

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保

障性住房专项债券项目 002

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 574 号

岳阳市城运乐居置业有限公司：

我们接受岳阳市城运乐居置业有限公司委托，对岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》。发行人对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评估咨询报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目002可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为岳阳市城运乐居置业有限公司。

2. 项目情况

项目名称	岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002
项目总投资金额（万元）	19,763.90
项目建设内容	拟收购房屋面积共 25,654.06 m ² ，共 393 套。房屋面积区间为 51-113 m ² ，其中：51.77 m ² 房屋 13 套，52.49 m ² 房屋 91 套，53.36 m ² 房屋 104 套，54.87 m ² 房屋 104 套，107.74 m ² 房屋 26 套，110.82 m ² 房屋 26 套，112.62 m ² 房屋 29 套。
项目实施进度计划	2026 年 5 月 - 2026 年 9 月
项目获批情况	1、关于审定 2025 年岳阳市第三批申报专项债券项目清单的请示（岳发改【2025】179 号）； 2、关于以市政府名义报送收购存量商品房用作保障性住房专项债项目相关数据的请示（岳建【2025】75 号）；

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

以前年度已安排专项债券资金共计 0.00 万元。

2. 还本付息测算

本次拟申请发行政府专项债券 15,000.00 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 2.69%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本期 余额	应付利息	还本付息 合计
----	------------	------------	------------	------------	------	------------

2026 年	0.00	15,000.00		15,000.00	201.75	201.75
2027 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2037 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2038 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2039 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2040 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2041 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2042 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2043 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2044 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2045 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2046 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2047 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2048 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2049 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2050 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2051 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2052 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2053 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2054 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2055 年	15,000.00			15,000.00	403.50	403.50
2056 年	15,000.00		15,000.00	0.00	201.75	15,201.75
合计		15,000.00	15,000.00		12,105.00	27,105.00

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足岳阳市市政建设需求，推进岳阳市经济发展，完善岳阳市基础配套设

施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 自身收益与融资进行自求平衡。

(二) 项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(三) 项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 收益主要来源于保障性住房配租收入和保障性住房配售收入。

(1) 保障性住房配租收入

本项目拟收购房屋面积共 25,654.06 m²，共 393 套。在 2026 年-2054 年，100% 用于配租，在 2055 年将其中 80% 部分进行配售，剩余 20% 仍用于配租。

本项目配租价格以周边同类住宅出租最低价并且根据谨慎性原则，本项目租金按 15.00 元/m²/月计算，湖南近 5 年 CPI 年均涨幅 2.3%，3 年累计约 7.1%，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 96% 考虑。

出租率参考依据

来源	项目名称	债券期数
中国债券信息网	汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园	2025 年湖南省政府专项债券 (三十期)

1、保障性住房配租收入

汨罗市 2025 年专项债收购存量商品房用作保障性住房项目 002-汨罗市碧桂园拟收购汨罗市碧桂园小区存量商品房 16 套，总建筑面积 1739.08 m²，全部用于出租。

目前，汨罗市城区房屋出租价格在每月 20 元/m²-26.32 元/m²之间。根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》“保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80%以下”。出于谨慎保守的原则，本项目租金按 15.00 元/m²/月计算，考虑物价上涨等因素，本项目租金每 3 年上调 5%。运营期第 1 年~第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 96%考虑。

同小区及同片区同面积户型市场租金价格

星浩汇景城 2室1厅1卫

1400元/月 2室1厅 80.00平方米 整租 朝南



房屋信息

房屋编码: 4408927614444557, 更新时间: 2026年01月20日

1400元/月 (付3押1)

户型: 2室1厅1卫

面积: 80.00平方米

朝向: 朝南

楼层: 高层(共33层)

装修: 精装修

小区: 星浩汇景城 (岳阳楼 商业步行街)

包物业包车位! 八字门中天维益家园 精装两房 品牌家居拎包入住

1600元/月 2室2厅 90.00平方米 整租 朝南



房屋信息

房屋编码: 3658412984376324, 更新时间: 2026年01月16日

1600元/月 (付1押1) 中介费: 半月租金 服务费: 0元

户型: 2室2厅1卫

面积: 90.00平方米

朝向: 朝南

楼层: 低层(共18层)

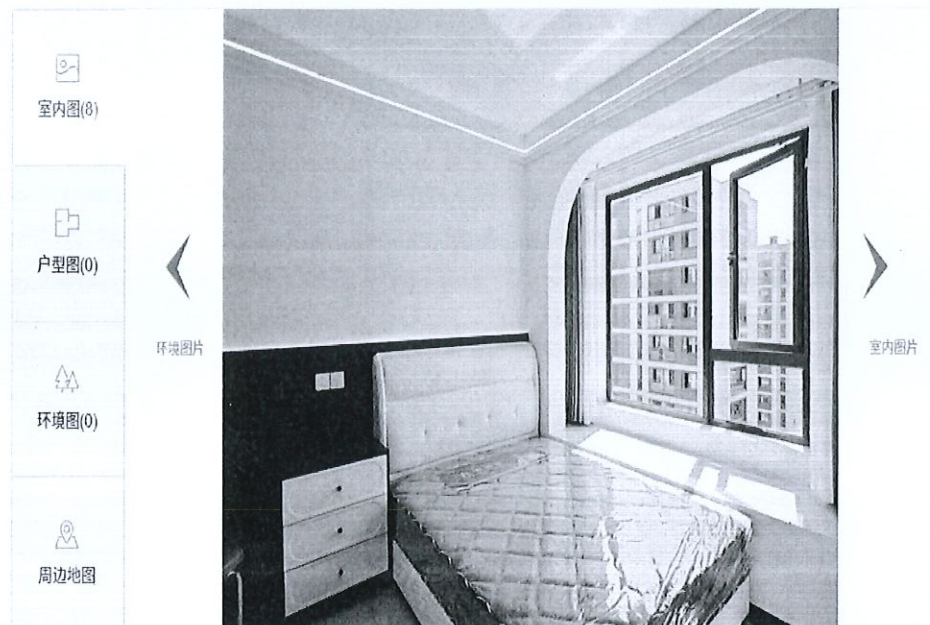
装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 中天维益家园 (岳阳楼 商业步行街)

非中介 罗王新天地 新天地美食街 罗王小学 有地下 停车场

1000元/月 2室1厅 50.00平方米 整租 朝南



房屋信息

房屋编码: 4367316435231755, 更新时间: 2025年12月25日

1000元/月 面议 中介费: 0元 服务费: 0元

户型: 2室1厅2卫

面积: 50.00平方米

朝向: 朝南

楼层: 中层(共30层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 碧桂园时代城 (岳阳楼 商业步行街)

八字门迅力机电鑫公馆沃尔玛东城小学电信花园旁精装电梯两房采光

1800元/月 2室2厅 88.91平方米 整租 东南

室内图(11)

