

深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

关于

美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目

预期收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告



深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGQIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦 A 座 A2105

电话：0755-28999289

深中钦咨字[2026]第 678 号

佛山市禅城区财政局：

我们接受佛山市禅城区财政局委托，对美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。

我们的评估依据是《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。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。本评估咨询报告出具的意见，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。

经专项评估，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

总体评价结果如下：

一、项目基本情况

1. 项目组织实施机构

根据美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目可行性研究报告的批复可知，该项目实施单位为佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室。

2. 项目情况

项目名称	美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目
项目总投资金额（万元）	360,000.00
项目建设内容	为整合片区现有物业、产业、文化资源，统一规划，完善功能定位，补齐产业链，聚拢世界陶艺及相关产业人才，扩大石湾陶文化知名度和影响力，石湾镇街道拟开展美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目。项目位于佛山市禅城区石湾镇街道，占地面积约 101,000 平方米，分为园区产业项目及园区内联外通道路工程、污水管网改造工程、公共服务设施工程，共包含 54 个子工程，总投资额为 360,000.00 万元。
项目计划建设工期	2019 年 3 月- 2026 年 12 月
项目获批情况	项目立项文件或实施依据包括：根据佛山市禅城区发展和改革局出具的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2022〕71 号），同意美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目实施。

二、应付本息情况

1. 存量债券资金列式

本项目计划通过地方政府专项债融资 150,000 万元（其中用作资本金 0 万元），占总投资的 41.67%，其中：2023 年已通过地方政府专项债券融资 60,000 万元（其中 2023 年 1 月已发行广东省政府专项债券（六期）20,000.00 万元，利率 3.19%，期限为 20 年，2023 年 4 月已发行广东省政府专项债券（十三期）

30,500.00 万元,利率 3.16%,期限为 20 年,2023 年 5 月已发行广东省政府专项债券(二十三期)9,500.00 万元,利率 3.00%,期限为 20 年)。

2024 年已发行债券融资 2,000.00 万元,其中 2024 年 3 月已发行广东省政府专项债券(十八期)1,000.00 万元,债券利率为 2.36%,债券发行期限为 10 年,分年还本(6-10 年分年还本),利息按半年支付,本金到期一次性支付;2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(十八期),债券金额 1,000.00 万元,债券利率为 2.44%,债券期限为 10 年,分年还本(6-10 年分年还本)。

2025 年 8 月已发行 2025 年广东省政府专项债券(三十三期)3,000.00 万元,债券利率为 2.32%,债券期限为 30 年。

2. 还本付息测算

2026 年计划申请债券融资 22,100.00 万元,
1 月已发行 3,000.00 万元,债券期限为 20 年,利率为 2.43%;
6 月及以后拟发行 3000 万元,年限为 7 年,利率为 2.28%;
本次计划发行 1000.00 万元,年限为 7 年,利率为 2.28%;
以后拟发行 15100.00 万元,年限为 7 年,利率为 2.28%;
2027 年计划申请债券融资 62,900.00 万元,假设债券利率为 2.50%,债券期限为 20 年,利息按半年支付,本金到期一次性支付。

项目还本付息测算汇总表

金额单位:人民币万元

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	60,000.00		60,000.00	943.40	943.40
2024	60,000.00	2,000.00		62,000.00	1,910.80	1,910.80
2025	62,000.00	3,000.00		65,000.00	1,934.80	1,934.80
2026	65,000.00	22,100.00		87,100.00	2,040.85	2,040.85
2027	87,100.00	62,900.00		150,000.00	3,341.05	3,341.05
2028	150,000.00			150,000.00	4,127.30	4,127.30
2029	150,000.00			150,000.00	4,127.30	4,127.30
2030	150,000.00		400.00	149,600.00	4,122.50	4,522.50

2031	149,600.00		400.00	149,200.00	4,112.90	4,512.90
2032	149,200.00		400.00	148,800.00	4,103.30	4,503.30
2033	148,800.00		19,500.00	129,300.00	4,093.70	23,593.70
2034	129,300.00		400.00	128,900.00	3,606.60	4,006.60
2035	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2036	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2037	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2038	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2039	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2040	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2041	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2042	128,900.00			128,900.00	3,601.80	3,601.80
2043	128,900.00		60,000.00	68,900.00	2,658.40	62,658.40
2044	68,900.00			68,900.00	1,715.00	1,715.00
2045	68,900.00			68,900.00	1,715.00	1,715.00
2046	68,900.00		3,000.00	65,900.00	1,678.55	4,678.55
2047	65,900.00		62,900.00	3,000.00	855.85	63,755.85
2048	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2049	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2050	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2051	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2052	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2053	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2054	3,000.00			3,000.00	69.60	69.60
2055	3,000.00		3,000.00	0.00	69.60	3,069.60
合计		150,000.00	150,000.00		76,458.50	226,458.50

3. 本次融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

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

为满足佛山市市政建设需求，推进佛山市禅城区经济发展，完善佛山市禅城区基础配套设施。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，实现美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目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

