

防伪编号： 07552020051409757460

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深方智专评价字[2020]第028号  
委托单位： 陆河县财政局  
被审验单位名称： 陆河县文化广电旅游体育局  
被审单位所在地： 广东-汕尾市  
事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
报告类型： 其他专项审计  
报告日期： 2020-05-01  
报备日期： 2020-05-02  
签名注册会计师： 范方知 程小华

## 陆河县文化广电旅游体育局

### 2020年广东省民生服务专项债券（四期）陆河县镇级文体设施项目收益与融资自求平衡测算评价报告

事务所名称： 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
事务所电话： 0755-86569050  
传真： 83069857  
通信地址： 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元1506  
电子邮件： szfzd@szfzd.com  
事务所网址： www.szfzd.com

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳市方智会计师事务所（普通合伙）  
2020 年广东省民生服务专项债券（四期）  
陆河县镇级文体设施  
项目收益与融资自求平衡测算评价报告

# 深圳市方智会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENSHI FANGZHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元 1506

邮政编码：518034 电话：0755-86569050 传真：0755-86569050

---

深方智专评价字[2020]第 028 号

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

陆河县镇级文体设施项目

项目收益与融资自求平衡测算评价报告

陆河县财政局：

我们接受陆河县财政局委托，对 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）陆河县镇级文体设施项目（以下简称“本债券项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。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。

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，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收入对应的政府性基金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。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

（一）、陆河县镇级文体设施项目专项债券项目计划融资金额 2,000.00 万元（均为本次融资）。期限为十年，假设融资利率 3.25%，每半年支付利息，第十年末偿还本金，应还本付息情况如下：

项目还本付息汇总表

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						
第一年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第七年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第八年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第九年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第十年	2,000.00	2,000.00		3.25%	65.00	2,065.00
合计		2,000.00			650.00	2,650.00

（二）、期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

## 二、净现金流入

### （一）、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。

## （二）、项目自身产生的净现金流入

### 1、收入预测

根据可行性研究报告经营收入部分主要包括体育场地租金、文化艺术场地租金、大型活动租赁收入、场地广告收入、财政补助以及其他收入等。

#### 1、体育场地租金

本项目设置有门球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球室等标准化配置，按照汕尾市体育馆及相关场地收费标准，初步拟定各场地出租收费金额为：

表 9-2 体育场地时租金表

序号	场地	数量	单价（元/时）	租金（元/时）	备注
1	门球场	2 个	100.00	200.00	按场地/时计费
2	篮球场	9 个	200.00	1,800.00	按场地/时计费
3	羽毛球场	13 个	50.00	650.00	按场地/时计费
4	乒乓球场	36 台	30.00	1,080.00	按台/时计费
5	网球场	4 个	200.00	800.00	按场地/时计费
6	足球场	2 个	200.00	400.00	按场地/时计费
合计				4,930.00	按每小时计费

按照每天可出租 6 小时，年平均场馆出租率为 70% 计算，年租金收入约为：

$$4930 \text{ 元/时} \times 6 \text{ 小时/日} \times 365 \text{ 天} \times 70\% \approx 756 \text{ 万元}$$

休闲运动场所（包括健身房、舞蹈室等）建筑面积共 4800 平方米，按外包经营方式计算租金为 500 元/平方米·年，年租金收入为：

$$500 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年} \times 4800 \text{ 平方米} = 240 \text{ 万元}$$

因此，体育场地年租金共：756 万元+240 万元 = 996 万元

#### 2、文化综合服务场地租金

本中心文化综合服务设施用房设置有文化信息资源共享室和文化科技培训室，建筑面积共 4000 平方米。建议委托社会经营，可向文艺培训中心、社会艺术团体、文体类企事业单位等提供场地租赁承包服务，租金按 3.0 元/平方米·天计算，全年场地出租率约 40%，年租金收入约为：

$$3.0 \text{ 元/平方米} \cdot \text{天} \times 4000 \text{ 平方米} \times 365 \text{ 天} \times 40\% \approx 175 \text{ 万元}$$

多功能活动厅建筑面积为 3200 平方米，按外包经营方式计算租金为 350 元/平方米·年，年租金收入为：

$350 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年} \times 3200 \text{ 平方米} = 112 \text{ 万元}$

因此，文化艺术场地年租金为： $175 \text{ 万元} + 112 \text{ 万元} = 287 \text{ 万元}$ 。

### 3、大型活动租赁收入

参照有关资料，对文体场馆进行大型活动的租赁收入进行大致的估算，以作为运营收益部分。按文体中心每年举办大型体育、展览、会议、文艺演出等活动出租 12 次，收费 10 万元/次计算，则大型活动租赁年总收入约为：