户型图(1)

环境图(0)

周边地图

环境图片



室内图片

房屋信息

房屋编码: 4342068932403211, 更新时间: 2026年01月12日

1800元/月 付3押2

户型: 2室2厅1卫 面积: 88.91平方米 朝向: 东南

楼层: 高层(共18层) 装修: 精装修 类型: 普通住宅

因同小区案例较少，租金价格参考同地段、同品质、同面积小区。

2、保障性住房配售收入

星浩汇景城项目拟收购房屋面积共 25,654.06 m², 共 393 套。在 2026 年-2054 年，100%用于配租，在 2055 年将其中 80%部分进行配售，剩余 20%仍用于配租。

配售价格以保障性住房重置价格为基础包含融资财务成本并且根据谨慎性原则打 8 折为 2025 年测算基础价，考虑每年 1%的增长率计算 2055 年的出售单价为 10,211.30 元/m²。

周边同类住宅销售价格参考依据

序号	楼盘名称	位置	销售单价（元/m²）
1	富兴御城	岳阳楼区对门山路凯旋城东南侧	10945
https://yy.ke.com/ershoufang/104113438583.html			

岳阳房产 岳阳二手房 岳阳楼区二手房 十五中海园二手房 富华御城二手房

分享此房源



真实存在，真实在售，真实价格，真实图片，假一赔百元

我要举报

129.4万

10945元/平米

在售楼盘经纪人待付及税费

3室2厅

带2房/共30层

南

暂无数据/精装

118.23平米

板塔结合

小区名称 富华御城 地图

所在区域 岳阳楼区 十五中海园

看房时间 可看时间请咨询经纪人

贝壳编号 104113438583 举报

风险提示 贝壳用户风险提示



段志刚 安居客 13

4008898352 转 40711

在线问

房源基本信息

基本属性	房屋户型	3室2厅2卫	建筑面积	118.23㎡
	户型结构	暂无数据	建筑类型	板塔结合
	所在楼层	低楼层(共30层) 咨询楼层	楼层高度	暂无数据
	套内面积	暂无 咨询套内面积		
	房屋朝向	南	建筑结构	钢筋混凝土
	装修情况	精装	楼户比例	两梯十户
交易属性	配套电梯	有		
	挂牌时间	2024年05月14日	交易权属	商品房
	上次交易	暂无数据	房屋用途	普通住宅
	房屋年限	暂无数据	产权所属	非共有
	抵押信息	无抵押	房产备注	详情请咨询经纪人

序号	楼盘名称	位置	销售单价(元/㎡)
2	金地家园	岳阳楼区岳阳大道以南通海路以西	9514
https://yy.ke.com/ershoufang/104110513732.html			



真实存在，真实在售，真实价格，真实图片，假一赔百元

我要举报

176万

9514 元/平米

在线咨询经纪人并付税费

5室2厅

中楼层/共17层

南北

暂无数据/精装

185平米

2008年建/板塔结合

小区名称 金地家园 地图

所在区域 岳阳楼区 十五中商圈

看房时间 可看时间请咨询经纪人

贝壳编号 104110513732 举报

风险提示 贝壳用户风险提示



段志刚 安居客 1.3

4008898352 转 40711

在线问

房源基本信息

基本属性	房屋户型	5室2厅2卫	建筑面积	185m ²
	户型结构	暂无数据	建筑类型	板塔结合
	所在楼层	中楼层 (共17层) 咨询楼层	楼层高度	暂无数据
	套内面积	暂无 咨询套内面积		
	房屋朝向	南北	建筑结构	钢筋混凝土
	装修情况	精装	户型比例	暂无数据
交易属性	挂牌时间	2023年04月02日	交易权属	商品房
	上次交易	暂无数据	房屋用途	普通住宅
	房屋年限	暂无数据	产权所属	共有
	抵押信息	无抵押	贷款条件	详情请咨询经纪人

序号	楼盘名称	位置	销售单价 (元/m ²)
3	星河国际	岳阳楼区经济技术开发区通海路管理处白石岭南路128号	9470
https://yy.ke.com/ershoufang/104115397504.html			

2040 年	538.84	0.00	538.84
2041 年	565.78	0.00	565.78
2042 年	565.78	0.00	565.78
2043 年	565.78	0.00	565.78
2044 年	594.07	0.00	594.07
2045 年	594.07	0.00	594.07
2046 年	594.07	0.00	594.07
2047 年	623.77	0.00	623.77
2048 年	623.77	0.00	623.77
2049 年	623.77	0.00	623.77
2050 年	654.96	0.00	654.96
2051 年	654.96	0.00	654.96
2052 年	654.96	0.00	654.96
2053 年	687.71	0.00	687.71
2054 年	687.71	0.00	687.71
2055 年	137.54	20,956.90	21,094.44
合计	16,121.89	20,956.90	37,078.79

2. 成本预测

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 的主要成本包括工资及福利费、修理及维护费、管理及其他费用和税金及附加。

(1) 工资及福利费

本项目投入运营后，租售期设管理人员 2 人，普通职工 4 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水平。本项目工资按照 60,000 元/年估算，社保等福利按照 14%考虑，按照每三年 5%的涨幅增长。

2024年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资60537元

简明信息048期

发布机构：湖南省统计局 发布时间：2025-07-02

字体大小： [A](#) [A](#) [A](#) | 打印本页 

2024年，湖南省城镇^[1]私营单位就业人员年平均工资为60537元，比上年增加260元，增长^[2]0.4%。

图1 2014-2024 年湖南省城镇私营单位就业人员年平均工资

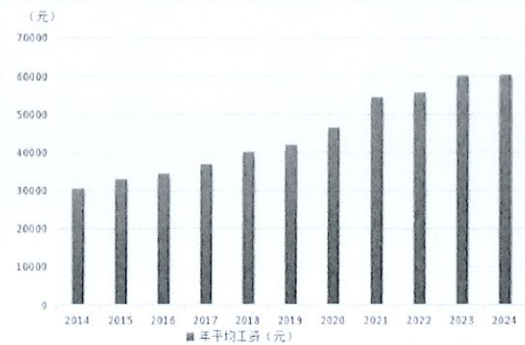


表1 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

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) 修理及维护费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，修理费是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣

除所含的建设期利息)的一定百分数估算。本项目修理及维护费参照同类项目的实际情况,按固定资产折旧费用的3%计算。

本项目取值	参考依据
设备维修费按固定资产折旧费用的3%计算	维护修理费用按固定资产折旧费用的1-3%估算

(3) 管理及其他费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用,包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的,或者应由企业统一负担的公司经费,根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》,本项目根据项目经营内容,管理费按照收入的1%计算。

