



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

广东省中山市老旧小区改造项目（二期）

收益与融资自求平衡测算评价报告





深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道上合社区 33 区裕安二路 131 号星辉工业区 2 栋 701

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 F0018 号

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对广东省中山市老旧小区改造项目（二期）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》。相关单位对本期债券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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。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。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据广东省中山市老旧小区改造项目（二期）可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市建设和管理局、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山市西区街道城市建设和管理局和中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市板芙镇城市更新和建设服务中心和中山市大涌镇城市更新和建设服务中心。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市老旧小区改造项目（二期）
项目总投资金额（万元）	156,445.83 万元
项目建设内容	<ol style="list-style-type: none">1. 中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9101.61 万元。2. 石岐街道白水井片区老旧小区改造项目，项目总投资 4108.11 万元。3. 中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 16782.63 万元。4. 中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 9830.51 万元。5. 中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 33295.58 万元。6. 中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（竹苑社区），项目总投资 4516.85 万元。7. 中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区），项目总投资 3401.1 万元。8. 中山市东区街道 2023 年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区），项目总投资 3316.05 万元。9. 西苑西片区老旧小区改造工程，项目总投资 1904.14 万元。

	10. 蓝波湾小区改造工程, 项目总投资 2929.65 万元。
	11. 长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程, 项目总投资 2988.12 万元。
	12. 西苑东片区老旧小区改造工程, 项目总投资 2547.28 万元。
	13. 怡星花园、幸福新村小区改造工程项目, 项目总投资 2305.80 万元。
	14. 粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目, 项目总投资 2229.48 万元。
	15. 金沙新城小区改造工程项目, 项目总投资 2863.67 万元。
	16. 西苑中片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 2702.24 万元。
	17. 中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 7097 万元。
	18. 中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 8249.30 万元。
	19. 中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 9468.03 万元。
	20. 南区街道日华片区老旧小区改造项目, 项目总投资 4149.51 万元。
	21. 南区街道老旧小区改造项目一, 项目总投资 991.01 万元。
	22. 南区街道老旧小区改造项目二, 项目总投资 2472.72 万元。
	23. 板芙镇老旧小区改造工程项目, 项目总投资 5945.40 万元。
	24. 广东省中山市大涌镇 5 个老旧小区改造项目, 项目总投资 1155.35 万元。

	25. 南区街道月华园老旧小区改造项目，项目总投资283.34万元。 26. 南区街道长征小区老旧小区改造项目，项目总投资452.74万元。 27. 石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程，项目总投资11358.61万元。
项目计划建设工期	广东省中山市老旧小区改造项目（二期）
项目获批情况	156,445.83万元

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道洪家基片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕28号）。	项目建设内容：项目改造范围总面积57163平方米，建筑面积114462平方米，改造范围内66栋建筑，总户数1026户，道路总长度2690米。项目建设内容：建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、消防安全提升、小区风貌、公共空间、绿化环境、停车设施整治、海绵设施改造、儿童游乐设施。项目总投资9101.61万元。
2	石岐街道白水井片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道白水井片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2022〕9号）。	本项目改造范围位于民生路以东，白水井大街以北，洪家基大街以西，华贵坊北街以南，总面积约36128.82平方米，建筑面积约为54193.23平方米，改造范围内建筑约133栋建筑，道路总长度约809.36米。建设内容包括建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间、环卫设施与垃圾分类、市政公用设施、停车设施整治。项目总投资4108.11万元。
3	中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道光明路片区老旧小区改造工程项目	总占地面积约152405平方米，改造范围内涉及建筑面积约124711平方米，建筑物约65栋建筑(历史建筑8栋)，总户数为998户，改造道路总面积约

