

**2026 年湖南省政府专项债券**  
**永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目**  
**预期收益与融资自求平衡专项评价报告**  
大华核字【2026】1711005390 号

**大华会计师事务所(特殊普通合伙)**

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

## 2026 年湖南省政府专项债券 永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字【2026】1711005390 号

永顺县财政局：

我们接受永顺县财政局委托，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 2026 年湖南省政府专项债券永顺县收购存量商品房用作保障性住房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

永顺县财政局负责按照相关规定编制 2026 年湖南省政府专项债券永顺县收购存量商品房用作保障性住房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 2026 年湖南省政府专项债券永顺县收购存量商品房用作保障性住房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 2026 年湖南省政府专项债券永顺县收购存量商品房用作保障性住房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2026年湖南省政府专项债券永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目，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地方政府专项债券发行之目的使用，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地方政府专项债券发行所必备的文件，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

二〇二六年四月十九日

## 2026 年湖南省政府专项债券

### 永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目

### 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、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 项目基本情况

项目名称：永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目；

项目总投资：8,631.98 万元；

项目建设期间：2025 年 3 月-2026 年 12 月；

项目建设内容包括：本项目拟收购芙蓉首府存量商品房 200 套，建筑面积 26115.06 平方米。配套完成室内水、电等配套装修工程。

### (二) 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	总投资	2025 年	2026 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	8,631.98	2,631.98	6,000.00

### (三) 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	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中:用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中:用作资本金金额	其他融资	
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	8,631.98	3,431.98	-	5,200.00	-	-	-	-	30 年

三、项目收益预测方法及过程

(一) 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
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	保障房	平方米	26,115.06

根据项目运营计划，本项目物业中房屋全部用于出租，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%，第四年起恒定空置率为 10%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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋出租	出租（m <sup>2</sup> ）		18,280.54	20,892.05	23,503.55	23,503.55

续：

项目	预测	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋出租	出租（m <sup>2</sup> ）	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55

续：

项目	预测	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
房屋出租	出租（m <sup>2</sup> ）	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55

续:

项目	预测	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
房屋出租	出租（m <sup>2</sup> ）	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55

续:

项目	预测	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
房屋出租	出租（m <sup>2</sup> ）	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55

续:

项目	预测	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
房屋出租	出租（m <sup>2</sup> ）	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55	23,503.55

房屋出租单价：本项目租金参考周边县市房屋的出租价格，具体情况如下。

项目	区位	类别	成交单价（元/ m <sup>2</sup> ）
1	永顺县	出租	25.00
2	永顺县	出租	26.67
3	永顺县	出租	80.00

58同城·房产

湘西房产网 > 湘西整租租房 > 永顺整租租房 > 永顺城区整租租房

王村公馆 1室1厅1卫

04-24



1400 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 56 平 精装修

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 王村公馆(在租 2 套)

所属区域: 永顺 永顺城区

详细地址: 芙蓉路 附近高薪工作 查看地图

在线聊


打电话

58同城·房产

湘西房产网 > 湘西整租房 > 永顺整租房 > 永顺城区整租房

府正街 3室1厅1卫

04-24



1/7

1600 元/月

押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室1厅1卫 60 平

朝向楼层: 南 共5层

所在小区: 府正街

所属区域: 永顺 永顺城区

详细地址: 府正街 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊


打电话

58同城·房产

湘西房产网 > 湘西整租房 > 永顺整租房 > 永顺城区整租房

永顺财富中心 1室0厅1卫

04-24



1/4

800 元/月

押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室0厅1卫 10 平 简单装修

朝向楼层: 南 低层 / 24层

所在小区: 永顺财富中心(在租 6 套)

所属区域: 永顺 永顺城区

详细地址: 溪洲路 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话

本项目参考上述案例情况，并根据谨慎性原则，房屋出租的价格为最低价格进行测算：即 25.00 元/m<sup>2</sup>/月，本项目预期运营期内不考虑增长。

综上预测该项目各业务价格如下：

项目单价预测表

项目	单位	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续：

项目	单位	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续：

项目	单位	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续：

项目	单位	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续：

项目	单位	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

续：

项目	单位	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
房屋出租	元/平方米/年	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00

综上，永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目收益  
=房屋出租面积×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：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房屋出租		548.42	626.76	705.11	705.11
合计		<b>548.42</b>	<b>626.76</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>

续：

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
合计	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>

续：

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
合计	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>

续：

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
合计	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>	<b>705.11</b>

续：

项目	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11

续:

项目	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
房屋出租	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	20,918.26
合计	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	20,918.26

(二) 项目运营成本预测

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。

本项目付现的运营成本主要包括税费、营业成本、销售费用、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；按应交增值值的 7%（县城 5%）计提城市建设税；并按应交增值值的 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 4 人。

工资参照湖南省统计局公布的 2024 年湖南省城镇私营

单位从业人员年平均工资，租赁和商务服务年平均工资约为 5.96 万元，运营期第一年本项目保守按 5.97 万元估计，以后年度工资标准按照年 2%考虑增长。

表 1 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
行 业	2024 年	2023 年	增长速度
合 计	60537	60277	0.4
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

3、燃料及动力费

根据测算，项目年使用电量为 3.05 万 kW•h，电价参照《湖南省发展和改革委员会关于再次降低我省一般工商业电价有关问题的通知》（湘发改价商〔2019〕407 号）中规定的大工业用电电价，项目取 0.65 元/kW•h，根据测算，项目年使用水量为 1.01 万吨，水价参照吉首市物价局下发的《关于调整吉首市城区供水价格实行居民生活用水阶梯水

价的通知》（吉价〔2015〕18 号）中规定的水价，非居民用水 5 元/吨，经测算年水电费为 7.03 万元。

4、维修费

年日常维护修理费按固定资产总额（即项目总投资）的 0.5%估算。

5、管理费用

管理费用主要包括办公费、差旅费、业务招待费等费用，管理费用简按年营业收入的 1%估算。

则计算出本项目的运营成本如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	成本分类	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本					
	职工薪酬	23.88	24.36	24.85	25.35	23.88
	外购原材料					
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	45.28	51.75	58.22	58.22	45.28
	税金及附加	64.90	74.18	83.45	83.45	64.90
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	5.48	6.27	7.05	7.05	5.48
	合计	189.73	206.75	223.76	224.26	189.73

