

湛江市赤坎区住房和城乡建设局

2020 年度咨询业务报告

湛泰咨字【2020】第 34 号

目 录	页 码
一、咨询报告正文	1-6
二、事务所营业执照、执业证书复印件	

防伪条形码:



07592020040005088687



防伪编号: 07592020040005088687

报告文号: 湛泰咨字【2020】第34号

委托单位名称: 湛江市财政局

被审验单位名称: 湛江市赤坎区住房和城乡建设局

被审单位所在地: 湛江

事务所名称: 湛江润泰会计师事务所

报告日期: 2020-04-30

报备时间: 2020-04-30 12:27

签名注册会计师: 杨伟祝

黄观华



## 湛江市赤坎区住房和城乡建设局 2020年度咨询业务报告

事务所名称: 湛江润泰会计师事务所

事务所电话: 0759-2263488

传 真: 0759-2260918

通 讯 地 址: 湛江市霞山区海景路9号羊城晚报社湛江办事处五楼

电 子 邮 件: RTKM6688@163.com

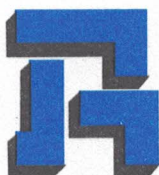
事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>





湛江潤泰會計師事務所  
ZHANJIANG RUNTAI C.P.A. PARTNERSHIP

ADD:9Haijing Road Zhanjiang Guangdong China  
TEL:(0759)2263488 2111508 2271111  
FAX:(0759)2260918  
Post Code: 524000

公司地址: 湛江市霞山区海景路9号羊城晚报社湛江办事处五楼  
公咨询電話: (0759) 2263488 2111508 2271111  
传 真: (0759) 2260918  
邮 编: 524000

2020 年广东省民生服务专项债券（五期）  
赤坎区公共文化服务中心建设  
（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）  
收益与融资资金平衡测算评价报告

湛泰咨字[2020]第 34 号



湛江市财政局:

我们接受委托，对赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）收益与融资资金平衡测算情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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》进行的。相关单位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的基础。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列报。

我们提醒信息使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套的假设，包括对未来运营收入推测性假设。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。

本次对项目收益与融资资金平衡情况的总体评价，假定仅以本次发行的专



项债券本息作为融资资金平衡测算的基础，不考虑其他融资的情况。


本次总体评价仅供发行人本次发行 2020 年广东省民生服务专项债券(五期)之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），预期的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资资金平衡。

一、融资项目概况

（一）项目基本情况

1、项目组织实施单位情况



统一社会信用代码	11440802007094257H
机构名称	湛江市赤坎区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市赤坎区海北路 18 号
负责人	巫巨松
赋码机关	中共湛江市赤坎区委机构编制委员会办公室

2、项目名称：赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）

3、建设内容主要包括：本项目主要建设内容是拟建综合楼 13775 平方米，架空层（兼做停车场）1700 平方米，地下建筑工程（含地下停车场）1700 平方米，绿化 1722 平方米，道路及广场（含地面停车位）1498 平方米，及配套工程；博物馆、图书馆、档案馆以及各街道、各社区文化馆分馆（综合文化服务中心）等。

4、项目投资资金来源情况





项目总投资	市场化融资资金（如银行贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有资金	财政性资金	其他	本次专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	以后计划发行专项债券金额
19,189.98	-	-	4,916.98	-	6,800.00	7,473.00	-

## （二）本期拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行专项债券募集资金用于湛江市赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆及街道社区文化分馆建设等升级改造项目，合计发行金额 6,800.00 万元。假定票面利率 3.70%，期限二十年，从 2020 年起计算利息，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应付本付息合计 11,832.00 万元，详情如下表：

表 1 本期拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年			6,800.00	3.70%	251.60
第 2 年	6,800.00		6,800.00	3.70%	251.60
.....	6,800.00		6,800.00	3.70%	251.60
第 20 年	6,800.00	6,800.00	-	3.70%	251.60
合计	-	6,800.00	-	-	5,032.00
债券本息合计		11,832.00			

## （三）发行人前期已发行债券情况

### 1、2019 年广东省政府专项债券（二十六期）

发行人于 2019 年 5 月发行了 2019 年广东省政府专项债券（二十六期）用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），债券本金 1,173.00 万元，债券期限十年期，债券利率 3.57%，还款来源于预期的相应的土地储备出让收益。

### 2、2020 年广东省政府专项债券（二十期）





发行人于 2020 年 1 月发行了 2020 年广东省政府专项债券（二十期）债券募集资金用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），合计发行债券 6,300.00 万元，票面利率 3.34%，期限十年，计算自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 8,404.20 万元，还款来源于项目自身预期收益，与用于平衡本次拟发行债券融资资金的项目自身收益一致，因此，本次测算应扣除该期专项债券应付本息合计 8,404.20 万元。

## 二、项目收益测算

### （一）项目收益情况

本项目自 2019 年 11 月前完成前期工作，施工建设工期 12 个月，2019 年 12 月进行施工，至 2020 年 12 月底竣工投入使用。预计 2021 年开始运营，可通过停车费收入、租金收入等每年预计取得收入合计 1,425.00 万元。具体经营情况如下：

#### 1、停车位收入测算

经测算，该项目建设后每年停车位收入为  $300 \times 10 \times 6 \times 365 \div 10000 = 657.00$  万元，详情如下：