	项目	目可行性研究报告的批复》 (中发改石岐投审〔2022〕 32号)。	13537平方米。建设内容包括道路改造工程、建筑外立面改造工程、三线整治工程、环卫设施改造、排水系统改造和配套工程等。项目总投资 16782.63万元。
4	中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道华光路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》 (中发改石岐投审〔2022〕 31号)。	项目总占地面积约73810平方米,建筑面积约88470平方米,涉及大约838户37栋住宅建筑和1个“老旧粮仓区”,改造内容包括:外立面改造、铝合金外窗改造、沿街商铺统一改造、市政道路和小区内部道路改造、人行道、照明设施、消防设施、安防设施、环卫设施、三线整治、停车设施整治、小区内公园、小区入口、小区单元大门升级更换、雨污分流改造、道路文化墙改造、“老旧粮仓区”特色商业街改造以及其他配套设施改造完善。项目总投资9830.51万元。
5	中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道涵秀里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》 (中发改石岐投审〔2022〕 29号)。	本项目包括石岐街道涵秀里、唐屋巷、河伯大街二巷、河泊大街三巷、莲峰新村等5个老旧小区,总占地面积159803.21平方米,现状建筑总栋数496栋,总建筑面积约303207.05平方米。建设内容主要包括:房屋外立面改造、消防设施改造、消防通道整治、路面铺装改造、环卫设施改造、小区公共“三线”整治、停车设施改造、雨污水管道改造、公共绿地系统提升、小区入户门楼改造、安装小区照明设施、莲兴路拓宽工程(拆除建筑物5栋,由2车道改为4车道)。项目总投资 33295.58万元。
6	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程(竹苑社区)	本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程(竹苑社区)项目可行性研究报告的批复》 (中发改东区投审〔2022〕 26号)。	项目建设规模及内容:项目以基础类工程为主,改造主要包括:建筑公共区域(楼梯、台阶等)修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、进行小区围蔽管理、增加休闲设施、丰富居民活动空间、修复破损路面、规范(规划)停车设置、提升基础设施(管道煤气入户、加装充电桩、外墙冲洗、三线整治、完善消防设施设备、整治防盗网、更换公共楼道门窗等)、单车房门的翻新、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资

			4516.85万元。
7	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（花苑社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕27号）。	项目建设规模及内容：项目以基础类工程为主，改造主要包括：建筑公共区域（楼梯、台阶等）修缮、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、整治防盗网、合理布局停车位、修复破损路面、修剪绿化、增设休闲娱乐设施、完善小区照明系统、冲洗外墙、三线整治、完善消防设施设备、单车房门的翻新、进行治水工程以及沙井盖的更换及沿街立面修整等。项目总投资3401.1万元。
8	中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）	本项目已取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道2023年度老旧小区改造及沿街立面修整工程（桃苑社区、东裕社区、夏洋社区、桥岗社区、起湾社区）项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2022〕28号）。	项目以基础类工程为主，改造主要包括：加装充电桩、增设摩托车棚、规划（规范）停车位，引入智慧停车、进行小区围蔽、增设休闲健身设施、建筑公共区域改造（包括楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、门窗更换、楼面修整等）、完善消防设施设备、增设宣传栏、外墙清洗、三线整治、完善垃圾分类设施设备、空调整治及机位规整、打造特色公共空间、室内活动空间（党群服务站）、整治防盗网、修复路面、靠近河涌修建亲水走廊、修复房屋主体漏水现象、治水工程及沿街立面修整等。项目总投资3316.05万元。
9	西苑西片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕35号）。	项目建设规模及内容：主要为主要为创兴广场一二期、天海城、穗苑新村共7个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资1904.14万元。
10	蓝波湾小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于蓝波湾小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕32号）。	项目建设规模及内容：主要为蓝波湾小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2929.65万元。

11	长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于长洲、后山及彩虹社区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕29号）。	项目建设规模及内容：主要为彩虹花园、翠景花园、星晨广场、槟城、帝景豪苑、第一居及翠朗华苑共7个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2988.12万元。
12	西苑东片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑东片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕33号）。	项目建设规模及内容：主要为瑞安花园、华司巷及西园新村共3个老旧小区进行建筑外立面修整、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2547.28万元。
13	怡星花园、幸福新村小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于怡星花园、幸福新村小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕30号）。	主要为怡星花园及幸福新村共3个小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2305.8万元。
14	粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于粤华花园、粤海庄园小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕31号）。	主要为粤华花园及粤海庄园小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2229.48万元。
15	金沙新城小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于金沙新城小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投审〔2022〕36号）。	主要为金沙新城小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2863.67万元。
16	西苑中片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于西苑中片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改西区投	主要为旗山花园、丽景花园及豪景花园3个老旧小区进行建筑外立面修缮、现有绿化改造、小区道路整治、停车设施整治、楼梯和公共空间更新改造、照明设施整治、环卫设施与垃圾分类

