广东德赞会计师事务所（普通合伙）

Guangdong Dezan Certified Public Accountants(General Partnership)

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告

报告文号：广德赞专审字〔2026〕20 号

报告日期：2026 年 1 月 20 日

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26YSLT39PX

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目收益与融资自求平衡财务评价报告

报告号：广德赞专审字〔2026〕 20 号

河源市财政局：

我们接受河源市财政局委托，对紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。紫金县蓝塘产业新城开发有限公司对紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设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。

本期债券募集资金计划用于紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目，已通过广东卓献律师事务所合法性审核。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况，在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和紫金县蓝塘产业新城开发有限公司理层推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况的合理性、有效性的评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在紫金县蓝塘产业新城开发有限公司对紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的

文件，随其他申报材料一起上报。

广东德赞会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

广东·河源　　二〇二六年一月二十日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89号、财预〔2018〕161号，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、国有土地使用权出让收入或自身经营产生的现金流收入，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。

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，对紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价：

（一）实施单位

紫金县蓝塘产业新城开发有限公司。

（二）项目概况

1、建设地点

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目实施地点位于蓝塘产业新城南侧，东至南山水、西到镇界、北到120省道、南至石城村。

2、主要建设内容及规模

本项目位于蓝塘产业新城南侧，总占地面积668.0119公顷。主要建设内容包括规划用地范围内的征地拆迁、场地平整、市政道路（含雨污排水管道、照明及绿化等）、电力迁改工程、通信线路迁改工程、边坡治理工程、河道迁改工程以及公共设施配套等基础设施建设。

3、项目实施情况

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目建设

总工期约7年，已于2020年12月开工建设，预计2027年12月竣工验收并投入使用。

（三）项目总投资

本项目估算总投资277,496.69万元，其中：建安工程费226,054.95万元、工程建设其他费用6,790.98万元、预备费13,970.76万元、征地拆迁费用30,680.00万元。

（四）项目资金安排

本项目总投资277,496.69万元，本项目计划发行专项债券资金221,997.00万元，占项目总投资的80%。其中：2021年已发行专项债券20,000.00万元，2022年已发行专项债券40,000.00万元，2023年已发行专项债券40,000.00万元，2024年已发行专项债券资金30,000.00万元，2025年已发行专项债券资金17,000.00万元，2026年计划发行专项债券资金40,000.00万元，计划后续安排专项债券资金34,997.00万元。资本金55,499.69万元，占项目总投资的20%。项目资金计划由申请政府债券资金和财政资金统筹解决。

项目资金计划由申请政府债券资金和财政资金统筹解决。

表1：项目债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	已发行债券	2026年申请发行债	发行期限	计划后续发行债券	合计
1	147,000.00	40,000.00	20	34,997.00	221,997.00

本项目2026年计划发行专项债券资金40,000.00万元，债券期限为20年,假设债券年利率为3.00%,每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表2：2026年专项债券还本付息明细表

单位：人民币万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第二年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第三年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00

第四年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第五年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第六年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第七年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第八年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第九年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十一年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十二年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十三年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十四年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十五年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十六年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十七年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十八年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第十九年	40,000.00	0.00	40,000.00	3.00%	1,200.00	1,200.00
第二十年	40,000.00	40,000.00	0.00	3.00%	1,200.00	41,200.00
合计		40,000.00			24,000.00	64,000.00

2026年申请的债券，还本付息总金额为64,000.00万元。

表3：整体专项债券还本付息明细表

单位：人民币万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
1	第一年	20,000.00	0.00	20,000.00	739.06	739.06
2	第二年	60,000.00	0.00	60,000.00	2,029.06	2,029.06
3	第三年	100,000.00	0.00	100,000.00	3,232.86	3,232.86
4	第四年	130,000.00	0.00	130,000.00	3,981.06	3,981.06
5	第五年	147,000.00	0.00	147,000.00	4,344.16	4,344.16
6	第六年	187,000.00	0.00	187,000.00	5,544.16	5,544.16
7	第七年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,594.07	6,594.07
8	第八年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,594.07	6,594.07
9	第九年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,594.07	6,594.07
10	第十年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,594.07	6,594.07
11	第十一年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,594.07	6,594.07
12	第十二年	221,997.00	0.00	221,997.00	6,594.07	6,594.07
13	第十三年	221,997.00	5,000.00	216,997.00	6,594.07	11,594.07
14	第十四年	216,997.00	0.00	216,997.00	6,483.07	6,483.07
15	第十五年	216,997.00	0.00	216,997.00	6,483.07	6,483.07
16	第十六年	216,997.00	40,000.00	176,997.00	6,483.07	46,483.07
17	第十七年	176,997.00	0.00	176,997.00	5,193.07	5,193.07

