深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

关于

陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目

财务评估咨询报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤260PGRTEG2

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

FANGZHI (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)
地址：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路 1058 号岁宝壹品苑 D 座 608
邮政编码：518028　　电话：0755-28195660　　传真：0755-28195660

深方智专评价字[2026]第 285 号

陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目
财务评估咨询报告

陆河县财政局：

我们接受陆河县财政局委托，对陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项咨询报告。

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。

此报告的分析依据是基于各方提供给我们的所有资料，我们假定其可信而未进行验证，因此我们对这些信息资料的准确性不作任何保证。此报告是基于与业务约定书有关的所有服务，仅供贵方参考及内部使用。此报告所有内容不构成我们的投资建议。任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的咨询意见、报告或其他服务，我们不会对任何第三方承担任何义务和责任。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为本期债券的项目收益预测在其所依据的各项假设前提下，本次评估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。正文如下：

一、项目背景

1.项目实施是适应交通需求发展，保障交通安全的需要

交通运输是社会经济的基础产业，作为国民经济的命脉，反映着一个地方经济繁荣与否、经济发展与落后的重要标志。陆河县经济建设的快速发展，愈来愈依赖交通运输的发展。通畅的交通将给居民的出行带来极大的便利，营造了一个良好的人文居住环境。

近年来，随着陆河县经济、社会的快速发展，城市规模不断扩大，车流、人流迅速增长，道路交通的需求大幅增长，而道路交通供给却相对不足，造成市区交通拥挤堵塞现象较为严重。保持城市社会经济和城市快速发展的势头，建设现代化的城市，必须首先建立高效、现代化的城市道路交通系统，以支持城市经济的可持续发展。

本项目的建设改善地区交通拥挤状况，改善陆河县城区道路交通拥挤的状况，对陆河县未来经济、交通发展有较好的推动作用。同时，项目建成后，将更加方便周边居民出行。将大大提高陆河县产业园区通往外界的能力，成为陆河县产业园区的重要组成部分，对于发展道路交通，促进陆河县产业园区的繁荣和城市发展，起着至关重要的作用。

2.项目建设助力陆河县乡村振兴的需要

陆河县地理位置优越，气候非常适宜种植业、养殖业等发展，其中，青梅、茶叶、蜂蜜、油柑、火龙果等深加工产品更是深受消费者喜欢，素有“中国青梅之乡”的美称。陆河县向来重视农业发展，目前有3个现代农业产业园正在积极规划建设中，获得了2个农产品地理标志，打造了17个特色农业品牌，拥有合作社、家庭农场577家，获得28类食品SC认证企业20家，小作坊生产43家。

十四五开局之年，陆河县委、县政府围绕“打造美丽大花园、实现绿色新崛起”总目标，明确提出“全力实施乡村振兴战略、推进农业农村现代化”工

作任务。为进一步壮大乡村产业，陆河县委、县政府谋划打造一个专业化的农产品集散基地，为陆河县农业发展提供有效的基础保障。

东片区拥有优越的交通优势和丰富的土地资源。

园区以食品加工业为主，发展目标是陆河县现代化农产品集散基地、粤东地区农产品集散转运中心。功能定位为：集展示交易、管理信息、储运加工、综合配套等功能于一体的现代化、多功能、综合性农产品集散基地。

《中共中央、国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》（2023年1月2日）提出：推动乡村产业高质量发展。做大做强农产品加工流通业。实施农产品加工业提升行动，支持家庭农场、农民合作社和中小微企业等发展农产品产地初加工，引导大型农业企业发展农产品精深加工。引导农产品加工企业向产地下沉、向园区集中，在粮食和重要农产品主产区统筹布局建设农产品加工产业园。

本项目建设是响应中央一号文件要求，助力陆河县乡村振兴的需要。

3.本项目建设是健全城乡融合发展体制机制的需要

推进城乡要素双向自由流动，促进人才、土地、资金、信息等各种要素更多向乡村流动，实现城乡要素良性循环。吸引各类人才返乡入乡创业兴业，鼓励农村集体经济组织探索人才加入机制。鼓励各级财政支持城乡融合发展及相关平台和载体建设，加强乡村信用环境建设，完善乡村金融服务体系。健全全面覆盖、普惠共享、城乡一体的基本公共服务体系，推进城乡基本公共服务标准统一、制度并轨，建立城乡教育资源均衡配置机制，健全乡村医疗卫生服务体系，完善城乡统一的社会保障和医疗保险制度。以县域为整体，统筹推进城乡基础设施统筹布局和共建共享，坚持先建机制、后建工程，加快推动乡村基础设施提档升级，实现城乡基础设施统一规划、统一建设、统一管护。建立健全有利于乡村经济多元化发展的体制机制，打造一批城乡产业协同发展平台。

4.项目的建设是完善产业转移工业园区东片区交通的需要

近几年，陆河县交通基础设施建设在运输距离和运输效率上不断突破，正是这种以速度换取时空的力量不断满足着城市日益增长的通勤和商务需求，促进着城市空间的拓展。同时，城市内部交通基础设施的改善有助于城市服务能力和城市化质量的提升。城市内部交通基础设施质量、密度的提高，将削弱城