		审〔2022〕34号)。	设施整治、消防设施完善以及给水、污水、雨水管网改造等。项目总投资2702.24万元。
17	中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道悦来新村片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕3号)。	项目改造范围占地面积69245平方米,现状建筑总栋数67幢,总建筑面积约222350平方米。改造内容:1、对居民楼(楼梯及公共空间、外立面)进行修缮与改造,涉及建筑物总建成面积8.86万平方米,共49幢;2、基础设施改造,含道路改造三线整治、环卫设施与垃圾分类、智慧设施提升改造、雨污分流改造、供配电线路及照明设施改造、消防安全提升等工程;3、小区环境整治,涉及新建小区大门及围墙、新增智慧出入管理系统、口袋公园提升、新建智慧停车场工程等。项目总投资额7097万元。
18	中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道安栏路片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕7号)。	项目范围内总占地面积37397.97平方米,改造建筑112栋,建筑外立面改造面积53895.69平方米,道路改造总面积8297.96平方米。项目建设内容主要包括建筑外立面改造、道路改造、停车设施整治、雨污分流改造、三线整治、口袋公园、环卫设施改造、文体活动设施、供配电和照明设施改造等。项目总投资8249.30万元。
19	中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于中山市石岐街道上佳里片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕4号)。	项目总占地面积约22427平方米,建筑占地面积约11908平方米,其余公共面积约10519平方米,改造内容为建筑结构改造与加固、建筑外立面改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施及雨污分流改造、供配电和照明设施改造、消防安全提升、公共空间改造、环卫设施与垃圾分类、三线整治、停车设施整治等。项目总投资9468.03万元。
20	南区街道日华片区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道日华片区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(中发改南区投审〔2023〕2号)。	中山市南区街道日华片区老旧小区位于中山市南区街道办事处南侧,占地面积57010平方米,建筑面积91499平方米,楼高约15米,计划改造内容为基础类,主要为雨污分流、停车位整治等。项目总投资4149.51万元。
21	南区街道老旧小区改造	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》	南区街道老旧小区改造项目一包括朗悦居、天湖山庄、穗丰花园、美怡乐

	项目一	(中发改南区投审〔2023〕6号)。	宿舍四个小区, 占地面积13804平方米, 建筑面积 43500平方米, 主要改造内容为基础类, 包括建筑外饰面修补或清洗、雨污分流改造、机动车停车设施整治等。项目总投资991.01万元。
22	南区街道老旧小区改造项目二	本项目已取得《中山市发展和改革委员会关于南区街道老旧小区改造项目二项目可行性研究报告的批复》(中发改南区投审〔2023〕4号)。	南区街道老旧小区改造项目二包括日华小区、邮申宿舍、星华苑、干部楼、银潭小区、银潭花园、银銮阁、金叶新村、城中城等, 占地面积80540.92平方米, 建筑面积18.31万平方米, 主要改造内容为基础类, 包括车行道改造、人行道改造、化粪池改造和清掏、雨污分流改造、通讯线路整治、消防设施改造、既有植被改造、机动车停车设施整治等。项目总投资2472.72万元。
23	板芙镇老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市板芙镇经济发展和科技统计局关于板芙镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改板芙投审〔2023〕2号)。	对板芙镇南至板芙商业街北至新兴大道, 东至G105国道西至芙中路区域内的老旧小区片区进行改造。建设内容包括片区各小区之间的道路、小区内道路和片区各小区之间、小区内的排水改造等基础设施改善。项目总投资5945.40万元。
24	广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市大涌镇经济发展和科技统计局关于广东省中山市大涌镇5个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》(中发改大涌投审〔2023〕3号)。	本项目包括兆洋苑、泰康邨、祥晖楼、丽豪苑、自来水公司宿舍5个老旧小区, 总用地面积约14623.91m, 建筑面积共约33704.50m, 改造建筑约22栋, 建筑外立面改造面积约23346.85m, 道路改造总面积约6193.03m。建设内容主要包括建筑外立面清洗、道路改造、停车设施改造整治、排水设施改造、消防设施改造、环境设施改造、康体设施改造等。项目总投资1155.35万元。
25	南区街道月华园老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改南区投审〔2022〕14号)。	工程面积约12000平方米。工程建设内容主要包括楼道遮阳停车棚更换、楼道地面翻新、增设宣传栏、二层天面涂地面地坪漆及栏杆涂漆翻新、楼房相关消防设施及照明设施增加等工作。项目总投资283.34万元。
26	南区街道长征小区老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改南区投审〔2023〕	中山市南区街道长征小区老旧小区改造项目位于银潭一路侧, 占地面积3151.6平方米, 建筑面积8660.28平方