项目收入来源为园区物业出租收入、污水处理费收入、停车费收入、广告租金收入等。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从 2027 年直至债券最后一期还本的前一年限止，即 2054 年，项目收益期限 21 年，项目运营总收益为 805,123.12 万元，测算如下：

测算说明：

美陶湾工程项目：项目通过对石湾西片区老旧物业、厂区及周边基础设施进行改造，并与石湾陶文化有机融合，改造活化利用老旧物业，发扬石湾深厚的陶文化底蕴，有利于吸引高附加值企业入驻。项目拟于 2029 年开始出租。2029 年，园区产业物业建筑面积 200000 平方米，园区配套停车场 1800 个停车位；预计 2030 年物业建筑面积可达到 340000 平方米，园区配套停车场可达 2700 个停车

位。

①园区产业物业出租收入：项目 2029 年可出租物业建筑面积为 200000 平方米，2030 年增至 340000 平方米，参照区域及周边类似产业园区出租经营情况并结合项目具体状况，前 5 年为培育期，出租率按 65%、70%、70%、75%、80%，第 6 年开始进入稳定发展期，出租率按 85%。园区物业初始月租金为 45 元/平方米·月，每 5 年递增 5%。

②项目配套停车位收入：项目 2029 年可出租车位 1800 个，2030 年增至 2700 个，前 4 年为培育期，出租率按 65%、70%、70%、75%，第 5 年开始进入稳定发展期，出租率按 80%，租金按 400 元/个·月，租金按每 5 年递增 5%考虑。

柒号陶仓改造工程项目：项目通过对柒号陶仓等进行升级改造，将打造成青年研习基地。项目计划于 2027 年开始出租，园区产业物业建筑面积 16983 平方米，园区配套停车场共设置 140 个停车位。

①园区产业物业出租收入：参照区域及周边类似产业园区出租经营情况结合项目具体状况，项目前 4 年为培育期，出租率按 65%、70%、75%、80%，第 4 年开始进入稳定发展期，出租率按 85%。园区物业初始月租金为 45 元/平方米·月，租金每 3 年递增 5%。

②项目配套停车位收入：园区预计配置 140 个停车位，前 3 年为培育期，出租率按 65%、70%、75%，第 4 年开始进入稳定发展期，出租率按 80%，租金按 400 元/个·月，租金按每 5 年递增 5%考虑。

星光园改造工程项目：项目通过星光园等进行优化升级，布局若干艺术设施和文创产业载体，将星光园打造成融汇历史文化、产业发展于一体的产业示范园区。项目计划于 2028 年开始出租，园区产业物业建筑面积 34000 平方米，园区配套停车场共设置 270 个停车位。

①园区产业物业出租收入：参照区域及周边类似产业园区出租经营情况结合项目具体状况，项目前 4 年为培育期，出租率按 65%、70%、75%、80%，第 5 年开始进入稳定发展期，出租率按 85%。园区物业初始月租金为 45 元/平方米·月，租金每 5 年递增 5%。

②项目配套停车位收入：园区预计配置 270 个停车位，前 3 年为培育期，出租率按 65%、70%、75%，第 4 年开始进入稳定发展期，出租率按 80%，租金按 400

元/个·月，租金按每5年递增5%考虑。

石湾西活化改造项目：项目拟通过活化改造，打造一个集生态、艺术体验、文化传承、研学为一体的文化创意集聚区。项目计划于2029年开始出租，园区产业物业建筑面积101292平方米，园区配套停车场共设置800个停车位。

①园区产业物业出租收入：参照区域及周边类似产业园区出租经营情况结合项目具体状况，项目前4年为培育期，出租率按65%、70%、75%、80%，第5年开始进入稳定发展期，出租率按85%。园区物业初始月租金为45元/平方米·月，租金每5年递增5%。

②项目配套停车位收入：园区预计配置800个停车位，项目前3年为培育期，出租率按65%、70%、75%，第4年开始进入稳定发展期，出租率按80%，租金按400元/个·月，租金按每5年递增5%考虑。

污水管网整治工程：据委托方介绍，随着污水管网整治工程的推进，可相应产生污水收集处理费收益。项目污水管网覆盖了奇槎社区、沙岗村、河宕村等区域，据调查，该区域2021年常驻人口数量约10945人。计划2027年开始投入使用获得污水收集处理费。污水处理量按人均0.6吨/日，且区域内常驻人口数量每年递增0.5%，污水处理费参照当前污水综合收集处理市场价，按单价2.5元/吨估算。

智慧电杆运营收入：产业园区经升级改造后，园区内可配套智慧电杆，产生出租收入，含智慧电杆LED广告收入、安防监控租赁、微基站租赁、WIFI广告植入、环境监测租赁。

项目完工后预计设置智慧电杆130根，其中2027年投入使用15根，2028年增至40根，2029年起增至130根；智慧电杆LED广告租赁：采用LED显示发布广告，6000元/期，每期10天计算，一年约30期。

