

郴州市永兴县 2026 年专项债券  
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目  
预期收益与融资平衡  
专项评价报告

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

二零二六年四月一十八日



**郴州市永兴县 2026 年专项债券**

**永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收**

**益与融资平衡**

**专项评价报告**

鹏盛湘审咨字【2026】第 025 号

郴州市永兴县财政局：

我们接受委托，对永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目预期收益与融资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》。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，我们没有注意到我们认为的这些假设没有为预测提供合理基础。我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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，本次评价的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁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平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目总投资估算详见下表：

单位：万元

序号	地区	项目名称	项目总投资
1	永兴县	永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	13,973.95
合计			13,973.95

二、项目融资情况

本次拟发行的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目融资情况详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	发行地方政府专项债券金额	其他融资		
1	永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	5,773.95	8,200.00	-	8,200.00	30 年
合计		5,773.95	8,200.00	-	8,200.00	-

三、项目可偿债收益及本息覆盖情况

根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2026 年 3 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 30 年期专项债券的测算利率为 2.81%。

本次拟发行的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目专项债券的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

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

永兴县收购存量商品房用作 保障性租赁住房项目	20,305.90	8,200.00	15,112.60	1.34
---------------------------	-----------	----------	-----------	------

#### 四、专项债券发行计划

本次评价的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目本次共计拟发行地方政府专项债券融资 8,200.00 万元，其中：30 年期债券发行 8,200.00 万元，预测利率为 2.81%，还款方式为半年付息一次，到期一次还本。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·长沙

二零二六年四月一十八日

# 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

本次测算的永兴县收购存量商品房用作保障性租赁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，相关产品（服务）的数量、收费标准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、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）永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目收益及现金流量编制说明

### 1. 投资估算

项目投资估算详见下表：

单位：万元

项目名称	总投资
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	13,973.95

### 2. 项目融资情况

项目融资情况详见下表：

单位：万元

项目名称	资金来源		本次申请发行政府专项债券金额
	资本金	拟发行政府专项债券金额	
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	5,773.95	8,200.00	8,200.00

### 3. 项目经营性收入预测说明

本项目收入来源是保障性住房出租收入、停车位收入、充电桩收入。

#### (1) 保障性住房出租收入



项目主要是为收购已建成存量商品房用作保障性租赁住房，共建设 336 套保障性住房，建筑面积为 39156.84 平方米。

本项目参考收购商品房同小区沙子江安置小区和裕泰名都小区住房市场租金水平在 15.70 元/月/m<sup>2</sup>~22.00 元/月/m<sup>2</sup>之间。基于谨慎性原则，本项目保障性住房租赁价格取 15.00 元/月/m<sup>2</sup>。考虑通货膨胀及物价上涨因素，每 3 年租金上涨 3%。

序号	地址	安置小区租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	来源
1	永兴县-沙子江安置小区	16.03	

2	永兴县 -沙子江安置小区	16.03	
3	永兴县 -沙子江安置小区	16.02	
4	永兴县 -裕泰名都	16.03	



5	永兴县 -裕泰 名都	15.70	
6	永兴县 -裕泰 名都	22.00	

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

按照谨慎性原则，本项目运营期出租率第一年按80%，第二年按85%，第三年及以后按90%计算。

## 《湖南省公共租赁住房分配和运营管理办法》

湖南省人民政府门户网站 www.hunan.gov.cn

发布时间: 2021-10-12 17:33

[字体: 大 中 小]

### 第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房管理,根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部令第11号)、《住房和城乡建设部财政部国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》(建保〔2010〕178号)、《住房和城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保〔2014〕91号)等有关规定,结合我省实际,制定本办法。

第二条 全省行政区域内城市和乡镇(以下简称城镇)公共租赁住房的分配、使用、退出和管理,适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房,是指限定建设标准和租金价格,面向符合规定条件的城镇低收入、中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租,具有社会保障性质的住房。包括历年建设的廉租住房和公共租赁住房。

第四条 市州、县市区人民政府对本行政区域内公共租赁住房管理工作负总责。市州、县市区人民政府应建立健全住房保障管理体制,明确工作人员,落实工作经费。

第五条 省住房和城乡建设厅负责全省公共租赁住房管理工作的指导和监督。

市州、县市区住房和城乡建设行政主管部门负责本行政区域内公共租赁住房管理工作,其所属实施机构承担公共租赁住房管理的具体工作。各类园区应当建立健全住房保障管理工作机制。

