

湖南省衡阳市
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字[2026]1711005392 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省衡阳市 衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目 项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2026]1711005392 号

衡阳市财政局：

我们接受衡阳市南岳区财政局委托，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，对衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障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

衡阳市南岳区财政局负责按照相关规定编制衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障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，以使衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障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》，对衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障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，本次评价的衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目，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“2026 年湖南省政府专项债券（十期）”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“2026 年湖南省政府专项债券（十期）”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

二〇二六年四月十七日

湖南省衡阳市

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目

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、项目收益与融资测算过程

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目

（一）项目基本情况

项目名称：衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目；

项目概况：项目涉及 2 个小区，共收购存量商品房 226 套，总建筑面积 21999.84 m²，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：盛世华府 176 套 15323.78 m²，云峰国府 50 套 6676.06 m²，收购车位 50 个。

（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	总投资	2026 年	2027 年
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	13028.00	10422.00	2606.00

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（年）
	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）		
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	5528.00	7500.00	0	7500.00	30

（三）项目收益预测方法及过程

1.项目收益预测

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目收入主要来源于保障性住房租赁收入、销售收入、停车费收入。收入的预测依据和单价情况如下：

（1）保障性住房租赁收入

本项目的收购面积为 21999.84 m²，改造完成后全部用于出租。根据《衡阳市城区保障性租赁住房管理办法》保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，租金不得超过同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金的 80%。考虑到项目无同小区同面积市场租金价格作为参考，本项目租金价格以同地段、同品质、类似面积租房价格的 80%做为参考。综合考虑小区区位、周边配套、出行条件及小区环境等因素，本项目配租单价为 10 元/m².月。

南岳区同类型房源租赁单价

出租单价：21.16 元/m².月

衡阳【切换城市 长沙】

58APP

58首页

登录 / 注册 个人中心 商家中心

58同城·房产

衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 南岳整租房 > 南岳城区整租房

衡山大院 2室1厅1卫

01-04



2/5
58同城

1650 元/月 年付 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室1厅1卫 78 平

朝向楼层: 南 中层 / 15层

所在小区: 衡山大院(在租 2 套)

所属区域: 南岳 南岳城区

详细地址: 方广路199号 附近高薪工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4280857050734592

https://hy.58.com/zufang/85005466365402x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOxLCIBAA0NtQ7w8Xij2AtQdwdgIjNiSRUHB77WzfvPEuhkoCmDkSo6KAJibEnPSWQ9vnqPdiQglSVIigLDFTGM3765zera_tbOsPv80ozKH45Y99frZqELw8r3VUO744q64WcgAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0039-72d2-2d1e-20fddd5d0ccc&ClickID=50

出租单价：22.86 元/m².月

58同城·房产

衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 南岳整租房 > 南岳城区整租房

祝融路288号小区 1室1厅1卫

14小时前



1/4

1600 元/月 年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 70 平 毛坯

朝向楼层: 南 地下 / 6层

所在小区: 祝融路288号小区(在租 1 套)

所属区域: 南岳 南岳城区

详细地址: 祝融路288号 附近高薪工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4349011611344907

https://hy.58.com/zufang/85537923870042x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0X

KOxLDIAxF0d1Q85BimUILSJ0FZDSGCW7wB1Owe7tLd-fMbWtSSGCPSK9AELCXmQIQZ5miK1tv-Z2UiaMHJoD4KXGtWP0d3arWsRx1_OG5CUzkk1322fq5ZPXO0vcae9b9BgHVdK1yA AAA&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0039-72d2-2d1e-20fddd5d0ccc&ClickID=5	
出租单价：27.35 元/㎡·月	
<div><div><div>衡阳 [切换城市 长沙] 58APP 58首页</div><div>登录 / 注册 个人中心 商家中心</div></div><div><div>58同城·房产</div><div>衡阳房产网 > 衡阳整租 > 南岳整租 > 南岳城区整租</div><div>云峰国府 3室2厅2卫</div><div>2025-12-17</div></div><div><div><div><div>图片待拍摄</div><div>1/1</div></div><div><div><</div><div>></div></div></div><div><div>3500 元/月 年付 费用明细</div><div>租赁方式：整租</div><div>房屋类型：3室2厅2卫 128 平 毛坯</div><div>朝向楼层：南 低层 / 15层</div><div>所在小区：云峰国府(在租 2 套)</div><div>所属区域：南岳 南岳城区</div><div>详细地址：黄金路 附近高薪工作 查看地图</div><div>在线聊 打电话</div><div>房源编码：4367506744009728</div></div></div></div>	
https://hy.58.com/zufang/85682417093850x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKsRHDIAwAwG2oJSQjKDRA6gyQ0xnOuMF2MAXbO13av-97VhTPgIkWTyjIIJE8YooSkqvH6OWVlSnIAkGYAZL46Hq1tl3Dmra5XnX-4bcJmchlu-19jO9aFJzlzz3PoucDzZnhYHIAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0039-72d2-2d1e-20fddd5d0ccc&ClickID=36	

参考南岳区直管公租房 544 套，入住率 97%，本项目运营期第一年出租率按 70%，第二年出租率按 80%，第三年及以后按 90%计算。

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

（2）保障性住房销售收入

本项目可出售面积为 21999.84 m²，于项目计算期最后 3 年出售，第 1 年出售 30%，第 2 年出售 30%，第 3 年出售 40%。出于谨慎性原则，本项目销售单价参考南岳区目前房屋销售价格，同时考虑到住房和装修的折旧，本项目销售均价按照本项目单位面积收购价值计算，即盛世华府按照 5200 元/㎡、云峰国府按照 3600 元/㎡。与此同时，本项目从 2054 年开始配租收入计算已扣除长租转售部分的房产面积。



云峰国府

[南岳 南岳] 衡阳市南岳区黄金路新人民法院西侧

均价 **4680** 元/㎡

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 121.91-147.9㎡

在售 **住宅** 高绿化率 双阳台 主卧套房 大户型



盛世华府

[南岳 南岳] 衡阳市南岳区禹王路与方广路交汇处 (南...

均价 **6500** 元/㎡

户型: 3室/4室 | 建筑面积: 138-143㎡

在售 **住宅** 车位充足 双阳台 主卧套房 装修交付

(3) 停车费收入

参照南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单：国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（不含公立医院）面向公众开放的内设停车场:计时收费：白天每小时 5 元，夜间每小时 1 元；计次收费：白天每次 10 元，夜间每次 5 元。全天最高收费不得超过 20 元。

南岳区政府定价的经营服务性收费目录清单

服务 费	机场、车站、码头、公共交通枢纽站及轨道交通换乘站、利用公共资源建设的旅游景点配套停车场	机场实行计时收费的1小时内最高收费标准8元，1小时后每增加1小时按低于5元的标准收取。实行计次收费的每次不得超过10元。进入机场停车场停放的车辆每天每车最高不超过50元。	湘发改价费规〔2020〕801号、 湘发改价费规〔2021〕131号	省发展改革委、部分授权市、县人民政府制定	公安交警部门、民用航空部门、交通运输部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
	二、机动车停放服务收费	国家机关、社会团体及其他公益、公用企事业单位（不含公立医院）面向公众开放的内设停车场；	湘发改价费规〔2020〕801号、 衡发改价费〔2017〕4号	授权市、县人民政府制定	城管、住建部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
		公立医院面向公众开放的内设停车场；	湘发改价费规〔2020〕801号、 衡发改价费〔2017〕4号	授权市、县人民政府制定	城管、住建部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
		城市繁华区域公共停车场；	湘发改价费规〔2020〕801号、 衡发改价费〔2017〕4号	授权市、县人民政府制定	城管、住建部门	是	否	否	准许成本 加合理收 益
		道路临时停车泊位	咪表收费：按每个车位每10分钟计时收费，每10分钟1元，不足10分钟，按10分钟计费。人工值守收费：按小时计时收费，每个车位每小时5元，不足1小时的按1小时计费。	湘发改价费规〔2020〕801号、 衡发改价费〔2017〕4号	授权市、县人民政府制定	公安交警、城管部门	是	否	否

