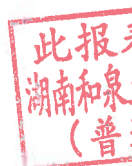


永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住  
房项目

收益与融资资金自求平衡

# 专项评价报告

和泉正（2026）专字第 042 号



湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）

# 永州市本级 收购存量商品房用作配租型保障性住房项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

和泉正（2026）专字第 042 号

我们接受委托，对永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房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，本次评价的永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目，预期净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平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

湖南利泉正会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十日

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

永州市 2025 年拟申请保障性住房专项债券用于存量商品房收储，项目计划收购永城·文昌广场小区(16832.82m<sup>2</sup>)、永城·将军华府小区(43346.27m<sup>2</sup>)、永城·双洲雅苑小区(1402.40m<sup>2</sup>)，三个小区共 1016 套商品房，总建筑面积 61581.49m<sup>2</sup>。收储房源将全部转为配租型保障性住房，其中公寓户型以 50-80m<sup>2</sup> 为主（占比 98.43%），住宅户型以 90-120m<sup>2</sup> 为主（占比 1.57%）。

## 二、项目融资情况

### （一）投资及融资估算与资金筹措方式

#### （1）投资估算

本项目总投资 23416.33 万元，均为商品房购置费，共计 23416.33 万元，其中永城·文昌广场购置费用 6648.96 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 10718.1 万元，永城·将军华府（#1）购置费用 5320.02 万元，永城·双洲雅苑购置费用 729.25 万元。

#### （2）融资估算

本项目总投资 23416.33 万元，预计发行专项债券金额 20,000.00 万元，占总投资的 85.41%，项目资本金 3416.33 万元，占总投资的 14.59%，已融资 8400.00 万元，本次计划融资 11600.00 万元，，各项目投资及融资额详见下表：

单位：万元				
项目名称	项目总投资	项目资本金	拟发行政府专项债融资金额	本期计划融资金额
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	3416.33	20,000.00	11600.00

### （二）项目实施单位基本情况

实施单位：永州市潇湘安居工程有限责任公司

统一社会信用代码：914311037347755429

成立时间：2002 年 2 月 6 日

注册资本：3000 万



注册地址：湖南省永州市冷水滩区梅湾街道梅湾路 168 号

法定代表人：王波

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；互联网信息服务；食品销售。（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：城市绿化管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；国内贸易代理；房地产经纪；房地产咨询；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；供应链管理服务；餐饮管理；信息技术咨询服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；广告制作；广告设计、代理；家政服务；日用百货销售；服装服饰零售；橡胶制品销售；塑料制品销售；电气设备销售；办公用品销售；电子产品销售；五金产品零售。（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）。

### 三、 债券还本付息情况

#### （一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券融资金额	
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	3416.33	20,000.00	11600.00

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2025 年 12 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.81%，期限 30 年，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

#### （二）地方政府专项债券还本付息从测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		8,400		8,400.00	2.81%		
2026 年	8,400.00	11,600		20,000.00	2.81%	236.04	236.04
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00

年度	期初本金余额	本期发债	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2055 年	20,000.00		8,400.00	11600	2.81%	562.00	8,962.00
2056 年	11,600.00		11,600.00	0	2.81%	352.96	11,952.96
合计						16887.00	36887.00

#### 四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	38974.02	20000.00	36887.00	1.23

#### 五、专项债券发行计划

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目拟发行地方政府专项债券融资 20,000.00 万元，其中：已发行 8400.00 万元，本次申请发行金额 11600.00 万元，本次发行预测利率为 2.81%，发行期限为 30 年，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明。

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关的标准公寓、住宅出租收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

### 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无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目收入、项目成本、维修费用、管理费用等价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流量编制说明

#### （一）投资估算

项目投资估算详见下表：

序号	工程或费用名称	购置费(万元)	安装工程费(万元)	设备购置费(万元)	其他费用(万元)	合计(万元)	单位	数量	指标(元)	备注
一	存量商品房购置费	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	m2	61581.49		总投资占比 100%
1	永城·文昌广场	6648.96	0.00	0.00	0.00	6648.96	m2	16832.82	3950	本次发债全部购置
2	永城·将军华府（#1）	15554.48	0.00	0.00	0.00	10718.1	m2	28967.84	3700	已购置
3	永城·将军华府（#2）	483.64	0.00	0.00	0.00	5320.02	m2	14378.43	3700	本次发债全部购置
4	永城·双洲雅苑	729.25	0.00	0.00	0.00	729.25	m2	1402.40	5200	本次发债全部购置
二	项目总投资	23416.33	0.00	0.00	0.00	23416.33	项	1		总投资占比 100%

## （二）资金筹措方案

资金筹措方案详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	3416.33	8400.00	11600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

## （三）资金筹措方案

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目总投资 23416.33 万元，2025 年投入金额 10718.10 万元，主要用于购置永城·将军华府（#1），本次申请金额 11600.00 万元，主要用于购置永城·文昌广场、永城·将军华府（#2）、永城·双洲雅苑三个项目全部房产共计 12698.23 万元。分年投资金额，具体如下表所示：

### 项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2025 年	2026 年
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	23416.33	0.00	10718.10	12698.23

## （四）项目经营性收入预测说明

本项目的收入主要是公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入。

### （1）公寓房屋租赁收入

因收购小区多为自住房极少有出租的挂网信息，通过对永州市市场调研，参考与本项目

购置小区同地段、同品质、类似面积的小区，永州市当地公寓出租的价格在 22.0-22.7 元/m<sup>2</sup>/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目公寓出租价格按 20 元/m<sup>2</sup>/月测算较为合理。

## 58同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 帝王广场租房

河东瑞景名都 奥斯卡旁公寓出租 价格实惠手慢无

04-01



**1100** 元/月 押一付一

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 32层

所在小区: 瑞景名都(在租 11 套)

所属区域: 冷水滩 帝王广场

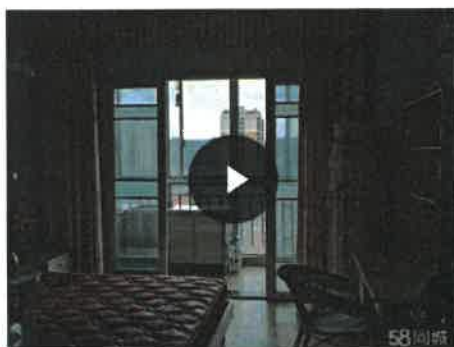
详细地址: 育才路 附近商家工作 查看地图

## 58同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 滨河公园租房

尚东公寓 1室1厅1卫

17小时前



**1100** 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 20层

所在小区: 尚东公寓(在租 11 套)

所属区域: 冷水滩 滨河公园

详细地址: 河东育才路 附近商家工作 查看地图

中邦世纪广场 精装修公寓一室一厅 家电齐全, 拎包入住

03-29



**1000** 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 44 平 精装修

朝向楼层: 南 中层 / 31层

所在小区: 中邦世纪广场(在租 80 套)

所属区域: 冷水滩 帝王广场

详细地址: 湘永路 附近商家工作 查看地图

## (2) 住宅房屋租赁收入

因收购小区多为自住房极少有出租的挂网信息，通过对永州市市场调研，参考与本项目购置小区同地段、同品质、类似面积的小区，永州市当地住宅房屋出租的价格在 22.6-24.0 元/m<sup>2</sup>/月之间，根据上述数据审慎考虑本项目住宅房屋出租价格按 22 元/m<sup>2</sup>/月测算较为合理。

### 58同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 万达广场租房

复式楼出租 万达隔壁 阳光美城 新小区 家具家电全新 密码锁

04-09



**3000** 元/月 半年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 125 平 豪华装修

朝向楼层: 南 低层 / 30层

所在小区: 阳光美城(在租3套)

所属区域: 冷水滩 万达广场

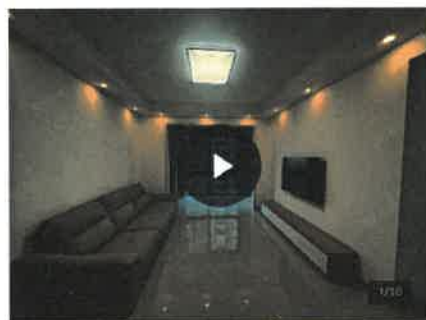
详细地址: 富源路 附近有家工作 宜城中学

### 58同城·房产

永州房产网 > 永州租房 > 冷水滩租房 > 潇湘公园租房

京华和梅湾旁的小区房，家具家电齐全，拎包入住

04-09



**2500** 元/月 押二付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 110 平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 26层

所在小区: 永城京华(在租4套)

所属区域: 冷水滩 潇湘公园

详细地址: 梅湾路 附近有家工作 宜城中学



愿景国际广场 3室2厅1卫

20小时前



1900 元/月 半年付

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅1卫 84 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 19层

所在小区: 愿景国际广场(在租 130 套)

所属区域: 冷水滩 愿景广场

详细地址: 梧桐路 附近海和工厂 嘉德中心

按照前述收入测算依据，项目运营期间总营业收入为 49382.57 万元，具体明细见项目预期收入测算表。

### 项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	公寓房屋租赁收入	695.23	1444.30	1444.30	1516.51	1516.51
2	住宅房屋租赁收入	0.00	37.02	37.02	38.87	38.87

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	公寓房屋租赁收入	1516.51	1592.34	1592.34	1592.34	1671.92
2	住宅房屋租赁收入	38.87	40.82	40.82	40.82	42.86

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	公寓房屋租赁收入	1671.92	1671.92	1755.54	1755.54	1755.54
2	住宅房屋租赁收入	42.86	42.86	45.00	45.00	45.00

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	公寓房屋租赁收入	1843.36	1843.36	1843.36	1935.50	1935.50
2	住宅房屋租赁收入	47.25	47.25	47.25	49.62	49.62

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	公寓房屋租赁收入	1935.50	2032.27	2032.27	2032.27	2133.95	2133.95
2	住宅房屋租赁收入	49.62	52.10	52.10	52.10	54.70	54.70

续上表

序号	收入类型	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	公寓房屋租赁收入	2133.95	2240.54	2240.54	2240.54	2117.36	<b>55866.98</b>
2	住宅房屋租赁收入	54.70	57.43	57.43	57.43	54.82	<b>1414.81</b>
3	合计						<b>57281.79</b>

### （五）项目预期成本预测

本项目的成本包括人员工资、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 **3956.87** 万元。

#### 1、人员工资

本项目劳动定员 3 人，工资按照 6 万元/年计算。工资年均涨幅按 3% 计算，福利费按工资的 14% 计算，债券存续期总工资支出为 **1054.82** 万元。

