

鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所  
关于福源小区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  
鹏盛(湘)专审字[2026]00036号

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26DL04TA8U



**鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所**  
**关于福源小区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**

鹏盛（湘）专审字[2026]00036 号

我们接受委托，对福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目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》。相关建设项目的建设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人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，本次评价的福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目，预期运营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。

**一、总体评价结果如下：**

**1、应付本息情况**

（1）本项目计划融资 11,000.00 万元，本次融资 11,000.00 万元，假设 30 年期融资利率 2.81%。按期支付利息，到期还本并支付最后一次利息，应还本付息情况如下：



单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2026年5月	-	11,000.00		11,000.00	2.81%		-
2026年11月	11,000.00			11,000.00	2.81%	154.55	154.55
2027年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2028年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2029年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2030年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2031年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2032年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2033年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2034年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2035年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2036年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2037年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2038年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2039年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2040年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2041年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2042年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2043年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2044年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2045年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2046年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2047年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2048年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2049年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2050年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2051年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10



年度	期初本金	本期增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2052 年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2053 年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2054 年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2055 年	11,000.00			11,000.00	2.81%	309.10	309.10
2056 年 5 月	11,000.00		11,000.00	-	2.81%	154.55	11,154.55
合计		11,000.00	11,000.00			9,273.00	20,273.00

## 2、项目产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

本项目收入来源为保障性住房租金收入。

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目收入分类数量依据项目规划设计、可行性研究报告和业主单位对收入的安排进行测算，收入单价或价格则依照市场价格或可研报告或相关政策文件确定。

### (2) 项目融资期间产生的现金净流入

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目的收益则以项目预测完工后对外产生的收入减去必要的税费和其他直接费用后的净额作为项目的收益。

单位：万元

序号	项目	运营收益
1	福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目	24,518.49
	合计	24,518.49

## 3、预测项目收益对融资本息的覆盖情况

本项目覆盖倍数为 1.21，具体预测计算见下表。

整体本息覆盖倍数计算表：

年度	融资偿付本息			运营收益	收益小计
	本金	利息	本息合计		
2026 年	-	154.55	154.55		-
2027 年	-	309.10	309.10	573.83	573.83
2028 年	-	309.10	309.10	654.09	654.09
2029 年	-	309.10	309.10	654.09	654.09



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2030 年	-	309.10	309.10	690.20	690.20
2031 年	-	309.10	309.10	690.20	690.20
2032 年	-	309.10	309.10	690.20	690.20
2033 年	-	309.10	309.10	728.12	728.12
2034 年	-	309.10	309.10	728.12	728.12
2035 年	-	309.10	309.10	728.12	728.12
2036 年	-	309.10	309.10	767.85	767.85
2037 年	-	309.10	309.10	767.85	767.85
2038 年	-	309.10	309.10	767.85	767.85
2039 年	-	309.10	309.10	809.72	809.72
2040 年	-	309.10	309.10	809.72	809.72
2041 年	-	309.10	309.10	809.72	809.72
2042 年	-	309.10	309.10	853.79	853.79
2043 年	-	309.10	309.10	853.79	853.79
2044 年	-	309.10	309.10	853.79	853.79
2045 年	-	309.10	309.10	900.02	900.02
2046 年	-	309.10	309.10	900.02	900.02
2047 年	-	309.10	309.10	900.02	900.02
2048 年	-	309.10	309.10	948.41	948.41
2049 年	-	309.10	309.10	948.41	948.41
2050 年	-	309.10	309.10	948.41	948.41
2051 年	-	309.10	309.10	999.32	999.32
2052 年		309.10	309.10	999.32	999.32
2053 年		309.10	309.10	999.32	999.32
2054 年		309.10	309.10	1,052.77	1,052.77
2055 年		309.10	309.10	1,052.77	1,052.77
2056 年	11,000.00	154.55	11,154.55	438.65	438.65



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
合计	11,000.00	9,273.00	20,273.00	24,518.49	24,518.49
本息覆盖倍数					1.21

本总体评价仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件:项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:

2026 年 4 月 17 日



附件:

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目概述

#### (一)项目概述

本项目位于娄底市娄北连接线西侧、福源路南北两侧，总建筑面积 35830.94 平方米，包含 3 室 2 厅 2 卫 268 套。项目总投资 16,177.89 万元，项目收入保障性住房租金收入。

