



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（三期）

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 F0013 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（三期）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

广东省中山市老旧小区改造项目（三期）的项目单位为中山市三乡镇城市建设和管理局、中山市沙溪镇城市建设和管理局、中山市西区街道城市建设和管理局、中山市港口镇城市建设和管理局、中山市小榄镇镇城市建设和管理局、中山市坦洲镇城市更新和建设服务中心、中山市东区街道城市更新和建设服务中心、中山火炬高技术产业开发区城市建设服务中心、中山市南区街道城市更新和建设服务中心、中山市石岐街道城市更新和建设服务中心、中山市神湾镇城市更新和建设服务中心、中山市黄圃镇城市更新和建设服务中心（中山市黄圃镇土地房屋征收中心）。

2. 项目情况

项目名称	广东省中山市老旧小区改造项目（三期）
项目总投资金额（万元）	153358.03 万元
项目建设内容	<ol style="list-style-type: none">1. 华丰花园及林屋门前老旧小区改造，项目总投资 2987.1 万元。2. 雅居乐 1-3 期老旧小区改，项目总投资 2975.42 万元。3. 富华道东片区老旧小区改造工程项目，项目总投资 6207.94 万元。4. 2024 年坦洲镇老旧小区改造工程，项目总投资 2878.95 万元。5. 沙溪镇老旧小区改造一期工程，项目总投资 786.02 万元。6. 中山市东区街道 2024 年城镇老旧小区改造项目，项目总投资 14269 万元。7. 火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目，项目总投资 11297.90 万元。8. 黄圃镇富兴楼老旧小区改造工，项目总投资 137.55 万元。9. 中山路南片区老旧小区改造工程，项目总投资



	2203.84 万元。
	10. 中山路东片区老旧小区改造工程, 项目总投资 4722.37 万元。
	11. 富华道西片区老旧小区改造工程, 项目总投资 2062.19 万元。
	12. 翠景道沿线老旧小区改造工程, 项目总投资 2355.73 万元。
	13. 2023 年港口镇老旧小区改造工程, 项目总投资 1111.89 万元。
	14. 南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目, 项目总投资 382.38 万元。
	15. 中山市石岐街道仙湖新村片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 8024.73 万元。
	16. 中山市石岐街道上海城、第一城片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 7145.03 万元。
	17. 中山市石岐街道岐江苑片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 7227.33 万元。
	18. 中山市石岐街道民权路片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 4121.83 万元。
	19. 中山市石岐街道莲兴路片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 9596.07 万元。
	20. 中山市石岐街道邝家基片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 4348.69 万元。
	21. 中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 11474.65 万元。
	22. 中山市石岐街道宏基路片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资 3129.47 万元。
	23. 中山市石岐街道富兴新村片区老旧小区改造工程项目, 项目总投资额 7333.36 万元。



	<p>24. 中山市石岐街道方基冲新村片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 7377.21 万元。</p> <p>25. 中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 10822.27 万元。</p> <p>26. 小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工程项目，项目总投资额 5614.23 万元。</p> <p>27. 小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目，项目总投资额 3583.56 万元。</p> <p>28. 中山市小榄镇金菊花园改造工程，项目总投资额 6105.08 万元。</p> <p>29. 南区街道恒海花园老旧小区改造项目，项目总投资 2776.24 万元。</p> <p>30. 神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目，项目总投资 300 万元。</p>
项目计划建设工期	广东省中山市老旧小区改造项目（三期）
项目获批情况如下	

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1.	华丰花园及林屋门前老旧小区改造	<p>本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕142号）；</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕143号）。</p>	<p>本项目改造范围共计 10 个小区，89 栋、1602 户、建筑面积 20.7 万平方米，用地面积 11.65 万平方米；改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治等基础类改造。项目未经批准不得超标建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项</p>



