

湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711009810 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711009810 号

保靖县财政局：

我们接受湘西土家族苗族自治州财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

湘西土家族苗族自治州财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。

在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十四期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

湖南分所

中国·长沙

中国注册会计师：_____

陈长春

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年九月二十二日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

保靖县城区停车场项目

（一）项目基本情况

项目名称：保靖县城区停车场项目；

项目总投资：9,056.42 万元；

项目建设期间：2025 年 5 月-2027 年 4 月；

项目建设内容包括：新建停车场，改造停车场，规划路边停车位，新建充电桩以及建设标识标牌、数字城市智慧停车运营管理系统等其他配套附属工程。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资 (万元)	2024 年及以 前 (万元)	2025 年 (万元)	2026 年 (万元)	2027 年 (万元)
保靖县城区停车场项目	9,056.42		6,500.00	1,056.42	1,500.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专 项债券金额 (万元)	本次申请发行政 府专项债券期限
	资本金 (万 元)	计划申请发行政府 专项债券金额 (万 元)	其他融资 (万元)		
保靖县城区停车场项目	2,656.42	6,400.00		100.00	十五年期

(三) 项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
保靖县城区停车场项目	停车位	个	3,369.00
	充电桩-7KW	个	20.00
	充电桩-120KW	个	160.00

根据项目运营计划，本项目停车位全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 60%、50%、40%，第四年起恒定空置率为 40%。具体未来物业出租出售计划情况如下：

主流销售纯电轿车电池容量情况表

车型	电池容量 (kwh)	电池类型
蔚来 ET7150KWh 版	150.00	磷酸铁锂电池
2023 款阿维塔 11 超长续航单电机版	116.79	三元锂电池
奔驰 EQS SUV 450	111.80	三元锂电池
比亚迪唐 EV730km	108.80	磷酸铁锂电池
比亚迪唐 EV635km	108.80	三元锂电池
2021 款极能 001 超长续航单电机 WE 版	100.00	三元锂电池
2021 款秦 PLUS EV600KM 旗舰型	71.90	磷酸铁锂电池
2020 款汉 EV 超长续航版尊贵型	76.90	磷酸铁锂电池
2021 款小汽车 P7 后驱长续航智享版	80.00	三元锂电池
平均电池容量	102.78	

本项目建成后共有 180 个充电桩,180 个充电桩中有 20 个 7KW 交流充电桩,160 个 120KW 直流汽车充电桩,充电桩全部用于运营,根据市场调研得知电动汽车(快充)的额定输出功率为 60kw/h,根据以上案例资料,主流销售纯电轿车电池容量的车型有以上案例型号,电池容量的平均值为 102.78kw,根据谨慎性原则,本项目电池容量按 60kw 进行测算,则充电时间约为 0.50 小时/天/辆,考虑一个充电桩每天工作 3 小时,即充满 6 次电动汽车,年用电量=充电桩数量*60*6*365,7KW 交流充电桩,考虑一个充电桩的充满 1 次电动汽车,按每天工作 9 小时进行测算,年用电量=充电桩数量*7*9*365。

充电桩全部用于出租,假定项目运营期间的空置率恒定为 70%出租。

具体未来数量预测情况如下:

项目数量预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
停车位	数量（个）				1,348.00	1,685.00	
充电桩-7KW	数量（KW. h）				13.80	13.80	
充电桩-120KW	数量（KW. h）				630.72	630.72	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
停车位	数量（个）	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	
充电桩-7KW	数量（KW. h）	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	
充电桩-120KW	数量（KW. h）	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
停车位	数量（个）	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	
充电桩-7KW	数量（KW. h）	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	
充电桩-120KW	数量（KW. h）	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
停车位	数量（个）	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00	2,021.00
充电桩-7KW	数量（KW. h）	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
充电桩-120KW	数量（KW. h）	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72	630.72

停车费单价：根据对现有停车情况进行市场调查，各时段停车数量占总停车数的比重，各时段停车位日周转次数（每次停车时间和每日车位利用总时长综合）如下表所示，采用加权平均计算基期每个车位平均每天停车费为 10 元。





小区停车场停车收费情况

停车时间		收费	比例	周转次数	日收费收入
1	1h 以内	—	44%	4	—
2	2h 以内	5	33%	3	7.5
3	12h 以内	10	23%	2	2.5
合计					10

停车位每个车位平均每天停车费为 10 元；根据谨慎性原则，本项目停车位周转次数下浮 10%，即每年的停车费用为：10*365*0.9= 3,285.00 元/个/年，以后年度停车费用不考虑增长。

充电桩单价：按照国家发改委文件《关于电动汽车用电价格政策有关事项的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定，充电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费及充电服务费两项费用。据调查目前国内公共充电桩都是由不同单位在运营管理和收费的，充电费一般是由基本电费和服务费组成的，基本电费约 1 元左右，服务费根据各地物价局批准范围不同，大部分服务费都是限制在 1 元以内，较多是每度电收取服务费 0.8 元，也就是总价约为 1.8 元-2.0 元之间。故本项目按每度电收取服务费 0.8 元。本项目预期运营期内不考虑增长。

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00		
充电桩-7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
充电桩-120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
续：								
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00		
充电桩-7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
充电桩-120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
续：								
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
停车位	元/个/年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00		
充电桩-7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
充电桩-120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80		
续：								
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
停车位	元 / 个 / 年	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00	3,285.00
充电桩-7KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
充电桩-120KW	元/度	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80

综上，保靖县城区停车场项目收益=停车位数量×停车位单价+充电桩数量×充电服务单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
停车位	-	-	-	442.82	553.52
充电桩-7KW	-	-	-	11.04	11.04
充电桩-120KW	-	-	-	504.58	504.58
合计	-	-	-	958.44	1,069.14

续：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
停车位	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90
充电桩-7KW	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
充电桩 -120KW	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58
合计	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52

续:

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
停车位	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90
充电桩-7KW	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04
充电桩 -120KW	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58
合计	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52

续:

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
停车位	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90	663.90	11,618.74
充电桩 -7KW	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	11.04	198.72
充电桩 -120KW	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	504.58	9,082.44
合计	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	20,899.90

2. 项目运营成本预测

本项目付现的运营成本主要包括税费、职工薪酬、维修费用、管理费用等。

1、税费：根据现行的税法规定：不动产出租收入，一般纳税人按 9%计提销项税；服务收入，一般纳税人按 6%计提销项税；按应交增值税的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值税的 3%、2%计提教育费附加、地方教育费附加；按房屋出租、停车位收入的 12%计提房产税。