市提供服务所受空间限制的程度，使生产活动呈现出空间扩散的趋势。同时，城市交通基础设施的完善与高端物流业的发展相结合，将促进商品、服务、信息等从产地到消费地的高效、低成本流动，有助于城市专业化、多样化、智能化服务能力的提升。

拟建项目沿线目前均为近郊农村居民，虽地处近郊，但地方居民的生活水平与城市居民相比仍存在较大差距。道路建设需要进行土地征集、房屋拆迁，造成建设区人口动迁，劳动力重新安置等社会问题。

对农村居民而言，因道路扩建占用了一定农田、菜地等耕地，使农民的生存和生活最基本的生产资料受到影响，且对农民的劳作带来不便。

本项目为陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目，建成后将大大改善交通拥堵的条件，加速区域的经济、社会发展，促进陆河县产业园区与陆河县的经济联系，提高项目周边区域居民的经济收入和生活水平。

二、评估要素

《中华人民共和国预算法》第三十五条提出：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

根据 2017 年财政部公布的《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）文件相关要求，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。此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（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。

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），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期限专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）要求各财政厅（局）：合理把握专项债券发行节奏、科学合理确定专项债券期限、优化新增专项债券资金投向、依法合规调整新增专项债券用途、严格新增专项债券使用负面清单、加快新增专项债券资金使用进度、依法加大专项债券信息公开力度、健全通报约谈机制和监督机制。

我们根据国家和地方相关政策文件，以真实、客观、完整、有效为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析如下：

（一）、应付本息情况

1.陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目，以前年度已发行情况如下表列示：

下达类型	发行日期	债券名称	还本模式	期限（年）	利率	金额（万元）
发行	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	到期一次性还本	20	2.39%	2,100.00
发行	2025年1月	2025年广东省政府专项债券（六期）	到期一次性还本	20	2.06%	5,000.00

项目本年度及以后年度计划安排专项债券资金98,500.00万元，2,000.00万元期限为十五年，第十五年末偿还本金；7,000.00万元期限为二十年，第二

十年末偿还本金；89,500.00 万元期限为三十年，第三十年末偿还本金。应还本付息情况如下：

项目还本付息计算表

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	2,100.00	2,100.00		2.39%	1,003.80	3,103.80
已融资	5,000.00	5,000.00		2.06%	2,060.00	7,060.00
第一年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第二年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第三年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第四年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第五年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第六年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第七年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第八年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第九年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第十年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第十一年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第十二年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第十三年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第十四年	98,500.00		98,500.00	2.51%	2,472.35	2,472.35
第十五年	98,500.00	2,000.00	96,500.00	2.51%	2,472.35	4,472.35
第十六年	96,500.00		96,500.00	2.51%	2,422.15	2,422.15
第十七年	96,500.00		96,500.00	2.51%	2,422.15	2,422.15
第十八年	96,500.00		96,500.00	2.51%	2,422.15	2,422.15
第十九年	96,500.00		96,500.00	2.51%	2,422.15	2,422.15
第二十年	96,500.00	7,000.00	89,500.00	2.51%	2,422.15	9,422.15
第二十一年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十二年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十三年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十四年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十五年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十六年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十七年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十八年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第二十九年	89,500.00		89,500.00	2.51%	2,246.45	2,246.45
第三十年	89,500.00	89,500.00		2.51%	2,246.45	91,746.45
合计		105,600.00			74,724.30	180,324.30

2. 本年融资前，项目已发生融资行为，已产生相关融资成本。

（二）、净现金流入

1.项目自身营运收益

1-1.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。

1-2.项目自身产生的净现金流入

（1）收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括广告收入、停车费收入，充电桩位出租收入、地下管沟管道使用费收入、污水处理收入、物业出租收入、光伏发电电力销售收入、物业服务收入。在债券存续期内，本项目合计收入455,614.49万元。（详见附件的收入预测和测算表）

（2）成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括维修费、招商费用、管理费、保险费、工程改造费、停车场运营费、污水处理成本。在债券存续期内，本项目合计成本49,183.06万元。（详见附件的成本预测和测算表）

（3）项目自身资金平衡相关收益和现金流情况

根据测算，陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为406,431.43万元，在债券存续期末的累计净现金流量为226,107.13万元，累计净现金流量大于0。（详见附件的项目自身资金平衡相关收益情况以及现金流测算表）