			目总投资 2987.1 万元。
2.	雅居乐 1-3 期老旧小区改造项目	<p>本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改三乡投审〔2024〕124 号）；</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改三乡投审〔2024〕130 号）。</p>	<p>本项目改造范围共计 8 个小区，116 栋、2450 户，建筑面积 19.47 万平方米，用地面积 15.4 万平方米；改造内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、消防安全提升、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、小区环境整治、功能性服务设施改造等基础类改造。项目未经批准不得超标准建设、装修；不得擅自建设、搭建、装修办公用房；不得建设具有住宿、会议、餐饮等接待功能的设施或场所。项目总投资 2975.42 万元。</p>
3.	富华道东片区老旧小区改造工程项目	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于富华道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〔2023〕45 号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕16 号）。</p>	<p>本项目位于中山市西区街道后山社区及长洲社区，涉及西苑广场、烟洲新村、长乐新村、景裕新村 4 处老旧小区，实施内容 包括：建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程；智慧设施提升改造工程、小区 燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理 工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为 236613 平方</p>



			米，环境改造面积约为 83833 平方米。 项目总投资 6207.94 万元。
4.	2024 年坦洲镇老旧小区改造工程	本项目已经取得《中山市坦洲镇发展改革和统计局关于 2024 年坦洲镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改坦洲投审〔2023〕26 号）； 本项目已取得《中山市政府投资项目可行性研究报告批复变更（调整）审批意见表》（中发改坦洲投审〔2024〕10 号）。	本项目改造涉及坦洲镇金山城小区、碧涛花园、知识分子楼等 3 个老旧小区， 总居民户数 2311 户，总用地面积 107530 平方米，总建筑面积 146300 平方米。主要建设内容为停车位改造、建筑物本体修缮(增加屋面防水改造)、基础设施改造(增加排水残旧管网改造、充电基础设施建设、照明设施改造及安防设施提升改造)、小区环境整治、破损管线更换等基础类改造。项目总投资 2878.95 万元。
5.	沙溪镇老旧小区改造一期工程	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改沙溪投审〔2023〕8 号）。	本项目改造建筑 5 栋，建设内容主要包括建筑本体修缮、基础设施改造、道路改造、停车设施改造、排水设施改造、消防设施改造等。项目总投资额 786.02 万元。
6.	中山市东区街道 2024 年城镇老旧小区改造项目	本项目已经取得《中山市东区街道发展改革和统计局关于中山市东区街道 2024 年城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（中发改东区投审〔2023〕33 号）； 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改东区投审〔2024〕7 号）。	工程涵盖新兴花园等 30 个老旧小区改造，改造内容以基础类工程为主，包括规范设置停车位、既有植被改造、破损道路修、建筑公共区域改造(楼梯扶手、照明系统、楼栋标识、广增设宣传栏、预留充电基础设施位置更换、楼道修整等)增设、照明设施改造、环卫设施改造、标识系统改造 11 线整治、完善基础设施配套、公共活动场地改造、增设便民服务点等。项目总投资 14269 万元。

7.	火炬开发区 老旧小区改 造工程（第 一批）项目	本项目已取得《中山市火炬开发区经统局火炬开发区老旧小区改造工程（第一批）项目可行性研究报告的批复》（中发改火炬投审〔2024〕4号）。	本项目对火炬开发区新港花园、华景花园、怡景花园、安居花园、建行宿舍、商住小区、濠东银苑、港城花园、康乐园、国祥花园进行老旧小区改造。主要建设内容包括小区危墙加固与修缮、楼体和公共空间更新改造、外立面整治修缮、屋面整修、小区单元入户改造、建筑公共区域水电气改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、智慧设施改造、环卫设施改造、消防设施改造、燃气设施改造、三线整治工程、小区大门完善改造、小区沿街立面整治修缮、小区绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、康体设施改造、文化设施改造、儿童游乐设施改造、供电设施改造。改造总户数约 3772 户，改造总建筑面积约 36.89 万平方米。项目总投资 11297.90 万元。
8.	黄圃镇富兴 楼老旧小区 改造工	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改黄圃投审〔2024〕15号）。	本项目位于黄圃镇文明社区，对我镇富兴楼小区进行提升改造（含富兴路 15、21、29 号，德兴路 14 号、20 号），小区范围建筑面积约 2 万平方米，改造内容为完善室外公共消防设施改造（增加消防栓等）、公共部位楼梯间地面铺贴、墙身铺贴、粉刷、楼梯公共部位照明改造、规整光纤等。项目总投资 137.55 万元。
9.	中山路南片 区老旧小区	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕	本改造工程内容为建筑楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修