考虑项目所在地的停车需求实际情况和居民对停车收费的接受度，本项目停车位收费按 10 元/个.天收取。

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023

年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

收费方式		收费标准 (元/小时)	时间段	24 小时限价
计时	半小时内	免费	8:00-20:00	15
	超过半小时	2.5		
	夜间半小时	免费	20:00-8:00	5
	超过半小时	1		

以上收入 2027 年计算 10 个月，为 2027 年 3 月-2027 年 12 月；

以上收入 2056 年计算 4 个月，为 2056 年 1 月-2056 年 4 月。

经测算，计算期内，项目营业收入为 18120.01 万元。

湖南省衡阳市
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
项目预期收益与融资自求平衡报告

项目收入测算表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	18120.01		158.87	218.50	246.73	248.55	248.55	260.98	260.98	260.98	260.98	260.98	274.15	274.15	274.15	274.15
1	租赁收入	2244.41		46.55	64.09	72.10	72.10	72.10	75.71	75.71	75.71	75.71	75.71	79.53	79.53	79.53	79.53
	出租面积（㎡）			6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06
	单位租金（元/㎡/月）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03
	出租率（%）			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年度经营时间（年）			0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	租赁收入	5151.61		106.84	147.11	165.50	165.50	165.50	173.77	173.77	173.77	173.77	173.77	182.54	182.54	182.54	182.54
	出租面积（㎡）			15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78
	单位租金（元/㎡/月）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03
	出租率（%）			70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	年度经营时间（年）			0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	销售收入	7968.37															
	销售面积（㎡）																
	销售单价（元/㎡）																
4	销售收入	2403.39															
	销售面积（㎡）																
	销售单价（元/㎡）																
5	停车收入	352.23		5.48	7.30	9.13	10.95	10.95	11.50	11.50	11.50	11.50	11.50	12.08	12.08	12.08	12.08
	数量（个）			50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	价格（元/天）			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.03

湖南省衡阳市
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
项目预期收益与融资自求平衡报告

续上表

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	274.15	287.82	287.82	287.82	287.82	287.82	302.24	302.24	302.24	302.24	302.24	317.39	317.39	3337.90	3246.88	4153.30
1	租赁收入	79.53	83.49	83.49	83.49	83.49	83.49	87.68	87.68	87.68	87.68	87.68	92.07	92.07	64.45	36.83	0.00
	出租面积（㎡）	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	6676.06	4673.24	2670.42	0.00
	单位租金（元/㎡/月）	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
	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%
	年度经营时间（年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33
2	租赁收入	182.54	191.65	191.65	191.65	191.65	191.65	201.24	201.24	201.24	201.24	201.24	211.34	211.34	147.94	84.54	0.00
	出租面积（㎡）	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	15323.78	10726.65	6129.52	0.00
	单位租金（元/㎡/月）	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77
	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%
	年度经营时间（年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33
3	销售收入														2390.51	2390.51	3187.35
	销售面积（㎡）														4597.13	4597.13	6129.52
	销售单价（元/㎡）														5200.00	5200.00	5200.00
4	销售收入														721.02	721.02	961.35
	销售面积（㎡）														2002.82	2002.82	2670.42
	销售单价（元/㎡）														3600.00	3600.00	3600.00
5	停车收入	12.08	12.68	12.68	12.68	12.68	12.68	13.32	13.32	13.32	13.32	13.32	13.98	13.98	13.98	13.98	4.60
	数量（个）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	价格（元/天）	11.03	11.58	11.58	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.16	12.16	12.77	12.77	12.77	12.77	12.77

2.项目预期成本预测

本项目的主要成本包括工资及福利费、管理费用、维修费用和税金及附加等。

(1)工资及福利费

本项目投入运营后，新增技术管理人员 1 人，其余从衡阳市南岳农村和城市建设投资开发有限公司现有员工中调配。根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算。

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

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目工资及福利费每五年上涨 5%。

(2)管理费用

管理费用主要系日常经营中产生的其他管理费用。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社），项目完成投入使用后，预计每年管理费用为收入的 1%计。

(3)修理费

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护。按照国家计委

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定，修理费按照折旧费的 2% 预计。

考虑物价上涨等因素，根据南岳区近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.0%（2023 年 4.9%，2024 年 4.8%，2025 年 5.3%），本项目修理费每五年上涨 5%。

(4)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 税务总局公告 2023 年第 33 号）及《财政部 税务总局 住房和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 住房和城乡建设部公告 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。

债券存续期内运营总支出预计 545.04 万元，其中运营成本 545.04 万元，相关税费 0.00 万元。

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测如下：

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	545.04	0.00	10.74	13.21	13.49	13.51	13.51	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.90	14.90	14.90	14.90
1.1	人员工资及福利	214.58	0.00	5.40	6.50	6.50	6.50	6.50	6.83	6.83	6.83	6.83	6.83	7.17	7.17	7.17	7.17
1.2	维护费用	149.26	0.00	3.75	4.52	4.52	4.52	4.52	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75	4.99	4.99	4.99	4.99
1.3	管理费用	181.20	0.00	1.59	2.19	2.47	2.49	2.49	2.61	2.61	2.61	2.61	2.61	2.74	2.74	2.74	2.74
2	增值税及附加	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
合计		545.04	0.00	10.74	13.21	13.49	13.51	13.51	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.90	14.90	14.90	14.90

续上表

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营成本	14.90	15.65	15.65	15.65	15.65	15.65	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	17.26	17.26	47.47	46.56	46.18
1.1	人员工资及福利	7.17	7.53	7.53	7.53	7.53	7.53	7.91	7.91	7.91	7.91	7.91	8.31	8.31	8.31	8.31	2.74
1.2	维护费用	4.99	5.24	5.24	5.24	5.24	5.24	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50	5.78	5.78	5.78	5.78	1.91
1.3	管理费用	2.74	2.88	2.88	2.88	2.88	2.88	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	3.17	3.17	33.38	32.47	41.53
2	增值税及附加	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
合计		14.90	15.65	15.65	15.65	15.65	15.65	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	17.26	17.26	47.47	46.56	46.18

3.项目净收益的预测

衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目预期总收入 18120.01 万元，预期运营成本 545.04 万元，项目净收益 17574.97 万元。

（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 7500.00 万元，本次拟融资 7500.00 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
2026 年湖南省政府专项债券（十期）	7500.00		30 年期	2.81%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	7500.00		30 年期	2.81%	

2.项目还本付息安排

本次融资利率按照 2026 年 3 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 2.81%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
衡阳市 南岳区 2026 年 收购存 量商品 房用作 保障房 项目	2026 年 5 月	0.00	7500.00		7500.00	140.50	140.50
	2027 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2028 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2029 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2030 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2031 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2032 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2033 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2034 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2035 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2036 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2037 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2038 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2039 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2040 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2041 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2042 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2043 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2044 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2045 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2046 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2047 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2048 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2049 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2050 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2051 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2052 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2053 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2054 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2055 年	7500.00			7500.00	210.75	210.75
	2056 年 4 月	7500.00		7500.00	0.00	70.25	7570.25
	合计	-		7500.00	-	6322.50	13822.50

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	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
衡阳市南岳区 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	17574.97	7500.00	13822.50	1.27

考虑到收入、利率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	1.14	1.27	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.27

基于上表，收入和利率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 1.14，能通过压力测试。当整个项目的利率上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，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。