	目	7号)。	米,楼高约20米,改造内容为基础类,主要为楼道构件修正(楼梯、扶手)和公共区域(道路、活动场地、绿化),改善楼道照明、垃圾分类设施和公共照明设施等。项目总投资452.74万元。
27	石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程	本项目已取得《中山市石岐街道发展改革和统计局关于石岐街道博物馆片区老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》(中发改石岐投审〔2023〕10号)。	本项目包括照壁街、治安街、水关街、弓箭巷四条街巷,设计范围29701.27平方米,改造建筑约151栋。改造内容包括基础类、完善类,共10大类工程。包括建筑外立面改造,小区道路整治,给排水设施改造,供配电和照明设施改造,环卫设施与垃圾分类,消防安全提升,公共空间,绿化环境,市政公用设施,标识系统。项目总投资11358.61万元。

二、应付本息情况

以前年度已安排专项债券资金信息如下表:

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限(年)	票面利率	债券偿还方式	融资金额(万元)
1	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(四期)	15	3.12%	每半年支付利息,到期还本	10,000.00
2	2023年4月	2023年广东省政府专项债券(十二期)	15	3.08%	每半年支付利息,到期还本	5,000.00
3	2024年1月	2024年广东省政府专项债券(三期)	10	2.74%	每半年支付利息,到期还本	18,500.00
4	2024年8月	2024年广东省政府专项债券(六十三期)	15	2.30%	每半年支付利息,到期还本	2,800.00
合计						36,300.00

2025年计划专项债券资金43,700.00万元;其中2025年1月拟发行2025年广东省政府专项债券(XX期)1,000.00万元;2025年度待后续发行专项债券资金42,700.00万元。

以后年度计划安排专项债券资金0.00万元。期限为十五年,假设融资利率

4.05%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	10,000.00	10,000.00		3.12%	4,680.00	14,680.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.08%	2,310.00	7,310.00
已融资	18,500.00	18,500.00		2.74%	5,069.00	23,569.00
已融资	2,800.00	2,800.00		2.30%	966.00	3,766.00
第一年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第二年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第三年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第四年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第五年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第六年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第七年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第八年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第九年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十一年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十二年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十三年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十四年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十五年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十六年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十七年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十八年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第十九年	43,700.00		43,700.00	4.05%	1,769.85	1,769.85
第二十年	43,700.00	43,700.00	0.00	4.05%	1,769.85	45,469.85
合计		80,000.00			48,422.00	128,422.00

3. 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

为满足中山市市政建设需求，推进中山市经济发展，完善中山市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现广东省中山市老旧小区改造项目（二期）自身收益与融资进行自求平衡。

（二）项目自身营运收益

1. 基本假设条件及依据

（1）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（4）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（5）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（三）项目自身产生的净现金流入

1. 收入预测

本项目涉及户数约 45565 户、受益人口约 6 万人。预计建设智慧停车位 4530 个，充电桩 550 个，项目建成运营后涉及收益点包括停车位收入、充电桩收入、广告位收入、租金收入，其中：