(4) 税金及附加

根据《税务总局关于延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2026年第4号),本项目免收房产税、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。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资及福利费	修理及维护费	管理及其他费用	合计
2026年	54.72	21.22	4.16	80.10
2027年	54.72	21.22	4.25	80.19
2028年	54.72	21.22	4.34	80.28
2029年	57.46	21.22	4.65	83.33
2030年	57.46	21.22	4.65	83.33
2031年	57.46	21.22	4.65	83.33
2032年	60.33	21.22	4.89	86.44
2033年	60.33	21.22	4.89	86.44
2034年	60.33	21.22	4.89	86.44
2035年	63.35	21.22	5.13	89.70
2036年	63.35	21.22	5.13	89.70
2037年	63.35	21.22	5.13	89.70
2038年	66.51	21.22	5.39	93.12
2039年	66.51	21.22	5.39	93.12
2040年	66.51	21.22	5.39	93.12
2041年	69.84	21.22	5.66	96.72
2042年	69.84	21.22	5.66	96.72
2043年	69.84	21.22	5.66	96.72

2044 年	73.33	21.22	5.94	100.49
2045 年	73.33	21.22	5.94	100.49
2046 年	73.33	21.22	5.94	100.49
2047 年	77.00	21.22	6.24	104.46
2048 年	77.00	21.22	6.24	104.46
2049 年	77.00	21.22	6.24	104.46
2050 年	80.85	21.22	6.55	108.62
2051 年	80.85	21.22	6.55	108.62
2052 年	80.85	21.22	6.55	108.62
2053 年	84.89	21.22	6.88	112.99
2054 年	84.89	21.22	6.88	112.99
2055 年	84.89	21.22	210.94	317.05
合计	2,064.84	636.60	370.80	3,072.24

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 预期总收入共计 37,078.79 万元，预期运营成本 3,072.24 万元，项目净收益 34,006.55 万元。

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2026 年	4,763.90	15,000.00	415.60	19,562.15	80.10	201.75	335.50	335.50
2027 年			424.83		80.19	403.50	-58.86	276.64
2028 年			434.07		80.28	403.50	-49.71	226.93
2029 年			465.47		83.33	403.50	-21.36	205.57
2030 年			465.47		83.33	403.50	-21.36	184.21
2031 年			465.47		83.33	403.50	-21.36	162.85
2032 年			488.74		86.44	403.50	-1.20	161.65
2033 年			488.74		86.44	403.50	-1.20	160.45
2034 年			488.74		86.44	403.50	-1.20	159.25
2035 年			513.18		89.70	403.50	19.98	179.23
2036 年			513.18		89.70	403.50	19.98	199.21
2037 年			513.18		89.70	403.50	19.98	219.19
2038 年			538.84		93.12	403.50	42.22	261.41
2039 年			538.84		93.12	403.50	42.22	303.63
2040 年			538.84		93.12	403.50	42.22	345.85
2041 年			565.78		96.72	403.50	65.56	411.41
2042 年			565.78		96.72	403.50	65.56	476.97
2043 年			565.78		96.72	403.50	65.56	542.53
2044 年			594.07		100.49	403.50	90.08	632.61
2045 年			594.07		100.49	403.50	90.08	722.69

2046 年				594.07			100.49	403.50	90.08	812.77
2047 年				623.77			104.46	403.50	115.81	928.58
2048 年				623.77			104.46	403.50	115.81	1,044.39
2049 年				623.77			104.46	403.50	115.81	1,160.20
2050 年				654.96			108.62	403.50	142.84	1,303.04
2051 年				654.96			108.62	403.50	142.84	1,445.88
2052 年				654.96			108.62	403.50	142.84	1,588.72
2053 年				687.71			112.99	403.50	171.22	1,759.94
2054 年				687.71			112.99	403.50	171.22	1,931.16
2055 年				21,094.44			317.05	403.50	20,373.89	22,305.05
2056 年								15,201.75	-15,201.75	7,103.30
合计	4,763.90	15,000.00	37,078.79	19,562.15	3,072.24	27,105.00	7,103.30			

（四）项目融资平衡情况

岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 偿债资金来源为保障性住房配售收入和保障性住房配租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 34,006.55 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25。

项目收益覆盖情况表

金额单位：人民币万元

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
岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002	34,006.55	15,000.00	27,105.00	1.25

（五）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	37,078.79	33,370.91	37,078.79
累计现金流出	3,072.24	3,072.24	3,379.46
累计净现金	34,006.55	30,298.67	33,699.33
本息合计	27,105.00	27,105.00	27,105.00
本息保障倍数	1.25	1.12	1.24

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 1.12，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 1.24，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。

（六）总体评价

综上所述，在岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的岳阳市城运乐居置业有限公司收购存量房为保障性住房专项债券项目 002 在项目预计自身收益实现的情况下，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

（三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2026年广东省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

(以下无正文)



免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖本所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的

责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

h. 财务预测是基于项目主体单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MAK01XK81P



名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105

重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年11月21日



会计师事务所
执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙
)

首席合伙人：王洪星

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙
福路荣超英隆大厦A座2105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470483

批准执业文号：深财会（2025）117号

批准执业日期：2025年12月29日



说明

证书序号：0024645

- 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：深圳市财政局

2025年12月29日

中华人民共和国财政部制



2026 年湖南省政府专项债券平江县 2026 年收购存量商品房
用作保障性住房项目收益与融资
自求平衡专项评价报告
湘正德咨字[2026]1004 号

湖南正德联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年三月

湖南正德联合会计师事务所

HUNAN ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2026 年湖南省政府专项债券平江县 2026 年收购存量商品房

用作保障性住房项目收益与融资

自求平衡专项评价报告

湘正德咨字[2026]1004 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目的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》，相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

由于预期事项通常并非如期那样发生，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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年湖南省政府专

项债券平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供委托方发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果，与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南正德联合会计师事务所
(普通合伙)



2026 年 3 月 31 日

附件：

项目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假设为前提，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求，并编制本项目收益和融资的自求平衡评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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.对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.发行人制定的项目运营计划、可实现收益等能够顺利执行；
- 5.营运价格在正常范围内变动；
- 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。

三、项目的基本情况

（一）项目概况

- 1.项目名称：平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目；
- 2.房地产开发企业：平江县远诚房地产置业有限责任公

司；

- 3.收购主体：湖南省常创实业投资有限公司；
- 4.实施机构：平江县住房和城乡建设局；
- 5.建设地点：平江县伍市镇府前路与学园南路交汇处；
- 6.项目总投资：4,366.43 万元，项目改造建设期 12 个月；
- 7.收购内容及规模：根据收购存量商品房用作保障性住房的相关要求，项目拟收购平江县远诚未央府存量商品房 85 套，收购总建筑面积 9588.12 平方米，其中：112.52 平方米 39 套、113.04 平方米 46 套，作为配租（售）型保障性住房，有效解决平江县中低收入群体、引进人才等的住房问题，满足保障性住房的需求。

