、建民巷棚户区改造项目

机构名称：常德市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11430700006398160F

机构地址：常德市武陵区武陵大道 456 号

负责人：刘兴华

机构性质：机关

（三）项目类型

项目类型为保障性安居工程项目。

（四）融资计划

此次项目计划于 2021 年 9 月融资 62,000.00 万元，其中：20,000.00 万元拟融资 15 年期债；20,000.00 万元拟融资 20 年期债；22,000.00 万元拟融资 10 年期债，按期支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、鼎城区城镇老旧小区改造建设项目

本项目建成后，收入来源主要为停车场收入、物业管理收入、商铺收入、广告牌收入。

（1）停车场收入

本项目停车场共 3200 个停车位，每个停车位按照平均每天收入 20 元进行估算（根据《常德市物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》常价函[2014]42 号的有关规定），停车场在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前 2 年分别按 60%、70%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 80%假定。本项目考虑每天 08:00-22:00 经营，即每天经营 14 个小时。

（2）物业管理收入

本项目共改造 84 个老旧小区、599 栋住宅、9718 户住户，涉及建筑面积共 1212700 平方米，根据《常德市发展和改革委员会 常德市住房和城乡建设局关于印发常德市前期物业服务收费实施细则的通知》（常发改价调[2020]609 号）有关

规定，多层无电梯房物业服务费：0.95 元/平方米/月；电梯房物业服务费 1.5 元/平方米/月；本项目为老旧小区，有部分住宅加装电梯，因此，根据本项目实际情况，物业管理费暂按 1 元/m²·月计。

（3）商铺出租收入

鼎城区商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	鼎城区善卷中学对面	38 元/平方米·月	
2	鼎城区桥南总站附近	60 元/平方米·月	
3	鼎城区湖南应用技术学院附近	39 元/平方米·月	
4	鼎城区桥南总站附近	42 元/平方米·月	

参照同类案例，考虑到老旧小区为老城区，区域人流量较大，商业繁荣，因此，本项目建成后可供出租的商铺面积为 60635 平方米，出租价格按 40 元/m²·月（合 480 元/m²·年）计算。

（4）广告牌收入

本项目共建设广告牌 386 个，租金根据市场询价结果确定，本次通过 58 同城及户外宝等平台查询常德市广告牌出租情况，以询价信息作为本项目的可比案例。

广告牌出租可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	鼎城区鼎城路久光国际商厦	7 万元/年	
2	武陵区天润联华超市	6 万元/年	
3	鼎城区建材市场附近	6 万元/年	

鉴于上述询价结果，本项目广告位出租价格参考常德市广告位收费价格，并结合本项目实际情况，本项目单个广告牌租金暂按 6 万元/年计算。运营期出租率前 2 年分别按 60%、70%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 80%假定。

①常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目收入预测：

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车场收入	1,285.87	1,500.18	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
物业管理收入	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87
底层商铺出租收入	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17
广告牌收入	1,274.86	1,487.34	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82
合计	6,603.77	7,030.56	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36

续上表:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
停车场收入	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50	1,714.50	19,931.05
物业管理收入	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	1,372.87	16,474.44
底层商铺出租收入	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	2,670.17	32,042.04
广告牌收入	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82	1,699.82	19,760.40
合计	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	88,207.93

依上表预测,拟融资期 2021 年至 2037 年期间,本项目取得运营收入 88,207.93 万元。

②常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目收入预测评价

本项目位于常德市鼎城区。项目预测收入分类主要为停车场收入、物业管理收入、商铺收入、广告牌收入。其分类依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对各类收入项目的安排进行测算,在收入预测过程中采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于常德市鼎城区城镇老旧小区改造建设项目收入的预测是合理的。

2、汉寿县老旧小区改造项目

项目收入主要来源于停车位收入、超市租金收入以及广告位收入。

(1) 停车位收入

本项目建成后将提供停车位 1430 个,参考《湖南省机动车停放服务收费管理办法》和汉寿县发展和改革局文件《汉寿县发展和改革局关于县妇幼保健院内停车场收费标准的批复》(汉发改价费[2018]97 号)进行计算。机动车白天 30 分钟以上 3 小时以内的按每车每次 5 元收取,每超过 1 小时加收 5 元,最高收费 20 元;夜间收费每小时 1 元(晚上 22:00 至次日早上 7:00),不足 1 小时按 1 小

时计算，最高收费 5 元。考虑本项目为各老旧小区的特点，每个车位上午 7:00—晚上 22:00 期间共 15 小时，夜间按每车位平均收费 2 元估算。假设：

①停车 0.5 小时以内车辆比例为 5%，不收费；

②停车在 0.5-1 小时，比例为 15%，每车收费 5 元，每个车位年收费为：

$$365 \text{ 天} \times 15 \text{ 小时/天} \times 5 \text{ 元/小时} \times 15\% = 4106.25 \text{ 元}$$

③停车在 1-3 小时（平均 2 小时周转一次），比例为 40%，每车收费 5 元，每个车位年收费为：365 天×15 小时/天÷2 次×5 元/小时×40%=5475.00 元

④停车在 3-5 小时，比例为 28%，其中：4-5 小时的比例为 14%，每车收费 15 元，3-4 小时的比例为 14%，每车收费 10 元，每车位年收费为：365 天×15 小时/天÷5 次×15 元/次×14%+365 天×15 小时/天÷4 次×10 元/次×14%=4215.75 元。

⑤停车在 6 小时及以上，比例为 12%，其中：6-7.5 小时的比例为 6%，每车收费 20 元，7.5-15 小时的比例为 6%，每车收费 20 元，每车位年收费为：365 天×20 元/次×2 次×6%+365 天×20 元/次×6%=1314.00 元

⑥夜间停车平均收费 2 元，每车位年收入为：365 天×2 元=730.00 元

以上合计第一年每车位停车年收入为 15841.00 元，经营期前四年车位利用率为 50%、60%、70%、80%，以后年度保持不变。停车费以后每 5 年按 5%进行增长。

