

湖南湘江新区 2024 年城镇老旧小区及配套基
础设施改造项目

收益与融资资金自求平衡

专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00182 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH



大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa • Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3
邮编 410000 FuRongMiddleRoad, Changsha, China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

湖南湘江新区 2024 年城镇老旧小区及配套基础设施改造 项目

项目收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

大信沙咨字[2025]第 00182 号

我们接受委托，对湖南湘江新区 2024 年城镇老旧小区及配套基础设施改造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，本次评价的湖南湘江新区 2024 年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目预期净收益基本能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



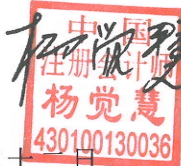
长沙分所

中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对湖南湘江新区 2024 年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

1、项目名称：湖南湘江新区 2024 年城镇老旧小区及配套基础设施改造项目

2、项目建设单位：长沙市岳麓区人居环境事务中心

3、建设地点：本项目位于湖南省湘江新区，共涉及观沙岭街道、金山桥街道、桔子洲街道、天顶街道、望城坡街道、望月湖街道、咸嘉湖街道、西湖街道、洋湖街道、银盆岭街道、岳麓街道等 11 个街道。

4、建设内容及规模：

本次城镇老旧小区提质改造涉及 11 个街道 33 个社区，108 个小区，涉及居民户数 23364 户，房屋 785 栋，总建筑面积 207.52 万m²。

本次改造内容为小区建筑的基础类、完善类、提升类改造工程，包含拆违及消防通道清理、房屋公共部分修缮、排水沟清理及建筑排水立管更换、供电设施及管线整治、室外照明设施更换、破损道路修缮、供气管网修缮、环卫设施修缮、消防安全设施、楼道修缮、非机动车停车设施、便民设施、无障碍通道和适老设施改造、围墙修复、绿化改造、环境整治等。

本项目建设周期总计 24 个月，从 2024 年 1 月至 2025 年 12 月。

三、项目总投资及资金来源

项目总投资 33,952.57 万元，其中：工程费用 28,356.63 万元，工程建设其他费用 2,403.52 万元，建设期利息及预备费 3,192.42 万元。本项目资金来源为自筹资金 23,952.57 万元，拟申请地方政府专项债 10,000.00 万元，占项目总投资的 29.45%。

本年申请发行专项债券 10,000.00 万元，发行期限 30 年。根据 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，设定发行期限 30 年期债券年利率为 2.44%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期本息付清。

资金使用和筹措具体安排如下表：

金额单位：人民币万元				
序号	项目名称	合计	建设期	
			2024 年	2025 年
1	总投资	33,952.57	13,556.99	20,395.58
1.1	建设投资	33,952.57	13,556.99	20,395.58
1.2	建设期利息	-	-	-
2	资金筹措	33,952.57	13,556.99	20,395.58
2.1	项目资本金	23,952.57	13,556.99	10,395.58
2.1.1	用于建设投资	23,952.57	13,556.99	10,395.58
2.1.2	用于建设期利息	-	-	-
2.2	债务资金	10,000.00	-	10,000.00
2.2.1	发债融资	10,000.00	-	10,000.00

还本付息计划详见附表 1：还本付息计划表。

四、项目总体评价

(一)项目收入

本项目老旧小区改造旨在提升居民人居环境，提升小区长效管理水平，确保改造后管理的持续运营。项目后期主要收入来源有小区物业服务收入、新增停车位服务收入。

1、物业服务收入

按照老旧小区改造资金由“政府与居民、社会力量合理共担机制”的创新机制，坚持“谁受益、谁付款”，项目建成后，为了持续改善和提高小区居民生活环境，建设单位拟引入专业的物业管理团队，对改造后的小区实施统一物业管理。

根据居民意愿调查，大部分老旧小区居民在小区环境得到改善后愿意支付物业管理服务费，项目改造小区总建筑面积为 207.52 万 m²，计算物业收费面积按总面积的 90% 计，即 186.77 万 m²。

根据长沙市发改委关于贯彻实施《湖南省物业服务收费管理办法》的通知（长发改价调〔2022〕84 号）以及《关于加强我市物业服务收费管理的通知》（长发改价调〔2019〕8 号）文，老旧小区物业服务可参照物业服务分项目分等级的服务内容标准，在主管部门直接指导和管理下，由老旧小区所在街道（社区）参与成立老旧小区业主委员会，制定具体的管理制度，采取业主自管、自治的模式。由业主委员会决定小区的管理、服务、收费等事项。

《关于加强我市物业服务收费管理的通知》（长发改价调【2019】8 号）截图如下：

《湖南省物业服务收费管理办法》等有关规定，结合我市实际，现就加强我市物业服务收费管理的有关问题通知如下：

一、我市普通商品住宅前期物业服务收费实行政府指导价管理。服务内容主要包括综合管理服务、物业共用部位和共用设施设备维护、公共秩序维护、保洁服务、绿化养护等。

二、普通商品住宅前期物业具体服务收费标准由服务企业在基准价格及其浮动范围内，根据物业服务内容、服务等级确定。物业服务企业可根据服务内容、服务等级在基准价的基础上浮动，上浮不得超过基准价的 30%。与业主通过前期物业服务合同（协议）约定，报所在区价格主管部门备案。

三、保障性住房物业服务收费按服务等级、服务内容对应的基准价格的 70% 收取，但电梯住房物业服务费最高不得超过 1.5 元/月·平方米，非电梯住房物业服务费不得超过 0.8 元/月·平方米。



根据了解长沙市现有一般住宅小区物业收费标准 1.5-2.5 元/m². 月，考虑到本项目为老旧小区，老旧小区项目物业服务服务第一年按照 0.65 元/m². 月测算，即 7.80 元/年，设定每三年增长 5%。

2、新增停车位服务收入

根据初步规划方案，项目改造后可为小区及周边新增停车位 1560 个，停车位租金按照小区居民 200 元/月、租户或非小区居民 350 元/月停车包月服务，小区居民与租户或非小区居民比例按照 4: 6 计算（624 个和 936 个）。停车位使用率首年按照 65%计算，以后每年增长 5%，增长至 85%后保持不变。

根据初步规划方案，项目改造后可为小区及周边新增停车位个 1560 个，为确保定价合理且符合市场水平，经过详尽的市场调研，并参考同类小区的收费情况。根据调研结果，同类小区的停车费普遍介于 210 至 350 元每月之间。结合本项目的实际情况及居民需求，本项目停车位租金按照小区居民 200 元/月、租户或非小区居民 350 元/月停车包月服务，设定每三年增长 5%。

同类小区收费标准

序号	小区	收费标准	案例截图	参考来源
1	锦绣家园	210 元/月·辆		本项目内小区
2	锦秀拾光	350 元/月·辆		周边小区

3、增值税、税金及附加

根据本项目经营业务及现行会计制度，从营业收入中直接扣除的税金及附加主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费及附加，项目现有社区用房用于社区便民服务和设施租金暂不考虑房产税及城镇土地使用税。

增值税：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局海关总署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）等相关法律法规进行计取，本项目销项税物业服务收入、停车收入适用 6% 增值税税率。进项税中可用于抵扣的固定资产进项按照 70% 可抵扣计算，税率按照 9%；成本费用中的管理费和维修费用适用 6% 的增值税税率。

城建税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》中相关规定，本项目按增值税的 7% 缴纳城市维护建设税。

教育费附加、地方教育附加：根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》（国发〔2011〕22 号）相关规定，本项目按增值税的 3% 缴纳教育费附加，按增值税的 2% 缴纳地方教育附加。

通过查阅相关报告数据，并依据数据重新进行测算，未发现该预测收入的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入及税费测算的数据存在明显偏差。

具体情况详见附表 2：营业收入、税金及附加估算表。

（二）项目成本

本项目的运营成本主要是员工薪资、日常维修费用、管理费用支出。

1、员工薪资

本项目涉及的小区大部分已经有物业公司进行维护，本项目原则上按照每个小区增设 1 名安保人员及 1 名保洁人员，部分小区按照实际需求增设 1 名安保人员或保洁人员，共计 180 名；增设 10 个水电维修人员，3 名管理人员，总配置 193 人。人员的工资福利参考《长沙市 2023 年度人力资源市场工资指导价位报告》中的“平均工资”的进行估算，预计人员第一年工资福利费用为 950 万元，详见下表。

人员的工资福利增长按照每三年增长 5% 进行估算。

人员工资福利估算表

序号	类别	人数	年收入区间	本项目取值 (元/年)	合计(万元)
1	经理	1	7.2-14.4	12	12

2	副经理	2	7.2-9.6	9.5	19
3	运营人员（水电）	10	3.6-6	5.5	55
4	保安、保洁	180	3.6-5.16	4.8	864
5	合计	193			950

2、日常维修费用

维修费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，年维修费用按折旧的 3% 估算。

3、其他管理费用

管理费是指企业为组织和管企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会与管理部 门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费。根据行业经验和《中 华人民共和国企业会计制度》管理费用占营业收入的比例介于 1%-5%之间，本项目根据谨慎 原则，按运营收入的 2% 估算。

通过查阅相关报告数据，并依据报告数据重新进行测算，未发现该预测成本的依据存 在明显不合理之处，未发现预测成本的数据存在明显偏差。

总成本费用预测见附表 3：总成本费用估算表。

（三）项目债券存续期间损益

根据上述测算结果编制的项目资金测算平衡表可以看出，该项目具有较好的现金流， 项目债券存续期预计产生收入 72,108.86 万元，经营性净现金流量 31,683.67 万元。

项目损益表详见附表 4：利润表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

该项目债券存续期内经营性资金净流入 31,683.67 万元，债券本息合计 17,320.00 万 元，本息保障倍数为 1.83 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表 5：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

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

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行 编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能

保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：万元

年度	经营活动净 现金流量	投资活动净现 金流量	筹资活动净现 金流量	净现金流量	累计盈余资金
2024 年		-13,556.99	13,556.99	-	-
2025 年		-20,395.58	20,395.58	-	-
2026 年	793.07		-244.00	549.07	549.07
2027 年	819.66		-244.00	575.66	1,124.73
2028 年	846.27		-244.00	602.27	1,727.00
2029 年	918.03		-244.00	674.03	2,401.03
2030 年	945.97		-244.00	701.97	3,103.00
2031 年	945.97		-244.00	701.97	3,804.96
2032 年	994.78		-244.00	750.78	4,555.74
2033 年	994.78		-244.00	750.78	5,306.52
2034 年	994.78		-244.00	750.78	6,057.29
2035 年	1,046.04		-244.00	802.04	6,859.34
2036 年	1,046.04		-244.00	802.04	7,661.38
2037 年	1,046.04		-244.00	802.04	8,463.42
2038 年	1,099.86		-244.00	855.86	9,319.28
2039 年	1,099.86		-244.00	855.86	10,175.14
2040 年	1,099.86		-244.00	855.86	11,031.01
2041 年	1,156.38		-244.00	912.38	11,943.38
2042 年	1,124.15		-244.00	880.15	12,823.53
2043 年	1,006.20		-244.00	762.20	13,585.73
2044 年	1,057.93		-244.00	813.93	14,399.66
2045 年	1,057.93		-244.00	813.93	15,213.58
2046 年	1,057.93		-244.00	813.93	16,027.51
2047 年	1,112.26		-244.00	868.26	16,895.77
2048 年	1,112.26		-244.00	868.26	17,764.03
2049 年	1,112.26		-244.00	868.26	18,632.29
2050 年	1,169.29		-244.00	925.29	19,557.58
2051 年	1,169.29		-244.00	925.29	20,482.87
2052 年	1,169.29		-244.00	925.29	21,408.16
2053 年	1,229.17		-244.00	985.17	22,393.33
2054 年	1,229.17		-244.00	985.17	23,378.50

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2055 年	1,229.17		-10,244.00	-9,014.83	14,363.67
小计	31,683.67	-33,952.57	16,632.57	14,363.67	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 31,683.67 万元，债券及其他融资本息合计 17,320.00 万元，本息保障倍数为 1.83 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

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

金额单位：万元			
项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	72,108.86	64,897.98	72,108.86
累计经营现金流出	40,425.19	40,425.19	44,467.71
累计净经营现金	31,683.67	24,472.79	27,641.15
本息合计	17,320.00	17,320.00	17,320.00
本息保障倍数	1.83	1.41	1.60

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、总体评价结论

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

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

六、使用限制

- 1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。
- 2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
- 3、本评价报告只能有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评价机构及执业注册会计师无关。

