

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于
2026 年湖南省政府专项债券（十期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
鹏盛（湘）专审字（2026）第 00035 号

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。
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，
报告编码：湘26YU90RNTL



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所关于

2026 年湖南省政府专项债券（十期）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

鹏盛（湘）专审字（2026）第 00035 号

我们接受委托，对 2026 年湖南省政府专项债券（十期）以下简称（“本期债券”）相关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，我们以为，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 2026 年湖南省政府专项债券（十期）建设项目，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、项目概述

本次申请发行益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目的基本情况如下：

（一）债券名称：2026 年湖南省政府专项债券（十期）。

（二）债券发行规模：总规模 6,000.00 万元，本次发行 6,000.00 万元。

（三）付息方式：每半年支付利息，到期偿还本金。

（四）融资利率：根据目前市场行情谨慎考虑，本期政府专项债券的预测利率按照 2026 年 3 月份 30 年期国债收益率上浮 20%，即 2.81%进行测算。

（五）本次 2026 年湖南省政府专项债券（十期）包含 1 个项目，明细如下：



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名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	4,839.00	6,000.00		6,000.00	2026 年湖南省政府专项债券（十期）	30 年
	合计	4,839.00	6,000.00		6,000.00		

1、应付本息情况

（1）益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目计划总融资金额 6,000.00 万元，本次申请 6,000.00 万元，假设本次发行金额融资利率 2.81%，该项目本次发行 6,000.00 万元，期限 30 年，每半年支付利息，第 30 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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
益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	2026 年 5 月		6,000.00		6,000.00		-
	2026 年 11 月	6,000.00			6,000.00	84.30	84.30
	2027 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2028 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2029 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2030 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2031 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2032 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2033 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2034 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2035 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2036 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2037 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2038 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60



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
	2039 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2040 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2041 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2042 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2043 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2044 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2045 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2046 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2047 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2048 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2049 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2050 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2051 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2052 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2053 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2054 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2055 年	6,000.00			6,000.00	168.60	168.60
	2056 年 5 月	6,000.00		6,000.00	6,000.00	84.30	6,084.30
	合计		6,000.00	6,000.00		5,058.00	11,058.00

2、项目融资期间产生的现金净流入

项目收益则以各项目预测完工后对外服务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

项目	项目收益
益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	14,559.26

3、预测项目收益在融资期限内偿还本金和利息情况

项目整体本息覆盖倍数为 1.32。具体预测计算见下表。



(1) 项目整体本息覆盖倍数计算表:

单位: 万元

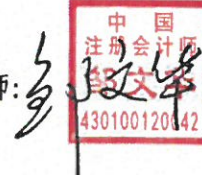
项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目	14,559.26	6,000.00	11,058.00	1.32

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

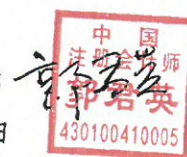


中国注册会计师:



中国注册会计师:

2026 年 4 月 17 日



附件:

项目收益及现金流预测说明

一、项目概述

(一) 项目基本情况

本项目总投资为 10,839.00 万元, 首批计划收购配套成熟、价格合理、位置合适的盛益幸福家园 200 套、益阳客天下 66 套共计 266 套, 收购总面积 25,745.44 m², 主要转化为配租型保障性住房。

(二) 收购主体

机构名称: 益阳市凯达建设开发有限公司

统一社会信用代码: 91430900058019986U

机构地址: 益阳市赫山区龙岭工业园天子坟村

(三) 融资计划

此项目计划总融资 6,000.00 万元, 本期拟融资金额 6,000.00 万元, 融资期限 30 年, 每半年度支付利息, 到期还本并支付最后一次利息。

二、项目收入预测

1、益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目

单位: 万元

收入类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
保障房配租收入	101.33	289.53	405.34	531.57	590.64	590.64
停车收入	21.77	45.41	52.98	60.54	60.54	60.54
合计	123.11	334.94	458.31	592.12	651.18	651.18
收入类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
保障房配租收入	602.45	602.45	602.45	614.50	614.50	614.50
停车收入	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
合计	662.99	662.99	662.99	675.04	675.04	675.04
收入类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
保障房配租收入	626.79	626.79	626.79	639.33	639.33	639.33