2、职工薪酬

本项目建成后，拟定职工人员 15 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2023 年湖南省城镇私营单位从业人员年平均工资，居民服务工作年平均工资约为 5.14 万元，运营期第一年本项目保守按 5.2 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。

1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬				78.00	81.90	86.00
	外购原材料						
	燃气动力				148.15	148.15	148.15
	维修费	-	-	-	45.28	45.28	45.28
	销项税	-	-	-	65.75	74.89	84.00
	税金及附加	-	-	-	55.33	68.43	81.49
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	-	-	-	9.58	10.69	11.80
合计		-	-	-	402.09	429.34	456.72

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	90.30	94.82	99.56	104.54	109.77
	外购原材料					
	燃气动力	148.15	148.15	148.15	148.15	148.15
	维修费	45.28	45.28	45.28	45.28	45.28
	销项税	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	税金及附加	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80
合计		461.02	465.54	470.28	475.26	480.49

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-
	职工薪酬	115.26	121.02	127.07	133.42	140.09
	外购原材料					
	燃气动力	148.15	148.15	148.15	148.15	148.15
	维修费	45.28	45.28	45.28	45.28	45.28
	销项税	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	税金及附加	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80
合计		485.98	491.74	497.79	504.14	510.81

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
保靖县城区停车场项目	营业成本	-	-	-	-	-	-
	职工薪酬	147.09	154.44	162.16	170.27	178.78	2,194.49
	外购原材料						-
	燃气动力	148.15	148.15	148.15	148.15	148.15	2,666.70
	维修费	45.28	45.28	45.28	45.28	45.28	815.04
	销项税	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	1,484.64
	税金及附加	81.49	81.49	81.49	81.49	81.49	1,427.60
	销售费用	-	-	-	-	-	-
	管理费用	11.80	11.80	11.80	11.80	11.80	209.07
	合计	517.81	525.16	532.88	540.99	549.50	8,797.54

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县城区停车场项目	-	-	-	556.35	639.80	722.80
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
保靖县城区停车场项目	718.50	713.98	709.24	704.26	699.03	
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
保靖县城区停车场项目	693.54	687.78	681.73	675.38	668.71	
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
保靖县城区停车场项目	661.71	654.36	646.64	638.53	630.02	12,102.36

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 6,400.00 万元，本次拟融资 100.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2025 年湖南省政府 专项债券（三期）	6,300.00	2025 年 4 月	20 年期	2.35%	每半年付息一次， 到期一次还本

本批次拟融资	100.00	2025 年 9 月	15 年期	2.28%	每半年付息一次， 到期一次还本
合计	6,400.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 15 年期的融资利率为 2.46%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
保靖县城区停车场项目	2025	-	6,400.00	-	6,400.00	74.03	74.03
	2026	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2027	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2028	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2029	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2030	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2031	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2032	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2033	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2034	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2035	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2036	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2037	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2038	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2039	6,400.00	-	-	6,400.00	150.33	150.33
	2040	6,400.00	-	100.00	6,300.00	150.33	250.33
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	148.05	148.05
	2045	6,300.00	-	6,300.00	-	74.03	6,374.03
	2046	-	-	-	-	-	-
	小计		6,400.00	6,400.00		2,995.20	9,395.20

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
保靖县城区停车场项目	12,102.36	6,400.00	9,395.20	1.29

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
保靖县城区停车场项目	1.07	1.29	1.51
	1.38	1.29	1.19

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	29,956.32	-	6,500.00	1,056.42	1,500.00	958.44	1,069.14	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52
1.1	资本金	2,656.42	-	100.00	1,056.42	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,400.00	-	6,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	20,899.90	-	-	-	-	958.44	1,069.14	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52
2	现金流出	26,874.48	-	6,500.00	1,056.42	1,500.00	552.42	579.67	607.05	611.35	615.87	620.61	625.59	630.82
2.1	建设投资	8,681.74	-	6,425.98	906.09	1,349.67	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	8,797.54	-	-	-	-	402.09	429.34	456.72	461.02	465.54	470.28	475.26	480.49
2.3	融资利息	2,995.20	-	74.03	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33
2.4	债券本金	6,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	3,081.85	-	-	-	-	406.02	489.47	572.47	568.17	563.65	558.91	553.93	548.70
4	累计净现金流量		-	-	-	-	406.02	895.49	1,467.96	2,036.13	2,599.78	3,158.69	3,712.62	4,261.32

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	
1.1	资本金											

1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	1,179.52	
2	现金流出	636.31	642.07	648.12	654.47	761.14	665.86	673.21	680.93	689.04	6,923.53	
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	485.98	491.74	497.79	504.14	510.81	517.81	525.16	532.88	540.99	549.50	
2.3	融资利息	150.33	150.33	150.33	150.33	150.33	148.05	148.05	148.05	148.05	74.03	
2.4	债券本金	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	6,300.00	
3	净现金流量	543.21	537.45	531.40	525.05	418.38	513.66	506.31	498.59	490.48	-5,744.01	
4	累计净现金流量	4,804.53	5,341.98	5,873.38	6,398.43	6,816.81	7,330.47	7,836.78	8,335.37	8,825.85	3,081.85	

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

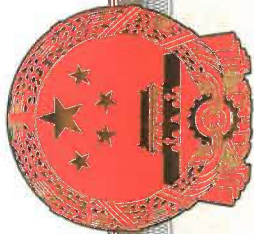
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心（御溪国际）3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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》。



发证机关：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



姓名 陈长春
 Full name 陈长春
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1978-03-12
 Date of birth 1978-03-12
 工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 433001197803120497
 Identity card No. 433001197803120497



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

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.



2018 年 3 月 22 日



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

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.