#### 2、管理费用

本项目按运营收入的 2.0% 计算。

#### 3、修理费

本项目按建设投资的 0.10% 计算。

#### 4、维护更新费。

本项目按建设投资的 0.10% 计算。

## 项目运营成本测算表

单位：万元

序号	收入类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	工资及福利费用	20.52	21.14	21.77	22.42	23.10
2	管理费用	13.70	29.19	29.19	30.65	30.65
3	修理费	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
4	维护更新费用	11.71	11.71	11.71	24.59	24.59
5	合计	57.64	73.75	74.38	102.25	102.93

续上表

序号	收入类型	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	工资及福利费用	23.79	24.50	25.24	25.99	26.78
2	管理费用	30.65	32.18	32.18	32.18	33.79
3	修理费	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
4	维护更新费用	24.59	25.82	25.82	25.82	27.11
5	合计	103.62	108.32	109.06	109.81	114.79

续上表

序号	收入类型	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	工资及福利费用	27.58	28.41	29.25	30.13	31.04
2	管理费用	33.79	33.79	35.48	35.48	35.48
3	修理费	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
4	维护更新费用	27.11	27.11	28.46	28.46	28.46
5	合计	115.59	116.42	121.65	122.53	123.44

续上表

序号	收入类型	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	工资及福利费用	31.97	32.92	33.92	36.72	37.80
2	管理费用	37.25	37.25	37.25	39.12	39.12
3	修理费	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
4	维护更新费用	29.89	29.89	29.89	31.38	31.38
5	合计	129.00	129.95	130.95	138.60	139.68

续上表

序号	收入类型	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年
1	工资及福利费用	39.10	40.18	41.47	42.55	43.85	45.14
2	管理费用	39.12	41.07	41.07	41.07	43.13	43.13
3	修理费	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60	34.60
4	维护更新费用	31.38	32.95	32.95	32.95	34.60	34.60
5	合计	140.98	147.15	148.44	149.52	156.18	157.47

续上表

序号	收入类型	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
1	工资及福利费用	46.66	47.95	49.46	50.98	52.49	1054.82
2	管理费用	43.13	45.28	45.28	45.28	42.80	1128.73
3	修理费	34.60	36.33	36.33	36.33	38.14	886.66
4	维护更新费用	34.60	36.33	36.33	36.33	38.14	886.66
5	合计	158.99	165.89	167.40	168.92	171.57	3956.87

#### （六）项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

项目现金流量表

单位：万元

序 号	项 目	合 计	经 营 期															
			2025 年	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	57281.79	695.23	1481.32	1481.32	1555.38	1555.38	1555.38	1633.16	1633.16	1633.16	1714.78	1714.78	1714.78	1800.54	1800.54	1800.54	1890.61
1.1	营业收入	56435.26	684.96	1459.43	1459.43	1532.39	1532.39	1532.39	1609.02	1609.02	1609.02	1689.44	1689.44	1689.44	1773.93	1773.93	1773.93	1862.67
1.2	增值税销项税额	846.53	10.27	21.89	21.89	22.99	22.99	22.99	24.14	24.14	24.14	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
1.3	增值税退税	0.00																
1.4	回收资产余值	0.00																
1.5	回收流动资金	0.00																
2	现金流出	30595.66	23513.08	157.08	157.71	189.76	190.44	191.13	200.20	200.94	201.69	211.25	212.05	212.88	222.94	223.82	224.73	235.37
2.1	建设投资	23416.33	23416.33															
2.2	流动资金	0.00																
2.3	经营成本	3956.87	57.64	73.75	74.38	102.25	102.93	103.62	108.32	109.06	109.81	114.79	115.59	116.42	121.65	122.53	123.44	129.00
2.4	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	增值税	814.43	10.27	21.89	21.89	22.99	22.99	22.99	24.14	24.14	24.14	25.34	25.34	25.34	26.61	26.61	26.61	27.94
2.6	营业税金及附加	2285.83	28.84	61.44	61.44	64.52	64.52	64.52	67.74	67.74	67.74	71.12	71.12	71.12	74.68	74.68	74.68	78.43
2.7	维持运营投资	0.00																
3	所得税前净现金流量（1-2）	24807.72	-22817.85	1324.24	1323.61	1365.62	1364.94	1364.25	1432.96	1432.22	1431.47	1503.53	1502.73	1501.90	1577.60	1576.72	1575.81	1655.24

序 号	项 目	合 计	经营期															
			2025 年	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
4	累计所得税前净现金流量		-22817.85	-21493.61	-20170.00	-18804.38	-17439.44	-16075.19	-14642.23	-13210.01	-11778.54	-10275.01	-8772.28	-7270.38	-5692.78	-4116.06	-2540.25	-885.01
5	所得税前净现值	14730.02	-22480.64	1285.39	1265.79	1286.67	1267.02	1247.66	1291.14	1271.40	1251.95	1295.54	1275.72	1256.17	1299.99	1280.06	1260.41	1304.38
6	累计所得税前净现值		-22480.64	-21195.25	-19929.46	-18642.80	-17375.78	-16128.11	-14836.98	-13565.58	-12313.63	-11018.09	-9742.37	-8486.20	-7186.21	-5906.15	-4645.74	-3341.36
7	调整所得税	8348.52	26.04	207.48	207.32	217.82	217.65	217.48	234.66	234.47	234.28	252.30	252.10	251.89	270.82	270.60	270.37	290.23
8	所得税后净现金流量（3-7）	16459.20	-22843.89	1116.76	1116.29	1147.80	1147.29	1146.77	1198.30	1197.75	1197.19	1251.23	1250.63	1250.01	1306.78	1306.12	1305.44	1365.01
9	累计所得税后净现金流量		-22843.89	-21727.13	-20610.84	-19463.04	-18315.75	-17168.98	-15970.68	-14772.93	-13575.74	-12324.51	-11073.88	-9823.87	-8517.09	-7210.97	-5905.53	-4540.52
10	所得税后净现值	8247.89	-22506.30	1084.00	1067.53	1081.44	1064.98	1048.77	1079.70	1063.26	1047.05	1078.14	1061.70	1045.49	1076.82	1060.37	1044.16	1075.67
11	累计所得税后净现值		-22506.30	-21422.30	-20354.77	-19273.33	-18208.35	-17159.58	-16079.88	-15016.63	-13969.57	-12891.43	-11829.73	-10784.23	-9707.41	-8647.04	-7602.88	-6527.21

续上表

序号	项目	合计	经营期														
			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
1	现金流入	57281.79	1890.61	1890.61	1985.12	1985.12	1985.12	2084.37	2084.37	2084.37	2188.65	2188.65	2188.65	2297.97	2297.97	2297.97	2172.18
1.1	营业收入	56435.26	1862.67	1862.67	1955.78	1955.78	1955.78	2053.57	2053.57	2053.57	2156.31	2156.31	2156.31	2264.01	2264.01	2264.01	2140.08
1.2	增值税销项税额	846.53	27.94	27.94	29.34	29.34	29.34	30.80	30.80	30.80	32.34	32.34	32.34	33.96	33.96	33.96	32.10
1.3	增值税退税	0.00															
1.4	回收资产余值	0.00															0.00
1.5	回收流动资金	0.00															
2	现金流出	30595.66	236.32	237.32	250.27	251.35	252.65	264.41	265.70	266.78	279.29	280.58	282.10	295.17	296.68	298.20	293.77
2.1	建设投资	23416.33															
2.2	流动资金	0.00															
2.3	经营成本	3956.87	129.95	130.95	138.60	139.68	140.98	147.15	148.44	149.52	156.18	157.47	158.99	165.89	167.40	168.92	171.57
2.4	增值税进项税额	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
2.5	增值税	814.43	27.94	27.94	29.34	29.34	29.34	30.80	30.80	30.80	32.34	32.34	32.34	33.96	33.96	33.96	32.10
2.6	营业税金及附加	2285.83	78.43	78.43	82.33	82.33	82.33	86.46	86.46	86.46	90.77	90.77	90.77	95.32	95.32	95.32	90.10
2.7	维持运营投资	0.00															
3	所得税前净现金流量（1-2）	24807.72	1654.29	1653.29	1734.85	1733.77	1732.47	1819.96	1818.67	1817.59	1909.36	1908.07	1906.55	2002.80	2001.29	1999.77	1878.41
4	累计所得税前净现金流量		769.28	2422.57	4157.42	5891.19	7623.66	9443.62	11262.29	13079.88	14989.24	16897.31	18803.86	20806.66	22807.95	24807.72	26686.13
5	所得税前净现值	14730.02	1284.37	1264.62	1307.40	1287.27	1267.30	1311.62	1291.32	1271.48	1315.94	1295.62	1275.45	1320.04	1299.56	1279.38	1183.98

序号	项目	合计	经营期														
			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
6	累计所得税前净现值		-2056.99	-792.37	515.02	1802.30	3069.60	4381.22	5672.54	6944.03	8259.97	9555.59	10831.04	12151.08	13450.64	14730.02	15913.99
7	调整所得税	8348.52	289.99	289.74	310.13	309.86	309.53	331.41	331.08	330.81	353.76	353.43	353.05	377.12	376.74	376.36	346.02
8	所得税后净现金流量（3-7）	16459.20	1364.30	1363.55	1424.72	1423.91	1422.94	1488.55	1487.59	1486.78	1555.60	1554.64	1553.50	1625.68	1624.55	1623.41	1532.39
9	累计所得税后净现金流量		-3176.22	-1812.67	-387.95	1035.96	2458.90	3947.45	5435.04	6921.82	8477.42	10032.06	11585.56	13211.24	14835.79	16459.20	17991.59
10	所得税后净现值	8247.89	1059.22	1043.00	1073.68	1057.21	1040.88	1072.78	1056.24	1040.07	1072.13	1055.63	1039.27	1071.48	1054.92	1038.60	965.88
11	累计所得税后净现值		-5467.99	-4424.99	-3351.31	-2294.10	-1253.23	-180.45	875.80	1915.87	2988.00	4043.63	5082.90	6154.38	7209.30	8247.89	9213.77



### （七）还本付息的测算

项目拟发行专项债券融资 20,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 11600.00 万元。发

行专项债券融资情况如下表：

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目	20000.00	11600.00	30 年	2.81%

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

**项目专项债券还本付息情况表**

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2025 年		8,400		8,400.00	2.81%		
2026 年	8,400.00	11,600		20,000.00	2.81%	236.04	236.04
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2030 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2031 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2032 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2033 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2034 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2035 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2036 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2037 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2038 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2039 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2040 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
2041 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2042 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2043 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2044 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2045 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2046 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2047 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2048 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2049 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2050 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2051 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2052 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2053 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2054 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00	562.00
2055 年	20,000.00		8,400.00	11600	2.81%	562.00	8,962.00
2056 年	11,600.00		11,600.00	0	2.81%	352.96	11,952.96
合计						16887.00	36887.00