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：

项目投资现金流测算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	31148.01	10422.00	2764.87	218.50	246.73	248.55	248.55	260.98	260.98	260.98	260.98	260.98	274.15	274.15	274.15	274.15
1.1	资本金	5528.00	2922.00	2606.00													
1.2	债券资金流入	7500.00	7500.00														
1.3	经营收入	18120.01	0.00	158.87	218.50	246.73	248.55	248.55	260.98	260.98	260.98	260.98	260.98	274.15	274.15	274.15	274.15
1.4	回收资产余值	0.00															
2	现金流出	27219.91	10422.00	2792.36	223.96	224.24	224.26	224.26	224.94	224.94	224.94	224.94	224.94	225.65	225.65	225.65	225.65
2.1	建设投资	12852.37	10281.50	2570.87													
2.2	应缴增值税	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
2.3	税金及附加	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
2.4	经营成本	545.04	0.00	10.74	13.21	13.49	13.51	13.51	14.19	14.19	14.19	14.19	14.19	14.90	14.90	14.90	14.90
2.5	债券利息	6322.50	140.50	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75
2.6	偿还债券本金	7500.00															
3	净现金流量	3928.10	0.00	-27.49	-5.46	22.49	24.29	24.29	36.04	36.04	36.04	36.04	36.04	48.50	48.50	48.50	48.50
4	累计净现金流量	3928.10	0.00	-27.49	-32.95	-10.46	13.83	38.12	74.16	110.20	146.24	182.28	218.32	266.82	315.32	363.82	412.32

单位：万元

(续表)

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	274.15	287.82	287.82	287.82	287.82	287.82	302.24	302.24	302.24	302.24	302.24	317.39	317.39	3337.90	3246.88	4153.30
1.1	资本金																
1.2	债券资金流入																
1.3	经营收入	274.15	287.82	287.82	287.82	287.82	287.82	302.24	302.24	302.24	302.24	302.24	317.39	317.39	3337.90	3246.88	4153.30
1.4	回收资产余值																
2	现金流出	225.65	226.40	226.40	226.40	226.40	226.40	227.18	227.18	227.18	227.18	227.18	228.01	228.01	258.22	257.31	7616.43
2.1	建设投资																
2.2	应缴增值税	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
2.3	税金及附加	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
2.4	经营成本	14.90	15.65	15.65	15.65	15.65	15.65	16.43	16.43	16.43	16.43	16.43	17.26	17.26	47.47	46.56	46.18
2.5	债券利息	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	210.75	70.25
2.6	偿还债券本金																7500.00
3	净现金流量	48.50	61.42	61.42	61.42	61.42	61.42	75.06	75.06	75.06	75.06	75.06	89.38	89.38	3079.68	2989.57	-3463.13
4	累计净现金流量	460.82	522.24	583.66	645.08	706.50	767.92	842.98	918.04	993.10	1068.16	1143.22	1232.60	1321.98	4401.66	7391.23	3928.10

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

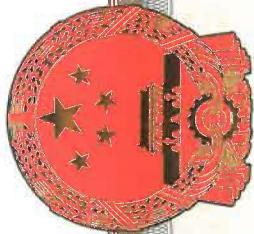
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（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.



湖南省衡阳市
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目
项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告
大华核字【2026】1711005393 号

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

湖南省衡阳市

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目

项目预期收益与融资自求平衡专项评价报告

大华核字[2026]1711005393 号

衡阳市财政局：

我们接受衡山县财政局委托，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，对衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障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

衡山县财政局负责按照相关规定编制衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障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，以使衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障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》，对衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障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，本次评价的衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目，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“2026 年湖南省政府专项债券（十期）”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“2026 年湖南省政府专项债券（十期）”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

二〇二六年四月十七日

湖南省衡阳市

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目

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、项目收益与融资测算过程

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目

（一）项目基本情况

项目名称：衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目；

项目概况：项目涉及 1 个小区，共收购存量商品房 130 套，总建筑面积 16494.19 m²，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：115.83 m²户型 49 套，127.24 m²户型 44 套，141.08 m²户型 37 套。计划总投资 6967.00 万元，其中拟申请专项债 4500 万元。

（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	总投资	2026 年	2027 年
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	6967.00	5574.00	1393.00

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（年）
	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）		
衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	2467.00	4500.00	0	4500.00	30

（三）项目收益预测方法及过程

1.项目收益预测

1.运营规模

项目涉及 1 个小区，共收购存量商品房 130 套，总建筑面积 16494.19 m²，并配套完成房屋室内装饰装修等附属工程。其中：115.83 m²户型 49 套，127.24 m²户型 44 套，141.08 m²户型 37 套。

项目清单表

序号	项目名称	收购实施主体	拟收购楼盘名称	楼盘开发企业（所有者）单位性质	收购面积	收购套数	收购户型	户型面积（m ² ）
1	衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目	衡山县环锐基础设施建设有限公司	衡山县开云南路 A2 组团 4、5 号楼建设项目	国有独资	16494.19	49	二室二厅二卫	115.83
						44	三室二厅二卫	127.24
						37	三室二厅二卫	141.08

2.收入预测

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目收入主要来源于保障性住房租赁收入、销售收入。收入的预测依据和单价情况如下：



(1)保障性住房租赁收入

本项目的收购面积为 16494.19 m²，改造完成后全部用于出租。根据《衡阳市城区保障

性租赁住房管理办法》保租房租金标准应根据不同房源类型合理确定，租金不得超过同地段、同类型、同品质租赁住房市场租金的 80%。考虑到项目无同小区同面积市场租金价格作为参考，本项目租金价格以同地段、同品质、类似面积租房价格的 80%做为参考。综合考虑小区区位、周边配套、出行条件及小区环境等因素，本项目配租单价为 9.5 元/㎡.月计取。

衡山县同类型房源租赁单价

出租单价：12.52 元/㎡.月（衡山县开云南路 A2 组团 4、5 号楼）	
<div><div><div>衡阳</div><div>[切换城市 长沙]</div><div>58APP</div><div>58首页</div></div><div>登录 / 注册 个人中心 商家中心</div></div> <div><div>58同城·房产</div><div>衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 衡山整租房 > 衡山城区整租房</div><div>衡山城区 2室1厅1卫</div><div>1小时前</div><div><div><div>1/1</div></div><div></div></div><div><div>1450 元/月 年付 费用明细</div><div>租赁方式：整租</div><div>房屋类型：2室1厅1卫 115.83 平 精装修</div><div>朝向楼层：南 高层 / 18层</div><div>所在小区：衡山城区</div><div>所属区域：衡山 衡山城区</div><div>详细地址：衡山城区 附近高薪工作 查看地图</div></div><div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div><div>房源编码：4505110208715787</div></div>	
https://hy.58.com/zufang/86757444162012x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOxKFIAwAwNtQJ4FALHIA63eANxlhxMYfUnh77Wx3ti1ZESlgChHJE0cBPzCBsJCPrm69ITFrYGBEeD0hJ0muVVvno9uqtU1HvT94t0eU4LJd9tv6ORUFZ_1_3XvR_QHKCzPfcgAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0782-02eb-c208-6dbfa283b882&ClickID=25	
出租单价：12.00 元/㎡.月	