（二）项目总投资及资金来源

项目总投资为 4,366.43 万元，其中：收购成本 3,787.31 万元、改造成本 256.41 万元、税费及其他费用 229.13 万元、预备费 12.28 万元、建设期利息 81.30 万元。

项目资金来源 4,366.43 万元，其中：自筹资金 1,366.43 万元，剩余资金 3,000.00 万元通过发行专项债券筹集。截至目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 3,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元。项目拟发行金额、期限及利率详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	本期拟发行		
			金额	期限（年）	利率（%）
1	岳阳平江县	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	3,000.00	30	2.81

四、应付本息情况

平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行 3,000.00 万元，未来拟申请发行 0.00 万元，发行期限 30 年。根据目前市场行情谨慎考虑，政府专项债券的预测利率按照根据 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，2.81% 考虑，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本。本项目专项债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计 5,529.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	拟发债年份	拟发债额度	存续期利息金额	本息合计
1	岳阳平江县	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	2026 年	3,000.00	2,529.00	5,529.00

具体情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券期初余额	债券发行	债券还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2026 年 5 月		3,000.00		3,000.00	56.20	56.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2028 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2029 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2030 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2031 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2032 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2033 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2034 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2035 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2036 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2037 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2038 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2039 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2040 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2041 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2042 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30

年度	债券期初余额	债券发行	债券还本	期末余额	应付利息	还本付息合计
2043 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2044 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2045 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2046 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2047 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2048 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2049 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2050 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2051 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2052 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2053 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2054 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2055 年	3,000.00			3,000.00	84.30	84.30
2056 年 4 月	3,000.00		3,000.00		28.10	3,028.10
合计		3,000.00	3,000.00		2,529.00	5,529.00

五、项目债券存续期产生的收益

（一）产生的经营性净现金流

1. 现金流入

根据项目经营业态，本项目收入来源主要为保障性住房出租收入。本项目保障性住房可出租总面积为 9588.12 m²，根据《岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知》《平江县公共租赁住房管理实施细则》（平政办发〔2025〕4 号）等文件，市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的 80% 以下，（不超过市场租金的 80%，即 25.00 元/m²·月），本项目位于平江县高新区位置，保守考虑，本项目出租价格取 20 元/m²·月计算，价格涨幅按每 3 年上浮 5%。运营期第 1 年至第 4 年内，出租率分别按 90%、92%、94%、96%，运营期第 5 年及以后出租率均按 98% 考虑。经估算，整个运营期内，保障性住房出租收入

为 8,113.32 万元。测算本项目专项债券存续期间运营现金流入
明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	保障性住房出租收入	年度	保障性住房出租收入	合计
2026		2041	274.11	274.11
2027	207.10	2042	287.86	494.96
2028	211.71	2043	287.86	499.57
2029	216.31	2044	287.86	504.17
2030	231.96	2045	302.18	534.14
2031	236.79	2046	302.18	538.97
2032	236.79	2047	302.18	538.97
2033	248.63	2048	317.30	565.93
2034	248.63	2049	317.30	565.93
2035	248.63	2050	317.30	565.93
2036	261.03	2051	333.19	594.22
2037	261.03	2052	333.19	594.22
2038	261.03	2053	333.19	594.22
2039	274.11	2054	349.88	623.99
2040	274.11	2055	349.88	623.99
合计	3,417.86		4,695.46	8,113.32

2. 现金流出

项目的主要成本包括：职工薪酬、维护修理费、管理及其他费用、各类税费。预计项目成本为 1,366.80 万元。具体如下：

（1）职工薪酬。通过查询相关网站资料，岳阳市人民政府公布的 2024 年全年居民可支配收入 35,202.00 元，本项目计划配置房屋出租运营工作人员 4 人，结合职工定位，人均工资福利按 55,000.00 元/年计算，每 5 年增长 5%，考虑 17% 的福利（其中社保 3%）；运营期内职工薪酬为 849.67 万元。

（2）维护修理费。按照固定资产折旧额的 2% 计，每年维护修理费约 2.40 万元，运营期内维护修理费共计 69.70 万元。

（3）管理及其他费用。管理及其他费用是指为管理和组

织生产经营活动所发生的各项费用，包括项目经费、工会经费和存货跌价准备等等。项目评价中常见的估算方法是按照经营性收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费用按收入的0.50%至3.00%计算，本项目按经营性收入的2.50%计算；则运营期内，管理费用合计为202.83万元。

（4）税金及附加、所得税

根据财政部、税务总局发布的《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》，自2023年8月18日至2025年12月31日，对公租房免征房产税。同时，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。根据《中华人民共和国印花税法》，本项目的印花税按1‰计；根据《中华人民共和国企业所得税法（2017年版）》：企业所得税税率为25%。本项目所得税按利润总额的25%计。项目运营期内，各项税费合计为244.60万元。

经估算，本项目债券存续期内总支出1,366.80万元。测算本项目专项债券存续期间运营现金流明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	职工薪酬	维护修理费	管理及其他费用	各类税费	合计
2026					-
2027	25.73	2.40	5.18	0.22	33.53
2028	25.73	2.40	5.29	0.22	33.64
2029	25.73	2.40	5.41	0.22	33.76
2030	25.73	2.40	5.80	0.23	34.16
2031	27.03	2.40	5.92	0.24	35.59
2032	27.03	2.40	5.92	0.24	35.59
2033	27.03	2.40	6.22	0.25	35.90
2034	27.03	2.40	6.22	0.25	35.90

年度	职工薪酬	维护修理费	管理及其他费用	各类税费	合计
2035	27.03	2.40	6.22	0.25	35.90
2036	28.38	2.40	6.53	0.26	37.57
2037	28.38	2.40	6.53	0.48	37.79
2038	28.38	2.40	6.53	3.10	40.41
2039	28.38	2.40	6.85	6.29	43.92
2040	28.38	2.40	6.85	6.29	43.92
2041	29.80	2.40	6.85	5.93	44.98
2042	29.80	2.40	7.19	9.29	48.68
2043	29.80	2.40	7.19	9.29	48.68
2044	29.80	2.40	7.19	9.29	48.68
2045	29.80	2.40	7.56	12.80	52.56
2046	31.29	2.40	7.55	12.43	53.67
2047	31.29	2.40	7.55	12.43	53.67
2048	31.29	2.40	7.93	16.13	57.75
2049	31.29	2.40	7.93	16.13	57.75
2050	31.29	2.40	7.93	16.13	57.75
2051	32.85	2.40	8.33	19.61	63.19
2052	32.85	2.40	8.33	19.61	63.19
2053	32.85	2.40	8.33	19.61	63.19
2054	32.85	2.40	8.75	23.69	67.69
2055	32.85	2.50	8.75	23.69	67.79
合计	849.67	69.70	202.83	244.60	1366.80

