

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）
—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧
小区改造项目（续发）

财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04025 号

中天正和会计师事务所（广东）有限公司
J&R CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS（GD）CO.,LTD

地址（ADD）：深圳市宝安区新安街道海滨社区 电话（TEL）：（0755）21609825
欢乐港湾 9 号海府生态大厦 D 栋 702
邮编（P.C）：518104

传真（FAX）：（0755）21609825



目录

一、项目概述	2
二、评估分析	16
（一）资金充足性	17
（二）资金稳定性	23
三、风险分析	23
四、评估结论	24
附件：预期收益及成本分析	25
免责声明	33

2025 年深圳市政府专项债券（二十八期） —深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区 改造项目（续发）财务评估咨询报告

中天正和咨字（2025）第 04025 号

深圳市宝安区财政局：

中天正和会计师事务所（广东）有限公司接受委托，根据国家相关法律、法规的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，对 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）情况进行财务评估咨询。

我们的财务评估依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对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。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。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）专项债券，预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

具体评估情况及结果报告如下：

一、项目概述

本项目为深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发），共计包括 26 个子项目，具体如下：

（一）新安街道泰安花园和公路局老旧小区改造工程项目

泰安花园位于宝安区翻身路 163 号，川安路西南侧，川康路东北侧，共 5 栋住宅 12 个单元，改造建筑面积 31,616.7 平方米；公路局宿舍位于宝安区 35 区安华二巷 5 号，同和路西北侧，共 1 栋 5 单元，改造建筑面积 9,976 平方米。

改造内容主要包括：楼栋门更换门锁及门禁系统，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，室外照明设施；对建筑标识改造，公共标识改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

（二）新安街道碧涛居老旧小区改造工程项目

碧涛居小区位于宝安区洪浪北路 18 号，洪浪北路西南侧，紧邻宝安外国语学校。共 11 栋住宅，其中 6 号楼为 13 层，其余楼栋均为 8 层，居住户数 419 户，建筑面积 50,997 平方米。

改造内容主要包括：楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治疗，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造（包括无障碍和适老化设施改造、适老化设施），排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，室外照明设施；对建筑标识改造，公共标识改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

（三）新安街道怡合花园、达海花园老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，怡合花园占地面积约 10,420 平方米、建筑面积约 19,738 平方米，共 5 栋住宅楼、224 户；达海花园占地面积约 14,354 平方米、建筑面积约 28,140.19 平方米，共 7 栋住宅楼、254 户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等基础类改造内容及建筑外立面提升等完善类改造内容。

（四）新安街道福安楼老旧小区改造工程项目

福安楼于 1999 年建成，位于宝安区锦花路 107 号，锦花路

东侧，金海华府小区（荟悦城生活广场）北侧。共 2 栋 8 层住宅，居住户数 251 户，建筑面积 25,252.32 平方米，改造范围占地面积 8,211 平方米。

改造内容主要包括：楼道照明灯更换，建筑外墙治理，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”整治，建筑户外构造构件，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，人行安全设施，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，垃圾分类提升，室外消防设施改造，室外照明设施；建筑标识改造，公共标识改造小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

（五）新安街道弘雅花园等四个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道弘雅花园、宝新花园、兴华阁、七十三区商住楼四个老旧小区实施基础类、完善类改造。弘雅花园共有 22 栋建筑，建筑面积约为 105,166 平方米，户数 838 户；七十三区商住楼共有 12 栋建筑，建筑面积约为 76,416 平方米，户数 680 户；宝新花园共有 3 栋建筑，建筑面积约为 20,213 平方米，户数 188 户；兴华阁共有 2 栋建筑，建筑面积约为 6,539 平方米，户数 60 户。

建设内容主要包括：基础类涉及楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等；完善类涉及公共空间改造、

停车场改造、无障碍设施改造等。

（六）新安街道海韵花园等六个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道海韵花园、汇宝苑、宝海花园、富怡花园、建安花园及海滨花园六个老旧小区实施基础类、完善类改造。海韵花园建筑面积约为 20,481 平方米，共 3 栋楼；汇宝苑建筑面积约为 21,149 平方米，共 2 栋楼；宝海花园建筑面积约为 21,000 平方米，共 4 栋楼；富怡花园建筑面积约为 18,121 平方米，共 5 栋楼；建安花园建筑面积约为 22,460 平方米，共 8 栋楼；海滨花园建筑面积约为 20,386 平方米，共 4 栋楼。

建设内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施等）；完善类（小区风貌整治、公共空间改造、标识系统改造等）。