18	第十八年	176,997.00	19,000.00	157,997.00	5,193.07	24,193.07
19	第十九年	157,997.00	9,000.00	148,997.00	4,713.07	13,713.07
20	第二十年	148,997.00	20,000.00	128,997.00	4,533.97	24,533.97
21	第二十一年	128,997.00	0.00	128,997.00	3,794.91	3,794.91
22	第二十二年	128,997.00	40,000.00	88,997.00	3,794.91	43,794.91
23	第二十三年	88,997.00	6,000.00	82,997.00	2,591.11	8,591.11
24	第二十四年	82,997.00	8,000.00	74,997.00	2,433.91	10,433.91
25	第二十五年	74,997.00	40,000.00	34,997.00	2,249.91	42,249.91
26	第二十六年	34,997.00	34,997.00	0.00	1,049.91	36,046.91
合计			221,997.00		121,025.90	343,022.90

整体发行专项债还本付息金额为343,022.90万元。

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的经营收入主要包括：企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入及土地出让收入。

（一）数据预测的前提假设及评价

2017年财政部公布财预［2017］89号《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通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

1.预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目收益及现金流入预测

1．项目收入测算

根据财务评价的计价原则，结合本行业的现状及未来发展预测，本项目主要依靠企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入及土地出让收入。经测算，项目债券存续期间内总收入为533,425.36 万元。

（1）企业服务中心及人才公寓租赁收入：根据《紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告》，本项目企服中心及人才公寓出租总建筑面积为16,000.00平方米。项目计划将于2026年整体招商出租，根据市场调研，目前河源市紫金县相关租金水平是在10~20元/㎡之间，本项目租金按15元/㎡计取。依据国家统计局发布的党十八以来经济社会发展成就系列报告显示，2013年至2021年，我国国内生产总值（GDP）年均增加6.6%；预计本项目整体出租后年经营收入为288.00万元。为保守估计，每三年按3%的上涨率进行预测。经测算，在债券存续期间企业服务中心机人才公寓租赁收入合计5,588.71 万元。

（2）灯旗广告牌租赁收入：根据《紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告》，蓝塘产业新城管理委员会授权将项目区域范围内各主干道路沿线广告的经营权注入产业新城开发公司，由开发公司负责经营并取得收益，涉及道路路长合计24.95公里。道路安装1696盏路灯，每盏灯设置两块广告牌，约按70%的安装比例，道路两侧可设置的灯旗广告牌共2374个。根据目前市场租赁单价，灯旗广告平均租赁单价为180元/月/杆。预计运营期第一年出租率为40%、第二年出租率为50%、第三年出租率为60%、第四年级以后70%。经测算，在运营期第一年，广告收入共计205.11 万元/年。为

保守估计，每三年按3%的上涨率进行预测。经测算，在债券存续期间灯旗广告牌租赁收入6,657.79 万元。

（3）停车位租赁收入：根据《紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可行性研究报告》，本项目新建道路总长2,4951.27 米，为满足停车需求，拟在道路两侧设置停车泊位，单个停车位长度位6.00 米，设置率为50.00%，则停车位个数为：2,4951.27（米）x2（侧）/6.00（米）x50.00%=4,158.00（个）。其中拟设置收费停车位约1,200.00 个。参考紫金县停车场收费标准，第一年每个车位每天5 元计算，停放率按第一年40%，第二年50%，第三年60%，第四年级以后70%。为保守估计，每三年按3%的上涨率进行预测。经测算，在债券存续期间停车位租赁收入2,804.47 万元。

该项目预计完工时间为2027 年12 月，预计2028 年开始投入运营，项目运营期内企业服务中心及人才公寓租赁收入、灯旗广告牌租赁收入、停车位租赁收入共计15,050.97 万元。项目运营期内经营收入情况预测表如下：

表4：项目收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年
一	**企业服务中心及人才公寓租赁收入**	5,588.71	288.00	288.00	288.00	296.64
	出租面积（㎡）		16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%		15.00	15.00	15.00	15.45
二	**灯旗广告牌租赁收入**	6,657.79	205.11	256.39	307.67	369.72
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	-	180	180	180	185.40
	出租数量	-	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	--	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%
三	**停车位收入**	2,804.47	86.40	108.00	129.60	155.74
	停车位数量	-	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	-	5	5.00	5.00	5.15