（1）停车位收费：根据本项目主要建设内容及规模，参考中山市物业服务住宅小区车辆停放服务收费政府指导价，结合周边小区停车收费水平，初步确定本项目小区机动车停车收费标准按 300 元/辆·月计算，项目建成后，停车位收费每年总收益约为 1,630.80 万元，预计收入每年增长 5%。

（2）充电桩收入：经与市供电局初步沟通，充电桩由供电公司投资建设，不纳入本次项目投资建设，后期供电公司可与小区采用收益分成或收取固定租金的形式，作为项目固定收益来源，具体合作方式需后续双方协商确定。根据中山市充电设施信息管理平台，7 座及以下电动乘用车充电服务费最高限价下调为每千瓦时 0.8 元（不含电费），本报告暂按每度电收取服务费 0.8 元/度电计（不含基础电价），充电桩功率 7KW，预计每桩每天充电 6 小时。本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每年增长 5%，项目建成后，充电桩年收益约为 674.52 万元。

（3）广告位收入：根据现场调研统计，本项目可利用的外墙广告位有 4130 处，经过市场了解，预估平均每个广告牌年收益 6000 元，本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每年增长 5%，项目建成后，广告位

年收益约为 2,478.00 万元。

(4) 租金收入：本项目预计建设改造社区特色商业面积约 85000 m²，结合住建局发布的 2020 年租金参考价和市场行情，本项目暂按 85 元/m²/月收取租金，本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨，预计收入每年增长 5%，项目建成后，租金年收益约为 8,670.00 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车场收入	充电桩收入	广告位收入	租金收入	合计
第一年					0.00
第二年	1,630.80	674.52	2,478.00	8,670.00	13,453.32
第三年	1,712.34	708.25	2,601.90	9,103.50	14,125.99
第四年	1,797.96	743.66	2,732.00	9,558.68	14,832.29
第五年	1,887.85	780.84	2,868.59	10,036.61	15,573.90
第六年	1,982.25	819.88	3,012.02	10,538.44	16,352.59
第七年	2,081.36	860.88	3,162.63	11,065.36	17,170.22
第八年	2,185.43	903.92	3,320.76	11,618.63	18,028.74
第九年	2,294.70	949.12	3,486.79	12,199.56	18,930.17
第十年	2,409.43	996.57	3,661.13	12,809.54	19,876.68
第十一年	2,529.91	1,046.40	3,844.19	13,450.02	20,870.51
第十二年	2,656.40	1,098.72	4,036.40	14,122.52	21,914.04
第十三年	2,789.22	1,153.66	4,238.22	14,828.64	23,009.74
第十四年	2,928.68	1,211.34	4,450.13	15,570.07	24,160.23
第十五年	3,075.12	1,271.91	4,672.64	16,348.58	25,368.24
第十六年	3,228.87	1,335.50	4,906.27	17,166.01	26,636.65
第十七年	3,390.32	1,402.28	5,151.58	18,024.31	27,968.49
第十八年	3,559.83	1,472.39	5,409.16	18,925.52	29,366.91
第十九年	3,737.82	1,546.01	5,679.62	19,871.80	30,835.26
第二十年	3,924.71	1,623.31	5,963.60	20,865.39	32,377.02
合计	49,803.01	20,599.17	75,675.65	264,773.16	410,850.99

2. 成本预测

本项目总成本费用主要包括日常维修养护费用、改造费用、规划费用等，各部分费用如下。

日常维修养护费用，包括对小区公共部分、公用设施设备的日常管理和维修养护费用。运营管理及日常维护年均支出约 756.57 万元；改造费用年均支出约 1,094.28 万元；规划费用年均支出约 537.71 万元。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	运营管理及日常养护	改造费用	规划费用	合计
第一年				0.00
第二年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第三年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第四年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第五年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第六年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第七年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第八年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第九年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十一年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十二年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十三年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十四年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十五年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十六年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十七年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十八年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第十九年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
第二十年	756.57	1,094.28	537.71	2,388.56
合计	14,374.83	20,791.32	10,216.49	45,382.64