	改造工程	13号)。	正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施(给排水设施、供配电和照明设施、燃气)改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约57708平方米。项目总投资2203.84万元。
10.	中山路东片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于中山路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〔2023〕50号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改西区投审〔2024〕12号)。</p>	<p>本改造工程位于中山市西区街道,包含下闸新村和江畔新村的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施(给排水设施、供配电和照明设施、燃气)改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。工程总改造面积约60649.40平方米。项目总投资4722.37万元。</p>
11.	富华道西片区老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于富华道西片区老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》(中发改投审〔2023〕46号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改西区投审〔2024〕15号)。</p>	<p>本项目位于中山市西区街道西苑社区及烟洲社区,涉及广南大厦、明珠楼、富华道215号、顺兴大厦、富华新天地、柏景苑6处老旧小区,实施内容包括:建筑楼梯及公共空间更新改造工程、建筑外立面改造工程、屋面整修工程、防雷工程;智慧设施提升改造、小区燃气改造工程、消防安全提升工程、小区道路整治工程、充电基础设施建设、环卫基础设施建设工程、照明设施</p>

			改造工程、化粪池改造和清掏、无障碍及适老化设施改造；小区风貌治理工程、公共空间改造及绿化环境整治工程、停车设施整治工程、标识系统改造工程、亮化工程等，工程建筑改造面积约为 89629 平方米，环境改造面积约为 36328 平方米。项目总投资 2062.19 万元。
12.	翠景道沿线老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市西区街道发展改革和统计局关于翠景道沿线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〔2024〕1号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改西区投审〔2024〕14号）。</p>	<p>本改造工程位于中山市西区街道，包含升华花园、柏景台、翠宝路小区、新居路小区的楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面修正、适老化设施与建筑配套设施改造、小区道路整治、公用设施（给排水设施、供配电和照明设施、燃气）改造、智慧设施提升、消防安全提升、绿化环境与标识系统改造、停车设施整治、文体活动设施改造等。总建筑面积约 268167.57 平方米，实际改造面积约 62691 平方米。项目总投资 2355.73 万元。</p>
13.	2023 年港口镇老旧小区改造工程	<p>本项目已取得《中山市港口镇经济发展和科技统计局关于 2023 年港口镇老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改港口投审〔2023〕3号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2024〕16号）。</p>	<p>主要内容为港口镇老旧小区改造工程。主要为对美景花园、兴港大厦、港穗商业大厦和港穗大厦 4 个老旧小区进行消防设施、路面修复、雨污分流、安防设施、屋面防水、垃圾收集点、单元内部基础类修缮等改造。项目总投资 1111.89 万元。</p>
14.	南区街道长征机械厂宿舍	<p>本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园老旧小区改造项目</p>	<p>南区街道长征机械厂宿舍老旧小区改造项目位于渡头环村东路 135 号，占</p>

	<p>舍老旧小区改造项目</p>	<p>可行性研究报告的批复》（中发改南区投审〔2024〕11号）。</p> <p>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〔2024〕3号）。</p>	<p>地面积 4742.52 平方米,建筑面积 8831 平方米,主要改造内容为建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治。本次建设主要内容包括楼道内部粉刷、照明灯更换、首层房门重刷漆、雨污分流改造、三线整治、消防、环卫、公共照明设施更新、围墙改造、公共空间改造、宣传与标识改造等。项目总投资 382.38 万元。</p>
15.	<p>中山市石岐街道仙湖新村片区老旧小区改造工程项目</p>	<p>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仙湖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〕33号）。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕11号）。</p>	<p>本项目改造范围位于逸仙湖公园附近,总占地面积约为 256200.51m²(合计约 384.30 亩),改造范围内涉及建筑面积约为 308200.00m²,建筑物约 129 栋建筑,总户数为 3223 户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修(防水改造)、无障碍及适老化设施改造、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、环卫设施与垃圾分类(环卫设施改造)、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治以及老人服务设施改造等配套工程。项目总投资额 8024.73 万元。</p>
16.	<p>中山市石岐街道上海城、第一城片区老旧小区改造工程</p>	<p>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海城、第一城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〕22号）。</p>	<p>项目总占地面积 198007 平方米,合 297 亩,建筑面积为 279313 平方米,本次为整体改造,涉及 2660 户,233 栋建筑,道路改造总长度 1814.77 米。改造内容包括:楼梯和公共空间修复翻新、</p>