#### (八) 项目融资平衡情况

永州市本级收购存量商品房用作配租型保障性住房项目收益主要来源于公寓房屋租赁收入及住宅房屋租赁收入，其项目融资平衡情况如下表：

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡 的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融 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
永州市本级收购 存量商品房用作 配租型保障性住 房项目	45442.93	20000.00	36887.00	1.23

### （九）敏感性分析

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：

项目压力测试情况表

单因素敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
收入变动敏感性分析					
项目总收入（万元）	1.10	1.18	1.26	1.34	1.41

基于上表，收入成本变动是影响本项目资金平衡的主要敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.10，当整个项目的收入下降 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.18，当整个项目的收入上升 5%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.34，当整个项目的收入上升 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.41，均能通过压力测试。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。



據悉，自今年1月1日至5月30日通過企業信用信用證公示率均達百分之十。而信用證公示率，在另通報，企業信用證公示率達百分之十。根據上述規定的企業信用證公示率，如企業信用證公示率達百分之十，則其信用證公示率達百分之十。



图 10-1 承受  
“T”形及扁钢上  
“U”形及扁钢的  
固定金具示意图

照  
执  
业  
营

(副)本

统一—社会信用代码

9143011iMABQ82GL38


湖南和泉工程技术有限公司

名 称

类型

执行事务合伙人

陈新荣

 學  
 部  
 印  
 信

许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；代理记账（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）；其他经营活动项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：商务咨询；税务服务；资产评估；财政资金项目预算编制评价服务；房产咨询；房地产咨询；房地产评估；不动产登记代理服务；企业信用调查和评估；证券财务顾问服务；市场主体登记注册代理；社会经济咨询服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；土地使用权租赁；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；市场营销策划；政府咨询代理服务；技术采购代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术推广服务；技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

出资额

成立日期 2022年06月15日

### 主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2



美  
机  
登  
记

2025年

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

[illegible]

福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至  
福至樂至



会计师事务所

执业证书

名称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：陈新荣  
主任会计师：  
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010166

批准执业文号：湘财会[2022]8号

批准执业日期：2022年7月8日

再次复印无效

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

2024年12月18日

中华人民共和国财政部制







姓名 陈新荣  
Full name 陈新荣  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1974-08-13  
Date of birth 1974-08-13  
工作单位 湖南九正会计师事务所(普通合伙)  
Working unit 湖南九正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码 430223197408131838  
Identity card No. 430223197408131838



年度检验登记 2019 年度任职资格检查  
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: 110002770015  
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 07 月 20 日  
Date of Issuance /y /m /d

2017年10月换发新证



注册日期

再次复印无效

注册编号:  
No. of Certificate  
430200080016  
湖南注册会计师协会  
Hubei Institute of CPAs  
发证日期:  
Date of Issuance  
2003 08 08  
年 月 日  
2014.4.19 注册所记



年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2014.3.20

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

2014.3.20

2014.3.20

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

湖南注册会计师协会  
Hubei Institute of CPAs  
2014年6月30日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南注册会计师协会  
Hubei Institute of CPAs  
2014年6月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2014.4.19

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

2014.4.19

2014.4.19

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

湖南注册会计师协会  
Hubei Institute of CPAs  
2014年6月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南注册会计师协会  
Hubei Institute of CPAs  
2014年6月20日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
2014.6.20

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

2014.6.20

2014.6.20



姓名  
Full name  
性别  
Sex  
出生日期  
Date of Birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号  
Identity card No.



2022年

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目

收益与融资资金自求平衡

# 专项评价报告

和泉正（2026）专字第 024 号

此报表  
湖南和泉正  
(普通)

湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）





# 永州市本级 收购存量商品房用作配售型保障性住房项目 收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

和泉正（2026）专字第 024 号

我们接受委托，对永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房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，本次评价的永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目，预期净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平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

(此页无正文)

湖南和泉正会计师事务所(普通合伙)



中国·长沙

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年四月二十日

一、项目基本情况

(一) 项目概况

永州市 2026 年拟申请保障性住房专项债券用于存量商品房收储,项目计划收购潇湘丽景 238 套,建筑面积 24818.07m<sup>2</sup>;文昌广场 99 套,建筑面积 1118.51m<sup>2</sup>;珊瑚湾 9 套,建筑面积 706.89m<sup>2</sup>。房屋面积区间为 78-120m<sup>2</sup>。三个小区共 346 套商品房,总建筑面积 35943.47m<sup>2</sup>。收储房源将采取“配售、配租相结合”原则,运营期前 28 年全部用于配租,自运营期 29 年起分 2 年配售完毕,其余 5,208.82m<sup>2</sup> 用于配租。

二、项目融资情况

(一) 投资及融资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

本项目总投资 12664.98 万元,均为商品房购置费,共计 12664.98 万元,其中购房款 11642.51 万元,其中潇湘丽景购房款 8443.11 万元、文昌广场购房款 3016.16 万元、珊瑚湾购房款 183.25 万元,房屋简装费用 718.87 万元,收购及房屋简装期债券利息 303.60 万元。

(2) 融资估算

本项目总投资 12664.98 万元,预计发行专项债券金额 11000 万元,占总投资的 86.85%,项目资本金 1664.98 万元,占总投资的 13.15%,本次计划融资 11000.00 万元,各项目投资及融资额详见下表:

单位: 万元				
项目名称	项目总投资	项目资本金	拟发行政府专项债融资金额	本期计划融资金额
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	12664.98	1664.98	11000.00	11000.00

(二) 项目实施单位基本情况

实施单位: 永州市潇湘安居工程有限责任公司

统一社会信用代码: 914311037347755429

成立时间: 2002 年 2 月 6 日

注册资本: 3000 万

注册地址：湖南省永州市冷水滩区梅湾街道梅湾路 168 号

法定代表人：王波

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；互联网信息服务；食品销售。（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：城市绿化管理；建筑材料销售；园林绿化工程施工；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；国内贸易代理；房地产经纪；房地产咨询；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；供应链管理；餐饮服务；信息技术咨询服务；组织文化艺术交流活动；停车场服务；广告制作；广告设计、代理；家政服务；日用百货销售；服装服饰零售；橡胶制品销售；塑料制品销售；电气设备销售；办公用品销售；电子产品销售；五金产品零售。（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）。

三、 债券还本付息情况

（一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券融资金额	
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	1664.98	11000.00	11000.00

债券预测利率是根据目前市场行情谨慎考虑，根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2.81%，期限 30 年，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

（二）地方政府专项债券还本付息从测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年 3 月	-	11,000.00		11,000.00	2.81%	0.00	0.00
2026 年 9 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
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 3 月	11,000.00		11,000.00	-	2.81%	154.55	11,154.55
合计						9,273.00	20,273.00

#### 四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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
------	---------------	----------	-----------	-------------------------

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	27277.61	11000.00	20273.00	1.35
--------------------------	----------	----------	----------	------

## 五、 专项债券发行计划

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目拟发行地方政府专项债券融资 11000.00 万元，其中：已发行 0 万元，本次申请发行金额 11000.00 万元，本次发行预测利率为 2.81%，发行期限为 30 年，债券偿付方式为每一年付息一次，到期一次性还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明。

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关的标准公寓、住宅出租收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

### 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无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目收入、项目成本、维修费用、管理费用等价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流量编制说明

#### （一）投资估算

项目投资估算详见下表：

序号	工程或费用名称	购置费(万元)	装修工程费(万元)	设备购置费(万元)	其他费用(万元)	合计(万元)	单位	数量	指标(元)	备注
一	存量商品房购置费	11642.51	0	0	0	0	m²			总投资占比100%
1	潇湘丽景	8443.11			0	0	m²	24818.07	3402	本次发债全部购置
2	文昌广场	3016.10			0	0	m²	11418.51	2641	已购置
3	珊瑚湾	183.25			0	0	m²	706.89	2592	本次发债全部购置
二	房屋简装费用		718.87				项	1	7188700	
三	收购及房屋简装期债券利息				303.6		项	1	3036000	
四	项目总投资	11642.51	718.87	0	303.6	12644.98	项	1		总投资占比100%



## （二）资金筹措方案

资金筹措方案详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	12664.98	1664.98	0.00	11000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

## （三）资金筹措方案

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目总投资金额 12664.98 万元，2026 年投入金额 11642.51 万元，均为安置房购置费用，2027 年投入 1022.47 万元，其中：房屋简装费用 718.87 万元、收购及房屋简装期债券利息 303.60 万元，主要用于购置潇湘丽景、文昌广场、珊瑚湾，本次申请金额 11000.00 万元。分年投资金额，具体如下表所示：

### 项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	12664.98	0.00	11642.51	1022.47

## （四）项目经营性收入预测说明

本项目的收入主要是住房配售收入和住房配租收入。

### （1）住房配售收入

本项目拟购买房屋面积共 35943.47m<sup>2</sup>，潇湘丽景 238 套，建筑面积 24818.07m<sup>2</sup>；文昌

广场 99 套, 建筑面积 1118.51m<sup>2</sup>; 珊瑚湾 9 套, 建筑面积 706.89m<sup>2</sup>。房屋面积区间为 78-120m<sup>2</sup>。潇湘丽景小区 238 套房源 24,818.07m<sup>2</sup>、文昌广场小区 9#栋 58 套房源 5,916.58m<sup>2</sup>, 遵循采取“配售、配租相结合”原则, 运营期前 28 年全部用于配租, 自运营期 29 年起分 2 年配售, 目前周边同类住宅二手房销售价格为: 书香华庭小区 4143 元/m<sup>2</sup>、十里江湾小区 3964 元/m<sup>2</sup>、云恒至尊小区 3782 元/m<sup>2</sup>。本项目配售价格按配售房源的收购价格加 5% 的毛利确认, 潇湘丽景小区按 3570 元/m<sup>2</sup>、文昌广场小区 9#栋按 3040 元/m<sup>2</sup> 配售, 配售价格分别为周边同类住宅市场销售价格低位的 94.39%、76%。经测算, 运营期内项目住房出售收入合计为 10658.70 万元。

周边同类地段住宅二手房销售价格参考依据

序号	项目名称	项目位置	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	书香华庭	冷水滩区新四中旁	4143
案例截图	<div><div><div>58同城·房产</div><div>永州58同城&gt;永州房产&gt;永州二手房&gt;冷水滩二手房&gt;新四中二手房&gt;书香华庭(冷水滩)</div><div>新四中旁 家装九层新 带300平露台 户型方正实用 随时过户</div><div>下载app享福利 房屋编码: 4425794253431822</div><div><div><div>安居客</div><div>● 实地拍摄</div></div><div><div>29万</div><div>4143.0元/m<sup>2</sup> 首付及税费另谈 咨询经纪人</div></div><div><div>2室1厅1卫</div><div>70m<sup>2</sup></div><div>南北</div></div><div><div>低层(共20层)</div><div>精装修</div><div>2023年竣工/普通住宅</div></div><div><div>楼-楼高</div><div>电梯房</div><div>次新房</div></div><div><div>所属小区</div><div>书香华庭(冷水滩)</div><div>● 地理位置</div></div><div><div>所属区域</div><div>冷水滩 新四中</div></div><div><div></div><div>周林红 4.8分 资深房产经纪人</div></div><div><div></div><div>微信扫码看房</div></div></div></div></div>		
序号	项目名称	项目位置	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）
2	十里江湾	冷水滩-经开区	3964