<div><div>衡山城区 2室2厅1卫</div><div>1天前</div><div></div><div><div>900元/月</div><div>年付</div></div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 2室2厅1卫 75 平</div><div>朝向楼层: 南 低层 / 6层</div><div>所在小区: 衡山城区</div><div>所属区域: 衡山 衡山城区</div><div>详细地址: 衡山城区 附近高薪工作 查看地图</div><div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div></div>	
https://hy.58.com/zufang/3681633997201421x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKuQ3DMAwAwG1Um58pFhwgdQYICEuI0viJrMLbG6nSHq5_igMJo6AREiibsKGKkGbF1LbR66M4zRlmIjPFCRgh9Rbr-xixeuVL0a4__DZA5lTijOc2vkV1KUV5nddefb8Br8AkFnIAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d3090a7-0782-0296-148e-f2df25305576&ClickID=10	
出租单价：15.65 元/m².月	
<div><div>衡阳房产网 > 衡阳整租房 > 衡山整租房 > 衡山城区整租房</div><div>五一中路8号楼 3室2厅1卫</div><div>01-07</div><div></div><div><div>1800元/月</div><div>押二付一</div></div><div>租赁方式: 整租</div><div>房屋类型: 3室2厅1卫 115 平 豪华装修</div><div>朝向楼层: 南北 中层 / 7层</div><div>所在小区: 五一中路8号楼(在租1套)</div><div>所属区域: 衡山 衡山城区</div><div>详细地址: 五一中路8号 附近高薪工作 查看地图</div><div><div>在线聊</div><div>打电话</div></div></div>	
https://hy.58.com/zufang/85340482825562x.shtml?compressed_params=H4sIAAAAAAAAAA0XKOxKEIAwA0NtQExIJKXKArT2AkWFGbPwsUnh7t9v2zetbUWBmDCApIDB59iRjMCFKdO0YvX6KEgZkFJg4TkARXW-2r9ewXVvPV3v-8NsIkMgVu20-xjdX9c7Kcj9n1fMFrWV9nXIAAAA=&iuType=p_0&PGTID=0d300008-0782-0ab3-d101-3af54fa1ab1c&ClickID=31	

颜色分配说明

可售 已售 不可售 冻结 在建工程抵押 现房抵押

选择楼层12

预售范围 户室共【6】套

1201

1202

1203

1204

1205

1206

个人认购商品房预告[已受理]

个人抵押按揭[已受理]

在建工程抵押信息

开发公司信息

项目、栋信息

购房人姓名谭泽香证件类型身份证证件号码430423197803063223联系方式13969740732

联系地址湖南省衡山县永和乡户口所在地本市国籍中国手机13969740732

合同编号202300181204购房人类型个人邮政编码抵押☒ 冻结 ☐

代理人姓名证件类型证件号码联系方式

卖方代理人曹波证件类型证件号码08191联系方式15897341518

首付款146537付款方式银行按揭付款描述首付款146537元于签订合同时支付，剩

交房期限2024/10/30办证期限2026/10/30监管银行湖南衡山农村商业银行股份有限公司

备注信息签约日期2024/02/05签约时间10:04:51

房屋结构	房屋用途	户室面积	套内面积	分摊面积	户控面积	成交金额	成交单价
钢筋混凝土	住宅	127.24	102.15	25.09	0.00	458,537.00	3,588.00

共有产权姓名

共有产权类型

证件类型

证件号码

关系

占有份额

占有面积

谭业各

个人

身份证

430423197705073217

夫妻

共同共有

0

160116021603160416051606

个人预购商品房预告[已受理] | 个人抵押按揭 | 在建工程抵押信息 | 开发公司信息 | 项目、栋信息

购房人姓名

侯建林

证件类型

身份证

证件号码

430423197104104719

联系方式

15873456411

联系地址

湖南省衡山县开云镇

户口所在地

本市

国籍

中国

手机

18397722578

合同编号

202300181605

购房人类型

个人

邮政编码

抵押

☐

冻结

☒

代理人姓名

证件类型

证件号码

联系方式

卖方代理人

曹波

证件类型

证件号码

08191

联系方式

15897341518

首付款

296699

付款方式

分期付款

付款描述

首付款296699于签订合同时支付，余款2

交房期限

2025/09/30

办证期限

2027/09/30

监管银行

湖南衡山农村商业银行股份有限公司

备注信息

签约日期

2025/08/22

签约时间

10:01:15

房屋结构	房屋用途	户室面积	套内面积	分摊面积	户控面积	成交金额	成交单价
钢筋混凝土	住宅	115.83	92.93	22.64	0.00	496,699.00	4,288.17

1

共有姓名

侯红平

共有类型

个人

证件类型

身份证

证件号码

430423197201170021

关系

夫妻

占有份额

共同共有

占有

本项目运营期第一年出租率按 70%，第二年出租率按 80%，第三年及以后按 95%计算。考虑物价上涨等因素，根据衡山县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.5%（2023 年 6.50%，2024 年 7.0%，2025 年 3%），本项目收费标准每五年上涨 5%。

(2)保障性住房销售收入

本项目可出售面积为 16494.19 m²，于项目计算期最后 3 年出售，第 1 年出售 30%，第 2 年出售 30%，第 3 年出售 40%。出于谨慎性原则，本项目销售单价参考衡山县目前房屋销售价格，同时考虑到住房和装修的折旧，本项目销售均价按照本项目单位面积收购价值计算，即 3390.00 元/m²。与此同时，本项目从 2054 年开始，配租收入计算已扣除长租转售部分的房产面积。



泰宇·盛世名都

[衡山 衡山] 湖南省衡山县开云镇康城路43号

户型：3室/4室 | 建筑面积：100.8-140.92㎡

在售 住宅 主卧套房 卧室全朝南 大户型 低总价

均价

4800

元/㎡

	<p>盛豪世纪城</p> <p>[衡山 衡山] 衡山开云镇衡山大道与工业路交汇处（麓... 户型：3室/4室 建筑面积：89.3-138㎡</p> <p>售罄 住宅 高绿化率 学校 配套成熟 大户型</p>	<p>售价待定</p> <p>周边均价 5200 元/㎡</p>
	<p>万象·开云府</p> <p>[衡山 衡山] 衡山大道旁，景贤小学对面 户型：3室/4室/6室 建筑面积：113-158㎡</p> <p>在售 住宅 双阳台 主卧套房 卧室全朝南 大户型</p>	<p>均价 5200 元/㎡</p>

以上收入 2027 年计算 8 个月，为 2027 年 5 月—2027 年 12 月；
以上收入 2056 年计算 4 个月，为 2056 年 1 月—2056 年 4 月。
经测算，计算期内，项目营业收入为 11116.79 万元。

项目收入测算表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一	营业收入	11116.79		88.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
1	租赁收入	5525.26		88.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
	出租面积（㎡）			16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19
	单位租金（元/㎡/月）			9.50	9.50	9.50	9.50	9.50	9.98	9.98	9.98	9.98	9.98	10.48	10.48	10.48	10.48
	出租率（%）			70.00%	80.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	年度经营时间（年）			0.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	销售收入	5591.53															
	销售面积（㎡）																
	销售单价（元/㎡）																

（续表）

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	营业收入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	1837.12	1768.69	2236.61
1	租赁收入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	159.66	91.23	0.00
	出租面积（㎡）	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	16494.19	11545.93	6597.67	0.00
	单位租金（元/㎡/月）	10.48	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.55	11.55	11.55	11.55	11.55	12.13	12.13	12.13	12.13	12.13
	出租率（%）	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	年度经营时间（年）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33
2	销售收入														1677.46	1677.46	2236.61
	销售面积（㎡）														4948.26	4948.26	6597.67
	销售单价（元/㎡）														3390.00	3390.00	3390.00

2.项目预期成本预测

本项目的成本包括工资及福利费、管理费用、维修费用和税金及附加等。

(1)工资及福利费

本项目投入运营后，设技术管理人员 2 人，根据 2024 年湖南省城镇私营单位（租赁和商务服务业）就业人员年平均工资为 59609.00 元，考虑到福利等各项费用，本项目人均职工薪酬拟按 6.50 万元/年计算。

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

考虑物价上涨等因素，根据衡山县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.5%（2023 年 6.50%，2024 年 7.0%，2025 年 3%），本项目工资及福利费每五年上涨 5%。

(2)管理费用

管理费用主要系日常经营中产生的其他管理费用。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社），项目完成投入使用后，预计每年管理费用为收入的 1%计。

(3)修理费

项目建成后为保证建筑物的完好和设备正常运转，每年需进行维修维护。按照国家计委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，国家发改委，建设部，中国计划出版社）规定，