省、市州、县市区人民政府发改、监察、财政、国土资源、人力资源社会保障、民政、公安、税务、住房公积金、工商等部门根据各自职责,负责公共租赁住房管理相关工作。

街道办事处、镇(乡)人民政府应当明确工作人员,负责公共租赁住房申请的受理和初审等工作。

第六条 公共租赁住房管理工作纳入保障性安居工程年度考核。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。

第七条 鼓励市州、县市区人民政府采取购买服务或政府和社会资本合作(PPP)模式,将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会企业

### (2) 停车场收入

本项目回购已建成存量商品房用作保障性租赁住房,其中附带停车位 230 个,收入可用于本项目还本付息。参考永兴县本地及附近区域小区对内停车位出租价格,单个停车位租赁价格范围为 200.00~400.00 元/个/月之间,基于谨慎性原则,本项目内部停车位按 190.00 元/个/月收费。考虑通货膨胀及物价上涨因素,每 3 年租金上涨 3%。

### 关于回购商品房附带停车位的说明

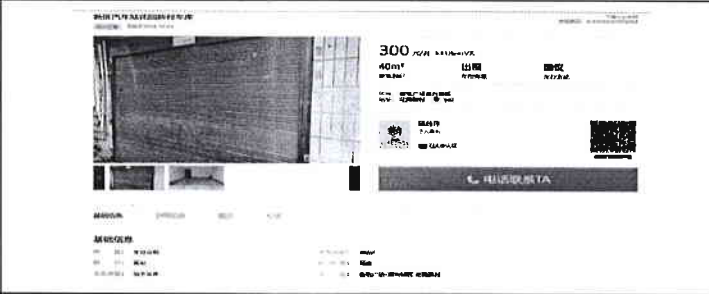


我单位回购永兴县裕泰铭都三期 10 号、20 号栋和永兴县沙子江小区 336 套商品房用于保障性住房,其中附带停车位 230 个,7KW 充电桩 20 个,停车位和充电桩取得的收入全部用于本项目还本付息。

永兴县住房保障服务中心

2025 年 4 月

### 项目周边停车位收费

小区	价格(元/月/个)	案例截图
----	-----------	------

资兴市-花园新村	300.00	
永兴县-嘉美花园小区	200.00	
永兴县	400.00	

参考中国停车产业《深度聚焦|万亿停车市场亟待金融活水，共探资产盘活新路径》相关数据，“全国机动车保有量已超4.4亿辆，汽车超3.45亿辆，新能源汽车增长尤为迅猛。百万级汽车保有量城市已近百个。然而，车位供给严重滞后，大中城市车位配比（约1:0.5-0.8）远低于发达国家（约1:1.3）”，我国汽车保有量持续增长，而停车位供给缺口巨大，多数城市存在“一位难求”现象。永兴县各小区也出现同样“停车难、停车乱”等现象。

此前，县委第三巡察组巡察县住建局时，龙山豪庭小区居民反映，该小区一直未能成立业主委员会，物业服务不到位，公共设施无人维护，停车难、停车乱，严重影响居民的生活质量。

来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/f0f4WLFWLd1leJEBqXTcjQ>

来源: <https://mp.weixin.qq.com/s/Lh6RtT1XMsB9OwWrE4zS0O>

### (3) 充电桩收入

本项目回购已建成存量商品房用作保障性租赁住房，其中附带 7.00kw 充电桩 20 个，收入可用于本项目还本付息。参考下表项目周边充电桩服务费收费标准，结合相关政策规定，基于谨慎性原则，本项目服务费收费标准按 0.80 元/kwh。电费按实际结算上缴国家电网，不计入本次项目的收入和成本。

11



2	国家电网汽车充电站(湖南京港澳高速永兴服务区充电站广东方向)	0.8		
3	驴充充汽车充电站(艺龙君都酒店郴州永兴店)	0.8		

本项目充电桩种类为直流充电桩，根据 2024 年《中国主要城市充电基础设施监测报告》，直流公用桩平均桩数利用率为 66.5%，平均时间利用率为 13.1%。

服务效能指标	直流公用桩	交流公用桩
平均时间利用率	13.1%	6.7%
平均桩数利用率	66.5%	28.3%
平均周转率	4.1	0.6
平均充电时长（分钟）	46.9	158.5

