

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目
预期收益与融资平衡
专项评价报告

中矩专审字（2026）第0004号

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

地址：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号中建智慧产业园 E39 地块 11

栋 2 层

电话：0731-89767891 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26SY6H17H6



慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目 预期收益与融资平衡 专项评价报告

中矩专审字（2026）第0004号

我们接受委托，对慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明



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

湖南中矩会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

中国注册会计师：



罗燕军

中国注册会计师：



李阳洁

二〇二六年四月十七日



附件:

项目预期收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以项目收益为基础,以预测期间的项目持续经营建设为前提,分别对项目的收益、投资支出、成本进行预测,分析项目收益和融资的自求平衡关系,保证债券正常的还本付息需要,并编制慈利县收购民安家园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:慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目
- 2.建设单位:慈利县资产经营管理有限公司
- 3.建设地点:慈利县金慈街道永安社区
- 4.建设内容及规模:项目建设内容主要为收购位于慈利县金慈街道永安社区民



安家园存量商品房作为保障性住房，拟收购房源300套，建筑面积为33,741.00m²，简装后共计形成保障性住房300套。

5.建设期：2026年5月至2027年5月。

（二）项目总投资

本项目总投资为15,015.30万元，其中：工程费用2,024.40万元，工程建设其他费12,912.60万元，建设期利息78.30万元。

资金来源：资本金9,015.30万元，申请政府专项债6,000.00万元。

（三）资金筹资方案

慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目的资金来源主要为资本金及发行政府专项债券。项目总投资15,015.30万元，其中：项目资本金5,790.55万元，拟申请发行政府专项债券资金6,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券6,000.00元，未来拟发行专项债券0万元，拟发行金额、期限及利率详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	湖南省	慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	6,000.00	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6,000.00万元，为方便测算，假设未来申请发行政府专项债券资金6,000.00万元于2026年5月申请发行，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，在债券存续期债券利息情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	上期发债额度	本期拟发债额度	未来拟发行额度	应付利息金额	还本付息金额
----	----	------	--------	---------	---------	--------	--------



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	张家界市	慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	0	6,000.00	0	5,058.00	11,058.00

2.债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计11,058.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期发债	本期还本	期末本金	当年偿还利息	还本付息
2026年5月		6,000.00		6,000.00		
2026年11月	6,000.00			6,000.00	84.30	84.30
2027年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2028年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2029年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2030年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2031年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2032年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2033年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2034年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2035年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2036年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2037年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2038年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2039年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2040年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2041年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2042年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2043年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2044年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2045年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2046年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2047年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2048年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2049年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2050年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2051年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2052年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2053年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2054年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2055年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
2056年5月	6,000.00		6,000.00	0.00	84.30	6084.30
合计		6,000.00	6,000.00		5,058.00	11,058.00



(二) 项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为11,058.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	地区	项目名称	融资本金	应付利息	还本付息合计
1	湖南省	慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	6,000.00	5,058.00	11,058.00

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

项目拟收购已建成存量商品房并转化为保障性住房，总建筑面积33,741.00m²，全部用作出租。

(1) 出租单价增长

慈利县 GDP 增长率如下：

年份	2021年	2022年	2023年	2024年	年均值
GDP（亿元）	188.6	194.82	197.40	208.00	197.21
增长率	3.72%	3.30%	1.32%	5.37%	3.43%

本项目收入来源主要为保障性住房出租收入，出租单价考虑年均增长率，根据县域实际 GDP 增长情况（2021-2024 年年均增速 3.43%），拟定年均增长率不超过 3.43%，设定为每 3 年增长 6.5%，即年均增长率为 2.17%。

(2) 租金定价

《张家界市保障性住房管理办法》规定：“保障性租赁住房。以单套建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，核定标准不高于同地段、同时段、同类型、同品质租赁住房市场租金的 90%。



张家界市人民政府办公室关于印发《张家界市保障性住房
理办法》的通知

作者： 时间： 2024-06-11

张家界市人民政府办公室关于
印发《张家界市保障性住房管理办法》的
通 知

张政办发〔2024〕11号
ZJJCR—2024—01008

（二）保障性租赁住房。以单套建筑面积不超过70平方米的小户型为主，
金核定标准不高于同地段、同时段、同类型、同品质租赁住房市场租金的90%

根据调查，慈利县民安家园小区及周边同品质住房市场出租单价为
13.33-21.25 元/㎡/月。本次项目配租单价按市场案例价格取低值的 90%计算。谨
慎起见，项目出租单价按 11 元/㎡/月计算，考虑到未来通货膨胀及物价上涨因素，
每 3 年租金上涨 6.5%。