（七）新安街道滨城安乐花园等四个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道滨城安乐花园、水口花园、三十六区商住楼以及三十三区商住楼共四个老旧小区实施基础类、完善类改造。共 33 栋住宅，总建筑面积约 135,782 平方米，总占地约 46,941 平方米，共有 1411 户。其中，滨城安乐花园占地面积 16,363 平方米，总建筑面积约 35,942 平方米，共 10 栋，30 个单元，410 户；水口花园占地面积 7,605 平方米，建筑面积约 17,575 平方米，共 5 栋，15 个单元，210 户；三十三区商住楼占地面积 6,045 平方米，建筑面积约 13,828 平方米，共 3 栋，9

个单元，182 户；三十六区商住楼占地面积 16,928 平方米，建筑面积约 68,437 平方米，共 15 栋，45 个单元，609 户。

建设内容主要包括：基础类（楼道照明灯更换、外墙治理、楼道修缮、屋面防水修缮、屋面防雷改造、楼栋消防设施改造、楼栋排水设施改造、小区道路改造、排水管网改造（非雨污分流、化粪池改造、安防设施改造等））、完善类。

（八）新安街道华天花园等四个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道华天花园、新安湖花园多层、湖景居、新安湖商业城四个老旧小区实施基础类、完善类改造。华天花园于 1992 年建成，占地面积 4,860 平方米，建筑面积共 12,282 平方米，有 4 栋楼，134 户居民；新安湖花园多层于 1991 年建成，占地面积 47,633 平方米，建筑面积共 74,277 平方米，共 28 栋楼，928 户居民；湖景居于 2000 年建成，占地面积 5,217 平方米，建筑面积共 51,876 平方米，共 1 栋楼，300 户居民；新安湖商业城于 1996 年建成，占地面积 18,494 平方米，住宅建筑面积 26,845 平方米，共 2 栋楼，262 户居民。

建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、楼栋门更换、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）、完善类（包括建筑外立面提升等工程）。

（九）新安街道碧涛苑等六个老旧小区改造工程项目

本项目拟对碧涛苑等六个老旧小区实施基础类为主、完善类为辅的工程改造，六个小区总占地面积约 96,106 平方米、总

建筑面积约 187,220.43 平方米。其中，碧涛苑占地面积约 6,347 平方米、建筑面积约 18,554 平方米，共 4 栋住宅楼、152 户；兰花苑占地面积约 12,952 平方米、建筑面积约 20,744 平方米，共 11 栋住宅楼、148 户；百合苑占地面积约 12,366 平方米、建筑面积约 19,199.6 平方米，共 9 栋住宅楼、219 户；风尚时代占地面积约 5,899 平方米、建筑面积约 22,412.83 平方米，共 1 栋住宅楼、171 户；雅士阁地面积约 4,542 平方米、建筑面积约 15,310 平方米，共 1 栋住宅楼、120 户；建安新村占地面积约 54,000 平方米、建筑面积约 91,000 平方米，共 18 栋住宅楼、504 户。

工程内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、安防设施、消防设施、环卫设施等工程）、完善类（包括标识系统改造、无障碍及适老化设施等工程）。

（十）新安街道富源花园等五个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道富源花园、汉宝大厦、风采轩、华安苑和百花苑五个老旧小区实施基础类、完善类改造。富源花园占地面积约 11,246 平方米、建筑面积约 46,958 平方米，共 2 栋楼、360 户；汉宝大厦占地面积约 933 平方米、建筑面积约 7,883 平方米，共 1 栋楼、83 户；风采轩占地面积约 17,090 平方米、建筑面积约 33,273 平方米，共 7 栋楼、299 户；华安苑占地面积约 9,300 平方米、建筑面积约 26,301 平方米，共 4 栋楼、232 户；百花苑占地面积约 14,665 平方米、建筑面积约 23,804 平方

米，共 10 栋楼、252 户。

建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、环卫设施、照明设施等工程）、完善类（包括小区风貌整治、标识系统改造、无障碍及适老化设施等工程）。

（十一）新安街道文汇花园等三个老旧小区改造工程项目

本项目拟对新安街道文汇花园、多宝利市场（住宅部分）、海滨城广场一期三个老旧小区实施基础类、完善类改造。共 35 栋住宅，总建筑面积约 147,436 平方米，总占地面积 80,300 平方米，共有 1,552 户。其中文汇花园建筑面积 78,100 平方米，占地面积 36,289 平方米，共 24 栋住宅楼，808 户；海滨城广场一期建筑面积 57,280 平方米，占地面积 34,700 平方米，共 10 栋住宅楼，600 户；多宝利市场建筑面积 12,056 平方米、占地面积 9,311 平方米，共 1 栋住宅楼，144 户。

建设内容主要包括：基础类（包括楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施等工程）、完善类（包括建筑外立面提升等工程）。