（2）超市租金收入

本项目可供出租面积为 15000.00 m²，考虑到后续本项目属于人流量较大区域，参考同类人流量较大区域的租金单价，结合本项目实际情况，取租金为 75 元/m².月，租金以后每三年按 5%进行增长。

（3）广告位收入

本项目设置大型广告屏 12 个，同时还设置有 120 个灯箱广告。广告位价格根据市场调查结果确定，我们以在常德地区挂网的广告位信息作为可比案例，取平均值修复后作为本项目估算依据。

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
停车位收入	1,039.11	1,246.93	1,454.76	1,662.58	1,662.58	1,745.71	1,745.71	1,745.71	1,745.71	1,745.71
超市租										

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
金收入	1,238.53	1,238.53	1,238.53	1,300.46	1,300.46	1,300.46	1,365.52	1,365.52	1,365.52	1,433.72
广告位收入	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62
合计	2,546.26	2,754.08	2,961.91	3,231.66	3,231.66	3,314.79	3,379.85	3,379.85	3,379.85	3,448.05

续上表:

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
超市租金收入	1,832.99	1,832.99	1,832.99	1,832.99	1,832.99	1,924.64	1,924.64	1,924.64	1,924.64	1,924.64	34,582.66
停车位收入	1,433.72	1,433.72	1,505.39	1,505.39	1,505.39	1,580.70	1,580.70	1,580.70	1,659.80	1,659.80	28,592.56
广告位收入	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	268.62	5,372.40
合计	3,535.33	3,535.33	3,607.00	3,607.00	3,607.00	3,773.96	3,773.96	3,773.96	3,853.06	3,853.06	68,547.62

依上表预测,拟融资期 2020 年至 2041 年期间,常德市汉寿县 2021 年老旧小区改造项目取得运营收入 68,547.62 万元。

①常德市汉寿县 2021 年老旧小区改造项目收入预测评价

依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对出售、出租的安排进行测算,出售、出租单价则参考邻近完工项目的价格确定,在收入预测过程中参考邻近项目并采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于常德市汉寿县 2021 年老旧小区改造项目收入的预测是合理的。

3、西湖管理区老旧小区改造项目

本项目建成后,收入来源主要为停车场收入、物业管理收入、商铺出租收入、日间照料中心收入、广告牌收入。

(1) 停车场收入

本项目停车场共 1200 个停车位,每个停车位按照平均每天收入 20 元进行估算(根据《常德市物价局关于调整市城区道路停车泊位收费区域及收费标准的通知》常价函[2014]42 号的有关规定),停车场在第 3 年开始正式运营,正式运营期出租率前两年分别按 50%、55%假定,自运营期第 3 年起出租率均按 60%假定。本项目考虑每天 08:00-22:00 经营,即每天经营 14 个小时。

(2) 物业管理收入

本项目共改造 11 个老旧小区、130 栋住宅、2072 户住户,涉及建筑面积共

189400 平方米，根据《常德市发展和改革委员会 常德市住房和城乡建设局关于印发常德市前期物业服务收费实施细则的通知》（常发改价调[2020]609 号）有关规定，多层无电梯房物业服务费：0.95 元/平方米/月；电梯房物业服务费 1.5 元/平方米/月；本项目为老旧小区，有部分住宅加装电梯，因此，根据本项目实际情况，物业管理费暂按 1 元/m²·月计。

（3）商铺出租收入

本项目建成后可供出租的商铺面积为 9470.00 平方米，租金标准根据市场调查结果确定，本次通过 58 同城查询常德市汉寿县商铺出租情况，以挂网的门面出租信息作为本项目的可比案例。

汉寿县商铺出租价格可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	汉寿县芙蓉西路临街门面	40 元/平方米·月	
2	汉寿县南岳路临街门面	35 元/平方米·月	
3	汉寿一中附近门面	50 元/平方米·月	
4	南岳路与龙阳大道交叉路口临街门面	43 元/平方米·月	
5	汉寿新环境房产南星路临街门面	38 元/平方米·月	

参照同类案例，考虑到老旧小区为老城区，区域人流量较大，商业繁荣，因此，本项目出租价格暂按 30 元/m²·月（合 360 元/m²·年）计算。

（4）日间照料中心收入

本项目共建设 11 个日间照料中心，每个中心照料能力为 20 人，参照同类案例，为保守起见，暂按每人每月 1500 元估算。日间照料中心在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前三年分别按 35%、40%假定，自运营期第 3 年起出租率均按 45%假定。

常德市主要养老机构价格可比案例表

序号	养老机构名称	经营规模	收住对象	服务收费	备注
1	常德康福莱颐养院	800 张	自理、半自理、全护理、特护	2300-4500 元/月	民办
2	常德市福寿颐康园	700 张	自理、半自理、全护理、特护	2000-3900 元/月	民办
3	常德市夕阳红颐养院	300 张	自理、半自理、全护理	2000-3880 元/月	民办

序号	养老机构名称	经营规模	收住对象	服务收费	备注
4	金秋养生院	100 张	自理、半自理、全护理、特护	2000-4300 元/月	民办
5	和生源·国际银龄社区	738 张	自理、半自理、介护	2150-9550 元/月	民办
6	常德市社会福利院	250 张	自理、半自理、全护理、特护	600-1200 元/月	公办
7	常德市武陵区红卫敬老院	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
8	常德市武陵区竹根潭老年公寓	50 张	自理	2000-4000 元/月	公办
9	常德市武陵区鑫鑫老年公寓	50 张	自理	2000-4250 元/月	公办
10	常德市武陵区东江乡敬老院	50 张	自理	1800-4000 元/月	公办
11	常德市武陵区南坪乡敬老院	50 张	自理	2200-4300 元/月	公办
12	常德市武陵区岁月流金敬老院	50 张	自理	2100-4200 元/月	公办
13	常德市武陵区芦山敬老院	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
14	常德市武陵区金秋园老年公寓	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
15	常德市武陵区柳叶湖旅游度假区养老院	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
16	常德市武陵区托老院	50 张	自理	2080-4200 元/月	公办
17	常德市武陵区安心颐养院	50 张	自理	2150-3800 元/月	公办
18	常德市武陵区绿野山庄	50 张	自理	2000-4300 元/月	公办
19	常德市武陵区福星养老院	100 张	自理	2000-4300 元/月	民办
20	常德市武陵区仙源福利服务中心	200 张	自理	2000-4300 元/月	民办
21	鼎城红云街道德安社区日间照料中心	50 张	自理	1000-1600 元/月	公办
22	武陵区嘉乐园日间照料中心	50 张	自理	1000-1800 元/月	公办
23	柳叶湖街道双桥社区居家养老服务中心	20 张	自理、半自理	1000-1500 元/月	公办
24	戴家岗社区居家养服	20 张	自理、半自理	1000-1500 元/月	公办