$10 \text{ 万元/次} \times 12 \text{ 次/年} \times 8 = 960 \text{ 万元}$

### 4、场地广告收入

参照国内有关文体场馆的运营情况，本项目一个文体场馆的室内外广告的年收入暂按 10 万元进行估算，八个文体场馆共 80 万元。

### 5、停车服务收入

因按提供 161 个车位计算，以 130 个对外经营，按照每天每个收入 10 元计算，其一年提供停车服务等收入暂按 48 万元。

### 6、其他收入

图书馆借阅图书逾期收费按深圳市图书馆相关收费标准，每天每本收费 0.3 元；服务费用包括出售食物、饮用水、文艺用品、运动装备等，共计 80 万元。

### 7、财政补助

人员经费：按照《陆河县政府雇员管理办法》（陆河机编〔2019〕72 号）文件精神，政府雇员的工资实行财政包干制；社会保险和住房公积金的单位缴费部分列入财政预算。故上述管理费用中的“人员工资及福利”可列入财政补助收入，计 480 万元/年。

免费开放补助资金：按照上级对公共文化设施免费开放的补助政策，每个乡镇文化站每年可获中央和省下达的免费开放补助资金 6 万元，该项目包含 8 个乡镇文化站，计 48 万元/年。

文化站设施完善提升补助资金：根据省财政按每个乡镇（街道）综合文化站 6 万元的标准扶持粤东西北欠发达地区文化站设施完善给予补助政策，该项目建成后一次性获专项补助资金 48 万元，按项目运营期 10 年计算，计收入 4.8

万元/年。

文体广场示范点建设补助资金：根据省财政按每个示范点 15 万元的标准扶持粤东西北欠发达地区建设乡镇（街道）文体广场示范点政策，该项目建成后可一次性获专项补助资金 120 万元，按项目运营期 10 年计算，计收入 12 万元/年。

综上，该项目运营期间每年财政补助收入约 545 万元。

#### 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	体育场地租金	文化综合服务场地租金	大型活动租赁收入	场地广告收入	停车服务收费	其他收入	财政补助	合计
第一年								
第二年	498.00	143.50	480.00	40.00	24.00	40.00	272.50	1,498.00
第三年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第四年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第五年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第六年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第七年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第八年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第九年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第十年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
合计	8,466.00	2,439.50	8,160.00	680.00	432.00	720.00	4,632.50	25,466.00

#### （2）、成本测算依据

成本包括人员工资与福利、水电费、折旧费、办公费、差旅费、其他等。

##### 1、管理人员工资

按照陆河县政府聘员工资标准，人均年工资 42,000.00 元，年工资支出 42,000.00×96.00=4,032,000.00 元；

按国家规定应按月缴纳工作人员“五险一金”，根据汕尾市 2019 社保年度各险种缴费标准表，以月工资为缴纳基数，缴纳比例按 19%计（其中社会保险 14%，住房公积金 5%），该项年支出为 76.6 万元。

##### 2、水电费

包括电费、水费等。本项目属于大用电量其他服务类型，年电耗 210.00 万



度，单价 0.70 元/度，年费用 147.00 万元；本项目用水主要为极少量的生产用水和生活、消防、绿化用水，按照建设方案给排水设计日用水量约 230.40 立方米，年用量约为 13.50 万吨，平均单价 1 元/吨，年费用 13.50 万元，两项费用合计 160.50 万元。

### 3、场地维护及物业管理费用

参照国内有关文体场馆的运营情况，本项目一个文体场馆的场地维护及物业管理费用暂按 12.00 万元进行估算，八个文体场馆共 96.00 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	水费	电费	工资及福利	场地维护费	物业管理费用	合计
第一年						
第二年	6.75	73.50	240.00	24.00	24.00	368.25
第三年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第四年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第五年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第六年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第七年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第八年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第九年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第十年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
合计	114.75	1,249.50	4,080.00	408.00	408.00	6,260.25

### 3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目	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%
陆河县镇级文体设施项目	19,205.75	17,285.18	15,364.60
合计	19,205.75	17,285.18	15,364.60



### （三）、预期项目自身收益形成的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次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资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目融资资金，预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第十年内项目营运收益（不够支付部分由公益性项目调入专项收入）。

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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				19,205.75
第一年		65.00	65.00	
第二年		65.00	65.00	
第三年		65.00	65.00	
第四年		65.00	65.00	
第五年		65.00	65.00	
第六年		65.00	65.00	
第七年		65.00	65.00	
第八年		65.00	65.00	
第九年		65.00	65.00	
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	7.25			

### （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，未来项目自身收入的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收入向下波动进行敏感性分析。

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 6.52；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 5.80。因此，本项目具有较强的抗风险能力。

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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				17,285.18
第一年		65.00	65.00	
第二年		65.00	65.00	
第三年		65.00	65.00	
第四年		65.00	65.00	
第五年		65.00	65.00	
第六年		65.00	65.00	
第七年		65.00	65.00	
第八年		65.00	65.00	
第九年		65.00	65.00	
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	6.52			