续：

项目	成本分类	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本					
	职工薪酬	25.86	26.38	26.91	27.45	28.00
	外购原材料					

目	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	224.77	225.29	225.82	226.36	226.91

续：

项目	成本分类	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本					
	职工薪酬	28.56	29.13	29.71	30.30	30.91
	外购原材料					
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	227.47	228.04	228.62	229.21	229.82

续：

项目	成本分类	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本					
	职工薪酬	31.53	32.16	32.80	33.46	34.13
	外购原材料					
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	230.44	231.07	231.71	232.37	233.04

续：

项目	成本分类	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本					
	职工薪酬	34.81	35.51	36.22	36.94	37.68
	外购原材料					
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45
	销售费用	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05
	合计	233.72	234.42	235.13	235.85	236.59

续：

项目	成本分类	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	营业成本							
	职工薪酬	38.43	39.20	39.98	40.78	41.60	42.43	969.31
	外购原材料							-
	燃气动力	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	7.03	210.90
	维修费	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	43.16	1,294.80
	销项税	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	58.22	1,727.19
	税金及附加	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45	83.45	2,475.68
	销售费用	-	-	-	-	-	-	-
	管理费用	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	7.05	209.15
	合计	237.34	238.11	238.89	239.69	240.51	241.34	6,887.03

## 四、融资平衡情况

### （一）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：万元

项目名称	项目总收益	项目运营成本	项目净收益
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	20,918.26	6,887.03	14,031.23

(二) 项目融资还本付息情况

永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目，本次拟发行专项债券 3,200.00 万元，根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.81%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

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
本批次拟融资	3,200.00	2026 年 4 月	30 年期	2.81%	每半年付息一次，到期一次还本
下批次拟融资	2,000.00	2026 年 7 月	30 年期	2.81%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	5,200.00				

本项目总的还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：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
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	2026-4		3,200.00	-	3,200.00		
	2026-7	3,200.00	2,000.00	-	5,200.00	44.96	44.96
	2027	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2028	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2029	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12

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
	2030	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2031	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2032	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2033	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2034	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2035	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2036	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2037	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2038	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2039	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2040	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2041	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2042	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2043	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2044	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2045	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2046	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2047	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2048	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2049	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2050	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2051	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2052	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2053	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2054	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2055	5,200.00	-	-	5,200.00	146.12	146.12
	2056	5,200.00	-	5,200.00	-	101.16	5,301.16
	合计		5,200.00	5,200.00		4,383.60	9,583.60

### (三) 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：

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永顺县收购存量商品房用作保障性住房项目	14,031.23	5,200.00	9,583.60	1.46

(四) 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：

单因素敏感性分析	-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	1.25	1.46	1.68
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.54	1.46	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 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.25 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 1.39，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。

(五) 现金流模拟分析

本项目建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增地方政府专项债券资金现金流情况分析，本项目现金流预测见下表：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年及以前	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	29,550.24	2,631.98	6,000.00	548.42	626.76	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
1.1	资本金	3,431.98	2,631.98	800.00	-	-	-	-					
1.2	债券资金流入	5,200.00	-	5,200.00	-	-	-	-					
1.3	运营收入	20,918.26		-	548.42	626.76	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
2	现金流出	25,057.65	2,631.98	6,000.00	335.85	352.87	369.88	370.38	370.89	371.41	371.94	372.48	373.03
2.1	建设投资	8,587.02	2,631.98	5,955.04	-	-	-	-					
2.2	运营成本	6,887.03		-	189.73	206.75	223.76	224.26	224.77	225.29	225.82	226.36	226.91
2.3	融资利息	4,383.60	-	44.96	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12
2.4	债券本金	5,200.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	建设期		运营期								
			2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
3	净现金流量	4,492.59	-	-	212.57	273.89	335.23	334.73	334.22	333.70	333.17	332.63	332.08
4	累计净现金流量		-	-	212.57	486.46	821.69	1,156.42	1,490.64	1,824.34	2,157.51	2,490.14	2,822.22

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	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
2	现金流出	373.59	374.16	374.74	375.33	375.94	376.56	377.19	377.83	378.49	379.16	379.84
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	227.47	228.04	228.62	229.21	229.82	230.44	231.07	231.71	232.37	233.04	233.72
2.3	融资利息	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量	331.52	330.95	330.37	329.78	329.17	328.55	327.92	327.28	326.62	325.95	325.27
4	累计净现金流量	3,153.74	3,484.69	3,815.06	4,144.84	4,474.01	4,802.56	5,130.48	5,457.76	5,784.38	6,110.33	6,435.60

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	2056 年
1	现金流入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
1.1	资本金											
1.2	债券资金流入											
1.3	运营收入	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11	705.11
2	现金流出	380.54	381.25	381.97	382.71	383.46	384.23	385.01	385.81	386.63	5,542.50	380.54
2.1	建设投资											
2.2	运营成本	234.42	235.13	235.85	236.59	237.34	238.11	238.89	239.69	240.51	241.34	234.42
2.3	融资利息	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	146.12	101.16	146.12
2.4	债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,200.00	-
3	净现金流量	324.57	323.86	323.14	322.40	321.65	320.88	320.10	319.30	318.48	-4,837.39	324.57
4	累计净现金流量	6,760.17	7,084.03	7,407.17	7,729.57	8,051.22	8,372.10	8,692.20	9,011.50	9,329.98	4,492.59	6,760.17

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。

## **五、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**

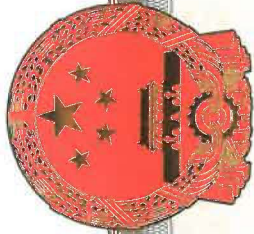
在上述“三、项目收益预测方法及过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

### **（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其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
Sex	男
Date of birth	1978-03-12
Working unit	大华会计师事务所(特殊普通合伙)-湖南分所
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

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  
Working unit 430722197902070111  
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.