案例截图

58同城·房产

永州58同城 > 永州房产信息 > 永州二手房 > 冷水滩二手房 > 经开区二手房 > 十里江湾

十里江湾 一梯一户 五房带车位 南北通透 三个阳台

1/16

下载App享福利

房源编码: 4356187992466490

该房源属于经纪人历史代理

65.8万

3964.0元/m<sup>2</sup>

首付及税费详情请咨询经纪人

5室2厅2卫

中层(共32层)

166m<sup>2</sup>

毛坯

南北

2018年竣工/普通住宅

满二年

有电梯

所属小区

十里江湾

地图位置

所属区域

冷水滩 经开区

刘婷 4.9分

佣金≤1.0%

华文地产

微信扫码关注

序号	项目名称	项目位置	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）
3	云恒至尊	冷水滩区永州大市场	3782

58同城·房产

永州58同城 > 永州房产信息 > 永州二手房 > 冷水滩二手房 > 永州大市场二手房 > 云恒至尊

湘江西路旁江景房三室二卫性价比配套齐全,

9/9

下载App享福利

房源编码: 4417005366139912

该房源属于经纪人历史代理

45万

3782.0元/m<sup>2</sup>

首付及税费详情请咨询经纪人

3室2厅2卫

高层(共32层)

119m<sup>2</sup>

精装修

南北

2019年竣工/普通住宅

满二年

有电梯

所属小区

云恒至尊

地图位置

所属区域

冷水滩 永州大市场

刘军艳 4.3分

置美之家房产

微信扫码关注

案例截图

项目配售收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	第 29 年			第 30 年			合计		
	配售面积	配售单价	配售收入	配售面积	配售单价	配售收入	配售面积	配售单价	配售收入
潇湘丽景	12,409.04	3,570.00	4,430.03	12,409.04	3570	4,430.03	24818.07	3,570.00	8,860.05
文昌广场（9 栋）	2,958.29	3,040.00	899.32	2,958.29	3040	899.32	5916.58	3,040.00	1,798.65

合计	15,367.33		5,329.35	15,367.33		5,329.35	30,734.65		10,658.70
----	-----------	--	----------	-----------	--	----------	-----------	--	-----------

## (2) 住房出租收入

目前本项目房屋租金暂无同小区同面积市场租金价格参考，目前本项目所在地永州市冷水滩区同地段、同品质、类似面积租房价格约为 20~30 元/m<sup>2</sup>/月，考虑谨慎性原则和项目公益性，本项目配租价格按 18 元/m<sup>2</sup>/月计算，每 5 年上浮 5%。经测算，运营期内项目住房出租收入合计为 24196.00 万元。

## 周边同类地段住宅出租价格参考依据

序号	住房位置	面积 (m <sup>2</sup> )	租金总价 (元)	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /月)
1	金河水岸	50.00	1300.00	26.00
案例截图	<div>  </div>			
序号	住房位置	面积 (m <sup>2</sup> )	租金总价 (元)	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /月)

2	愿景国际广场	90.00	1800.00	20.00
案例截图	<div> <div>  <p>永州房产网 &gt; 永州整租房 &gt; 冷水滩整租房 &gt; 愿景广场整租房</p> <p><b>愿景国际3房2厅出租，家装9.8成新，随时拎包入住</b></p> <p>03-07</p> </div> <div>  <div> <p><b>1800</b> 元/月 押二付二</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 3室2厅1卫 90 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 南 高层 / 33层</p> <p>所在小区: 愿景国际广场(在租 130 套)</p> <p>所属区域: 冷水滩 愿景广场</p> <p>详细地址: 梧桐路 附近高薪工作 查看地图</p> </div> </div> </div>			
序号	住房位置	面积 (m²)	租金总价 (元)	租金单价 (元/m²/月)
3	岳麓青城万达广场(	37.00	799.00	21.59
案例截图	<div> <div>  <p>永州房产网 &gt; 永州整租房 &gt; 冷水滩整租房 &gt; 万达广场整租房</p> <p><b>万达岳麓倾城1室一厅一卫出租发票799一个月系统真实房子</b></p> <p>03-29</p> </div> <div>  <div> <p><b>799</b> 元/月 押二付半年</p> <p>租赁方式: 整租</p> <p>房屋类型: 1室1厅1卫 37 平 精装修</p> <p>朝向楼层: 东 中层 / 20层</p> <p>所在小区: 岳麓青城万达广场(在租 123 套)</p> <p>所属区域: 冷水滩 万达广场</p> <p>详细地址: 永州大道 附近高薪工作 查看地图</p> </div> </div> <div>     </div> <div> <div>在线聊</div> <div>打电话</div> </div> </div>			

按照前述收入测算依据，项目运营期间总营业收入为 34854.70 万元，具体明细见项目预期收入测算表。

项目预期收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
租赁收入	-	643.09	771.71	771.71	771.71	810.29	810.29	810.29	810.29	810.29	850.81
面积	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14
单价	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00	18.90	18.90	18.90	18.90	18.90	19.85
租赁率	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
销售收入											
单价											
销售面积											
收入合计	-	643.09	771.71	771.71	771.71	810.29	810.29	810.29	810.29	810.29	850.81

续表 1:

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
租赁收入	850.81	850.81	850.81	850.81	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	938.01	938.01
面积	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14
单价	19.85	19.85	19.85	19.85	20.84	20.84	20.84	20.84	20.84	21.88	21.88
租赁率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
销售收入											
单价											
销售面积											
收入合计	850.81	850.81	850.81	850.81	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	938.01	938.01

续表 2:

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 2 月	合计
租赁收入	938.01	938.01	938.01	984.91	984.91	984.91	590.95	196.98	32.83	24,196.00
面积	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	35,727.14	
单价	21.88	21.88	21.88	22.97	22.97	22.97	22.97	22.97	22.97	
租赁率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	60%	20%	20%	
销售收入							5,329.35	5,329.35		10,658.70
单价										
销售面积							15,367.33	15,367.33		
收入合计	938.01	938.01	938.01	984.91	984.91	984.91	5,920.30	5,526.33	32.83	34,854.70

### （五）项目预期成本预测

本项目的成本包括人员工资、维修费用、管理费用，债券存续期内，项目预计总成本为 883.78 万元。

#### 1、人员工资

本项目投入运营后，租售期设管理人员 1 人，普通职工 2 人。租赁期设管理人员 1 人，参考当地基本工资水平，管理人员工资为 6 万元/年；普通职工工资为 4 万元/年，福利费按工资的 10% 计算。工资涨幅参考当地近三年社平工资涨幅情况，按照三年 5% 的涨幅增长。

#### 2、管理费用

其他管理费主要包括办公费、会务费、差旅费、咨询费及其他费用等。参考同类项目，本项目其他管理费按职工工资及福利费的 25% 计算。其他管理费随着工资及福利费同比例按照每三年 5% 的涨幅进行增长。

#### 3、修理费

修理费包括对各项设施的日常维护保养等，按照固定资产折旧费用的 5% 计算。

经测算，运营期内成本费用为 7,577.09 万元，其中运营费用为 870.32 万元经营税金及附加 1,198.99 万元，所得税 5,507.78 万元。具体如下表所示

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
工资及福利费		6.60	6.60	6.93	6.93	6.93	7.28	7.28	7.28	7.64	7.64
外购燃料和动力费		0.66	0.66	0.69	0.69	0.69	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76
修理费		11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92
管理费用	-	1.65	1.65	1.73	1.73	1.73	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91
房产税	-	25.72	30.87	30.87	30.87	32.41	32.41	32.41	32.41	32.41	34.03

增值税											
合计	-	46.55	51.70	52.14	52.14	53.69	54.15	54.15	54.15	54.65	56.27
税金及附加预计								-	-	-	-
企业所得税		87.90	117.40	117.40	117.40	126.25	126.25	126.25	126.25	126.25	135.54
税费合计	-	87.90	117.40	117.40	117.40	126.25	126.25	126.25	126.25	126.25	135.54
税费及成本合计	-	134.45	169.10	169.54	169.54	179.93	180.40	180.40	180.40	180.89	191.81

续表 1:

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
工资及福利费	7.64	8.02	8.02	8.02	8.42	8.42	8.42	8.84	20.64	20.64	21.67
外购燃料和动力费	0.76	0.80	0.80	0.80	0.84	0.84	0.84	0.88	2.06	2.06	2.17
修理费	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92
管理费用	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11	2.11	2.21	5.16	5.16	5.42
房产税	34.03	34.03	34.03	34.03	35.73	35.73	35.73	35.73	35.73	37.52	37.52
增值税				14.84	71.83	71.83	71.83	71.81	71.27	74.96	74.91
合计	56.27	56.78	56.78	56.78	59.03	59.03	59.03	59.59	75.52	77.30	78.70
税金及附加预计	-	-	-	1.78	8.62	8.62	8.62	8.62	8.55	9.00	8.99
企业所得税	135.54	135.54	135.54	138.80	161.10	161.10	161.10	161.09	160.98	172.03	172.02
税费合计	135.54	135.54	135.54	140.58	169.72	169.72	169.72	169.71	169.53	181.03	181.01
税费及成本合计	191.81	192.32	192.32	197.37	228.74	228.74	228.74	229.31	245.05	258.33	259.71

续表 2:

项目	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年 2 月	合计
工资及福利费	21.67	21.67	22.76	22.76	22.76	23.89	23.89	23.89	3.98	387.15
外购燃料和动力费	2.17	2.17	2.28	2.28	2.28	2.39	2.39	2.39	0.40	38.71
修理费	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	11.92	1.99	347.67
管理费用	5.42	5.42	5.69	5.69	5.69	5.97	5.97	5.97	1.00	96.79
房产税	37.52	37.52	37.52	39.40	39.40	39.40	23.64	7.88	1.31	967.84
增值税	74.91	74.91	74.87	78.74	78.74	78.69	486.20	453.67	2.27	1,926.28
合计	78.70	78.70	80.16	82.04	82.04	83.57	67.81	52.06	8.68	1,838.16
税金及附加预计	8.99	8.99	8.98	9.45	9.45	9.44	58.34	54.44	0.27	231.15
企业所得税	172.02	172.02	172.01	183.62	183.62	183.61	818.34	720.83		5,507.78
税费合计	181.01	181.01	181.00	193.07	193.07	193.05	876.69	775.27	0.27	5,738.93
税费及成本合计	259.71	259.71	261.16	275.11	275.11	276.62	944.50	827.32	8.95	7,577.09