安防监控租赁：参考同类型地区收费情况，按500元/月/个收费，本项目设有55个安防监控点，其中2024年投入使用4个，2025年增至10个，2026年起增至55个。

微基站租赁：参考同类型地区收费情况，按3万元/个/年收费，本项目共设有17个微基站，其中2024年投入使用3个，2025年增至5个，2026年起增至17个。

WiFi 广告植入费用：通过 WIFI 植入多条广告的方式盈利，用户在免费使用 WiFi 时，首先看到广告，以每个月植入三条广告为例，按 1000 元/条/月计取，共设有 55 个 WiFi 站点，其中 2024 年投入使用 3 个，2025 年增至 10 个，2026 年起增至 55 个。

环境监测租赁：本项目的智慧电杆安装环境监测 24 个，其中 2024 年投入使用 2 个，2025 年增至 6 个，2026 年起增至 24 个。按 5000 元/月计取。

广告牌运营收入：根据委托方提供的相关数据，随着道路建设工程的推进，项目逐步完工，可相应配套路边广告牌出租，自 2027 年开始，广告牌数量为 8 块，2028 年广告牌数量增至 23 块，自 2029 年开始，广告牌数量为 50 块，项目前 3 年为发展期，出租率按 65%、70%、75%，第 4 年进入稳定期，出租率按 80%，广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，每 5 年递增 5%。

路边停车位运营收入：根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计至 2027 年，新增路边规划停车位数量为 169 个，2025 年新增车位数量达到 841 个，自 2028 年开始新增车位数量至 1021 个。项目前 3 年为发展期，出租率按 65%、70%、75%，第 4 年进入稳定期，出租率按 80%，车位租金按 540 元/个·月，租金每 5 年递增 5%考虑。

项目		2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、运营收入合计		1,119.16	4,094.43	18,127.26	24,831.20	25,271.11	26,749.62	28,092.24
美陶湾工程项目	(一) 园区产业物业出租收入(万元)			7,020.00	12,852.00	12,852.00	13,770.00	14,688.00
	(二) 项目配套停车位收入			561.60	907.20	907.20	972.00	1,036.80
柴号陶仓改造工程项目	(三) 园区产业物业出租收入	596.10	641.96	687.81	733.67	779.52	818.50	818.50
	(四) 项目配套停车位收入	43.68	47.04	50.40	53.76	53.76	56.45	56.45
星光园改造工程项目	(五) 园区产业物业出租收入		1,193.40	1,285.20	1,377.00	1,468.80	1,560.60	1,638.63
	(六) 项目配套停车位收入		84.24	90.72	97.20	103.68	103.68	108.86
石湾西活化改造项目	(七) 园区产业物业出租收入			3,555.35	3,828.84	4,102.33	4,375.81	4,649.30
	(八) 项目配套停车位收入			249.60	268.80	288.00	307.20	307.20
其他	(九) 污水管网整治工程收入		611.31	614.37	617.44	620.53	623.63	626.75
	(十) 智慧电杆租赁收入	304.20	813.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00
	(十一) 广告牌运营收入	104.00	322.00	750.00	800.00	800.00	840.00	840.00
	(十二) 停车位运营收入	71.18	381.48	496.21	529.29	529.29	555.75	555.75

续表：

项目		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、运营收入合计		29,313.04	30,096.49	30,099.66	30,216.38	30,306.95	30,624.81	31,447.36
美陶湾工程项目	(一) 园区产业物业出租收入(万元)	15,606.00	16,386.30	16,386.30	16,386.30	16,386.30	16,386.30	17,205.62
	(二) 项目配套停车位收入	1,088.64	1,088.64	1,088.64	1,088.64	1,088.64	1,143.07	1,143.07
柒号陶仓改造工程项目	(三) 园区产业物业出租收入	818.50	818.50	818.50	859.43	859.43	859.43	859.43
	(四) 项目配套停车位收入	56.45	56.45	56.45	59.27	59.27	59.27	59.27
星光园改造工程项目	(五) 园区产业物业出租收入	1,638.63	1,638.63	1,638.63	1,638.63	1,720.56	1,720.56	1,720.56
	(六) 项目配套停车位收入	108.86	108.86	108.86	108.86	114.30	114.30	114.30
石湾西活化改造项目	(七) 园区产业物业出租收入	4,881.77	4,881.77	4,881.77	4,881.77	4,881.77	5,125.86	5,125.86
	(八) 项目配套停车位收入	322.56	322.56	322.56	322.56	322.56	338.69	338.69
其他	(九) 污水管网整治工程收入	629.88	633.03	636.20	639.38	642.58	645.79	649.02
	(十) 智慧电杆租赁收入	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00
	(十一) 广告牌运营收入	840.00	840.00	840.00	882.00	882.00	882.00	882.00
	(十二) 停车位运营收入	555.75	555.75	555.75	583.54	583.54	583.54	583.54