湖南省湘西土家族苗族自治州
2025 年湖南省政府专项债券
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2025】1711009811 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2025】1711009811 号

保靖县财政局：

我们接受保靖县财政局委托，根据《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23 号）等文件要求，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告进行评价，并出具专项评价报告。

一、编制者的责任

保靖县财政局负责按照相关规定编制湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，以使湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的评价依据是《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》，对湖南省湘西土家族苗族自治州 2025 年湖南省政府专项债券项目预期收益与融资自求平衡报告整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审核意见的专项报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。

三、审核意见

我们认为，该项目收益预测是在合理假设的基础上恰当编制的。在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下，本次评价的湘西土家族苗族自治州各县市政府项目，预期的项目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。

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。

四、适用范围

本评价报告仅供湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）”发行之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为湖南省人民政府本次“2025 年湖南省政府专项债券（三十五期）”发行所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

湖南分所

陈长春

中国·长沙

中国注册会计师：_____

胡绪峰

二〇二五年九月二十二日

湖南省湘西土家族苗族自治州

2025 年湖南省政府专项债券

项目预期收益与融资自求平衡报告

一、项目平衡报告编制前提

（一）项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目主管部门提供的项目资料为基础，结合周边各县市相同或类似项目的情况，编制本项目收益预测。

（二）项目成本预测基础

专项债券项目收益与融资自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折摊前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本，不考虑折旧摊销等非付现成本，亦不考虑发债券利息所对应的财务费用成本。

（三）项目收益预测假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 对项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；
4. 对项目实施主体制定的运营计划等能够顺利实现；
5. 项目收益的回款率为 100%、项目成本付款率为 100%；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

二、项目收益与融资测算过程

保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）

（一）项目基本情况

项目名称：保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）；

项目总投资：10,350.00 万元；

项目建设期间：2025 年 7 月-2025 年 12 月；

项目建设内容包括：存量商品房 339 套，总建筑面积 38813.95 m²，其中 158 套作为配售型保障住房，建筑面积 17820.87 m²；181 套作为配租型保障住房，建筑面积 20993.08 m²。

（二）项目投资计划与资金筹措方案

1. 项目投资计划

项目投资（含建设期利息）计划主要为分年度投资计划。具体详见下表：

项目名称	项目总投资（万元）	2024 年及以前（万元）	2025 年（万元）
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	10,350.00		10,350.00

2. 项目资金筹措方案

项目资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。具体详见下表：

项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额（万元）	本次申请发行政府专项债券期限
	资本金（万元）	计划申请发行政府专项债券金额（万元）	其他融资（万元）		
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	4,050.00	6,300.00		900.00	三十年期

（三）项目收益预测方法及过程

1. 项目收益预测

按本项目的可研报告及规划条件等资料，项目总的可供出租出售的物业情况如下：

项目物业可供出租出售面积表

项目	物业性质	单位	数量
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	商品房出售	平方米	17,820.87
	商品房出租	平方米	20,993.08

项目可出售保障性住房 158 套，总建筑面积 17820.87 m²，拟定运营期前三年全部销售，销售面积比例分别为 30%、30%、40%。本项目可配租保障住房 181 套，总建筑面积 20993.08 m²全部用于出租，假定项目运营的第一年、第二年和第三年的空置率为 30%、20%、10%，第四年起全部出租。具体未来物业出租出售计划情况如下：

项目数量预测表


项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商品房出售	数量（m ² ）		5,346.26	5,346.26	7,128.35	
商品房出租	数量（m ² ）		14,695.16	16,794.46	18,893.77	20,993.08

续：

项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
商品房出售	数量（m ² ）					
商品房出租	数量（m ² ）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08

续：

项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
商品房出售	数量（m²）						
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
商品房出售	数量（m²）						
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	
续：							
项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	
商品房出售	数量（m²）						
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	
续：							
项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	数量（m²）						
商品房出租	数量（m²）	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08	20,993.08



财富阳光三室两厅诚心出售可议价

3室2厅2卫 | 135m² | 南

财富阳光 保靖-保靖城区

39.8万

2949元/m²



浣翠苑三房急售可议价

3室2厅2卫 | 112m² | 南北 | 高层(共30层) | 2020年建造

浣翠苑 保靖-保靖城区

32.8万

2929元/m²




黄金商业广场三室两厅两卫

3室2厅2卫 | 132.04m² | 南北 | 高层(共9层) | 2017年建造

黄金商业广场 保靖-保靖城区-迁陵东路

39.8万

3015元/m²









金岸嘉园三室两厅两卫诚心出售

3室2厅2卫 | 106m² | 东 | 中层(共30层)

金岸嘉园 保靖-保靖城区

32万

3019元/m²

	<div>金海世家小三房证件齐全 诚心出售可议价</div> <div>3室2厅1卫 101.5㎡ 南北 低层(共33层)</div> <div>金海世家 保靖-保靖城区</div>	<div>31.8万</div> <div>3134元/㎡</div>
	<div>金域龙湾3室2厅1卫价格可议</div> <div>3室2厅1卫 100㎡ 东 中层(共32层)</div> <div>金域龙湾 保靖-保靖城区-北门路</div>	<div>34万</div> <div>3400元/㎡</div>
	<div>锦绣名城三室两厅两卫视野开阔无遮挡</div> <div>3室2厅2卫 112.88㎡ 南 低层(共33层)</div> <div>锦绣名城 保靖-保靖城区</div>	<div>33.8万</div> <div>2995元/㎡</div>
	<div>尚城御景三房证件齐全诚心出售</div> <div>3室2厅2卫 124.53㎡ 南 低层(共15层)</div> <div>尚城御景 保靖-保靖城区</div>	<div>37.3万</div> <div>2996元/㎡</div>
	<div>喜乐广场四室诚心出售 可议价</div> <div>4室2厅2卫 137.72㎡ 西北 高层(共25层)</div> <div>喜乐广场 保靖-保靖城区</div>	<div>39.8万</div> <div>2890元/㎡</div>
	<div>御江帝景三室通风采光好 诚心出售</div> <div>3室1厅2卫 119㎡ 南 中层(共32层)</div> <div>御江帝景 保靖-保靖城区</div>	<div>38万</div> <div>3194元/㎡</div>

配售型住房拟定出售价格统计表

楼盘名称	拟定销售均价（元/㎡）
黄金商业广场	2,665.00
金岸嘉园	2,596.00
金海世家	2,589.00
尚城御景	2,661.00
财富阳光	2,587.00
浣翠苑	2,582.00

金域龙湾	2,694.00
锦绣名城	2,689.00
喜乐广场	2,570.00
御江帝景	2,687.00

房屋出售单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低销售单价 2,570.00 元/平方米进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

	整租 浣翠苑押一付三 2室 110㎡ 保靖城区 浣翠苑 来自个人房源	09-04 1200元/月
	整租押一付三 3室 130㎡ 保靖城区 黄金华府 来自个人房源	09-07 1400元/月
	黄金商业广场三室押一付三 3室 140㎡ 保靖城区 黄金商业广场 来自个人房源	08-28 1650元/月
	整租 金岸嘉园两室押一付三 2室 130㎡ 保靖城区 金岸嘉园 来自个人房源	09-04 1400元/月
	城区中心地段三室两厅整租 3室 128㎡ 保靖城区 锦绣名城	08-16 1400元/月
	整租 御江帝景简装押一付三 2室 98㎡ 保靖城区 御江帝景	08-15 1100元/月