# 花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案

## 专项评价报告

谨审字（2026）第98号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘26ZWM1UZQD



# 湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2026〕98号

## 花垣县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案

### 专项评价报告

我们接受委托，对花垣县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目的融资平衡方案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，本次评价的花垣县2026年利用地方政府专项债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：项目融资平衡方案专项评价说明



(本页无正文，为《花垣县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案专项评价报告》之签署页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年四月十七日



附件：

## 项目融资平衡方案专项评价说明

### 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，并编制花垣县2026年利用地方政府专项债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：花垣县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目

2.建设单位：花垣县住房保障服务中心



3.建设地点：花垣县城北方达家园小区1#栋、2#栋、3#栋

4.建设内容及规模：项目建设主要是收购花垣县方达家园小区已建成存量商品房用作保障性住房，共收购58套，总建筑面积为6,868.63m<sup>2</sup>。

## （二）项目总投资

本项目共收购存量商品房58套，总建筑面积为6,868.63m<sup>2</sup>，总投资为2,605.96万元，单位面积投资为3,794.00元/m<sup>2</sup>，其中收购费用2,193.84万元，单位面积投资为3,194.00元/m<sup>2</sup>；改造简装费用412.12万元，单位面积投资为600.00元/m<sup>2</sup>。

## （三）资金筹资方案

项目总投资2,605.96万元，其中：自有资金405.96万元，占投资总额的15.58%；拟申请发行政府专项债券2,200.00万元，占投资总额的84.42%，本次拟申请发行政府专项债券2,200.00万元。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	湖南省湘西州花垣县	花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2,200.00	30	2.81

## 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2,200.00万元，发行期限为30年，根据2026年3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2.81%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，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	湘西州花垣县	花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目		2,200.00	0	1,854.60	4,054.60

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,054.60万元，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
2026 年 5 月		2,200.00		2,200.00		



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
2026 年 11 月	2,200.00			2,200.00	30.91	30.91
2027 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2028 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2029 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2030 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2031 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2032 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2033 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2034 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2035 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2036 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2037 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2038 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2039 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2040 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2041 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2042 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2043 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2044 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2045 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2046 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2047 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2048 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2049 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2050 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2051 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2052 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2053 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2054 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2055 年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2056 年 5 月	2,200.00		2,200.00	0.00	30.91	2,230.91
合计		2,200.00	0.00		1,854.60	4,054.60

(二) 项目融资还本付息情况



综上，项目融资的还本付息为4,054.60万元，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	湘西州 花垣县	花垣县 2026 年利用地方政府 专项债收购存量商品房用作保 障性住房项目	2,200.00	1,854.60	4,054.60

## 五、项目产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，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

本项目收入来源主要为保障房出租收入及销售收入。

#### 1.保障房出租收入

根据《花垣县收购存量商品房用作保障性住房实施方案》，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁住房租金水平的 90%，租金不包括租赁期间实际发生的水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用。

本项目保障房可用于出租面积为 6,868.63 平方米，前三年出租率按 70%、80%、90%，此后均按 90%考虑。根据市场调查，周边小区租赁价格为 14.4-19.0 元/平方米·月，租赁价格应按照不高于市场价格 90%进行取费；根据房屋出租协议，本项目方达家园小区租赁价格 14.86 元/平方米·月。谨慎原则，暂定按市场价格 85%进行取费，即 12 元/平方米·月。

根据湖南国调信息网公布的湘西州 CPI 指数（如下表所示），2019-2024 年湘西州年平均 CPI 指数为 101.13，每五年增长率为  $(101.13^{1/5} - 1) \times 100\% = 5.80\%$ ，根据统计公报，2019-2024 年花垣县 GDP 年均增长率为 3.64%，谨慎考虑，本项目单价每五年按 5%进行增长。

湘西州 CPI 指数：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
CPI 指数	103.1	102.9	100	101.5	99.7	99.6	101.13

花垣县 GDP 增长率：



年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	6.10%	5.20%	9.30%	1.40%	1.80%	-5.60%	3.64%

周边小区租赁价格

序号	地址	房型	计算租金 (元/㎡/月)	依据
1	城市中央小区	1室1卫, 47.23平方米	19	
2	花垣小区	1室1卫, 25平方米	16	
3	寰宇天成	3室2厅2卫, 125平方米	14.4	



# 房屋出租协议

合同编号: [REDACTED]

## 甲 方 (出租人)

姓 名: 石 [REDACTED] 身份证号: 5 [REDACTED];

联系电话: 15874 [REDACTED]

## 乙 方 (承租人)

姓 名: 龚 [REDACTED] 身份证号: [REDACTED]

联系电话: [REDACTED]

经甲、乙双方协商一致, 甲方自愿将花垣县城北大道方达家园小区1栋2单元[REDACTED]户室装修房(148平方米、三室两厅一厨一卫)出租给乙方, 达成协议如下:

## 第一条 租赁期限

租赁期限自2025年10月1日起至2026年9月30日止, 共计12个月/年。租赁期满, 乙方如需续租, 应提前30日书面通知甲方, 双方另行协商续租事宜。

## 第二条 租金及支付方式

1、月租金: 人民币2200元(大写: 贰仟贰佰元整), 租金不含水、电、燃气、物业费等其他费用。

2、支付方式: 乙方按年付租金, 乙方于[REDACTED]向甲方支付租金现金(含微信转账)。



### 第三条 押金

乙方于签订本合同时，向甲方支付房屋租赁押金人民币3000元（大写：叁仟圆），作为履约担保。租赁期满，乙方结清所有费用（水、电、燃气、物业等）并完好交还房屋及附属设施，甲方于5日内无息退还押金。

### 第四条 房屋使用及维护

1、乙方应按房屋现状合理使用，不得擅自改变房屋结构、损坏装修及附属设施（如家电、家具、墙面等）。

2、租赁期间，房屋日常维修（如家电故障、管道堵塞等）由乙方负责；因乙方使用不当造成的损坏，由乙方承担维修或赔偿责任。

3、乙方承担租赁期间产生的水、电、燃气、物业、网络等相关费用，按相关部门规定及时缴纳。

### 第五条 违约责任

1、乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按应付租金的0.5%支付违约金；逾期超过15日，甲方有权解除合同并没收押金。

2、甲方擅自解除合同或提前收回房屋的，应双倍退还押金，并赔偿乙方实际损失。

3、乙方擅自转租、转借房屋或改变房屋用途的，甲方有权解除合同，没收押金并要求乙方赔偿损失。


### 第六条 其他约定




1、本合同未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、因履行本合同发生的争议，双方应协商解决；协商不成的，可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