（三）、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第三十年内，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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	7,100.00	3,063.80	10,163.80		
第一年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第二年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第三年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第四年		2,472.35	2,472.35	11,545.54	
第五年		2,472.35	2,472.35	9,812.40	
第六年		2,472.35	2,472.35	10,944.40	
第七年		2,472.35	2,472.35	11,391.59	
第八年		2,472.35	2,472.35	11,449.97	
第九年		2,472.35	2,472.35	10,122.77	
第十年		2,472.35	2,472.35	10,517.01	
第十一年		2,472.35	2,472.35	10,930.27	
第十二年		2,472.35	2,472.35	11,363.50	
第十三年		2,472.35	2,472.35	11,817.66	
第十四年		2,472.35	2,472.35	12,293.79	
第十五年	2,000.00	2,472.35	4,472.35	12,792.96	
第十六年		2,422.15	2,422.15	13,316.29	
第十七年		2,422.15	2,422.15	13,864.98	
第十八年		2,422.15	2,422.15	14,440.27	
第十九年		2,422.15	2,422.15	15,043.45	
第二十年	7,000.00	2,422.15	9,422.15	15,675.91	
第二十一年		2,246.45	2,246.45	16,339.07	
第二十二年		2,246.45	2,246.45	17,034.45	
第二十三年		2,246.45	2,246.45	17,763.62	
第二十四年		2,246.45	2,246.45	18,528.26	
第二十五年		2,246.45	2,246.45	19,330.09	
第二十六年		2,246.45	2,246.45	20,170.95	
第二十七年		2,246.45	2,246.45	21,052.76	
第二十八年		2,246.45	2,246.45	21,977.54	

第二十九年		2,246.45	2,246.45	22,947.39	
第三十年	89,500.00	2,246.45	91,746.45	23,964.55	
合计	105,600.00	74,724.30	180,324.30	406,431.43	
本息覆盖倍数	2.25				

（四）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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	7,100.00	3,063.80	10,163.80		
第一年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第二年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第三年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第四年		2,472.35	2,472.35	10,390.98	
第五年		2,472.35	2,472.35	8,831.16	
第六年		2,472.35	2,472.35	9,849.96	
第七年		2,472.35	2,472.35	10,252.43	
第八年		2,472.35	2,472.35	10,304.97	
第九年		2,472.35	2,472.35	9,110.49	
第十年		2,472.35	2,472.35	9,465.30	
第十一年		2,472.35	2,472.35	9,837.24	
第十二年		2,472.35	2,472.35	10,227.15	
第十三年		2,472.35	2,472.35	10,635.90	
第十四年		2,472.35	2,472.35	11,064.41	
第十五年	2,000.00	2,472.35	4,472.35	11,513.66	
第十六年		2,422.15	2,422.15	11,984.66	
第十七年		2,422.15	2,422.15	12,478.48	
第十八年		2,422.15	2,422.15	12,996.24	
第十九年		2,422.15	2,422.15	13,539.11	
第二十年	7,000.00	2,422.15	9,422.15	14,108.32	
第二十一年		2,246.45	2,246.45	14,705.16	
第二十二年		2,246.45	2,246.45	15,331.00	
第二十三年		2,246.45	2,246.45	15,987.26	

第二十四年		2,246.45	2,246.45	16,675.43	
第二十五年		2,246.45	2,246.45	17,397.08	
第二十六年		2,246.45	2,246.45	18,153.86	
第二十七年		2,246.45	2,246.45	18,947.49	
第二十八年		2,246.45	2,246.45	19,779.79	
第二十九年		2,246.45	2,246.45	20,652.66	
第三十年	89,500.00	2,246.45	91,746.45	21,568.09	
合计	105,600.00	74,724.30	180,324.30	365,788.28	
本息覆盖倍数	2.03				

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	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	7,100.00	3,063.80	10,163.80		
第一年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第二年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第三年		2,472.35	2,472.35	0.00	
第四年		2,472.35	2,472.35	9,236.43	
第五年		2,472.35	2,472.35	7,849.92	
第六年		2,472.35	2,472.35	8,755.52	
第七年		2,472.35	2,472.35	9,113.27	
第八年		2,472.35	2,472.35	9,159.97	
第九年		2,472.35	2,472.35	8,098.22	
第十年		2,472.35	2,472.35	8,413.60	
第十一年		2,472.35	2,472.35	8,744.22	
第十二年		2,472.35	2,472.35	9,090.80	
第十三年		2,472.35	2,472.35	9,454.13	
第十四年		2,472.35	2,472.35	9,835.03	
第十五年	2,000.00	2,472.35	4,472.35	10,234.37	
第十六年		2,422.15	2,422.15	10,653.03	
第十七年		2,422.15	2,422.15	11,091.99	
第十八年		2,422.15	2,422.15	11,552.21	
第十九年		2,422.15	2,422.15	12,034.76	
第二十年	7,000.00	2,422.15	9,422.15	12,540.73	
第二十一年		2,246.45	2,246.45	13,071.26	
第二十二年		2,246.45	2,246.45	13,627.56	
第二十三年		2,246.45	2,246.45	14,210.90	
第二十四年		2,246.45	2,246.45	14,822.60	

第二十五年		2,246.45	2,246.45	15,464.07	
第二十六年		2,246.45	2,246.45	16,136.76	
第二十七年		2,246.45	2,246.45	16,842.21	
第二十八年		2,246.45	2,246.45	17,582.03	
第二十九年		2,246.45	2,246.45	18,357.92	
第三十年	89,500.00	2,246.45	91,746.45	19,171.64	
合计	105,600.00	74,724.30	180,324.30	325,145.14	
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2.03；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，项目具有较强的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明

（以下无正文）

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 10 月 19 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