	停放率	-	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%
四	经营收入合计	15,050.97	579.51	652.39	725.27	822.09

续上表：

序号	年份	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
一	企业服务中心及人才公寓租赁收入	296.64	296.64	305.54	305.54	305.54
	出租面积（㎡）	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%	15.45	15.45	15.91	15.91	15.91
二	灯旗广告牌租赁收入	369.72	369.72	380.80	380.80	380.80
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96
	出租数量	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
三	停车位收入	155.74	155.74	160.41	160.41	160.41
	停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30
	停放率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	经营收入合计	822.09	822.09	846.75	846.75	846.75

续上表：

序号	年份	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
一	企业服务中心及人才公寓租赁收入	314.71	314.71	314.71	324.15	324.15
	出租面积（㎡）	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%	16.39	16.39	16.39	16.88	16.88
二	灯旗广告牌租赁收入	392.23	392.23	392.23	404.00	404.00
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59
	出租数量	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
三	停车位收入	165.22	165.22	165.22	170.18	170.18
	停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00

	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	5.46	5.46	5.46	5.63	5.63
	停放率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	**经营收入合计**	**872.16**	**872.16**	**872.16**	**898.32**	**898.32**

续上表：

序号	年份	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
一	**企业服务中心及人才公寓租赁收入**	**324.15**	**333.87**	**333.87**	**333.87**
	出租面积（㎡）	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
	出租单价（15元/月/㎡）每3年递增3%	16.88	17.39	17.39	17.39
二	**灯旗广告牌租赁收入**	**404.00**	**416.12**	**416.12**	**416.12**
	出租单价（元/月/面），每三年按3%递增	202.59	208.67	208.67	208.67
	出租数量	2,374.00	2,374.00	2,374.00	2,374.00
	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
三	**停车位收入**	**170.18**	**175.28**	**175.28**	**175.28**
	停车位数量	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	参考紫金县停车场收费标准，一天封顶5元/个/天，一年按360天计算，每三年递增3%	5.63	5.80	5.80	5.80
	停放率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
四	**经营收入合计**	**898.32**	**925.27**	**925.27**	**925.27**

（4）土地出让收入：项目根据紫金县蓝塘产业新城开发有限公司提供的数据，项目可供出让的工业用地约2,750,000.00平方米，可供出让的商住用地约750,000.00平方米。项目前五年为土地开发期，并计划于第六年（即2026年）开始出让土地，计划分15年全部出让，出让收入用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表5：项目土地信息情况表

项目名称	项目位置	四至范围	项目实施方	可出让面积（平方米）		容积率	计划出让时间
				工业	商住/商务		

紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目	蓝塘产业新城南侧	紫金县蓝塘产业新城南侧，东至南山水、西至镇界、北至120省道、南至石城村。	紫金县蓝塘产业新城开发有限公司	2,750,000.00	750,000.00	工业：1.0 商住：3.0	2026-2040年

1）土地市场情况

根据河源市公共资源网上交易平台提供的土地出让信息，自2019年至今，选取河源市紫金县综合开发工业用地地块3宗。本次评价参考河源市紫金县3宗工业用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表6：项目周边土地出让情况表（工业）

序号	成交时间	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	成交总价（万元）	地面单价（元/㎡）	容积率
1	2020/12/3	紫城工业园18-1号地块	20,525.56	工业用地	246.31	120.00	3.00
2	2020/1/6	紫城工业园5号地块	72,072.96	工业用地	865.00	120.00	2.00
3	2019/8/3	紫城工业园1-4号地块	44,133.44	工业用地	529.61	120.00	1.20

根据河源市公共资源网上交易平台提供的土地出让信息，自2018年至今，选取河源市紫金县综合开发商住用地地块3宗。本次评价参考河源市紫金县3宗商住用地地块土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

表7：项目周边土地出让情况表（商住）

序号	成交时间	土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	成交总价（万元）	地面单价（元/㎡）	楼面地价（元/㎡）	容积率
1	2018/9/4	紫金县紫城镇金山大道中43号	4,273.10	城镇住宅用地	2,329.00	5,450.00	1,879.00	2.90

2	2019/12/23	紫金县紫城镇金山大道中禾塘地段	6,875.00	住宅兼容商服	4,125.30	6,000.00	1,714.00	3.50
3	2020/6/24	河源市高铁新城核心区东环快速路西边、规划迎客大道北面	51,601.37	其他商服用地	33,102.64	6,415.00	1,283.00	5.00