（1）车位个数：预计 300 个车位。

（2）日平均停车次：根据湛江市区各商场等地的停车状况，平均每车位停车 10 次/天。

（3）日均停车位收入：根据湛江市区各商场等地的停车状况，每个车位停车收费 6 元/次/2.5 小时。基于谨慎性原则，假定每个车位停车收费 6 元/次。

#### 2、租金收入测算

经测算，该项目建设后每年场地出租收入为  $360.00 + 120.00 + 58.4 + 96.00 + 116.80 + 16.8 = 768.00$  万元，详情如下：

（1）演出厅出租：出租单价 3.00 万元/场、预计每月出租 10 场，测算小剧场一年出租收入  $= 3.00 \times 10 \times 12 = 360.00$  万元。

（2）多媒体教室出租：出租单价 1.00 万元/次培训、预计每月出租 10 次，



测算多媒体教室一年出租收入= $1.00 \times 10 \times 12=120.00$  万元。

(3) 舞蹈室出租：出租单价 200.00 元/小时、预计每日出租 8 个小时，测算舞蹈室一年出租收入= $200.00 \times 8 \times 365 \div 10000=58.4$  万元。

(4) 展厅出租：出租单价 2.00 万元/场、预计每月出租 4 次，测算多媒体教室一年出租收入= $2.00 \times 4 \times 12=96.00$  万元。

(5) 两间音乐教室出租：出租单价 200.00 元/小时、预计每日出租 8 个小时，测算多媒体教室一年出租收入= $200.00 \times 2 \times 8 \times 365 \div 10000=116.80$  万元。

(6) 会议室出租：出租单价 2,000.00 元/天、预计每月出租 7 天，测算多媒体教室一年出租收入= $2,000.00 \times 7 \times 12 \div 10000=16.80$  万元。

## 2、运营成本

根据项目单位提供的相关资料，每年预计运营成本合计 80.00 万元，详情如下：

### (1) 停车位运营成本

停车位仅需在指定区域划线用以明确车位即可，收费人数均可以沿用原路段收费员，无需增加人工运营成本。车位每年补充划线一次，年补充划线成本不超过 5.00 万元，假定停车位运营成本为 5.00 万元/年。

### (2) 场地出租运营成本

演出厅、多媒体教室、舞蹈室、展厅、音乐教室、会议室建成后，其出租所发生的维护设备费、人工管理费、水电费等支出每年预计不超过 75.00 万元。

## 3、测算结果

经测算，按计划该项目 2020 年底投入使用，减去建设期 1 年，因前期发现 2020 年广东省政府专项债券（二十期）债券用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），需减去前期自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 8,404.20 万元，预计在债券存续期间累计运营结余为： $(1,425.00-80.00) \times 19-8,404.20=17,150.80$  万元。

### (二) 预期项目收益偿还融资本金和利息的情况



本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 1.45，详见下表：

表 2 收益覆盖债券本息倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			相关收益
	偿还本金	偿还利息	本息合计	
第 1 年		251.60	251.60	17,150.80
第 2 年		251.60	251.60	
... ..		251.60	251.60	
第 20 年	6,800.00	251.60	7,051.60	
合计	6,800.00	5,032.00	11,832.00	
收益覆盖本息倍数	1.45			

### （三）还本付息的测算

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期运营累计结余 17,150.80 万元，专项债券本息合计 11,832.00 万元，债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。本次评价的赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

湛江润泰会计师事务所(普通合伙)

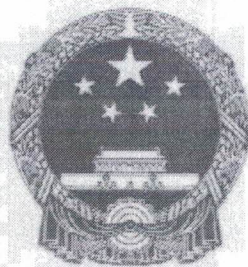
中国·湛江

中国注册会计师

中国注册会计师

2020 年 4 月 30 日





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440803564580004Q

名称 湛江润泰会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

主要经营场所 湛江市霞山区海景路9号507、508、509房

执行事务合伙人 杨伟祝

成立日期 2010年11月25日

合伙期限 长期

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;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

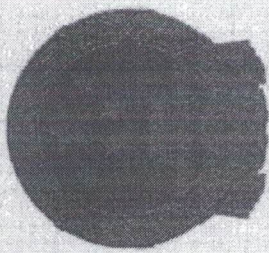


登记机关



2017 年 9 月 4 日





# 会计师事务所 执业证书

名称：湛江润泰会计师事务所

首席合伙人：杨伟祝

主任会计师：

经营场所：湛江市霞山区海景路9号507、508、

509房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44080011

批准执业文号：粤财会[2010]66号

批准执业日期：2010年11月11日



## 说明

证书序号：0004903

- 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：



二〇一〇年三月

中华人民共和国财政部制





姓名 杨伟祝  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1977-10-27  
Date of birth  
工作单位 湛江润泰会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 440811771027031  
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.



杨伟祝(440800070014)，已通过广东省注册会计师协会2018  
年任职业资格检查。通过文号：粤注协（2018）58号。



440800070014

fy /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.



杨伟祝(440800070014)，已通过广东省注册会计师协会2019  
年任职业资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



440800070014

fy /m /d





姓名 黄观华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1956-06-13  
Date of birth  
工作单位 湛江润泰会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 440823195606130014  
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.



黄观华(440800060022)，已通过广东省注册会计师协会2019  
年任职资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



证书编号：440800060022  
No. of Certificate

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

发证日期：2004 年 12 月 13 日  
Date of Issuance /y /m /d

2019年4月换发