序号	养老机构名称	经营规模	收住对象	服务收费	备注
	务老中心				

(5) 广告牌收入

本项目共建设广告牌 140 个，租金根据市场询价结果确定，本次通过 58 同城及户外宝等平台查询常德市广告牌出租情况，以询价信息作为本项目的可比案例。

广告牌出租可比案例表

序号	商铺位置	出租价格	备注
1	鼎城区鼎城路久光国际商厦	7 万元/年	
2	武陵区天润联华超市	6 万元/年	
3	鼎城区建材市场附近	6 万元/年	
4	鼎城桥南市场	5 万元/年	
5	汉寿县汽车站附近	5 万元/年	
6	汉寿县商业街附近	6 万元/年	

鉴于上述询价结果，本项目广告位出租价格参考常德市各地区广告位收费价格，并结合本项目实际情况，本项目单个广告牌租金暂按 5 万元/年计算。广告牌在第 3 年开始正式运营，正式运营期出租率前三年分别按 35%、40%、45%假定，自运营期第 4 年起出租率均按 50%假定。

① 西湖管理区老旧小区改造项目改造工程项目收入预测：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车场收入	401.83	442.02	482.2	482.2	482.2	482.2	482.2
物业管理收入	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42
商铺出租收入	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77
日间照料中心收入	130.75	149.43	168.11	168.11	168.11	168.11	168.11
广告牌收入	224.77	256.88	288.99	321.10	321.10	321.10	321.10
合计	1,284.54	1,375.52	1,466.49	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60

续上表：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
停车场收入	482.2	482.2	482.2	482.2	482.2	482.2	6,148.05
物业管理收入	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	214.42	2,787.46
商铺出租收入	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	312.77	4,066.01
日间照料中心收入	168.11	168.11	168.11	168.11	168.11	168.11	2,129.39
广告牌收入	321.10	321.10	321.10	321.10	321.10	321.10	3,981.64
合计	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	19,112.55

依上表预测,拟融资期 2021 年至 2037 年期间,本项目取得运营收入 19,112.55 万元。

② 西湖管理区老旧小区改造项目改造工程项目收入预测评价

本项目位于西湖管理区西湖镇。项目预测收入分类主要为停车场收入、物业管理收入、商铺出租收入、日间照料中心收入、广告牌收入。其分类依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对各类收入项目的安排进行测算,在收入预测过程中采取了保守、谨慎的测算态度,综上所述,我们认定关于西湖管理区老旧小区改造项目改造工程项目收入的预测是合理的。

4、建民巷棚户区改造项目

本项目建成后,收入来源主要为商品房销售收入、商业门面出租收入、地下车位销售收入。

本项目主要收入来源为安置房、商品房、商业门面出租、地下车位销售收入。本项目需拆迁房屋面积约 24580 平方米,涉及 636 户,全部采用产权置换方式安置。拆迁户安置后可出售的房屋面积为:安置房面积 7900 平方米,商品房面积 32745 平方米,商业面积 4505 平方米。可出售地下车位数量为 1030 个。根据销售计划,本项目分三年售完。

(1) 商品房销售收入

商品房可售面积为 32745 平方米,参照周边房屋出售市场价格,本项目销售价格按 8000 元/平方米计。

(2) 商业门面出租收入

本项目商业门面面积为 4505 平方米,根据周边商铺出租价格,本项目按 110 元/平方米·月,租赁率按 90%计。

(3) 地下车位销售收入

本项目共设地下车位 1030 个，参照周边车位出售价格，本项目按 10 万元/个出售。

①建民巷棚户区改造项目收入预测

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
商品房销售收入	9,168.60	9,168.60	7,858.80						26,196.00
商业门面出租收入	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	4,281.52
地下车位销售收入	3,430.00	3,430.00	3,440.00						10,300.00
合计	13,133.79	13,133.79	11,833.99	535.19	535.19	535.19	535.19	535.19	40,777.52

依上表预测，拟融资期 2021 年至 2031 年期间，本项目取得运营收入 40,777.52 万元。

②建民巷棚户区改造项目收入预测评价

本项目位于常德市武陵区丹阳街道建民巷社区。项目预测收入分类主要为商品房销售收入、商业门面出租收入、地下车位销售收入。其分类依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对各类收入项目的安排进行测算，在收入预测过程中采取了保守、谨慎的测算态度，综上所述，我们认定关于建民巷棚户区改造项目收入的预测是合理的。

三、项目资金支出预测

1、项目总体投资概算

单位：万元

序号	项目名称	建筑工程费	工程建设其他费用	基本预备费	其他费用	合计	投资比例
1	鼎城区城镇老旧小区改造建设项目	36,837.72	2,590.85	1,971.43	3,600.00	45,000.00	100%
2	汉寿县老旧小区改造项目	33,104.22	2,959.72	2,408.46	1,326.00	39,798.40	100%
3	西湖管理区老旧小区改造项目	9,066.50	519.50	479.30	434.70	10,500.00	100%

序号	项目名称	建筑工程费	工程建设其他费用	基本预备费	其他费用	合计	投资比例
4	建民巷棚户区改造项目	29,900.00	6,706.00	1,614.00	2,280.00	40,500.00	100%
合计		108,908.44	12,256.57	5,993.89	7,206.00	135,798.40	