停车收入	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
合计	687.33	687.33	687.33	699.87	699.87	699.87
收入类别	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
保障房配租收入	652.11	652.11	652.11	665.15	665.15	665.15
停车收入	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
合计	712.66	712.66	712.66	725.70	725.70	725.70
收入类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
保障房配租收入	678.46	678.46	678.46	692.03	692.03	692.03
停车收入	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54	60.54
合计	739.00	739.00	739.00	752.57	752.57	752.57
收入类别	2056 年 1-5 月	合计				
保障房配租收入	294.11	18,315.61				
停车收入	24.88	1,779.70				
合计	318.99	20,095.31				

①依上表预测，债券存续期 30 年期间，益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目取得运营收入 20,095.31 万元。

②益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目收入预测评价

根据项目可行性研究报告，该项目经营收入主要包括：保障房配租收入。

A、保障房配租收入

本项目改造后综合配套用房当年可出租面积为 25,745.44 m²，年租金为 228.29 元/m²，租金价格每三年上涨 2%，计算期内，出租率按照第一年 30%、第二年 50%、第三年 70%、第四年 90%，第五年起按照 100%计算。

经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据系存在合理依据的预测数据。

三、项目资金支出预测

1、益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目预计总投资为 10,839.00 万元。

2、益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目运营期间项目支出 5,536.05 万元。



单位：万元

成本类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
营业成本	50.26	88.02	89.87	91.88	92.77	94.43
税费	14.77	40.19	55.00	71.05	78.14	78.14
其他支出	1.23	3.35	4.58	5.92	6.51	6.51
合计	66.26	131.56	149.46	168.85	177.42	179.08
成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业成本	94.60	94.60	94.60	94.79	96.48	96.48
税费	79.56	79.56	79.56	81.01	81.01	81.01
其他支出	6.63	6.63	6.63	6.75	6.75	6.75
合计	180.79	180.79	180.79	182.55	184.24	184.24
成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
营业成本	96.66	96.66	96.66	98.58	98.58	98.58
税费	82.48	82.48	82.48	83.98	83.98	83.98
其他支出	6.87	6.87	6.87	7.00	7.00	7.00
合计	186.02	186.02	186.02	189.56	189.56	189.56
成本类别	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
营业成本	98.77	98.77	100.53	100.73	100.73	100.73
税费	85.52	85.52	85.52	87.08	87.08	87.08
其他支出	7.13	7.13	7.13	7.26	7.26	7.26
合计	191.42	191.42	193.18	195.06	195.06	195.06
成本类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
营业成本	100.93	102.72	102.72	102.93	102.93	102.93
税费	88.68	88.68	88.68	90.31	90.31	90.31
其他支出	7.39	7.39	7.39	7.53	7.53	7.53
合计	197.00	198.79	198.79	200.76	200.76	200.76
成本类别	2056 年 1-5 月	合 计				
营业成本	43.73	2,923.66				
税费	38.28	2,411.43				
其他支出	3.19	200.95				
合计	85.20	5,536.05				



3、项目运营期间营业成本。

①项目运营期间营业成本主要为职工薪酬、维修费用,预测如下:

单位: 万元

成本类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
职工薪酬	48.42	83.00	83.00	83.00	83.00	84.66
维修费用	1.85	5.02	6.87	8.88	9.77	9.77
合计	50.26	88.02	89.87	91.88	92.77	94.43
成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
职工薪酬	84.66	84.66	84.66	84.66	86.35	86.35
维修费用	9.94	9.94	9.94	10.13	10.13	10.13
合计	94.60	94.60	94.60	94.79	96.48	96.48
成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
职工薪酬	86.35	86.35	86.35	88.08	88.08	88.08
维修费用	10.31	10.31	10.31	10.50	10.50	10.50
合计	96.66	96.66	96.66	98.58	98.58	98.58
成本类别	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
职工薪酬	88.08	88.08	89.84	89.84	89.84	89.84
维修费用	10.69	10.69	10.69	10.89	10.89	10.89
合计	98.77	98.77	100.53	100.73	100.73	100.73
成本类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
职工薪酬	89.84	91.64	91.64	91.64	91.64	91.64
维修费用	11.09	11.09	11.09	11.29	11.29	11.29
合计	100.93	102.72	102.72	102.93	102.93	102.93
成本类别	2056 年 1-5 月	合 计				
职工薪酬	38.95	2,622.23				
维修费用	4.78	301.43				
合计	43.73	2,923.66				

根据项目运营期间营业成本预测表计算,本次债券存续期内,项目营业成本预测金额为 2,923.66 万元。

4、项目运营期间其他支出。

①项目运营期间其他支出主要为管理及其他费用,预测如下:



单位：万元

成本类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
管理及其他费用	1.23	3.35	4.58	5.92	6.51	6.51
合计	1.23	3.35	4.58	5.92	6.51	6.51
成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
管理及其他费用	6.63	6.63	6.63	6.75	6.75	6.75
合计	6.63	6.63	6.63	6.75	6.75	6.75
成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
管理及其他费用	6.87	6.87	6.87	7.00	7.00	7.00
合计	6.87	6.87	6.87	7.00	7.00	7.00
成本类别	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
管理及其他费用	7.13	7.13	7.13	7.26	7.26	7.26
合计	7.13	7.13	7.13	7.26	7.26	7.26
成本类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
管理及其他费用	7.39	7.39	7.39	7.53	7.53	7.53
合计	7.39	7.39	7.39	7.53	7.53	7.53
成本类别	2056 年 1-5 月	合 计				
管理及其他费用	3.19	200.95				
合计	3.19	200.95				

根据项目运营期间其他支出预测表计算，本次债券存续期内，项目其他支出预测金额为 200.95 万元。

②项目运营期间营业成本预测评价

专项债券项目收益与自求平衡重点考虑项目的经营性现金流对债券本息的保障，息税折旧前净利润（EBITDA）对债券本息的保障更为合理，故本报告仅考虑付现成本、不考虑折旧摊销等非付现成本，也不考虑发行债券利息所对应的财务费用等成本。本项目营业成本主要为职工薪酬、维修费用。益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目按照可行性研究报告中的扣除非付现成本后的经营成本分析，经过对预测数据的分析和测算，上述预测数据存在合理依据的预测数据。



5、项目运营期间需支付的相关税费

单位：万元

成本类别	2026 年 6-12 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
房产税	14.77	40.19	55.00	71.05	78.14	78.14
合计	14.77	40.19	55.00	71.05	78.14	78.14
成本类别	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
房产税	79.56	79.56	79.56	81.01	81.01	81.01
合计	79.56	79.56	79.56	81.01	81.01	81.01
成本类别	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
房产税	82.48	82.48	82.48	83.98	83.98	83.98
合计	82.48	82.48	82.48	83.98	83.98	83.98
成本类别	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
房产税	85.52	85.52	85.52	87.08	87.08	87.08
合计	85.52	85.52	85.52	87.08	87.08	87.08
成本类别	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
房产税	88.68	88.68	88.68	90.31	90.31	90.31
合计	88.68	88.68	88.68	90.31	90.31	90.31
成本类别	2056 年 1-5 月	合 计				
房产税	38.28	2,411.43				
合计	38.28	2,411.43				

根据项目运营期间费用预测表计算，本次债券存续期内，益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目相关税费的预测支出金额为 2,411.43 万元。

(1) 相关税费预测评价

①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（2019）第 39 号文规定计算，计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，本项目所有测算的收入换算为不含税收入，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 x 增值税税率，