七、报告附表

附表 1：还本付息计划表

附表 2：营业收入、税金及附加估算表

附表 3：总成本费用估算表

附表 4：利润表

附表 5：资金测算平衡表

附表2
营业收入、税金及附加估算表
长沙市岳麓区人居环境事务中心

序号		项目	合计	经营期																										单位: 万元			
				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	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年				
一		营业收入	72,108.86	1809.65	1836.79	1863.94	1985.63	2014.14	2014.14	2114.84	2114.84	2114.84	2220.58	2220.58	2220.58	2331.61	2331.61	2331.61	2448.19	2448.19	2448.19	2570.60	2570.60	2570.60	2699.13	2699.13	2699.13	2834.09	2834.09	2834.09	2975.80	2975.80	2975.80
1		物业费收入(万元)	54,969.53	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78	1867.78
		建筑面积(万㎡)		7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	8.60	8.60	8.60	9.03	9.03	9.03	9.48	9.48	9.48	9.95	9.95	9.95	10.45	10.45	10.45	10.98	10.98	10.98	11.52	11.52	11.52	12.10	12.10	12.10
		单价(元/㎡·年)		732.87	380.02	407.16	456.02	484.52	484.52	508.75	508.75	508.75	534.18	534.18	534.18	560.89	560.89	560.89	586.94	586.94	586.94	618.38	618.38	618.38	649.30	649.30	649.30	681.77	681.77	681.77	715.86	715.86	715.86
2		停车收入(万元)	17,139.33	352.87	380.02	407.16	456.02	484.52	484.52	508.75	508.75	508.75	534.18	534.18	534.18	560.89	560.89	560.89	586.94	586.94	586.94	618.38	618.38	618.38	649.30	649.30	649.30	681.77	681.77	681.77	715.86	715.86	715.86
		总停车位		1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560	1560
		小片区居民单价(元/车·月)		200.00	200.00	200.00	210.00	210.00	210.00	220.50	220.50	220.50	231.53	231.53	231.53	243.10	243.10	243.10	255.26	255.26	255.26	268.02	268.02	268.02	281.42	281.42	281.42	295.49	295.49	295.49	310.27	310.27	310.27
		小片区居民停车位		624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00	624.00
		非小片区居民单价(元/车·月)		330.00	330.00	330.00	367.50	367.50	367.50	383.88	383.88	383.88	403.17	403.17	403.17	425.43	425.43	425.43	446.70	446.70	446.70	469.03	469.03	469.03	492.49	492.49	492.49	517.11	517.11	517.11	542.96	542.96	542.96
		非小片区居民停车位		936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00	936.00
		平均利用率		65%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
三		增值税和税金及附加	2,224.35																32.23	150.18	157.79	157.79	157.79	157.79	165.76	165.76	165.76	174.15	174.15	174.15	182.95	182.95	182.95
1		增值税	1,986.02																28.77	134.09	140.88	140.88	140.88	140.88	148.00	148.00	148.00	155.49	155.49	155.49	163.35	163.35	163.35
1.1		城建税	4,081.65	102.43	103.97	105.51	112.39	114.01	114.01	119.71	119.71	119.71	125.69	125.69	125.69	131.98	131.98	131.98	138.58	138.58	138.58	145.51	145.51	145.51	152.78	152.78	152.78	160.42	160.42	160.42	168.44	168.44	168.44
1.2		进项税	2,095.63	102.43	103.97	105.51	112.39	114.01	114.01	119.71	119.71	119.71	125.69	125.69	125.69	131.98	131.98	131.98	138.58	138.58	138.58	145.51	145.51	145.51	152.78	152.78	152.78	160.42	160.42	160.42	168.44	168.44	168.44
1.2.1		固定资产购置费	1,962.40	98.66	100.17	101.68	108.42	110.01	110.01	115.60	115.60	115.60	121.46	121.46	121.46	127.62	127.62	127.62	134.09	134.09	134.09	140.88	140.88	140.88	148.00	148.00	148.00	155.49	155.49	155.49	163.35	163.35	163.35
1.2.2		成本折旧	133.23	3.77	3.80	3.83	3.97	4.00	4.00	4.11	4.11	4.11	4.23	4.23	4.23	4.36	4.36	4.36	4.49	4.49	4.49	4.63	4.63	4.63	4.78	4.78	4.78	4.93	4.93	4.93	5.09	5.09	5.09
2		城市维护建设税	139.02																2.01	9.39	9.86	9.86	9.86	9.86	10.36	10.36	10.36	10.88	10.88	10.88	11.43	11.43	11.43
3		教育费附加及教育附加税	99.30																1.44	6.70	7.04	7.04	7.04	7.04	7.40	7.40	7.40	7.77	7.77	7.77	8.17	8.17	8.17

单位: 万元

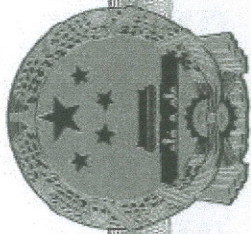
附表3
总成本预算表
长沙市岳麓区人居环境事务中心

序号		项目	合计	经营期																金额单位: 万元														
				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	2041年					2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
1		运营成本	38,200.84	1016.58	1017.13	1017.67	1067.60	1068.17	1068.17	1120.07	1120.07	1120.07	1174.54	1174.54	1174.54	1174.54	1231.75	1231.75	1291.82	1291.82	1291.82	1354.89	1354.89	1421.12	1421.12	1421.12	1431.12	1490.65	1490.65	1563.67	1563.67	1563.67	1563.67	
1.1		人员工资与福利	35,846.99	950.00	950.00	950.00	997.50	997.50	997.50	1047.38	1047.38	1047.38	1099.74	1099.74	1099.74	1099.74	1154.73	1154.73	1212.47	1212.47	1212.47	1273.09	1273.09	1336.75	1336.75	1336.75	1347.58	1403.58	1403.58	1473.76	1473.76	1473.76	1473.76	
1.2		管理费	1,442.15	36.19	36.74	37.28	39.71	40.28	42.30	42.30	42.30	44.41	44.41	44.41	44.41	46.63	46.63	48.96	48.96	48.96	51.41	51.41	53.98	53.98	53.98	53.98	54.98	56.68	56.68	59.52	59.52	59.52	59.52	
1.3		维修费用	911.70	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	30.39	
2		折旧、摊销费用	30,390.60	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02	1013.02
3		财务费用	7,320.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00	244.00
4		总成本费用	75,911.44	2273.60	2274.15	2274.69	2324.62	2325.19	2377.09	2377.09	2377.09	2431.56	2431.56	2431.56	2431.56	2488.77	2488.77	2548.84	2548.84	2548.84	2611.91	2611.91	2678.14	2678.14	2678.14	2678.14	2678.14	2678.14	2747.67	2747.67	2820.69	2820.69	2820.69	2820.69

附表4
利润表
长沙市岳麓区人居环境事务中心

金额单位：万元

序号	项目	年份	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	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	主营业务收入		72,108.86	1,809.65	1,836.79	1,863.94	1,985.63	2,014.14	2,014.14	2,114.84	2,114.84	2,114.84	2,220.58	2,220.58	2,220.58	2,331.61	2,331.61	2,331.61	2,448.19	2,448.19	2,448.19	2,570.60	2,570.60	2,570.60	2,570.60	2,699.13	2,699.13	2,699.13	2,834.09	2,834.09	2,834.09	2,975.80	2,975.80	2,975.80	2,975.80	2,975.80
2	应缴增值税		1,986.02																																	
3	税金及附加		238.32																																	
4	总成本费用		75,911.44	2,273.60	2,274.15	2,274.69	2,324.62	2,325.19	2,325.19	2,377.09	2,377.09	2,377.09	2,431.56	2,431.56	2,431.56	2,488.77	2,488.77	2,488.77	2,548.84	2,548.84	2,548.84	2,611.91	2,611.91	2,611.91	2,611.91	2,678.14	2,678.14	2,678.14	2,747.67	2,747.67	2,747.67	2,820.69	2,820.69	2,820.69	2,820.69	2,820.69
5	利润总额		-6,026.93	-463.95	-437.36	-410.75	-338.99	-311.05	-311.05	-262.24	-262.24	-262.24	-210.98	-210.98	-210.98	-157.16	-157.16	-157.16	-100.64	-132.87	-250.82	-199.09	-199.09	-199.09	-199.09	-199.09	-144.76	-144.76	-144.76	-87.73	-87.73	-87.73	-27.85	-27.85	-27.85	-27.85
6	应纳税所得额																																			
7	所得税		-																																	
8	净利润		-6,026.93	-463.95	-437.36	-410.75	-338.99	-311.05	-311.05	-262.24	-262.24	-262.24	-210.98	-210.98	-210.98	-157.16	-157.16	-157.16	-100.64	-132.87	-250.82	-199.09	-199.09	-199.09	-199.09	-199.09	-144.76	-144.76	-144.76	-87.73	-87.73	-87.73	-27.85	-27.85	-27.85	-27.85



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91430100079155346B



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 大信会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所

负责人 宋光荣

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2013年09月10日

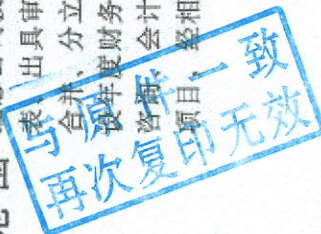
经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务筹划、管理咨询;会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

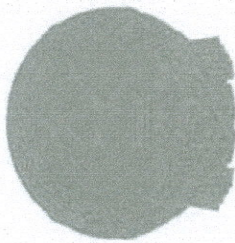
经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房



登记机关

2022年12月30日





会计师事务所分所 执业证书

与原件一致
再次复印无效

称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
人：宋光荣
所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房



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



分所执业证编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日

2013年 8 月 21日

中华人民共和国财政部制



姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

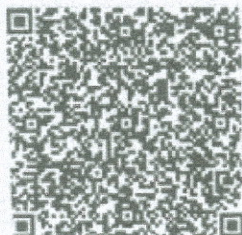
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
2011 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

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.



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

中磊会计师事务所有限公司
湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所(普通合伙)
长沙分所
CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

与原件
再次复印无效



姓名 杨爱慧
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1975-08-15
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430122197508155229
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

430100130036

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

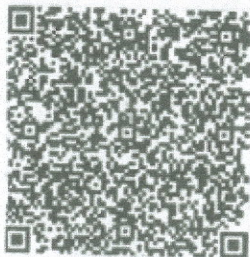
2005年11月1日
2012年05月21日

仅供报告使用

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/m /d

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

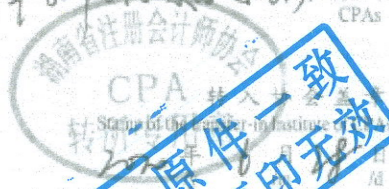
同意调出
Agree the holder to be transferred from

湖南省注册会计师协会



同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙) 长沙分所
CPAs



与原件一致
再次复印无效

长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住
房项目预期收益与融资平衡
专项评价报告

湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

二零二五年九月

长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目预期收益与融资平衡专项评价报告

湘圣会审字[2025]第 687 号

长沙市天心区财政局：

我们接受委托，对长沙市天心区 2025 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，我们没有注意到我们认为是的，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，本次评价的长沙市天心区 2025 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平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

本次拟发行的长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性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	长沙市天心区	长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目	29,970.93
合计			29,970.93

二、项目融资情况

本次拟发行的长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性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	长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目	13,970.93	16,000.00	0	1,400.00	30 年
合计		13,970.93	16,000.00	0	1,400.00	30 年

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 2025 年 8 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 20%确定，据此，本次拟发行的 30 年期专项债券的测算利率为 2.44%。

本次拟发行的长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目的可偿债收益及本息覆盖情况详见下表：

单位：万元

序号	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	融资本息覆盖倍数
1	长沙市天心区 2025 年收购存量商品房	33,447.61	16,000.00	27,712.00	1.21

序号	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	融资本息覆盖倍数
	用作保障性住房项目				
合计		33,447.61	16,000.00	27,712.00	1.21

四、专项债券发行计划

本次评价的长沙市天心区 2025 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 16,000.00 万元。其中：30 年期债券发行 16,000.00 万元，预测利率为 2.44%。还款方式为每半年付息一次，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)

湖南圣盛达联合会计师事务所

(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



二零二五年九月二十二日

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

本次测算的长沙市天心区 2025 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，相关产品（服务）的销售数量、收费标准等主要参考当地实际和项目前期资料的相关论证。

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）长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性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
长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目	29,970.93

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	
长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目	13,970.93	16,000.00	1,400.00

3. 项目经营性收入预测说明

3.1 项目收入预测依据

本项目为长沙市收购存量商品房用作保障性住房项目，主要收入来源为保障性住房出租收入。

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”。

1、天悦鑫苑

根据市场调查，天悦鑫苑小区及周边住房租赁价格在36.63~40.29元/m²/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市场价格的平均价格的80%进行测算，即按30.77元/m²/月计算。考虑到运营期物价增长等因素，租金暂按每三年5%增长。

2、泰悦公寓

根据市场调查，泰悦公寓小区及周边住房租赁价格在37.14~40.29元/m²/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