2）项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目土地出让价格参照上述 3 宗工业土地、3 宗商住用地出让情况、当地基准地 价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况 偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土 地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表：

表 8：项目区域土地价格预测表（工业）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	地价（元/㎡）	权重	金额
1	紫城工业园 18-1 号地块	20,525.56	246.31	120.00	0.30	36.00
2	紫城工业园 5 号地块	72,072.96	865.00	120.00	0.30	36.00
3	紫城工业园 1-4 号地块	44,133.44	529.61	120.00	0.40	48.00
	综合楼面地价	**136,731.96**	-	-	**1.00**	**120.00**

表 9：项目区域土地价格预测表（商住）

项目	地块	占地面积（㎡）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/㎡）	权重	金额
1	紫金县紫城镇金山大道中 43 号	4,273.10	2,329.00	1,879.00	0.30	563.70
2	紫金县紫城镇金山大道中禾塘地段	6,875.00	4,125.30	1,714.00	0.30	514.20

3	河源市高铁新城核心区东环快速路西边、规划迎客大道北面	51,601.37	33,102.64	1,283.00	0.40	513.20
	综合楼面地价	**62,749.47**	-	-	**1.00**	**1,591.10**

根据《紫金县蓝塘产业新城（首期）控制性详细规划》，紫金县蓝塘产业新城一期基础设施（含安置区）配套建设项目可出让土地主要为工业用地、商住用地。工业用地容积率为 1.00，商住用地容积率为 3.0，可出让土地面积合计 3,500,000.00 ㎡，其中工业可出让面积 2,750,000.00 ㎡，商住可出让土地面积 750,000.00 ㎡。

按以上成交实例，河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目 2022 年工业用地土地地面单价为 120.00 元/㎡，商住/商务出让土地楼面单价为 1,591.10 元/㎡。根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率按 3.00%测算(依据国家统计局发布的党十八以来经济社会发展成就系列报告显示，2013 年至 2021 年，我国国内生产总值（GDP）年均增加 6.6%；国家统计局近期发布的国民经济和社会发展统计公报显示，2022 年，我国国内生产总值（GDP）同比增加 3%，2023 年度，我国国内 GDP 同比增长 5.2%，2024 年度我国国内 GDP 同比增长 5%,河源市 2024 年度地区 GDP 同比增长 2.2%；2025 年前三季度，同比增长 3.8%。出于谨慎性原则，按 3.00%逐年增长进行测算)，现预测项目出让区土地价格如下：

表 10：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	120	123.6	127.31	131.13	135.06
	商住	楼面价（元/㎡）	1591.1	1638.83	1687.99	1738.63	1790.79

地区	性质	单位	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	139.11	143.28	147.58	152.01	156.57
	商住	楼面价	1844.51	1899.85	1956.85	2015.56	2076.03

		（元/㎡）					

地区	性质	单位	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	161.27	166.11	171.09	176.22	181.51
	商住	楼面价（元/㎡）	2138.31	2202.46	2268.53	2336.59	2406.69

地区	性质	单位	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
紫金	工业	楼面价（元/㎡）	186.96	192.57	198.35	204.3
	商住	楼面价（元/㎡）	2478.89	2553.26	2629.86	2708.76

本项目 2026 年至 2040 年计划出让土地情况如：

表11：土地出让情况表（单位:㎡）

序号	土地类型	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
1	工业用地				183,333.33	183,333.33	183,333.33
2	商住用地				50,000.00	50,000.00	50,000.00
序号	**土地类型**	**2029年**	**2030年**	**2031年**	**2032年**	**2033年**	**2034年**
1	工业用地	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
2	商住用地	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
序号	**土地类型**	**2035年**	**2036年**	**2037年**	**2038年**	**2039年**	**2040 年**
1	工业用地	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
2	商住用地	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土 地价格增长率 3.00%(依据国家统计局发布的党十八以来经济社会发展成就系列报告显 示，2013 年至 2021 年，我国国内生产总值(GDP)年均增加 6.6%;国家统计局近期发布 的国民经济和社会发展统计公报显示，2022 年，我国国内生产总值(GDP)同比增加 3%，2023 年上半年 GDP 同比增加 5.5%，本报告取 3.00%作为土地价格增长率)，项目债券存续期间内土地出让收入情况预测表如下：