根据目前电动汽车推广普及速度，依照谨慎性原则，运营期内平均桩数利用率

第一年按 40%，年增长率保守按 6%计，2029 年及后续运营期间充电桩平均桩数利用率保持在 58%不变。运营期间充电桩时间利用率保持在 13%不变，全年计取 350 天；结合充电桩的实际使用寿命年限（15 年），该项收入计算至 2041 年 8 月截止。

（运营期充电桩年度收入=充电桩数量×桩数利用率×充电桩时间利用率×一日时长 24h×充电服务费×充电桩功率×天数）

根据上述项目收入预测对本项目在本次债券存续期内的整体收入情况进行测算如下：

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
保障性住房出租收入	187.95	599.10	634.34	653.37
停车位收入	12.24	39.33	41.95	43.21
充电桩收入	1.63	5.63	6.36	7.09
小计	<b>201.82</b>	<b>644.06</b>	<b>682.65</b>	<b>703.67</b>

类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
保障性住房出租收入	653.37	653.37	672.97	672.97
停车位收入	43.21	43.21	44.51	44.51
充电桩收入	7.09	7.09	7.09	7.09
小计	<b>703.67</b>	<b>703.67</b>	<b>724.57</b>	<b>724.57</b>

类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
保障性住房出租收入	672.97	693.16	693.16	693.16
停车位收入	44.51	45.85	45.85	45.85
充电桩收入	7.09	7.09	7.09	7.09
小计	<b>724.57</b>	<b>746.10</b>	<b>746.10</b>	<b>746.10</b>

类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
保障性住房出租收入	713.95	713.95	713.95	735.37
停车位收入	47.23	47.23	47.23	48.65
充电桩收入	7.09	7.09	7.09	4.73
小计	<b>768.27</b>	<b>768.27</b>	<b>768.27</b>	<b>788.75</b>

类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
保障性住房出租收入	735.37	735.37	757.43	757.43
停车位收入	48.65	48.65	50.11	50.11
充电桩收入	-	-	-	-
小计	784.02	784.02	807.54	807.54

类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
保障性住房出租收入	757.43	780.15	780.15	780.15
停车位收入	50.11	51.61	51.61	51.61
充电桩收入	-	-	-	-
小计	807.54	831.76	831.76	831.76

类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
保障性住房出租收入	803.55	803.55	803.55	827.66
停车位收入	53.16	53.16	53.16	54.75
充电桩收入	-	-	-	-
小计	856.71	856.71	856.71	882.41

类别	2054 年	2055 年	2056 年	合计
保障性住房出租收入	827.66	827.66	355.20	21,689.42
停车位收入	54.75	54.75	23.50	1,434.26
充电桩收入	-	-	-	103.43
小计	882.41	882.41	378.70	23,227.11

#### 4. 项目成本及费用预测说明

本项目总成本费用包括：工资及福利费、维修费用、管理费用、税金及附加。

##### (1) 工资及福利费

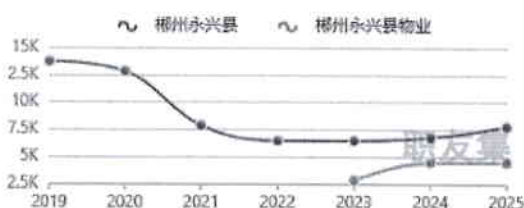


本项目预计配备职工人员 5 人，根据职友集最新统计数据，2024 年永兴县物业工作人员平均工资 4500 元/月，即 5.40 万元/年，基于谨慎性原则，本项目员工的工资及福利费用按人均 5.80 万元/年计算，收费每三年上涨 3%。