	项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审〔2024〕15号)。	外立面修复翻新、小区单元入户改造、道路改造 工程、停车设施改造、照明设施、消防设施改造、三线整治工程、小区景观绿化提升,本次改造不涉及拆迁。项目总投资 7145.03 万元。
17.	中山市石岐街道岐江苑片区老旧小区改造工程项目	<p>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 岐街道岐江苑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〕41号)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审〔2024〕10号)。</p>	<p>主要修缮内容主要包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、广场铺装、公共空间改造、绿化环境整治、停车 设施整治与提升、无障碍通道设施、小区风貌及公共空间改造、文体活动设施改造工程等；其中改造范围总用地面积约 87084.81 平方米,建筑面积约 165298.00 平方米,室外景观改造面积为 60171.65 平方米,改造范围内约 66 栋住宅楼,总户数约 1507 户,道路总长度约 3056 米。项目总投资 7227.33 万元。</p>
18.	中山市石岐街道民权路片区老旧小区改造工程项目	<p>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民权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〕38号)。</p>	<p>本项目建设主要是对民权路片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治,项目占地面积约 24.86 万平方米,总建筑面积约 11.28 万平方米,涉及 68 栋建筑共 1265 户居民。项目的建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、</p>

			智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类设施提升、消防设施提升、小区风貌整治、公共空间改造等内容,其中建筑外立面修缮面积 19776 平方米,小区道路整治 27555 平方米。项目总投资 4121.83 万元。
19.	中山市石岐街道莲兴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莲兴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〕35 号)。	本项目用地面积为 157783.98 平方米,总建筑面积为 331226.00 平方米,改造涉及 133 栋 2853 户(其中岐乐花园 25 栋 565 户、城市花园岐兴阁 5 栋 101 户、宝丽阁 17 栋 495 户、宝金阁 6 栋 212 户、宝怡阁 7 栋 64 户、宝华阁 11 栋 156 户、宝兴阁 12 栋 162 户、宝轩阁 11 栋 298 户、建设花园 26 栋 352 户、莲兴路 1、3、5、7、9、11、11 栋共 5 栋 142 户、莲花阁 4 栋 48 户及东华花园 4 栋 258 户);建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资 9596.07 万元。
20.	中山市石岐街道邝家基片区老旧小区改造工	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邝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〔2023〕	本项目建设主要是对邝家基片区的建筑本体进行修缮、基础设施改造和小区环境整治,占地面积约 14.8 万 m ² ,总建筑面积 10.50 万平方米,涉及 54 栋



	程项目	40号)。	建筑共 1353 户居民。项目的建设内容主要为楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面修缮、屋面整修、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、环卫设施改造、消防安全提升、公共活动场地改造、停车设施整治等,其中建筑外立面修缮面积 23662.95 平方米,小区道路整治 39800 平方米。项目总投资 4348.69 万元。
21.	中山市石岐街道华侨新村片区老旧小区改造工程项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审[2024]9号)。	本项目改造范围位于逸仙湖公园附近,总占地面积约为 458980 平方米(合 688.47 亩),改造范围内涉及建筑面积约为 399892 平方米,建筑物约 205 栋建筑,总户数为 4122 户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资额 11474.65 万元。
22.	中山市石岐街道宏基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宏基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]36号)。	本项目改造范围位于石岐大信新都汇附近,总占地面积约为 43480.00 平方米(合 65.22 亩),改造范围内涉及建筑面积约为 113280.00 平方米,建筑物约 40 栋建筑,总户数为 909