其中，拟融资期限 2021 年至 2041 年期间项目投资计划如下：

单位：万元

序号	项目名称	前期投入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	鼎城区城镇老旧小区改造建设项目			18,310.50	18,310.50	8,379.00	45,000.00
2	汉寿县老旧小区改造项目	8,000.00	25,000.00	6,798.40			39,798.40
3	西湖管理区老旧小区改造项目			5,177.55	5,322.45		10,500.00
4	建民巷棚户区改造项目			25,000.00	15,500.00		40,500.00
合计		8,000.00	25,000.00	55,286.45	39,132.95	8,379.00	135,798.40

2、项目运营期间营业成本

(1) 鼎城区城镇老旧小区改造建设项目

项目运营期间营业成本主要为燃料及动力费用、工资及福利费用、管理费用、修理费等。预测如下：

成本项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
外购燃料及动力费	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79
工资及福利费	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2
其他费用	106.04	112.64	119.24	120.69	120.69	120.69	120.69
修理费	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28
运营成本合计	658.31	664.91	671.51	672.96	672.96	672.96	672.96

续上表：

成本项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	----

成本项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
外购燃料及动力费	361.79	361.79	361.79	361.79	361.79	4,341.48
工资及福利费	34.2	34.2	34.2	34.2	34.2	410.40
其他费用	120.69	120.69	120.69	120.69	120.69	1,424.13
修理费	156.28	156.28	156.28	156.28	156.28	1,875.36
运营成本合计	672.96	672.96	672.96	672.96	672.96	8,051.37

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2037 年期间，项目营业成本预测金额为 8,051.37 万元。

①项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为燃料及动力费用、工资及福利费用、管理费用、修理费，营业成本预测存在合理依据。

(2) 汉寿县老旧小区改造项目

项目运营期间营业成本主要包括：工资及工资福利、修理费用、其他费用等。

①工资及工资福利

年均工资及福利费按照 6 万元/人·年，本项目拟安排人员 10 人，则每年工资及福利费为 60.00 万元，以后每年按 1%进行增长。

②修理费用

按固定资产折旧费用的 5%计取。

③其他费用

按收入的 2%计取。

具体预测如下：

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工资及福利费用	60.00	60.60	61.21	61.82	62.44	63.06	63.69	64.33	64.97	65.62
其它费用	50.93	55.08	59.24	64.63	64.63	66.30	67.60	67.60	67.60	68.96
维修费	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63
合计	168.56	173.31	178.08	184.08	184.70	186.99	188.92	189.56	190.20	192.21

续上表：

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
工资及福利费用	66.28	66.94	67.61	68.29	68.97	69.66	70.36	71.06	71.77	72.49	1,321.17
其它费用	70.71	70.71	72.14	72.14	72.14	75.48	75.48	75.48	77.06	77.06	1,370.97
维修费	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	57.63	1,152.60
合计	194.62	195.28	197.38	198.06	198.74	202.77	203.47	204.17	206.46	207.18	3,844.74

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2020 年至 2041 年期间，项目营业成本预测金额为 3,844.74 万元。

②项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为职工薪酬、其他费用、维修费等，营业成本预测存在合理依据。

（3）西湖管理区老旧小区改造项目

项目运营期间营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、工资及福利费用、管理费用、修理费。

①原材料费用

主要为日间照料中心的原材料采购，根据类型相同项目取值（通过询问及现场调研同类日间照料中心、养老机构得到经验值，确定日间照料中心原材料采购成本比例），按总营业收入的 20% 计算。

②燃料及动力费用

本项目达产年满负荷用电量为 46.16 万 kwh（主要为小区道路、日间照料中心、公厕、广告牌用电），根据 2021 常德招商指南，电价取 0.563 元/kWh，用水量 5.71 万吨（主要为小区道路及绿化浇灌用水），根据 2021 常德招商指南规定，常德市居民生活用水价格为 1.81 元/吨，代收污水处理费后，每立方米合计到户价格为 2.76 元。

③工资及福利费用

项目运营后，正常年份共需相关工作人员 20 人，人均工资福利按 4.8 万元/年计算（参照 2021 常德招商指南规定），福利按工资的 14% 估算。

④管理费用

本项目管理费用按总收入的 0.5% 估算。

⑤修理费

修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 10%估算。

运营成本预测如下：

成本项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
原材料费用	26.15	29.89	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62
外购燃料及动力费	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44
其他费用	6.42	6.88	7.33	7.49	7.49	7.49	7.49
修理费	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18
合计	218.94	223.14	227.32	227.48	227.48	227.48	227.48

续上表：

成本项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
原材料费用	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	33.62	425.86
外购燃料及动力费	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	41.75	542.75
工资及福利费	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	109.44	1,422.72
其他费用	7.49	7.49	7.49	7.49	7.49	7.49	95.53
修理费	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	35.18	457.34
合计	227.48	227.48	227.48	227.48	227.48	227.48	2,944.20

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2037 年期间，项目营业成本预测金额为 2,944.20 万元。

①项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为原材料费用、燃料及动力费用、工资及福利费用、其他费用、修理费，营业成本预测存在合理依据。

(4) 建民巷棚户区改造项目

项目运营期间营业成本主要为销售费用、管理费用。

①销售费用

销售费用：按销售收入的 1%考虑，分年度计算。

②管理费用

管理费用：按出租收入的 1%考虑，分年度计算。

运营成本预测如下：

单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
销售费用	125.99	125.99	112.99	-	-	-	-	-	364.97
管理费用	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	42.80
合计	131.34	131.34	118.34	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	407.77

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2021 年至 2031 年期间，项目营业成本预测金额为 407.77 万元。

③项目营业成本预测评价：

项目营业成本主要为销售费用、管理费用，营业成本预测存在合理依据。

3、项目运营期间需支付的相关税费

(1) 鼎城区城镇老旧小区改造建设项目相关税费预测

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
城建市维护建设税						-	28.63
教育费附加						-	20.45
合计应缴纳税费	-	-	-	-	-	-	49.08

续上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
城建市维护建设税	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	44.10	293.23
教育费附加	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	209.45
合计应缴纳税费	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	75.60	502.68