市场价格的平均价格的80%进行测算，即按30.98元/m²/月计算。考虑到运营期物价增长等因素，租金暂按每三年5%增长。

3、中悦岭秀城

根据市场调查，中悦岭秀城小区及周边住房租赁价格在20.45~25.54元/m²/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市场价格的平均价格的80%进行测算，即按18.40元/m²/月计算。考虑到运营期物价增长等因素，租金暂按每三年5%增长。

4、凯富南方鑫城

根据市场调查，凯富南方鑫城小区及周边住房租赁价格在31.78~42.36元/m²/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市场价格的平均价格的80%进行测算，即按29.79元/m²/月计算。考虑到运营期物价增长等因素，租金暂按每三年5%增长。

5、岭福家苑

根据市场调查，岭福家苑小区及周边住房租赁价格在38.46~40.00元/m²/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市场价格的平均价格的80%进行测算，即按31.38元/m²/月计算。考虑到运营期物价增长等因素，租金暂按每三年5%增长。

6、顺安大厦

根据市场调查，顺安大厦小区及周边住房租赁价格在37.50~39.06元/m²/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市场价格的平均价格的80%进行测算，即按30.63元/m²/月计算。考虑到运营期物价增长等因素，租金暂按每三年5%增长。

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10%，增至90%后不再设增长。

4项目预期收入预测

债券存续期30年总收入为37,893.92万元。具体收入测算情况如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	营业收入（万元）	37,893.92	64.94	890.63	1,001.96	1,052.08	1,052.08	1,052.08	1,102.02	1,102.02	1,102.02	1,154.36
1	天悦鑫苑	9,038.54	15.34	210.40	236.70	248.54	248.54	248.54	261.00	261.00	261.00	274.08
2	泰悦公寓	3,488.91	5.92	81.21	91.37	95.94	95.94	95.94	100.75	100.75	100.75	105.79
3	中悦岭秀城	4,096.37	6.95	95.37	107.29	112.65	112.65	112.65	118.31	118.31	118.31	124.20
4	凯富南方新城	1,654.71	3.43	47.04	52.92	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57
5	岭福家苑	19,074.03	32.38	444.00	499.50	524.49	524.49	524.49	550.76	550.76	550.76	578.30
6	顺安大厦	541.36	0.92	12.61	14.18	14.89	14.89	14.89	15.63	15.63	15.63	16.42

序号	收入类型	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	营业收入（万元）	37,893.92	1,154.36	1,154.36	1,209.35	1,209.35	1,209.35	1,267.07	1,267.07	1,267.07	1,327.55	1,327.55
1	天悦鑫苑	9,038.54	274.08	274.08	287.77	287.77	287.77	302.16	302.16	302.16	317.23	317.23
2	泰悦公寓	3,488.91	105.79	105.79	111.07	111.07	111.07	116.61	116.61	116.61	122.45	122.45
3	中悦岭秀城	4,096.37	124.20	124.20	130.43	130.43	130.43	136.96	136.96	136.96	143.79	143.79
4	凯富南方新城	1,654.71	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57
5	岭福家苑	19,074.03	578.30	578.30	607.27	607.27	607.27	637.67	637.67	637.67	669.51	669.51
6	顺安大厦	541.36	16.42	16.42	17.24	17.24	17.24	18.10	18.10	18.10	19.00	19.00

续前表

序号	收入类型	合计	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
—	营业收入（万元）	37,893.92	1,327.55	1,391.08	1,391.08	1,391.08	1,457.89	1,457.89	1,457.89	1,528.02	1,528.02	1,528.02	1,468.13
1	天悦鑫苑	9,038.54	317.23	333.08	333.08	333.08	349.77	349.77	349.77	367.24	367.24	367.24	353.49
2	泰悦公寓	3,488.91	122.45	128.59	128.59	128.59	135.02	135.02	135.02	141.77	141.77	141.77	136.44
3	中悦岭秀城	4,096.37	143.79	150.96	150.96	150.96	158.48	158.48	158.48	166.41	166.41	166.41	160.19
4	凯富南方新城	1,654.71	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	55.57	50.93
5	岭福家苑	19,074.03	669.51	702.93	702.93	702.93	738.11	738.11	738.11	775.04	775.04	775.04	745.91
6	顺安大厦	541.36	19.00	19.95	19.95	19.95	20.94	20.94	20.94	21.99	21.99	21.99	21.17

4. 项目预期成本预测

本项目后续引入专业物业公司进行管理，由租客缴纳物业费。主要运营成本包括外购燃料动力费、维修费用、管理及其他费、税费，具体如下：

1、外购燃料动力费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时，考虑行业和项目特点，外购燃料动力费参照同类工程的实际情况，按年收入的1-2%估算本项目外购燃料动力费按照年收入的1%计算。

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，以总的收购建筑面积为基础，按每月1元每平方米进行测算。

3、工资及福利费

本项目人员定额为3人，根据长沙市统计局发布的2024年城镇非私营单位从业人员年平均工资数据，本项目定员职工工资福利平均按8万元/年（包含社保及福利）计取。

4、管理及其他费用

管理及其他费用暂按照收入的1%计算。

5、税费

增值税根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部 关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021 年第 24 号公告）住房租赁企业

向个人出租保障性租赁住房，可选择简易计税方法，按 5% 征收率减按 1.5% 缴纳增值税。

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。

《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）明确保障性住房项目免收教育费附加和地方教育附加。

房产税税率减按 4% 税率征收房产税（2021 年第 24 号公告）。

5项目预期成本预测

综上所述，债券存续期内，项目预计总成本为4,446.31万元。具体如下。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	营业成本	2,628.56	5.31	80.29	82.52	83.52	83.52	83.52	84.52	84.52	84.52	85.56
1	外购燃料动力费	377.12	0.05	8.91	10.02	10.52	10.52	10.52	11.02	11.02	11.02	11.54
2	维修维护费	1,154.32	3.21	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48
3	工资及福利费	720.00	2.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4	其他费用	377.12	0.05	8.91	10.02	10.52	10.52	10.52	11.02	11.02	11.02	11.54
二	相关税费	1,817.75	3.01	40.69	46.64	49.31	49.31	49.31	51.98	51.98	51.98	54.77
三	总成本	4,446.31	8.32	120.98	129.16	132.82	132.82	132.82	136.50	136.50	136.50	140.33

序号	收入类型	合计	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
一	营业成本	2,628.56	85.56	85.56	86.66	86.66	86.66	87.82	87.82	87.82	89.03	89.03
1	外购燃料动力费	377.12	11.54	11.54	12.09	12.09	12.09	12.67	12.67	12.67	13.28	13.28
2	维修维护费	1,154.32	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48
3	工资及福利费	720.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
4	其他费用	377.12	11.54	11.54	12.09	12.09	12.09	12.67	12.67	12.67	13.28	13.28
二	相关税费	1,817.75	54.77	54.77	57.71	57.71	57.71	60.80	60.80	60.80	64.02	64.02
三	总成本	4,446.31	140.33	140.33	144.37	144.37	144.37	148.62	148.62	148.62	153.05	153.05

续前表

序号	收入类型	合计	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
一	营业成本	2,628.56	89.03	90.30	90.30	90.30	91.64	91.64	91.64	93.04	93.04	93.04	84.19
1	外购燃料动力费	377.12	13.28	13.91	13.91	13.91	14.58	14.58	14.58	15.28	15.28	15.28	13.46
2	维修维护费	1,154.32	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	35.27
3	工资及福利费	720.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	22.00
4	其他费用	377.12	13.28	13.91	13.91	13.91	14.58	14.58	14.58	15.28	15.28	15.28	13.46
二	相关税费	1,817.75	64.02	67.41	67.41	67.41	70.98	70.98	70.98	74.72	74.72	74.72	72.33
三	总成本	4,446.31	153.05	157.71	157.71	157.71	162.61	162.61	162.61	167.76	167.76	167.76	156.51

6. 还本付息的测算

（1）拟发行地方政府专项债券情况

本项目本次拟发行专项债券16,000.00万元，根据2025年8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2.44%，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。

综合考虑已有融资、本次债券，本项目还本付息情况如下表所示：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

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
2025	0.00	16,000.00	0.00	16,000.00	195.20	195.20
2026	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2027	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2028	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2029	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2030	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2031	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2032	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2033	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2034	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2035	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2036	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2037	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2038	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2039	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2040	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2041	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2042	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40

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
2043	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2044	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2045	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2046	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2047	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2048	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2049	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2050	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2051	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2052	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2053	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
2054	16,000.00	0.00	0.00	16,000.00	390.40	390.40
205509	16,000.00	0.00	16,000.00	0.00	195.20	16,195.20
合计	0.00	16,000.00	16,000.00	0.00	11,712.00	27,712.00

7. 本息覆盖倍数

本项目偿债资金来源为房屋出租收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为33,447.61万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为1.21。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
长沙市天心区 2025 年收购存量商品房用作保障性住房项目	33,447.61	16,000.00	27,712.00	1.21

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

单因素敏感分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.07	1.21	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.22	1.21	1.19

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.07，能通过压力测试。当整个项目的成本上升10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.19，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。



营业执照

统一社会信用代码

91430103587002629E



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 湖南圣盛达联合会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈利群

经营范围

企业会计报表审计; 企业资本验证; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计; 企业财务危机化解; 工程造价咨询; 司法鉴定; 代理记账; 受托依法从事清算事务; 代办营业执照。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2011年11月24日

合伙期限 2011年11月24日至 2061年11月23日

主要经营场所 湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋2331房



登记机关

2021 年 8 月 31 日

证书序号 0008754

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》。

会计师事务所

执业证书

名称：湖南圣盛达联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：陈利群

主任会计师：

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋2331房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：43010081

批准执业文号：湘财会函【2011】29号

批准执业日期：2011年11月10日



中华人民共和国财政部制



唐安国 女 1953-12-26 湖南兴泰联合会计师事务所
Full name Sex Date of birth Working unit
出生性别出生日期工作单位
身份证号码
Identity card No



唐安国 430500150015

证书编号: 430500150015
No. of Certificate

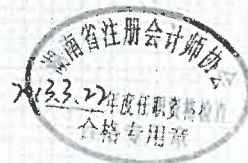
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年 12月 29日
Date of Issuance /y /m /d

2009.5.12 换发新证



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





姓名	曾能文
Sex	男
Date of birth	1976-12-20
Working unit	湖南湘海会计师事务所有限公司
Identity card No.	430626197612202657



曾能文 110001660019

证书编号: 110001660019
 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: 2003 年 02 月 21 日
 Date of Issuance
 2009 年 1 月 8 日换发新证



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



长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目 预期收益与融资自求平衡专项评价报告

永源专审【2025】第 92 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)

长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目

预期收益与融资自求平衡专项评价报告

永源专审【2025】第 92 号

长沙市天心区财政局：

我们接受委托，对长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目建设专项债券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，本次评价的长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券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
长沙市天心区	长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	17,767.71

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	配套融资	拟发行政府专项债券金额	
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	7,767.71	0.00	10,000.00	4,600.00

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	
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	7,767.71	10,000.00	4,600.00

本项目计划申请政府专项债券资金 10,000.00 万元,已于 2025 年 8 月 25 日发行政府专项债券资金 1,000.00 万元,债券名称:2025 年湖南省政府专项债券(二十四期),发行利率为 2.29%;于 2025 年 9 月 23 日发行政府专项债券资金 4,000.00 万元,债券名称:2025 年湖



南省政府专项债券（二十八期）；本次拟在 2025 年 9 月申请政府专项债券 4,600.00 万元，后续计划在 2026 年 9 月申请政府专项债券 400.00 万元。根据 2025 年 8 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 2.18%，期限 15 年，每半年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

（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	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还	当年还本付息合计
2025 年 8 月		1,000.00		1,000.00		
2025 年 9 月	1,000.00	8,600.00		9,600.00		
2026 年 2 月	9,600.00			9,600.00	11.45	11.45
2026 年 3 月	9,600.00			9,600.00	93.74	93.74
2026 年 8 月	9,600.00			9,600.00	11.45	11.45
2026 年 9 月	9,600.00	400.00		10,000.00	93.74	93.74
2027 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2028 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2029 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2030 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2031 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2032 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2033 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2034 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2035 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2036 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2037 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2038 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2039 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2040 年 2 月	10,000.00			10,000.00	11.45	11.45
2040 年 3 月	10,000.00			10,000.00	98.10	98.10
2040 年 8 月	10,000.00		1,000.00	9,000.00	11.45	1,011.45
2040 年 9 月	9,000.00		8,600.00	400.00	98.10	8,698.10
2041 年 3 月	400.00			400.00	4.36	4.36
2041 年 9 月	400.00		400.00	-	4.36	404.36
合计	1,000.00	10,000.00	10,000.00	-	3,286.50	13,286.50