			户。建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、预留电梯管线、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、燃气设施改造、消防安全提升、小区道路整治、环卫设施与垃圾分类、公共空间改造、小区风貌、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等配套工程。项目总投资 3129.47 万元。
23.	中山市石岐街道富兴新村片区老旧小区改造工程项目	<p>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富兴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]42)。</p> <p>本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》(中发改石岐投审[2024]18号)。</p>	<p>本项目用地面积约为 103132.64 平方米,总建筑面积约为 106061.40 平方米,改造涉及 107 栋 2271 户(其中富兴新村 17 栋 242 户、豪雅街小区 17 栋 278 户、莲峰新村 47 栋 1088 户、莲柏新村 26 栋 663 户),建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、公共空间改造、停车设施整治和服务设施提升等配套工程。项目总投资 7057.27 万元。</p>
24.	中山市石岐街道方基冲新村片区老	<p>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方基冲新村片区老旧小区改造工程项目可行性</p>	<p>本项目改造范围总面积约 118056 平方米,总建筑面积约 129485.90 平方米,改造范围内约 75 栋建筑,总户数约</p>



	旧小区改造 工程项目	研究报告的批复》（中发改石岐投审〔2023〕39号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改石岐投审〔2024〕13号）。	1261户，主要改造内容包括：建筑外立面改造、楼梯和公共空间更新改造、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施改造、智慧设施提升改造、广场铺装、公共空间改造、优化环境整治、停车设施整治与提升。项目总投资7377.21万元。
25.	中山市石岐街道东明花园片区老旧小区改造 工程项目	本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改港口投审〔2022〕15号）。	本项目建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、节能改造、无障碍及适老化设施改造、增设电梯位置、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、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区风貌、公共空间改造、停车设施整治、标识系统改造、建筑结构加固和服务设施提升等配套工程。拟改造范围总用地面积约为39.44万平方米，包括东明花园、东盛花园、恒基花园及自建房，其中东明花园、东盛花园、恒基花园占地面积约26.45平方米，建筑面积约52.26万平方米，共有277幢楼，居民户数3690户；自建房区域占地面积约12.99万平方米，约346栋。项目总投资10822.27万元。
26.	小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇迎宾路片区老旧小区改造工	本项目改造涉及小榄镇迎宾路片区共12个老旧小区，总居民户数987户，总用地面积253080.00 m ² ，总建筑面积



	程项目	程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕4号）。	128313.91 m ² ，建设内容包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施改造建设、垃圾分类与环卫设施改造、消防安全保障、无障碍通道设施改造、小区风貌改造、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资 5614.23 万元。
27.	小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于小榄镇老旧小区改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄投审〔2024〕2号）。	本项目共涉及 25 个老旧小区，总居民户数 843 户，总用地面积 34393.21 m ² ，总建筑面积 111836.8 m ² 。改造内容主要为基础类工程，包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、小区道路整治、排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施提升改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全提升、小区大门及围墙改造、公共活动场地改造、既有植被改造、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资 3583.56 万元。
28.	中山市小榄镇金菊花园改造工程	本项目已取得《中山市小榄镇公共服务办公室（中山市小榄镇行政审批局）关于中山市小榄镇金菊花园改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改小榄	项目改造涉及小榄镇金菊花园共 68 栋建筑，总居民户数 1664 户，总用地面积 126999 m ² ，总建筑面积 166973 m ² 。建设内容包括楼梯和公共空间更新改