表 12：土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
一	**土地出让收入**	**545,657.25**	**29,337.95**	**30,218.00**	**31,124.55**	**32,058.38**	**33,020.25**
1	**出让工业用地收入**	**46,055.15**	**2,476.10**	**2,550.35**	**2,626.80**	**2,705.63**	**2,786.85**
	出让面积（㎡），共2,750,000.00平方米，计划从2025年出让，分十五年出让		183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）		135.06	139.11	143.28	147.58	152.01
	容积率		1	1	1	1	1
2	**出让商住用地收入**	**499,608.10**	**26,861.85**	**27,667.65**	**28,497.75**	**29,352.75**	**30,233.40**
	出让面积（㎡），共750,000.00㎡，计划从2025年出让，分15年出让		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）		1,790.79	1,844.51	1,899.85	1,956.85	2,015.56
	容积率		3	3	3	3	3

续上表：

序号	年份	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
一	**土地出让收入**	**34,010.90**	**35,031.27**	**36,082.25**	**37,164.60**	**38,279.55**
1	**出让工业用地收入**	**2,870.45**	**2,956.62**	**3,045.35**	**3,136.65**	**3,230.70**
	出让面积（㎡），共2,750,000.00平方米，计划从2025年出让，分十五年出让	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	156.57	161.27	166.11	171.09	176.22
	容积率	1	1	1	1	1
2	**出让商住用地收入**	**31,140.45**	**32,074.65**	**33,036.90**	**34,027.95**	**35,048.85**
	出让面积（㎡），共750,000.00㎡，计划从2025年出让，分15年出让	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	2,076.03	2,138.31	2,202.46	2,268.53	2,336.59
	容积率	3	3	3	3	3

续上表：

序号	年份	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年
一	**土地出让收入**	**39,428.03**	**40,610.95**	**41,829.35**	**43,084.32**	**44,376.90**
1	**出让工业用地收入**	**3,327.68**	**3,427.60**	**3,530.45**	**3,636.42**	**3,745.50**
	出让面积（㎡），共2,750,000.00平方米，计划从2025年出让，分十五年出让	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33	183,333.33
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	181.51	186.96	192.57	198.35	204.30
	容积率	1	1	1	1	1
2	**出让商住用地收入**	**36,100.35**	**37,183.35**	**38,298.90**	**39,447.90**	**40,631.40**
	出让面积（㎡），共750,000.00㎡，计划从2025年出让，分15年出让	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
	出让土地单价每年按3%递增（元/㎡）	2,406.69	2,478.89	2,553.26	2,629.86	2,708.76
	容积率	3	3	3	3	3

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间2025年开始土地挂牌交易，分期出让。

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表13：土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	545,657.25
二	用于资金平衡土地相关收益	518,374.39
1	土地出让收入	545,657.25
2	政府收益（1*5.00%）	27,282.86
3	政策性基金（1*5.00%）	27,282.86

序号	项目	金额
4	可返还土地成本（1-2）	518,374.39
5	可返还政府收益（2-3）	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	518,374.39

根据上述测算，本项目可用于资金平衡土地相关收益为518,374.39万元。

2.项目成本

（1）运营成本 项目建成运营后的成本主要包括工资福利、水电费、维护费以及其他费用。经测算，在债券存续期内运营成本合计 1,639.01万元。

1）人员工资福利

本项目劳动定员 5 人，平均每个员工工资及福利费为 10 万元/年，每年工资福利费按照 5.00%增长率进行预测。

2）其他费用

本项目其他费用包含招商引资、差旅费等费用，第一年按 20 万元计算，以后年度 按照 5.00%增长率进行预测。

（2）相关税费

经测算，在债券存续期内相关税费合计 1,982.29 万元。 增值税的计税方法按一般计税方法计算，项目出租收入增值税按照税率 9.00%. 城市维护建设税按增值税的 5.00%计列；教育费附加按增值税的 3.00%计列；地方教育 费附加按增值税的 2.00%计列。房产税按不含税收入12%计。

经测算，本项目在债券存续期内项目成本及相关税费为 3,621.30万元，详细项目 成本预测如下表：

表 14：项目成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	第一年	第二年	第三年	第四年
一	运营成本	1,640.14	70.00	72.10	74.27	76.51
1	人员工资福利	1,171.50	50.00	51.50	53.05	54.65
	员工数量	-	5.00	5.00	5.00	5.00

	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	-	10.00	10.30	10.61	10.93
2	其他费用	468.64	20.00	20.60	21.22	21.86
二	相关税费	2,160.69	91.94	99.15	106.36	116.99
1	增值税	1,354.58	52.16	58.72	65.27	73.99
2	税费及附加	135.49	5.22	5.87	6.53	7.40
3	房产税	670.62	34.56	34.56	34.56	35.60
三	合计	3,800.83	161.94	171.25	180.63	193.50