拟收购楼盘市场出租价格案例
出租价格统计表

楼盘位置	建筑面积（㎡）	租金（元/月）	出租单价(元/㎡·月)
浣翠苑	110.00	1,200.00	10.91
黄金华府	130.00	1,400.00	10.77
黄金商业广场	140.00	1,650.00	11.79

金岸嘉园	130.00	1,400.00	10.77
锦绣名城	128.00	1,400.00	10.94
御江帝景	98.00	1,100.00	11.22

房屋出租单价：本项目参考上述案例情况，房屋出售单价按最低出租单价 10.77 元/平方米·月进行测算，根据谨慎性原则，预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目物业出租价格如下：

项目单价预测表

项目	预测	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	
续：							
项目	预测	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
商品房出售	元/平方米	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00	2,570.00
商品房出租	元/平方米·年	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24	129.24

综上，保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）收益=出售面积×出售单价+ 出租面积×出租单价；则计算出本项目收益如下表：

项目收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年		
商品房出售	-	1,373.99	1,373.99	1,831.99	-		
商品房出租	-	189.92	217.05	244.18	271.31		
合计	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31		
续：							
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年		
商品房出售	-	-	-	-	-		
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
续：							
项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
商品房出售	-	-	-	-	-	-	4,579.97
商品房出租	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	7,976.52
合计	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	12,556.49

2. 项目运营成本预测

管理费用

包括办公费、水电费、人员工资、配租保障住房日常维护等多项费用，运营期前 3 年按经营收入的 1%估算，后续按经营收入的 3%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目	成本分类	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14
续：							
项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
续：							
项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	管理费用	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	297.94

3. 项目净收益的预测

项目净收益等于项目总收益扣除项目运营成本，由“二、（三）1. 项目收益预测”及“二、（三）2. 项目运营成本预测”结合起来可计算出下表：

项目净收益预测表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	-	1,516.99	1,575.13	2,055.41	268.60	263.17
续：						
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17
续：						
项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	263.17	263.17	263.17	263.17	263.17	12,258.55

（四）融资平衡情况

1. 项目融资计划

根据项目资金筹措方案，本项目拟总融资 6,300.00 万元，本次拟融资 900.00 万元。
本项目已融资和拟融资情况汇总如下：

专项债名称	融资金额（万元）	发行日期	融资期限	融资利率	还款计划
2025 年湖南省政府 专项债券（三十期）	5,400.00	2025 年 9 月	30 年期	2.44%	每半年付息一次， 到期一次还本
本批次拟融资	900.00	2025 年 10 月	30 年期	2.44%	每半年付息一次， 到期一次还本
合计	5,400.00				

2. 项目还本付息安排

本次融资利率按照 2025 年 8 月份相同待偿期的国债收益率算术平均值上浮 20%进行估计，即假定 30 年期的融资利率为 2.44%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：人民币万元

项目	年份	期初本金金额	本金增加	本金减少	期末本金金额	应付利息	应付本息
保靖县 2025 年收 购存量商 品房用作 保障住房 项目（第二 批）	2025	-	6,300.00	-	6,300.00	-	-
	2026	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2027	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2028	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2029	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2030	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2031	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2032	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2033	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2034	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2035	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2036	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2037	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2038	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2039	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2040	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2041	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2042	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2043	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2044	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2045	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2046	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2047	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2048	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2049	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2050	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2051	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
	2052	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72

2053	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
2054	6,300.00	-	-	6,300.00	153.72	153.72
2055	6,300.00	-	6,300.00	-	153.72	6,453.72
小计		6,300.00	6,300.00		4,611.60	10,911.60

3. 项目收益对融资本息的覆盖情况

根据地方政府专项债的相关规定：覆盖倍数=债券存续期内的项目净收益/融资本息和；
项目净收益=项目收益-项目运营成本；结合“二、项目收益与融资测算过程”得出如下结论：

项目	项目净收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息和	覆盖倍数
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	12,258.55	6,300.00	10,911.60	1.12

并假定项目的实际项目收入、成本比预期项目收入、成本下降 10%，以及实际项目收入、成本比预期项目收入、成本上升 10%两种情况，对上述情况进行压力测试。

项目	覆盖倍数（预期收入或成本下降 10%）	覆盖倍数（预期收益及成本不变）	覆盖倍数（预期收入或成本上升 10%）
保靖县 2025 年收购存量商品房用作保障住房项目（第二批）	1.01	1.12	1.24
	1.13	1.12	1.12

综上，项目收益与融资能实现自求平衡，且项目收益对融资本息的覆盖抗风险能力较强。

4. 现金流量分析

综合本项目投资计划与资金筹措方案、以及项目收益预测情况对项目进行现金流量分析（建设期利息已被包含于建设总投资），以保证项目在运营期间无资金短缺风险。项目现金流预测分析结果如下：

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	现金流入	22,906.49	-	10,350.00	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金	4,050.00	-	4,050.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	债券资金流入	6,300.00	-	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	运营收入	12,556.49	-	-	1,563.91	1,591.04	2,076.17	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	21,559.54	-	10,350.00	200.64	169.63	174.48	156.43	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资	10,350.00	-	10,350.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	运营成本	297.94	-	-	46.92	15.91	20.76	2.71	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	4,611.60	-	-	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	6,300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	1,346.95	-	-	1,363.27	1,421.41	1,901.69	114.88	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量		-	-	1,363.27	2,784.68	4,686.37	4,801.25	4,910.70	5,020.15	5,129.60	5,239.05	5,348.50	5,457.95

续：

序号	项目	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
1.1	资本金											

1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45
4	累计净现金流量	5,567.40	5,676.85	5,786.30	5,895.75	6,005.20	6,114.65	6,224.10	6,333.55	6,443.00	6,552.45	6,661.90

续：

序号	项目	运营期										
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
1	现金流入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31	271.31		
2	现金流出	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	161.86	6,461.86		
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14	8.14		
2.3	融资利息	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72	153.72		
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	6,300.00		
3	净现金流量	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	109.45	-6,190.55		
4	累计净现金流量	6,689.77	6,794.86	6,899.95	7,005.04	7,110.13	7,215.22	7,320.31	7,425.40	2,130.49		

三、项目收益与融资自求平衡结论

（一）项目收益对融资本息的覆盖情况

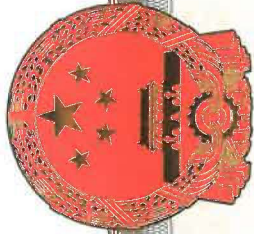
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（二）相关风险提示

因地方政府专项债券项目投资量大，项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在数量、单价、运营成本等不确定问题。本报告结论不应被认为是对预测对象可实现的保证。

（三）项目收益及还本付息的结论

经上述测算，在项目收益预测方法及其所依据的各项假设合理前提下本项目预期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。



营业执照

统一社会信用代码

91430100055816904G



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。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈长春

成立日期 2012年10月22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
(御溪国际) 3栋1532-1536号

经营范围 经总所授权,在总所经营范围内从事: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、出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2021年3月29日



会计师事务所分所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：陈长春
经营场所：长沙市雨花区迎新路499号坤颐商务中心
(御溪国际) 3栋1532-1536号

分所执业证书编号：110101484307
批准执业文号：湘财会函[2012] 16 号
批准执业日期：2012年09月03日

证书序号：5000972

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》。



发证机关：

二〇一二年五月二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



姓名 陈长春
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-03-12
 Date of birth
 工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
 Working unit
 身份证号码 433001197803120497
 Identity card No.