3、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，签字（或按手印）后生效。

甲方（签字/按手印）：

日期：2025 年 9 月 30 日

乙方（签字/按手印）：

日期：2025 年 9 月 30 日



## 2.保障房销售收入

根据《湖南省住房和城乡建设厅等九部门关于印发〈湖南省促进房地产市场平稳健康发展若干措施〉的通知》（湘建房〔2025〕57号）规定，“鼓励各地探索承租人连续租赁保障性住房满一定期限，且符合保障性住房配售条件的，购买承租的保障性住房，但需严格实行封闭管理，禁止以任何方式转为商品房上市流通”。本项目楼盘在《花垣县收购存量商品房用作保障性住房工作方案》中配租转配售的具体项目名单中。

本项目采用配租 30 年后转配售的方式，结合房屋属性及现行建设标准，配销售价格按成本价测算，根据湖南圆通房地产土地资产评估有限公司对成本价（划拨土地成本和建安成本以及不超过 5% 的利润）进行评估，在价值时点毛坯房的估价结果总价为 2,086.65 万元，单价为 3,038.00 元/m<sup>2</sup>，收购后进行装修，装修单价为 600.00 元/平方米，则成本价（含装修）为 3,638.00 元/m<sup>2</sup>，谨慎考虑，拟定配售价格按 3,600.00 元/m<sup>2</sup>，总建筑面积 6,868.63 m<sup>2</sup>，销售总收入 2,472.71 万元

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

### 致估价委托人函

花垣县住房和城乡建设局：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、独立的原则，对收购用作配售型保障性住房的花垣县飞翔置业有限责任公司拥有的位于花垣县花垣镇城北（方达家园 1 栋、2 栋、3 栋）部分房地产（共计 58 套、用途为住宅、总建筑面积 6868.63 m<sup>2</sup>）在价值时点的重置价值（价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润）进行了评估。

估价目的：为估价委托人了解房地产重置价值提供参考意见。

估价对象：依据《不动产权证书》[湘(2024)花垣县不动产权第 0002684 号、湘(2024)花垣县不动产权第 0002686 号、湘(2024)花垣县不动产权第 0000827 号]，房地产权利人为花垣县飞翔置业有限责任公司，坐落为花垣县花垣镇城北。本次受托评估范围面积合计 6868.63 m<sup>2</sup>（共计 58 套），估价范围包括建筑物及其土地使用权。详情如下。

估价对象概况一览表

序号	楼栋	房号	建筑类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	1	201	住宅	114.31
2	1	402	住宅	114.31
3	1	1001	住宅	114.31



价值类型：市场价值（价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润测算）。

估价结果：我公司遵照有关法律法规、政策文件、估价标准，根据估价委托人所提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价作业程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2026 年 2 月 4 日的估价结果为：（币种：人民币）

总价合计：2086.65 万元。

大写金额：贰仟零捌拾陆万陆仟伍佰元整。

详见《估价对象结果明细表》。

第 3 页

54	3	906	住宅	128.62	3038	39.07
55	3	907	住宅	128.62	3038	39.07
56	3	1007	住宅	128.62	3038	39.07
57	3	1106	住宅	128.62	3038	39.07
58	3	1107	住宅	128.62	3038	39.07
合计				6868.63	-	2086.65

特别提示：

1. 本评估结论仅为了解房地产重置价值提供参考，不得用于其他经济

第 5 页

行为：不作为价值实现可能性的保证。

特此函告！

湖南圆通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二六年一月二日

根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 5,447.41 万元，具体收入预测情况如下表所示。



预期收入测算表

单位：万元

	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营收入合计	5,447.41	46.16	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47
1	保障房出租收入	2,974.70	46.16	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63
	出租价格 (元/月/m <sup>2</sup> )		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60
	出租率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障房销售收入	2,472.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销售建筑面积 (m <sup>2</sup> )										
	销售价格 (元/m <sup>2</sup> )										

续上表:

	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入合计	93.47	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
1	保障房出租收入	93.47	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63
	出租价格 (元/月/m <sup>2</sup> )	12.60	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	13.89	13.89





	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	保障房销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销售建筑面积 (m²)																		
	销售价格 (元/m²)																		

续上表:

	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入合计	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	2,472.71
1	保障房出租收入	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	
	建筑面积 (m²)	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	6,868.63	
	出租价格 (元/月/m²)	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32	
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
2	保障房销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,472.71
	销售建筑面积 (m²)											6,868.63
	销售价格 (元/m²)											3,600.00



(2) 现金流出

花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、维修费及其他费用。

1.经营成本估算

(1) 工资及福利费

本项目日常运营需配备工作人员 2 人。根据湖南省统计局发布的《2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》，租赁和商务服务业年平均收入约为 59609 元，考虑其他福利费及年底绩效工资等，根据成本多估的谨慎性原则，项目进入运营期后年人均工资及福利费按 6 万元计算，上浮比例为每五年 5%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

单位：元、%		
行 业	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-

(2) 维护维修费用



包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产折旧额的 4%估算。

### （3）其他费用

主要包括管理费用、营业费用等，结合本项目实际情况，暂按收入的1%进行测算。

## 2.税金及附加

本项目税金及附加包括增值税和附加税。根据《财政部税务总局公告 2023 年第 33 号》，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税、房产税。

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

根据上述成本预测依据，该项目债券存续期内总运营成本以及税金为528.64万元，成本预测情况如下表。





预期支出测算表

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	项目总成本合计	528.64	9.67	14.61	14.71	14.71	14.71	15.35	15.35	15.35	15.35	15.35
二	项目运营成本合计	528.64	9.67	14.61	14.71	14.71	14.71	15.35	15.35	15.35	15.35	15.35
1	工资及福利费	420.10	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
2	维修费用	54.06	1.21	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
3	其他费用	54.47	0.46	0.79	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93	0.93	0.93

续前表:

序号	项目名称	合计	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	项目总成本合计	528.64	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.74	16.74	16.74	16.74	16.74
二	项目运营成本合计	528.64	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.74	16.74	16.74	16.74	16.74
1	工资及福利费	420.10	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	13.89	13.89
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
2	维修费用	54.06	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
3	其他费用	54.47	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	1.03	1.03	1.03	1.03	1.03



续前表:

序号	项目名称	合计	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	项目总成本合计	528.64	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
二	项目运营成本合计	528.64	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27
1	工资及福利费	420.10	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	7.66	7.66
2	维修费用	54.06	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82	1.82
3	其他费用	54.47	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.14	1.14	1.14	1.14	1.14