## (六) 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：



项目现金流量表

单位：万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、年初资金余额		-0.00	205.04	504.05	802.61	1,101.18	1,427.94	1,754.23	2,080.51	2,406.80	2,732.60
二、本年现金流入											
1、资本金流入	642.51	1,022.47									
2、债券资金流入	11,000.00										
3、土地使用权出让金流入											
4、项目专项收入流入	-	508.64	602.61	602.17	602.17	630.36	629.89	629.89	629.89	629.40	659.00
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	11,642.51	1,531.11	602.61	602.17	602.17	630.36	629.89	629.89	629.89	629.40	659.00
三、专项投资现金流出	11,642.51	1,022.47	-	-	-						
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	-	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60
2、本次债券本金归还											
合计	-	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60
五、年度项目现金收支净额	-0.00	205.04	299.01	298.57	298.57	326.76	326.29	326.29	326.29	325.80	355.40
六、本年资金结余	-0.00	205.04	504.05	802.61	1,101.18	1,427.94	1,754.23	2,080.51	2,406.80	2,732.60	3,088.00
七、资金保障倍数	1.36										

续表 1:

年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、年初资金余额	3,088.00	3,443.40	3,798.29	4,153.17	4,503.01	4,864.02	5,225.02	5,586.02	5,946.46	6,291.16	6,667.24
二、本年现金流入											
1、资本金流入											
2、债券资金流入											
3、土地使用权出让金流入											
4、项目专项收入流入	659.00	658.48	658.48	653.44	664.60	664.60	664.60	664.04	648.30	679.68	678.30
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	659.00	658.48	658.48	653.44	664.60	664.60	664.60	664.04	648.30	679.68	678.30
三、专项投资现金流出											
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60
2、本次债券本金归还											
合计	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60
五、年度项目现金收支净额	355.40	354.88	354.88	349.84	361.00	361.00	361.00	360.44	344.70	376.08	374.70
六、本年资金结余	3,443.40	3,798.29	4,153.17	4,503.01	4,864.02	5,225.02	5,586.02	5,946.46	6,291.16	6,667.24	7,041.95
七、资金保障倍数	1.36										

续表 2:

年份	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	57011	合计
一、年初资金余额	7,041.95	7,416.65	7,791.36	8,164.61	8,570.82	8,977.03	9,381.72	14,053.92	18,449.33	
二、本年现金流入										
1、资本金流入										1,664.98
2、债券资金流入										11,000.00
3、土地使用权出让金流入										-
4、项目专项收入流入	678.30	678.30	676.86	709.81	709.81	708.29	4,975.80	4,699.01	23.88	27,277.61
5、其他自筹渠道资金流入										-
合计	678.30	678.30	676.86	709.81	709.81	708.29	4,975.80	4,699.01	23.88	39,942.59
三、专项投资现金流出										12,664.98
四、专项债券现金流出										-
1、本次债券利息	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	9,108.00
2、本次债券本金归还									11,000.00	11,000.00
合计	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	303.60	11,303.60	20,108.00
五、年度项目现金收支净额	374.70	374.70	373.26	406.21	406.21	404.69	4,672.20	4,395.41	-11,279.72	7,169.61
六、本年资金结余	7,416.65	7,791.36	8,164.61	8,570.82	8,977.03	9,381.72	14,053.92	18,449.33	7,169.61	
七、资金保障倍数	1.36									

### （七）还本付息的测算

项目拟发行专项债券融资 11000.00 万元，其中：本次债券发行金额 11000.00 万元。发

行专项债券融资情况如下表：

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
永州市本级收购 存量商品房用作 配售型保障性住 房项目	11000.00	11000.00	30 年	2.81%

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

### 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发债	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年 3 月	-	11,000.00		11,000.00	2.81%	0.00	0.00
2026 年 9 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
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 3 月	11,000.00		11,000.00	-	2.81%	154.55	11,154.55
合计						9,273.00	20,273.00

#### （八）项目融资平衡情况

永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目收益主要来源于住房配售收入和住房配租收入，其项目融资平衡情况如下表：

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
永州市本级收购存量商品房用作配售型保障性住房项目	27277.61	11000.00	20273.00	1.35

#### （九）敏感性分析

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：

#### 项目压力测试情况表

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	1.24	1.36	1.47
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.36	1.35

基于上表，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 1.24，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 1.35，均能通过压力测试。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。



统一社会信用代码  
91430111MABQ82GL38

# 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日通过企业信用公示系统报送年度报告, 未按规定报送年度报告, 未按时补报的企业将被列入经营异常名录; 2. 国家企业信用信息公示系统(2015)工作



名称 湖南和泉会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙企业  
执行事务合伙人 陈新荣

出资额 贰佰万元整  
成立日期 2022年06月15日  
主要经营场所 湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2001-2

经营范围 许可项目: 注册会计师业务; 司法鉴定服务; 代理记账(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)一般项目: 财务咨询; 税务服务; 资产评估; 工程造价咨询业务; 土地调查和评估; 不动产评估; 不动产登记代理服务; 企业信用调查和评估; 证券财务顾问服务; 市场主体登记注册代理; 社会经济咨询; 价格鉴证评估; 二手车鉴定评估; 土地调查评估服务; 土地使用权租赁; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 招投标代理服务; 市场营销策划; 政府采购代理服务; 技术咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 技术推广(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关





会计师事务所

执业证书



名称：湖南和泉正会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：陈新荣  
主任会计师：  
经营场所：湖南省长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路20号鼎衡大厦2901-2

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：43010166  
批准执业文号：湘财会[2022]8号  
批准执业日期：2022年7月8日

再次复印无效

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

2024年12月18日



中华人民共和国财政部制





姓名 陈新荣  
Full name 陈新荣  
性别 男  
Sex 男  
出生日期 1974-08-13  
Date of birth 1974-08-13  
工作单位 湖南九正会计师事务所(普通合伙)  
Working unit 湖南九正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码 430223197408131838  
Identity card No. 430223197408131838



年度检验登记 2009 年度任职资格检查  
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: 110002770015  
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 07 月 20 日  
Date of Issuance /y /m /d

2017年10月换发新证





**永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房  
收益与融资自求平衡专项评价报告**

**湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）**

**2026 年 4 月**



## 永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受委托，对永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房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》。项目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成立的前提下，本次评价的永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房（以下简称“本项目”），预期项目净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。



**总体评价结果如下：**

## **一、财务评价假设**

### **（一）一般假设**

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；

国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

对项目有影响的相关法律法规无重大变化；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### **（二）特殊假设**

项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

项目制定的计划能够顺利执行，价格在正常范围内变动；

项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的项目收益能够顺利执行；

项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算客观反映了项目建设的实际情况。

## **二、项目应付本息情况**

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 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，预测利率为 2.81%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房还本付息情况如下表所示：

## 永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房还本付息情况表

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
永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房	2026年5月	0.00	3,200.00		3,200.00	0.00	0.00
	2026年11月	3,200.00			3,200.00	44.96	44.96
	2027年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2028年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2029年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2030年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2031年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2032年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2033年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2034年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2035年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2036年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2037年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2038年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2039年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2040年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2041年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2042年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2043年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2044年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2045年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2046年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2047年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92

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
	2048 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2049 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2050 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2051 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2052 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2053 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2054 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2055 年	3,200.00			3,200.00	89.92	89.92
	2056 年 5 月	3,200.00		3,200.00	0.00	44.96	3,244.96
	合计		3,200.00	3,200.00		2,697.60	5,897.60

### 三、可用于资金平衡的项目收益

根据对项目收益预测的审核，通过对相关运营收入、相关运营成本费用及税费的估算，测算出项目可用于资金平衡的项目收益为 7,342.48 万元。

测算结果详见后附“项目收益及现金流入评价说明”。

### 四、预期项目净收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2026 年		44.96	44.96	30.84	1.92	28.91
2027 年		89.92	89.92	185.03	11.54	173.48
2028 年		89.92	89.92	194.28	12.12	182.16
2029 年		89.92	89.92	194.28	12.12	182.16
2030 年		89.92	89.92	203.99	12.73	191.27

年度	融资偿付本息			项目净收益		
	本金	利息	本息合计	项目现金流入	项目现金流出	净收益小计
2031 年		89.92	89.92	203.99	12.73	191.27
2032 年		89.92	89.92	214.19	13.36	200.83
2033 年		89.92	89.92	214.19	13.36	200.83
2034 年		89.92	89.92	224.90	14.03	210.87
2035 年		89.92	89.92	224.90	14.03	210.87
2036 年		89.92	89.92	236.14	14.73	221.41
2037 年		89.92	89.92	236.14	14.73	221.41
2038 年		89.92	89.92	247.95	15.47	232.48
2039 年		89.92	89.92	247.95	15.47	232.48
2040 年		89.92	89.92	260.35	16.24	244.11
2041 年		89.92	89.92	260.35	16.24	244.11
2042 年		89.92	89.92	273.37	17.05	256.31
2043 年		89.92	89.92	273.37	17.05	256.31
2044 年		89.92	89.92	287.04	17.91	269.13
2045 年		89.92	89.92	287.04	17.91	269.13
2046 年		89.92	89.92	301.39	18.80	282.59
2047 年		89.92	89.92	301.39	18.80	282.59
2048 年		89.92	89.92	316.46	19.74	296.72
2049 年		89.92	89.92	316.46	19.74	296.72
2050 年		89.92	89.92	332.28	20.73	311.55
2051 年		89.92	89.92	332.28	20.73	311.55
2052 年		89.92	89.92	348.89	21.76	327.13
2053 年		89.92	89.92	348.89	21.76	327.13
2054 年		89.92	89.92	366.34	22.85	343.49
2055 年		89.92	89.92	366.34	22.85	343.49
2056 年	3,200.00	44.96	3,244.96			
合计	3,200.00	2,697.60	5,897.60	7,830.99	488.50	7,342.48

本次融资项目收入为项目运营收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对项目运营收入的估算，考虑相关运营成本费用及税费的情况下，预期项目收益偿还融资本金和利息，本息覆盖倍数为 1.24。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房，预期项目净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。