陈长春

证书编号: 430100040025
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: 2001 年 11 月 23 日
Date of issuance

2015.3.16 换发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2021 年度任职资格审查合格专用章

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



22 日



姓名 胡绪峰
Full name 男
Sex 1979-02-07
出生日 期大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Date of birth 湖南分所
工作单位 430722197902070111
Working unit
身份证号码
Identity card No.



胡绪峰

证书编号: 440300410597
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: 2010 年 10 月 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证

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.



古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

谨审字[2025]第140号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2025〕第 140 号

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

我们接受委托,对古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目的预期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》。相关项目实施主体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,本次评价的古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目,预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息,实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



（本页无正文，为《古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

附件：

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础，以预测期间的项目持续经营建设为前提，分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测，分析项目收益和融资的自求平衡关系，保证债券正常的还本付息需要，并编制古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目收益和融资平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预测因素对发行人造成的重大不利影响；

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

三、项目基本情况

（一）项目概况

- 1.项目名称：古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目
- 2.建设单位：古丈县住房保障中心
- 3.建设地点：古丈县



4.建设内容及规模：项目建设主要为收购位于湘西土家族苗族自治州古丈县古阳镇树栖科古罗大道的古丈·中伟国际公馆、古丈县古阳镇城北竹溪湾的湘西武陵山片区批发大市场暨保障性住房项目A、B栋作为保障性住房，共建设159套保障性住房，建筑面积为15849.37m²。

(二) 项目总投资

本项目投资金额4,119.00万元。

(三) 资金筹资方案

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资4,119.00万元，其中：资本金2,219.00万元，拟申请发行政府专项债券资金1,900.00万元。

本次拟申请发行专项债券1,000.00万元，未来拟发行专项债券900.00万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湖南省湘西土家族苗族自治州古丈县	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	1,000.00	30	2.44

四、应付本息情况

(一) 债券应付本息情况

1.本次拟发债金额为1,000.00万元，发行期限为30年，根据2025年8月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮20%进行预测，30年期债券年利率2.44%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
1	湖南省湘西土家族苗族自治州古丈县	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	0	1,000.00	900.00	1,390.80	3,290.80

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计3,290.80万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初余额	本期发行	本期还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2025年9月		1,000.00		1,000.00		0.00
2026年3月	1,000.00	900.00		1,900.00	12.20	12.20
2026年9月	1,900.00			1,900.00	23.18	23.18
2027年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2028年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2029年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2030年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2031年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2032年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2033年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2034年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2035年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2036年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2037年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2038年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2039年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2040年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2041年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2042年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2043年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2044年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2045年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2046年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2047年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2048年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2049年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2050年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2051年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2052年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2053年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2054年	1,900.00			1,900.00	46.36	46.36
2055年9月	1,900.00		1,000.00	900.00	46.36	1046.36
2056年3月	900.00		900.00	0.00	10.98	910.98
合计		1,900.00	1,900.00		1,390.80	3,290.80

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为3,290.80万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湖南省湘西土家族苗族自治州古丈县	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	1,900.00	1,390.80	3,290.80

五、项目产生的收益

（一）基本假设条件及依据

根据现行财务制度、价格和行业基准收益率等实际情况对项目进行费用和收益测算。

（二）产生的运营净现金流

1. 现金流入

本项目营业收入来源主要为保障性住房出租、出售收入。

古丈县 GDP 增长率如下：

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	年均
增长率	7.6%	3.6%	1.8%	2.1%	3.775%

本项目收入来源主要为保障性住房出租、出售收入，出租单价等年均增长率，根据县域实际情况，拟定年均增长率不超过3.775%，设定为每3年增长5%，即年均增长率为1.67%。

（1）保障性住房出租收入

本项目主要是为收购已建成存量商品房用作保障性住房，共建设159套保障性住房，建筑面积为15849.37m²，用于出租的房源为129套，建筑面积为12915.07m²；剩余30套，建筑面积为2934.30m²作为配售型出售。

根据《古丈县2025年收购存量商品房用作保障性住房实施方案》，“保障方式主要为实物配租。配租价格不高于同地段、同品质市场租赁房屋租金水平的90%（不含水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用）”。

古丈县2025年收购存量商品房用作保障性住房实施方案

为切实做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，根据《住房和城乡建设部财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于申报存量商品房用作保障性住房年度计划任务的通知》（湘建保函〔2025〕28号）文件精神，结合我县实际，特制定本方案。

一、总体目标

通过市场化方式收购存量商品房，盘活市场资源，优化住房供应结构，增加保障性住房供给，解决我县部分新市民、青年人、工薪收入群体以及引进人才、乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员等群体的住房困难问题，促进房地产市场平稳健康发展。

二、实施主体

经研究决定，确定县属国有企业古丈县城市建设综合开发有限责任公司作为收购主体。由古丈县城市建设综合开发有限责任公司负责，开展立项、收购工作。委托第三方专业机构开展拟收购存量商品房房屋评估、项目“一案两书”制作等工作。

（二）配租型保障性住房的保障方式

保障方式主要为实物配租。配租价格不高于同地段、同品质市场租赁房屋租金水平的90%（不含水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用）。

参考相关调研数据，古丈县同小区以及同类型住房市场整体租金水平大致在8.90元/月/m²~11.76元/月/m²。按方案要求的90%测算，保障性住房的出租单价区间应为8.00元/月/m²~10.58元/月/m²。

中伟国际公馆小区：根据实地周边调研走访，中伟国际公馆小区已入住业主

房屋均为自住，暂无对外出租。但该小区有部分物业为古丈县茶城发展投资有限责任公司负责管理，其中有部分物业有对外租赁，根据签订的租赁合同其出租单价约为8.90元/月/m²，按方案要求的90%测算，保障性住房的出租单价区间按8.00元/月/m²计取。考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，每3年租金上涨5%。