3.专项债存续期净现金流量

影响本项目债券还本付息的净现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流量
2026	-	-	-
2027	207.1	33.53	173.57
2028	211.71	33.64	178.07
2029	216.31	33.76	182.55
2030	231.96	34.16	197.80
2031	236.79	35.59	201.20
2032	236.79	35.59	201.20
2033	248.63	35.90	212.73
2034	248.63	35.90	212.73
2035	248.63	35.90	212.73
2036	261.03	37.57	223.46

年度	现金流入	现金流出	净现金流量
2037	261.03	37.79	223.24
2038	261.03	40.41	220.62
2039	274.11	43.92	230.19
2040	274.11	43.92	230.19
2041	274.11	44.98	229.13
2042	287.86	48.68	239.18
2043	287.86	48.68	239.18
2044	287.86	48.68	239.18
2045	302.18	52.56	249.62
2046	302.18	53.67	248.51
2047	302.18	53.67	248.51
2048	317.3	57.75	259.55
2049	317.3	57.75	259.55
2050	317.3	57.75	259.55
2051	333.19	63.19	270.00
2052	333.19	63.19	270.00
2053	333.19	63.19	270.00
2054	349.88	67.69	282.19
2055	349.88	67.79	282.09
合计	8,113.32	1,366.80	6,746.52

经测算，影响本项目债券还本付息净现金流量金额为 6,746.52 万元。

（二）可用于资金平衡项目相关收益情况

根据上述测算结果，平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券项目可用于融资平衡的资金 6,746.52 万元，明细如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	现金流入	现金流出	净现金流量
1	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	8,113.32	1,366.80	6,746.52

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

项目运营期净现金流 6,746.52 万元，融资还款本息合计

5,529.00 万元，本息保障倍数为 1.22 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息，详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	地区	项目名称	净现金流	本息和	本息覆盖率
1	岳阳平江县	平江县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	6,746.52	5,529.00	1.22

（二）项目平衡性评价

根据文件要求，专项债券要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

1.稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、经营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0，即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目现金流测算如下：

年度	经营活动净 现金流量	投资活动净 现金流量	筹资活动净 现金流量	净现金流 量	累计盈余 资金
2026 年 5 月-2027 年 5 月		-4,282.13	4,282.13	-	-
2027 年 5 月-2028 年 5 月	173.57		-84.30	89.27	89.27
2028 年 5 月-2029 年 5 月	178.07		-84.30	93.77	183.04
2029 年 5 月-2030 年 5 月	182.55		-84.30	98.25	281.29
2030 年 5 月-2031 年 5 月	197.80		-84.30	113.50	394.79
2031 年 5 月-2032 年 5 月	201.20		-84.30	116.90	511.69
2032 年 5 月-2033 年 5 月	201.20		-84.30	116.90	628.59
2033 年 5 月-2034 年 5 月	212.73		-84.30	128.43	757.02
2034 年 5 月-2035 年 5 月	212.73		-84.30	128.43	885.45
2035 年 5 月-2036 年 5 月	212.73		-84.30	128.43	1,013.88
2036 年 5 月-2037 年 5 月	223.46		-84.30	139.16	1,153.04
2037 年 5 月-2038 年 5 月	223.24		-84.30	138.94	1,291.98
2038 年 5 月-2039 年 5 月	220.62		-84.30	136.32	1,428.30
2039 年 5 月-2040 年 5 月	230.19		-84.30	145.89	1,574.19

2040年5月-2041年5月	230.19		-84.30	145.89	1,720.08
2041年5月-2042年5月	229.13		-84.30	144.83	1,864.91
2042年5月-2043年5月	239.18		-84.30	154.88	2,019.79
2043年5月-2044年5月	239.18		-84.30	154.88	2,174.67
2044年5月-2045年5月	239.18		-84.30	154.88	2,329.55
2055年5月-2046年5月	249.62		-84.30	165.32	2,494.87
2046年5月-2047年5月	248.51		-84.30	164.21	2,659.08
2047年5月-2048年5月	248.51		-84.30	164.21	2,823.29
2048年5月-2049年5月	259.55		-84.30	175.25	2,998.54
2049年5月-2050年5月	259.55		-84.30	175.25	3,173.79
2050年5月-2051年5月	259.55		-84.30	175.25	3,349.04
2051年5月-2052年5月	270.00		-84.30	185.70	3,534.74
2052年5月-2053年5月	270.00		-84.30	185.70	3,720.44
2053年5月-2054年5月	270.00		-84.30	185.70	3,906.14
2054年5月-2055年5月	282.19		-84.30	197.89	4,104.03
2055年5月-2056年5月	282.09		-3,084.30	-2,802.21	1,301.82
合计	6,746.52	-4,282.13	-1,162.57	1,301.82	

金额单位：人民币万元

2.充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，影响本项目债券还本付息的净现金流量 6,746.52 万元，融资还款本息合计 5,529.00 万元，本息保障倍数为 1.22 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

七、收益抗压能力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

金额单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	8,113.32	7,301.99	8,113.32
累计现金流出	1,366.80	1,366.80	1,503.48
累计净现金	6,746.52	5,935.19	6,609.84
本息合计	5,529.00	5,529.00	5,529.00
本息保障倍数	1.22	1.07	1.19

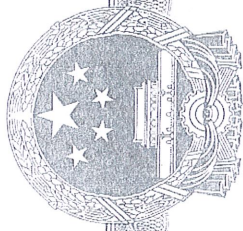
八、总体评价结论

基于财政部对地方发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

九、使用限制

- 1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3.本评价报告只供评价报告载明的报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与执行本业务的注册会计师及会计师事务所无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91430103730496896M



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 湖南正德联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 文晓芳

经营范围 企业资本验证；企业会计报表审计；企业管理咨询服务；代办
营业执照；涉税鉴证；涉税服务；涉税司法鉴定；会计咨询；
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；司法会计鉴定；税
务咨询；税收策划；税务顾问。（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）

成立日期 2001年07月23日

合伙期限 2001年07月23日至 2051年07月22日

主要经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9
栋2412房



登记机关

2021 年 1 月 13 日

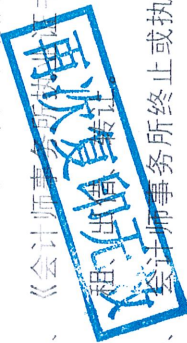


证书序号:0002509

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》。

名称: 湖南正德联合会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 文晓芳
主任会计师:
经营场所: 长沙市天心区芙蓉中路二段380号汇金苑9栋2412房



组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 43010022

批准执业文号: 湘财会函[2001]1056号

批准执业日期: 2001年7月19日



发证机关: 湖南省财政厅

二〇一七年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所
执业证书

岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性
住房项目

预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2026]第0034号

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：长沙市岳麓区岳麓街道麻园路中建智慧谷产业园二区11栋

电话：0731-85867860 邮编：410000

岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目 预期收益与融资平衡专项评价报告

湘和瑞核字[2026]第0034号

我们接受委托，对岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目的预期收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供发行本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目，预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