#### (二)实施主体

本项目实施单位基本情况如下：

机构名称：娄底市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：114313000064982095

机构性质：机关单位

机构地址：娄底市娄星区建设街 1 号

#### (三)项目类型

项目类型为政府专项债券。

#### (四)融资计划

此次项目计划于 2026 年 5 月融资 11,000.00 万元，融资期限 30 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

### 二、项目收入预测

项目营业收入主要分为：保障性住房租金收入。

#### (1) 保障性住房租金收入

本项目保障性住房可出租总面积为 35830.94 m<sup>2</sup>，鉴于收购小区竣工交付时间较短，当前入住及交房存量有限，暂未形成有效的租赁市场案例，因此本次测算参考小区周边区域内同类型、同品质住宅小区的租赁交易实例，以进行合理市场价值测算。根据项目同地区住房出租价格信息显示，租赁价格维持在 25~27.08 元/m<sup>2</sup>/月，根据《娄底市人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》：保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 80%。本项目按照周边同类型租赁住房平均单价的 80% 计算，保守计算暂定出租价格为 20 元/m<sup>2</sup>/月。根据娄底市近三年国民经济和社会发展统计公报相关数据显示：2022-2024 年的 GDP 增长率分别为 4.80%、5.00%、5.40%，3 年平均增长率为 5.07%，谨慎性考虑，以近三年娄底市地区全年 GDP 同





比增长率预估本项目配套用房出租及出售每三年增长 5%。根据《娄底市公共租赁住房管理办法》：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。运营期第一年出租率按 85%，从第 2 年开始按 90%测算。

① 周边区域内同类型、同品质住宅小区的租赁交易实例：

地址	出租价格（元/ m <sup>2</sup> ·月）	来源	案例截图
鸿浩达吉星广场(秀石街)	25.00	象盒	
吉星花园	27.08	象盒	
五江碧桂园城市广场	27.08	58 同城	

② 按周边案例 80%计算的依据：

娄底市人民政府办公室  
关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市政府各工作部门、各直属机构，有关企事业单位：

为规范保障性租赁住房管理，鼓励和支持市场主体投资建设保障性租赁住房，有效解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，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）精神，经市人民政府同意，结合我市实际，提出如下实施意见。





#### 四、项目运营

##### （一）运营主体

保障性租赁住房由其产权单位或其委托的运营管理单位运营管理。

##### （二）准入退出

保障性租赁住房出租方案由运营单位确定，并接受所在县市区住建（住保）部门的监管。承租人承租保障性租赁住房准入条件不设收入线，原则上应在项目所在辖区的城区或园区无自有住房（由个人诚信申报）；承租人在项目所在辖区的城区或园区持有自有住房后应退出保障性租赁住房。

##### （三）配租

保障性租赁住房由申请人或申请人所在单位统一向运营单位提出书面申请，并提供相关证明材料。经项目运营单位审核后，双方签订租赁合同。运营单位应及时向项目所在地的县市区住建（住保）部门办理租赁合同备案。

##### （四）租金管理

保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房租金的80%。

### ③ 出租率依据：

#### 娄底市住房和城乡建设局关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的通知

发布时间：2024-03-31 11:01 浏览量：950 【字体：大 中 小】

#### 娄底市住房和城乡建设局 关于印发《娄底市公共租赁住房管理办法》的 通 知 娄建发〔2024〕2号 登记号 LDCR—2024—15001

各县市区人民政府，娄底经开区管委会，市直有关单位，中央、省属驻娄有关单位：  
经市人民政府同意，现将《娄底市公共租赁住房管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

娄底市住房和城乡建设局  
2024年2月23日

#### 娄底市公共租赁住房管理办法



## 第二章 房源筹集

**第六条** 市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）应综合考虑经济发展水平和公共租赁住房需求等因素，合理编制公共租赁住房建设规划和年度建设计划，需新增建设用地的纳入土地利用年度计划、土地供应和储备计划申报。

市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）对列入本地区年度建设计划的公共租赁住房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公共租赁住房建设工作顺利实施，鼓励社会力量投资和经营公共租赁住房。

**第七条** 市、县市区人民政府（含娄底经开区管委会）筹集公共租赁住房应科学规划、合理布局，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，并同步做好小区内市政配套设施建设。

**第八条** 公共租赁住房通过集中新建、配建、改建、购买、长期租赁等方式筹集，可由政府投资，也可由政府提供政策支持、社会力量投资。

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，并根据本地城镇中、低收入住房困难家庭实际需求，合理确定户型结构。

**第九条** 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。

**第十条** 各地住房和城乡建设（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。

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目按照前述收入测算依据，项目债券存续期内总收入 28,422.19 万元，项目各年度收入详见下表：