续表：

项目		2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
一、运营收入合计		31,450.61	31,573.08	31,668.11	32,001.77	32,865.36	32,868.69	32,997.21	33,096.90
美陶湾工程项目	(一) 园区产业物业出租收入(万元)	17,205.62	17,205.62	17,205.62	17,205.62	18,065.90	18,065.90	18,065.90	18,065.90
	(二) 项目配套停车位收入	1,143.07	1,143.07	1,143.07	1,200.22	1,200.22	1,200.22	1,200.22	1,200.22
柒号陶仓改造工程项目	(三) 园区产业物业出租收入	859.43	902.40	902.40	902.40	902.40	902.40	947.52	947.52
	(四) 项目配套停车位收入	59.27	62.23	62.23	62.23	62.23	62.23	65.34	65.34
星光园改造工程项目	(五) 园区产业物业出租收入	1,720.56	1,720.56	1,806.59	1,806.59	1,806.59	1,806.59	1,806.59	1,896.92
	(六) 项目配套停车位收入	114.30	114.30	120.02	120.02	120.02	120.02	120.02	126.02
石湾西活化改造项目	(七) 园区产业物业出租收入	5,125.86	5,125.86	5,125.86	5,382.15	5,382.15	5,382.15	5,382.15	5,382.15
	(八) 项目配套停车位收入	338.69	338.69	338.69	355.62	355.62	355.62	355.62	355.62
其他	(九) 污水管网整治工程收入	652.27	655.53	658.81	662.10	665.41	668.74	672.08	675.44
	(十) 智慧电杆租赁收入	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00
	(十一) 广告牌运营收入	882.00	926.10	926.10	926.10	926.10	926.10	972.41	972.41
	(十二) 停车位运营收入	583.54	612.72	612.72	612.72	612.72	612.72	643.36	643.36

续表：

一、运营收入合计		33,447.18	34,353.87	34,357.28	34,492.15	34,596.75	34,964.45	805,123.12	
美陶湾工程项目	(一) 园区产业物业出租收入(万元)	18,065.90	18,969.20	18,969.20	18,969.20	18,969.20	18,969.20	429,923.10	见说明①
	(二) 项目配套停车位收入	1,260.23	1,260.23	1,260.23	1,260.23	1,260.23	1,323.24	29,168.84	见说明②
柒号陶仓改造工程项目	(三) 园区产业物业出租收入	947.52	947.52	947.52	994.90	994.90	994.90	24,063.01	见说明①
	(四) 项目配套停车位收入	65.34	65.34	65.34	68.61	68.61	68.61	1,670.92	见说明②
星光园改造工程项目	(五) 园区产业物业出租收入	1,896.92	1,896.92	1,896.92	1,896.92	1,991.77	1,991.77	46,182.04	见说明①
	(六) 项目配套停车位收入	126.02	126.02	126.02	126.02	132.32	132.32	3,090.16	见说明②
石湾西活化改造项目	(七) 园区产业物业出租收入	5,651.26	5,651.26	5,651.26	5,651.26	5,651.26	5,933.82	131,650.65	见说明①
	(八) 项目配套停车位收入	373.40	373.40	373.40	373.40	373.40	392.07	8,764.22	见说明②
其他	(九) 污水管网整治工程收入	678.82	682.21	685.62	689.05	692.50	695.96	17,624.45	见说明③
	(十) 智慧电杆租赁收入	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	2,766.00	73,033.20	见说明④
	(十一) 广告牌运营收入	972.41	972.41	972.41	1,021.03	1,021.03	1,021.03	23,941.64	见说明⑤
	(十二) 停车位运营收入	643.36	643.36	643.36	675.53	675.53	675.53	16,010.89	见说明⑥

2. 成本预测

项目运营成本主要包括：水净化成本、工资及福利费、水电燃料及动力费、管理费、税收成本等。根据以上测算，本项目运营期自 2027 年开始至 2054 年计算，预测运营总成本 299,985.76 万元。测算如下：

测算说明：

说明①：美陶湾工程项目、柒号陶仓改造工程项目、星光园改造工程项目、石湾西活化改造项目，综合运营费用按项目收入的 20%。

污水管网整治工程：污水厂网一体化工程运营费用，按目前污水处理费市场价为 2.5 元/吨，参照城北污水处理厂中期评估报告，每吨水包括人工费、药剂费、电费、化验费、设备维护费等，故综合运营费用按项目收入的 30%进行预测。

智慧电杆运营：综合运营费用按项目收入的 20%。以 2025 年为例，主要是电费 23.73 万元（按 130 根灯杆一天的用电量约为 5 度电，按 1 元/度计算，电费为 23.73 万元）、灯杆维护费 39 万元/年（130 根灯杆，按每个灯杆 0.3 万元/年维护费计算）、安防监控点维护费 27.5 万/年（55 个，按每个点维护费为 0.5 万元/年计算）、微基站维护费 17 万/年（17 个，按每个点维护费为 1 万元/年计算）、环境监测站 24 万元/年（24 个，按每个点维护费为 1 万元/年计算）、WIFI 费用 10.5 万元/年（35 个站点，按每个点费用 0.3 万元/年计算）、维护人员工资福利 20 万元/年（2 人，按每人 10 万元/年计算），合计 161.73 万元，