根据项目运营期间相关税费预测表计算，本次融资期 2021 年至 2037 年期间，项目运营相关税费包括增值税支出预测金额为 4,691.62 万元，不包括增值税的税费支出预测金额为 502.68 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算, 计算增值税的收入金额均为不含增值税金额, 本项目所有测算的收入均换算为不含税收入, 在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算, 根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额, 项目概预算的投资金额为含税金额, 在计算运营成本时已换算为不含税成本, 在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测, 根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行, 其中教育费附加按 3%预测, 地方教育附加按 2%预测。

经过测算, 上述项目相关的税费预测合理。

(2) 汉寿县老旧小区改造项目相关税费预测:

单位: 万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
城建市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
印花税		0.62	0.62	0.62	0.65	0.65	0.65	0.68	0.68	0.68	0.72
房产税		148.62	148.62	148.62	156.06	156.06	156.06	163.86	163.86	163.86	172.05
合计应缴纳税费		148.62	148.62	148.62	156.06	156.06	156.06	163.86	163.86	163.86	172.05

续上表

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
城建市维护建设税	9.35	15.91	16.23	16.23	16.23	16.98	16.98	16.98	17.34	17.34	159.57
教育费附加	9.35	15.91	16.23	16.23	16.23	16.98	16.98	16.98	17.34	17.34	159.57
印花税	0.72	0.72	0.75	0.75	0.75	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	14.29
房产税	172.05	172.05	180.65	180.65	180.65	189.68	189.68	189.68	199.18	199.18	3,431.12
合计应缴纳税费	190.75	203.87	213.11	213.11	213.11	223.64	223.64	223.64	233.86	233.86	3,750.26

根据项目运营期间相关税费预测表计算, 本次融资期 2020 年至 2041 年期间,

项目运营相关税费支出预测金额为 3,750.26 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算,计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,本项目所有测算的收入均换算为不含税收入,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测,根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行,其中教育费附加按 3%预测,地方教育附加按 2%预测。

D、房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定,本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税,自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值,并扣除 10-30%后的余值作为计税依据,按 1.2%税率计算自有房产应缴纳的房产税金;对外出租的房产则按租金收入的 12%计算,此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算,上述项目相关的税费预测合理。

(3) 西湖管理区老旧小区改造项目相关税费预测

单位: 万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
城建市维护建设税								
教育费附加								
印花税			0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
房产税			37.53	37.53	37.53	37.53	37.53	37.53
合计应缴纳税费			37.69	37.69	37.69	37.69	37.69	37.69

续上表

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
城建市维护建设税	2.85	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	39.87
教育费附加	2.04	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	39.06
印花税	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	2.08
房产税	37.53	37.53	37.53	37.53	37.53	37.53	37.53	487.89
合计应缴纳税费	42.58	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03	568.90

根据项目运营期间相关税费预测表计算,本次融资期 2021 年至 2037 年期间,项目运营相关税费包括增值税支出预测金额为 1,350.04 万元,不包括增值税的税费支出预测金额为 568.90 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算,计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,本项目所有测算的收入均换算为不含税收入,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

D、城市维护建设税的预测,根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

E、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行,其中教育费附加按 3%预测,地方教育附加按 2%预测。

F、房产税按出租收入的 12%计算。

经过测算,上述项目相关的税费预测合理。

(4) 建民巷棚户区改造项目相关税费预测

单位: 万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
城建税	-	-	53.41	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	70.26
教育费附加	-	-	38.15	2.41	2.41	2.41	2.41	2.41	50.20
印花税	6.57	6.57	5.92	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	20.41
土地增值税	788.03	788.03	710.04						2,286.10
房产税	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	64.22	513.76
合计	858.82	858.82	871.74	70.27	70.27	70.27	70.27	70.27	2,940.73

根据项目运营期间相关税费预测表计算,本次融资期 2021 年至 2031 年期间,项目运营相关税费包括增值税支出预测金额为 3,944.57 万元,不包括增值税的税费支出预测金额为 2,940.73 万元。

相关税费预测评价

A、增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:销项税额根据财税 (2018) 第 32 号文规定计算,计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,本项目所有测算的收入均换算为不含税收入,在计算增值税销项税额时的计算公式为:

增值税销项税额=本项目测算收入 x 增值税税率,

其中:进项税额根据财税(2018)第 32 号文规定其增值税率进行测算,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率) x 增值税税率

B、城市维护建设税的预测,根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、1%的税率。

C、教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行,其中教育费附加按 3%预测,地方教育附加按 2%预测。

D、印花税按照同金额的 0.5%计算、房产税按照出租收入的 12%计算,土地增值税按照销售收入的 6%计算。

经过测算,上述项目相关的税费预测合理。

4、项目融资期间的财务费用

(1) 项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2021 年 9 月	-	0.00	0.00
2022 年 1 月	-	0.00	0.00
2022 年 3 月	-	1,158.30	1,158.30
2022 年 7 月	-	446.20	446.20
2022 年 9 月	-	1,158.30	1,158.30
2023 年	-	3,209.00	3,209.00
2024 年	-	3,209.00	3,209.00
2025 年	-	3,209.00	3,209.00
2026 年	-	3,209.00	3,209.00
2027 年	-	3,209.00	3,209.00
2028 年	-	3,209.00	3,209.00
2029 年	-	3,209.00	3,209.00
2030 年	-	3,209.00	3,209.00
2031 年 3 月	-	1,604.50	1,604.50
2031 年 9 月	22,000.00	1,604.50	23,604.50
2032 年		2,454.40	2,454.40
2033 年		2,454.40	2,454.40
2034 年		2,454.40	2,454.40
2035 年		2,454.40	2,454.40
2036 年 1 月		446.20	446.20
2036 年 3 月		781.00	781.00
2036 年 7 月		446.20	446.20
2036 年 9 月	20,000.00	781.00	20,781.00
2037 年 1 月	23,000.00	446.20	23,446.20
2037 年 3 月		393.00	393.00
2037 年 9 月		393.00	393.00
2038 年		786.00	786.00
2039 年		786.00	786.00
2040 年		786.00	786.00

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2041年3月		393.00	393.00
2041年9月	20,000.00	393.00	20,393.00
合计	85,000.00	48,292.00	133,292.00