### 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
2026 年	46.16	9.67	36.49
2027 年	79.13	14.61	64.52
2028 年	89.02	14.71	74.31
2029 年	89.02	14.71	74.31
2030 年	89.02	14.71	74.31
2031 年	93.47	15.35	78.12
2032 年	93.47	15.35	78.12
2033 年	93.47	15.35	78.12
2034 年	93.47	15.35	78.12
2035 年	93.47	15.35	78.12
2036 年	98.14	16.03	82.11
2037 年	98.14	16.03	82.11
2038 年	98.14	16.03	82.11
2039 年	98.14	16.03	82.11
2040 年	98.14	16.03	82.11
2041 年	103.05	16.74	86.31
2042 年	103.05	16.74	86.31
2043 年	103.05	16.74	86.31
2044 年	103.05	16.74	86.31
2045 年	103.05	16.74	86.31
2046 年	108.2	17.49	90.71
2047 年	108.2	17.49	90.71
2048 年	108.2	17.49	90.71
2049 年	108.2	17.49	90.71
2050 年	108.2	17.49	90.71
2051 年	113.61	18.27	95.34
2052 年	113.61	18.27	95.34
2053 年	113.61	18.27	95.34



2054 年	113.61	18.27	95.34
2055 年	113.61	18.27	95.34
2056 年	2,472.71	40.83	2,431.88
合计	5,447.41	528.64	4,918.77

### （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 4,918.77 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	湘西州 花垣县	花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	5,447.41	528.64	4,918.77

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

花垣县2026年利用地方政府专项债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4,918.77万元，融资还款本息合计为 4,054.60万元，本息保障倍数为1.21，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	湘西州 花垣县	花垣县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	4,918.77	4,054.60	1.21

### （二）现金流模拟分析

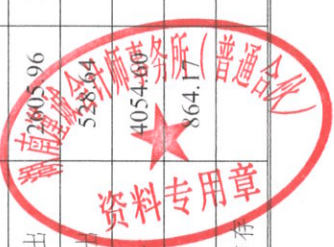
本项目于债券存续期内每半年付息一次，到期一次还本。根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。



项目现金流预测表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	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	8053.37	2652.12	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47	93.47
1	资本金流入	405.96	405.96									
2	融资资金流入	2200.00	2200.00									
3	运营期现金流入	5447.41	46.16	79.13	89.02	89.02	89.02	93.47	93.47	93.47	93.47	93.47
二	现金流出	7189.20	2646.54	76.43	76.53	76.53	76.53	77.17	77.17	77.17	77.17	77.17
1	建设期资金流出	2605.96	2605.96									
2	运营期资金流出	538.64	9.67	14.61	14.71	14.71	14.71	15.35	15.35	15.35	15.35	15.35
3	融资还本付息	4054.60	30.91	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	864.17	5.58	2.70	12.49	12.49	12.49	16.30	16.30	16.30	16.30	16.30
四	期末累计现金结存		5.58	8.28	20.77	33.26	45.75	62.05	78.35	94.65	110.95	127.25



续上表:

序号	项目名称	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	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	98.14	98.14	98.14	98.14	98.14	103.05	103.05	103.05	103.05	103.05
二	现金流出	77.85	77.85	77.85	77.85	77.85	78.56	78.56	78.56	78.56	78.56
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	16.03	16.03	16.03	16.03	16.03	16.74	16.74	16.74	16.74	16.74
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	20.29	20.29	20.29	20.29	20.29	24.49	24.49	24.49	24.49	24.49
四	期末累计现金结存	147.54	167.83	188.12	208.41	228.70	253.19	277.68	302.17	326.66	351.15





续上表:

序号	项目名称	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	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	2472.71
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	108.20	108.20	108.20	108.20	108.20	113.61	113.61	113.61	113.61	113.61	2472.71
二	现金流出	79.31	79.31	79.31	79.31	79.31	80.09	80.09	80.09	80.09	80.09	2271.74
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	17.49	17.49	17.49	17.49	17.49	18.27	18.27	18.27	18.27	18.27	40.83
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	2230.91
三	现金净流量	28.89	28.89	28.89	28.89	28.89	33.52	33.52	33.52	33.52	33.52	200.97
四	期末累计现金结余	380.04	408.93	437.82	466.71	495.60	529.12	562.64	596.16	629.68	663.20	864.17

根据项目现金流量预测表, 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

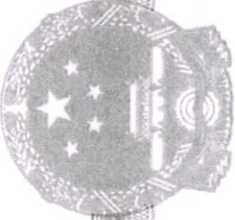
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.08	1.21	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.20

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1.08，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1.20，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。





# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430104MA4R770P0N



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 湖南谨诚会计师事务所 (普通合伙)

类型 合伙企业企业

执行事务合伙人 李本军

经营范围

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 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

许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政专项资金绩效评价服务; 工程管理服务; 科技中介服务; 知识产权服务(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关



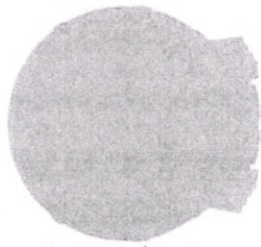
2025 年 2 月 28 日

业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





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：李本军  
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道潇湘北路二段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》。



发证机关：湖南省财政厅

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

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

2012年10月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

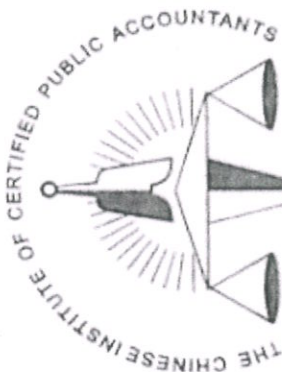
湖南建诚会计师事务所

CPA

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年10月24日



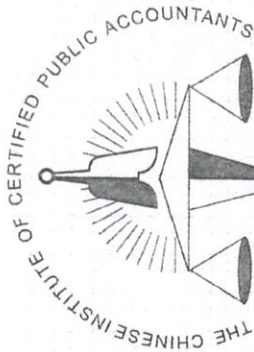
中国注册会计师



李本军 110001540564

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  
身份证号码 431024198107270050  
Identity card No.