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
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	16,966.10	10,000.00	13,286.50	1.28

五、专项债券发行计划

长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券项目拟发行地方政府专项债券融资 10,000.00 万元,其中:本项目已于 2025 年 8 月 25 日发行政府专项债券资金 1,000.00 万元,债券名称:2025 年湖南省政府专项债券(二十四期);于 2025 年 9 月 23 日发行政府专项债券资金 4,000.00 万元,债券名称:2025 年湖南省政府专项债券(二十八期);发行利率为 2.29%,本次发行金额 4,600.00 万元,本次发行预测利率为 2.18%,发行期限为 15 年,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)

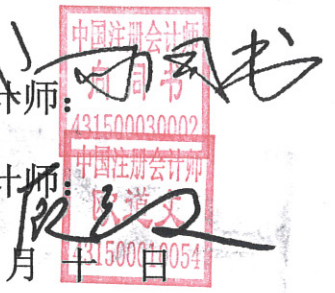
湖南永源会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二零二五年 九月 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

本次测算的长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目专项债券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,相关的信创安全检测服务、舆情监测服务、网络资产测绘服务、应急响应服务、网络安全托管运营服务、移动 APP 安全监测服务、护网保障服务、重保服务、靶场演练服务、大模型应用服务、数字化转型服务、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

项目投资概算详见下表:



项目投资概况汇总表



序号	项目名称	计算公式	金额	所占比例	43120011备注
一	项目建设费	1+2	16072.6	90.46%	
1	城市会客厅及基础配套设施	1.1+1.2+1.3	5911.47	33.27%	
1.1	信息系统建设费	1.1.1+1.1.2+1.1.3+1.1.4+1.1.5+1.1.6+1.1.7+1.1.8+1.1.9+1.1.10	4467.8	25.15%	详见表 1.1
1.1.1	数字安全体验区		1060	5.97%	表 1.1-1
1.1.2	国家安全体验区		405	2.28%	表 1.1-2
1.1.3	人工智能体验区		240	1.35%	表 1.1-3
1.1.4	大模型训练体验区		860	4.84%	表 1.1-4
1.1.5	会客厅基础网络设备		112	0.63%	表 1.1-5
1.1.6	会客厅网络安全设备		503	2.83%	表 1.1-6
1.1.7	会客厅智能化系统		460.68	2.59%	表 1.1-7
1.1.8	会客厅终端外设及其他		30.05	0.17%	表 1.1-8
1.1.9	会客厅网络带宽		375	2.11%	表 1.1-9
1.1.10	会客厅大屏设备		422.08	2.38%	表 1.1-10
1.2	建筑安装工程费	1.2.1+1.2.2+1.2.3+1.2.4	1237.67	6.97%	表 1.2
1.2.1	会客厅设备		108.56	0.61%	
1.2.2	会客厅安装工程		81.89	0.46%	
1.2.3	城市会客厅精装修工程		802.08	4.51%	
1.2.4	基础配套设施工程		245.13	1.38%	表 1.2-1
1.3	系统集成费		206	1.16%	
2	科创研发总部基地	2.1+2.2+2.3	10161.1	57.19%	





序号	项目名称	计算公式	金额	所占比例	431备注11
2.1	信息系统建设费	$2.1.1+2.1.2+2.1.3+2.1.4+2.1.5+2.1.6+2.1.7+2.1.8+2.1.9+2.1.10+2.1.11+2.1.12+2.1.13+2.1.14+2.1.15+2.1.16$	8627.69	48.56%	表 2.1
2.1.1	数智安全底座		746	4.20%	表 2.1-1
2.1.2	APT 预警中心		443	2.49%	表 2.1-2
2.1.3	车联网安全中心		400	2.25%	表 2.1-3
2.1.4	信创安全中心		381.75	2.15%	表 2.1-4
2.1.5	数智化运营指挥中心		865	4.87%	表 2.1-5
2.1.6	数字公共服务中心		1513.5	8.52%	表 2.1-6
2.1.7	新型电信违法研究技术中心		1100	6.19%	表 2.1-7
2.1.8	中小企业安全服务托管中心		995	5.60%	表 2.1-8
2.1.9	新型产教融合中心		535	3.01%	表 2.1-9
2.1.10	基础环境平台		250	1.41%	表 2.1-10
2.1.11	总部智能化系统		298.24	1.68%	表 2.1-11
2.1.12	总部配套网络安全设备		278	1.56%	表 2.1-12
2.1.13	总部基础网络设备		214.9	1.21%	表 2.1-13
2.1.14	总部基地宽带		250	1.41%	表 2.1-14
2.1.15	总部基地办公终端外设及其他		88.7	0.50%	
2.1.16	总部基地大屏设备		268.59	1.51%	表 2.1-16
2.2	建筑安装工程费	$2.2.1+2.2.2+2.2.3$	1048.34	5.90%	表 2.2
2.2.1	总部基地设备		268.19	1.51%	
2.2.2	总部基地安装工程		38.18	0.21%	
2.2.3	科创研发总部基地精装修工程		741.97	4.18%	





序号	项目名称	计算公式	金额	所占比例	备注
2.3	系统集成费		485.1	2.73%	
二	工程建设其它费用	1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14	561.31	3.16%	
1	可研报告编制费		8.72	0.05%	
2	初步设计编制费		72.01	0.41%	
3	概(预)算编制费		36.82	0.21%	
4	概(预)算审核费		18.41	0.10%	
5	监理服务费		65.59	0.37%	
6	档案管理费		33.93	0.19%	
7	软件测评费		64.81	0.36%	
8	专家劳务费		2.4	0.01%	
9	网络安全等级保护测评费		43.2	0.24%	
10	商用密码测评费		79.2	0.45%	
11	密码应用方案编审费		34.56	0.19%	
12	结算审核费		37.15	0.21%	
13	竣工决算编制费		12.31	0.07%	
14	施工图设计费		52.2	0.29%	
三	预备费	(一+二)*5%	831.7	4.68%	
四	运维费		0	0.00%	
五	建设期利息		302.1	1.70%	
六	项目总投资	一+二+三+四+五	17767.71	100.00%	

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
		资本金	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	
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	17,767.71	7,767.71	5,000.00	4,600.00	0.00	400.00	0.00	0.00	15

(三) 建设期资金使用计划

【长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目】总投资【17,767.71】万元，【2025 年】投入金额【12,600.00】万元，分年度投资金额，具体如下所示:

项目分年度投资估算表

单位: 万元

项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	合计
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	3,000.00	12,600.00	2,167.71	17,767.71

其中，2025 年月度投资计划如下表所示:

2025 年月度投资计划

单位: 万元

项目名称	月度	1-6 月	7 月	8 月	9 月
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	投资金额	1,500.00	500.00	1,000.00	2,300.00
	其中: 专项债券金额	0.00	0.00	1,000.00	2,300.00
	月度	10 月	11 月	12 月	合计



	投资金额	4,300.00	2,500.00	500.00	12,600.00
	其中：专项债券金额	4,300.00	2,000.00	0.00	9,600.00

（四）项目经营性收入预测说明

1.项目收入预测依据

1、收入来源分析

项目营业收入来源于信创安全检测服务、舆情监测服务、网络资产测绘服务、应急响应服务、网络安全托管运营服务、移动 APP 安全监测服务、护网保障服务、重保服务、靶场演练服务、大模型应用服务、数字化转型服务。取得收入的资产为政府所有的国有资产，不属于企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。

本项目的收入主要是信创安全检测服务、舆情监测服务、网络资产测绘服务、应急响应服务、网络安全托管运营服务、移动 APP 安全监测服务、护网保障服务、重保服务、靶场演练服务、大模型应用服务、数字化转型服务。

（1）信创安全监测服务

信创安全检测服务，对信创操作系统、信创数据库、信创中间件、信创系统内核等国产化设备提供基线安全检测、安全配置缺陷检测、系统内核安全测试、系统组件安全测试、自动化渗透测试等安全测试，确保信息技术产品和服务的安全性能。该服务能够对软硬件产品进行全面的安全检查，包括代码审查、系统配置评估、网络通信安全性分析等多个维度。本项目的全国信创安全中心面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、



金融行业等共计 636 家客户提供信创检测服务。服务单价根据公开渠道获取的信息，参考市场已有项目报价，本项目以谨慎性预估，按照 20 万元/次服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《中国网络安全产业分析报告》（2024 年）中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 3% 计算，预计每年为 19 家企业提供服务，运营期内不考虑增长。

（2）舆情监测服务

网络舆论的意识形态作用日益凸显。网络舆论跨界影响空前直接，如何应对互联网普及带来的挑战，是我们首要解决的问题。通过趋势分析图和媒体传播状况比例图等信息帮助用户对该事件或议题进行统计分析，使用户能够对舆情信息进行准确地研判。当发生重大舆情事件时，迅速地建立专题监测栏目，一次性生成各种监测结果和分析图示，一键生成专题监测报告。对突发或热点事件以及敏感信息进行实时监控，切实做好境外舆情风险发现、处置以及排查等工作，有力提升网上监控处置效率。

面向政府、企业、提供的定制化信息监控和分析服务。能够实时跟踪、监测和分析互联网上关于其品牌、产品、服务、行业动态或公众人物的舆论动态和公众情绪变化。包括对各大新闻网站、社交媒体平台、论坛、博客以及其他在线渠道的内容进行持续的搜集和筛选等。本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计 636



家客户，本项目以谨慎性预估，按照 25 万元/年服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《中国网络安全产业分析报告》（2024 年）中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 2% 计算，预计每年为 12 家本地委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

（3）网络资产测绘服务

提供重要资产远程监测服务，按照每单位提供一年网络空间资产测绘。主要服务包括开展互联网侧或内网侧的资产普扫，收集资产指纹信息；网站安全检测、资产安全评估、应急响应及处置等内容。

根据公开渠道获取的信息，本项目运营期内可提供的资产远程监测服务收入测算标准依据河南移动 2024-2025 年重要资产远程监测服务项目。

本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计 636 家客户，按照上述项目参考，本项目以谨慎性预估，按照 30 万元/年服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《中国网络安全产业分析报告》（2024 年）中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 2% 计算，预计每年为 12 家本地委



办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

(4) 网络安全应急响应

紧急响应（EmergencyResponse）又称为应急响应，是指安全技术人员在遇到突发事件后所采取的措施和行动。而突发事件则是指影响一个系统正常工作的情况。这里的系统包括主机范畴内的问题，也包括网络范畴内的问题，例如黑客入侵、信息窃取、拒绝服务攻击、网络流量异常等。

当发生网络安全事件时，专业的安全团队为企业迅速、有效的应对措施，以减轻安全事件对业务造成的影响，并恢复业务的正常运行。具体来说，网络安全应急响应服务包括以下几个方面：安全事件的监测和检测、安全事件的分析和评估、安全事件的响应和处理、受攻击系统的修复和恢复、安全事件的溯源和调查、后期安全评估和建议。

本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计 636 家客户，本项目以谨慎性预估，按照 15 万元/年服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《中国网络安全产业分析报告》（2024 年）中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 2% 计算，预计每年为 12 家本地委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

(5) 网络安全托管运营服务

根据公开渠道获取的信息，本项目运营期内可提供的网络安全专家托



管分析服务收入测算标准依据国家税务总局武汉市税务局网络安全运营项目、福建师范大学网络安全运营服务项目、广东省生态环境监测中心政务信息化建设(2023 年)项目网络安全运营服务三个项目。

本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计 636 家客户，按照上述价格，本项目以谨慎性预估，按照 40 万元/年服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《中国网络安全产业分析报告》（2024 年）中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 2%计算，预计每年为 12 家本地委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

（6）移动 APP 检测与加固服务

当前移动 APP 应用已经成为人们日常生活主要网络入口，已经承载了人们生活中包括购物、社交、学习、娱乐、办公等几乎所有方面的活动，移动互联网已经彻底改变了现代人的生活。给人们带来极大便利的同时，移动 APP 的快速发展也带来了极大的安全威胁，包括个人信息滥用、移动端安全漏洞事件频发，极大影响了人们的日常生活。

随着国务院提出的政府“互联网+政务服务”的持续推进和完善，各级各地区各政府职能部门正在持续推进线上办公、线上查询业务，切实推动智慧政府建设，使政务服务渠道向多元一体化发展，变“群众跑腿”为“信息跑路”，便利企业和群众办事创业，对建设廉洁高效、人民满意的服务



型政府具有重要意义。

推动建设“掌上办公”成为其中最重要的一种手段，包括社保、公积金、税务、交通、医疗、教育考试、旅游文化、警务办公等多个政府部门纷纷推出手机 APP 端线上办理软件。给人们生活带来便利的同时，也带来了网络安全问题，导致个人信息泄露，严重损害相关部门的社会形象。