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。

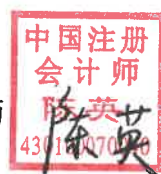
附件：项目收益及现金流入评价说明

湖南诚悦达会计师事务所（普通合伙）



中国·长沙

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评价说明

### 一、项目概述

#### (一) 项目基本情况

该项目总投资 6,065.48 万元(项目收购价格为 5,974.13 万元,建设期利息为 91.35 万元),预计收购南都公寓、古郡嘉苑两个项目中的房源 144 套 12849.00 m<sup>2</sup>。具体情况如下:

1. 南都公寓项目。由永州市城鑫保障性安居工程投资建设开发有限公司开发建设,在零陵区荔枝东路南侧。拟出售用作保障性住房的房源共计 49 套,建筑面积 60 m<sup>2</sup>以内的 48 套,119.76 m<sup>2</sup> 1 套;总面积 1999.76 平方米,建安毛坯房均价 2687.64 元/平方米,装饰装修均价 700 元/m<sup>2</sup>,总价 6,774,466.97 元。已完不动产总证办理。

2. 古郡嘉苑项目。由永州市潇湘古郡置业有限责任公司开发建设,在零陵区沙洲西路。拟出售用作保障性住房的房源共计 95 套,建筑面积 90-120 m<sup>2</sup> 95 套,总面积 10849.24 平方米,建安毛坯房均价 4182.08 元/平方米,装饰装修均价 700 元/m<sup>2</sup>,总价 52,966,857.62 元。已完成不动产总证办理。

#### (二) 实施主体

永州利新公共服务有限公司

#### (三) 投向领域

保障性安居工程

#### (四) 融资计划

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房的资金来源主要为资本金/自有资金和政府专项债券资金。

项目总投资 6,065.48 万元,其中,用于项目支出的资本金/自有资金 2,865.48 万元,占总投资金额比例 47.24%;拟申请发行政府

专项债券资金 3,200.00 万元。永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房已发行政府专项债券 0.00 万元，本次申请发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

## 二、项目现金流入预测

### （一）项目收入预测依据

本项目收益来源为保障性住房出租收入。

#### 1. 保障性住房出租收入

根据永州市住房和城乡建设局关于印发《永州市保障性住房管理办法（试行）》的通知（永住建发〔2025〕21号）：“第十二条 配租型保障性住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 评估确定”。

# 永州市住房和城乡建设局文件

永住建发〔2025〕21号

## 永州市住房和城乡建设局 关于印发《永州市保障性住房管理办法 (试行)》的通知

市直各有关单位、各县(市)区住建局(住房保障中心):

《永州市保障性住房管理办法(试行)》已经市人民政府同意,现印发给你们,请结合实际认真贯彻执行。

永州市住房和城乡建设局

2025年6月19日

#### 第四章 轮候与定价

**第十一条** 对申请保障性住房且符合条件的家庭实行轮候配租配售制度。轮候配租配售制度是指对经审核符合条件的家庭按照申请顺序等方式确定其轮候顺序，并按轮候顺序配租配售住房的制度。对符合保障性住房保障条件的伤病残退休军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、生育两孩及以上的家庭、计划生育特殊家庭、引进人才等，在同等条件下，可优先配租配售。轮候期限由住房城乡建设部门结合当地实际确定。

**第十二条** 配租型保障性住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 评估确定。

通过收购存量商品房用作配租型保障性住房的收购价格由项目实施主体与房地产开发企业依法依规协商确定，也可以由有评估资质的评估机构评估确定；通过收购存量商品房用作配售型的保障性住房收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润确

5

根据上述文件精神，收购的商品房所在小区为新建小区，未有房屋出租，无同小区同面积市场租金价格参考，因此本项目根据当地同地段、同品质、类似面积租房市场参考价的 90% 考虑，同时考虑全国房价行情公开信息显示零陵区平均房租为 13.55 元/平方米/月，本项目保守估计约 12 元/平方米/月。

根据《湖南省关于加快发展保障性租赁住房的通知》（湘建保〔2022〕2 号），保租房租金低于同地段同品质市场租金，实行动态调整，多地细则（邵阳年均涨幅约 3%-5%、新晃年均涨幅约 3%）明确年涨幅不超 5%。根据零陵区 2023 年 GDP 增速 5.1%、2024 年 GDP 增速 5.2% 年，保守预测未来出租单价每三年上涨 5%。该涨幅低于政策规定上限（保租房年涨  $\leq 5\%$ ）。

序号		小区位置	出租单价（元/平方米/月）	折扣单价（元/平方米/月）（按市场出租单价 90%考虑）
1	恒嘉天天向上	永州市零陵区阳明大道，近沙洲西路	14.29	12.86
2	鑫龙城上城	永州市零陵区荔枝东路，近沙洲西路	14.29	12.86
3	耀江豪庭	永州市零陵区荔枝东路南侧，近沙洲西路	14.14	12.72
4	鑫龙城上城	永州市零陵区荔枝东路，近沙洲西路	13.91	12.52





## 58同城·房产

永州房产网 > 永州整租房 > 零陵整租房 > 红星美凯龙整租房

### 恒嘉天天向上 2室2厅1卫

01-03

☆ 加入收藏 扫一扫



1400 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 2室2厅1卫 98 平

朝向楼层: 南 低层 / 21层

所在小区: 恒嘉天天向上(在租 15 套)

所属区域: 零陵 红星美凯龙

详细地址: 阳明大道 附近海康工作 查看地图

梦(个人)

已实名认证

用微信扫码打电话



在线聊

打电话

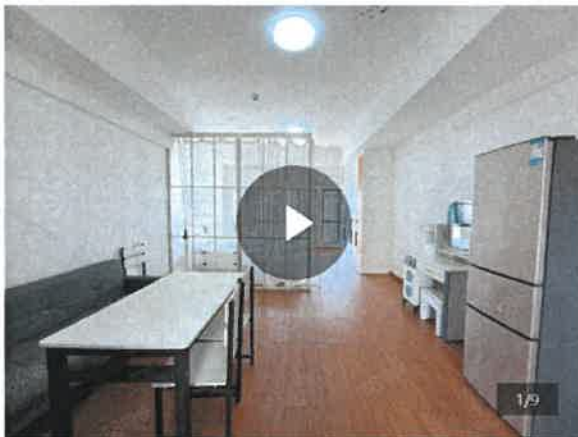
房源编码: 4308570906909702

## 58同城·房产

永州房产网 > 永州整租房 > 零陵整租房 > 红星美凯龙整租房

### 华天酒店旁 精装公寓一室一厅 家具家电齐全 免费停车

6小时前



800 元/月 押一付三

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 56 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 26层

所在小区: 鑫龙城上城(在租 51 套)

所属区域: 零陵 红星美凯龙

详细地址: 荔枝东路 附近海康工作 查看地图

在线聊

打电话

房源编码: 4378785470096389



永州安居客 > 永州租房 > 零陵租房 > 红星美凯龙租房 > 耀江豪庭 > 耀江豪庭租房

## 耀江豪庭电梯中层，精装修三室两厅，南北通透家具家电齐全拎包入住

1400元/月 3室2厅 99.00平方米 整租 南北



室内图片

### 房屋信息

房屋编码: 4326150695411725, 更新时间: 2025年11月18日

1400元/月 半年付

户型: 3室2厅1卫

面积: 99.00平方米

朝向: 南北

楼层: 中层(共27层)

装修: 精装修

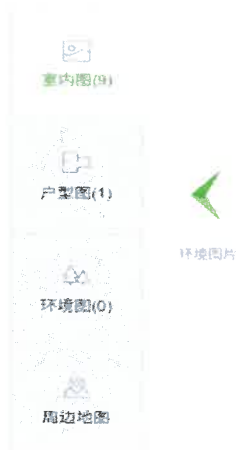
类型: 普通住宅

小区: 耀江豪庭 (零陵 红星美凯龙)

永州安居客 > 永州租房 > 零陵租房 > 红星美凯龙租房 > 鑫龙城上城 > 鑫龙城上城租房

## 城上城精装3室 带车位 115平 租金1600

1600元/月 3室2厅 115.00平方米 整租 南北



### 房屋信息

房屋编码: 4324743920069643, 更新时间: 2025年12月07日

1600元/月 付3个月

户型: 3室2厅2卫

面积: 115.00平方米

朝向: 南北

楼层: 高层(共27层)

装修: 精装修

类型: 普通住宅

小区: 鑫龙城上城 (零陵 红星美凯龙)

具体收益如下表:

租金	1600元/月
物业费	1.5元/月
水费	10元/月
电费	10元/月
燃气费	10元/月
宽带费	10元/月
其他费用	0元/月
合计	1730元/月



永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房收入测算表

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
一	保障性住房出租收入	7,830.99	30.84	185.03	194.28	194.28	203.99	203.99	214.19	214.19	224.90	224.90	236.14
	出租面积（元/平方米/月）		12.00	12.00	12.60	12.60	13.23	13.23	13.89	13.89	14.59	14.59	15.32
	出租面积（平方米）		12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00
二	合计	7,830.99	30.84	185.03	194.28	194.28	203.99	203.99	214.19	214.19	224.90	224.90	236.14

续上表：

序号	项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一	保障性住房出租收入	236.14	247.95	247.95	260.35	260.35	273.37	273.37	287.04	287.04	301.39
	出租面积（元/平方米/月）	15.32	16.08	16.08	16.89	16.89	17.73	17.73	18.62	18.62	19.55
	出租面积（平方米）	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00
二	合计	236.14	247.95	247.95	260.35	260.35	273.37	273.37	287.04	287.04	301.39

续上表:

序号	项目	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
一	保障性住房出租收入	301.39	316.46	316.46	332.28	332.28	348.89	348.89	366.34	366.34
	出租面积 (元/平方米/月)	19.55	20.52	20.52	21.55	21.55	22.63	22.63	23.76	23.76
	出租面积 (平方	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00	12,849.00
二	合计	301.39	316.46	316.46	332.28	332.28	348.89	348.89	366.34	366.34



### 三、项目现金流出预测

#### （一）项目成本测算依据

本项目的成本包括管理费用和相关税费等。

1. 管理费用：按运营收入的 1% 考虑；

2. 税费：

（1）根据财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），本项目出租收入按 5% 计算增值税。

（2）城市建设维护税，按应交增值税的 5% 计算。

（3）教育费附加，按应交增值税的 3% 计算。

（4）地方教育费附加，按应交增值税的 2% 计算。

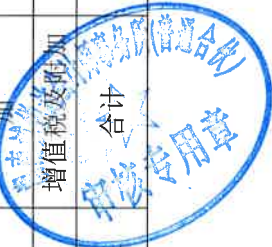
如下：

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房成本测算表

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	运营成本	78.31		0.31	1.85	1.94	1.94	2.04	2.04	2.14	2.14	2.25	2.25
	管理费用	78.31		0.31	1.85	1.94	1.94	2.04	2.04	2.14	2.14	2.25	2.25
二	增值税金及附加	410.19		1.62	9.69	10.18	10.18	10.69	10.69	11.22	11.22	11.78	11.78
	增值税及附加	410.19		1.62	9.69	10.18	10.18	10.69	10.69	11.22	11.22	11.78	11.78
三	合计	488.50		1.92	11.54	12.12	12.12	12.73	12.73	13.36	13.36	14.03	14.03