为满足陆河县市政建设需求，推进陆河县经济发展，完善陆河县基础配套设施。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，实现陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目自身收益与融资进行自求平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（四）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）项目营运收费价格在正常范围内变动；

（六）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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目情况说明

1.项目组织实施机构

根据汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会持有的《统一社会信用代码》显示，汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会的基本信息如下：

名称	汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会
统一社会信用代码	11441523MB2D45132W
宗旨和业务范围	兴办工业园区，加快招商引资，推动县域经济发展
住所	广东省汕尾市陆河县河口镇陆河县产业转移工业园内
法定代表人	朱丽捷
经费来源	财政核拨
开办资金	100 万元
举办单位	汕尾陆河高新技术产业开发区管理委员会

登记管理机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2025 年 02 月 17 日
机构性质	机关
赋码机关	中共陆河县委机构编制委员会办公室

2. 项目情况

项目名称	陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目
项目建设内容	项目建设地点位于陆河县产业转移工业园东片区（扩园范围区域）。建设内容和规模包括：1. 标准化厂房建筑面积 60000 平方米（含东坑镇、螺溪镇 20000 平方米）、1 座日处理规模 8000 吨污水处理厂、垃圾转运站及垃圾收集集站用地面积 400 平方米、屋顶光伏发电工程措施面积 25344 平方米及高低压变配电工程、共享研发中心建筑面积 10200 平方米、开发区配套公共食堂建筑面积 7900 平方米、员工宿舍建筑面积 47400 平方米、社会停车场（含充电桩停车位）用地面积 6100 平方米。2. 朝阳东路（河唇路）拓宽工程，路线全长 1281 米。3. 水唇片区新建道路工程，路线全长 4485 米。4. 河田片区新建道路工程，路线全长 1923 米。5. 螺溪镇、东坑镇新建道路工程，路线全长 3857 米。6. 水唇片区新建外接水唇水质净化厂污水管工程，长 2000 米，管径为 DN600。
项目本年度及以后年度专项债券融资金额	98,500.00 万元
项目建设工期	2026 年 3 月-2028 年 12 月
项目正式运营日期	2029 年 1 月
项目获批情况	2023 年 12 月 8 日，取得陆河县发展和改革局文件《关于陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（陆河发改投审〔2023〕64 号），同意立项。

3. 项目投资总估算及筹措方式

项目总投资估算为 132,009.95 万元，以前年度已融资 7,100.00.00 万元，2026 年度及以后年度申请专项债券共 98,500.00 万元，其余建设资金由财政局统筹安排或项目单位自筹。

投资估算表

序号	项目	金额(万元)
1	建安工程费用	96,278.34
2	工程建设其他费用	24,281.68

	其中：征拆费	6,060.76
3	预备费	11,449.93
项目总投资		132,009.95

（二）项目营运收入及成本估算

1.收入预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要收入包括广告收入、停车费收入，充电桩位出租收入、地下管沟管道使用费收入、污水处理收入、物业出租收入、光伏发电电力销售收入、物业服务收入。

注：广告收入、停车费收入、充电桩位出租收入、物业出租收入、物业服务收入，第一年出租率为80%，第二年出租率为90%，第三年及以后出租率为95%。

（1）广告收入

本项目广告收入包括建筑内的电梯间广告屏、户外广告屏、建筑外立面广告牌、路灯广告牌、路口广告牌、停车场内广告等，参照陆河县道路广告牌拍卖价格及周边区域同类广告价格预测：

表1-1广告收入类别表

序号	类别	单位	单价	数量（个）	合计
1	路灯广告	万元/年	0.8	676	540.8
2	路口广告	万元/年	15	100	1500
3	停车场内广告	万元/年	0.8	180	144
4	户外广告屏	万元/年	15	30	450
5	建筑外立面广告	万元/年	50	8	400
6	电梯间广告屏	万元/年	0.8	36	28.8
	合计	万元/年			3063.6

注：1-6项广告收入单价每年增长5%。

（2）停车费收入

根据规划，本项目建筑配套停车位为562个，建设社会停车场6100平方米，停车位244个，路边停车位800个。本项目停车位收益预测，参照陆河地区停车收费情况，本项目预计每个车位每天收入如下。

表 1-2 停车收入预测表（单位：万元）

	面积	车位	单价	年收入
社会停车场	6100	244	35	311.71
建筑配套停车场		562	35	718
路边停车位		800	20	584
合计				**1613.71**

（3）充电桩位出租收入

目前，新能源车充电桩充电的收费项目，主要有“电费、服务费、停车费”三种。而充电站收费模式主要就是按量收费，而每度电的价格则由“基本电费+服务费”组成。因电费只是代收，故此处收入只计算服务费，服务费因地域不同导致费用有不同，但正常情况服务费都是限制在 1 元以内，大部分是每度电收取 1 元的服务费，本项目本次测算每度电服务费收入为 1 元。目前市面新能源车电池容量 35kwh-80kwh，取单次充电 50kwh，预测每个充电桩每天服务费收入为 50 元，每年按 5%增长率增长。按停车位 30%预留充电桩位，则本项目预留充电桩位 242 个。