福源小区收购存量商品房用作保障性住房项目收入预测

单位：万元

项目	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
保障性住房租金收入		687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28
出租面积		35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94
出租单价（元/㎡/月）		20.00	20.00	20.00	21.00	21.00	21.00	22.05
出租率		80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计		687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
保障性住房租金收入	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73
出租面积	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94



项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
出租单价 (元/㎡/月)	22.05	22.05	23.15	23.15	23.15	24.31	24.31	24.31
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73

续上表:

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
保障性住房租金收入	987.95	987.95	987.95	1037.48	1037.48	1037.48	1089.33	1089.33
出租面积	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94
出租单价 (元/㎡/月)	25.53	25.53	25.53	26.81	26.81	26.81	28.15	28.15
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
合计	987.95	987.95	987.95	1,037.48	1,037.48	1,037.48	1,089.33	1,089.33

续上表:

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
保障性住房租金收入	1089.33	1143.9	1143.9	1143.9	1201.17	1201.17	500.49	28,422.19
出租面积	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	35,830.94	
出租单价 (元/㎡/月)	28.15	29.56	29.56	29.56	31.04	31.04	31.04	
出租率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	
合计	1,089.33	1,143.90	1,143.90	1,143.90	1,201.17	1,201.17	500.49	28,422.19

依上表预测,拟融资期 2025 年至 2056 年期间,福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目取得运营收入 28,422.19 万元。

### 三、项目资金支出预测

#### 1、项目总体投资概算



单位：万元

项目名称	资产购置费用	资产品质提升改造费用	税费及其他费用	预备费	利息	合计
福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目	12,125.96	2,508.17	1,109.25	125.41	309.10	16,177.89

其中，拟融资期限 2025 年至 2056 年期间项目投资计划如下：

单位：万元

项目名称	2026 年	2027 年	合计
福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目	16,177.89		16,177.89

2、项目运营期间营业成本

福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目主要成本包括工资及福利费、维护费、管理费用、税金及附加等。

(1) 工资及福利费

2024年娄底市城镇非私营单位分行业从业人员年平均工资情况

单位：元

	从业人员	在岗职工
合计	82469	84410
农、林、牧、渔业	63606	64389
采矿业	63185	62598
制造业	102039	104119
电力、热力、燃气及水生产和供应业	110773	112202
建筑业	61124	60895
批发和零售业	75099	74968
交通运输、仓储和邮政业	81123	82238
住宿和餐饮业	48531	48531
信息传输、软件和信息技术服务业	144651	146472
金融业	110220	144015
房地产业	56228	56368
租赁和商务服务业	50489	50491
科学研究和技术服务业	84694	83706
水利、环境和公共设施管理业	68906	69644
居民服务、修理和其他服务业	67305	67358
教育	77302	78183
卫生和社会工作	100567	102450
文化、体育和娱乐业	61715	62890
公共管理、社会保障和社会组织	83583	83846

项目运营后，正常年份需要专职工作人员 3 人（不涉及物业管理相关人员，主要为日常管理和收取租金），根据《娄底市统计局关于发布 2024 年城镇非私营单位年平均工资的通知》，租赁和商务服务业的人均工资为 5.05 万元，本项目人均工资及福利按 6 万元/年计算。



## （2）租赁及家电家具维修费

本项目所指的“租赁及家电家具维修费”是针对租户在租赁期间因正常使用导致的房屋附属设施、家具家电损坏而产生的维修费用，包括：家具家电的非人为故意轻微损坏修复；房屋附属设施小额维修。本项目租赁及家电家具维修费由运营单位承担，从运营成本中列支，用于保障租户租赁期间的基本居住功能。以上费用仅限租户所租单元内的自用设施及家具家电，不涉及本报告前述物业维修资金覆盖的房屋主体结构、公共区域设施（如电梯、消防系统、公共水管）的大修或更新，年度租赁及家电家具维修费按资产品质提升改造费用的 2%估算。

本项目取值	参考依据
维修费按资产品质提升改造费用的 2%计算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为资产品质提升改造费用的 1%-2%）

## （3）管理费用

本项目其他费用包括办公费工会经费、职工教育经费、差旅费、运输费、物料消耗、低值易耗品、劳动保险费等，根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，参考同类项目运营期成本构成情况一般为营业收入的 1%，本项目保守估计按项目总收入的 1%估算。