出租单价依据如下：

序号	地点	与本存量商品房的 相对位置	市场租金（元/㎡/ 月）	90%租金（元/㎡/ 月）
1	张家界市慈利县民 安家园	同小区	17.70	15.93
2	张家界市慈利县环 城南路202号	3公里	21.25	19.13
3	张家界市慈利县环 城南路	3公里	14.44	13.00
4	张家界市慈利县中 南名门	4.5公里	20.93	18.84
5	张家界市慈利县碧 水园	800米	13.33	12.00



电梯三房 家电齐全 拎包入住 随时看
3房 111㎡
小安社区 民安家园
亲自经纪人：张家界民安房产 周周

2000元/月



	环城南路202号小区 1室1厅1卫 1室 40㎡ 零阳中路 环城南路202号小区 来自个人房源	850元/月
	环城南路 1室1厅1卫 1室 45㎡ 零阳中路 环城南路 来自个人房源	650元/月
	慈一中后门边精装电梯平层公寓 民用水电天然气冷包入住 1室 43㎡ 零阳中路 中南名门 来自经纪人: 舒安昌 何国强	900元/月
	碧水园 1室0厅1卫 1室 30㎡ 慈利城区 碧水园 来自个人房源	400元/月

(3) 入住率

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



湘建保〔2021〕188号

湖南省住房和城乡建设厅关于印发 《湖南省公共租赁住房管理办法》的通知

各市州、县市区人民政府，省直有关单位：

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

...

.....湖南省住房和城乡建设厅

.....2021年10月9日

公共租赁住房应满足基本的居住需求，单套建筑面积原则上不超过60平方米。

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

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

按照谨慎性原则，本项目运营期第一年入住率按75%计算，以后年度每年按5%递增，最终入住率达到90%后不再增长。

综上所述，测算项目运营期收入明细如下表：



预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	保障性住房出租收入 (万元)	15,549.81	194.85	356.30	378.57	428.90	428.90	428.90	456.96	456.96	456.96	485.02
	出租面积 (m²)		33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00
	单价 (元/m²/月)		11.00	11.00	11.00	11.77	11.77	11.77	12.54	12.54	12.54	13.31
	入住率 (%)		75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目名称	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	保障性住房出租收入 (万元)	15,549.81	485.02	485.02	517.09	517.09	517.09	549.16	549.16	549.16	585.23	585.23
	出租面积 (m²)		33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00
	单价 (元/m²/月)		13.31	13.31	14.19	14.19	14.19	15.07	15.07	15.07	16.06	16.06
	入住率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

续上表：

序号	项目名称	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	保障性住房出租收入 (万元)	15,549.81	585.23	621.31	621.31	621.31	661.39	661.39	661.39	705.48	705.48	293.95
	出租面积 (m²)		33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00	33,741.00
	单价 (元/m²/月)		16.06	17.05	17.05	17.05	18.15	18.15	18.15	19.36	19.36	19.36
	入住率 (%)		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%



2. 现金流出

本项目的主要成本为经营成本及相关税费，经营成本主要包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维护维修费、管理费用，具体如下：

1、经营成本

成本主要为经营成本及税费，包括工资及福利费、外购燃料及动力费、维护维修费用、管理费用等。

(1) 工资及福利费

本项目拟回购商品房用于配租，项目共需要新增相关工作人员 3 人。根据湖南省统计局数据，2024 年湖南省城镇私营单位房地产业在岗职工年平均工资 52,601 元/年，结合项目情况，本项目人员工资暂按 5.5 万元/人/年计算，秉承谨慎保守原则，运营期内工资及福利费每 3 年上涨 6.5%。

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

(2) 外购燃料及动力费

本项目运行期能耗主要为 3 名专职工作人员办公所需耗水、耗电等，项目用能少。参考同类型项目外购燃料及动力费，并结合本项目实际情况，秉承谨慎保守原则，外购燃料和动力费拟按营业收入的 0.3% 计取。



（3）维护维修费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产维修维护费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维护维修费按照总投资的 0.12% 估算。

（4）管理费用

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

2、税费

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费附加等。

测算项目运营期支出明细如下表：



预期支出测算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	工资及福利费	639.69	9.63	16.50	16.50	17.66	17.66	17.66	18.81	18.81	18.81	19.97
2	外购燃料及动力费	46.67	0.58	1.07	1.14	1.29	1.29	1.29	1.37	1.37	1.37	1.46
3	维护维修费用	519.57	10.51	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
4	管理费用	60.25	1.04	1.78	1.78	1.85	1.85	1.85	1.91	1.91	1.91	1.97
5	合计	1,266.18	21.76	37.37	37.44	38.82	38.82	38.82	40.11	40.11	40.11	41.42