（十二）新安街道宝湖居、天河楼老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，宝湖居于 1998 年建成，占地面积约 5,601.60 平方米、建筑面积约 14,680.80 平方米，共 7 栋住宅楼、154 户；天河楼于 1993 年建成，占地面积约 2,690.40

平方米、建筑面积约 7,254.60 平方米，共 1 栋商住楼、普通住宅 60 户。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等基础类改造内容、建筑外立面提升、公共空间改造等完善类改造内容。

（十三）西乡街道老旧小区（宝兴花园）改造工程项目

宝兴花园位于西乡街道宝民二路 184 号，宝民二路东侧，西乡大道北侧，共 5 栋建筑，17 个单元，建筑层数为 8 层，其中一层裙楼为商业，2—8 层为住宅，建筑面积共 24,242.59 平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造，增设门禁设施，对建筑外墙修复，对屋面防水修缮，屋面防雷整治，楼栋“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造，增设无障碍及适老化设施，修复破损的小区道路，整治电力通信线路，对既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

（十四）西乡街道老旧小区（福中福商业城）改造工程项目

福中福商业城小区占地面积约 40,654 平方米，住宅部分建筑面积约 65,312 平方米，共 23 栋。

主要建设内容：楼道整修、外墙修缮、屋面整修、给排水设施、供配电设施、弱电设施、消防设施、照明设施、安防设施、道路整治、环卫设施等基础类改造内容，以及非机动车停车设施整治、小区大门及岗亭改造、小区公共标识改造、公共活

动场地整治、公共晾晒区改造、康体设施改造、运动场维修、休闲广场改造等完善类改造内容。

（十五）西乡街道安源居等六个老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，其中安源居小区共有3栋建筑，建筑面积约20,378平方米，户数205户；鸣乐大厦小区共有1栋建筑，建筑面积约5,000平方米，户数64户；鸣乐中心小区共有2栋建筑，建筑面积约15,000平方米，户数133户；鸣园小苑小区共有2栋建筑，建筑面积约5,419平方米，户数66户；半岛明苑小区共有4栋建筑，建筑面积约9,000平方米，户数128户；安泰花园小区共有3栋建筑，建筑面积约13,222平方米，户数148户。

建设内容主要包括：楼道整修，屋面防水改造，屋面防雷排查，外墙修缮，给排水设施改造，电力管线改造，弱电线路整治，增加安防设施，消防设施设备改造，照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造，健身跑道改造，停车场改造，无障碍设施改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施以及照明设施、公共空间改造、无障碍设施改造等。

（十六）西乡街道名城花园老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，名城花园建于1993年，共2栋7层住宅，居住户数223户，建筑面积约14,790.60平方米。

建设内容主要包括：楼道整修，屋面防水改造，屋面防雷

排查，外墙修缮，给排水设施改造，电力管线改造，弱电线路整治，增加安防设施，消防设施设备改造，照明设施改造，完善环卫设施等基础类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施、照明设施、环卫设施等。

（十七）福永街道老旧小区（立新湖花园）改造工程项目

立新湖花园位于福永街道温馨路 70 号，广深公路西侧，东华路南侧，温馨路东侧，紧靠立新湖公园，共 8 栋建筑（一栋 6 层、二栋 7 层、五栋 8 层），其中一层裙楼主要为商业、架空层，2—8 层为住宅，建筑面积约 39,639.6 平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造、增设门禁、对建筑外墙进行粉刷、对屋面进行整修、屋面防雷整治、楼栋消防设施改造、室外消防设施改造、增加地下消防水池、修复破损的小区道路、增设地面铺装、更换化粪池、整治小区弱电线、改造及安装小区安防设施、更换照明设施、公共标识改造等。

（十八）福永街道文福大厦等六个老旧小区改造工程项目

本项目对福永街道六个老旧小区实施基础类、完善类改造，总建筑面积约 119,544 平方米。其中，文福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 14,999 平方米，户数 102 户；广福大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 7,161 平方米，户数 54 户；金域豪庭（一期）小区共有 9 栋建筑，建筑面积约 29,664 平方米，户数

350 户；福安大厦小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 10,600 平方米，户数 96 户；福怡商住中心（福怡楼）小区共有 1 栋建筑，建筑面积约 19,340 平方米，户数 144 户；龙腾阁小区共有 37 栋建筑，建筑面积约 37,780 平方米，户数 384 户。

改造内容主要包括：基础类涉及楼道整修，屋面防水改造，屋面防雷排查，外墙修缮，给排水设施改造，电力管线改造，弱电线路整治，增加安防设施，消防设施设备改造，照明设施改造等；完善类涉及建筑外窗更换，屋面节能改造，公共空间改造，标识系统改造，体育健身设施改造等。