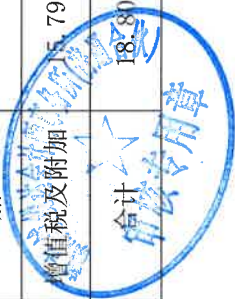
续上表：

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	运营成本	2.36	2.36	2.48	2.48	2.60	2.60	2.73	2.73	2.87	2.87
	管理费用	2.36	2.36	2.48	2.48	2.60	2.60	2.73	2.73	2.87	2.87
二	增值税金及附加	12.37	12.37	12.99	12.99	13.64	13.64	14.32	14.32	15.04	15.04
	增值税及附加	12.37	12.37	12.99	12.99	13.64	13.64	14.32	14.32	15.04	15.04
三	合计	14.73	14.73	15.47	15.47	16.24	16.24	17.05	17.05	17.91	17.91



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
一	运营成本	3.01	3.01	3.16	3.16	3.32	3.32	3.49	3.49	3.66	3.66
	管理费用	3.01	3.01	3.16	3.16	3.32	3.32	3.49	3.49	3.66	3.66
二	增值税金及附加	15.79	15.79	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19
	增值税及附加	15.79	15.79	16.58	16.58	17.41	17.41	18.28	18.28	19.19	19.19
三	合计	18.80	18.80	19.74	19.74	20.73	20.73	21.76	21.76	22.85	22.85



#### 四、项目净现金流预测

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房预期总收入 7,830.99 万元，预期总成本 488.50 万元，项目净收益 7,342.48 万元。

#### 五、还本付息的测算

永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房，已发行政府专项债券 0.00 万元；本次拟发行专项债券 3,200.00 万元，未来拟发行专项债券 0.00 万元，发行期限 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，预测利率为 2.81%，债券偿付方式为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。预计用于融资平衡的相关收益为 7,342.48 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。

经上述测算，在项目建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

#### 六、敏感性分析

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	1.11	1.24	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.24	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 1.11，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。

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，

本次评价的永州市零陵区收购存量商品房用作保障性住房在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理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。

## 七、使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）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本机构及执业注册会计师无关。





统一社会信用代码  
91430104MA4PAGWA0B

# 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 湖南诚悦达会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈英

出资额 贰佰万元整

成立日期 2017年12月15日

主要经营场所

湖南省长沙市岳麓区洋湖街道和顺路269号  
绿景新苑8栋401号

经营范围

许可项目: 注册会计师业务; 代理记账(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: 财务咨询; 税务服务; 信息咨询服务; 会议及展览服务; 工程造价咨询业务; 企业管理咨询; 社会稳定风险评估; 企业风险评估; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 业务培训(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2025年7月2日





# 会计师事务所 执业证书

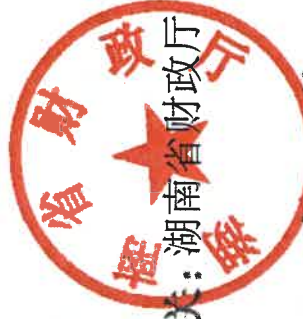


名称：湖南诚悦会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：陈英  
主任会计师：  
经营场所：长沙市岳麓区和顺路269号绿景欣苑8栋401房  
组织形式：普通合伙  
执业证书编号：43010096  
批准执业文号：湘财会函（2018）5号  
批准执业日期：2018年1月19日

## 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》。

此复印件与原件一致  
再复印无效



发证机关：湖南省财政厅

2018年1月19日



中华人民共和国财政部制



姓名	陈英
Sex	女
出生日期	1987-11-14
工作单位	湖南神信会计师事务所(普通合伙)
Working unit	湖南神信会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	430130219870411451
Identity card No.	430104105895



此复印件与原件一致  
再复印无效

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

湖南神信会计师事务所  
(普通合伙)  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2025年4月21日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

湖南神信会计师事务所  
(普通合伙)  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2025年4月21日  
y m d



陈英 430100070040

证书编号: 430100070040  
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: 2017 年 11 月 14 日  
Date of issuance y m d

2024年1月换证



此复印件与原件一致  
再复印无效

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.



吕萍 430200180008

证书编号: 430200180008  
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: 2005年 月 日  
Date of Issuance 2005 10 25

2018年3月换发新证

年 月 日  
/y /m /d

**东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目  
预期收益与融资自求平衡专项评价报告**

湘永专审〔2026〕第 76 号

审计机构：湖南永源会计师事务所(普通合伙)

# 湖南永源会计师事务所(普通合伙)

HunanYongyuanCertifiedPublicAccountants(GeneralPartnership)

---

## 东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

湘永专审〔2026〕第 76 号

东安县财政局：

我们接受委托，对东安县 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》。相关专项债券项目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证据的审核，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。

经专项审核，我们认为，在相关专项债券项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期净收益能够合理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。

总体评论结果如下：

## 一、项目基本情况

本次融资的专项债券项目总投资详见下表：

地域名称	项目名称	总投资
永州市东安县	东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	2,661.37

## 二、项目融资情况

项目融资情况详见下表：

项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	银行贷款	拟发行政府专项债券金额	
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	861.37		1,800.00	1,800.00

## 三、项目还本付息情况

### （一）地方政府专项债券发行计划

项目拟发行地方政府专项债券的发行计划如下：

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	财政资金	拟发行政府专项债券金额	
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	861.37	1,800.00	1,800.00

项目共计划申请政府专项债券资金 1,800.00 万元，项目本次申请发行政府专项债券 1,800.00 万元，发行年限为 30 年。本次发行根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，

预测利率为 2.81%。

## （二）地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况如下：

年度	期初本金余额	本期新增	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 5 月	0.00	1,800.00	0.00	1,800.00	0.00	0.00
2026 年 11 月	1,800.00		0.00	1,800.00	25.29	25.29
2027 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2028 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2029 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2030 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2031 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2032 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2033 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2034 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2035 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2036 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2037 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2038 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2039 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2040 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2041 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2042 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2043 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2044 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2045 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2046 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2047 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2048 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2049 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2050 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58



2051 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2052 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2053 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2054 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2055 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2056 年 5 月	1,800.00		1,800.00	0.00	25.29	1,825.29
合计		1,800.00	1,800.00		1,517.40	3,317.40

#### 四、项目可偿债收益及本息覆盖情况

本次融资涉及的专项债券项目可偿债收益及本息覆盖情况详见下表:

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
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	4,326.19	1,800.00	3,317.40	1.30

#### 五、专项债券发行计划

东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目拟发行地方政府专项债券融资 1,800.00 万元,项目本次申请发行政府专项债券 1,800.00 万元,发行年限为 30 年。本次发行根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,预测利率为 2.81%,还款方式为半年付息一次,到期一次还本并支付最后一次利息。

附件:项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



何凤书

中国注册会计师:



陈亮

二零二六年四月二十日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次测算的东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目的可偿债收益是根据具体项目的预期收入和相关运行付现成本测算的，相关的培训收入、人员工资及福利、维修费用、管理费用等主要参考当地实际和项目可行性研究报告的相关论证。

### 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无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、项目收入、项目成本、维修费用、管理费用等价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流量编制说明

#### (一)投资估算

本项目投资估算总额为 2661.37 万元，具体如下：

## 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	收购房源 费	运营管理 费	其他费 用	经济技术指标			合计
					单 位	数 量	指 标 (元/m²)	
1	徐福天誉	2470.36	0.00	0.00	m²	7058.16	3500	2470.36
2	徐福桃花源	191.01	0.00	0.00	m²	545.74	3500	191.01
合计		<b>2661.37</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>m²</b>	<b>7603.90</b>	<b>/</b>	<b>2661.37</b>

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

## (二) 资金筹措方案

资金筹措方案详见下表：

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		财政资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金额	其他融资	
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	2661.37	861.37	0.00	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30 年

## (三) 建设期资金使用计划

【东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目】总投资概算【2,661.37】万元，【2026 年】投入金额【2,661.37】万元，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目分年度投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2026 年	2027 年以及以后
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	2,661.37	0.00	2,661.37	0.00

其中，2026 年月度投资计划表见下表。

项目 2026 年月度投资进度计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入	1-4 月	5 月	• • •	12 月	合计
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	投资金额		61.37	2,600.00			2,661.37
	其中：专项债券金额			1,800.00			1,800.00

## (四) 项目经营性收入预测说明

## 1.项目收入预测依据

本项目主要收入来源为保障性住房出租收入。

### 1、保障性住房出租收入

本项目拟收购东安县存量商品房作为保障性住房出租，总收购建筑面积 25967.56 m<sup>2</sup>。

根据《湖南省公共租赁住房租金管理办法》(湘发改价费规〔2022〕745 号) 第五条“由政府投资筹集并运营管理的公共租赁住房租金实行政府定价”、第七条“具体标准由公共租赁住房的所有权人或其委托的运营管理机构确定,并报送同级发展改革部门和住房城乡建设部门审查同意后向社会公布实施。市场租金水平评估由住房城乡建设部门按有关规定组织评定或其委托第三方评估机构评估测算后组织认定,市场租金评估周期原则上不低于 3 年”。

根据市场调查,东安县城城区住房租赁价格在 30.00~37.50 元/m<sup>2</sup>·月之间。根据谨慎性原则,本项目保障性租赁住房出租单价按 23 元/m<sup>2</sup>·月计算。

目前保障性租赁住房仍是市场上的稀缺资源,往往供不应求。预计运营期第一年出租率为 70.00%,后续每年上涨 5%,增至 95%后不再增长。相关案例如下:

01-18



安选

58同城

1/11

**4500** 元/月 半年付 费用明细

租赁方式: 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 144 平 精装修

朝向楼层: 南 高层 / 28层

所在小区: 徐福天誉小区(在租 4套)

所属区域: 东安 东安城区

详细地址: 东安县 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

在线聊

打电话



东安县徐福天誉三室两厅两卫125平 全新家装  
新小区 品牌家具家电

价格方式: **3750元/月** 整租

房屋类型: 3室2厅2卫 125 平 精装修

朝向楼层: 南北 中层 / 26层

所在小区: 徐福天誉(在租4套)

所属区域: 东安县

详细地址: 徐福天誉 [附近高薪工作](#) [查看地图](#)

中介费: 半月租金

服务费: 0元

在线聊

打电话


3000元/月 | 2室2厅 | 80.00平方米 | 整租 新

室内图(6)

户型图(1)



环境图(0)

周边地图



李美凤

等级: ★★★★★

微信:  

得分: 98.2 | 94.0 | 60.0

房源 | 服务 | 评价

公司: 东安优家房产经纪有...