附件：项目预期收益与融资平衡专项评价说明

（本页无正文，为《岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡专项评价报告》之签署页）

湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月十七日

附件：

项目预期收益与融资平衡专项评价说明

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，并编制岳阳县2026年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：岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目

2、项目实施机构：岳阳县住房和城乡建设局

3.项目位置：荣家湾街道办事处滨水东路以及荣家湾街道办事处

天鹅路。

4.收购内容及规模：项目拟收购存量房面积共31,134.00平方米，其中：星月湖商品房开发项目已建成38-121平方米的存量商品房358套，存量房面积26,814.00平方米；汽运小区已建成120平方米的存量商品房36套，存量房面积4,320.00平方米。

5.建设期为2026年4月—2026年12月

（二）项目总投资

本项目总投资10,809.57万元，其中：收购成本10,007.42万元、税费及其他费用605.45万元、建设期利息196.70万元。

（三）资金筹资方案

岳阳县2026年收购存量商品房用作保障性住房项目的资金来源主要为财政资金及发行政府专项债券。项目总投资10,809.57万元，其中：项目资本金3,809.57万元，拟申请发行政府专项债券资金7,000.00万元。

本次拟申请发行专项债券1,000.00万元，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	岳阳县	岳阳县 2026 年收购存量商品房 用作保障性住房项目	1,000.00	30	2.81

四、应付本息情况

（一）债券应付本息情况

1.本项目拟申请发行政府专项债券金额为7,000.00万元，其中：本次拟申请发行1,000.00万元，未来拟于2026年5月发行6,000.00万元。发行期间为30年。根据目前市场行情谨慎考虑，本项目申请发行的政府专项债券年利率按照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%，每半年付息一次，本金在债券到期时一次性偿还，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	本次拟发 债金额	未来拟发 债金额	应付利息 金额	还本付息 金额
1	岳阳县	岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	1,000.00	6,000.00	5,901.00	12,901.00

2、债券自发行之日起债券存续期应还本付息合计12,901.00万元，具体情况如下：

单位：万元

年份	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
2026年		7,000.00		7,000.00	98.35	98.35
2027年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2028年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2029年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2030年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2031年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2032年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2033年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2034年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2035年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2036年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2037年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2038年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2039年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2040年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2041年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2042年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2043年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2044年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2045年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2046年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70

年份	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
2047年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2048年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2049年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2050年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2051年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2052年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2053年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2054年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2055年	7,000.00			7,000.00	196.70	196.70
2056年	7,000.00		7,000.00		98.35	7,098.35
合计		7,000.00	7,000.00		5,901.00	12,901.00

（二）项目融资还本付息情况

综上，项目融资的还本付息为 12,901.00万元，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	岳阳县	岳阳县2026年收购存量商品房 用作保障性住房项目	7,000.00	5,901.00	12,901.00

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

本项目收入来源类型主要为保障性住房出租收入。


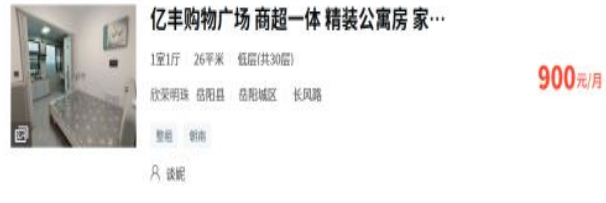

本项目保障性住房可出租总面积为31134m²，根据项目小区周边住房出租价格信息，租赁价格维持在30.30-34.62元/m²·月，根据《岳阳市人民政府办公室关

于加快发展保障性租赁住房的通知》，市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的80%以下即24.24元/m²·月。保守考虑，本项目出租价格取20元/m²·月。

根据岳阳市统计局发布的官方数据，2020-2024年岳阳县GDP年均增长5.0%，2020-2024年岳阳县城乡居民人均可支配收入年均涨幅为6.5%，其中城镇居民年均增长5.4%，农村居民年均增长7.7%。本项目考虑到运营期物价增长等因素，谨慎考虑，出租价格涨幅按每5年5%增长（年均约0.98%）。

出租率按第1年70%、第2年75%、第3年80%、第4年85%、第5年及以后90%考虑。

项目周边房屋租赁成交价格参考表

地址	出租价格	来源	截图
岳阳县融湾新天地	32.50 元/ m ² ·月	58同城	
欣荣明珠	34.62 元/ m ² ·月	安居客	
欣荣清华源	30.30 元/ m ² ·月	安居客	

岳阳市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的通知

来源：岳阳市人民政府办公室 2023-02-01 浏览量：6326 | A+ | Aa | A- | 分享

YYCR—2023—01001

各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直各单位，中央、省属驻岳各单位：

为加快完善住房保障体系，加大保障性租赁住房供给，缓解新市民、青年人等群体住房困难，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2号）等精神，结合我市实际，经市人民政府同意，现就加快发展我市保障性租赁住房有关事项通知如下：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，为加快建设名副其实的省域副中心城市作出应有的贡献。

二、基本要求

（一）科学确定目标。市、县市区政府（管委会）根据本地经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，坚持供需匹配，合理确定保障性租赁住房发展目标。

（二）明确保障对象。保障性租赁住房主要向无房新市民、青年人等群体供应。市、县市区政府（管委会）投资建设、企事业单位利用自有存量土地建设的保障性租赁住房，在满足本区域、本城市保障性租赁住房需求的基础上，可优先面向符合条件的保障性租赁住房轮候对象供应。

- 1.利用住宅用地新建保障性租赁住房项目，开发建设单位应取得土地出让合同或划拨决定书。
- 2.利用非居住存量土地、集体经营性建设用地新建保障性租赁住房，应满足条件：（1）依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；（2）产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例提高部分，主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；（3）设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。
- 3.利用闲置住宅和非居住存量房屋改建保障性租赁住房，应满足条件：（1）依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形。存在抵押、质押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意；（2）建设单位应为房屋产权人或其委托代理人；（3）改建后的保障性租赁住房项目原则上不得少于20套（间）且建筑面积不少于900平方米。房地产开发企业若有部分售出的，应征得该部分所有购房业主书面同意后方可改建；（4）应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电、消防等相关要求。
- 4.已建成投入运营、纳入保障性租赁住房规范管理的项目，由产权单位（运营单位）按规定向当地住建部门申请项目认定书。

（三）项目审查认定。

市、县市区住建部门在收到申请后10个工作日内完成资料初审、实地察看等工作，对符合条件的项目，按批次组织发改、资规等相关主管部门联合审查。对项目所在地区公共服务设施和交通、市政设施的承载力以及项目安全等方面进行充分评估和审核，出具审查意见，并报政府批准。对审查通过的项目发放项目认定书。