其中：进项税额根据财税（2019）第 39 号文规定其增值税率进行测算，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税



金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：
 增值税项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)× 增值税税率

②城市维护建设税的预测，根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》分别适用于 7%、5%、2% 的税率。

③教育费附加的预测按《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》规定执行，其中教育费附加按 3% 预测，地方教育费附加按 2% 预测。

④房产税的预测根据《中华人民共和国房产税暂行条例》和《湖南省房产税施行细则》的规定，本项目房产的自有和出租均应缴纳房产税，自有房产按业主单位提供的租、售安排比例分配自有房原值，并扣除 20% 后的余值作为计税依据，按 1.2% 税率计算自有房产应缴纳的房产税金；对外出租的房产则按租金收入的 12% 计算，此处的租金收入为不含增值税金额。

经过测算，上述项目相关的税费预测合理。

四、还本付息保障程度分析

项目整体本息覆盖倍数为 1.32，本次债券存续期内共需偿还本资融资的本金 6,000.00 万元，利息 4,392.00 万元，针对本次融资的本息保障倍数为 1.32，不存在偿还本息引发的财务风险。

测算过程如下：

项目整体本息覆盖倍数计算表：

单位：万元

年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2026 年 6 月 -12 月		84.30	84.30	123.11	66.26	56.84
2027 年		168.60	168.60	334.94	131.56	203.37
2028 年		168.60	168.60	458.31	149.46	308.86
2029 年		168.60	168.60	592.12	168.85	423.26
2030 年		168.60	168.60	651.18	177.42	473.76
2031 年		168.60	168.60	651.18	179.08	472.10
2032 年		168.60	168.60	662.99	180.79	482.20
2033 年		168.60	168.60	662.99	180.79	482.20