门店: 优家房产店

公司执照编号: 91431122MAK0BAGL0L

[微信扫码联系](#)

## 2.项目收入预测

东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目在债券存续期内预计总收入为 5,886.79 万元。具体收入测算情况如下:



东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
营业收入	5,886.79	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
保障性住房出租收入	5,886.79	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
出租面积（m <sup>2</sup> ）		7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90
出租单价（元/m <sup>2</sup> ×月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
保障性住房出租收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
出租面积（m <sup>2</sup> ）		7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90
出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

续上表：

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年

营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
保障性住房出租收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
出租面积（m <sup>2</sup> ）		7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90	7,603.90
出租单价（元/m <sup>2</sup> ·月）		23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

### 3. 项目预期成本预测

本项目主要成本包括人员工资及福利费、维修费用、管理及其他费、外购燃料动力费、税费，具体如下：

1. 工资及福利费：本项目工作人员定员 3 人。经查询永州市统计局官网，参照 2024 年度永州市城镇非私营单位在岗职工平均薪酬 8.07 万元/年，按本项目工作类型及谨慎性原则预测，暂定本项目工作人员平均年工资为 8.00 万元/年，每年增长 1%。



数据来源：宁远县统计局

### 2、维修费用

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。本项目考虑行业  
和项目特点，修理费参照同类工程的实际情况，按折旧费的 5%估算。

### 3、管理及其他费用

管理及其他费用暂按照收入的 3%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 2%计算。

### 5、税费

增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额。

其中：销项税额根据财税〔2018〕32 号文规定计算，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入·增值税税率。城市维护建设税根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》按 7%的税率计算。教育费附加按 5%计算。房产税税率按 12%计算。

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为 1,560.60 万元。具体如下：

东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期成本测算表

单位：万元

项目名称	合计	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
运营成本	1,560.60	35.78	37.07	38.36	39.13	39.38	39.63	39.88	40.14	40.39	40.65
人员工资及福利	813.49	24.00	24.24	24.48	24.73	24.97	25.22	25.48	25.73	25.99	26.25
外购燃料及动力费	114.08	2.94	3.36	3.78	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
维护维修费用	133.07	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
管理费用	171.12	4.41	5.04	5.67	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98
税费	304.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表：

项目名称	合计	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
运营成本	1,560.60	56.90	57.17	57.43	57.70	57.98	58.25	58.53	58.81	59.10	59.38
人员工资及福利	813.49	26.51	26.78	27.04	27.31	27.59	27.86	28.14	28.42	28.71	28.99
外购燃料及动力费	114.08	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
维护维修费用	133.07	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
管理费用	171.12	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98
税费	304.82	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99

续上表：

项目名称	合计	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
运营成本	1,560.60	59.67	59.97	60.26	60.56	60.86	61.17	61.48	61.79	62.10	41.07
人员工资及福利	813.49	29.28	29.58	29.87	30.17	30.47	30.78	31.09	31.40	31.71	10.68
外购燃料及动力费	114.08	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99	3.99
维护维修费用	133.07	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44	4.44
管理费用	171.12	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98	5.98
税费	304.82	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99	15.99

# 项目可偿债收益预测

根据上述预测的项目现金流入及项目现金流出，项目可偿债收益详见下表：

项目现金流预测表

单位：万元

项目名称	合计	建设期	运营期									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
现金流入	8,548.16	2,661.37	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
资本金	861.37	861.37	0.00	0.00	0.00							
债券资金	1,800.00	1,800.00	0.00	0.00	0.00							
营业收入	5,886.79	0.00	146.91	167.89	188.88	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
回收固定资产 余值	0.00											
流动资金回收	0.00											
现金流出	7,473.01	2,661.37	86.36	87.65	88.94	89.71	89.96	90.21	90.46	90.72	90.97	91.23
建设投资	2,636.08	2,636.08	0.00	0.00	0.00							
运营成本	1,519.53	0.00	35.78	37.07	38.36	39.13	39.38	39.63	39.88	40.14	40.39	40.65
债券利息支出	1,517.40	25.29	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58
债券本金偿还	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,075.14	0.00	60.55	80.24	99.94	109.66	109.42	109.17	108.91	108.66	108.40	108.14
累计净现金流量		0.00	60.55	140.79	240.73	350.39	459.81	568.97	677.89	786.54	894.95	1,003.09



续上表:

项目名称	合计	运营期									
		2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	8,548.16	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
资本金	861.37										
债券资金	1,800.00										
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
回收固定资产余 值	0.00										
流动资金回收	0.00										
现金流出	7,473.01	107.48	107.75	108.01	108.28	108.56	108.83	109.11	109.39	109.68	109.96
建设投资	2,636.08										
运营成本	1,519.53	56.90	57.17	57.43	57.70	57.98	58.25	58.53	58.81	59.10	59.38
债券利息支出	1,517.40	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58
债券本金偿还	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净现金流量	1,075.14	91.89	91.63	91.36	91.09	90.82	90.54	90.26	89.98	89.70	89.41
累计净现金流量		1,094.98	1,186.61	1,277.97	1,369.06	1,459.88	1,550.42	1,640.68	1,730.66	1,820.36	1,909.77

续上表:

项目名称	合计	运营期									
		2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
现金流入	8,548.16	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37
资本金	861.37										
债券资金	1,800.00										
营业收入	5,886.79	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37	199.37

回收固定资产余值	0.00										
流动资金回收	0.00										
<b>现金流出</b>	<b>7,473.01</b>	<b>110.25</b>	<b>110.55</b>	<b>110.84</b>	<b>111.14</b>	<b>111.44</b>	<b>111.75</b>	<b>112.06</b>	<b>112.37</b>	<b>112.68</b>	<b>1,825.29</b>
建设投资	2,636.08										
运营成本	1,519.53	59.67	59.97	60.26	60.56	60.86	61.17	61.48	61.79	62.10	0.00
债券利息支出	1,517.40	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	50.58	25.29
债券本金偿还	1,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,800.00
净现金流量	1,075.14	89.12	88.83	88.53	88.23	87.93	87.63	87.32	87.01	86.69	-1,625.92
累计净现金流量		1,998.89	2,087.72	2,176.25	2,264.48	2,352.41	2,440.04	2,527.36	2,614.37	2,701.06	1,075.14

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。

## （七）还本付息的测算

### 1.拟发行地方政府专项债券情况

项目拟发行专项债券融资 1,800.00 万元，其中：本次债券发行金额 1,800.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

项目名称	拟发行金额	本次发行金额	债券期限	发行利率
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	1,800.00	1,800.00	30 年	2.81%

### 2.地方政府专项债券还本付息测算

项目发行地方政府专项债券融资应付本息情况预测如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	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 5 月	0.00	1,800.00	0.00	1,800.00	0.00	0.00
2026 年 11 月	1,800.00		0.00	1,800.00	25.29	25.29
2027 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2028 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2029 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2030 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2031 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2032 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2033 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2034 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2035 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2036 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2037 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2038 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2039 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58

2040 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2041 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2042 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2043 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2044 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2045 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2046 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2047 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2048 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2049 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2050 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2051 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2052 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2053 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2054 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2055 年	1,800.00		0.00	1,800.00	50.58	50.58
2056 年 5 月	1,800.00		1,800.00	0.00	25.29	1,825.29
合计		1,800.00	1,800.00		1,517.40	3,317.40

### （八）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于培训收入，其项目融资平衡情况如下表：

单位：万元

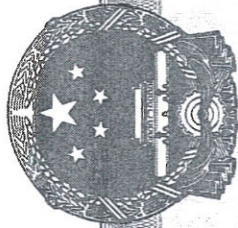
项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
东安县 2026 年收购存量商品房用作保障性住房项目	4,326.19	1,800.00	3,317.40	1.30

### （九）敏感性分析

项目净收益、融资成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的净收益下降 10%的情况下或当整个项目融资成本上升 10%情况下，分析结果详见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.17	1.30	1.43
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.45	1.30	1.19

综上所述，在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目在考虑敏感性分析后，预期项目净收益能够合理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。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91431202MA4T18C8X5



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



名称 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 向同书

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：税务服务；财务咨询；资产评估；工程造价咨询业务；财政资金项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估（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）

出资额 贰佰万元整

成立日期 2020年12月28日

复制件与原件一致  
主要经营场所  
湖南永源会计师事务所（普通合伙）  
长沙市鹤城区迎丰东路顺天国际15



登记机关

2023 年9 月5 日





# 会计 师 执 业 证 书

名 称： 湖南永源会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人： 向同书

主任会计师：

经 营 场 所： 湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15栋1102号

组 织 形 式： 普通合伙

执业证书编号： 43120011

批准执业文号： 湘财会[2021]11号

批准执业日期： 2021年5月21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、再次复印无效。
- 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》。

复印件与原件一致，再次复印无效  
出租、出借、再次复印无效  
湖南永源会计师事务所（普通合伙）



2023年9月14日

中华人民共和国财政部制







向同书 431500030002

证书编号:  
No. of Certificate

431500030002

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1995 年 11 月 01 日  
2011 年 5 月 25 日 换发

复印件与原件一致, 再次复印无效  
湖南永源会计师事务所(普通合伙)

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

湖南永源会计师事务所  
有限责任公司

433021196201150016



# 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

湖南龙向德会计师事务所 事务所  
(普通合伙) CPAs

(普通合伙)



同意调入

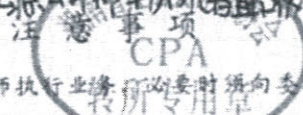
Agree the holder to be transferred to

湖南金太会计师事务所 事务所  
(普通合伙) CPAs

(普通合伙)



同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2011.12.15  
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2011.12.15



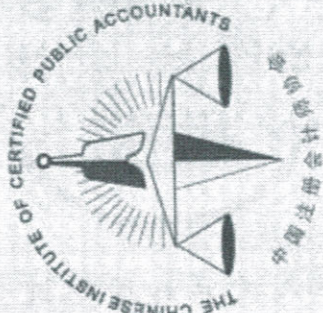
- 一、注册会计师执行业务时, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

## NOTES

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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.







复印件与原件一致，再次复印无效  
湖南永源会计师事务所（普通合伙）

姓名 陈春香  
Full name 陈春香  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1958-01-12  
Date of birth 1958-01-12  
工作单位 湖南鼎新会计师事务所  
Working unit 湖南鼎新会计师事务所  
身份证号码 433002195801120423  
Identity card No. 433002195801120423



## 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: 431500040003  
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: 1999 年 09 月 01 日  
Date of Issuance

2011年3月17日换发新证