湘西武陵山片区批发大市场小区：根据实地调研走访以及咨询小区管理人员，湘西武陵山片区批发大市场小区已入住业主房屋均为自住，暂无对外出租。同时，湘西武陵山片区批发大市场小区位于古丈县太阳城（新城）核心区域，通过跟周边住户及相关单位工作人员了解，古丈县太阳城（新城）周边范围内租房价格基本处于县城的平均水平，具体视租房内装修、家具家电等情况租金价格有些许波动，通过查询古丈县城区范围内租房价格在8.90元/月/m²~11.76元/月/m²，按方案要求的90%测算，保障性住房的出租单价区间应为8.00元/月/m²~10.58元/月/m²，考虑到湘西武陵山片区批发大市场小区距离茶城北路主干道200米左右，且靠近古丈县城乡建设和交通运输局和古丈县税务局等，秉承谨慎保守原则，其保障性住房的出租单价区间按7.00元/月/m²计取。考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，每3年租金上涨5%。

部分查询出租单价如下：

序号	市场租金 (元/月/m ²)	90%租金 (元/月/m ²)	小区名字	来源
1	8.90	8.0	古丈·中伟国际公馆	<p>房屋租赁合同</p> <p>出租人(甲方): <u>古丈县茶城发展投资有限责任公司</u></p> <p>承租人(乙方): <u>永信和工程咨询有限公司</u></p> <p>依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事宜达成协议如下:</p> <p>第一条 房屋基本情况</p> <p>房屋坐落于 <u>古丈县重点项目建设中心人才公寓</u>, 房间号: <u>一楼一单元504</u>。</p> <p>第二条 房屋租赁情况</p> <p>1、租赁用途: <u>居住</u></p> <p>2、租赁期间乙方不得改变租赁用途;</p> <p>第三条 租赁期限</p> <p>1、房屋租赁期自 <u>2025</u> 年 <u>2</u> 月 <u>23</u> 日至 <u>2025</u> 年 <u>2</u> 月 <u>22</u> 日,共计 <u>1</u> 年 <u>0</u> 个月。甲方应于 <u>2025</u> 年 <u>2</u> 月 <u>23</u> 日前将房屋按约定条件交付给乙方,经甲乙双方交接并移交房门钥匙后视为交付完成。</p> <p>2、租赁期满或合同解除后,甲方有权收回房屋,乙方应按照现状返还房屋及附属设施、设备设施,甲乙双方应对房屋和附属设施、设备设施及水电使用等情况进行验收,结清各自应承担的费用。</p> <p>3、乙方租赁期间,应提前 <u>15</u> 日向甲方提出续租要求,协商一致后双方重新签订房屋租赁合同。</p> <p>第四条 租金</p> <p>1、租金标准及支付方式: 租金 <u>8900</u> 元(大写) <u>捌仟玖佰元整</u> (大写) 每年,房屋租金 <u>8900</u> 元,支付方式: <input type="checkbox"/> 现金 <input checked="" type="checkbox"/> 转账支票/银行汇款。</p> <p>2、押金: <u>0</u> 元,乙方应于签订合同 <u>30</u> 日内向甲方支付租金及押金,合同解除后或解除合同,同甲方全额退还押金。</p> <p>第五条 其他相关费用的承担方式</p> <p>租赁期间内乙方应承担水、电、气、宽带等相关费用,甲方不承担任何费用。</p> <p>1、甲方应保证租赁房屋的建筑结构和设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全;承租人应遵守法律法规,以及房屋所在小区物业管理规约。</p>

2	11.76	10.58	县政府大院	<p>安居客 湘西·首页 新房 二手房 租房 商铺写字楼 海外地产</p> <p>湘西安居客 > 湘西租房 > 古丈租房 > 古丈城区租房 > 古丈县政府大院 > 古丈县政府大院租房</p> <p>古丈县政府大院 3室1厅1卫 安选</p> <p>1000元/月 3室1厅 85.00平方米 整租 朝南</p>
3	10.10	9.09	香城花园	<p>香城花园 出租主卧和三卧</p> <p>香城花园 湖南古丈县</p> <p>采光好 适合居住 商场周边 交通便利</p> <p>2室1厅1卫 100平米 0/6层 简装 朝向朝南 房龄请输入建造年代年</p>
4	9.47	8.52	其他	<p>58同城·房产</p> <p>湘西房产网·湘西租房网·古丈租房网·古丈城区租房网</p> <p>古丈城区 2室1厅1卫</p> <p>10小时前</p>  <p>900元/月 整租</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 2室1厅1卫 95 平</p> <p>朝向楼层: 西 高楼层 / 8层</p> <p>所在小区: 古丈城区</p> <p>所属区域: 古丈 古丈城区</p> <p>详细地址: 古丈城区 附近商家工作 查看地图</p>

根据《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》规定:“新建公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期,高层建筑可适当延期,期末分配入住率应达到90%以上;单个项目竣工一年内分配入住率应达到90%以上。”

资料专用章

湘建保〔2021〕188号。

湖南省住房和城乡建设厅关于印发 《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知

各市州、县市区人民政府，省直有关单位：

经省人民政府同意，现将《湖南省公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

……

……湖南省住房和城乡建设厅。

……2021年10月9日。

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过60平方米。

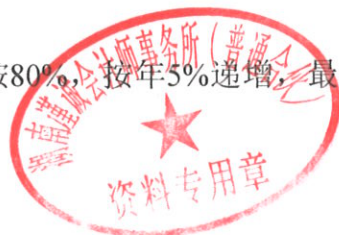
第十条·新建的公共租赁住房从开工建设到分配入住以3年为一个周期，高层建筑可适当延期，期末分配入住率应达到90%以上；单个项目竣工后一年内分配入住率应达到90%以上。

第十一条·市州、县市区住房城乡建设（住房保障）部门要强化对公共租赁住房项目招标、勘察设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制，切实保证公共租赁住房质量安全。