修理费按照折旧费的 2% 预计。

考虑物价上涨等因素，根据衡山县近三年国内生产总值（GDP）平均增速 5.5%（2023 年 6.50%，2024 年 7.0%，2025 年 3%），本项目修理费每五年上涨 5%。

(4) 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 税务总局公告 2023 年第 33 号）及《财政部 税务总局 住房和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 住房和城乡建设部公告 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。

债券存续期内运营总支出预计 591.94 万元，其中运营成本 591.94 万元，相关税费 0.00 万元。

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测如下：

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目成本预测表

单位：万元

序号	名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	经营成本	591.94	0.00	11.22	16.13	16.42	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	18.10
1.1	人员工资及福利	426.69	0.00	8.71	13.00	13.00	13.00	13.00	13.65	13.65	13.65	13.65	13.65	14.33	14.33	14.33	14.33
1.2	维护费用	54.06	0.00	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.71	1.71	1.71	1.71	1.71	1.80	1.80	1.80	1.80
1.3	管理费用	111.19	0.00	0.88	1.50	1.79	1.79	1.79	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.97	1.97	1.97	1.97
2	增值税及附加	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
合计		591.94	0.00	11.22	16.13	16.42	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	18.10

(续表)

序号	名称	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	经营成本	18.10	19.01	19.01	19.01	19.01	19.01	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95	20.95	20.95	37.04	36.36	28.53
1.1	人员工资及福利	14.33	15.05	15.05	15.05	15.05	15.05	15.80	15.80	15.80	15.80	15.80	16.59	16.59	16.59	16.59	5.47
1.2	维护费用	1.80	1.89	1.89	1.89	1.89	1.89	1.98	1.98	1.98	1.98	1.98	2.08	2.08	2.08	2.08	0.69
1.3	管理费用	1.97	2.07	2.07	2.07	2.07	2.07	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17	2.28	2.28	18.37	17.69	22.37
2	增值税及附加	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
合计		18.10	19.01	19.01	19.01	19.01	19.01	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95	20.95	20.95	37.04	36.36	28.53

3.项目净收益的预测

衡山县 2026 年收购存量商品房用作保障房项目预期总收入 11116.79 万元，预期运营成本 591.94 万元，项目净收益 10524.85 万元。

(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 4500.00 万元，本次拟融资 4500.00 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
2026 年湖南省政府专项债券（十期）	4500.00		30 年期	2.81%	每半年付息一次，到期一次还本
合计	4500.00		30 年期	2.81%	

2.项目还本付息安排

本次融资利率按照 2026 年 2 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 2.81%。则本项目总的还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
衡山县 2026 年 收购存量 商品房用 作保障房 项目	2026 年 5 月	0.00	4500.00		4500.00	84.30	84.30
	2027 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2028 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2029 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2030 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2031 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2032 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2033 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2034 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2035 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2036 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2037 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2038 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2039 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2040 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2041 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2042 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2043 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2044 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2045 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2046 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2047 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2048 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2049 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2050 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2051 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2052 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2053 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2054 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2055 年	4500.00			4500.00	126.45	126.45
	2056 年 4 月	4500.00		4500.00	0.00	42.15	4542.15
	合计	-		4500.00	-	3793.50	8293.50

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	项目总预计融 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
衡山县 2026 年收 购存量商品房用作 保障房项目	10524.85	4500.00	8293.50	1.26

考虑到收入、利率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	1.14	1.27	1.40
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.28	1.27	1.26

基于上表，收入和利率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 1.14，能通过压力测试。当整个项目的利率上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.26，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

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:

项目投资现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	18083.79	5574.00	1481.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
1.1	资本金	2467.00	1074.00	1393.00													
1.2	债券资金流入	4500.00	4500.00														
1.3	经营收入	11116.79	0.00	88.19	150.43	178.63	178.63	178.63	187.66	187.66	187.66	187.66	187.66	197.06	197.06	197.06	197.06
1.4	回收资产余值	0.00															
2	现金流出	15747.06	5574.00	1509.59	142.58	142.87	142.87	142.87	143.69	143.69	143.69	143.69	143.69	144.55	144.55	144.55	144.55
2.1	建设投资	6861.62	5489.70	1371.92													
2.2	应缴增值税	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
2.3	税金及附加	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
2.4	经营成本	591.94	0.00	11.22	16.13	16.42	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	18.10
2.5	债券利息	3793.50	84.30	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45
2.6	偿还债券本金	4500.00															
3	净现金流量	2336.73	0.00	-28.40	7.85	35.76	35.76	35.76	43.97	43.97	43.97	43.97	43.97	52.51	52.51	52.51	52.51
4	累计净现金流量	2336.73	0.00	-28.40	-20.55	15.21	50.97	86.73	130.70	174.67	218.64	262.61	306.58	359.09	411.60	464.11	516.62

(续表)

序号	项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	现金流入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	1837.12	1768.69	2236.61
1.1	资本金																
1.2	债券资金流入																
1.3	经营收入	197.06	206.84	206.84	206.84	206.84	206.84	217.18	217.18	217.18	217.18	217.18	228.08	228.08	1837.12	1768.69	2236.61
1.4	回收资产余值																
2	现金流出	144.55	145.46	145.46	145.46	145.46	145.46	146.40	146.40	146.40	146.40	146.40	147.40	147.40	163.49	162.81	4570.68
2.1	建设投资																
2.2	应缴增值税	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
2.3	税金及附加	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
2.4	经营成本	18.10	19.01	19.01	19.01	19.01	19.01	19.95	19.95	19.95	19.95	19.95	20.95	20.95	37.04	36.36	28.53
2.5	债券利息	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	126.45	42.15
2.6	偿还债券本金																4500.00
3	净现金流量	52.51	61.38	61.38	61.38	61.38	61.38	70.78	70.78	70.78	70.78	70.78	80.68	80.68	1673.63	1605.88	-2334.07
4	累计净现金流量	569.13	630.51	691.89	753.27	814.65	876.03	946.81	1017.59	1088.37	1159.15	1229.93	1310.61	1391.29	3064.92	4670.80	2336.73

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

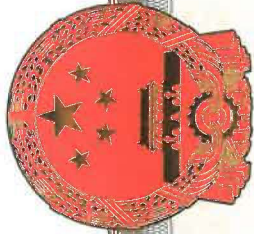
在上述“二、项目收益与融资测算过程”都预期实现的前提下，项目收益对融资本息的覆盖倍数大于等于 1.1 倍，符合相关法律法规对地方政府专项债券项目收益的要求。

（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

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.



关于耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目
预期收益与融资平衡的
财务评价报告

思勤专审字[2026]1005 号



湖南思勤会计师事务所有限公司

SiQin Certified Public Accountants

(电话) TEL: (0731) 85583922

(邮编) POSTCODE: 410000

(地址) ADDRESS: 湖南省长沙市雨花区迎新路御溪国际 3 栋 11 楼 1136-1137 房

关于耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目

预期收益与融资平衡的财务评价报告

目 录

一、项目收益与融资自求平衡的财务评价报告.....	1
二、附件：项目收益与融资自求平衡分析预测说明书.....	3
三、湖南思勤会计师事务所有限公司营业执照复印件	
四、湖南思勤会计师事务所有限公司执业证书复印件	
五、签字注册会计师证书复印件	



湖南思勤会计师事务所有限公司

SiQin Certified Public Accountants

关于耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目 预期收益与融资平衡的财务评价报告

思勤专审字[2026]1005 号

耒阳市财政局：

我们接受委托，对后附的耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收益与融资平衡自求平衡情况进行审核并出具财务评价报告。

我们的审核依据《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》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的项目收益与融资自求平衡分析预测说明书中披露。

根据对支持这些假设的证据审核，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，相关项目收益是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报和披露。