续上表：

序号	年份	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
一	运营成本	78.82	81.20	83.65	86.17	88.76
1	人员工资福利	56.30	58.00	59.75	61.55	63.40
	员工数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	11.26	11.60	11.95	12.31	12.68
2	其他费用	22.52	23.20	23.90	24.62	25.36
二	相关税费	116.99	116.99	120.49	120.49	120.49
1	增值税	73.99	73.99	76.21	76.21	76.21
2	税费及附加	7.40	7.40	7.62	7.62	7.62
3	房产税	35.60	35.60	36.66	36.66	36.66
三	合计	195.81	198.19	204.14	206.66	209.25

续上表：

序号	年份	第十年	第十一年	第十二年	第十三年	第十四年
一	运营成本	91.42	94.15	96.96	99.89	102.90
1	人员工资福利	65.30	67.25	69.25	71.35	73.50
	员工数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	13.06	13.45	13.85	14.27	14.70
2	其他费用	26.12	26.90	27.71	28.54	29.40
二	相关税费	124.10	124.10	124.10	127.84	127.84
1	增值税	78.49	78.49	78.49	80.85	80.85
2	税费及附加	7.85	7.85	7.85	8.09	8.09
3	房产税	37.76	37.76	37.76	38.90	38.90
三	合计	215.52	218.25	221.06	227.73	230.74

续上表：

序号	年份	第十五年	第十六年	第十七年	第十八年
一	运营成本	105.98	109.14	112.43	115.79
1	人员工资福利	75.70	77.95	80.30	82.70
	员工数量	5.00	5.00	5.00	5.00

	综合工资按人均10万元/年计取，每年递增3%	15.14	15.59	16.06	16.54
2	其他费用	30.28	31.19	32.13	33.09
二	相关税费	127.84	131.66	131.66	131.66
1	增值税	80.85	83.27	83.27	83.27
2	税费及附加	8.09	8.33	8.33	8.33
3	房产税	38.90	40.06	40.06	40.06
三	合计	233.82	240.80	244.09	247.45

3.项目损益情况

本项目债券存续期内可实现企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入、土地出让收入等共计533,425.36万元，扣除支出成本3,800.83万元，可用于资金平衡的收益共计529,624.53万元。

三、项目融资平衡情况

（一）项目债券融资还本付息保障系数

债券融资项目收益为企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入、土地出让收入。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量529,624.53万元，能够覆盖债券本息金额64,000.00万元，债券本息偿付保障倍数为8.28倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表15：本年专项债券还本付息保障倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	1,200.00	1,200.00	529,624.53
2	第二年	-	1,200.00	1,200.00	
3	第三年	-	1,200.00	1,200.00	
4	第四年	-	1,200.00	1,200.00	
5	第五年	-	1,200.00	1,200.00	
6	第六年	-	1,200.00	1,200.00	
7	第七年	-	1,200.00	1,200.00	
8	第八年	-	1,200.00	1,200.00	
9	第九年	-	1,200.00	1,200.00	
10	第十年	-	1,200.00	1,200.00	

11	第十一年	-	1,200.00	1,200.00	
12	第十二年	-	1,200.00	1,200.00	
13	第十三年	-	1,200.00	1,200.00	
14	第十四年	-	1,200.00	1,200.00	
15	第十五年	-	1,200.00	1,200.00	
16	第十六年	-	1,200.00	1,200.00	
17	第十七年	-	1,200.00	1,200.00	
18	第十八年	-	1,200.00	1,200.00	
19	第十九年	-	1,200.00	1,200.00	
20	第二十年	40,000.00	1,200.00	41,200.00	
合计		40,000.00	24,000.00	64,000.00	
本息覆盖倍数					8.28

（二）整体债券融资还本付息保障倍数

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券整体存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 529,624.53 万元，能够覆盖债券本息金额 343,022.90 万元，债券本息偿付保障倍数为 1.54 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 16：整体专项债券还本付息保障倍数测算表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	739.06	739.06	529,624.53
2	第二年	-	2,029.06	2,029.06	
3	第三年	-	3,232.86	3,232.86	
4	第四年	-	3,981.06	3,981.06	
5	第五年	-	4,344.16	4,344.16	
6	第六年	-	5,544.16	5,544.16	
7	第七年	-	6,594.07	6,594.07	
8	第八年	-	6,594.07	6,594.07	
9	第九年	-	6,594.07	6,594.07	
10	第十年	-	6,594.07	6,594.07	
11	第十一年	-	6,594.07	6,594.07	
12	第十二年	-	6,594.07	6,594.07	
13	第十三年	5,000.00	6,594.07	11,594.07	
14	第十四年	-	6,483.07	6,483.07	
15	第十五年	-	6,483.07	6,483.07	
16	第十六年	40,000.00	6,483.07	46,483.07	