按照谨慎性原则，本项目运营期出租率第一年按80%，按年5%递增，最终出租率稳定在90%。

（2）保障性住房出售收入

本项目共有30套配套性保障性住房，建筑面积为2934.30m²，分5年均衡销售。参考《长沙市配售型保障性住房管理办法（试行）》规定，“保障性住房配售价



12

2	3300.00	卓良·尚书府	 <p>卓良·尚书府 即将发售</p> <p>免费咨询: 400 670 8258 转 98116</p> <p>楼盘首页 楼盘详情 户型 相册 用户点评 问答 地图交通 楼盘</p> <p>楼盘信息</p> <p>参考售价 住宅 3300元/m²</p> <p>建筑类型 小高层</p> <p>开盘时间 2021年09月</p> <p>交房时间 2022年12月31日</p> <p>物业费 住宅: 1.2元/m²/月</p> <p>开发商 古丈县卓良木业有限公司</p>
3	3450.00	绿香苑	 <p>安居客 新房</p> <p>湖南安居客 > 湘西楼盘 > 古丈县楼盘 > 绿香苑</p> <p>楼盘首页 楼盘详情 楼盘相册 楼盘时刻 实时动态 楼盘户型 用户点评 问答 楼盘评测 周边配套</p> <p>绿香苑</p> <p>住宅 小户型 小型社区</p> <p>价格 售价待定 周边 3450元/m²</p> <p>户型 三室(4) 全部户型</p> <p>地址 [古丈县-古丈县] 古丈古阳镇城北竹溪湾</p>

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：

预期收入测算表

单位：万元

年度	保障性住房出租收入	保障性住房出售收入	合计
2025 年	-	-	-
2026 年	32.21	81.65	113.86
2027 年	102.67	163.29	265.96
2028 年	108.71	163.29	272.00
2029 年	114.15	163.29	277.44
2030 年	114.15	163.29	277.44
2031 年	114.15	81.65	195.80
2032 年	119.86		119.86
2033 年	119.86		119.86
2034 年	119.86		119.86
2035 年	125.85		125.85
2036 年	125.85		125.85
2037 年	125.85		125.85
2038 年	132.13		132.13
2039 年	132.13		132.13
2040 年	132.13		132.13
2041 年	138.79		138.79
2042 年	138.79		138.79
2043 年	138.79		138.79

年度	保障性住房出租收入	保障性住房出售收入	合计
2044 年	145.73		145.73
2045 年	145.73		145.73
2046 年	145.73		145.73
2047 年	153.06		153.06
2048 年	153.06		153.06
2049 年	153.06		153.06
2050 年	160.67		160.67
2051 年	160.67		160.67
2052 年	160.67		160.67
2053 年	168.7		168.70
2054 年	168.7		168.70
2055 年	168.7		168.70
2056 年	44.28		44.28
合计	4,064.69	816.46	4,881.15

2. 现金流出

本项目的成本为运营成本，主要包含直接工资及福利费、外购燃料及动力费、维修费用、其他费用等。

1、运营成本

(1) 工资及福利费

本项目拟配置 4 名专职工作人员，参照 2023 年湘西州城镇私营单位从业人员平均工资，租赁和商务服务工作年平均工资约为 4.27 万元，保守考虑，其人员工资福利按 5.50 万元/年计算，考虑到通货膨胀等因素，秉承谨慎保守原则，拟定年度工资标准拟按每 3 年增长 5.0% 进行考虑。

资料专用章

2023年湘西州城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%

行业	2023年	增长
总计	45176	-0.8
(一)农、林、牧、渔业	39284	-29.3
(二)采矿业	44935	10.6
(三)制造业	46526	1.8
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	51537	33.5
(五)建筑业	49522	-4.0
(六)批发和零售业	43258	-1.9
(七)交通运输、仓储和邮政业	46492	-7.3
(八)住宿和餐饮业	39589	4.0
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	63279	9.1
(十)金融业	-	-
(十一)房地产业	54536	9.2
(十二)租赁和商务服务业	42329	-2.0
(十三)科学研究和技术服务业	59967	47.7
(十四)水利、环境和公共设施管理业	61256	-6.4
(十五)居民服务、修理和其他服务业	37537	-34.4
(十六)教育	35269	1.1
(十七)卫生和社会工作	58579	6.4
(十八)文化、体育和娱乐业	49893	27.16
(十九)公共管理、社会保障和社会组织	-	-

(2) 外购燃料及动力费

本项目运行期能耗主要为4名专职工作人员办公所需耗水、耗电等，项目用能少。参考同类型项目外购燃料及动力费，并结合本项目实际情况，秉承谨慎保守原则，外购燃料和动力费拟按营业收入的0.5%计取。

(3) 维护维修费

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维修维护费按照总投资的1%估算。

(5) 其他费用

主要包含差旅费、培训费、邮电通讯费等其他管理费，参考行业标准及同类项目，本项目管理费暂按照上述运营成本的5%计取。

2、税金及附加

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局

局公告 2023 年第 33 号) 及《财政部 税务总局住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号), 本项目免征房产税、增值税, 免收印花税、各项行政事业性收费和政府性基金, 包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

测算项目运营期支出明细如下表:

预期支出测算表

单位: 万元

年度	工资及福利费	外购原材料及动力费	维修费用	其他费用	合计
2025 年	-	-	-	-	-
2026 年	7.33	0.57	1.37	0.46	9.73
2027 年	22	1.33	4.12	1.37	28.82
2028 年	22	1.36	4.12	1.37	28.85
2029 年	23.12	1.39	4.12	1.43	30.06
2030 年	23.12	1.39	4.12	1.43	30.06
2031 年	23.12	0.98	4.12	1.41	29.63
2032 年	24.28	0.60	4.12	1.45	30.45
2033 年	24.28	0.60	4.12	1.45	30.45
2034 年	24.28	0.60	4.12	1.45	30.45
2035 年	25.48	0.63	4.12	1.51	31.74
2036 年	25.48	0.63	4.12	1.51	31.74
2037 年	25.48	0.63	4.12	1.51	31.74
2038 年	26.76	0.66	4.12	1.58	33.12
2039 年	26.76	0.66	4.12	1.58	33.12
2040 年	26.76	0.66	4.12	1.58	33.12
2041 年	28.08	0.69	4.12	1.64	34.53
2042 年	28.08	0.69	4.12	1.64	34.53
2043 年	28.08	0.69	4.12	1.64	34.53
2044 年	29.48	0.73	4.12	1.72	36.05
2045 年	29.48	0.73	4.12	1.72	36.05
2046 年	29.48	0.73	4.12	1.72	36.05
2047 年	30.96	0.77	4.12	1.79	37.64
2048 年	30.96	0.77	4.12	1.79	37.64
2049 年	30.96	0.77	4.12	1.79	37.64
2050 年	32.52	0.80	4.12	1.87	39.31
2051 年	32.52	0.80	4.12	1.87	39.31
2052 年	32.52	0.80	4.12	1.87	39.31