占收入 813 万元的 19.9%，故运营费用按项目收入的 20%进行预测。

广告牌运营：综合运营费用按项目收入的 10%。以 2026 年为例，按一个广告牌 20 平方米的规格来算，每天运营 12 个小时，一天的用电量约为 20 度电，按 1 元/度计算，50 个广告牌每年电费 36.5 万元、日常维护费 25 万/年（按每个广告牌维护费 0.5 万元/年计算），工作人员工资福利 20 万元/年（2 人，按每人 10 万元/年计算），运营费用合计 86.5 万元/年，占项目收入 750 万元的 10.8%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测。

路边停车位运营：综合运营费用按项目收入的 20%。以 2025 年为例，841 个停车位配置管理人员 3 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 18 万元/年；维护护理费按一个停车位 0.06 万元/年计算，841 个停车位为 84.1 万元/年；每年费用合计 68.46 万元，占收入 381.4 万元的 17.95%，故运营费用按项目收入的 20%进行预测。

说明②：相关税费：项目应缴纳增值税根据业务收入类型适用不同的税率计算销项税额，同时考虑一定的进项抵扣成本。附加税费按增值税的 12%，房产税按物业出租收入 12%。

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、项目运营成本		213.44	847.82	3,611.88	4,947.99	5,036.29	5,328.29	5,597.13	5,841.60
（一）	美陶湾工程项目	0.00	0.00	1,516.32	2,751.84	2,751.84	2,948.40	3,144.96	3,338.93
（二）	柒号陶仓改造工程项目	127.96	137.80	147.64	157.49	166.66	174.99	174.99	174.99
（三）	星光园改造工程项目	0.00	255.53	275.18	294.84	314.50	332.86	349.50	349.50
（四）	石湾西活化改造项目	0.00	0.00	760.99	819.53	878.07	936.60	991.30	1,040.87
（五）	污水管网整治工程	0.00	183.39	184.31	185.23	186.16	187.09	188.03	188.96
（六）	智慧电杆运营	60.84	162.60	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20
（七）	广告牌运营	10.40	32.20	75.00	80.00	80.00	84.00	84.00	84.00
（八）	停车位运营	14.24	76.30	99.24	105.86	105.86	111.15	111.15	111.15
二、税费		161.50	527.36	2,935.30	4,219.66	4,303.99	4,580.79	4,840.15	5,075.52
（一）	增值税	80.33	274.21	1,276.34	1,754.18	1,785.42	1,890.89	1,986.45	2,073.33
（二）	附加税	9.64	32.91	153.16	210.50	214.25	226.91	238.37	248.80
（三）	其他税费	71.53	220.24	1,505.80	2,254.98	2,304.32	2,462.99	2,615.33	2,753.39
合计		374.94	1,375.18	6,547.18	9,167.65	9,340.28	9,909.08	10,437.28	10,917.12

续表：

序号	项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
一、项目运营成本		5,998.61	5,999.56	6,019.02	6,037.45	6,101.34	6,266.18	6,267.15	6,287.56
(一)	美陶湾工程项目	3,494.99	3,494.99	3,494.99	3,494.99	3,505.87	3,669.74	3,669.74	3,669.74
(二)	柒号陶仓改造工程项目	174.99	174.99	183.74	183.74	183.74	183.74	183.74	192.93
(三)	星光园改造工程项目	349.50	349.50	349.50	366.97	366.97	366.97	366.97	366.97
(四)	石湾西活化改造项目	1,040.87	1,040.87	1,040.87	1,040.87	1,092.91	1,092.91	1,092.91	1,092.91
(五)	污水管网整治工程	189.91	190.86	191.81	192.77	193.74	194.71	195.68	196.66
(六)	智慧电杆运营	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20
(七)	广告牌运营	84.00	84.00	88.20	88.20	88.20	88.20	88.20	92.61
(八)	停车位运营	111.15	111.15	116.71	116.71	116.71	116.71	116.71	122.54
二、税费		5,231.56	5,231.69	5,246.09	5,263.03	5,317.57	5,481.41	5,481.56	5,496.64
(一)	增值税	2,129.05	2,129.17	2,137.63	2,143.98	2,166.53	2,225.03	2,225.16	2,234.03
(二)	附加税	255.49	255.50	256.52	257.28	259.98	267.00	267.02	268.08
(三)	其他税费	2,847.02	2,847.02	2,851.94	2,861.77	2,891.06	2,989.38	2,989.38	2,994.53
合计		11,230.17	11,231.25	11,265.11	11,300.48	11,418.91	11,747.59	11,748.71	11,784.20