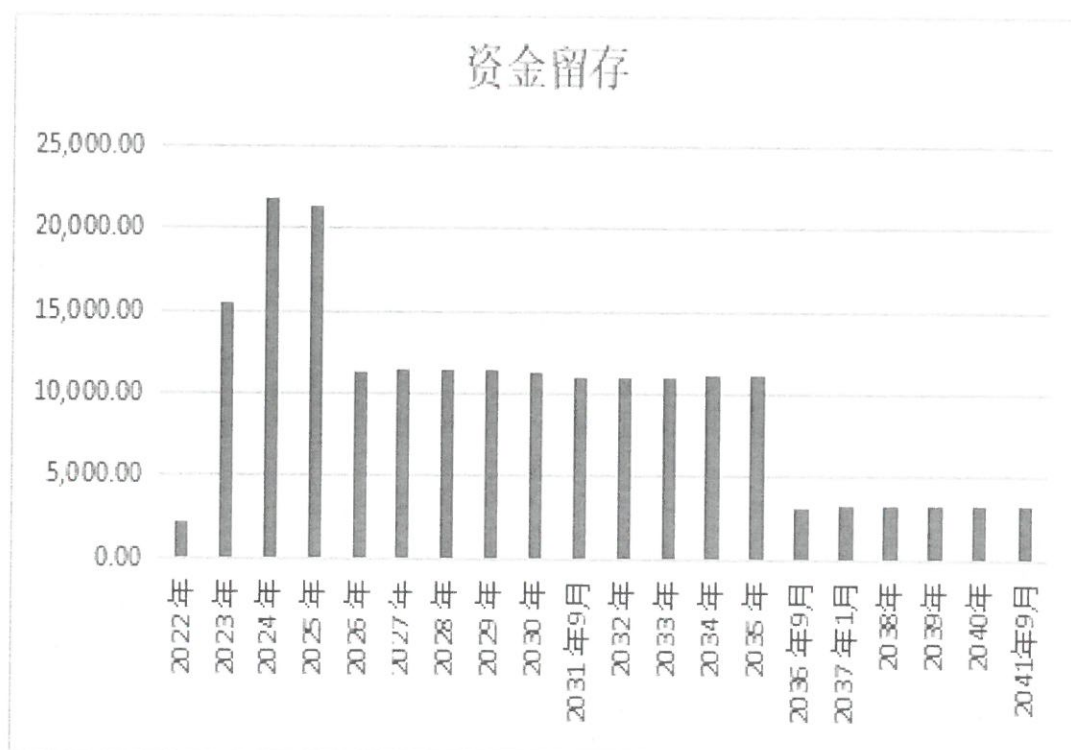
（2）支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

- A、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

四、项目期间资金留存分析

单位：万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析，从本次融资存续期间考虑，各年度均产生资金留存，不存在资金缺口，保证了项目建设能按计划进行。

五、还本付息保障程度分析

常德市保障性安居工程项目整体本息覆盖倍数为 1.45；自 2021 年至 2041 年期间共需偿还融资的本金 85,000.00 万元，利息 48,292.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数均高于 1.10，还本付息的保障程度较高，表明资金充足，不存在偿还本息引发的财务风险。

1、各项目覆盖倍数

单位：万元

项目名称	预计用于项目资金平衡的运营收益	项目预计融资本息	运营收益对债券本息的覆盖倍数
鼎城区城镇老旧小区改造建设项目	79,653.88	56,952.00	1.40
汉寿县老旧小区改造项目	60,952.62	35,720.00	1.71
西湖管理区老旧小区改造项目	15,599.45	11,074.00	1.41
建民巷棚户区改造项目	37,429.02	29,546.00	1.27
合计	193,634.97	133,292.00	1.45

2、项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2022 年		2,762.80	2,762.80	2,229.08	2,229.08
2023 年		3,209.00	3,209.00	15,603.69	15,603.69
2024 年		3,209.00	3,209.00	21,838.99	21,838.99
2025 年		3,209.00	3,209.00	21,302.56	21,302.56
2026 年		3,209.00	3,209.00	11,369.75	11,369.75
2027 年		3,209.00	3,209.00	11,449.14	11,449.14
2028 年		3,209.00	3,209.00	11,504.47	11,504.47
2029 年		3,209.00	3,209.00	11,449.86	11,449.86
2030 年		3,209.00	3,209.00	11,415.25	11,415.25

年度	融资偿付本息			项目收益	
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2031 年 9 月	22,000.00	3,209.00	25,209.00	11,013.68	11,013.68
2032 年		2,454.40	2,454.40	11,079.85	11,079.85
2033 年		2,454.40	2,454.40	11,066.07	11,066.07
2034 年		2,454.40	2,454.40	11,126.40	11,126.40
2035 年		2,454.40	2,454.40	11,125.72	11,125.72
2036 年 9 月	20,000.00	2,454.40	22,454.40	3,195.15	3,195.15
2037 年 1 月	23,000.00	1,232.20	24,232.20	3,347.55	3,347.55
2038 年		786.00	786.00	3,346.85	3,346.85
2039 年		786.00	786.00	3,346.15	3,346.15
2040 年		786.00	786.00	3,412.74	3,412.74
2041 年 9 月	20,000.00	786.00	20,786.00	3,412.02	3,412.02
合计	63,000.00	48,292.00	133,292.00	193,634.97	193,634.97
本息覆盖倍数					1.45

六、压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

1、鼎城区城镇老旧小区改造建设项目

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.40	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.41	1.40	1.39

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，仍然能通过压力测试。

2、汉寿县老旧小区改造项目

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.61	1.71	1.80
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.71	1.71	1.70

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.61，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.70，仍然能通过压力测试。

3、西湖管理区老旧小区改造项目

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.41	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.41	1.39

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.32，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.39，仍然能通过压力测试。

4、建民巷棚户区改造项目

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.27	1.27	1.26

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.20，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