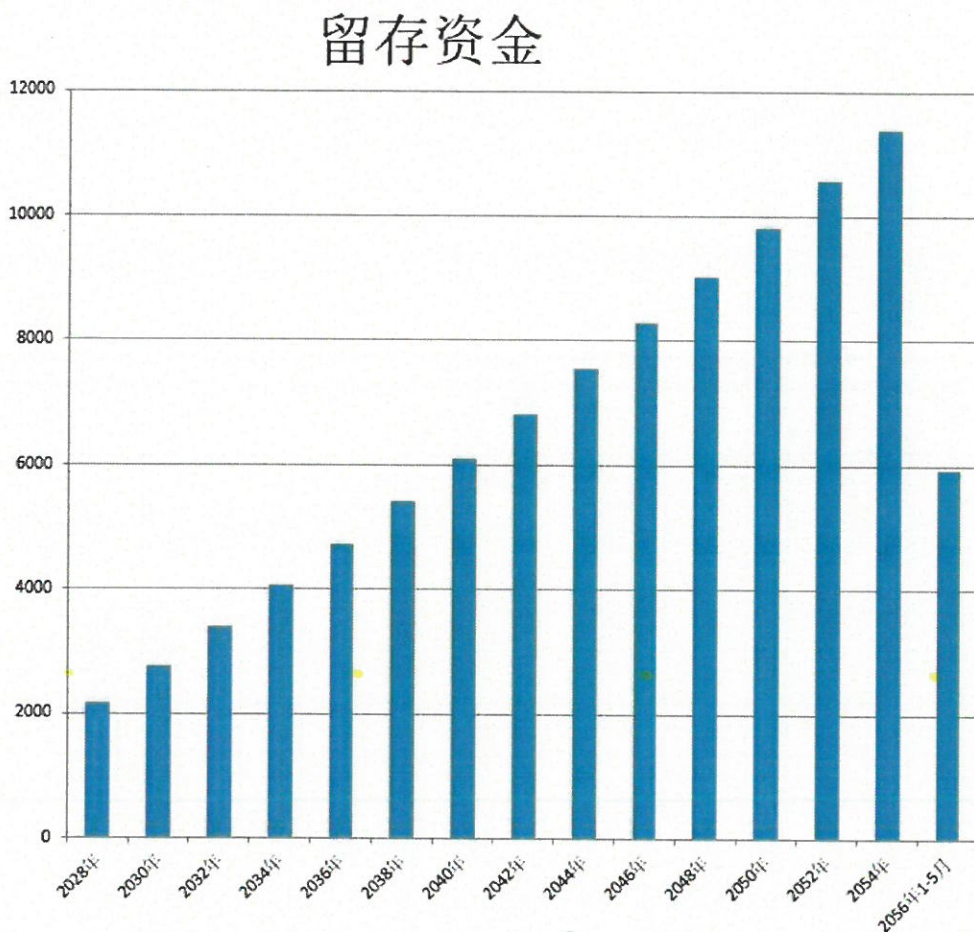


年度	本次融资偿付本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目收入	项目支出	收益小计
2034 年		168.60	168.60	662.99	180.79	482.20
2035 年		168.60	168.60	675.04	182.55	492.50
2036 年		168.60	168.60	675.04	184.24	490.80
2037 年		168.60	168.60	675.04	184.24	490.80
2038 年		168.60	168.60	687.33	186.02	501.32
2039 年		168.60	168.60	687.33	186.02	501.32
2040 年		168.60	168.60	687.33	186.02	501.32
2041 年		168.60	168.60	699.87	189.56	510.31
2042 年		168.60	168.60	699.87	189.56	510.31
2043 年		168.60	168.60	699.87	189.56	510.31
2044 年		168.60	168.60	712.66	191.42	521.24
2045 年		168.60	168.60	712.66	191.42	521.24
2046 年		168.60	168.60	712.66	193.18	519.48
2047 年		168.60	168.60	725.70	195.06	530.63
2048 年		168.60	168.60	725.70	195.06	530.63
2049 年		168.60	168.60	725.70	195.06	530.63
2050 年		168.60	168.60	739.00	197.00	542.00
2051 年		168.60	168.60	739.00	198.79	540.21
2052 年		168.60	168.60	739.00	198.79	540.21
2053 年		168.60	168.60	752.57	200.76	551.81
2054 年		168.60	168.60	752.57	200.76	551.81
2055 年		168.60	168.60	752.57	200.76	551.81
2056 年 1-5 月	6,000.00	84.30	6,084.30	318.99	85.20	233.79
合计	6,000.00	5,058.00	11,058.00	20,095.31	5,536.05	14,559.26
本息覆盖倍数						1.32



五、项目期间资金留存分析

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。

六、压力测试

依据当前的市场状况及数据,对未来收益及现金流进行预测,存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中,项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则,我们将项目收入或成本向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素,各因素波动压力测试如下表:

当收入、成本分别变动 10%的情况下,资金保障倍数变化情况如下表:



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	1.13	1.32	1.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.37	1.32	1.27

如上表所示，当项目收入、成本等影响债券还本付息因素在（±10%）变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率最低为 1.13，项目还本付息资金具有较强的抗风险能力。

七、现金流分析测算

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目专项债券资金覆盖率可以达到 1.32 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，各年度现金流分析测算表见下表：