工程内容主要包括：基础类（楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、供配电设施、弱电设施、安防设施、消防设施及照明设施等）、完善类（建筑外立面提升、屋面节能改造、公共空间改造、标识系统改造等）等内容。

（十九）福海街道老旧小区（景山花园）改造工程项目

景山花园位于福海街道大洋路 138 号，共 6 栋建筑（一栋 6 层、三栋 7 层、两栋 8 层），其中一层裙楼主要为商业、架空层，2—8 层为住宅，建筑面积约 31,550 平方米。

改造内容主要包括：楼梯和公共空间更新改造、增设门禁、对建筑外墙进行维修、对屋面进行整修、屋面防雷整治、楼栋消防设施改造、修复破损的小区道路、增设地面铺装、更换化粪池、整治小区电力线、改造及安装小区安防设施、增设垃圾桶、更换照明设施、公共标识改造等。

（二十）新桥街道正坑小区老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，正坑小区建于 1992 年，共有 5 栋建筑，建筑面积约 40,600 平方米，户数 352 户。

建设内容主要包括：外墙修缮、楼道整修、屋面防水改造、屋面防雷排查、增设女儿墙顶护栏、增加安防设施、小区道路整治、消防设施设备改造等基础类改造内容；屋面节能改造、建筑外窗更换、公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：基础类（外墙修缮、楼道整修、屋面整修、消防设施、道路整治及安防设施等）、完善类（建筑节能改造、建筑外立面提升、公共空间改造等）内容。

（二十一）松岗街道居乐苑老旧小区改造工程项目

居乐苑位于松岗街道，北临松岗车站二路，东至立业路，西至平安路。建设范围约 4.18 公顷，共有建筑 20 栋，总建筑面积约 8.1 万平方米，户数 824 户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙清洗，粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，地面铺装，排水管网改造（非雨污分流），照明设施更换，安防设施改造，小区“三线”整治；建筑标识改造，小区大门及围墙改造等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治等内容。

（二十二）松岗街道宝安山庄老旧小区改造工程项目

宝安山庄位于松岗街道，北临松安路，西邻松兴路。建设

范围约 1.17 公顷，共有建筑 11 栋，总建筑面积约 3.6 万平方米，户数 277 户。

本项目改造内容主要包括楼栋门更换门锁，门禁系统更换，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”和“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造（无障碍和适老化设施改造、适老化设施），排水管网改造（非雨污分流），化粪池清淤，安防设施改造，垃圾分类提升，室外消防设施改造；建筑标识改造，小区大门及围墙改造；结构修缮等。

工程内容主要包括建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、结构修缮等内容。

（二十三）松岗街道红星花园老旧小区改造工程项目

本项目改造内容主要包括楼栋门更换门锁，门禁系统更换，楼道照明灯更换，对建筑外墙进行治理，楼道修缮，对屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”和“三线”整治，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造，化粪池更换盖板，安防设施改造，更换照明设施；建筑标识改造，小区大门改造等。

工程内容包括建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、结构修缮等。

（二十四）松岗街道松涛花园老旧小区改造工程项目

松涛花园位于松岗街道，分为一期和二期，北临沿河南路，西邻曙光路，东临松岗街道办。建设范围约 2.19 公顷，共有建

筑 12 栋，总建筑面积约 6.56 万平方米，户数 786 户。

改造内容主要包括：楼栋门更换，门禁系统更换，楼道照明灯更换，建筑外墙粉刷，楼道修缮，屋面防水修缮，屋面防雷改造，楼栋“三线”，建筑户外构造构件改造，楼栋消防设施改造，楼栋排水设施改造；小区道路改造，排水管网改造（非雨污分流），化粪池修缮，照明设施更换，安防设施改造；小区既有建筑标识改造，小区大门及围墙改造；建筑结构修缮等。

工程内容主要包括：建筑本体修缮、基础设施修缮、小区环境整治、建筑结构修缮等内容。

（二十五）松岗街道集信大厦老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，集信大厦老旧小区共有 3 栋建筑 6 个单元，户数 404 户，建筑面积约 64,000 平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、小区道路整治、给排水设施改造、照明设施完善、消防设施改造、安防设施完善等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、消防设施、安防设施、公共空间改造等。

（二十六）松岗街道东方花苑老旧小区改造工程项目

本项目为老旧小区改造工程，东方花苑老旧小区共有 10 栋建筑，户数 102 户，建筑面积约 19,290.94 平方米。

建设内容主要包括：楼道整修、屋面防水改造、外墙修缮、

给排水设施改造、道路整治、消防设施设备改造、照明设施改造等基础类改造内容；公共空间改造等完善类改造内容。

工程内容主要包括：楼道整修、屋面整修、外墙修缮、道路整治、给排水设施、照明设施、环卫设施、消防设施等、公共空间改造等。

二、评估分析

2018年2月，财政部以《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）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，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，《财政部关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