		投审〔2023〕26号）。 本项目已取得《中山市财政投资建设项目概算的批复》（中发改小榄投审〔2024〕27号）。	造、建筑外立面改造、屋面整修、无障碍及适老化设施改造、建筑配套设施改造、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、环卫设施与垃圾分类、无障碍通道设施、小区围墙、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造、文体活动设施改造等。项目总投资 6105.08 万元。
29.	南区街道恒海花园老旧小区改造项目	本项目已取得《中山市发展和改革局关于南区街道恒海花园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〔2024〕11号）。	中山南区街道恒海花园老旧小区改造项目位于白石南街以南，恒和街以北，碧堤湾畔以东，海伦堡玖悦云府以西。 项目主要建设内容包括小区内楼梯间修缮、三线下地、给排水设施、道路整治、无障碍及适老化设施、消防安全提升、环卫设施、停车设施、燃气管道提升、小区公共空间环境提升等。建筑占地约计 17774.90m ² ，涉及外立面修缮改造的建筑面积约计 5600 m ² 。项目总投资 2776.24 万元
30	神湾镇神湾中学教师新村老旧小区改造项目	本项目已经取得《神湾镇党委会议决定事项跟踪处理表》	项目主要是对小区内楼梯、屋面防水等公共部位修缮对雨污分流、消防、无障碍设施、绿化设施、停车设施、文体休闲设施等设施进行改造，对供水(包括直供水和二次供水)、供电、道路、供气、照明提升、快递收取、监控等设施进一步完善，以及供电、移动通讯和广电等架空线规整等。项目总投资 300 万元。



二、应付本息情况

以前年度已安排专项债券资金 16,000.00 万元, 2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(七十期) 16,000.00 万元,

2025 年 1 月拟发行专项债券资 3,000.00 万元。本年待后续发行专项债券资 17,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 10,000 万元。

假设融资利率 3.95%, 每半年支付利息, 期限为 15 年, 第 15 年末偿还本金。
按照预算法要求, 项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理, 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	16,000.00	16,000.00		2.10%	3,360.00	19,360.00
第一年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第二年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第三年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第四年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第五年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第六年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第七年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第八年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第九年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十一年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十二年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十三年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十四年	30,000.00		30,000.00	3.95%	1,185.00	1,185.00
第十五年	30,000.00	30,000.00		3.95%	1,185.00	31,185.00
合计		46,000.00			21,135.00	67,135.00

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（三期）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。

（1）停车位收入：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，首年停车位收入约为 1,630.80 万元，预计收入每五年增长 5%。

（2）充电桩收入：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，预计收入每五年增长 5%，项目建成后，首年充电桩收入约为 674.52 万元。

（3）租金收入：本项目预计建设改造社区特色商业面积约 85000 m²，预期出租率为 90%，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，预计收入每五年增长 5%，项目建成后，租金年收益约为 7,803.00 万元。



(4) 广告位收入: 本项目可利用的外墙广告位有 4130 处, 预期出租率为 90%。经过市场了解, 预估平均每个广告牌年收益 6,000 元, 本次收入测算考虑通货膨胀等原因导致物价水平上涨, 预计收入每五年增长 5%, 项目建成后, 广告位年收益约为 2,230.20 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	租金收入	广告位收入	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第四年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第五年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第六年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第七年	1,630.80	674.52	7,803.00	2,230.20	12,338.52
第八年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第九年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十一年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十二年	1,712.34	708.25	8,193.15	2,341.71	12,955.45
第十三年	1,797.96	743.66	8,602.81	2,458.80	13,603.22
第十四年	1,797.96	743.66	8,602.81	2,458.80	13,603.22
第十五年	1,797.96	743.66	8,602.81	2,458.80	13,603.22
合计	22,109.57	9,144.84	105,789.17	30,235.94	167,279.52

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, 其中, 日常维护费用、改造费用以及规划费用分别按照取得运营收入起当年总收入的 3%、5% 以及 4% 计算, 此后各项费用每 5 年增长 3%。

成本测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	日常维修养护费用	改造费用	规划费用	合计
----	----------	------	------	----



年度	日常维修养护费用	改造费用	规划费用	合计
第一年	0.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00	0.00
第四年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第五年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第六年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第七年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第八年	336.71	561.19	448.95	1,346.85
第九年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十一年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十二年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十三年	346.81	578.02	462.42	1,387.25
第十四年	357.21	595.36	476.29	1,428.87
第十五年	357.21	595.36	476.29	1,428.87
合计	4,132.03	6,886.77	5,509.44	16,528.24