项目现金流预测表

金额单位：万元

序号	项目	合计	建设期	2026年12月																															
				2026年5月	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	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	2056年5月	
1	现金流入	31,309.22	8,830.00	2,126.58	343.37	446.16	606.49	666.49	677.48	677.48	677.48	677.48	689.71	689.71	689.71	732.18	732.18	732.18	732.18	714.91	714.91	714.91	727.89	727.89	727.89	741.12	741.12	741.12	754.63	754.63	754.63	768.40	768.40	768.40	325.64
1.1	资本金	4,839.90	2,839.00	2,000.00																															
1.2	债务资金	6,000.00																																	
1.3	运营收入	20,539.22		126.58	343.37	446.16	606.49	666.49	677.48	677.48	677.48	677.48	689.71	689.71	689.71	732.18	732.18	732.18	732.18	714.91	714.91	714.91	727.89	727.89	727.89	741.12	741.12	741.12	754.63	754.63	754.63	768.40	768.40	768.40	325.64
1.4	回收固定资产余值																																		
1.5	流动资金回收																																		
2	现金流出	25,420.06	8,830.00	160.58	300.16	316.06	337.45	346.02	347.68	348.36	349.06	349.76	351.15	352.84	352.84	354.42	354.42	354.42	354.42	358.16	358.16	358.16	360.02	360.02	361.78	363.96	363.96	363.96	367.39	367.39	367.39	369.38	369.38	369.38	6,169.50
2.1	建设投资	10,839.00	8,830.00																																
2.2	运营成本	3,184.62		51.49	91.37	94.46	97.80	99.28	100.94	101.22	101.22	101.22	101.54	102.23	102.23	103.54	103.54	103.54	103.54	105.58	105.58	105.58	106.90	106.90	107.96	107.96	107.96	108.32	108.32	108.32	110.11	110.11	110.11	110.45	
2.4	折旧及附加	2,411.42		14.77	40.19	55.00	71.06	77.08	78.14	78.56	78.56	78.56	78.56	81.01	81.01	82.48	82.48	82.48	82.48	83.98	83.98	83.98	85.52	85.52	85.52	87.38	87.38	87.38	88.68	88.68	88.68	90.31	90.31	90.31	38.28
2.5	运营期利息	5,000.00		84.33	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	168.66	84.30
2.6	债务本金	5,000.00																																	6,000.00
3	净现金流量	5,936.17	0.00	1,976.02	43.20	181.10	269.04	319.47	317.81	329.08	328.08	328.08	338.56	338.87	338.87	347.57	347.57	347.57	347.57	359.75	359.75	359.75	367.87	367.87	368.11	377.46	377.46	377.46	389.03	389.03	389.03	399.04	399.04	399.04	-5,843.66
4	累计净现金流量	5,936.17	0.00	1,976.02	2,019.32	2,170.33	2,438.41	2,757.88	3,075.69	3,403.78	3,731.86	4,069.95	4,398.51	4,726.38	5,072.25	5,419.82	5,767.39	6,114.96	6,461.70	6,808.45	7,155.20	7,503.07	7,850.94	8,208.75	8,566.51	8,924.37	9,281.43	9,638.48	10,005.69	10,382.92	10,760.09	11,136.99	11,509.17	5,936.17	

如上表，益阳市赫山区收购存量商品房用作保障性住房项目存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在未考虑回收固定资产余值的情况下，在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有5,936.17万元期末结余。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。





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

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, 验资服务。(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: 社会审计服务; 税务服务; 薪酬管理服务; 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; 财政资产评估; 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 鄧文华

Full name

性别 男

Sex

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



本证书继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 430100120642

No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 01 月 23 日

Date of Issuance



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

特殊普通合伙会计师事务所

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

特殊普通合伙会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年12月28日

同意调出

中环会计师事务所

示本证书

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。

如遗失，应立即向主管注册会计师协会声明作废后，办理补发手续。

中环会计师事务所

2015.12.29

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 its issue after making an announcement of loss on the newspaper.

中环会计师事务所

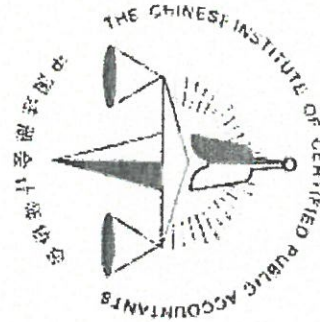
2015.12.29

中环会计师事务所





姓名	郭碧英
Sex	女
出生日期	1987-05-13
工作单位	湖南中鑫和顺会计师事务所有限公司
身份证号	421023198705135248



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

中鑫和顺会计师事务所
(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
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中鑫和顺会计师事务所
(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
/y /m /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

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