根据《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）的相关要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理

机制的意见》（国办发〔2024〕52号）相关要求，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡；开展专项债券项目“自审自发”试点，试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案，广东省（含深圳市）为试点地区。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖率为 1.29，债券本息资金覆盖率为 1.22，债券本息资金覆盖倍数为 1.20。对此，我们从投资估算、资金筹措与建设资金平衡、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

由于本项目采用发行项目专项债券的方式来进行融资，根据债券发行融资的需求，项目财政资金¹相应进行调整，项目财政资金为 44,348 万元，占总投资比例 54.26%，其他资金来源于发行专项债券筹集的资金。

结合建设资金需求，为保障项目建设期间资金需求，项目

¹ 若条件允许，后续财政资金可在满足合法合规、资金平衡要求的前提下，考虑通过发行专项债筹集。

需要通过发行专项债券筹集资金共计 37,382 万元，其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元，债券利率按照 2.50% 进行测算；2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元，债券利率按照 2.19% 进行测算；2024 年 10 月实际已发行 20 年期专项债券 10,482 万元，债券利率按照 2.38% 进行测算；2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元，债券利率按照 2.07% 进行测算；2025 年本期计划发行专项债券 9,200 万元，债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率²上浮 15 个基点，即按 2.11% 进行测算。经重新计算，本项目的投资调整为 81,730 万元，具体如下表所示：

表 1：项目总投资估算表³

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	工程费用	68,377
2	工程建设其他费	8,713
3	预备费	3,950
4	建设期利息	658
5	债券发行费用	32
6	还本付息服务费	0.03
总建设投资		81,730

注：（1）本期计划发行债券利率暂按 2.11% 进行测算，后续建设期利息费用以实际发行利率测算为准；

（2）境外专项债券发行费用按发行债券金额的 0.12% 进行测算；债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费，2025 年 5 月以前债券发行费用分别暂按发行债券金额的 0.08% 和 0.0064% 进行测算，2025 年 5 月及以后年度债券发行费用分别暂按发行债券金额的 0.06% 和 0.0064% 进行测算；

（3）债券还本付息服务费，暂按当年还本付息金额的 0.005% 测算。

² 2025 年 05 月 16 日前五日的中国债券信息网公布的 20 年期中债国债收益率平均值，下同。

³ 由于本报告数据取整呈现，表格合计数与单项加总可能存在尾差，但不影响项目实际测算，下同。

2. 资金筹措与建设资金平衡

根据投资计划，项目实施期内，各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2。

表 2：资金筹措与投资计划表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
资金筹措				
财政资金	1,729	2,310	40,309	44,348
专项债		20,082	17,300	37,382
上次留存资金				
合计	1,729	22,392	57,609	81,730
资金使用				
建设资金使用金额合计	1,729	22,392	57,609	81,730
资金余额 (资金筹措—资金使用)				

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目实施单位提供的“表 3：现金流模拟测试表”，本项目运营期各期现金流期末结余均大于零，不存在资金缺口。测试结果显示，项目债券本金资金覆盖率为 1.29，债券本息资金覆盖率为 1.22，债券本息资金覆盖倍数为 1.20，专项债券存续期内还本付息资金充足，偿债能力较强。

表 3：现金流模拟测试表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入								
财政资金流入	1,729	2,310	40,309					
债券资金流入		20,082	17,300					
运营期现金流入			2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流入总额	1,729	22,392	60,582	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流出								
建设期资金流出	1,729	22,372	56,939					
运营期现金流出								
债券还本付息			658	839	839	839	839	839
债券发行费用		20	11					
债券还本付息服务费			0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
现金流出总额	1,729	22,392	57,609	839	839	839	839	839
现金净流量								
当年项目现金净流入			2,973	2,135	2,135	2,135	2,135	2,135
期末项目累计现金结存额			2,973	5,108	7,243	9,377	11,512	13,646

表 3: 现金流模拟测试表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2038 年	2038 年
现金流入								
财政资金流入								
债券资金流入								
运营期现金流入	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流入总额	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973
现金流出								
建设期资金流出								
运营期现金流出								
债券还本付息	839	839	839	6,439	2,147	3,825	3,755	3,686
债券发行费用								
债券还本付息服务费	0.03	0.03	0.03	0.03	0.11	0.19	0.19	0.18
现金流出总额	839	839	839	6,439	2,147	3,825	3,756	3,686
现金净流量								
当年项目现金净流入	2,135	2,135	2,135	-3,465	826	-852	-782	-712
期末项目累计现金结存额	15,781	17,915	20,050	16,584	17,411	16,559	15,776	15,064