17	第十七年	-	5,193.07	5,193.07	
18	第十八年	19,000.00	5,193.07	24,193.07	
19	第十九年	9,000.00	4,713.07	13,713.07	
20	第二十年	20,000.00	4,533.97	24,533.97	
21	第二十一年	-	3,794.91	3,794.91	
22	第二十二年	40,000.00	3,794.91	43,794.91	
23	第二十三年	6,000.00	2,591.11	8,591.11	
24	第二十四年	8,000.00	2,433.91	10,433.91	
25	第二十五年	40,000.00	2,249.91	42,249.91	
26	第二十六年	34,997.00	1,049.91	36,046.91	
合计		221,997.00	121,025.90	343,022.90	
本息覆盖倍数				1.54	

四、风险分析

（一）项目债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，企业服务中心及人才公寓租赁收入、广告租赁收入、停车位租赁收入、土地出让收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，在收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为7.45倍；当收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约6.62倍。同时，项目存续期间不存在任何金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表17：项目收入预测下降10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	1,200.00	1,200.00	476,662.07
2	第二年	-	1,200.00	1,200.00	
3	第三年	-	1,200.00	1,200.00	
4	第四年	-	1,200.00	1,200.00	
5	第五年	-	1,200.00	1,200.00	
6	第六年	-	1,200.00	1,200.00	
7	第七年	-	1,200.00	1,200.00	
8	第八年	-	1,200.00	1,200.00	

9	第九年	-	1,200.00	1,200.00	
10	第十年	-	1,200.00	1,200.00	
11	第十一年	-	1,200.00	1,200.00	
12	第十二年	-	1,200.00	1,200.00	
13	第十三年	-	1,200.00	1,200.00	
14	第十四年	-	1,200.00	1,200.00	
15	第十五年	-	1,200.00	1,200.00	
16	第十六年	-	1,200.00	1,200.00	
17	第十七年	-	1,200.00	1,200.00	
18	第十八年	-	1,200.00	1,200.00	
19	第十九年	-	1,200.00	1,200.00	
20	第二十年	40,000.00	1,200.00	41,200.00	
合计		40,000.00	24,000.00	64,000.00	
本息覆盖倍数					7.45

表 18：项目收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	本年发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	1,200.00	1,200.00	
2	第二年	-	1,200.00	1,200.00	
3	第三年	-	1,200.00	1,200.00	
4	第四年	-	1,200.00	1,200.00	
5	第五年	-	1,200.00	1,200.00	
6	第六年	-	1,200.00	1,200.00	
7	第七年	-	1,200.00	1,200.00	
8	第八年	-	1,200.00	1,200.00	
9	第九年	-	1,200.00	1,200.00	
10	第十年	-	1,200.00	1,200.00	
11	第十一年	-	1,200.00	1,200.00	423,699.62
12	第十二年	-	1,200.00	1,200.00	
13	第十三年	-	1,200.00	1,200.00	
14	第十四年	-	1,200.00	1,200.00	
15	第十五年	-	1,200.00	1,200.00	
16	第十六年	-	1,200.00	1,200.00	
17	第十七年	-	1,200.00	1,200.00	
18	第十八年	-	1,200.00	1,200.00	
19	第十九年	-	1,200.00	1,200.00	
20	第二十年	40,000.00	1,200.00	41,200.00	
合计		40,000.00	24,000.00	64,000.00	
本息覆盖倍数					6.62