五、项目运营

保障性租赁住房由产权单位或专业化住房租赁企业具体实施运营。保障性租赁住房产权单位应当负责保障性租赁住房及其配套设施设备的维修养护，确保房屋的正常使用。市、县市区发改部门和住建部门应对保障性租赁住房租金实施监控指导，保障性租赁住房租金标准原则上控制在同地段、同品质市场租赁住房评估租金的80%以下。市、县市区住建部门应委托有资质的第三方评估机构对市场租赁住房租金进行评估，由投资主体或运营管理主体根据评估结果拟定租金标准，报项目所在地发改部门备案后执行。租金实行动态调整，调整周期原则上不超过2年。

保障性租赁住房应整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。运营期满或因征收拆除以及不可抗力灭失的，产权单位可申请退出保障性租赁住房管理，按程序报批后，按有关规定进行分类处置，注销项目认定书。

六、支持政策

（一）落实税费等支持政策。积极争取中央、省相关资金，持续加大对保障性租赁住房的资金支持，综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的

测算项目运营期收入明细如下表：

单位：万元

年度	保障性住房出租收入	收入合计
2027年	523.05	523.05
2028年	560.41	560.41
2029年	597.77	597.77
2030年	635.13	635.13

年度	保障性住房出租收入	收入合计
2031年	672.49	672.49
2032年	706.12	706.12
2033年	706.12	706.12
2034年	706.12	706.12
2035年	706.12	706.12
2036年	706.12	706.12
2037年	741.43	741.43
2038年	741.43	741.43
2039年	741.43	741.43
2040年	741.43	741.43
2041年	741.43	741.43
2042年	778.50	778.50
2043年	778.50	778.50
2044年	778.50	778.50
2045年	778.50	778.50
2046年	778.50	778.50
2047年	817.42	817.42
2048年	817.42	817.42
2049年	817.42	817.42
2050年	817.42	817.42
2051年	817.42	817.42
2052年	858.29	858.29
2053年	858.29	858.29
2054年	858.29	858.29
2055年	858.29	858.29
2056年	357.62	357.62
合计	21,996.98	21,996.98

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

2、现金流出

本项目后续引入专业物业公司进行管理，主要成本包括人员工资及福利、维修费用、管理及其他费用、外购燃料动力费、税费等，具体如下：

(1) 人员工资及福利

本项目工作人员暂定15人，根据《岳阳统计数据集》（2024年-2025年）：“租赁和商务服务业从业人员平均工资为6.79万元/年”，项目所在地为县城，参照当地经济发展水平，人均年工资薪金暂按6.8万元/年、福利待遇按14%计算，且薪酬及福利待遇每5年调整一次，涨幅为5%。

指标名称	平均工资（元）				
	从业人员 平均工资	在岗职工	劳务派遣 人员	在岗劳务	其他从业 人员
全市	82447	87895	56321	83867	55613
(一)农、林、牧、渔业	59901	60178	34993	59966	49346
(二)采矿业	81050	81120	84488	81266	25041
(三)制造业	86877	87203	89115	87313	40881
(四)电力、热力、燃气及水生产和供应业	94325	95716	54027	94363	86550
(五)建筑业	65085	69464	61297	67345	56207
(六)批发和零售业	62218	62580	47979	62300	57590
(七)交通运输、仓储和邮政业	77249	78333	75614	78111	46734
(八)住宿和餐饮业	49416	48480	55477	49162	53987
(九)信息传输、软件和信息技术服务业	120882	119220	100627	118195	143591
(十)金融业	81243	81527	54270	81445	55698
(十一)房地产业	68214	69567	50560	68218	67989
(十二)租赁和商务服务业	67939	70256	47116	68188	48122
(十三)科学研究和技术服务业	79886	81466	52131	80468	41667

(2) 维修费用

项目维护修理费按照固定资产折旧额5%计提。

（3）管理及其他费用

管理及其他费用是指为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括项目经费、工会经费等。项目评价中常见的估算方法是按照经营性收入的百分数估算。参考同类型项目，管理费用按收入的0.5%~5%计算，本项目按经营性收入的5%计算。

（4）外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费按照年收入的5%计算。

（5）税费

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

测算项目运营期支出明细如下表：

单位：万元

年度	工资及福利费	修理费用	管理及其他费用	外购燃料动力费	合计
2027年	116.28	17.12	26.15	26.15	185.70
2028年	116.28	17.12	28.02	28.02	189.44
2029年	116.28	17.12	29.89	29.89	193.18
2030年	116.28	17.12	31.76	31.76	196.92
2031年	116.28	17.12	33.62	33.62	200.64
2032年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2033年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2034年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2035年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2036年	122.09	17.12	35.31	35.31	209.83
2037年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2038年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46

年度	工资及福利费	修理费用	管理及其他费用	外购燃料动力费	合计
2039年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2040年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2041年	128.20	17.12	37.07	37.07	219.46
2042年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2043年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2044年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2045年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2046年	134.61	17.12	38.93	38.93	229.59
2047年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2048年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2049年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2050年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2051年	141.34	17.12	40.87	40.87	240.20
2052年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2053年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2054年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2055年	148.41	17.12	42.91	42.91	251.35
2056年	61.84	7.13	17.88	17.88	104.73
合计	3,868.08	503.61	1,099.86	1,099.86	6,571.41

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：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	净现金流
2027年	523.05	185.70	337.35
2028年	560.41	189.44	370.97
2029年	597.77	193.18	404.59
2030年	635.13	196.92	438.21

年度	现金流入	现金流出	净现金流
2031年	672.49	200.64	471.85
2032年	706.12	209.83	496.29
2033年	706.12	209.83	496.29
2034年	706.12	209.83	496.29
2035年	706.12	209.83	496.29
2036年	706.12	209.83	496.29
2037年	741.43	219.46	521.97
2038年	741.43	219.46	521.97
2039年	741.43	219.46	521.97
2040年	741.43	219.46	521.97
2041年	741.43	219.46	521.97
2042年	778.50	229.59	548.91
2043年	778.50	229.59	548.91
2044年	778.50	229.59	548.91
2045年	778.50	229.59	548.91
2046年	778.50	229.59	548.91
2047年	817.42	240.20	577.22
2048年	817.42	240.20	577.22
2049年	817.42	240.20	577.22
2050年	817.42	240.20	577.22
2051年	817.42	240.20	577.22
2052年	858.29	251.35	606.94
2053年	858.29	251.35	606.94
2054年	858.29	251.35	606.94
2055年	858.29	251.35	606.94
2056年	357.62	104.73	252.89
合计	21,996.98	6,571.41	15,425.57

(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15,425.57 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	岳阳县	岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	21,996.98	6,571.41	15,425.57