本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计 636 家客户服务，按照上述价格，本项目以谨慎性预估，按照 10 万元/年服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《2023 年我国网络安全产业发展现状分析及展望》中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 2% 计算，预计每年为 12 家本地委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

(7) 护网、重保服务

2018 年全国网络安全和信息化工作会议于 4 月 20 日至 21 日在北京召开，习总书记出席会议并发表重要讲话，强调“没有网络安全就没有国家安全，就没有经济社会稳定运行，广大人民群众利益也难以得到保障。要树立正确的网络安全观，加强信息基础设施网络安全防护，加强网络安全信息统筹机制、手段、平台建设，加强网络安全事件应急指挥能力建设，积极发展网络安全产业，做到关口前移，防患于未然。要落实关键信息基础设施防护责任，行业、企业作为关键信息基础设施运营者承担主体防护



责任，主管部门履行好监管责任”。

网络安全法中已明确要求“关键信息基础设施的运营者应制定网络安全事件应急预案，并定期进行演练”，“负责关键信息基础设施安全保护工作的部门应当制定本行业、本领域的网络安全事件应急预案，并定期组织演练”。从2016年开始，国家监管机构每年组织开展了不同针对不同行业、地域的网络实战攻防演习，且涉及的行业范围也越来越多，到2021年，已涉及与国民生活相关的20个行业，覆盖全国200余家目标单位。

对关键信息基础设施开展真实环境下的网络攻防演习，既是检验其对关键信息基础设施安全防护和应急处置能力，也是符合国家网络安全法的规定，有助于积极应对网络安全形势新变化、有效应对快速演变的网络威胁，进而改善互联网网络安全环境、有力保障国家信息化的安全发展。

本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计636家客户，参照上述价格，参考国内主流供应商报价，按本项目以谨慎性预估，在每年护网活动期间，为每家单位共3人提供30天的服务，每人每天2000元，同时为客户提供重保服务，参照上述价格，收费17万元/次。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《2023年我国网络安全产业发展现状分析及展望》中关于2023年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取2023年已上市的29家网络安全企业中的23家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在2023年的份额占国内网络安全市场份额达到60%。本项目以谨慎性预估，护网保障服务与重保服务覆盖率分别按照目前群体3%及4%计算，预计护网保障服务每年为19家本地委办局或企业提供服务，



重保服务每年为 25 家本地委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

(8) 靶场演练服务

“关口前移”是对落实网络安全防护的方法提出的重要要求，而“防患于未然”则形成了鲜明的以防护效果为导向的指引要求，即要求用更为积极主动、行之有效的方式来应对网络安全问题。在做好“关口前移”的基础上，进一步加强网络安全防护运行工作，除了采用定期检查和突发事件应急响应等偏被动的常规机制外，还需提升安全防护工作的主动性，根据网络安全法规定的定期开展安全应急演练工作，网络实战攻防演习便是在新的网络安全形势下，通过攻防双方之间的对抗演习，实现“防患于未然”。

靶场演练服务是指以实际系统为战场、以日常运维的实际队伍为防守方、最大程度模拟真实攻击，攻击模式不限制单个系统、不限制内网渗透，不限制通过周边系统迂回，以拿到目标系统控制权为目标，来发现安全防护体系（包括流程、协同、人员能力、系统设备等方面）可能存在的薄弱环节和漏洞，指导修复，提升单位的安全防御能力。

本运营项目面向长沙市/区县长沙央企、国企、高/中等院校、金融行业、规上企业等共计 636 家客户，参考国内主流供应商报价，本项目以谨慎性预估，按照 30 万元/次服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《2023 年我国网络安全产业发展现状分析及展望》中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 1% 计算，预计每年为 7 家本地



委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

(9) 大模型应用服务

大模型产品的定位是成为企业大模型应用入口，不但给企业交付“开箱即用”的标品应用，还要能让企业通过知识库和 Agent 智能体，对接企业私域数据和企业业务系统，打造企业专属大模型和个人助手、智能体应用，真正发挥大模型价值，赋能企业的“数转智改”。

汇聚了企业用户所需的大模型应用，按照通用、业务价值链和管理价值链的标准对这些应用进行分类与展示。方便成员快速访问应用，提升学习、工作、管理等方面的效率。所有应用都实现了免安装、免登录、免跳转，开箱即可使用。主要服务功能为：

1) 通用应用

通用应用包括跨部门、跨职能的基本工具，为员工提供日常办公的基础服务。

2) 业务价值链

业务价值链应用针对企业的核心业务流程，提供专门的解决方案，包括：战略规划、市场营销、产品研发、售后服务。

3) 管理价值链

管理价值链应用为企业的人财法税提供帮助和服务，包括：人力资源、财税工具、法务助手、企业服务，为战略决策和管理提供支持。

本运营项目提供大模型在政务办公、园区咨询、日常办公等领域的应用服务。通过开通平台账号的方式，将按照每家单位服务费用 20 万元/年计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴





关系并委托运营开展服务，根据《2023 年我国网络安全产业发展现状分析及展望》中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 1% 计算，预计每年为 7 家本地委办局或企业提供服务，运营期内不考虑增长。

(10) 数字化转型服务

企业数字化工具包出租服务旨在为企业提供全面的数字化办公解决方案，包括办公即时通信、云盘、企业浏览器、移动 APP 加固、安全接入等产品。通过出租数字化工具包，帮助企业快速实现数字化转型，提升办公效率和信息安全水平。主要面向中小型企业：希望快速引入数字化工具提升办公效率的中小型企业；创业公司：需要灵活的数字化解决方案支持业务发展的创业公司，传统企业：希望通过数字化工具包实现信息化升级的传统企业。

根据项目建设和使用规划，中小企业公共服务中心以中小微企业用户为主，主要面向各中小微企业的数字化转型，天心区共有各类市场约 3.6 万家，参考国内主流供应商报价，按照每年 5 万元/年服务计算。

本项目运营阶段拟与国内相关产业方面的头部企业建立战略合作伙伴关系并委托运营开展服务，根据《2023 年我国网络安全产业发展现状分析及展望》中关于 2023 年我国网络安全市场集中度分析情况，报告选取 2023 年已上市的 29 家网络安全企业中的 23 家作为分析样本，通过对其经营数据进行分析，样本企业在 2023 年的份额占国内网络安全市场份额达到 60%。本项目以谨慎性预估，覆盖率按照目前群体 0.3% 计算，预计每年为 108 家



中小微企业提供服务，运营期内不考虑增长。

2、市场竞争风险分析

湖南省内现有网络安全企业（如奇安信、深信服等），例如奇安信（湖南分支机构）优势在于：专注政企安全领域，威胁情报、APT 攻击防护等领域技术领先；作为国家队背景企业（中国电子 CEC 旗下），在政府、央企项目中信任度高。但劣势也尤为明显，如：产品线聚焦 ToB/G 端，对中小企业和新兴领域（如工业互联网）覆盖不足；本地研发投入可能弱于总部，需依赖北京总部技术支撑。

本项目建成后，概念契合国家“东数西算”和湖南“三高四新”战略，易获政府资源倾斜，总部基地模式可通过整合研发、运营、服务全链条，形成本地化生态优势，同时本项目聚焦数据安全细分领域（如隐私计算、数据跨境流动治理），与奇安信（泛安全）、深信服（通用安全）错位竞争。也可依托长沙智能制造、文创等特色产业，开发垂直行业解决方案（如工业数据安全大脑）。

综上所述，本项目建成后，会伴随有市场竞争风险，但可以利用长沙政策优势绑定政府资源，通过垂直行业数据安全解决方案差异化竞争，联合本地产业链形成生态护城河，逐步削弱奇安信、深信服的先发优势。若能快速落地标杆案例并建立技术门槛，有望在 2-3 年内成为湖南数据安全领域头部服务商。

根据以上所述，预计债券存续期内的收入为 49,792.17 万元。具体明细见项目预期收入测算表：

2.项目收入预测





综上所述，债券存续期 15 年总收入为 49,792.17 万元。具体收入测算情况如下：





长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目预期收入测算表

收入类别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
信创安全检测服务	253.33	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
服务客户数	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
收费标准（万元/年/客户）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
舆情监测服务	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收费标准（万元/年/客户）	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
网络资产测绘服务	240.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收费标准（万元/年/客户）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
应急响应服务	120.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收费标准（万元/年/客户）	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
网络安全托管运营服务	320.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
收费标准（万元/年/客户）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00



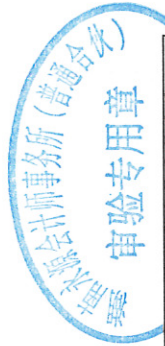


合计	2,188.67	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00
----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

续上表

收入类别	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
信创安全检测服务	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	190.00	5,763.33
服务客户数	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	
收费标准 (万元/年/客户)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
舆情监测服务	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	150.00	4,550.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
收费标准 (万元/年/客户)	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
网络资产测绘服务	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	180.00	5,460.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
收费标准 (万元/年/客户)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
应急响应服务	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	90.00	2,730.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
收费标准 (万元/年/客户)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	
网络安全托管运营服务	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	240.00	7,280.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	





收费标准 (万元/年/客户)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	43120011
移动 APP 安全监测服务	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	60.00	1,820.00
服务客户数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
收费标准 (万元/年/客户)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
护网保障服务	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	323.00	161.50	4,898.83
服务客户数	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	
收费标准 (万元/年/客户)	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	
重保服务	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	125.00	3,791.67
服务客户数	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	
收费标准 (万元/年/客户)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
靶场演练服务	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00	3,185.00
服务客户数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
收费标准 (万元/年/客户)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
大模型应用服务	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	70.00	2,123.33
服务客户数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	
收费标准 (万元/年/客户)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
数字化转型服务	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	270.00	8,190.00
服务客户数	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	





收费标准（万元/年/客户）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	43120011
合计	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	1,641.50	49,792.17



（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、管理及其他费用、外购燃料动力费、税费。债券存续期内，项目预计总成本为 32,826.07 万元。具体如下：

1、人员工资

本项目负荷定员共 40 人，根据 2023 年湖南城镇非私营单位就业人员年平均工资 9.70 万元，按照谨慎性原则，本项目工作人员年工资定为 9.80 万元/年，每年增长 1%。

2、维护维修费

根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，按生产要素法估算总成本费用时维修费是指项目全部固定资产的维修费，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，维修费参照同类工程的实际情况，维修费按折旧费的 20% 估算，运营期第十年大修，按照折旧费的 100% 计算。

3、委托运营管理费

项目拟在业务拓展方面与国内行业相关头部企业建立战略合作关系，根据收入实现情况支付相关成本，比例暂定 40%。

4、外购燃料动力费

本项目年外购燃料动力费按年运营收入的 5% 测算。

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。





项目预期成本测算表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
人员工资及福利	261.33	395.92	399.88	403.88	407.92	412.00	416.12	420.28	424.48
维护维修费	118.45	118.45	118.45	118.45	118.45	118.45	118.45	118.45	118.45
委托运营管理费	875.47	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20
外购燃料动力费	109.43	164.15	164.15	164.15	164.15	164.15	164.15	164.15	164.15
税费	-	-	-	-	-	-	-	48.30	220.62
合计	1,364.68	1,991.72	1,995.68	1,999.68	2,003.72	2,007.80	2,011.92	2,064.37	2,240.90

续上表

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	合计
人员工资及福利	428.72	433.01	437.34	441.72	446.13	450.59	227.55	6,406.87
维护维修费	118.45	592.26	118.45	118.45	118.45	118.45	59.23	2,309.80
委托运营管理费	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	1,313.20	656.60	19,916.87
外购燃料动力费	164.15	164.15	164.15	164.15	164.15	164.15	82.08	2,489.61
税费	220.62	220.62	220.62	220.62	220.62	220.62	110.31	1,702.93
合计	2,245.14	2,723.24	2,253.76	2,258.13	2,262.55	2,267.01	1,135.76	32,826.07





(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：



项目现金流预测表

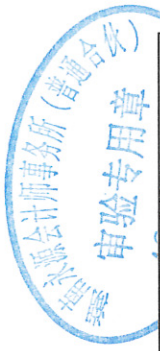


项目	建设期			运营期							
	2024 年	2025 年	2026 年	2026 年 5 月	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
现金流入	3,000.00	12,600.00	2,167.71	2,188.67	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	
资本金	3,000.00	3,000.00	1,767.71								
债券资金流入		9,600.00	400.00								
运营收入				2,188.67	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	
回收固定资产余 值											
流动资金回收											
现金流出	3,000.00	12,600.00	2,167.71	1,364.68	2,210.82	2,214.78	2,218.78	2,222.82	2,226.90	2,231.02	
建设投资	3,000.00	12,600.00	1,957.33								
运营成本				1,364.68	1,991.72	1,995.68	1,999.68	2,003.72	2,007.80	2,011.92	
运营期利息			210.38		219.10	219.10	219.10	219.10	219.10	219.10	
债券本金											
净现金流量	0.00	0.00	0.00	823.98	1,072.18	1,068.22	1,064.22	1,060.18	1,056.10	1,051.98	
累计净现金流量	0.00	0.00	0.00	823.98	1,896.16	2,964.38	4,028.60	5,088.78	6,144.89	7,196.87	