表 3: 现金流模拟测试表 (续)

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
现金流入								
财政资金流入								44,348
债券资金流入								37,382
运营期现金流入	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	300	59,769
现金流入总额	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	2,973	300	141,499
现金流出								
建设期资金流出								81,040
运营期现金流出								
债券还本付息	3,616	3,546	3,476	3,406	3,336	3,266	1,748	49,614
债券发行费用								32
债券还本付息服务费	0.18	0.18	0.17	0.17	0.17	0.16	0.09	2
现金流出总额	3,616	3,546	3,476	3,406	3,336	3,266	1,748	130,688
现金净流量								
当年项目现金净流入	-642	-572	-503	-433	-363	-293	-1,448	
期末项目累计现金结存额	14,422	13,849	13,347	12,914	12,551	12,258	10,810	

4. 小结

综上，在专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(二) 资金稳定性

债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以城市更新用地出让收入、政府补贴收入为基础，对专项债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；项目于融资期末 2045 年专项债券本息偿还完毕后，仍有 10,810 万元资金结余。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

本项目收益与融资自求平衡方案所采用的数据属于对未来的预测，存在一定程度的不确定性。基于本项目的特点，运营收益及专项债券利率是影响本项目专项债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数的两大因素。

基于上述不同风险因素，对项目现金流状况进行压力测试，各风险因素单独变动 $\pm 15\%$ 的情况下测算结果显示专项债券存续期债券本息及本金覆盖率和覆盖倍数均 >1 ，还本付息资金具有基本的稳定性与风险抵抗能力，具体结果如下：

表 4：单因素变动压力测试

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
收益变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率 ⁴	1.05	1.13	1.21	1.29	1.37	1.45	1.53
债券本息资金覆盖率 ⁵	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34	1.40
债券本息资金覆盖倍数 ⁶	1.02	1.08	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39
利率变动敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.30	1.30	1.29	1.29	1.29	1.28	1.28
债券本息资金覆盖率	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21	1.21	1.21
债券本息资金覆盖倍数	1.22	1.21	1.21	1.20	1.20	1.20	1.19

四、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡专项债的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到相关项目在整个专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

中天正和会计师事务所(广东)
有限公司
中国 深圳

2025 年 6 月 12 日

中国注册会计师：

中国注册
会计师
夏朴荣
530101220024

中国注册会计师：

中国注册
会计师
王云
530101220023

⁴ 债券本金资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本金+1

⁵ 债券本息资金覆盖率=期末项目累计现金结存额/债券本息+1

⁶ 债券本息资金覆盖倍数=项目总收益/债券本息

附件：预期收益及成本分析

一、项目运营资金流入预计

（一）预期收入

本项目紧跟文明城市建设和城镇老旧小区改造的步伐，通过改善宝安区居住环境，拉动基础设施建设，进而提升宝安区城市形象与投资环境，有利于引导更多人才落户，提升城市的“软实力”，为该地区经济发展提供新的动力。同时，通过提升相应地区的居住环境和居住需求，对宝安区未来的土地价值提升产生较大的积极影响，大幅度提升宝安区的商业价值。

为保障本项目还本付息，本期发行债券在还本付息年份内，安排宝安区辖区内的城市更新用地出让收入、政府补贴收入作为债券还本付息期内的主要来源。

1. 城市更新用地出让收入

本项目逐年分批完工，预计完工后对宝安区整体投资价值将带来较大积极影响，为保障本项目还本付息，拟在还本付息年份内，安排宝安区辖区内相应城市更新用地出让收入作为债券还本付息的主要来源。

结合本次专项债券还款安排及相关收入实现预计情况，安排用于本次债券还本付息的城市更新单元信息如下：

表 1: 运营期用于偿还本息的城市更新土地收益情况表

单位: 人民币万元

序号	街道	项目名称	总建筑面积 (平方米)	预计楼面 单价(万元/ 平方米)	预计出 让总收 入 (万元)	已使用出 让收入 (万元)	本项目可 使用出 让收入 (万元)
1	石 岩 街 道	石岩水田旧村 城市更新单元 (一期)	197,340	0.2	39,468	31,574 ⁷	4,736
2	西 乡 街 道	庄边工业区城 市更新单元	暂无	0.2	14,937		8,962
3		宝安区西乡街 道 107 发展带 河东片区城市 更新单元	暂无	0.01	4,247		2,548
4		宝安区西乡街 道河西工业区 更新单元	暂无	0.2	24,357		14,614
5	松 岗 街 道	宝安区松岗街 道雅仕工业区 城市更新单元	191,690	0.2	38,338	30,670 ⁸	4,601
	合计				121,346	62,244	35,461