则年收入：50*242*365/10000≈441.65 万元。

（4）地下管沟管道使用费收入

城市地下管沟有偿使用费包括入沟费和日常维护费，本次只计算入沟费，日常维护由各管线权属单位负责。

本项目建设预留管线空位类型为电力和电信，电力和燃气管道在项目建设时同时铺设。

《汕尾市城区城市地下综合管廊（管沟）有偿使用指导意见》（2021 年），作为确定地下综合管廊有偿使用收费标准的参考依据，入廊费根据地下综合管廊（管沟结构设计使用年限暂按 50 年计算）结构设计使用年限 100 年内各类管线新建和重复敷设直埋成本确定。日常维护费根据地下综合管廊本体及附属设施运行维护成本、管理费用和合理收益、管线占用空间比例、对管廊附属设施的使用强度等因素确定。参考同类项目，本方案测算参考标准，具体如下：

电力工程按照 382.4 元/米/回路计算一次性收取，通信按照 20 元/米/孔每年收取费用，给水和燃气工程按照直埋费用分为 5 年向企业收取。新增一条污水管，拟从朝阳东路（河唇路）污水管接至水唇水质净化厂，此污水管建设费用按照直埋费用向水唇水质净化厂收取费用。

表 1-3 电信管线入沟费用预测表（单位：万元）

管线类型	长度	单价（元/米）	孔	逐年收取费用
电信	6204	20	24	297.79
	6981	20	10	139.62
合计				**437.41**

表 1-4 电力管线入沟费用预测表（单位：万元）

管线类型	长度	单价（元/米）	回路	一次性收取费用
电力	6204	382.4	24	5693.78
	6981	382.4	10	2669.53
合计				**8363.31**

表 1-5 管线入沟进度及每年费用预测（单位：万元）

年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
入沟进度	50%	60%	75%	90%	100%	100%
电信工程	218.71	262.45	328.06	393.67	437.41	437.41
电力工程	4181.66	836.33	1254.50	1254.50	836.33	
管线入沟使用费（电力、电信）	**4400.37**	**1098.78**	**1582.56**	**1648.17**	**1273.74**	**437.41**

表 1-6 管道转让预测表（单位：万元）

		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
支付进度		20%	20%	20%	20%	20%
管道转让收入（燃气、给水、新增污水）	燃气	300	300	300	300	300
	给水	420	420	420	420	420
	新增污水管	440	440	440	440	440
	合计	**1160**	**1160**	**1160**	**1160**	**1160**

（5）污水处理费收入

根据《关于调整汕尾市区污水处理费征收标准的通知》汕价[2010]22 号文的规定：居民、消防、环卫、绿化、工业、行政事业单位用水 0.80 元/吨，商业、服务业、建筑、洗车及特种行业用水 0.90 元/吨，本项目预测年污水处理价格为 0.88 元，以后年度按 3%增长，日处理规模 5600 吨，第五年及以后年度日处理规模为 8000 吨。

表 1-7 污水处理收入一览表（单位：万元）

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
负荷率	70%	80%	80%	95%	100%
污水处理规模（吨/日）	5600	6400	6400	7600	8000
污水处理单价（元/吨）	0.88	0.91	0.93	0.96	0.99
污水处理费（万元/年）	125.91	170.06	173.80	252.99	289.08

（6）物业租金收入

1）共享研发中心租金及押金利息收入

共享研发中心项目规划建设面积为10200㎡。根据邻近产业园相似项目租金情况分析，可得出周边相似研发用房物业综合租金区间为40-70元/㎡/月，年研发用房租金确定为63.21元/㎡/月，以后年度按5%增长。

2）园区配套员工宿舍租金收入

产业园区及企事业单位等非政府组织建设的公共租赁住房租金标准，由产权所属单位参照本租金标准制定，报县价格主管部门和县住房保障管理部门备案。

本项目员工宿舍年租金平均按26.74元/平方米/月计算，以后年度按5%增长。园区配套员工宿舍面积为47400平方米。

3）厂房出租收入

本项目拟建标准化厂房60000平方米，年租金为13.37元，以后年度按5%增长。

4）食堂租金收入

本项目建设园区配套食堂7900平方米，参照陆河商铺租金（40-60元/平方米/月），预测年食堂租金为54.70元/月/㎡，以后年度按5%增长。

表1-8 物业租金收入一览表（单位：万元）

年度		第1年	第2年	第3年
共享研发中心	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	63.21	66.37	69.68
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	10200	10200	10200
	年租金（万元）	**618.95**	**731.13**	**810.24**
园区配套宿舍	出租率	80%	90%	95%

	单位租金（元/平方米/月）	26.74	28.08	29.48
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	47400	47400	47400
	年租金（万元）	**1,216.78**	**1,437.47**	**1,592.98**
厂房	出租率	80%	90%	95%
	单位租金（元/平方米/月）	13.37	14.04	14.74
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	60000	60000	60000
	年租金（万元）	**770.11**	**909.79**	**1,008.22**
食堂	单位租金（元/平方米/月）	54.70	57.43	60.3
	租金增长率		5%	5%
	面积（平方米）	7900	7900	7900
	年租金（万元）	**518.56**	**544.44**	**571.64**
物业租金合计	**年租金（万元）**	**3,124.40**	**3,622.83**	**3,983.08**