张巧明 430101380001

姓名 Full name 张巧明  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1984-04-01  
工作单位 Working unit 湖南谨诚会计师事务所 (普通合伙)  
身份证号码 Identity card No. 430723198404010088

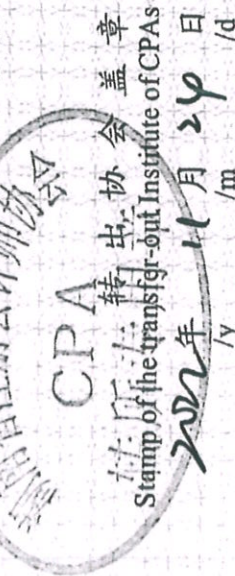


# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

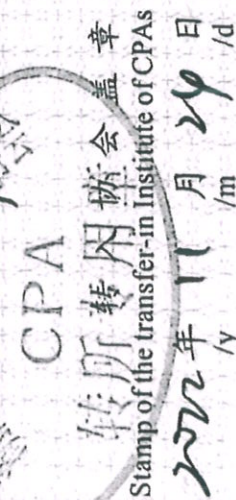
同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南谨诚会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南谨诚会计师事务所  
CPAs



11

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用  
作保障性住房项目融资平衡方案  
专项评价报告

谨审字（2026）第99号

湖南谨诚会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市湘江新区福晟金融中心 3609 号

电话：0731-89518118 邮编：410000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：湘26QXB8VG5H



# 湖南谨诚会计师事务所

谨审字〔2026〕99号

## 龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案 专项评价报告

我们接受委托，对龙山县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目的融资平衡方案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，本次评价的龙山县2026年利用地方政府专项债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：项目融资平衡方案专项评价说明



(本页无正文，为《龙山县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目融资平衡方案专项评价报告》之签署页)



中国注册会计师:



李军

中国注册会计师:



张功明

二〇二六年四月十七日



附件：

## 项目融资平衡方案专项评价说明

### 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，并编制龙山县2026年利用地方政府专项债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：龙山县2026年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目

2.建设单位：龙山县住房保障服务中心

3.建设地点：龙山县华塘坝龙凤商居城三期

4.建设内容及规模：项目建设主要是收购龙山县华塘坝龙凤商居城三期已建成存量商品房用作保障性住房，共收购116套，总建筑面积为11,299.00m<sup>2</sup>。

## （二）项目总投资

本项目共收购存量商品房116套，总建筑面积为11,299.00m<sup>2</sup>，总投资为4,497.00万元，单位面积投资为3,980.00元/m<sup>2</sup>，其中收购费用3,706.07万元，单位面积投资为3,280.00元/m<sup>2</sup>；简装费用790.93万元，单位面积投资为700.00元/m<sup>2</sup>。

## （三）资金筹资方案

项目总投资4,497.00万元，其中：自有资金2,297.00万元，占投资总额的51.08%；拟申请发行政府专项债券2,200.00万元，占投资总额的48.92%，本次拟申请发行政府专项债券2,200.00万元。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	湖南省湘西州龙山县	龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	2,200.00	30	2.81

## 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2,200.00万元，发行期限为30年，根据2026年3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2.81%，债券偿付方式均为半年付息一次，到期本息付清，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	湘西州龙山县	龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	0	2,200.00	0	1,854.60	4,054.60

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计4,054.60万元，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
2026年5月		2,200.00		2,200.00		
2026年11月	2,200.00			2,200.00	30.91	30.91
2027年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2028年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2029年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2030年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2031年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2032年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2033年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2034年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2035年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2036年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2037年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2038年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2039年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2040年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2041年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2042年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2043年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2044年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2045年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2046年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2047年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2048年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2049年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2050年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2051年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2052年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2053年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2054年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2055年	2,200.00			2,200.00	61.82	61.82
2056年5月	2,200.00		2,200.00	0.00	30.91	2,230.91
合计		2,200.00	0.00		1,854.60	4,054.60



## （二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为4,054.60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	湘西州 龙山县	龙山县 2026 年利用地方政府 专项债收购存量商品房用作保 障性住房项目	2,200.00	1,854.60	4,054.60

## 五、项目产生的收益

### （一）基本假设条件及依据

参考项目可行性研究报告，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

本项目收入来源主要为保障房出租收入。

#### 1.保障房出租收入

根据《龙山县保障性住房管理办法》，保障性租赁住房租金不高于同地段、同品质市场租赁房屋租金水平的 85%，租金不包括租赁期间实际发生的水、电、气、有线电视、通讯和物业服务等费用。

本项目保障房可用于出租面积为 11,299.00 平方米，前三年出租率按 70%、80%、90%，此后均按 90%考虑。根据市场调查，华塘坝龙凤商居城一期、二期以及周边小区租赁价格为 20-25 元/平方米·月。租赁价格应按照不高于市场价格 85%进行取费，谨慎原则，暂定按市场价格 70%进行取费，即 14 元/平方米·月。

根据湖南国调信息网公布的湘西州 CPI 指数（如下表所示），2019-2024 年湘西州年平均 CPI 指数为 101.13，每五年增长率为  $(1+1.13\%)^5-1=5.80\%$ ，根据统计公报，2019-2024 年龙山县 GDP 年均增长率为 4.97%，谨慎考虑，本项目单价每五年按 5%进行增长。

湘西州 CPI 指数：

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
CPI 指数	103.1	102.9	100	101.5	99.7	99.6	101.13

龙山县 GDP 增长率：



年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	年均
增长率	8.00%	3.10%	8.40%	4.00%	4.50%	1.80%	4.97%

华塘坝龙凤商居城一期、二期以及周边小区租赁价格

序号	地址	房型	计算租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	依据
1	龙凤华塘商居城	2室1厅1卫, 75平方米	20	
2	龙凤华塘商居城	2室1厅1卫, 70平方米	25.7	
3	华塘	2室1厅1卫, 60平方米	20	
4	岳麓大道二小区	2室2厅1卫, 68平方米	25	



根据上述收入预测依据项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 5,760.06 万元，具体收入预测情况如下表所示。



预期收入测算表

单位：万元

	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营收入合计	5,760.06	44.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38
1	公租房出租收入	5,760.06	44.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38
	建筑面积 (m²)		11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00
	出租价格 (元/月/m²)		14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.70	14.70	14.70	14.70
	出租率 (%)		70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

续上表：

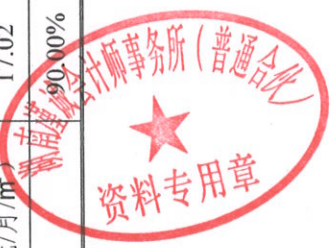
	项目名称	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	经营收入合计	179.38	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
1	公租房出租收入	179.38	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
	建筑面积 (m²)	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00
	出租价格 (元/月/m²)	14.70	15.44	15.44	15.44	15.44	15.44	16.21	16.21	16.21	16.21	16.21
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%