本项目取值	参考依据
管理费用按营业收入的 1%计算	参考同类项目运营期成本构成情况（一般为营业收入的 0.5%-1%）

## （4）税金及附加

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4%的税率征收房产税。本项目出租收入按照 5%的征收率减按 1.5%计算增值税，按增值税的 7%计算城市建设维护税，按增值税的 3%计算教育费附加，按增值税的 2%计算地方教育费附加；按照出租收入的 4%计算房产税。

根据《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》：对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

具体预测如下：



单位：万元

项目	建设期	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费		18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
租赁及家电家具维修费		50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
管理费用		6.88	7.74	7.74	8.13	8.13	8.13	8.53
税费		39.08	43.96	43.96	46.16	46.16	46.16	48.47
合计		114.12	119.86	119.86	122.45	122.45	122.45	125.16

续上表：

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
工资及福利费	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
租赁及家电家具维修费	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
管理费用	8.53	8.53	8.96	8.96	8.96	9.41	9.41	9.41
税费	48.47	48.47	50.88	50.88	50.88	53.44	53.44	53.44
合计	125.16	125.16	128.00	128.00	128.00	131.01	131.01	131.01

续上表：

项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
工资及福利费	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
租赁及家电家具维修费	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16
管理费用	9.88	9.88	9.88	10.37	10.37	10.37	10.89	10.89
税费	56.12	56.12	56.12	58.93	58.93	58.93	61.87	61.87
合计	134.16	134.16	134.16	137.46	137.46	137.46	140.92	140.92

续上表：

项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
工资及福利费	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	7.50	529.50





项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
租赁及家电维修费	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	50.16	20.90	1,475.54
管理费用	10.89	11.44	11.44	11.44	12.01	12.01	5.00	284.21
税费	61.87	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	28.44	1,614.45
合计	140.92	144.58	144.58	144.58	148.40	148.40	61.84	3,903.70

根据项目运营期间营业成本预测表计算，拟融资期 2026 年至 2056 年期间，项目营业成本预测金额为 3,903.70 万元。

#### 4. 项目融资期间的财务费用

##### ①项目期间需支付的本次融资的本金和利息预测

单位：万元

年度	支付本金	支付利息	支付本息
2026 年	-	154.55	154.55
2027 年	-	309.10	309.10
2028 年	-	309.10	309.10
2029 年	-	309.10	309.10
2030 年	-	309.10	309.10
2031 年	-	309.10	309.10
2032 年	-	309.10	309.10
2033 年	-	309.10	309.10
2034 年	-	309.10	309.10
2035 年	-	309.10	309.10
2036 年	-	309.10	309.10
2037 年	-	309.10	309.10
2038 年	-	309.10	309.10
2039 年	-	309.10	309.10
2040 年	-	309.10	309.10
2041 年	-	309.10	309.10
2042 年	-	309.10	309.10





年度	支付本金	支付利息	支付本息
2043 年	-	309.10	309.10
2044 年	-	309.10	309.10
2045 年	-	309.10	309.10
2046 年	-	309.10	309.10
2047 年	-	309.10	309.10
2048 年	-	309.10	309.10
2049 年	-	309.10	309.10
2050 年	-	309.10	309.10
2051 年	-	309.10	309.10
2052 年		309.10	309.10
2053 年		309.10	309.10
2054 年		309.10	309.10
2055 年		309.10	309.10
2056 年	11,000.00	154.55	11,154.55
合计	11,000.00	9,273.00	20,273.00

### ③支付本金利息预测评价

上述本金和利息按发行计划暂定测算，利息计入专项债存续期间财务费用，发行金额和利率水平均为发行计划数据，我们认定上述本金和利息支付预测存在合理依据。需要说明的是，上述各项目的预测数据前提条件为：

A、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；

B、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

C、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

D、无其他人为不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影。

### 四、项目期间资金留存分布图



单位:万元



结合上述各资金收入和资金支出预测分析,从本次融资存续期间考虑,各年度均产生资金留存,不存在资金缺口,保证了项目建设能按计划进行。

#### 五、还本付息保障程度分析

福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目整体本息覆盖倍数为 1.21,自 2026 年至 2056 年期间共需偿还融资的本金 11,000.00 万元,利息 9,273.00 万元,针对本次融资的本息保障倍数为均高于 1.2,还本付息的保障程度较高,表明资金充足,不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下:

##### (1) 项目覆盖倍数

序号	项目	预计用于项目资金平衡的运营收益	发行债券本息和	运营收益对债券本息的覆盖倍数
1	福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目	24,518.49	20,273.00	1.21
	合计	24,518.49	20,273.00	1.21