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算, 广东省中山市老旧小区改造项目(二期)在债券存续期内的项目营运收益为 365,468.35 万元。

金额单位: 人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
中山市老旧小区改造项目(二期)	365,468.35	328,921.52	292,374.68
合计	365,468.35	328,921.52	292,374.68

4. 项目现金流测算表

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位: 人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	1,769.85	0.00	-1,769.85	-1,769.85
第二年	13,453.32	1,769.85	2,388.56	9,294.91	7,525.06
第三年	14,125.99	1,769.85	2,388.56	9,967.58	17,492.64
第四年	14,832.29	1,769.85	2,388.56	10,673.88	28,166.51
第五年	15,573.90	1,769.85	2,388.56	11,415.49	39,582.00
第六年	16,352.59	1,769.85	2,388.56	12,194.18	51,776.19
第七年	17,170.22	1,769.85	2,388.56	13,011.81	64,788.00
第八年	18,028.74	1,769.85	2,388.56	13,870.33	78,658.33
第九年	18,930.17	1,769.85	2,388.56	14,771.76	93,430.09
第十年	19,876.68	1,769.85	2,388.56	15,718.27	109,148.36
第十一年	20,870.51	1,769.85	2,388.56	16,712.10	125,860.46
第十二年	21,914.04	1,769.85	2,388.56	17,755.63	143,616.09
第十三年	23,009.74	1,769.85	2,388.56	18,851.33	162,467.43
第十四年	24,160.23	1,769.85	2,388.56	20,001.82	182,469.25
第十五年	25,368.24	1,769.85	2,388.56	21,209.83	203,679.08
第十六年	26,636.65	1,769.85	2,388.56	22,478.24	226,157.32
第十七年	27,968.49	1,769.85	2,388.56	23,810.08	249,967.40
第十八年	29,366.91	1,769.85	2,388.56	25,208.50	275,175.90
第十九年	30,835.26	1,769.85	2,388.56	26,676.85	301,852.74
第二十年	32,377.02	94,794.85	2,388.56	-64,806.39	237,046.35
合计	410,850.99	128,422.00	45,382.64	237,046.35	237,046.35

(四) 预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入,项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付,预期自融资开始日至融资结束日内,项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营期间净收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	36,300.00	13,025.00	49,325.00	
第一年	0.00	1,769.85	1,769.85	0.00
第二年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,064.76
第三年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,737.43
第四年	0.00	1,769.85	1,769.85	12,443.73
第五年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,185.34
第六年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,964.03
第七年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,781.66
第八年	0.00	1,769.85	1,769.85	15,640.18
第九年	0.00	1,769.85	1,769.85	16,541.61
第十年	0.00	1,769.85	1,769.85	17,488.12
第十一年	0.00	1,769.85	1,769.85	18,481.95
第十二年	0.00	1,769.85	1,769.85	19,525.48
第十三年	0.00	1,769.85	1,769.85	20,621.18
第十四年	0.00	1,769.85	1,769.85	21,771.67
第十五年	0.00	1,769.85	1,769.85	22,979.68
第十六年	0.00	1,769.85	1,769.85	24,248.09
第十七年	0.00	1,769.85	1,769.85	25,579.93
第十八年	0.00	1,769.85	1,769.85	26,978.35
第十九年	0.00	1,769.85	1,769.85	28,446.70
第二十年	43,700.00	1,769.85	45,469.85	29,988.46
合计	80,000.00	48,422.00	128,422.00	365,468.35
本息覆盖倍数	2.85			

(五) 风险分析

依据当前的市场状况及数据,对未来的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,未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则,下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

按项目自身收益的 90% 计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营期间净收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	36,300.00	13,025.00	49,325.00	
第一年	0.00	1,769.85	1,769.85	0.00
第二年	0.00	1,769.85	1,769.85	9,958.28
第三年	0.00	1,769.85	1,769.85	10,563.68