年度	工资及福利费	外购原材料及动力费	维修费用	其他费用	合计
2053 年	34.16	0.84	4.12	1.96	41.08
2054 年	34.16	0.84	4.12	1.96	41.08
2055 年	34.16	0.84	4.12	1.96	41.08
2056 年	8.97	0.22	1.03	0.51	10.73
合计	824.82	24.40	121.88	48.54	1,019.64

3.项目的净现金流

在上述假定条件下，测算项目运营期经营性净现金流明细如下表：

经营性净现金流量测算表

单位：万元

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2025 年	-	-	-
2026 年	113.86	9.73	104.13
2027 年	265.96	28.82	237.14
2028 年	272.00	28.85	243.15
2029 年	277.44	30.06	247.38
2030 年	277.44	30.06	247.38
2031 年	195.80	29.63	166.17
2032 年	119.86	30.45	89.41
2033 年	119.86	30.45	89.41
2034 年	119.86	30.45	89.41
2035 年	125.85	31.74	94.11
2036 年	125.85	31.74	94.11
2037 年	125.85	31.74	94.11
2038 年	132.13	33.12	99.01
2039 年	132.13	33.12	99.01
2040 年	132.13	33.12	99.01
2041 年	138.79	34.53	104.26
2042 年	138.79	34.53	104.26
2043 年	138.79	34.53	104.26
2044 年	145.73	36.05	109.68
2045 年	145.73	36.05	109.68
2046 年	145.73	36.05	109.68
2047 年	153.06	37.64	115.42
2048 年	153.06	37.64	115.42
2049 年	153.06	37.64	115.42

年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2050 年	160.67	39.31	121.36
2051 年	160.67	39.31	121.36
2052 年	160.67	39.31	121.36
2053 年	168.70	41.08	127.62
2054 年	168.70	41.08	127.62
2055 年	168.70	41.08	127.62
2056 年	44.28	10.73	33.55
合计	4,881.15	1,019.64	3,861.51

（三）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测试结果，项目可用于融资平衡的资金为 3,861.51 万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湖南省湘西土家族苗族自治州古丈县	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	4,881.15	1,019.64	3,861.51

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目运营期内经营性净现金流 3,861.51 万元，融资还款本息合计为 3,290.80 万元，本息保障倍数为 1.17 倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湖南省湘西土家族苗族自治州古丈县	古丈县收购存量商品房用作保障性住房项目	3,861.51	3,290.80	1.17

（二）现金流模拟分析

本项目于债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。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。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	现金流入	9,000.15	1,500.00	2,732.86	265.96	272.00	277.44	277.44	195.80	119.86	119.86	119.86	125.85
1	资本金流入	2,219.00	500.00	1,719.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	1,900.00	1,000.00	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,881.15	0.00	113.86	265.96	272.00	277.44	277.44	195.80	119.86	119.86	119.86	125.85
二	现金流出	8,429.44	1,500.00	2,664.11	75.18	75.21	76.42	76.42	75.99	76.81	76.81	76.81	78.10
1	建设期资金流出	4,119.00	1,500.00	2,619.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	1,019.64	0.00	9.73	28.82	28.85	30.06	30.06	29.63	30.45	30.45	30.45	31.74
3	债券还本付息	3,290.80	0.00	35.38	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36
三	现金净流量	570.71	0.00	68.75	190.78	196.79	201.02	201.02	119.81	43.05	43.05	43.05	47.75
四	期末累计现金结存		0.00	68.75	259.53	456.32	657.34	858.36	978.17	1,021.22	1,064.27	1,107.32	1,155.07

续上表:

序号	项目	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	现金流入	9,000.15	125.85	125.85	132.13	132.13	132.13	138.79	138.79	138.79	145.73	145.73
1	资本金流入	2,219.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	1,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,881.15	125.85	125.85	132.13	132.13	132.13	138.79	138.79	138.79	145.73	145.73
二	现金流出	8,429.44	78.10	78.10	79.48	79.48	79.48	80.89	80.89	80.89	82.41	82.41
1	建设期资金流出	4,119.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	1,019.64	31.74	31.74	33.12	33.12	33.12	34.53	34.53	34.53	36.05	36.05
3	债券还本付息	3,290.80	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36
三	现金净流量	570.71	47.75	47.75	52.65	52.65	52.65	57.90	57.90	57.90	63.32	63.32
四	期末累计现金结存		1,202.82	1,250.57	1,303.22	1,355.87	1,408.52	1,466.42	1,524.32	1,582.22	1,645.54	1,708.86

续上表:

序号	项目	合计	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	现金流入	9,000.15	145.73	153.06	153.06	153.06	160.67	160.67	160.67	168.70	168.70	168.70	44.28
1	资本金流入	2,219.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	融资资金流入	1,900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	运营期现金流入	4,881.15	145.73	153.06	153.06	153.06	160.67	160.67	160.67	168.70	168.70	168.70	44.28
二	现金流出	8,429.44	82.41	84.00	84.00	84.00	85.67	85.67	85.67	87.44	87.44	1,087.44	921.71
1	建设期资金流出	4,119.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营期资金流出	1,019.64	36.05	37.64	37.64	37.64	39.31	39.31	39.31	41.08	41.08	41.08	10.73
3	债券还本付息	3,290.80	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	46.36	1,046.36	910.98
三	现金净流量	570.71	63.32	69.06	69.06	69.06	75.00	75.00	75.00	81.26	81.26	-918.74	-877.43
四	期末累计现金结存		1,772.18	1,841.24	1,910.30	1,979.36	2,054.36	2,129.36	2,204.36	2,285.62	2,366.88	1,448.14	570.71

根据项目现金流预测表, 本项目期末累计现金结存额大于0, 项目存在资金缺口的风险较小。

（三）压力测试

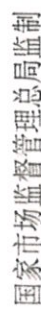
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.17	1.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.17	1.14

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10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.14，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，不能还本付息风险较小。







会计师事务所 执业证书

名称：湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李本军

主任会计师：

经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路三段859号福晟商务大厦36层3603-9号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010138

批准执业文号：湘财会[2020]19号

批准执业日期：2020年9月27日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2020年9月27日

中华人民共和国财政部制



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



李本军 110001540564

同意调出

Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

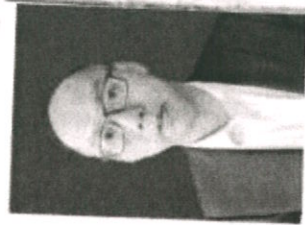
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

姓名 李本军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1981-07-27
Date of birth
工作单位 利安达会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号 431024198107270050
Identity card No.



湖南建咸会计师
事务所
CPAs

CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022年10月24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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

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



姓名 何明
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-11-25
Date of birth
工作单位 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430981199211251423
Identity card No.