我们提醒报告使用者，项目收益与融资自求平衡测算基于一系列假设，包括不确定的未来事项和推测性假设，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。本报告仅对项目收益预测数据的合理性和有效性进行评价，并不对预测数据承担保证责任。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，在有关单位对社会事业专项债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目收益能够合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

本报告仅为申请发行附件所列示的耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确表示不

就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述项目有关，并不扩展到其他信息。

附件：关于耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

湖南思勤会计师事务所有限公司



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：

关于耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目之项目收益与融资自求平衡分析预测说明书

耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目。本项目收益与融资自求平衡分析预测说明书在最佳估计假设基础上遵循谨慎性原则编制，但是预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者投资决策时应谨慎使用。

一、项目实施机构

本项目的申请单位为耒阳市实用住宅开发有限公司，机构性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），住所：耒阳市蔡子池办事处金盆居委会五一东路（115 号）348 号。

二、项目基本情况

耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目建设地点在耒阳市。

（一）项目建设内容

项目共收购 12 个小区，收购套数为 765 套，总建筑面积为 91045.34 m²，收购商品房后进行装修。

（二）项目投资规模

项目总投资 43069.00 万元，收购存量商品房费用 31744.41 万元，装修费用 8740.35 万元，预备费 2024.24 万元，建设期利息 560.00 万元。

（三）项目资金筹措

本项目资金筹措：拟发行政府专项债券 30,000.00 万元，其余资金 13,069.00 万元（项目资本金），由项目支出的自有资金解决。

（四）项目实施情况

1. 合规性手续办理

本项目资金投向领域为收购存量商品房，符合地方政府专项债资金投向领域类型，具备合规性。

2. 项目成熟度

本项目已完成签订意向协议等前期相关手续办理，项目成熟度较高。

三、项目收益与融资自求平衡编制基础

本次预测以耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目专项债券发行期内业务收支规模为基础，结合项目建设期和运营期对预测期间的业务环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，按照国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制项目收益与融资自求平衡分析预测说明书。

项目收益及融资自求平衡测算编制基础：假设耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目的预测期内（专项债券存续期内）各项业务收入、业务支出等都能够按设定的各项假设实现。

四、项目收益预测假设

（一）国家与地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调整政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）相关政府部门制定的投资与经营计划、可用于偿还债券的项目收益等能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则预测，即收入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见因素的重大不利影响。

五、项目收益与融资自求平衡测算

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）文件要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性，专项债券项目应当有稳定的偿债资金来源，项目预期收益应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（一）项目收益预测

1.业务收支相关参数预测

本项目收益主要来源于保障性住房出租收入和保障性住房出售收入。

(1) 保障性住房出租收入

本项目可出租面积为 91045.34m²，在测算保障性住房出租收入时按运营期第一年 90%，第二年 95%，第三年及以后按 98%的出租率保持不变。

由于本项目收购房源大部分还未正式交房，网上暂无可查的租房信息，因此，本项目将参照耒阳市同地段、同品质租房价格水平进行分区域预测。

本项目共计收购 765 套房源，涉及 12 个小区。

1.1 芳丽花苑二期

芳丽花苑二期最近可比小区为鸿泰国际、华飞翰林苑和领秀佳园，根据网上可查租金均价约为 14.62 元/m²，合计收购 23 套，占比 3.01%。

序号	小区名称	出租面积	租金（元/月）	出租单价（元/m ² ·月）
1	领秀佳园	78.00	1300.00	16.67
2	鸿泰国际	70.00	1200.00	17.14
3	鸿泰国际	140.00	1800.00	12.86
4	华飞翰林院	108.00	1300.00	12.04
5	华飞翰林院	90.00	1300.00	14.44
			均价	14.63



德泰隆路 2房2厅出租 家具家电齐全直...

2室1厅 70平米 中层(共22层)

鸿泰国际 耒阳 五里牌 德泰隆大道468号

整租 朝南 有电梯

同建琦

1200元/月



德泰隆路鸿泰国际小区，精装3房2厅...

3室2厅 140平米 高层(共31层)

鸿泰国际 耒阳 五里牌 德泰隆大道468号

整租 南北 有电梯

匡云林

1800元/月



华飞翰林苑 3室2厅1卫

3室 · 108m² · 华飞翰林苑 · 耒阳城区

南北通透 配套齐全 精装修

1300 元/月



出租德泰隆路小区精装电梯两房，家电齐全，拎包入住。

2室 · 90m² · 华飞翰林苑 · 耒阳城区

有阳台 南北通透 配套齐全 精装修

1300 元/月



德泰隆路领秀佳园旁电梯二房一厅一卫精装修家具家电齐全拎...

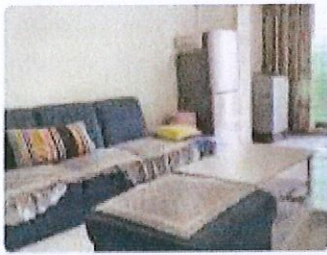
2室 · 78m² · 领秀佳园 · 耒阳城区

有阳台 南北通透 配套齐全 精装修

1300 元/月

1.2 合兴新城和迎宾华府

合兴新城最近可比小区为友谊新城，根据网上可查租金均价约为 13.59 元/m²，合计收购 220 套，占比 28.76%。



友谊新城 2室1厅1卫

2室·65m²·友谊新城·耒阳城区

南北通透 配套齐全 首次出租

900元/月



友谊新城小区，精装一室一厅一厨一卫，拎包入住。

1室·60m²·友谊新城·耒阳城区

独卫一居 配套齐全 精装修 随时看房

800元/月

1.3 禧公馆

禧公馆最近可比小区为金碧花苑，根据网上可查租金均价约为 13.85 元/m²，合计收购 36 套，占比 4.71%。



整租 | 新城一路，金碧花苑3房2厅2卫，家具家电齐全

3室 130.0 m²

耒阳城区 金碧花苑(耒阳市)

亲自经纪人: 优家 刘小利

1800元/月



整租 | 金碧花苑(耒阳市)-3室2厅2卫

3室 130 m²

耒阳城区 金碧花苑(耒阳市)

来自个人房源

1800元/月

1.4 聂洲 22 组商住楼（半岛南湾和滨江 1 号花苑

聂洲 22 组商住楼（半岛南湾）最近可比小区为金碧花苑，根据网上可查租金均价约为 13.97 元/m²，合计收购 120 套，占比 15.69%。

序号	小区名称	出租面积	租金（元/月）	出租单价（元/m ² ·月）
4	和谐南苑	129	1600	12.4
5	和谐南苑	120	1700	14.17
6	天安花苑	120	1600	13.33
7	天安花苑	85	1400	16.47
8	和谐花苑	126	1700	13.49
				13.97



和谐花苑3房2厅，家具家电齐全

3室 · 126m² · 和谐花苑 · 耒阳城区

有阳台 配套齐全 精装修 随时看房

1700 元/月



整租 | 金南和谐南苑小区电梯三房二厅二卫精装修家具家...