续上表:

	项目名称	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	经营收入合计	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
1	公租房出租收入	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00	11,299.00
	出租价格 (元/月/m <sup>2</sup> )	17.02	17.02	17.02	17.02	17.02	17.87	17.87	17.87	17.87	17.87	18.76
	出租率 (%)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%



## (2) 现金流出

龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括运营成本及相关税费，运营成本主要包括工资及福利费、维修费及其他费用。

### 1. 经营成本估算

#### (1) 工资及福利费

本项目需配备安保人员、环卫等工作员工，定员 2 人，根据湖南省统计局发布的《2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资》，租赁和商务服务业年平均收入约为 59609 元，考虑其他福利费及年底绩效工资等，根据成本多估的谨慎性原则，项目进入运营期后年人均工资及福利费按 6 万元计算，上浮比例为每五年 5%。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

行 业	单位：元、%	
	2024年	增长
总 计	60537	0.4
农、林、牧、渔业	47912	6.2
采矿业	68021	0.1
制造业	64023	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	-2.4
建筑业	59972	0.2
批发和零售业	56724	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	3.3
住宿和餐饮业	49891	-4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	1.0
金融业	88951	5.2
房地产业	52601	-0.7
租赁和商务服务业	59609	4.3
科学研究和技术服务业	66552	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	2.4
教育	53415	1.8
卫生和社会工作	68951	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	0.8
公共管理、社会保障和社会组织	-	-



## （2）维护维修费用

包括基础设施维修、管理、保养费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定及项目实际情况，按固定资产折旧额的5%估算。

## （3）其他费用

主要包括管理费用、营业费用等，结合本项目实际情况，暂按收入的2%进行测算。

## 2.税金及附加

包括增值税及附加、房产税、所得税。

### （1）增值税及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加。

销项税：建筑出租收入按9%计征增值税。

进项税：本项目建安工程费用按增值税率9%、设备购置费按增值税率13%、工程建设其他费用按增值税6%、预备费按增值税率9%计算。

新建资产进项税抵扣：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）规定：自2019年4月1日起，《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）第一条第（四）项第1点、第二条第（一）项第1点停止执行，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额，可自2019年4月税款所属期起从销项税额中抵扣。

城市维护建设税：按5%比例缴纳城市维护建设税。

教育附加税和地方教育费：财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门发布公告保障性住房实施税费减免政策，保障性住房项目免收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。

### （2）房产税

根据《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》财政部税务总局公



告2023年第33号，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。

(3) 所得税

项目收益主要用于弥补建设成本，暂不考虑企业所得税。

根据上述成本预测依据，该项目债券存续期内总运营成本以及税金为733.60万元，成本预测情况如下表。



预期支出测算表

单位: 万元

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	项目总成本合计	733.60	11.50	18.96	19.34	19.34	19.34	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
二	项目运营成本合计	631.70	11.50	18.96	19.34	19.34	19.34	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
1	工资及福利费	399.89	8.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.60	12.60	12.60	12.60	12.60
1.1	人员数量		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.30	6.30
2	维修费用	116.60	2.61	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92
3	其他费用	115.20	0.89	3.04	3.42	3.42	3.42	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
三	税费	101.90										
1	销项税	475.61	3.66	12.54	14.11	14.11	14.11	14.81	14.81	14.81	14.81	14.81
2	进项税	384.64	371.61	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
3	增值税	90.97										
4	城建税	10.93										
5	房产税											



续前表:

序号	项目名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	项目总成本合计	20.92	20.92	20.92	20.92	20.92	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
二	项目运营成本合计	20.92	20.92	20.92	20.92	20.92	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
1	工资及福利费	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23	13.89	13.89	13.89	13.89	13.89
1.1	人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费	6.62	6.62	6.62	6.62	6.62	6.95	6.95	6.95	6.95	6.95
2	维修费用	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92
3	其他费用	3.77	3.77	3.77	3.77	3.77	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96
三	税费										
1	销项税	15.55	15.55	15.55	15.55	15.55	16.33	16.33	16.33	16.33	16.33
2	进项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
3	增值税										
4	城建税、教育附加等										
5	房产税										





续前表:

序号	项目名称	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一	项目总成本合计	22.66	22.66	22.66	22.66	22.66	38.07	43.26	43.26	43.26	38.15	11.87
二	项目运营成本合计	22.66	22.66	22.66	22.66	22.66	23.60	23.60	23.60	23.60	18.49	3.08
1	工资及福利费	14.59	14.59	14.59	14.59	14.59	15.32	15.32	15.32	15.32	10.21	0.85
1.1	人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
1.2	工资及福利费	7.29	7.29	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	7.66	7.66	7.66
2	维修费用	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	3.92	0.33
3	其他费用	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.36	4.36	4.36	4.36	4.36	1.91
三	税费						14.47	19.66	19.66	19.66	19.66	8.79
1	销项税	17.15	17.15	17.15	17.15	17.15	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	7.88
2	进项税	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.03
3	增值税						12.92	17.55	17.55	17.55	17.55	7.85
4	城建税、教育附加等						1.55	2.11	2.11	2.11	2.11	0.94
5	房产税											

### 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
2026 年	44.29	11.5	32.79
2027 年	151.86	18.96	132.9
2028 年	170.84	19.34	151.5
2029 年	170.84	19.34	151.5
2030 年	170.84	19.34	151.5
2031 年	179.38	20.11	159.27
2032 年	179.38	20.11	159.27
2033 年	179.38	20.11	159.27
2034 年	179.38	20.11	159.27
2035 年	179.38	20.11	159.27
2036 年	188.35	20.92	167.43
2037 年	188.35	20.92	167.43
2038 年	188.35	20.92	167.43
2039 年	188.35	20.92	167.43
2040 年	188.35	20.92	167.43
2041 年	197.77	21.76	176.01
2042 年	197.77	21.76	176.01
2043 年	197.77	21.76	176.01
2044 年	197.77	21.76	176.01
2045 年	197.77	21.76	176.01
2046 年	207.66	22.66	185
2047 年	207.66	22.66	185
2048 年	207.66	22.66	185
2049 年	207.66	22.66	185
2050 年	207.66	22.66	185
2051 年	218.04	38.07	179.97
2052 年	218.04	43.26	174.78
2053 年	218.04	43.26	174.78