续表：

序号	项目	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、项目运营成本		6,306.89	6,373.95	6,546.99	6,547.99	6,569.39	6,589.67	6,660.08
(一)	美陶湾工程项目	3,669.74	3,681.17	3,853.22	3,853.22	3,853.22	3,853.22	3,865.23
(二)	柒号陶仓改造工程项目	192.93	192.93	192.93	192.93	202.57	202.57	202.57
(三)	星光园改造工程项目	385.32	385.32	385.32	385.32	385.32	404.59	404.59
(四)	石湾西活化改造项目	1,092.91	1,147.55	1,147.55	1,147.55	1,147.55	1,147.55	1,204.93
(五)	污水管网整治工程	197.64	198.63	199.62	200.62	201.62	202.63	203.65
(六)	智慧电杆运营	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20
(七)	广告牌运营	92.61	92.61	92.61	92.61	97.24	97.24	97.24
(八)	停车位运营	122.54	122.54	122.54	122.54	128.67	128.67	128.67
二、税费		5,514.44	5,571.70	5,743.74	5,743.87	5,759.73	5,778.40	5,838.52
(一)	增值税	2,240.70	2,264.37	2,325.80	2,325.92	2,335.24	2,342.23	2,367.08
(二)	附加税	268.88	271.72	279.10	279.11	280.23	281.07	284.05
(三)	其他税费	3,004.86	3,035.61	3,138.84	3,138.84	3,144.26	3,155.10	3,187.39
合计		11,821.33	11,945.65	12,290.73	12,291.86	12,329.12	12,368.07	12,498.60

续表：

序号	项目	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	测算说明
一、项目运营成本		6,841.75	6,842.78	6,865.24	6,886.50	6,960.39	160,392.93	见说明①
(一)	美陶湾工程项目	4,045.89	4,045.89	4,045.89	4,045.89	4,058.49	91,818.41	
(二)	柒号陶仓改造工程项目	202.57	202.57	212.70	212.70	212.70	5,146.80	
(三)	星光园改造工程项目	404.59	404.59	404.59	424.82	424.82	9,854.45	
(四)	石湾西活化改造项目	1,204.93	1,204.93	1,204.93	1,204.93	1,265.18	28,082.97	
(五)	污水管网整治工程	204.66	205.69	206.72	207.75	208.79	5,287.33	
(六)	智慧电杆运营	553.20	553.20	553.20	553.20	553.20	14,606.64	
(七)	广告牌运营	97.24	97.24	102.10	102.10	102.10	2,394.15	
(八)	停车位运营	128.67	128.67	135.11	135.11	135.11	3,202.18	
二、税费		6,019.15	6,019.31	6,035.93	6,055.55	6,118.67	139,592.83	见说明②
(一)	增值税	2,431.57	2,431.71	2,441.48	2,448.83	2,474.92	56,941.58	
(二)	附加税	291.79	291.81	292.98	293.86	296.99	6,833.00	
(三)	其他税费	3,295.79	3,295.79	3,301.47	3,312.86	3,346.76	75,818.25	
合计		12,860.90	12,862.09	12,901.17	12,942.05	13,079.06	299,985.76	

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运净收益为 505,137.36 万元。

金额单位:人民币万元

项 目	金 额
一、项目总收入	805,123.12
(一) 美陶湾工程项目 (万元)	459,091.94
(二) 柒号陶仓改造工程项目 (万元)	25,733.93
(三) 星光园改造工程项目	49,272.20
(四) 石湾西活化改造项目 (万元)	140,414.87
(五) 其他 (万元)	130,610.18
二、项目总成本	299,985.76
(一) 美陶湾工程项目 (万元)	91,818.41
(二) 柒号陶仓改造工程项目 (万元)	5,146.80
(三) 星光园改造工程项目 (万元)	9,854.45
(四) 石湾西活化改造项目 (万元)	28,082.97
(五) 污水管网整治工程 (万元)	5,287.33

（六）智慧电杆运营（万元）	14,606.64
（七）广告牌运营（万元）	2,394.15
（八）路边停车位运营（万元）	3,202.18
（九）相关税费（万元）	139,592.83
三、项目净损益	505,137.36

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

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,119.16	4,094.43	18,127.26	24,831.20
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	374.94	1,375.18	6,547.18	9,167.65
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	744.22	2,719.25	11,580.08	15,663.55
二、投资活动产生的现金流									
1. 支付项目建设资金	4,938.65	60,189.62	61,666.18	60,385.27	109,920.28	62,900.00			
2. 投资活动产生的现金流小计	-4,938.65	-60,189.62	-61,666.18	-60,385.27	-109,920.28	-62,900.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流									
1. 项目资本金	4,938.65	189.62	59,666.18	57,385.27	87,820.28				
2. 债券融资款	0.00	60,000.00	2,000.00	3,000.00	22,100.00	62,900.00			
3. 偿还债券本金									400.00
4. 支付债券利息	0.00	943.40	1,910.80	1,934.80	2,040.85	3,341.05	4,127.30	4,127.30	4,122.50
5. 融资活动产生的现金流合计	4,938.65	59,246.22	59,755.38	58,450.47	107,879.43	59,558.95	-4,127.30	-4,127.30	-4,522.50
四、现金流总计									
1. 期初现金	0.00	0.00	-943.40	-2,854.20	-4,789.00	-6,829.85	-9,426.68	-10,834.73	-3,381.95
2. 期内现金变动	0.00	-943.40	-1,910.80	-1,934.80	-2,040.85	-2,596.83	-1,408.05	7,452.78	11,141.05
3. 期末现金	0.00	-943.40	-2,854.20	-4,789.00	-6,829.85	-9,426.68	-10,834.73	-3,381.95	7,759.10