### 历年招聘工资变化趋势



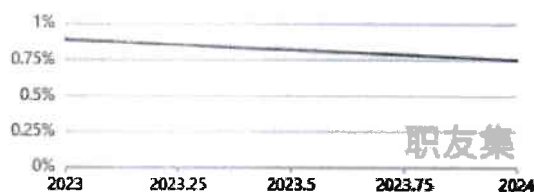
历年工资变化



说明：郴州永兴县物业近年就业工资怎么样？2025年郴州永兴县物业平均工资 ¥4.5K，与2024年持平，对比郴州永

### 就业前景 (历年职位需求变化)

历年招聘职位量占比



说明：郴州永兴县物业发展前景怎么样？有前途吗？好找工作吗？曲线越向上代表市场需求量越大，就业情况相对较好。数据由各地招聘网站统计而来，仅检索职位名称。

### (2) 维修费用

参考《建设项目经济评价方法参数》，固定资产修理费系指项目全部固定资产的修理费，结合项目实际情况，本项目维修维护费按照总投资的 1% 估算。

### (3) 管理费用

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》的文件要求，管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，结合项目实际情况，本项目的管理费用按运营收入的 1% 计取。

### (4) 税金及附加

1) 根据财政部、税务总局和住建部联合发布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；

2) 依据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）停车位收入的增值税税率按 9% 计；充电

桩收入增值税税率按 13%计。城市维护税：取增值税的 5%；教育费附加：取增值税的 3%；地方教育费附加：取增值税的 2%；

3) 根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号），保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

4) 根据财政部、税务总局和住建部联合发布的《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》，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。



据测算，本次债券存续期内总支出为 2,921.21 万元。

单位：万元

类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
工资及福利费	9.67	29.00	29.00	29.87
维修费用	4.66	13.97	13.97	13.97
管理费用	2.02	6.44	6.83	7.04
税金及附加	11.16	35.66	37.85	39.05
小计	27.51	85.07	87.65	89.93

类别	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
工资及福利费	29.87	29.87	30.77	30.77
维修费用	13.97	13.97	13.97	13.97
管理费用	7.04	7.04	7.25	7.25
税金及附加	39.05	39.05	40.18	40.18
小计	89.93	89.93	92.17	92.17

类别	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资及福利费	30.77	31.69	31.69	31.69
维修费用	13.97	13.97	13.97	13.97
管理费用	7.25	7.46	7.46	7.46
税金及附加	40.18	41.37	41.37	41.37
小计	92.17	94.49	94.49	94.49

类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
工资及福利费	32.64	32.64	32.64	33.62
维修费用	13.97	13.97	13.97	13.97
管理费用	7.68	7.68	7.68	7.89
税金及附加	42.58	42.58	42.58	43.54
小计	96.87	96.87	96.87	99.02

类别	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
工资及福利费	33.62	33.62	34.63	34.63
维修费用	13.97	13.97	13.97	13.97
管理费用	7.84	7.84	8.08	8.08
税金及附加	42.93	42.93	44.22	44.22
小计	<b>98.36</b>	<b>98.36</b>	<b>100.90</b>	<b>100.90</b>

类别	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
工资及福利费	34.63	35.67	35.67	35.67
维修费用	13.97	13.97	13.97	13.97
管理费用	8.08	8.32	8.32	8.32
税金及附加	44.22	45.56	45.56	45.56
小计	<b>100.90</b>	<b>103.52</b>	<b>103.52</b>	<b>103.52</b>

类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年
工资及福利费	36.74	36.74	36.74	37.84
维修费用	13.97	13.97	13.97	13.97
管理费用	8.57	8.57	8.57	8.82
税金及附加	46.92	46.92	46.92	48.33
小计	<b>106.20</b>	<b>106.20</b>	<b>106.20</b>	<b>108.96</b>

类别	2054 年	2055 年	2056 年	合计
工资及福利费	37.84	37.84	15.77	<b>993.85</b>
维修费用	13.97	13.97	5.82	<b>415.61</b>
管理费用	8.82	8.82	3.79	<b>232.31</b>
税金及附加	48.33	48.33	20.74	<b>1,279.44</b>
小计	<b>108.96</b>	<b>108.96</b>	<b>46.12</b>	<b>2,921.21</b>