基于和财政及相关部门沟通的结果,对于城市更新用地出
让收入,由深圳市本级与宝安区按 40:60 比例分成。综上,本项
目可用于还本付息的城市更新用地出让收入如下表所示:

表 2: 运营期用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表

单位: 人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减: 上级留存 (40%)	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于本项目还本付息 的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773

⁷ 石岩水田旧村城市更新单元(一期)已于 2020 年深圳市(宝安区)水污染治理专项债券(三期)2020 年深圳
市政府专项债券(三十期)使用 80%,该地块仅剩余 20%可用于本项目。

⁸ 宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元已于 2021 年深圳市(宝安区)城镇污水垃圾处理专项债券(三期)
2021 年深圳市政府专项债券(七十七期)使用 80%,该地块仅剩余 20%可用于本项目。

表 2：运营期用于本项目还本付息的城市更新用地出让收入表（续）

单位：人民币万元

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773

续上表：

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640
可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773

续上表：

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	合计
城市更新用地出让收入	6,067	6,067	6,067	6,067	6,067	121,346
减：上级留存（40%）	2,427	2,427	2,427	2,427	2,427	48,538
可用于偿债总收入	3,640	3,640	3,640	3,640	3,640	72,807
可用于本项目还本付息的收入	1,773	1,773	1,773	1,773	1,773	35,461

注：（1）以上城市更新收入计划数据为初步预判数据，仅供参考，具体以相应年度土地收入实际统计数据为准。

（2）因城市更新项目实施情况复杂，若在执行过程中出现推进困难的项目以致部分街道当年度城市更新土地收入无法达到还本付息最低收益金额，届时将适当调整和补充其他街道，确保当年度城市更新土地对应的出让收入足以债券还本付息。

2. 政府补助收入

项目所在地政府自 2025 年起，每年对该项目给予一定额度运营补贴。具体情况见下表：

表 3: 用于本项目还本付息的政府补贴收入情况表

单位: 人民币万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
政府补贴收入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

续上表:

年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
政府补贴收入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

续上表:

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
政府补贴收入	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	300	24,308

二、项目运营资金流出预测

(一) 运营成本费用

本项目运营成本包含物业维修成本及其他运营成本。具体情况如下:

表 4: 运营成本表

单位: 人民币万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
物业维修成本	749	749	749	749	749	749	749
其他运营成本	922	922	922	922	922	922	922
成本合计	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671

续上表:

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
物业维修成本	749	749	749	749	749	749	749
其他运营成本	922	922	922	922	922	922	922
成本合计	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671

表 4: 运营成本表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
物业维修成本	749	749	749	749	749	312	14,548
其他运营成本	922	922	922	922	922	384	17,901
成本合计	1,671	1,671	1,671	1,671	1,671	696	32,449

注: 本项目的运营成本包括物业维修成本和其他运营成本, 由业主缴纳的物业服务费及公共设施维护分摊费承担, 暂不纳入本次测算范围。

(二) 财务费用

本项目财务费用包括债券发行费用、债券还本付息以及还本付息服务费, 还本付息情况表见附表 5。

本项目部分融资采用发行项目专项债券的方式进行筹集, 共计发行专项债券 37,382 万元, 其中 2024 年 8 月已发行 10 年期境外债 5,600 万元, 利率按照 2.50% 进行测算; 2024 年 9 月已发行 20 年期专项债券 4,000 万元, 利率按照 2.19% 进行测算; 2024 年 10 月已发行 20 年期专项债券 10,482 万元, 利率按照 2.38% 进行测算; 2025 年 5 月已发行 20 年期专项债券 8,100 万元, 利率按照 2.07% 进行测算; 2025 年本期计划申请发行 9,200 元, 债券利率参考本报告测算日的前五日 20 年期国债收益率上浮 15 个基本点, 即按 2.11% 进行测算。境外专项债券发行费用按发行债券金额的万分之十二测算; 境内专项债券发行费用包括发行费用和发行登记服务费, 2025 年 5 月以前债券发行费用、发行登记服务费分别暂按发行债券金额的万分之八和百万分之六十四进行测算, 2025 年 5 月及以后年度债券发行费用、发行登记服务费分别暂按发行债券金额的万分之六和百万分之六十四进行测算。本期发行债券存续期内每年还本付息时需交纳还

本付息服务费，为每年还本付息金额的十万分之五。2024 年 8 月已发行境外债还本付息方式为每半年付息，到期一次性还本；2024 年 9 月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后 10 年等额还本；2024 年 10 月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后 10 年等额还本；2025 年 5 月已发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后 10 年等额还本；本期发行专项债券还本付息方式为每半年付息，最后 10 年等额还本，在 2036 年—2045 年每年偿还本金 920 万元。