续上表

项目	运营期										合计
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----





	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	43120011
现金流入	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	1,641.50	67,559.88
资本金										7,767.71
债券资金流入										10,000.00
运营收入	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	3,283.00	1,641.50	49,792.17
回收固定资产 余值										0.00
流动资金回收										0.00
现金流出	2,283.47	2,460.00	2,464.24	2,942.34	2,472.86	2,477.23	2,481.65	12,086.11	1,544.48	63,669.90
建设投资										17,557.33
运营成本	2,064.37	2,240.90	2,245.14	2,723.24	2,253.76	2,258.13	2,262.55	2,267.01	1,135.76	32,826.07
运营期利息	219.10	219.10	219.10	219.10	219.10	219.10	219.10	219.10	8.72	3,286.50
债券本金								9,600.00	400.00	10,000.00
净现金流量	999.53	823.00	818.76	340.66	810.14	805.77	801.35	-8,803.11	97.02	3,889.98
累计净现金流量	8,196.39	9,019.39	9,838.15	10,178.81	10,988.95	11,794.72	12,596.07	3,792.95	3,889.98	3,889.98

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

项目拟融资 10,000.00 万元，其中：本次债券发行金额 4,600.00 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
长沙数据网络安全 大脑暨科创研发总 部基地项目	10,000.00	4,600.00	15 年	2.18%

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：

年度	期初本 金	本期新 增	本期偿还	期末本 金余额	当年偿还	当年还本 付息合计
2025 年 8 月		1,000.00		1,000.00		
2025 年 9 月	1,000.00	8,600.00		9,600.00		
2026 年 2 月	9,600.00			9,600.00	11.45	11.45
2026 年 3 月	9,600.00			9,600.00	93.74	93.74
2026 年 8 月	9,600.00			9,600.00	11.45	11.45
2026 年 9 月	9,600.00	400.00		10,000.00	93.74	93.74
2027 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2028 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2029 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2030 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2031 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2032 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2033 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2034 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2035 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2036 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2037 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2038 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2039 年	10,000.00			10,000.00	219.10	219.10
2040 年 2 月	10,000.00			10,000.00	11.45	11.45
2040 年 3 月	10,000.00			10,000.00	98.10	98.10
2040 年 8 月	10,000.00		1,000.00	9,000.00	11.45	1,011.45



2040 年 9 月	9,000.00		8,600.00	400.00	98.10	8,698.10
2041 年 3 月	400.00			400.00	4.36	4.36
2041 年 9 月	400.00		400.00	-	4.36	404.36
合计	1,000.00	10,000.00	10,000.00	-	3,286.50	13,286.50

(八) 项目融资平衡情况

长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目收益主要来源于信创安全检测服务、舆情监测服务、网络资产测绘服务、应急响应服务、网络安全托管运营服务、移动 APP 安全监测服务、护网保障服务、重保服务、靶场演练服务、大模型应用服务、数字化转型服务，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
长沙数据网络安全大脑暨科创研发总部基地项目	16,966.10	10,000.00	13,286.50	1.28

(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：

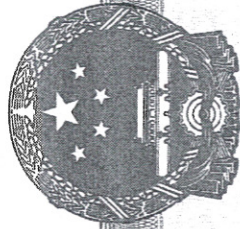
单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
净收益变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.15	1.28	1.40
融资成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.42	1.28	1.16

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

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

(副本)

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

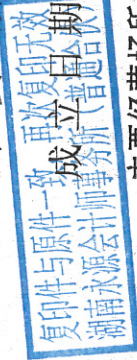
出资额 贰佰万元整

2020年12月28日

湖南省怀化市鹤城区迎丰东路顺天国际15
栋1202号

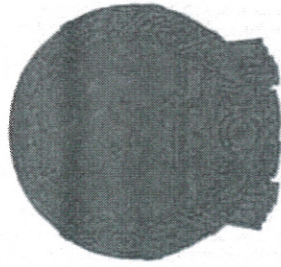
主要经营场所

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）



登记机关

2023 年9 月5 日



会计师事务所 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》。

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）出借、转让



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
2017 年 5 月 25 日

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

男

Sex

1962-01-15

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
湖南永源会计师事务所

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

湖南龙向会计师事务所 事务所

(普通合伙)

CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 18 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

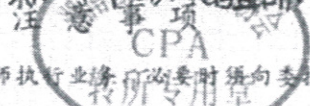
湖南金太会计师事务所 事务所

(普通合伙)

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

2020 年 12 月 18 日

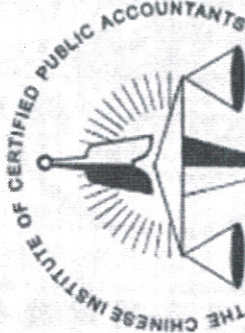
同意调出: 湖南金太会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15
同意调入: 湖南永源会计师事务所(普通合伙) 2021.12.15



- 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.



中国注册会计师协会

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）

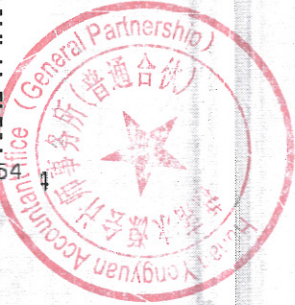
姓名 Full name 欧道文
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-03-04
工作单位 Working unit 湖南方兴会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 433001196803041212



欧



欧道文 431500010054



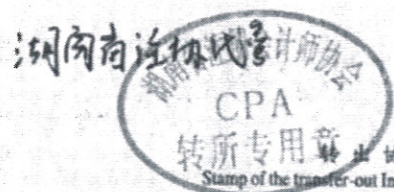
证书编号: 431500010054
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 01 月 22 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

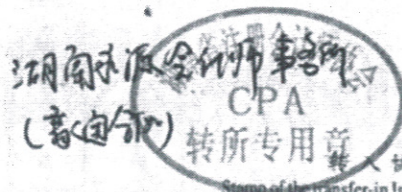
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 6 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

CPA
转所专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 6 月 1 日

湖南星融会计师事务所有限责任公司

Hunan Xingrong Accounting Institute Co., Ltd..

景上和园保障房收购项目收益与融资资金自求平衡 专项评价报告

湘星融咨字[2025]第 10029 号

我们接受委托，对景上和园保障房收购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，本次评价的景上和园保障房收购项目，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。

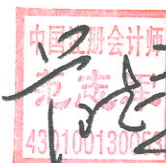
附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

湖南星融会计师事务所有限责任公司



中国·长沙

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年九月二十二日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对景上和园保障房收购项目（以下简称“项目”）如下内容进行评价：

一、数据预测的前提假设及评价

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人预测的收入能够顺利执行；

（五）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

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

二、项目的基本情况

（一）项目实施主体及项目收购单位

项目实施单位及项目收购主体为长沙县星峰建设工程有限责任公司，统一社会信用代码：91430181MA4T5Q2U7A，注册地址：湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号，经营范围：许可项目：建设工程施工；电气安装服务；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建筑劳务分包；人防工程防护设备安装；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；施工专业作业；房地产开发经营。（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:工程管理服务;园林绿化工程施工;工程造价咨询业务;建筑砌块销售;建筑装饰材料销售;建筑材料销售;轻质建筑材料销售;软件销售;软件开发;普通机械设备安装服务;电力设施器材销售;机械设备销售;电气设备销售;非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;土地使用权租赁。(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)。

(二) 项目概况

1、投资估算

本项目投资估算总额 27,983.97 万元,其中收购成本 20,294.66 万元,装修成本 6,009.67 万元,维修资金 661.06 万元,契税 811.79 万元,建设期利息支出 206.79 万元。

2、项目位置、内容与规模

本项目计划收购景上和园楼盘的存量房,共计 1191 套存量房,收购面积为 60,096.72 平方米,具体情况如下表:

序号	楼盘名称	坐落	套数	面积 (m²)
1	景上和园	长沙县星沙东四线以西、开元路以南景上和园。	1191	60,096.72

三、 债券还本付息情况

本项目收购所需资金 27,983.97 万元,来源为资本金、地方政府专项债。其中申请地方政府专项债 26,900.00 万元,占项目资金的 96.13%,资本金 1,083.97 万元,占项目资金的 3.87%。

地方政府专项债券计划分两期发行,第一期计划于 2025 年 9 月发行 7,000.00 万元,发行期限 30 年,第二期计划于 2026 年发行 19,900.00 万元,发行期限 30 年,根据 2025 年 8 月相同待偿国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测,设定 30 年期债券利率 2.44%,资金偿付方式为每半年付息一次,到期还本。应还本付息情况如下:

单位:人民币万元

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		7,000.00		7,000.00	2.44%		
2026 年	7,000.00	19,900.00		26,900.00	2.44%	413.58	413.58
2027 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2028 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2029 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2030 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36

年度	期初余额	本期发债	本期还本	期末余额	利率	应付利息	还本付息合计
2031 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2032 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2033 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2034 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2035 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2036 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2037 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2038 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2039 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2040 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2041 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2042 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2043 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2044 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2045 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2046 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2047 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2048 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2049 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2050 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2051 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2052 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2053 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2054 年	26,900.00			26,900.00	2.44%	656.36	656.36
2055 年	26,900.00		7,000.00	19,900.00	2.44%	656.36	7,656.36
2056 年	19,900.00		19,900.00			242.78	20,142.78
合计		26,900.00	26,900.00			19,690.80	46,590.80

发行金额及利息情况详见下表：

单位：人民币万元

地区	项目名称	发行时间	发债金额	利息金额	本息和
长沙县	景上和园保障房收购项目	2025 年	7,000.00	5,124.00	12,124.00
		2026 年	19,900.00	14,566.80	34,466.80
合计			26,900.00	19,690.80	46,590.80

还本付息详见附表 1：还本付息计划表。

四、项目总体评价

（一）项目收入及税金

本项目收入主要包括保障房出租收入及保障房出售收入。

1、保障房出租收入

本项目收购 1191 套存量房用作保障性住房，2026 年至 2055 年出租，合计可租面积 60,096.72 平方米，出租率第 1 年按 60%，第二年按 70%，之后每年保持 80%不变。根据长沙县保障性住房政策，保障性租赁住房租金低于同地段同品质市场租赁住房租金 10%以上，保障房的预测出租单价如下表，租金每 3 年增长 3%。

序号	名称	面积（m²）	案例价 1 （元/月）	案例价 2 （元/月）	案例价 3 （元/月）	预测出租单价 （元/月）
1	景上和园	60,096.72	33.60	33.60	31.11	28.00

保障房出租案例如下：

序号	楼盘名称	用途	所在楼层/总楼层	建筑面积（m²）	月租金（元/月）	租金（元/月/m²）	网址链接
案例 1	景上和园	公寓	低楼层/34 层	50.00	1,680.00	33.60	https://cs.zu.ke.com/zufang/CS2069992192537001984.html?nav=0&unique_id=af656779-254d-410f-ad9d-0ffa0e6f95aczufangrs%E6%99%AF%E4%B8%8A%E5%92%8C%E5%9B%AD1757498637146
案例 2	景上和园	公寓	低楼层/34 层	50.00	1,680.00	33.60	https://cs.zu.ke.com/zufang/CS2069998237829300224.html?nav=0&unique_id=af656779-254d-410f-ad9d-0ffa0e6f95aczufangrs%E6%99%AF%E4%B8%8A%E5%92%8C%E5%9B%AD1757498471312
案例 3	景上和园	公寓	中楼层/31 层	45.00	1,400.00	31.11	https://cs.zu.ke.com/zufang/CS2072944357039669248.html?nav=0&unique_id=a

序号	楼盘名称	用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m²)	月租金 (元/月)	租金 (元/月/m²)	网址链接
							f656779-254d-410f-ad9d-0ffa0e6f95aczufangrs%E6%99%AF%E4%B8%8A%E5%92%8C%E5%9B%AD1757498728706

案例 1

整租·景上和园 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-09-05

1013213790379934





1680元/月 (季付价)

近地铁 精装 随时看房

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50.00m² 精装修

朝向楼层: 南 低楼层/34层

更多信息: 用户风险提示



段建强
21世纪 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

案例 2

整租·景上和园 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-09-08

1164511637340008





1680元/月 (季付价)