（7）光伏发电电力销售收入

本项目光伏发电用于园区内部用电，根据陆河县电价信息，销售单价平均0.8元/千瓦时，年发电量为2027520千瓦时，电力销售年收入为162.20万元。

光伏发电年收入：0.8*2027520/10000≈162.20万元

（8）物业服务费收入

参考汕尾市发展和改革局《关于进一步规范市区住宅物业服务收费有关问题的通知（征求意见稿）》：

1）本项目预测宿舍物业服务费2.03元/平方米·月，以后年度按3%增长。

2）商办用房物业服务费一般是2-15元/平方·月，本项目预测研发用房物业服务费9.00元/平方米·月，以后年度按3%增长。

表1-9 物业服务费收入一览表（单位：万元）

年度		**第1年**	**第2年**	**第3年**
共享研发中心	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55

	物业服务费增长率		3%	3%
	面积（平方米）	10200	10200	10200
	年物业服务费（万元）	**88.13**	**102.12**	**111.05**
园区配套宿舍	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	2.03	2.09	2.15
	物业服务费增长率		3%	3%
	面积（平方米）	47400	47400	47400
	年物业服务费（万元）	**92.37**	**106.99**	**116.18**
厂房	出租率	80%	90%	95%
	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55
	物业服务费增长率		3%	3%
	面积（平方米）	60000	60000	60000
	年物业服务费（万元）	**518.40**	**600.70**	**653.22**
食堂	单位物业服务费（元/平方米/月）	9.00	9.27	9.55
	物业服务费增长率		3%	3%
	面积（平方米）	7900	7900	7900
	年物业服务费（万元）	**85.32**	**87.88**	**90.53**
物业服务费合计	**年物业服务费（万元）**	**784.22**	**897.69**	**970.98**

（9）不含税收入测算

以上收入，广告收入、停车费收入、地下管沟管道使用费收入、物业出租收入的增值税税率为9%，充电桩服务费收入、光伏发电电力销售收入的增值税税率为13%，物业服务收入、污水处理收入的增值税税率为6%，最终测算结果为不含税收入，详见下表。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告收入	停车收入	充电桩服务费收入	地下管沟管道使用费收入		污水处理收入	物业租金	光伏发电销售收入	物业服务费收入	合计
				管线入沟使用费（电力、电信）	管道销售收入（燃气、给水、新增污水）					
第一年										0.00
第二年										0.00
第三年										0.00
第四年	2,248.51	1,184.37	312.67	4,037.04	1,064.22	118.78	2,866.42	143.54	739.83	12,715.39
第五年	2,656.06	1,332.42	369.34	1,008.06	1,064.22	160.43	3,323.70	143.54	846.88	10,904.65
第六年	2,943.80	1,406.44	409.36	1,451.89	1,064.22	163.96	3,654.20	143.54	916.02	12,153.43
第七年	3,090.99	1,406.44	429.82	1,512.08	1,064.22	238.67	3,836.91	143.54	943.50	12,666.18
第八年	3,245.54	1,406.44	451.32	1,168.57	1,064.22	272.72	4,028.76	143.54	971.80	12,752.90
第九年	3,407.81	1,406.44	473.88	401.29	0.00	280.90	4,230.20	143.54	1,000.96	11,345.02
第十年	3,578.20	1,406.44	497.58	401.29	0.00	289.33	4,441.71	143.54	1,030.99	11,789.07
第十一年	3,757.11	1,406.44	522.45	401.29	0.00	298.01	4,663.79	143.54	1,061.92	12,254.56
第十二年	3,944.97	1,406.44	548.58	401.29	0.00	306.95	4,896.98	143.54	1,093.77	12,742.52