为保障本次债券的本息支付，若本项目对应收入无法覆盖本息时，将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）及《宝安区财政局关于印发〈宝安区地方政府性债务风险应急处置预案〉的通知》（深宝财〔2017〕322 号）相关要求办理。

（三）税费

本项目运营期由政府进行土地出让，所得收入上缴国库，系非税收入，暂不考虑各类税费。

表 5: 专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
专项债券期初余额		20,082	37,382	37,382	37,382	37,382	37,382
债券发行	20,082	17,300					
利息支出		658	839	839	839	839	839
本期还款		658	839	839	839	839	839
其中: 本金							
利息支出		658	839	839	839	839	839
期末专项债券余额	20,082	37,382	37,382	37,382	37,382	37,382	37,382

续上表:

年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
专项债券期初余额	37,382	37,382	37,382	37,382	31,782	30,334	27,156	23,977
债券发行								
利息支出	839	839	839	839	699	647	577	507
本期还款	839	839	839	6,439	2,147	3,825	3,755	3,686
其中: 本金				5,600	1,448	3,178	3,178	3,178
利息支出	839	839	839	839	699	647	577	507
期末专项债券余额	37,382	37,382	37,382	31,782	30,334	27,156	23,977	20,799

表 5: 专项债券还本付息表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	合计
专项债券期初余额	20,799	17,621	14,443	11,265	8,086	4,908	1,730	
债券发行								37,382
利息支出	437	368	298	228	158	88	18	12,232
本期还款	3,616	3,546	3,476	3,406	3,336	3,266	1,748	49,614
其中: 本金	3,178	3,178	3,178	3,178	3,178	3,178	1,730	37,382
利息支出	437	368	298	228	158	88	18	12,232
期末专项债券余额	17,621	14,443	11,265	8,086	4,908	1,730		

免责声明

本报告为应深圳市宝安区财政局（“贵方”）委托以 2025 年深圳市政府专项债券（二十八期）—深圳市宝安区 2024 年城镇老旧小区改造项目（续发）财务评估咨询为目的所出具。本报告中的结论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的投资建议。我们出具的结论将仅基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其可信而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 6 月，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；

b. 本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；

c. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项做考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中结论的有效性；

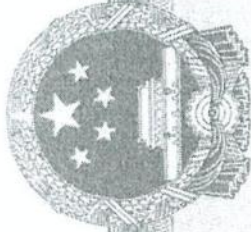
d. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的结论而做出的任何声明、保证或担保；

e. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，中天正和会计师事务所（广东）有限公司（“中天正和”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系；

f. 此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“中天正和”的提交物、建议、结论、报告或其他服务；

g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护中天正和，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

h. 财务预测是基于项目实施单位就尚未发生的事项或情况做出的判断性估计与假设。我们不对财务预测中的具体假设、财务预测的组成部分或整体财务预测发表任何意见或提供任何形式的保证。由于实际事项或情况常不如预期所料，预测与实际结果通常存在差异，该等差异有可能是重大的。我们不对预期结果的实现与否承担任何责任。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91530000216529413X



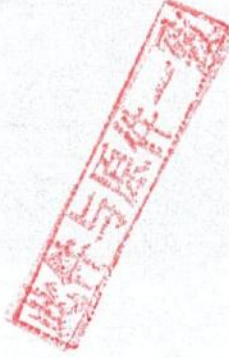
名称 中财正和会计师事务所(广东)有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 夏朴荣

成立日期 1995年01月15日

住所 深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702



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07月29日

证书序号: 0021828

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》。



发证机关: 深圳市财政局

2024年8月20日



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 中天正和会计师事务所(广东)有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

夏朴荣

深圳市宝安区新安街道海滨社区欢乐港湾9号海府生态大厦D栋702

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 47470448

批准执业文号: 云财会协字(2000)10号

批准执业日期: 2000年6月15日

此件与原件一致

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

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

云南中天正和会计师事务所
Yunnan Zhongtian Zhenghe CPA Firm

转出协会盖章
Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs
2024年8月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所
Yunnan Zhongtian Zhenghe CPA Firm

转入协会盖章
Stamp of the Transfer-in Institute of CPAs
2024年8月20日



姓名 夏朴荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-11-18
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 530102197611180017
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.



夏朴荣 530100140024

年
月
日

证书编号:
No. of Certificate
530100140024

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

发证日期:
Date of Issuance
2001年10月10日

附件与原件一致

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

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

云南中天正和会计师
事务所有限公
司
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天正和会计师事务所(广东)
有限公司
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 8 月 20 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 8 月 20 日



姓名 王云
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-12-07
Date of birth
工作单位 云南中天正和会计师事务所
Working unit
身份证号码 530102198912072110
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.



证书编号: 530101220023
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 04 月 11 日
Date of Issuance

年 月 日