（二）整体债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算，在收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.37倍；当收入预测下降20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.22倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表19：收入预测下降10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	739.06	739.06	
2	第二年	-	2,029.06	2,029.06	
3	第三年	-	3,232.86	3,232.86	
4	第四年	-	3,981.06	3,981.06	
5	第五年	-	4,344.16	4,344.16	
6	第六年	-	5,544.16	5,544.16	
7	第七年	-	6,594.07	6,594.07	
8	第八年	-	6,594.07	6,594.07	
9	第九年	-	6,594.07	6,594.07	
10	第十年	-	6,594.07	6,594.07	
11	第十一年	-	6,594.07	6,594.07	
12	第十二年	-	6,594.07	6,594.07	476,662.07
13	第十三年	5,000.00	6,594.07	11,594.07	
14	第十四年	-	6,483.07	6,483.07	
15	第十五年	-	6,483.07	6,483.07	
16	第十六年	40,000.00	6,483.07	46,483.07	
17	第十七年	-	5,193.07	5,193.07	
18	第十八年	19,000.00	5,193.07	24,193.07	
19	第十九年	9,000.00	4,713.07	13,713.07	
20	第二十年	20,000.00	4,533.97	24,533.97	
21	第二十一年	-	3,794.91	3,794.91	
22	第二十二年	40,000.00	3,794.91	43,794.91	
23	第二十三年	6,000.00	2,591.11	8,591.11	

24	第二十四年	8,000.00	2,433.91	10,433.91	
25	第二十五年	40,000.00	2,249.91	42,249.91	
26	第二十六年	34,997.00	1,049.91	36,046.91	
合计		221,997.00	121,025.90	343,022.90	
本息覆盖倍数					1.37

表 20：收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	-	739.06	739.06	
2	第二年	-	2,029.06	2,029.06	
3	第三年	-	3,232.86	3,232.86	
4	第四年	-	3,981.06	3,981.06	
5	第五年	-	4,344.16	4,344.16	
6	第六年	-	5,544.16	5,544.16	
7	第七年	-	6,594.07	6,594.07	
8	第八年	-	6,594.07	6,594.07	
9	第九年	-	6,594.07	6,594.07	
10	第十年	-	6,594.07	6,594.07	
11	第十一年	-	6,594.07	6,594.07	
12	第十二年	-	6,594.07	6,594.07	
13	第十三年	5,000.00	6,594.07	11,594.07	423,699.62
14	第十四年	-	6,483.07	6,483.07	
15	第十五年	-	6,483.07	6,483.07	
16	第十六年	40,000.00	6,483.07	46,483.07	
17	第十七年	-	5,193.07	5,193.07	
18	第十八年	19,000.00	5,193.07	24,193.07	
19	第十九年	9,000.00	4,713.07	13,713.07	
20	第二十年	20,000.00	4,533.97	24,533.97	
21	第二十一年	-	3,794.91	3,794.91	
22	第二十二年	40,000.00	3,794.91	43,794.91	
23	第二十三年	6,000.00	2,591.11	8,591.11	
24	第二十四年	8,000.00	2,433.91	10,433.91	
25	第二十五年	40,000.00	2,249.91	42,249.91	
26	第二十六年	34,997.00	1,049.91	36,046.91	
合计		221,997.00	121,025.90	343,022.90	
本息覆盖倍数					1.22

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

统一社会信用代码
91441602MA53WTKE4C

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　广东德赞会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　林尧

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账、会计咨询服务；出具税务鉴证报告；税务筹划及税务咨询；PPP相关业务的设计及咨询。一般项目：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出　资　额　人民币伍佰万元

成立日期　2019年10月16日

主要经营场所　河源市东城西片区文昌路东边、纬十二路南边鸿大城10栋101号—3室

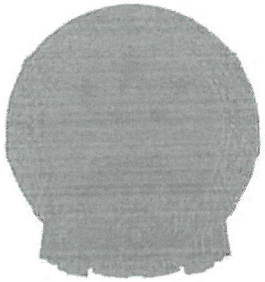
登记机关　河源市源城区市场监督管理局

2025 年 01 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：广东德赞会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：林尧

主任会计师：

经营场所：河源市东城西片区文昌路东边、纬十二路南边鸿大城10栋101号-3室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160012

批准执业文号：粤财会[2019]54号

批准执业日期：2019年11月8日

证书序号：0005122

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：广东省财政厅

二〇一九年十一月八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	林尧
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1987-02-03
工作单位 Working unit	河源市南宏会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	440582198702031531

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.

林尧　441600040012

年　月　日
/y　/m　/d

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.

6

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：马姣民

性　　别 Sex：女

出生日期 Date of birth：1984-05-21

工作单位 Working unit：~~广东德赞会计师事务所（普通合伙）~~

身份证号码 Identity card No.：410526198405216461

~~广东德赞会计师事务所（普通合伙）~~ 4418020034074

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：No. of Certificate：441600120004

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs：广东省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance：2024 年/y 05 月/m 06 日/d

马姣民 441600120004

4

5