第十三年	4, 142. 22	1, 406. 44	576. 01	401. 29	0. 00	316. 15	5, 141. 83	143. 54	1, 126. 59	13, 254. 07
第十四年	4, 349. 33	1, 406. 44	604. 81	401. 29	0. 00	325. 64	5, 398. 92	143. 54	1, 160. 39	13, 790. 36
第十五年	4, 566. 79	1, 406. 44	635. 05	401. 29	0. 00	335. 41	5, 668. 87	143. 54	1, 195. 20	14, 352. 59
第十六年	4, 795. 13	1, 406. 44	666. 80	401. 29	0. 00	345. 47	5, 952. 31	143. 54	1, 231. 05	14, 942. 04
第十七年	5, 034. 89	1, 406. 44	700. 14	401. 29	0. 00	355. 83	6, 249. 93	143. 54	1, 267. 98	15, 560. 05
第十八年	5, 286. 64	1, 406. 44	735. 15	401. 29	0. 00	366. 51	6, 562. 42	143. 54	1, 306. 02	16, 208. 01
第十九年	5, 550. 97	1, 406. 44	771. 90	401. 29	0. 00	377. 50	6, 890. 54	143. 54	1, 345. 20	16, 887. 40
第二十年	5, 828. 52	1, 406. 44	810. 50	401. 29	0. 00	388. 83	7, 235. 07	143. 54	1, 385. 56	17, 599. 75
第二十一年	6, 119. 94	1, 406. 44	851. 02	401. 29	0. 00	400. 49	7, 596. 82	143. 54	1, 427. 13	18, 346. 69
第二十二年	6, 425. 94	1, 406. 44	893. 57	401. 29	0. 00	412. 51	7, 976. 66	143. 54	1, 469. 94	19, 129. 91
第二十三年	6, 747. 24	1, 406. 44	938. 25	401. 29	0. 00	424. 88	8, 375. 50	143. 54	1, 514. 04	19, 951. 19
第二十四年	7, 084. 60	1, 406. 44	985. 17	401. 29	0. 00	437. 63	8, 794. 27	143. 54	1, 559. 46	20, 812. 40
第二十五年	7, 438. 83	1, 406. 44	1, 034. 42	401. 29	0. 00	450. 76	9, 233. 99	143. 54	1, 606. 24	21, 715. 52
第二十六年	7, 810. 77	1, 406. 44	1, 086. 15	401. 29	0. 00	464. 28	9, 695. 69	143. 54	1, 654. 43	22, 662. 59
第二十七年	8, 201. 31	1, 406. 44	1, 140. 45	401. 29	0. 00	478. 21	10, 180. 47	143. 54	1, 704. 06	23, 655. 78
第二十八年	8, 611. 37	1, 406. 44	1, 197. 48	401. 29	0. 00	492. 56	10, 689. 49	143. 54	1, 755. 19	24, 697. 36
第二十九年	9, 041. 94	1, 406. 44	1, 257. 35	401. 29	0. 00	507. 33	11, 223. 97	143. 54	1, 807. 84	25, 789. 71
第三十年	9, 494. 04	1, 406. 44	1, 320. 22	401. 29	0. 00	522. 55	11, 785. 17	143. 54	1, 862. 08	26, 935. 33
合计	145, 403. 43	37, 677. 91	20, 219. 43	18, 006. 09	5, 321. 10	9, 532. 30	180, 594. 57	3, 875. 58	34, 984. 08	455, 614. 49

2. 成本预测

根据募投报告可知该项目建成正式运营后主要支出包括维修费、招商费用、管理费、保险费、工程改造费、停车场运营费、污水处理成本和相关税费。

（1）维修费

本项目维修费用为项目物业租金、广告费、光伏发电、充电桩收入的 2%。

（2）招商费用

按商业地产招商费用的一般水平，暂定前期招商费用为物业租金收入的 3%。

（3）管理费

管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用，如管理人员工资、福利费、差旅费、办公费、物料消耗、其他经费、工会经费等。按陆河县同类房地产项目的平均水平和本项目的具体情况，管理费按项目总收入的 5%计取。

（4）保险费

本项目保险费用为项目物业租金总收入的 0.5%。

（5）工程改造费

本项目工程改造费为项目物业租金收入的 0.5%。

（6）停车场运营费

本项目停车场运营费为充电桩和停车位收入的 2%。

（7）污水处理成本

按污水处理收入的 20%计算成本。

（8）相关税费

本项目收入已按不含税收入测算，相关税费只计算增值税金附加、企业所得税，具体如下。

增值税及附加：假设项目建设投资的 70%取得增值税专用发票，按照 13%的进项税率。运营成本假设 50%的金额取得增值税专用发票，以上 7 项成本按 6%的进项税率。城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳增值税的 5%、3%和 2%计征。本项目所得税按收入的 2%简易计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	维修费	招商费用	管理费	保险费	工程改造费	停车场运营费	污水处理成本	相关税费	合计
第一年									0.00
第二年									0.00
第三年									0.00
第四年	111.42	85.99	635.77	14.33	14.33	29.94	23.76	254.31	1,169.85
第五年	129.85	99.71	545.23	16.62	16.62	34.04	32.09	218.09	1,092.25
第六年	143.02	109.63	607.67	18.27	18.27	36.32	32.79	243.07	1,209.03
第七年	150.03	115.11	633.31	19.18	19.18	36.73	47.73	253.32	1,274.59
第八年	157.38	120.86	637.65	20.14	20.14	37.16	54.54	255.06	1,302.94
第九年	165.11	126.91	567.25	21.15	21.15	37.61	56.18	226.90	1,222.25
第十年	173.22	133.25	589.45	22.21	22.21	38.08	57.87	235.78	1,272.07
第十一年	181.74	139.91	612.73	23.32	23.32	38.58	59.60	245.09	1,324.29
第十二年	190.68	146.91	637.13	24.48	24.48	39.10	61.39	254.85	1,379.03
第十三年	200.07	154.25	662.70	25.71	25.71	39.65	63.23	265.08	1,436.41
第十四年	209.93	161.97	689.52	26.99	26.99	40.23	65.13	275.81	1,496.57
第十五年	220.28	170.07	717.63	28.34	28.34	40.83	67.08	287.05	1,559.63
第十六年	231.16	178.57	747.10	29.76	29.76	41.46	69.09	298.84	1,625.75
第十七年	242.57	187.50	778.00	31.25	31.25	42.13	71.17	311.20	1,695.07