## 5. 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：

单位：万元

年份	经营现金流入	经营现金流出	项目可偿债收益
2026 年	201.82	27.51	174.31
2027 年	644.06	85.07	558.99
2028 年	682.65	87.65	595.00
2029 年	703.67	89.93	613.74
2030 年	703.67	89.93	613.74
2031 年	703.67	89.93	613.74
2032 年	724.57	92.17	632.40
2033 年	724.57	92.17	632.40
2034 年	724.57	92.17	632.40
2035 年	746.10	94.49	651.61
2036 年	746.10	94.49	651.61
2037 年	746.10	94.49	651.61
2038 年	768.27	96.87	671.40
2039 年	768.27	96.87	671.40
2040 年	768.27	96.87	671.40
2041 年	788.75	99.02	689.73
2042 年	784.02	98.36	685.66
2043 年	784.02	98.36	685.66
2044 年	807.54	100.90	706.64
2045 年	807.54	100.90	706.64
2046 年	807.54	100.90	706.64
2047 年	831.76	103.52	728.24
2048 年	831.76	103.52	728.24
2049 年	831.76	103.52	728.24
2050 年	856.71	106.20	750.51
2051 年	856.71	106.20	750.51
2052 年	856.71	106.20	750.51
2053 年	882.41	108.96	773.45
2054 年	882.41	108.96	773.45
2055 年	882.41	108.96	773.45

2056 年	378.70	46.12	332.58
合计	23,227.11	2,921.21	20,305.90

## 6. 还本付息的测算

### (1) 拟发行地方政府专项债券情况

本项目申请发行政府专项债券资金 8,200.00 万元，，本次申请发行专项债券 8,200.00 万元。发行专项债券融资情况如下表：

单位：万元

发行时间	发行金额	债券期限	发行利率
2026 年 5 月	8,200.00	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如下：

单位：万元

项目	年份	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
永 兴 县 收 购 存 量 商 品 房 用 作 保 障 性 租 赁	2026 年 5 月	-	8,200.00	-	8,200.00		-
	2026 年 11 月	8,200.00		-	8,200.00	115.21	115.21
	2027 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2028 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2029 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2030 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2031 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2032 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2033 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2034 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2035 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2036 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2037 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2038 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2039 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2040 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2041 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42



住房项目还本付息情况表	2042 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2043 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2044 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2045 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2046 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2047 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2048 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2049 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2050 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2051 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2052 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2053 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2054 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2055 年	8,200.00	-	-	8,200.00	230.42	230.42
	2056 年 5 月	8,200.00	-	8,200.00	-	115.21	8,315.21
	合计	-	8,200.00	8,200.00	-	6,912.60	15,112.60

## 7. 本息覆盖倍数

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
永兴县收购存量商品房用作保障性租赁住房项目	20,305.90	8,200.00	15,112.60	1.34

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析（成本保持不变）			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.19	1.34	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.32

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平衡。



# 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)

副本编号: 1-1

名称 鹏盛会计师事务所(普通合伙)湖南分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

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: 社会稳定风险评估; 信息咨询、管理服务; 物业服务评估; 咨询策划服务; 企业管理; 企业管理咨询; 财务咨询; 财务资金项目预算绩效评价服务; 社会经济咨询服务; 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)

负责人 陈安国

成立日期 2018年12月24日

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





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





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名	陈安国		
Sex	男	出生日期	1969-03-16
Working unit	深圳鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所		
Identity card No.	432801196903161032		





此复印件与原件一致  
再次复印无效



陈安国 430900020004

证书编号: 430900020004  
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 02 月 01 日  
Date of Issuance

2019.11.11 续发新证

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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







事务所名称变更为 鹏泰会计师事务所(普通合伙)

2020.7.7

(变更)

湖南分所

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  
/y /m /d

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  
/y /m /d

12



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  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

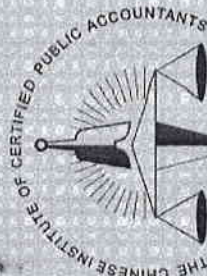
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

13







中国注册会计师协会

羊春兰

姓名	Full name	羊春兰
性别	Sex	女
出生日期	Date of birth	1972-02-28
工作单位	Working unit	湖南恒业腾飞会计师事务所有限公司
身份证号	Identity card No.	430304197202282282



羊春兰 430500060010

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: 430500060010  
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: 2019 07 24 日  
Date of Issuance





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.



2022年度

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

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

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2022年12月29日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2022年12月29日

12

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

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 /y 月 /m 日 /d

13