续表：

项 目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	24,831.20	25,271.11	26,749.62	28,092.24	29,313.04	30,096.49	30,099.66	30,216.38	30,306.95
2. 经营活动支付的现金	9,167.65	9,340.28	9,909.08	10,437.28	10,917.12	11,230.17	11,231.25	11,265.11	11,300.48
3. 经营活动产生的现金流小计	15,663.55	15,930.83	16,840.54	17,654.96	18,395.92	18,866.32	18,868.41	18,951.27	19,006.47
二、投资活动产生的现金流									
1. 支付项目建设资金									
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流									
1. 项目资本金									
2. 债券融资款									
3. 偿还债券本金	400.00	400.00	400.00	19,500.00	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 支付债券利息	4,122.50	4,112.90	4,103.30	4,093.70	3,606.60	3,601.80	3,601.80	3,601.80	3,601.80
5. 融资活动产生的现金流合计	-4,522.50	-4,512.90	-4,503.30	-23,593.70	-4,006.60	-3,601.80	-3,601.80	-3,601.80	-3,601.80
四、现金流总计									
1. 期初现金	-3,381.95	7,759.10	19,177.03	31,514.27	25,575.53	39,964.85	55,229.37	70,495.98	85,845.45
2. 期内现金变动	11,141.05	11,417.93	12,337.24	-5,938.74	14,389.32	15,264.52	15,266.61	15,349.47	15,404.67
3. 期末现金	7,759.10	19,177.03	31,514.27	25,575.53	39,964.85	55,229.37	70,495.98	85,845.45	101,250.12

续表：

项 目	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
一、经营活动产生的现金流									
1. 经营活动产生的现金	30,624.81	31,447.36	31,450.61	31,573.08	31,668.11	32,001.77	32,865.36	32,868.69	32,997.21
2. 经营活动支付的现金	11,418.91	11,747.59	11,748.71	11,784.20	11,821.33	11,945.65	12,290.73	12,291.86	12,329.12
3. 经营活动产生的现金流小计	19,205.90	19,699.77	19,701.90	19,788.88	19,846.78	20,056.12	20,574.63	20,576.83	20,668.09
二、投资活动产生的现金流									
1. 支付项目建设资金									
2. 投资活动产生的现金流小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
三、融资活动产生的现金流									
1. 项目资本金									
2. 债券融资款									
3. 偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00	0.00	0.00	3,000.00	62,900.00
4. 支付债券利息	3,601.80	3,601.80	3,601.80	3,601.80	2,658.40	1,715.00	1,715.00	1,678.55	855.85
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,601.80	-3,601.80	-3,601.80	-3,601.80	-62,658.40	-1,715.00	-1,715.00	-4,678.55	-63,755.85
四、现金流总计									
1. 期初现金	101,250.12	116,854.22	132,952.19	149,052.29	165,239.37	122,427.75	140,768.87	159,628.50	175,526.78
2. 期内现金变动	15,604.10	16,097.97	16,100.10	16,187.08	-42,811.62	18,341.12	18,859.63	15,898.28	-43,087.76
3. 期末现金	116,854.22	132,952.19	149,052.29	165,239.37	122,427.75	140,768.87	159,628.50	175,526.78	132,439.02

续表：

项 目	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	33,096.90	33,447.18	34,353.87	34,357.28	34,492.15	34,596.75	34,964.45	
2. 经营活动支付的现金	12,368.07	12,498.60	12,860.90	12,862.09	12,901.17	12,942.05	13,079.06	
3. 经营活动产生的现金流小计	20,728.83	20,948.58	21,492.97	21,495.19	21,590.98	21,654.70	21,885.39	
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								
2. 投资活动产生的现金流小计								
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								
2. 债券融资款								
3. 偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000.00
4. 支付债券利息	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60	69.60
5. 融资活动产生的现金流合计	-69.60	-69.60	-69.60	-69.60	-69.60	-69.60	-69.60	-3,069.60
四、现金流总计								
1. 期初现金	132,439.02	153,098.25	173,977.23	195,400.60	216,826.19	238,347.57	259,932.67	281,748.46
2. 期内现金变动	20,659.23	20,878.98	21,423.37	21,425.59	21,521.38	21,585.10	21,815.79	-3,069.60
3. 期末现金	153,098.25	173,977.23	195,400.60	216,826.19	238,347.57	259,932.67	281,748.46	278,678.86

（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	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	