##### (2) 福源小区收购存量商品房用作保障性任房项目整体本息覆盖倍数计算表:

单位: 万元

年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2026 年	-	154.55	154.55		-
2027 年	-	309.10	309.10	573.83	573.83



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2028 年	-	309.10	309.10	654.09	<b>654.09</b>
2029 年	-	309.10	309.10	654.09	<b>654.09</b>
2030 年	-	309.10	309.10	690.20	<b>690.20</b>
2031 年	-	309.10	309.10	690.20	<b>690.20</b>
2032 年	-	309.10	309.10	690.20	<b>690.20</b>
2033 年	-	309.10	309.10	728.12	<b>728.12</b>
2034 年	-	309.10	309.10	728.12	<b>728.12</b>
2035 年	-	309.10	309.10	728.12	<b>728.12</b>
2036 年	-	309.10	309.10	767.85	<b>767.85</b>
2037 年	-	309.10	309.10	767.85	<b>767.85</b>
2038 年	-	309.10	309.10	767.85	<b>767.85</b>
2039 年	-	309.10	309.10	809.72	<b>809.72</b>
2040 年	-	309.10	309.10	809.72	<b>809.72</b>
2041 年	-	309.10	309.10	809.72	<b>809.72</b>
2042 年	-	309.10	309.10	853.79	<b>853.79</b>
2043 年	-	309.10	309.10	853.79	<b>853.79</b>
2044 年	-	309.10	309.10	853.79	<b>853.79</b>
2045 年	-	309.10	309.10	900.02	<b>900.02</b>
2046 年	-	309.10	309.10	900.02	<b>900.02</b>
2047 年	-	309.10	309.10	900.02	<b>900.02</b>
2048 年	-	309.10	309.10	948.41	<b>948.41</b>
2049 年	-	309.10	309.10	948.41	<b>948.41</b>
2050 年	-	309.10	309.10	948.41	<b>948.41</b>
2051 年	-	309.10	309.10	999.32	<b>999.32</b>
2052 年		309.10	309.10	999.32	<b>999.32</b>
2053 年		309.10	309.10	999.32	<b>999.32</b>
2054 年		309.10	309.10	1,052.77	<b>1,052.77</b>



年度	融资偿付本息				
	本金	利息	本息合计	运营收益	收益小计
2055 年		309.10	309.10	1,052.77	1,052.77
2056 年	11,000.00	154.55	11,154.55	438.65	438.65
合计	11,000.00	9,273.00	20,273.00	24,518.49	24,518.49
本息覆盖倍数					1.21

## 六、压力测试

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

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.21	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.21	1.19

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 1.07，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 1.19，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。

## 七、现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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：人民币万元

项目	建设期	运营期						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	16,177.89	687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28
资本金	5,177.89							



项目	建设期	运营期						
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券资金流入	11,000.00							
运营收入		687.95	773.95	773.95	812.65	812.65	812.65	853.28
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	16,177.89	423.22	428.96	428.96	431.55	431.55	431.55	434.26
建设投资	16,023.34							
运营成本		75.04	75.90	75.90	76.29	76.29	76.29	76.69
税金及附加		39.08	43.96	43.96	46.16	46.16	46.16	48.47
债券利息	154.55	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10
债券本金						-		
净现金流量	-	264.73	344.99	344.99	381.10	381.10	381.10	419.02
累计净现金流量	-	264.73	609.72	954.71	1,335.81	1,716.91	2,098.01	2,517.03

续上表：

项目	运营期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
现金流入	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73
资本金								
债券资金流入								
运营收入	853.28	853.28	895.85	895.85	895.85	940.73	940.73	940.73
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	434.26	434.26	437.10	437.10	437.10	440.11	440.11	440.11
建设投资								



项目	运营期							
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
运营成本	76.69	76.69	77.12	77.12	77.12	77.57	77.57	77.57
税金及附加	48.47	48.47	50.88	50.88	50.88	53.44	53.44	53.44
运营期利息	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10
债券本金								
净现金流量	419.02	419.02	458.75	458.75	458.75	500.62	500.62	500.62
累计净现金流量	2,936.05	3,355.07	3,813.82	4,272.57	4,731.32	5,231.94	5,732.56	6,233.18

续上表:

项目	运营期							
	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
现金流入	987.95	987.95	987.95	1,037.48	1,037.48	1,037.48	1,089.33	1,089.33
资本金								
债券资金流入								
运营收入	987.95	987.95	987.95	1,037.48	1,037.48	1,037.48	1,089.33	1,089.33
回收固定资产余值								
流动资金回收								
回收土地余值								
现金流出	443.26	443.26	443.26	446.56	446.56	446.56	450.02	450.02
建设投资								
运营成本	78.04	78.04	78.04	78.53	78.53	78.53	79.05	79.05
税金及附加	56.12	56.12	56.12	58.93	58.93	58.93	61.87	61.87
运营期利息	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10
债券本金	-							
净现金流量	544.69	544.69	544.69	590.92	590.92	590.92	639.31	639.31
累计净现金流量	6,777.87	7,322.56	7,867.25	8,458.17	9,049.09	9,640.01	10,279.32	10,918.63

续上表:

项目	运营期							合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
现金流入	1,089.33	1,143.90	1,143.90	1,143.90	1,201.17	1,201.17	500.49	44,600.08
资本金								5,177.89



项目	运营期							合计
	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	
债券资金流入								11,000.00
运营收入	1,089.33	1,143.90	1,143.90	1,143.90	1,201.17	1,201.17	500.49	28,422.19
回收固定资产余值								-
流动资金回收								-
回收土地余值								-
现金流出	450.02	453.68	453.68	453.68	457.50	457.50	11,216.39	40,200.04
建设投资								16,023.34
运营成本	79.05	79.60	79.60	79.60	80.17	80.17	33.40	2,289.25
税金及附加	61.87	64.98	64.98	64.98	68.23	68.23	28.44	1,614.45
运营期利息	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	309.10	154.55	9,273.00
债券本金							11,000.00	11,000.00
净现金流量	639.31	690.22	690.22	690.22	743.67	743.67	-10,715.90	4,400.04
累计净现金流量	11,557.94	12,248.16	12,938.38	13,628.60	14,372.27	15,115.94	4,400.04	4,400.04







# 营业执照

统一社会信用代码

91430103MA4Q6XAP9H



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。

副本编号: 1-1

(副本)

名称 鹏盛会计师事务所(普通合伙)湖南分所

负责人 陈安国

类型 特殊普通合伙会计师事务所

成立日期 2018年12月24日

经营范围

许可项目: 注册会计师业务, 司法鉴定服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 社会鉴定风险评估, 信息咨询管理(不含许可类信息咨询), 破产清算服务, 税务服务, 薪酬管理服务, 物业服务评估, 咨询规划服务, 企业管理, 企业管理咨询, 财务咨询, 财务审计, 财务项目预算绩效评价服务, 社会经济咨询, 商务代理代办服务, 招投标代理服务, 政府采购代理服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

经营场所

湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

登记机关

2024年9月27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



# 会计师事务所分所 执业证书



名称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

负责人：陈安国

经营场所：湖南省长沙市天心区劳动西路289号嘉盛商务广场29013

分所执业证书编号：474700294301

批准执业文号：湘财会[2019]15号

批准执业日期：2019年6月11日



## 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：湖南省财政厅  
2024年10月12日

中华人民共和国财政部制







姓名 邹文华

性别 男

出生日期 1970-01-14

Date of birth  
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司

Working unit  
身份证号码 432524197001144033

Identity card No.







年度检验登记  
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal

本证书合格，继续有效一年。



证书编号:  
No. of Certificate

430100120642

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2005 年 03 月 25 日





同意调出

中环会计师事务所(特殊普通合伙)

本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会  
报告，声明作废，并办理补发手续。

- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会  
报告，声明作废，并办理补发手续。

中环会计师事务所(特殊普通合伙)

2015年12月29日



- 1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent

Institute of CPAs immediately and go through the procedure of the issue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出：中环会计师事务所(特殊普通合伙)

转入：中环会计师事务所(特殊普通合伙)

2015年12月29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

中环会计师事务所

事务所  
CPAs

中环会计师事务所

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

转出协会盖章

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中环会计师事务所

事务所  
CPAs

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

转入协会盖章



姓名: 戴明霞  
 性别: 女  
 出生日期: 1988-07-18  
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所  
 (特殊普通合伙) 湖南分所  
 身份证号码: 432522198807180342



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

中兴财光华会计师事务所  
 (特殊普通合伙) 湖南分所  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2016 年 1 月 6 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

中兴财光华会计师事务所  
 (特殊普通合伙) 湖南分所  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2016 年 1 月 6 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

事务所  
 CPAs  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 年 月 日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

事务所  
 CPAs  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 年 月 日