续上表：

序号	项目名称	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
1	工资及福利费	639.69	19.97	19.97	21.29	21.29	21.29	22.61	22.61	22.61	24.09	24.09
2	外购燃料及动力费	46.67	1.46	1.46	1.55	1.55	1.55	1.65	1.65	1.65	1.76	1.76
3	维护维修费用	519.57	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
4	管理费用	60.25	1.97	1.97	2.04	2.04	2.04	2.11	2.11	2.11	2.19	2.19
5	合计	1,266.18	41.42	41.42	42.90	42.90	42.90	44.39	44.39	44.39	46.06	46.06

续上表：

序号	项目名称	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
1	工资及福利费	639.69	24.09	25.58	25.58	25.58	27.23	27.23	27.23	29.04	29.04	7.26
2	外购燃料及动力费	46.67	1.76	1.86	1.86	1.86	1.98	1.98	1.98	2.12	2.12	0.88
3	维护维修费用	519.57	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	4.50
4	管理费用	60.25	2.19	2.27	2.27	2.27	2.36	2.36	2.36	2.46	2.46	0.63
5	合计	1,266.18	46.06	47.73	47.73	47.73	49.59	49.59	49.59	51.64	51.64	13.27



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
2027年	194.85	21.76	173.09
2028年	356.3	37.37	318.93
2029年	378.57	37.44	341.13
2030年	428.9	38.82	390.08
2031年	428.9	38.82	390.08
2032年	428.9	38.82	390.08
2033年	456.96	40.11	416.85
2034年	456.96	40.11	416.85
2035年	456.96	40.11	416.85
2036年	485.02	41.42	443.6
2037年	485.02	41.42	443.6
2038年	485.02	41.42	443.6
2039年	517.09	42.9	474.19
2040年	517.09	42.9	474.19
2041年	517.09	42.9	474.19
2042年	549.16	44.39	504.77
2043年	549.16	44.39	504.77
2044年	549.16	44.39	504.77
2045年	585.23	46.06	539.17
2046年	585.23	46.06	539.17
2047年	585.23	46.06	539.17
2048年	621.31	47.73	573.58
2049年	621.31	47.73	573.58
2050年	621.31	47.73	573.58



年度	经营现金流入	经营现金流出	净现金流
2051年	661.39	49.59	611.8
2052年	661.39	49.59	611.8
2053年	661.39	49.59	611.8
2054年	705.48	51.64	653.84
2055年	705.48	51.64	653.84
2056年	293.95	13.27	280.68
合计	15,549.81	1,266.18	14,283.63

（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14,283.63万元，明细如下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	湖南省	慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	15,549.81	1,266.18	14,283.63

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

慈利县收购民安家园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14,283.63万元，融资还款本息合计为11,058.00万元，本息保障倍数为1.29倍，项目预期收益可以覆盖本息，详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	净现金流量	融资本息和	本息覆盖率
1	湖南省	慈利县收购民安家园存量商品房用作保障性住房项目	14,283.63	11,058.00	1.29

（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，债券到期一次性还本。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	30,565.11	6,500.00	8,710.15	356.30	378.57	428.90	428.90	428.90	456.96	456.96	456.96
1	资本金流入	9,015.30	500.00	8,515.30								
2	融资资金流入	6,000.00	6,000.00									
3	运营期现金流入	15,549.81		194.85	356.30	378.57	428.90	428.90	428.90	456.96	456.96	456.96
二	现金流出	27,255.18	6,500.00	8,705.66	205.97	206.04	207.42	207.42	207.42	208.71	208.71	208.71
1	建设期资金流出	14,931.00	6,415.70	8,515.30								
2	运营期资金流出	1,266.18		21.76	37.37	37.44	38.82	38.82	38.82	40.11	40.11	40.11
3	融资还本付息	11,058.00	84.30	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60
三	现金净流量	3,309.93		4.49	150.33	172.53	221.48	221.48	221.48	248.25	248.25	248.25
四	期末累计现金结存			4.49	154.82	327.35	548.83	770.31	991.79	1,240.04	1,488.29	1,736.54