近地铁 精装

租赁方式: 整租

房屋类型: 1室1厅1卫 50.00m² 精装修

朝向楼层: 南 低楼层/34层

更多信息: 用户风险提示



谢晃
德佑 经纪人

电话咨询

在线咨询



电话咨询无需登录
微信扫码免费拨打

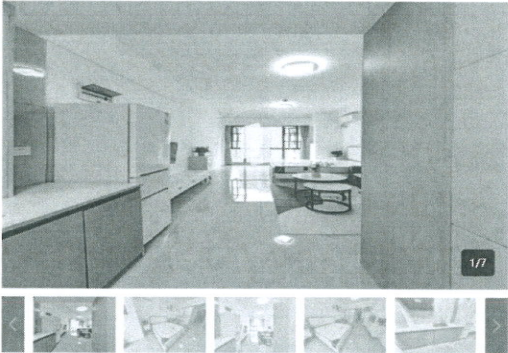
案例 3

7

整租·景上和园 1室1厅 南

房源维护时间: 2025-09-10
1065412004537220

贝壳官方投诉电话: 10106188



1400元/月 (季付价)

分享 关注房源

近地铁 精装修 随时看房

租赁方式: 整租
房屋类型: 1室1厅1卫 45.00㎡ 精装修
朝向楼层: 南 中楼层/31层
更多信息: 用户风险提示

段建强
21世纪 经纪人

电话咨询 在线咨询



电话咨询无需扫码
微信扫码免费拨打

2、保障房出售收入

根据长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组文件（长平稳办发〔2024〕12号）：收购商品房作为配租型保障性住房的，按照相关政策运营管理一定年限后可转为配售型保障性住房，可根据实际情况优先销售给原承租人，也可销售给其他符合条件对象。

预计本项目 2054 年至 2056 年陆续对外出售，项目运营达到的第 30 年，保障房全部出售完毕。根据湖南中信发房地产评估有限公司预估函，1191 套保障房的评估价值情况如下：

序号	名称	坐落	套数	面积 (㎡)	容积率	评估价值（元）	单价（元 /㎡）
1	景上和园	长沙县星沙东四线以西、 开元路以南景上和园。	1191	60,096.72	8	225,482,837.00	3,752.00

预估函截图如下：

景上和园保障性住房预估函

长沙县星峰建设工程有限公司：

承蒙委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对估价对象保障性住房重置价格进行了估价，有关内容函告如下。

1. 估价目的：为估价委托人收购保障性住房提供参考依据。
2. 估价方法：成本法。
3. 估价对象：

名称	长沙县星沙东四线以西、开元路以南景上和园共 1191 套公寓用途房地产。
坐落	长沙县星沙东四线以西、开元路以南景上和园。
范围	含房屋及其占有的土地使用权、公共部位和小区共有配套设施使用权，不含房屋室内装饰装修、室内可移动家具家电及其他债权债务。
规模	景上和园为商业公寓，项目总占地面积 13580 m ² ，总建筑面积约 108600.00 m ² ，容积率 8.0，由湖南景上和置业发展有限公司承建，纳入本次估价范围的共计 1191 套商业用途房地产，总建筑面积为 60096.72 m ² 。
用途	估价对象规划用途为商业，实际用途为公寓。
权属	房地产评估详细情况可详见估价结果明细表。

4. 价值时点：2025 年 04 月 25 日（实地查勘之日）。

5. 价值类型：保障性住房重置价格，按照建保〔2024〕44 号文明明确的价格要求，收购价格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、建安成本加 5% 的利润。

6. 估价结果：我公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点 2025 年 04 月 25 日的房地产重置价格估价总额为¥225482837 元整（大写：人民币贰亿贰仟伍佰肆拾捌万贰仟捌佰叁拾柒元整）。详细估价情况请见下表：

本次出售保障房单价以评估单价的 90%加上装修单价（1,000 元/m²）加上 5%的经营利润确认，楼盘预测出售单价情况如下：

序号	名称	面积（m ² ）	出售单价（元/m ² ）
1	景上和园	60,096.72	4,595.85

3、税金

根据现行税法及相关规定，本项目涉及的税费主要有增值税、城市维护建设税、教育附加税、城镇土地使用税、印花税、房产税、企业所得税。

根据长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组文件（长平稳办发〔2024〕12 号）：保障性住房税费优惠政策，遵照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023 年第 70 号）及后续出台的相关政策执行，配租型保障性住房按照保障性租赁

住房政策执行。

(1) 销项增值税

①根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)第一条规定:住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税,或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租保障性租赁住房,比照适用第一条规定的增值税政策。

②保障性住房出售按增值税率 9%计算。

(2) 进项增值税:本项目维修费按增值税率 9%计算。

(3) 新建资产进项税抵扣:根据《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)规定:自 2019 年 4 月 1 日起,《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税〔2016〕36 号印发)第一条第(四)项第 1 点、第二条第(一)项第 1 点停止执行,纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣。此前按照上述规定尚未抵扣完毕的待抵扣进项税额,可自 2019 年 4 月税款所属期起从销项税额中抵扣。

(4) 应交增值税:本项目应交增值税以销项税额核减进项税额后的差额计算。

(5) 税金及附加

①项目城建税、教育费附加分别按应交增值税的 5%、5%计算;

②根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号)规定:a、对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税,以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。在商品住房等开发项目中配套建造保障性住房的,依据政府部门出具的相关材料,可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税;b、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。

③根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号)第二条规定: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。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保障性租赁住房,

比照适用第二条规定的房产税政策。

④保障性住房租赁期间签订的租赁合同，按照租金收入的千分之一计缴印花税；保障性住房出售时签订的买卖合同，按照价款的万分之五计缴印花税。

（6）企业所得税：按应纳税所得额的 25%缴纳。

收入税金预测详见附表 2：营业收入、税金及附加估算表。

（二）项目支出

项目支出主要为项目运营成本和财务费用，其中运营成本包括职工薪酬、管理费用及维修费。

1、职工薪酬：本项目增加安排 4 名管家及 2 名维修技术员工资按照 60,000 元/年估算；1 名经理工资按照 80,000 元/年估算，福利按照 14%考虑。

同类职位案例

管家案例

更新于 3月5日

APP 微信扫码分享 举报

园区物业项目主管

5000-7000元•13薪

长沙·长沙县 5-10年 大专 全职 招1人

收藏

立即投递

更新于 3月21日

APP 举报

物业客服主管

6000-7000元

长沙·长沙县 3-5年 大专 全职 招1人

收藏

立即投递

更新于 4月9日

APP 微信扫码分享 举报

物业管家

5000-6000元

长沙·岳麓区 1-3年 大专 全职 招1人

收藏

立即投递

维修技术员案例

更新于 4月22日

APP 举报

物业维修技工

5000-6000元

长沙·长沙县 1-3年 中专/中技 全职 招2人

收藏

立即投递

长沙县... | 维修维护部副经理/水电维修主管

5000-6000 元/月

包吃住 包住 年底双薪 五险一金

低门槛职位, 不要错过

长沙市富绿物业管理有限... 1年

物业维修 | 不限 | 不限

申请

2025-03-10

更新于 4月9日

APP 微信扫码分享 举报

物业工程领班包吃住

5000-6000元

长沙-长沙县 3-5年 学历不限 全职 招1人

收藏

立即投递

经理案例

更新于 11月1日

APP 举报

物业客服经理 (住宅)

7000-9000元·13薪

长沙-长沙县 5-10年 大专 全职 招1人

收藏

立即投递

长沙县... | 物业项目经理: 物业项目经理

6000-8000 元/月

包吃住 包住 年底双薪

长沙市富绿物业管理有限... 1年

物业项目经理 | 中专 | 3-5年

申请

6天前

更新于 3月23日

APP 举报

物业经理

9000-13000元·14薪

长沙-长沙县 5-10年 本科 全职 招1人

收藏

立即投递

《2024 年湖南省城镇私营单位分行业就业人员年平均工资及增速》，服务业增长速度为 2.4%，根据谨慎性原则，本项目职工薪酬增长率按每 3 年增长 3%进行测算。

表 1 2024 年湖南省城镇私营单位分行业门类就业人员年平均工资及增速

单位：元，%			
行 业	2024 年	2023 年	增长速度
合 计	60537	60277	0.4
农、林、牧、渔业	47912	45102	6.2
采矿业	68021	67960	0.1
制造业	64023	65933	-2.9
电力、热力、燃气及水生产和供应业	56026	57431	-2.4
建筑业	59972	59871	0.2
批发和零售业	56724	53415	6.2
交通运输、仓储和邮政业	60159	58263	3.3
住宿和餐饮业	49891	47938	4.1
信息传输、软件和信息技术服务业	82373	81564	1.0
金融业	88951	84575	5.2
房地产业	52601	52949	-0.7
租赁和商务服务业	59609	57170	4.3
科学研究和技术服务业	66552	64326	3.5
水利、环境和公共设施管理业	53100	51795	2.5
居民服务、修理和其他服务业	52622	51411	2.4
教育	53415	52470	1.8
卫生和社会工作	68951	71262	-3.2
文化、体育和娱乐业	55071	54607	0.8

2、管理费用

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

3、维修费

维修费一般是指企业对固定资产、低值易耗品的修理，按折旧的 5% 估算。

4、固定资产折旧

固定资产折旧按产权剩余年限计算，净残值按 5% 考虑。

5、财务费用

主要是利息支出，项目建设期利息计入固定资产投资，项目产生收益后利息计入财务费用。

总成本费用预测见附表 3：总成本费用估算表。

（三）债券存续期间损益

根据测算结果编制的项目利润表可以看出，该项目债券存续期预计产生收入 79,224.21 万元，净利润 20,430.33 万元。

项目损益表详见附表 4：利润表。

（四）项目收益与融资自求平衡性评价

1、项目平衡性预测

该项目债券存续期内经营性资金净流入 65,726.40 万元，债券本息合计 46,590.80 万元，本息保障倍数为 1.41 倍，项目预期收益可以覆盖债券本息。

测算过程详见附表 5：资金测算平衡表。

2、项目平衡性评价

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

（1）稳定性

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

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细表如下：

单位：人民币万元

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2025 年		-7,000.00	7,000.00		
2026 年 1-6 月		-20,777.18	20,777.18		
2026 年 7-12 月	521.03		-206.79	314.24	314.24
2027 年	1,230.90		-656.36	574.54	888.79
2028 年	1,419.76		-656.36	763.40	1,652.19
2029 年	1,463.57		-656.36	807.21	2,459.39
2030 年	1,463.57		-656.36	807.21	3,266.60
2031 年	1,463.57		-656.36	807.21	4,073.80
2032 年	1,508.72		-656.36	852.36	4,926.16

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
2033 年	1,508.72		-656.36	852.36	5,778.52
2034 年	1,507.61		-656.36	851.25	6,629.77
2035 年	1,534.83		-656.36	878.47	7,508.24
2036 年	1,534.83		-656.36	878.47	8,386.71
2037 年	1,534.83		-656.36	878.47	9,265.17
2038 年	1,570.75		-656.36	914.39	10,179.56
2039 年	1,570.75		-656.36	914.39	11,093.95
2040 年	1,570.75		-656.36	914.39	12,008.34
2041 年	1,607.74		-656.36	951.38	12,959.72
2042 年	1,607.74		-656.36	951.38	13,911.09
2043 年	1,607.74		-656.36	951.38	14,862.47
2044 年	1,645.83		-656.36	989.47	15,851.94
2045 年	1,645.83		-656.36	989.47	16,841.42
2046 年	1,645.83		-656.36	989.47	17,830.89
2047 年	1,685.08		-656.36	1,028.72	18,859.61
2048 年	1,685.08		-656.36	1,028.72	19,888.32
2049 年	1,685.08		-656.36	1,028.72	20,917.04
2050 年	1,725.50		-656.36	1,069.14	21,986.18
2051 年	1,725.50		-656.36	1,069.14	23,055.32
2052 年	1,725.50		-656.36	1,069.14	24,124.47
2053 年	1,767.12		-656.36	1,110.76	25,235.23
2054 年	11,606.84		-656.36	10,950.48	36,185.70
2055 年	6,772.66		-7,656.36	-883.70	35,302.00
2056 年	4,183.16		-20,142.78	-15,959.62	19,342.39
合计	65,726.40	-27,777.18	-18,606.83	19,342.39	

上述数据表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

（2）充足性

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

根据项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 65,726.40 万元，债券本息合计 46,590.80 万元，本息保障倍数为 1.41 倍，用于还本付

息资金的充足性得到保障。

（五）项目收益抗压能力测试

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

单位：人民币万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计经营现金流入	79,224.21	71,301.79	79,224.21
累计经营现金流出	13,497.81	13,497.81	14,847.60
累计净经营现金	65,726.40	57,803.98	64,376.61
本息合计	46,590.80	46,590.80	46,590.80
本息保障倍数	1.41	1.24	1.38