第十八年	254.55	196.87	810.40	32.81	32.81	42.83	73.30	324.16	1,767.75
第十九年	267.14	206.72	844.37	34.45	34.45	43.57	75.50	337.75	1,843.95
第二十年	280.35	217.05	879.99	36.18	36.18	44.34	77.77	352.00	1,923.84
第二十一年	294.23	227.90	917.33	37.98	37.98	45.15	80.10	366.93	2,007.62
第二十二年	308.79	239.30	956.50	39.88	39.88	46.00	82.50	382.60	2,095.46
第二十三年	324.09	251.26	997.56	41.88	41.88	46.89	84.98	399.02	2,187.56
第二十四年	340.15	263.83	1,040.62	43.97	43.97	47.83	87.53	416.25	2,284.15
第二十五年	357.02	277.02	1,085.78	46.17	46.17	48.82	90.15	434.31	2,385.43
第二十六年	374.72	290.87	1,133.13	48.48	48.48	49.85	92.86	453.25	2,491.64
第二十七年	393.32	305.41	1,182.79	50.90	50.90	50.94	95.64	473.12	2,603.02
第二十八年	412.84	320.68	1,234.87	53.45	53.45	52.08	98.51	493.95	2,719.82
第二十九年	433.34	336.72	1,289.49	56.12	56.12	53.28	101.47	515.79	2,842.32
第三十年	454.86	353.55	1,346.77	58.93	58.93	54.53	104.51	538.71	2,970.78
合计	7,001.86	5,417.84	22,780.72	902.97	902.97	1,157.95	1,906.46	9,112.29	49,183.06

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为406,431.43万元。

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%
陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目	406,431.43	365,788.28	325,145.14
合计	406,431.43	365,788.28	325,145.14

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	备注
第一年	0.00	2,472.35	-2,472.35	-2,472.35	
第二年	0.00	2,472.35	-2,472.35	-4,944.70	
第三年	0.00	2,472.35	-2,472.35	-7,417.05	
第四年	12,715.39	3,642.20	9,073.19	1,656.14	
第五年	10,904.65	3,564.60	7,340.05	8,996.19	
第六年	12,153.43	3,681.38	8,472.05	17,468.23	
第七年	12,666.18	3,746.94	8,919.24	26,387.47	
第八年	12,752.90	3,775.29	8,977.62	35,365.09	
第九年	11,345.02	3,694.60	7,650.42	43,015.51	
第十年	11,789.07	3,744.42	8,044.66	51,060.16	
第十一年	12,254.56	3,796.64	8,457.92	59,518.08	
第十二年	12,742.52	3,851.38	8,891.15	68,409.23	
第十三年	13,254.07	3,908.76	9,345.31	77,754.54	
第十四年	13,790.36	3,968.92	9,821.44	87,575.98	

第十五年	14,352.59	6,031.98	8,320.61	95,896.59	
第十六年	14,942.04	4,047.90	10,894.14	106,790.73	
第十七年	15,560.05	4,117.22	11,442.83	118,233.56	
第十八年	16,208.01	4,189.90	12,018.12	130,251.68	
第十九年	16,887.40	4,266.10	12,621.30	142,872.98	
第二十年	17,599.75	11,345.99	6,253.76	149,126.74	
第二十一年	18,346.69	4,254.07	14,092.62	163,219.36	
第二十二年	19,129.91	4,341.91	14,788.00	178,007.36	
第二十三年	19,951.19	4,434.01	15,517.17	193,524.54	
第二十四年	20,812.40	4,530.60	16,281.81	209,806.34	
第二十五年	21,715.52	4,631.88	17,083.64	226,889.98	
第二十六年	22,662.59	4,738.09	17,924.50	244,814.48	
第二十七年	23,655.78	4,849.47	18,806.31	263,620.79	
第二十八年	24,697.36	4,966.27	19,731.09	283,351.88	
第二十九年	25,789.71	5,088.77	20,700.94	304,052.83	
第三十年	26,935.33	104,881.03	-77,945.70	226,107.13	
合计	455,614.49	229,507.36	226,107.13	226,107.13	

四、总体评价

综上所述，在陆河县产业转移工业园区东片区基础配套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，本次评价的陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目，在项目预计自身收益100%、90%、80%实现的情况下，预期陆河县产业转移工业园区东片区基础配套设施建设项目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。

统一社会信用代码

91440300685391816P

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙

执行事务合伙人　范方知

成立日期　2009年02月25日

主要经营场所　深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

重要提示

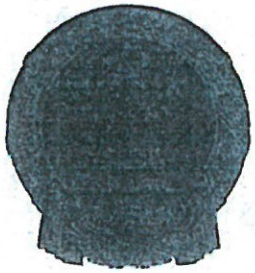
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2026 年 01 月 21 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：范方知

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑D座608

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470220

批准执业文号：深财会[2009]8号

批准执业日期：2009年1月21日

证书序号：0024663

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

2026 年 2 月 24 日

中华人民共和国财政部制