2054 年	218.04	43.26	174.78
2055 年	218.04	38.15	179.89
2056 年	95.39	11.87	83.52
合计	5,760.06	733.6	5,026.46

### （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 5,026.46 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	湘西州 龙山县	龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	5,760.06	733.6	5,026.46

## 六、项目收益与融资自求平衡性评价

### （一）项目平衡性预测

龙山县2026年利用地方政府专项债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5,026.46万元，融资还款本息合计为 4,054.60万元，本息保障倍数为1.24，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	湘西州 龙山县	龙山县 2026 年利用地方政府专项债收购存量商品房用作保障性住房项目	5,026.46	4,054.60	1.24

### （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

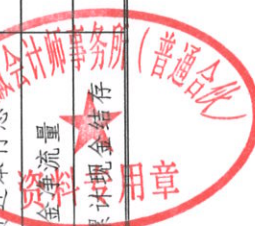
单位：万元

序号	项目名称	合计	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	10257.06	4541.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38	179.38
1	资本金流入	2297.00	2297.00									
2	融资资金流入	2200.00	2200.00									
3	运营期现金流入	5760.06	44.29	151.86	170.84	170.84	170.84	179.38	179.38	179.38	179.38	179.38
二	现金流出	9285.20	4539.41	80.78	81.16	81.16	81.16	81.93	81.93	81.93	81.93	81.93
1	建设期资金流出	4497.00	4497.00									
2	运营期资金流出	733.60	11.50	18.96	19.34	19.34	19.34	20.11	20.11	20.11	20.11	20.11
3	融资还本付息	4054.60	30.91	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金净流量	971.86	1.88	71.08	89.68	89.68	89.68	97.45	97.45	97.45	97.45	97.45
四	期末累计现金结余		1.88	72.96	162.64	252.32	342.00	439.45	536.90	634.35	731.80	829.25



续上表:

序号	项目名称	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	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	188.35	188.35	188.35	188.35	188.35	197.77	197.77	197.77	197.77	197.77
二	现金流出	82.74	82.74	82.74	82.74	82.74	83.58	83.58	83.58	83.58	83.58
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	20.92	20.92	20.92	20.92	20.92	21.76	21.76	21.76	21.76	21.76
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82
三	现金流量	105.61	105.61	105.61	105.61	105.61	114.19	114.19	114.19	114.19	114.19
四	期末累计现金结存	934.86	1040.47	1146.08	1251.69	1357.30	1471.49	1585.68	1699.87	1814.06	1928.25





续上表:

序号	项目名称	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	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	207.66	207.66	207.66	207.66	207.66	218.04	218.04	218.04	218.04	218.04	95.39
二	现金流出	84.48	84.48	84.48	84.48	84.48	99.89	105.08	105.08	105.08	99.97	2242.78
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	22.66	22.66	22.66	22.66	22.66	38.07	43.26	43.26	43.26	38.15	11.87
3	融资还本付息	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	61.82	2230.91
三	现金净流量	123.18	123.18	123.18	123.18	123.18	118.15	112.96	112.96	112.96	118.07	-2147.39
四	期末累计现金结存	2051.43	2174.61	2297.79	2420.97	2544.15	2662.30	2775.26	2888.22	3001.18	3119.25	971.86

根据项目现金流量预测表, 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

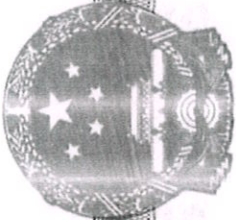
考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

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	1.10	1.24	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.24	1.22

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1.10，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1.22，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。





# 营业执照

统一社会信用代码

91430104MA4R770PON



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 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李本军

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年04月01日

主要经营场所 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

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 工程造价咨询业务; 融资咨询服务; 财政专项资金预算绩效评价服务; 工程管理服务; 科技中介服务; 知识产权服务(不含涉外调查); 社会调查(不含涉外调查); 破产清算服务; 价格鉴证评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等取得许可的培训); 招投标代理服务; 政府采购代理服务; 税务服务; 财务咨询; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关

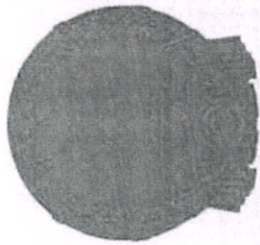


2025 年 2 月 28 日

业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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



中国注册会计师



李本军 110001540564



姓名 Full name 李本军

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1981-07-27

工作单位 Working unit 利安达会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 431024198107270050



# 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

2012年10月17日

同意调入

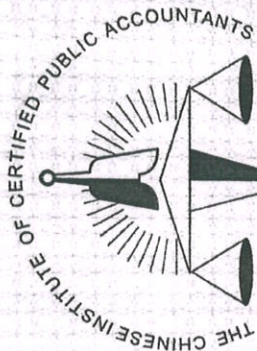
Agree the holder to be transferred to

湖南经纬会计师  
事务所 CPAs

CPA

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

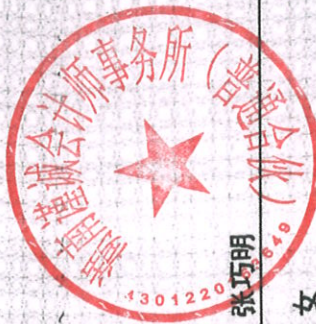
2012年10月24日



张巧明 4301013300001



姓名 张巧明  
性别 女  
出生日期 1984-04-01  
工作单位 湖南谨诚会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码 430723198404010088  
Identity card No. 430723198404010088

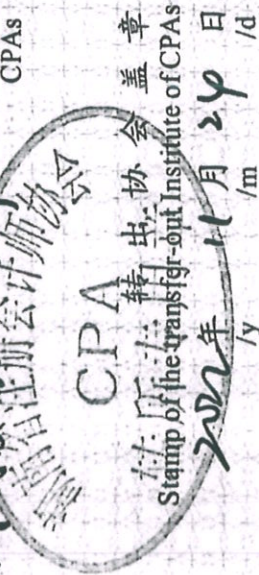


# 注册会计师工作单位变更事项登记

## Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南谨诚会计师事务所  
CPAs



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南谨诚会计师事务所  
CPAs