由上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、 总体评价结论

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

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

六、 使用限制

1、本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由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评价机构及执业注册会计师无关。

七、 报告附表

附表 1：还本付息计划表

附表 2：营业收入、税金及附加估算表

附表 3：总成本费用估算表

附表 4：利润表

附表 5：资金测算平衡表

附表2
营业收入估算表
编制单位：长沙县星城建设工程有限责任公司

编制单位：长沙县星峰建设工程有限公司																	
序号	项目	金额合计	2026年7-12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
一	收入合计	79,224.21	605.77	1,413.47	1,615.40	1,663.86	1,663.86	1,663.86	1,713.78	1,713.78	1,713.78	1,765.19	1,765.19	1,765.19	1,818.15	1,818.15	1,818.15
1	保障房出租收入小计	51,604.65	605.77	1,413.47	1,615.40	1,663.86	1,663.86	1,663.86	1,713.78	1,713.78	1,713.78	1,765.19	1,765.19	1,765.19	1,818.15	1,818.15	1,818.15
1.1	出租收入	51,604.65	605.77	1,413.47	1,615.40	1,663.86	1,663.86	1,663.86	1,713.78	1,713.78	1,713.78	1,765.19	1,765.19	1,765.19	1,818.15	1,818.15	1,818.15
	出租单价 (元/年)		336.00	336.00	336.00	346.08	346.08	346.08	356.46	356.46	356.46	367.16	367.16	367.16	378.17	378.17	378.17
	出租面积 (㎡)	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72	60,096.72
	出租率		60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	保障房出售收入小计	27,619.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	出售收入	27,619.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	出售单价 (元/㎡)																
	出售面积 (㎡)	60,096.72															
二	应缴增值税	746.21	8.65	20.19	23.08	23.77	23.77	23.77	24.48	24.48	24.48	25.22	25.22	25.22	25.97	25.97	25.97
1	销项税额	3,017.70	8.65	20.19	23.08	23.77	23.77	23.77	24.48	24.48	24.48	25.22	25.22	25.22	25.97	25.97	25.97
2	保障房出租销项税(简易计税)	737.19	8.65	20.19	23.08	23.77	23.77	23.77	24.48	24.48	24.48	25.22	25.22	25.22	25.97	25.97	25.97
3	保障房出售销项税 (一般计税)	2,280.51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	可抵扣的其他进项税额 (一般计税)	99.57	1.69	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37	3.37
5	累计可抵扣增值进项税额 (一般计税)	2,171.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	销项-进项 (一般计税)	9.02	-1.69	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37	-3.37
三	税金及附加	2,102.38	24.52	57.22	65.38	67.35	67.35	67.35	69.36	69.36	69.36	71.45	71.45	71.45	73.59	73.59	73.59
1	房产税 (4%)	1,965.95	23.08	53.85	61.54	63.39	63.39	63.39	65.29	65.29	65.29	67.25	67.25	67.25	69.26	69.26	69.26
2	城建税 (5%)	37.31	0.43	1.01	1.15	1.19	1.19	1.19	1.22	1.22	1.22	1.26	1.26	1.26	1.30	1.30	1.30
3	教育费附加 (3%)	22.38	0.26	0.61	0.69	0.71	0.71	0.71	0.73	0.73	0.73	0.76	0.76	0.76	0.78	0.78	0.78
4	地方教育附加 (2%)	14.92	0.17	0.40	0.46	0.48	0.48	0.48	0.49	0.49	0.49	0.50	0.50	0.50	0.52	0.52	0.52
5	印花税	61.82	0.58	1.35	1.54	1.58	1.58	1.58	1.63	1.63	1.63	1.68	1.68	1.68	1.73	1.73	1.73

附表3

总成本费用估算表

编制单位：长沙县星峰建设工程有限公司

序号	项目	金额合计	2026年7-12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
1	职工薪酬	1,732.52	25.08	50.16	50.16	51.66	51.66	51.66	53.21	53.21	53.21	54.81	54.81	54.81	56.45	56.45	56.45
2	管理费用（收入的1%）	792.25	6.06	14.13	16.15	16.64	16.64	16.64	17.14	17.14	17.14	17.65	17.65	17.65	18.18	18.18	18.18
3	维修费（折旧的5%）	1,207.27	20.43	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87
4	经营成本小计	3,732.04	51.57	105.16	107.18	109.17	109.17	109.17	111.22	111.22	111.22	113.33	113.33	113.33	115.50	115.50	115.50
5	折旧费及结转销售成本	25,812.06	408.69	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38
6	利息支出	19,484.01	206.79	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36
7	总成本费用小计	49,028.11	667.05	1,578.90	1,580.92	1,582.91	1,582.91	1,582.91	1,584.96	1,584.96	1,584.96	1,587.07	1,587.07	1,587.07	1,589.24	1,589.24	1,589.24

单位：万元

附表3

总成本费用估算表

编制单位：长沙县星峰建设工程有限公司

单位：万元

序号	项目	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
1	职工薪酬	58.14	58.14	58.14	59.88	59.88	59.88	61.68	61.68	61.68	63.53	63.53	63.53	65.44	65.44	65.44	32.72
2	管理费用（收入的1%）	18.73	18.73	18.73	19.29	19.29	19.29	19.87	19.87	19.87	20.46	20.46	20.46	21.08	148.64	87.07	55.24
3	维修费（折旧的5%）	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	40.87	20.43	50.01	12.91
4	经营成本小计	117.74	117.74	117.74	120.04	120.04	120.04	122.42	122.42	122.42	124.86	124.86	124.86	127.39	234.51	202.52	100.87
5	折旧费及结转销售成本	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	2,075.74	1,000.23	258.14
6	利息支出	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	242.78
7	总成本费用小计	1,591.48	1,591.48	1,591.48	1,593.78	1,593.78	1,593.78	1,596.16	1,596.16	1,596.16	1,598.60	1,598.60	1,598.60	1,601.13	2,966.62	1,859.11	601.79

附表4
利润表
编制单位：长沙县星峰建设工程有限公司

序号	项目	金额合计	2026年7-12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
1	营业收入	79,224.21	605.77	1,413.47	1,615.40	1,663.86	1,663.86	1,663.86	1,713.78	1,713.78	1,713.78	1,765.19	1,765.19	1,765.19	1,818.15	1,818.15	1,818.15
2	增值税	746.21	8.65	20.19	23.08	23.77	23.77	23.77	24.48	24.48	24.48	25.22	25.22	25.22	25.97	25.97	25.97
3	税金及附加	2,102.38	24.52	57.22	65.38	67.35	67.35	67.35	69.36	69.36	69.36	71.45	71.45	71.45	73.59	73.59	73.59
4	总成本费用	49,028.11	667.05	1,578.90	1,580.92	1,582.91	1,582.91	1,582.91	1,584.96	1,584.96	1,584.96	1,587.07	1,587.07	1,587.07	1,589.24	1,589.24	1,589.24
4.1	经营成本	3,732.04	51.57	105.16	107.18	109.17	109.17	109.17	111.22	111.22	111.22	113.33	113.33	113.33	115.50	115.50	115.50
4.2	折旧摊销费用	25,812.06	408.69	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38
4.3	财务费用	19,484.01	206.79	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36
5	补贴收入	-															
6	利润	27,347.51	-94.45	-242.84	-53.98	-10.17	-10.17	-10.17	34.98	34.98	34.98	81.45	81.45	81.45	129.35	129.35	129.35
7	弥补以前年度亏损	100.48							34.98	34.98	30.52						
8	应纳税所得额	27,668.82							-	-	4.46	81.45	81.45	81.45	129.35	129.35	129.35
9	所得税	6,917.18							-	-	1.11	20.36	20.36	20.36	32.34	32.34	32.34
10	净利润	20,430.33	-94.45	-242.84	-53.98	-10.17	-10.17	-10.17	34.98	34.98	33.87	61.09	61.09	61.09	97.01	97.01	97.01

单位：万元

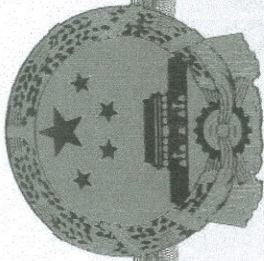
附表4
利润表
编制单位：长沙县星峰建设工程有限公司

序号	项目	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
1	营业收入	1,872.69	1,872.69	1,872.69	1,928.87	1,928.87	1,928.87	1,986.74	1,986.74	1,986.74	2,046.34	2,046.34	2,046.34	2,107.73	14,863.65	8,707.42	5,523.91
2	增值税	26.75	26.75	26.75	27.56	27.56	27.56	28.38	28.38	28.38	29.23	29.23	29.23	30.11	15.06	6.02	9.02
3	税金及附加	75.80	75.80	75.80	78.08	78.08	78.08	80.42	80.42	80.42	82.83	82.83	82.83	85.31	48.99	20.86	3.43
4	总成本费用	1,591.48	1,591.48	1,591.48	1,593.78	1,593.78	1,593.78	1,596.16	1,596.16	1,596.16	1,598.60	1,598.60	1,598.60	1,601.13	2,966.62	1,859.11	601.79
4.1	经营成本	117.74	117.74	117.74	120.04	120.04	120.04	122.42	122.42	122.42	124.86	124.86	124.86	127.39	234.51	202.52	100.87
4.2	折旧摊销费用	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	817.38	2,075.74	1,000.23	258.14
4.3	财务费用	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	656.36	242.78
5	补贴收入																
6	利润	178.66	178.66	178.66	229.45	229.45	229.45	281.78	281.78	281.78	335.68	335.68	335.68	391.18	11,832.98	6,821.43	4,909.67
7	弥补以前年度亏损																
8	应纳税所得额	178.66	178.66	178.66	229.45	229.45	229.45	281.78	281.78	281.78	335.68	335.68	335.68	391.18	11,832.98	6,821.43	4,909.67
9	所得税	44.66	44.66	44.66	57.36	57.36	57.36	70.44	70.44	70.44	83.92	83.92	83.92	97.80	2,958.25	1,705.36	1,227.42
10	净利润	134.00	134.00	134.00	172.09	172.09	172.09	211.34	211.34	211.34	251.76	251.76	251.76	293.38	8,874.73	5,116.07	3,682.25

附表5
资金测算平衡表
编制单位：长沙县星峰建设工程有限公司

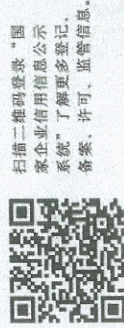
单位: 万元

[illegible]



营业执照

统一社会信用代码
91430103MA4PBTN379



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 湖南星融会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈建明

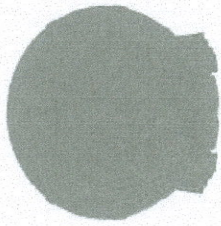
经营范围 企业资本验证；会计咨询；会计审计；企业会计报表审计；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计；涉税服务；代理记账服务；会计代理记账；企业上市咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2018年01月10日
营业期限 2018年01月10日至 2068年01月09日
住所 湖南省长沙市天心区芙蓉路与城南路交汇处西北角城市之心816室

与原件一致
再次复印无效



登记机关 2020年7月24日



会计师事务所
执业证书

名称：湖南星融会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：陈建明

经营场所：

湖南省长沙市天心区芙蓉路与城南路交汇处
西北角城市之心816室

组织形式：有限责任

执业证书编号：43010097

批准执业文号：湘财会〔2018〕1号

批准执业日期：2018年03月14日

仅供报告使用



证书序号：0008701

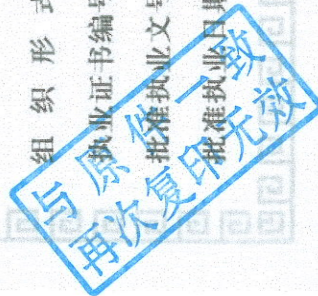
说明

- 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》。



二〇二〇年八月七日

中华人民共和国财政部制

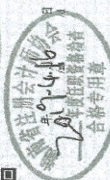




姓名 范志军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-08
Date of birth
工作单位 湖南星融会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 439004197611080018
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



430100130253

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2007 年 07 月 08 日

仅供报告使用



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.

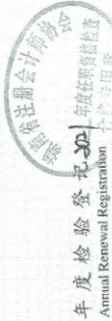
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 Full name 李 强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-07-27
工作单位 Working unit 中嘉会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 430103197407274529



年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章



证书编号: 430103120000
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
发证日期: 2005年11月11日

仅供报告使用



年度检验合格
Annual Renewal Registration
合格专用章



注意事项

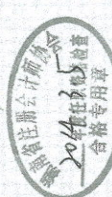
- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转借他人。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

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.

年度检验登记

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



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

湖南德信会计师事务所

事务所
CPA

转出协会盖章
2018年8月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南德信会计师事务所

事务所
CPA

转入协会盖章
2018年8月23日