续上表：

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	现金流入	30,565.11	485.02	485.02	485.02	517.09	517.09	517.09	549.16	549.16	549.16	585.23
1	资本金流入	9,015.30										
2	融资资金流入	6,000.00										
3	运营期现金流入	15,549.81	485.02	485.02	485.02	517.09	517.09	517.09	549.16	549.16	549.16	585.23
二	现金流出	27,255.18	210.02	210.02	210.02	211.50	211.50	211.50	212.99	212.99	212.99	214.66
1	建设期资金流出	14,931.00										
2	运营期资金流出	1,266.18	41.42	41.42	41.42	42.90	42.90	42.90	44.39	44.39	44.39	46.06
3	融资还本付息	11,058.00	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60
三	现金净流量	3,309.93	275.00	275.00	275.00	305.59	305.59	305.59	336.17	336.17	336.17	370.57
四	期末累计现金结存		2,011.54	2,286.54	2,561.54	2,867.13	3,172.72	3,478.31	3,814.48	4,150.65	4,486.82	4,857.39

续上表：

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	2056年
一	现金流入	30,565.11	585.23	585.23	621.31	621.31	621.31	661.39	661.39	661.39	705.48	705.48	293.95



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	2056年
1	资本金流入	9,015.30											
2	融资资金流入	6,000.00											
3	运营期现金流入	15,549.81	585.23	585.23	621.31	621.31	621.31	661.39	661.39	661.39	705.48	705.48	293.95
二	现金流出	27,255.18	214.66	214.66	216.33	216.33	216.33	218.19	218.19	218.19	220.24	220.24	6,097.57
1	建设期资金流出	14,931.00											
2	运营期资金流出	1,266.18	46.06	46.06	47.73	47.73	47.73	49.59	49.59	49.59	51.64	51.64	13.27
3	融资还本付息	11,058.00	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	168.60	6,084.30
三	现金净流量	3,309.93	370.57	370.57	404.98	404.98	404.98	443.20	443.20	443.20	485.24	485.24	-5,803.62
四	期末累计现金结存		5,227.96	5,598.53	6,003.51	6,408.49	6,813.47	7,256.67	7,699.87	8,143.07	8,628.31	9,113.55	3,309.93

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



（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.29	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.3	1.29	1.28

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1.15，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1.28，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
91430104MAE99XJ51G



电子营业执照与纸质营业执照具有同等法律效力。
公示系统链接或扫描二维码。
生成营业执照时请仔细阅读。

名称 湖南中矩会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 李阳洁

出资额 壹佰万元整

成立日期 2025年01月02日

主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区岳麓街道新江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房



经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；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：税务服务；财务咨询；资产评估；破产清算服务；企业管理；企业管理咨询；项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；招投标代理服务；政府采购代理服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；市场主体登记注册代理；价格鉴证评估；工程造价咨询服务；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）

执

照

登记机关 湖南湘江新区管理委员会

2025 年 04 月 03 日

说明

- 本营业执照于2025年06月27日14时11分51秒由李阳洁法定代表人（雷存）打印。
- 数字签名：ADEGAEAGy90H040MOw5EF0wSUX119LqU/ACqDU23a+rx6CJQDK1674a3LZPyl0QZSy3S58/qUC0sYnTCNNLS4b9A--



会计师事务所 执业证书

名称：湖南中矩会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李阳洁
主任会计师：
经营场所：湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路50号中建智慧产业园E39地块11栋4层401房
组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010201
批准执业文号：湘财会[2025]8号
批准执业日期：2025年3月18日



说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

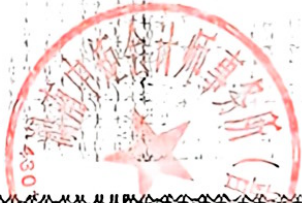


发证机关：湖南省财政厅

2025年3月10日

中华人民共和国财政部制





姓名	李阳清
性别	女
出生日期	1982-06-10
工作单位	湖南中矩会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430903198206100942

年度检验登记

Annual Renewal Registration

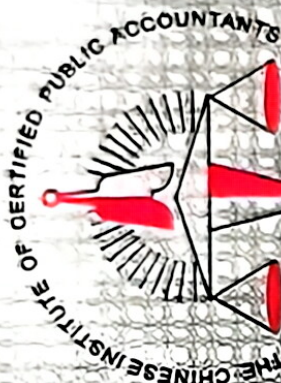
本证书经检验合格,继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 430100452626
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: 2014 年 04 月 29 日
Date of Issuance

2015年7月15日



中国注册会计师协会

姓名 罗燕军

性别 女

出生日期 1970-05-26

工作单位 湖南中矩会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 43031119700526402X



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: 430700060020
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: 2007 年 11 月 02 日
Date of Issuance

2008 年 3 月截止