第四年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,199.35
第五年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,866.81
第六年	0.00	1,769.85	1,769.85	12,567.63
第七年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,303.50
第八年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,076.16
第九年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,887.45
第十年	0.00	1,769.85	1,769.85	15,739.31
第十一年	0.00	1,769.85	1,769.85	16,633.76
第十二年	0.00	1,769.85	1,769.85	17,572.93
第十三年	0.00	1,769.85	1,769.85	18,559.06
第十四年	0.00	1,769.85	1,769.85	19,594.50
第十五年	0.00	1,769.85	1,769.85	20,681.71
第十六年	0.00	1,769.85	1,769.85	21,823.28
第十七年	0.00	1,769.85	1,769.85	23,021.93
第十八年	0.00	1,769.85	1,769.85	24,280.52
第十九年	0.00	1,769.85	1,769.85	25,602.03
第二十年	43,700.00	1,769.85	45,469.85	26,989.61
合计	80,000.00	48,422.00	128,422.00	328,921.52
本息覆盖倍数	2.56			

按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营期间净 收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	36,300.00	13,025.00	49,325.00	
第一年	0.00	1,769.85	1,769.85	0.00
第二年	0.00	1,769.85	1,769.85	8,851.81
第三年	0.00	1,769.85	1,769.85	9,389.94
第四年	0.00	1,769.85	1,769.85	9,954.98
第五年	0.00	1,769.85	1,769.85	10,548.27
第六年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,171.23
第七年	0.00	1,769.85	1,769.85	11,825.33
第八年	0.00	1,769.85	1,769.85	12,512.14
第九年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,233.29
第十年	0.00	1,769.85	1,769.85	13,990.50
第十一年	0.00	1,769.85	1,769.85	14,785.56
第十二年	0.00	1,769.85	1,769.85	15,620.38
第十三年	0.00	1,769.85	1,769.85	16,496.95
第十四年	0.00	1,769.85	1,769.85	17,417.34
第十五年	0.00	1,769.85	1,769.85	18,383.75
第十六年	0.00	1,769.85	1,769.85	19,398.47
第十七年	0.00	1,769.85	1,769.85	20,463.94

第十八年	0.00	1,769.85	1,769.85	21,582.68
第十九年	0.00	1,769.85	1,769.85	22,757.36
第二十年	43,700.00	1,769.85	45,469.85	23,990.77
合计	80,000.00	48,422.00	128,422.00	292,374.68
本息覆盖倍数	2.28			

经测算：按项目自身收益的90%计算的情况下，本息覆盖倍数为2.56；按项目自身收益的80%计算的情况下，本息覆盖倍数为2.28。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

（六）总体评价

综上所述，在广东省中山市老旧小区改造项目（二期）营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的广东省中山市老旧小区改造项目（二期）在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期广东省中山市老旧小区改造项目（二期）自身收益对应的政府性基金收入或专项收入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。

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同

管理,尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加,导致财务风险出现,专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金,以调整增加对应项目资本金的方式,确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析: 在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素,会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施: 项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作,选择具有较高技术与管理水平的承建商,督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备,加强施工安全管理,保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析: 地方政府发行的专项债券,如果国家针对专项债券发行政策进行调整,可能导致后续债券发行难以实现,进而影响项目后续建设。

(2) 风险控制措施: 本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《财政部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》(财预〔2017〕89号)、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》(国办发〔2018〕101号)、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)等政策文件要求实施的,国家相关政策变化可能性较小。同时,如遇国家政策调整,专项债券发行人将根据调整后的国家政策,积极统筹安排地方专项资金,多渠道筹措项目建设后续资金,确保发行债券建设的项目按期完工,并顺利投入运营。

五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行2025年广东省政府地方专项债券时参考使用,不得用于本报告所限定范围以外的其他用途,委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果,与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。

证书序号: 0021207

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙）

首席合伙人: 李建均

主任会计师:

经营场所:

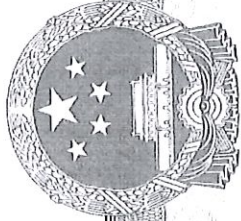
深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470338

批准执业文号: 深财会（2021）2号

批准执业日期: 2021年1月13日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日

国家市场监督管理总局监制

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