3室 129 m²

耒阳城区 和谐南苑

来自经纪人: 周球平

03-27

1600 元/月



整租 | 和谐花园3房2厅2卫出租 家具家电齐全直接拎包入住

3室 120 m²

耒阳城区 和谐南苑

来自经纪人: 耒阳市小小琼中介 周建琦

03-31

1700 元/月



整租 | 天安花苑 2室2厅1卫

2室 85 m²

耒阳城区 天安花苑

来自个人房源

1天前

1400 元/月

1.5 水东江小区

聂洲 22 组商住楼（半岛南湾）最近可比小区为铜锣湾壹号，根据网上可查租金均价约为 14.94 元/m²，合计收购 127 套，占比 16.60%。



铜锣洲壹号 2室1厅1卫

2室 · 87m² · 铜锣洲壹号 · 耒阳城区

配套齐全 精装修

1300 元/月

1.6 合兴顺湖城、锦绣山湖、外滩锦都、金谷水郡、花伴里

合兴顺湖城、锦绣山湖、外滩锦都、金谷水郡和花伴里等 5 个小区最近可比小区为平安和润园、兴业家园、书香雅苑、白沙御城等小区，根据网上可查租金均价约为 15.02 元/m²，合计收购 239 套，占比 31.24%。

序号	小区名称	出租面积	租金（元/月）	出租单价（元/m ² ·月）
1	平安和润园	75.00	1300.00	17.33
2	平安和润园	120.00	1600.00	13.33
3	兴业家园	120.00	1500.00	12.50
4	书香雅苑	80.00	1180.00	14.75
5	白沙御城	117.00	1500.00	12.82
6	合兴顺湖城	48.00	750.00	15.63
7	金谷水郡	80.00	1500.00	18.75
			均价	15.02



平安和润园 2室2厅1卫

2室·75m²·平安和润园·耒阳城区

1300 元/月



平安和润园小区房，家电齐全

3室·120m²·平安和润园·耒阳城区

有阳台 配套齐全 首次出租 精装修

1600 元/月



火车站附近兴业家园，精装三房出租，可以拎包入住

3室·125m²·兴业家园·耒阳城区

有阳台 配套齐全 精装修 随时看房



书香雅苑 2室2厅1卫

2室·80m²·书香雅苑·耒阳城区

押一付一 在线签约

1180 元/月



白沙御城电梯2房，家具家电齐全

2室 · 117.0m² · 白沙御城 · 耒阳城区

有阳台 配套齐全 精装修 随时看房

1500 元/月



整租 | 合兴顺湖城 1室1厅1卫

1室 · 48m² · 合兴顺湖城 · 耒阳城区

南北通透 在线签约 配套齐全 精装修

750 元/月

距耒阳西站约0.33km

附近租房



高铁片区 金谷水郡精装2房拎包入住 首次发租

2室2厅/80m²/南

性价比高

1550 元/月

在线问

打电话

位于“金谷水郡”

距此296米 >



综上，根据各区域收购存量房占比，通过加权平均的方式，可算出收购区域内均价为 14.36 元/m²。本项目经过谨慎考虑，按照 11.50 元/m² 估算配租单价，约为市场价格的 80%，并考虑每三年上涨 6%。

（2）保障性住房出售收入

根据《耒阳市收购存量商品房用作保障性住房工作方案》和《耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房实施方案》中：“收购已建成存量商品房作为保障性住房，提供配租住房保障，租赁期满后可再用作配售保障”。

本项目可出售面积为 91045.34m²，于项目计算期最后一年出售，考虑到住房和装修的折旧，出于谨慎性原则，出售价格按收购均价的 80%，收购均价为 3437.00 元/m²，本项目出售价格按 2749.60 元/m² 预测。

综上，预计债券存续期内总收入为 71503.80 万元。

（3）工资及福利费：根据衡阳市人力资源和社会保障局于 2024 年 10 月发布的《衡阳市 2024 年人力资源市场工资价位和人工成本信息报告》，其中住宿业上四分位数（75%）工资为 4080 元/月。本项目按照报告中不低于上四分位数工资水平考虑。预计新增员工人数 12 人，年均工资 50000 元/人（月均工资 4166.67 元/人），新增管理人员 1 人，年均工资 60000 元/人（月），福利费按工资的 25% 计算，并考虑每五年增长 5%。

（4）管理费用：包括劳务费、办公用品费、水电费、办公场地费、证照办理费等，参考衡阳市及湖南省内保障性住房、租赁住房项目运营管理的可比案例，同时参考行业内管理费用收费标准，如《镇雄县公共租赁住房管理办法》公共租赁住房的管理费每年按租金收入的 5% 计提，考虑本项目情况按 5% 计提。

（5）销售费用：主要包括广告宣传、销售代理等，根据房地产及保障性住房行业销售费用计提标准，普通商品房销售费用通常按销售收入的 2%-5% 计提，保障性住房因销售流程规范、客户群体明确，行业普遍按 2%-3% 计提。同时参考房地产估价师教材《理论与方法》（2018 版）第八章销售费用的解读，本项目结合耒阳市保障性住房销售的实际流程按 3% 计提。

（6）修理费用：（4）根据《保障性住房运营管理规范》及国内租赁住房、保障性住房项目运营案例，房屋修缮费用普遍按经营性收入的 0.8%-1.2% 计提，结合本项目为新建/交投初期项目，建筑老化率较低，故按审慎原则取区间的 1% 计提日常修缮费用。

综上，预计债券存续期内运营总成本为 5594.86 万元。

2.专项债券发行期项目收益

耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期总收入 62,319.76 万元，预期运营成本 4,623.33 万元，项目净收益 57,696.43 万元。

债券发行期项目收益测算表

申请单位：来阳市实用住宅开发有限公司

金额单位：人民币万元

收入类型	合计	1(建设期)	2	3	4	5	6	7	8	9
营业收入	71,503.80		1,130.78	1,193.60	1,231.30	1,305.18	1,305.18	1,305.18	1,383.49	1,383.49
保障性住房出租收入	46,469.97		1,130.78	1,193.60	1,231.30	1,305.18	1,305.18	1,305.18	1,383.49	1,383.49
出租率			90%	95%	98%	98%	98%	0.98	98%	98%
出租面积			91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34
出租单价(元/㎡·月)			11.5	11.5	11.5	12.19	12.19	12.19	12.92	12.92
保障性住房出售收入	25,033.83		0	0	0	0	0	-	0	0
出售比例			0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%
出售面积			0	0	0	0	0	-	0	0
出售单价(元/㎡)			0	0	0	0	0	-	0	0
经营成本	5,594.86	-	127.73	130.24	131.75	138.83	138.83	138.83	146.30	146.30
管理费用	1,394.10	-	33.92	35.81	36.94	39.16	39.16	39.16	41.50	41.50
销售费用	751.01	-								
工资及福利费	2,985.04		82.50	82.50	82.50	86.63	86.63	86.63	90.96	90.96
维修费用	464.70	-	11.31	11.94	12.31	13.05	13.05	13.05	13.83	13.83
项目净收益	65,908.94	-	1,003.05	1,063.36	1,099.55	1,166.35	1,166.35	1,166.35	1,237.19	1,237.19

续:

收入类型	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
营业收入	1,383.49	1,466.49	1,466.49	1,466.49	1,554.48	1,554.48	1,554.48	1,647.75	1,647.75	1,647.75
保障性住房出租收入	1,383.49	1,466.49	1,466.49	1,466.49	1,554.48	1,554.48	1,554.48	1,647.75	1,647.75	1,647.75
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
出租面积	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34
出租单价 (元/㎡·月)	12.92	13.7	13.7	13.7	14.52	14.52	14.52	15.39	15.39	15.39
保障性住房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售单价 (元/㎡)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	146.30	154.16	154.16	154.16	162.46	162.46	162.46	171.20	171.20	171.20
管理费用	41.50	43.99	43.99	43.99	46.63	46.63	46.63	49.43	49.43	49.43
销售费用										
工资及福利费	90.96	95.50	95.50	95.50	100.28	100.28	100.28	105.29	105.29	105.29
维修费用	13.83	14.66	14.66	14.66	15.54	15.54	15.54	16.48	16.48	16.48
项目净收益	1,237.19	1,312.33	1,312.33	1,312.33	1,392.02	1,392.02	1,392.02	1,476.55	1,476.55	1,476.55

续:

收入类型	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
营业收入	1,746.62	1,746.62	1,746.62	1,851.42	1,851.42	1,851.42	1,962.50	1,962.50	1,962.50	2,080.25	27,114.08
保障性住房出租收入	1,746.62	1,746.62	1,746.62	1,851.42	1,851.42	1,851.42	1,962.50	1,962.50	1,962.50	2,080.25	2,080.25
出租率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
出租面积	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34	91,045.34
出租单价 (元/m ² ·月)	16.31	16.31	16.31	17.29	17.29	17.29	18.33	18.33	18.33	19.43	19.43
保障性住房出售收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,033.83
出售比例	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.00
出售面积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91,045.00
出售单价 (元/m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,749.60
经营成本	180.42	180.42	180.42	190.14	190.14	190.14	200.39	200.39	200.39	211.19	962.21
管理费用	52.40	52.40	52.40	55.54	55.54	55.54	58.88	58.88	58.88	62.41	62.41
销售费用											751.01
工资及福利费	110.56	110.56	110.56	116.09	116.09	116.09	121.89	121.89	121.89	127.98	127.98
维修费用	17.47	17.47	17.47	18.51	18.51	18.51	19.63	19.63	19.63	20.80	20.80
项目净收益	1,566.20	1,566.20	1,566.20	1,661.28	1,661.28	1,661.28	1,762.11	1,762.11	1,762.11	1,869.06	26,151.87

（二）债券应付本息

来阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目，本次拟发行专项债券 30,000.00 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 2.80%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本。债券年度应付本息情况如下表：

债券发行期还本付息测算表

申请单位：来阳市实用住宅开发有限公司

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年 5 月	-	30,000.00	-	30,000.00	560.00	560.00
2027	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2028	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2029	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2030	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2031	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2032	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2033	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2034	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2035	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2036	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2037	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2038	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2039	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2040	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2041	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2042	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2043	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2044	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2045	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2046	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2047	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2048	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2049	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2050	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00

2051	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2052	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2053	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2054	30,000.00	-	-	30,000.00	840.00	840.00
2055	30,000.00	-	30,000.00	30,000.00	840.00	840.00
2056 年 4 月	30,000.00	-	30,000.00		280.00	30,280.00
合计					25,200.00	55,200.00

说明：债券发行之日起满 12 个月为第 1 年，其余年度依此类推。

（三）项目收益对融资本息的覆盖倍数

按照上述项目收益与融资本息测算相关数据，耒阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目之项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.19。

项目收益与融资自求平衡测算表

申请单位：耒阳市实用住宅开发有限公司

金额单位：人民币万元

年 度	还本付息金额	本期还本付息累计额	项目收益净额	本期项目收益累计额	项目收益对融资本息的覆盖倍数
2026 年 5 月	560.00	560.00			
2027	840.00	1,400.00			
2028	840.00	2,240.00	1,003.05	1,003.05	0.45
2029	840.00	3,080.00	1,063.36	2,066.41	0.67
2030	840.00	3,920.00	1,099.55	3,165.96	0.81
2031	840.00	4,760.00	1,166.35	4,332.31	0.91
2032	840.00	5,600.00	1,166.35	5,498.66	0.98
2033	840.00	6,440.00	1,166.35	6,665.01	1.03
2034	840.00	7,280.00	1,237.19	7,902.20	1.09
2035	840.00	8,120.00	1,237.19	9,139.39	1.13
2036	840.00	8,960.00	1,237.19	10,376.58	1.16
2037	840.00	9,800.00	1,312.33	11,688.91	1.19
2038	840.00	10,640.00	1,312.33	13,001.24	1.22
2039	840.00	11,480.00	1,312.33	14,313.57	1.25
2040	840.00	12,320.00	1,392.02	15,705.59	1.27
2041	840.00	13,160.00	1,392.02	17,097.61	1.30
2042	840.00	14,000.00	1,392.02	18,489.63	1.32
2043	840.00	14,840.00	1,476.55	19,966.18	1.35
2044	840.00	15,680.00	1,476.55	21,442.73	1.37

年 度	还本付息金额	本期还本付息累计额	项目收益净额	本期项目收益累计额	项目收益对融资本息的覆盖倍数
2045	840.00	16,520.00	1,476.55	22,919.28	1.39
2046	840.00	17,360.00	1,566.20	24,485.48	1.41
2047	840.00	18,200.00	1,566.20	26,051.68	1.43
2048	840.00	19,040.00	1,566.20	27,617.88	1.45
2049	840.00	19,880.00	1,661.28	29,279.16	1.47
2050	840.00	20,720.00	1,661.28	30,940.44	1.49
2051	840.00	21,560.00	1,661.28	32,601.72	1.51
2052	840.00	22,400.00	1,762.11	34,363.83	1.53
2053	840.00	23,240.00	1,762.11	36,125.94	1.55
2054	840.00	24,080.00	1,762.11	37,888.05	1.57
2055	840.00	24,920.00	1,869.06	39,757.11	1.60
2056年4月	30,280.00	55,200.00	26,151.87	65,908.98	1.19
合计	55,200.00		65,908.98		1.19

(四) 敏感性分析

按照当前市场情况和相关数据,预测的债券发行期项目收益存在不确定性。本着谨慎性原则,我们对项目收益覆盖融资本息的情况进行了敏感性分析。

收入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	1.10	1.19	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.20	1.19	1.18

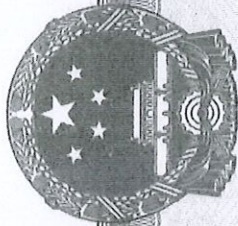
基于上表,收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素,当整个项目的收入下降10%的情况下,债券本息资金的覆盖倍数为1.10,能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下,债券本息资金的覆盖倍数为1.18,仍然能通过压力测试。

六、财务预测结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求,按照我们对项目收益、投资支出、业务收支等进行的预测和分析,耒阳市2026年收购存量

商品房用作保障性租赁住房项目收益可以保证来阳市 2026 年收购存量商品房用作保障性租赁住房项目还本付息的资金需求，能够实现项目收益与融资自求平衡。





营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码

91430100MA4QJPLM3U



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 湖南思勤会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张元方

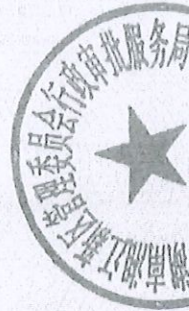
经营范围 企业会计报表审计; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 企业资本验证; 会计咨询; 司法鉴定。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2019年06月14日

住所

长沙高新开发区谷苑路229号海凭园生产厂房40601自编02号房



登记机关

审批专用章

2025 年 1 月 26 日

证书序号: 0008588

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

二〇二〇年 月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 湖南惠勤会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

张元方

长沙高新开发区谷苑路229号海凭园生产厂房四601自编02号房

有限责任

43010124

湘财会[2019]34号

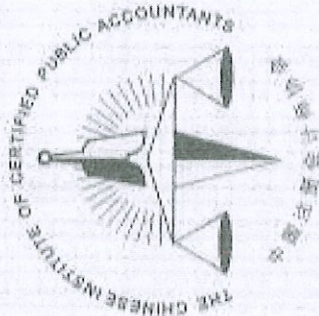
2019年11月28日

组织形式:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:



姓名	张元方
Sex	男
出生日期	1976-10-27
工作单位	湖南思勤会计师事务所有限公司
身份证号	432502197610272315



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.



证书编号: 430100220006
No. of Certificate

批准注册: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute: CPAA

发证日期: 2005 05 08 日
Date of Issuance

2020年6月24日限记

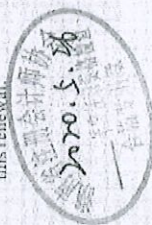
再次复印无效





年度检验合格
Annual Renewal Registration合格

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



姓名: 陈小芬
Sex: 女
出生日期: 1985-09-24
工作单位: 中准会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号: 431122198509246144



证书编号: 110001700160
批准注册机构: 湖南省注册会计师协会
发证日期: 2018年12月11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

中准会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
2021年10月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南锦鑫恒润会计师事务所有限公司
2021年10月22日

再次复印无效

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

湖南锦鑫恒润会计师事务所有限公司
2021年10月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南锦鑫恒润会计师事务所有限公司
2021年10月22日