2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	943.40	943.40	-
2024 年	-	1,910.80	1,910.80	-
2025 年	-	1,934.80	1,934.80	-
2026 年	-	2,040.85	2,040.85	-
2027 年	-	3,341.05	3,341.05	744.22
2028 年	-	4,127.30	4,127.30	2,719.25
2029 年	-	4,127.30	4,127.30	11,580.08
2030 年	400.00	4,122.50	4,522.50	15,663.55
2031 年	400.00	4,112.90	4,512.90	15,930.83
2032 年	400.00	4,103.30	4,503.30	16,840.54
2033 年	19,500.00	4,093.70	23,593.70	17,654.96
2034 年	400.00	3,606.60	4,006.60	18,395.92
2035 年	-	3,601.80	3,601.80	18,866.32
2036 年	-	3,601.80	3,601.80	18,868.41
2037 年	-	3,601.80	3,601.80	18,951.27
2038 年	-	3,601.80	3,601.80	19,006.47
2039 年	-	3,601.80	3,601.80	19,205.90
2040 年	-	3,601.80	3,601.80	19,699.77
2041 年	-	3,601.80	3,601.80	19,701.90
2042 年	-	3,601.80	3,601.80	19,788.88
2043 年	60,000.00	2,658.40	62,658.40	19,846.78
2044 年	-	1,715.00	1,715.00	20,056.12
2045 年	-	1,715.00	1,715.00	20,574.63
2046 年	3,000.00	1,678.55	4,678.55	20,576.83
2047 年	62,900.00	855.85	63,755.85	20,668.09
2048 年	-	69.60	69.60	20,728.83
2049 年	-	69.60	69.60	20,948.58
2050 年	-	69.60	69.60	21,492.97
2051 年	-	69.60	69.60	21,495.19
2052 年	-	69.60	69.60	21,590.98
2053 年	-	69.60	69.60	21,654.70
2054 年	-	69.60	69.60	21,885.39
2055 年	3,000.00	69.60	3,069.60	-
合计	150,000.00	76,458.50	226,458.50	505,137.36
本息覆盖倍数	2.23			

（五）总体评价

综上所述,在美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的美陶湾产业示范园区及周边基础设施建设项目在项目预计自身收益 100%实现的情况下,通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

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 2026 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。

(以下无正文)



免责声明

本报告中的评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。我们不对其他专业领域的事项（包括但不限于技术、工程、设备、物流、生产运行、法律、商业保险或媒体等）提供咨询服务或建议，亦不对此类服务承担任何责任和义务。我们出具的评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。本报告未考虑发生在报告日以后发生的、可能对报告内容造成重大影响的期后事项、交易或其他任何事件，我们没有义务就这些事项或情况对本报告进行更新；此外，报告也并未针对任何上述工作完成日期之后已进行的额外工作或程序进行更新，因此我们没有责任就上述工作完成日期以后可能发生的任何事件或执行的工作或程序通知贵方；

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. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（以下简称权威法规）。这些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评论的有效性；

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评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，本所与其他任何人士或任何方（以下简称第三方）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，依赖本所的提交物、建议、评论、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

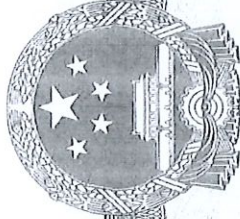
责任)。如有任何第三方依赖我们报告的任何内容，其应自行承担风险，贵方同意将保护本所，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用；

h. 财务预测是基于项目主体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；

i. 报告并未考虑贵方的需求或关注点，尤其是超出服务协议约定范围的内容。因此，贵方同意，本所不对报告能适用于贵方的目的作出任何保证声明；

j. 报告中的信息可能会被后续的信息所取代，在此种情况下，报告中的信息不适宜为贵方所依赖。我方没有责任考虑是否有此情况出现或就此情况告知贵方；

k. 如果贵方或依赖我们报告的任意第三方是我们或任何本所的审计客户，贵方不得以任何形式依赖报告作为贵方财务会计与报告的一部分；若贵方或依赖我们报告的任意第三方为银行，则不得以任何形式依赖报告作为贷款审核或坏账拨备的依据。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300MAK01XK81P



名称 深圳中钦会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王洪星

成立日期 2025年11月05日

主要经营场所

深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙福路荣超英隆大厦A座A2105



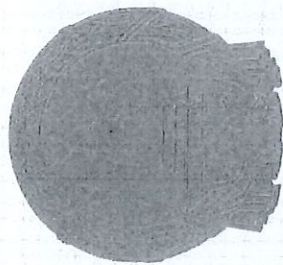
重要提示

- 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与企业信用信息公示系统或其他信用信息，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



2025年11月21日



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中钦会计师事务所（普通合伙
)

首席合伙人：王洪星

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙
福路荣超英隆大厦A座2105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470483

批准执业文号：深财会（2025）117号

批准执业日期：2025年12月29日

证书序号：0024645

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。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
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

2025年 12月 29日

中华人民共和国财政部制