1、鼎城区城镇老旧小区改造建设项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期		
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	18,310.50	18,310.50	8,379.00	6,603.77	7,030.56	7,457.36
资本金	310.50	310.50	8,379.00			
债券资金流入	18,000.00	18,000.00				
运营收入		-	-	6,603.77	7,030.56	7,457.36
回收固定资产余 值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	18,310.50	18,310.50	8,379.00	2,055.11	2,061.71	2,068.31
建设投资	18,310.50	17,262.90	6,982.20			
运营成本		-	-	658.31	664.91	671.51
税金及附加		-	-	-	-	-
运营期利息		1,047.60	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80
债券本金						
净现金流量	-	-	-	4,548.66	4,968.85	5,389.05
累计净现金流量	-	-	-	4,548.66	9,517.51	14,906.56

续上表：

项目	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36

项目	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
资本金						
债券资金流入						
运营收入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36	7,457.36
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	2,069.76	2,069.76	2,118.84	2,145.36	2,145.36	2,145.36
建设投资						
运营成本	672.96	672.96	672.96	672.96	672.96	672.96
税金及附加	-	-	49.08	75.60	75.60	75.60
运营期利息	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80
债券本金						
净现金流量	5,387.60	5,387.60	5,338.52	5,312.00	5,312.00	5,312.00
累计净现金流量	20,294.16	25,681.76	31,020.28	36,332.28	41,644.28	46,956.28

续上表：

项目	运营期					合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
现金流入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	-	-	133,207.93
资本金						9,000.00
债券资金流入						36,000.00
运营收入	7,457.36	7,457.36	7,457.36	-	-	88,207.93
回收固定资产余值						
流动资金回收						-
回收土地余值						-
现金流出	2,145.36	2,145.36	2,145.36	19,396.80	18,349.20	108,061.65
建设投资						42,555.60
运营成本	672.96	672.96	672.96	-	-	8,051.37

项目	运营期					合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
税金及附加	75.60	75.60	75.60	-	-	502.68
运营期利息	1,396.80	1,396.80	1,396.80	1,396.80	349.20	20,952.00
债券本金				18,000.00	18,000.00	36,000.00
净现金流量	5,312.00	5,312.00	5,312.00	-19,396.80	-18,349.20	25,146.28
累计净现金流量	52,268.28	57,580.28	62,892.28	43,495.48	25,146.28	25,146.28

2、汉寿县老旧小区改造项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期			运营期				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入	8,000.00	25,000.00	9,344.66	2,754.08	2,961.91	3,231.66	3,231.66	3,314.79
资本金	8,000.00	5,000.00	6,798.40					
债券资金流入		20,000.00						
运营收入			2,546.26	2,754.08	2,961.91	3,231.66	3,231.66	3,314.79
回收固定资产余 值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	8,000.00	25,000.00	7,115.58	1,107.93	1,112.70	1,126.14	1,126.76	1,129.05
建设投资	8,000.00	25,000.00	6,012.40					
运营成本			168.56	173.31	178.08	184.08	184.70	186.99
税金及附加			148.62	148.62	148.62	156.06	156.06	156.06
运营期利息			786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00
债券本金								
净现金流量	-	-	2,229.08	1,646.15	1,849.21	2,105.52	2,104.90	2,185.74
累计净现金流量	-	-	2,229.08	3,875.23	5,724.44	7,829.96	9,934.86	12,120.60

续上表：

项目	运营期							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入	3,379.85	3,379.85	3,379.85	3,448.05	3,535.33	3,535.33	3,607.00	3,607.00
资本金								
债券资金流入								
运营收入	3,379.85	3,379.85	3,379.85	3,448.05	3,535.33	3,535.33	3,607.00	3,607.00
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	1,138.78	1,139.42	1,140.06	1,150.26	1,171.37	1,185.15	1,196.49	1,197.17
建设投资								
运营成本	188.92	189.56	190.20	192.21	194.62	195.28	197.38	198.06
税金及附加	163.86	163.86	163.86	172.05	190.75	203.87	213.11	213.11
运营期利息	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00
债券本金								
净现金流量	2,241.07	2,240.43	2,239.79	2,297.79	2,363.96	2,350.18	2,410.51	2,409.83
累计净现金流量	14,361.67	16,602.10	18,841.89	21,139.68	23,503.64	25,853.82	28,264.33	30,674.16

续上表：

项目	运营期						合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
现金流入	3,607.00	3,773.96	3,773.96	3,773.96	3,853.06	3,853.06	108,346.02
资本金							19,798.40
债券资金流入							20,000.00
运营收入	3,607.00	3,773.96	3,773.96	3,773.96	3,853.06	3,853.06	68,547.62
回收固定资产余值						-	0.00
流动资金回收							0.00

项目	运营期						合计
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
回收土地余值							0.00
现金流出	1,197.85	1,212.41	1,213.11	1,213.81	1,226.32	21,227.04	82,327.40
建设投资							39,012.40
运营成本	198.74	202.77	203.47	204.17	206.46	207.18	3,844.74
税金及附加	213.11	223.64	223.64	223.64	233.86	233.86	3,750.26
运营期利息	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	786.00	15,720.00
债券本金						20,000.00	20,000.00
净现金流量	2,409.15	2,561.55	2,560.85	2,560.15	2,626.74	-17,373.98	26,018.62
累计净现金流量	33,083.31	35,644.86	38,205.71	40,765.86	43,392.60	26,018.62	26,018.62

3、西湖管理区老旧小区改造项目

项目现金流预测表

单位：万元

项目	建设期		运营期			
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	5,177.55	5,322.45	1,284.54	1,375.52	1,466.49	1,498.60
资本金	3,177.55	322.45				
债券资金流入	2,000.00	5,000.00				
运营收入		-	1,284.54	1,375.52	1,466.49	1,498.60
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	5,177.55	5,322.45	528.23	532.43	536.61	536.77
建设投资	5,177.55	5,147.85				
运营成本			218.94	223.14	227.32	227.48
税金及附加			37.69	37.69	37.69	37.69
运营期利息	-	174.60	271.60	271.60	271.60	271.60
债券本金						

项目	建设期		运营期			
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
净现金流量	-	-	756.31	843.09	929.88	961.83
累计净现金流量	-	-	756.31	1,599.40	2,529.28	3,491.11

续上表:

项目	运营期					
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
现金流入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60
资本金						
债券资金流入						
运营收入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60	1,498.60
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	536.77	536.77	541.66	549.11	549.11	549.11
建设投资						
运营成本	227.48	227.48	227.48	227.48	227.48	227.48
税金及附加	37.69	37.69	42.58	50.03	50.03	50.03
运营期利息	271.60	271.60	271.60	271.60	271.60	271.60
债券本金						
净现金流量	961.83	961.83	956.94	949.49	949.49	949.49
累计净现金流量	4,452.94	5,414.77	6,371.71	7,321.20	8,270.69	9,220.18

续上表:

项目	运营期					合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
现金流入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	-	-	29,612.55
资本金						3,500.00
债券资金流入						7,000.00
运营收入	1,498.60	1,498.60	1,498.60	-	-	19,112.55

项目	运营期					合计
	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
回收固定资产余值						0.00
流动资金回收						0.00
回收土地余值						0.00
现金流出	549.11	549.11	549.11	2,271.60	5,097.00	19,815.50
建设投资						10,325.40
运营成本	227.48	227.48	227.48	-		2,944.20
税金及附加	50.03	50.03	50.03	-		568.90
运营期利息	271.60	271.60	271.60	271.60	97.00	4,074.00
债券本金				2,000.00	5,000.00	7,000.00
净现金流量	949.49	949.49	949.49	-2,271.60	-5,097.00	4,700.05
累计净现金流量	10,169.67	11,119.16	12,068.65	9,797.05	4,700.05	4,700.05

4、建民巷棚户区改造项目

项目现金流预测表

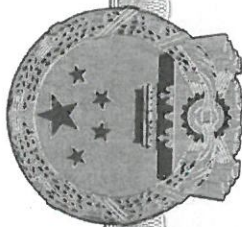
单位：万元

项目	建设期		运营期			
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入	25,000.00	15,500.00	13,133.79	13,133.79	11,833.99	535.19
资本金	3,000.00	15,500.00				
债券资金流入	22,000.00	-				
运营收入		-	13,133.79	13,133.79	11,833.99	535.19
回收固定资产余值						
流动资金回收						
回收土地余值						
现金流出	25,000.00	15,500.00	1,744.76	1,744.76	1,744.68	830.22
建设投资	25,000.00	14,745.40				
运营成本		-	131.34	131.34	118.34	5.35
税金及附加			858.82	858.82	871.74	70.27

项目	建设期		运营期			
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
运营期利息		754.60	754.60	754.60	754.60	754.60
债券本金						
净现金流量	-	-	11,389.03	11,389.03	10,089.31	-295.03
累计净现金流量	-	-	11,389.03	22,778.06	32,867.37	32,572.34

续上表

项目	运营期					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
现金流入	535.19	535.19	535.19	535.19	-	81,277.52
资本金						18,500.00
债券资金流入						22,000.00
运营收入	535.19	535.19	535.19	535.19	-	40,777.52
回收固定资产余值						0.00
流动资金回收						0.00
回收土地余值						0.00
现金流出	830.22	830.22	830.22	830.22	22,754.60	72,639.90
建设投资						39,745.40
运营成本	5.35	5.35	5.35	5.35	-	407.77
税金及附加	70.27	70.27	70.27	70.27	-	2,940.73
运营期利息	754.60	754.60	754.60	754.60	754.60	7,546.00
债券本金					22,000.00	22,000.00
净现金流量	-295.03	-295.03	-295.03	-295.03	-22,754.60	8,637.62
累计净现金流量	32,277.31	31,982.28	31,687.25	31,392.22	8,637.62	8,637.62



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914301110959150342

副本编号: 1-1

提示: 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙分支机构

负责人 邹文华

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具相关报告; 承办会计咨询、会计服务业务; 法律、行政法规规定的其他审计业务。(不含未经审批的前置许可项目, 涉及行政许可的, 凭许可证经营)

成立日期 2014年03月19日

营业期限 营业场所

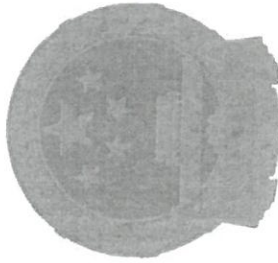
长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
1、2、3栋2017房

再次复印无效

登记机关



2021年5月8日



证书序号:5003043

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：邹文华

经营场所：湖南省长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心1、2、3栋2013房

分所执业证书编号：110102054301

批准执业文号：湘财会函[2013]2号

批准执业日期：2013年02月01日



发证机关：



2014年5月11日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

再次复印



姓名 鄧文佐
Full name 鄧文佐
性别 男
Sex 男
出生日期 1970-01-14
Date of birth 1970-01-14
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit 众环海华会计师事务所有限公司
身份证号码 432524197001144033
Identity card No. 432524197001144033



年检合格登记
Annual Recertification

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100120442
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 25 日
Date of Issuance



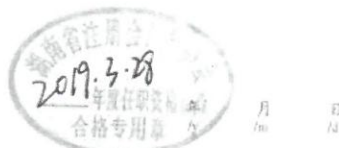
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年1月18日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所有限公司湖南分所
已于2014年1月7日更名为众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司

再次复印无效

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所

事务所
CPAs

特殊普通合伙湖南分所

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖南南有注协代宣

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

12

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通
合伙)湖南分所,必要时须向委托方出
示本证书。

二、本证书只限于本人使用,不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时,应将本证
书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失,应立即向主管注册会计师协会
声明作废,并办理补发手续。

同意调入
中兴财光华会计师事务所(特殊
普通合伙)湖南分所 2015.12.29

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.





姓名: 郭小梅
 Full name: 郭小梅
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1982-04-12
 Date of birth: 1982-04-12
 工作单位: 长沙中联重科股份有限公司
 Working unit: 长沙中联重科股份有限公司
 身份证号: 430102198204120162
 Identity card No: 430102198204120162



年度检验登记 2020.5
 Annual Renewal Registration 合格专用章

本证书如遗失, 恕不补发。
 This certificate is valid for another year at this renewal.

再次复印无效



证书编号: 110102050182
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 08 月 01 日
 Date of Issuance: 2017 / 8 / 1