六、项目收益与融资自求平衡性评价

（一）项目平衡性预测

岳阳县2026年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15,425.57万元，融资还款本息合计为12,901.00万元，本息保障倍数为1.20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	岳阳县	岳阳县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	15,425.57	12,901.00	1.20

（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	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	32,806.55	10,809.57	523.05	560.41	597.77	635.13	672.49	706.12	706.12	706.12	706.12
1	资本金流入	3,809.57	3,809.57									
2	融资资金流入	7,000.00	7,000.00									
3	运营期现金流入	21,996.98		523.05	560.41	597.77	635.13	672.49	706.12	706.12	706.12	706.12
二	现金流出	30,183.63	10,809.57	382.40	386.14	389.88	393.62	397.34	406.53	406.53	406.53	406.53
1	建设期资金流出	10,711.22	10,711.22									
2	运营期资金流出	6,571.41		185.70	189.44	193.18	196.92	200.64	209.83	209.83	209.83	209.83
3	融资还本付息	12,901.00	98.35	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70
三	现金净流量	2,622.92		140.65	174.27	207.89	241.51	275.15	299.59	299.59	299.59	299.59
四	期末累计现金结存			140.65	314.92	522.81	764.32	1,039.47	1,339.06	1,638.65	1,938.24	2,237.83

续上表：

序号	项目	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	706.12	741.43	741.43	741.43	741.43	741.43	778.50	778.50	778.50	778.50
1	资本金流入										
2	融资资金流入										
3	运营期现金流入	706.12	741.43	741.43	741.43	741.43	741.43	778.50	778.50	778.50	778.50
二	现金流出	406.53	416.16	416.16	416.16	416.16	416.16	426.29	426.29	426.29	426.29
1	建设期资金流出										
2	运营期资金流出	209.83	219.46	219.46	219.46	219.46	219.46	229.59	229.59	229.59	229.59
3	融资还本付息	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70
三	现金净流量	299.59	325.27	325.27	325.27	325.27	325.27	352.21	352.21	352.21	352.21
四	期末累计现金结存	2,537.42	2,862.69	3,187.96	3,513.23	3,838.50	4,163.77	4,515.98	4,868.19	5,220.40	5,572.61

续上表：

序号	项目	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	778.50	817.42	817.42	817.42	817.42	817.42	858.29	858.29	858.29	858.29	357.62
1	资本金流入											
2	融资资金流入											
3	运营期现金流入	778.50	817.42	817.42	817.42	817.42	817.42	858.29	858.29	858.29	858.29	357.62
二	现金流出	426.29	436.90	436.90	436.90	436.90	436.90	448.05	448.05	448.05	448.05	7,203.08
1	建设期资金流出											
2	运营期资金流出	229.59	240.20	240.20	240.20	240.20	240.20	251.35	251.35	251.35	251.35	104.73
3	融资还本付息	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	196.70	7,098.35
三	现金净流量	352.21	380.52	380.52	380.52	380.52	380.52	410.24	410.24	410.24	410.24	-6,845.46
四	期末累计现金结存	5,924.82	6,305.34	6,685.86	7,066.38	7,446.90	7,827.42	8,237.66	8,647.90	9,058.14	9,468.38	2,622.92

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

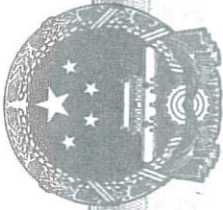
（三）压力测试

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

单因素敏感分析	-10%	0%	+10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.03	1.20	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.20	1.14

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.03，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.14，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息风险较小。



统一社会信用代码

91430103MA4RFPYH4A

营业执照

(副本)
副本编号: 1-1

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



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

名称 湖南和瑞会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 邓春玲

经营范围

会计、审计及税务服务; 企业会计报表审计; 基本建设年度财务决算审计; 企业合并、分立、清算事宜中的审计; 司法会计鉴定; 会计咨询、税务咨询; 管理咨询、会计培训。(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)

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年06月30日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区岳麓街道靳江路 50 号
中建智慧产业园二区 11 号楼 1 层 001 房

登记机关



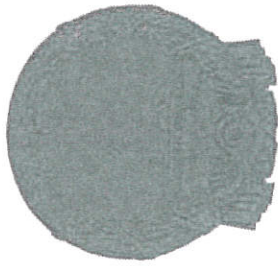
审批专用章

2023 年 12 月 06 日

国家企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：湖南和瑞会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：邓春玲
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号中建智慧产业园二区11号栋1层001房

组织形式：普通合伙
执业证书编号：43010135
批准执业文号：湘财会[2020]11号
批准执业日期：2020年7月30日

说明

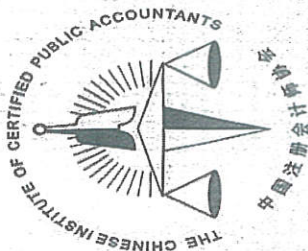
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

2023年 12月 26日

中华人民共和国财政部制





姓名 邓春玲
Full name 邓春玲
性别 女
Sex 女
出生日期 1974-05-03
Date of birth 1974-05-03
工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
Working unit 湖南鹏程有限责任会计师事务所
身份证号码 432902197405030925
Identity card No. 432902197405030925



年度检验合格
Annual Renewal Registration
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.

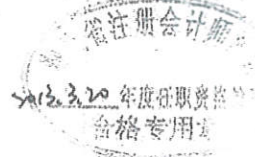


证书编号:
No. of Certificate

430200140046

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 10 月 29 日
Date of Issuance 2007 10 29



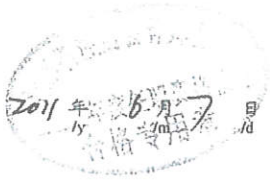
年度检验登记
Annual Renewal Registration
合格专用章

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

2012.3.1



邓春玲 2022 年度年检



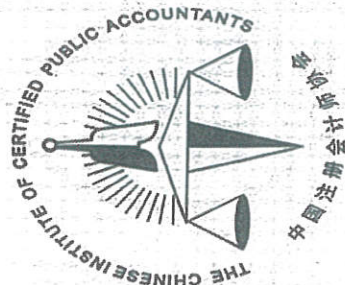
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



邓春玲 430200140046





姓名: 贺素芳
 性别: 女
 出生日期: 1991-08-08
 工作单位: 天健会计师事务所(普通合伙)北京分所
 身份证号: 432503199108084680
 Identity card No.



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: 330000010382
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 05 月 18 日
 Date of Issuance



贺素芳(330000010382)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

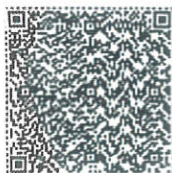


贺素芳(330000010382)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

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.



贺素芳(330000010382)
 您已通过2021年年检
 江苏省注册会计师协会



贺素芳 330000010382

年 月 日
 /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
 /y /m /d