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（三期）在债券存续期内的项目营运净收益为 150,751.28 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（三期）	150,751.28	135,676.15	120,601.03
合计	150,751.28	135,676.15	120,601.03

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	1,185.00	0.00	-1,185.00	-1,185.00
第二年	0.00	1,185.00	0.00	-1,185.00	-2,370.00



第三年	12,338.52	1,185.00	0.00	11,153.52	8,783.52
第四年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	18,590.19
第五年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	28,396.86
第六年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	38,203.53
第七年	12,338.52	1,185.00	1,346.85	9,806.67	48,010.20
第八年	12,955.45	1,185.00	1,346.85	10,423.60	58,433.80
第九年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	68,817.00
第十年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	79,200.20
第十一年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	89,583.40
第十二年	12,955.45	1,185.00	1,387.25	10,383.20	99,966.60
第十三年	13,603.22	1,185.00	1,387.25	11,030.97	110,997.57
第十四年	13,603.22	1,185.00	1,428.87	10,989.36	121,986.93
第十五年	13,603.22	50,545.00	1,428.87	-38,370.65	83,616.28
合计	167,279.52	67,135.00	16,528.24	83,616.28	83,616.28

(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	16,000.00	3,360.00	19,360.00	
第一年		1,185.00	1,185.00	0.00
第二年		1,185.00	1,185.00	0.00
第三年		1,185.00	1,185.00	12,338.52
第四年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第五年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第六年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第七年		1,185.00	1,185.00	10,991.67
第八年		1,185.00	1,185.00	11,608.60
第九年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十一年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十二年		1,185.00	1,185.00	11,568.20
第十三年		1,185.00	1,185.00	12,215.97



第十四年		1,185.00	1,185.00	12,174.36
第十五年	30,000.00	1,185.00	31,185.00	12,174.36
合计	46,000.00	21,135.00	67,135.00	150,751.28
本息覆盖倍数	2.25			

（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	16,000.00	3,360.00	19,360.00	
第一年		1,185.00	1,185.00	0.00
第二年		1,185.00	1,185.00	0.00
第三年		1,185.00	1,185.00	11,104.67
第四年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第五年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第六年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第七年		1,185.00	1,185.00	9,892.50
第八年		1,185.00	1,185.00	10,447.74
第九年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十一年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十二年		1,185.00	1,185.00	10,411.38
第十三年		1,185.00	1,185.00	10,994.38
第十四年		1,185.00	1,185.00	10,956.92
第十五年	30,000.00	1,185.00	31,185.00	10,956.92
合计	46,000.00	21,135.00	67,135.00	135,676.15
本息覆盖倍数	2.02			

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	16,000.00	3,360.00	19,360.00	
第一年		1,185.00	1,185.00	0.00

第二年		1,185.00	1,185.00	0.00
第三年		1,185.00	1,185.00	9,870.82
第四年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第五年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第六年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第七年		1,185.00	1,185.00	8,793.34
第八年		1,185.00	1,185.00	9,286.88
第九年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十一年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十二年		1,185.00	1,185.00	9,254.56
第十三年		1,185.00	1,185.00	9,772.78
第十四年		1,185.00	1,185.00	9,739.48
第十五年	30,000.00	1,185.00	31,185.00	9,739.48
合计	46,000.00	21,135.00	67,135.00	120,601.03
本息覆盖倍数	1.80			

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 2.02；按项目自身收益的 80% 计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.80。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（三期）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（三期）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（三期）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。



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 1 月 8 日

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》。

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）
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

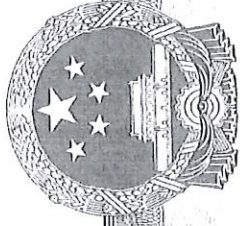


发证机关: 深圳市财政局

2024年 1 月 29 日

中华人民共和国财政部制





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>