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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				15,364.60
第一年		65.00	65.00	
第二年		65.00	65.00	
第三年		65.00	65.00	
第四年		65.00	65.00	
第五年		65.00	65.00	
第六年		65.00	65.00	
第七年		65.00	65.00	
第八年		65.00	65.00	
第九年		65.00	65.00	
第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数	5.80			

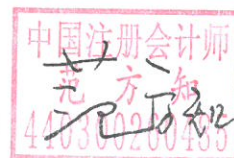
附件：项目收益及现金流入评价说明  
(以下无正文)

深圳市方智会计师事务所

(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年5月1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均划入财政资金，由财政统筹使用，本次以在建项目自身收益与融资进行自求平衡评价。

#### 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）陆河县镇级文体设施项目专项债券项目

##### 1、本项目组织实施机构

根据陆河县发展和改革局于 2020 年 3 月 2 日出具的《关于陆河县镇级文体设施项目可行性研究报告的批复》（陆河发改[2020]42 号），同意陆河县文化广电旅游体育局为陆河县镇级文体设施项目的项目单位。

根据陆河县文化广电旅游体育局持有的《统一社会信用代码证书》显示，陆河县文化广电旅游体育局的基本信息如下：

名称	陆河县文化广电旅游体育局
统一社会信用代码	11441523007254433Y
机构地址	广东省汕尾市陆河县教育园区县文体综合馆
负责人	余小勇
机构性质	机关
赋码机关	陆河县机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 03 月 19 日

## 二、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	陆河县镇级文体设施项目
项目总投资	38466.98 万元
项目情况概述	<p>本项目建设地点分布全县 8 个镇区，项目规划用地 38802 m<sup>2</sup>。</p> <p>工程主要建设内容为：河田镇规划用地 1969 m<sup>2</sup>，建设文体广场 1069 m<sup>2</sup>、1 栋 6 层文体综合楼 2400 m<sup>2</sup>、停车场、绿化带及公厕；东坑镇规划用地 750 m<sup>2</sup>，建设 1 栋 6 层文体综合楼 4500 m<sup>2</sup>；水唇镇规划用地 8489 m<sup>2</sup>，建设文体广场 5489 m<sup>2</sup>，建设一栋 6 层文体综合楼 2400 m<sup>2</sup>，停车场、绿化带及公厕；螺溪镇规划用地 4000 m<sup>2</sup>，建设文体广场 2000 m<sup>2</sup>，建设一栋 6 层文体综合楼 2400 m<sup>2</sup>，停车场、绿化带及公厕；南万镇规划用地 3000 m<sup>2</sup>，建设文体广场 1000 m<sup>2</sup>，建设一栋 6 层文体综合楼 2400 m<sup>2</sup>，停车场、绿化带及公厕；新田镇规划用地 13000 m<sup>2</sup>，建设文体广场 9000 m<sup>2</sup>，建设一栋 6 层文体综合楼 2400</p>

	m <sup>2</sup> ，停车场、绿化带及公厕；河口镇规划用地 3594 m <sup>2</sup> ，建设文体广场 1594 m <sup>2</sup> ，建设一栋 6 层文体综合楼 2400 m <sup>2</sup> ，停车场、绿化带及公厕；上护镇规划用地 4000 m <sup>2</sup> ，建设文体广场 2000 m <sup>2</sup> ，建设一栋 6 层文体综合楼 2400 m <sup>2</sup> ，停车场、绿化带及公厕等配套设施。项目建成后文体综合楼设置图书报刊阅览室、文化科技培训室、文化信息资源共享服务室、多功能活动厅、舞蹈室、器械健身室、训练室等功能室。
项目获批情况	2020 年 3 月 2 日，本项目取得了陆河县发展和改革局《关于陆河县镇级文体设施项目可行性研究报告的批复》（陆河发改〔2020〕42 号），同意实施陆河县镇级文体设施项目。
项目对应的本期发债金额	2000 万元
项目建设的工期	2020 年 3 月-2022 年 5 月
项目正式运营日期	2022 年 6 月
资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券

## （二）、项目营运收入成本估算

### 1、收入预测

根据可行性研究报告经营收入部分主要包括体育场地租金、文化艺术场地租金、大型活动租赁收入、场地广告收入、财政补助以及其他收入等。

#### 1、体育场地租金

本项目设置有门球场、篮球场、羽毛球场、乒乓球室等标准化配置，按照汕尾市体育馆及相关场地收费标准，初步拟定各场地出租收费金额为：

表 9-2 体育场地时租金表

序号	场地	数量	单价（元/时）	租金（元/时）	备注
1	门球场	2 个	100.00	200.00	按场地/时计费
2	篮球场	9 个	200.00	1,800.00	按场地/时计费
3	羽毛球场	13 个	50.00	650.00	按场地/时计费
4	乒乓球台	36 台	30.00	1,080.00	按台/时计费
5	网球场	4 个	200.00	800.00	按场地/时计费
6	足球场	2 个	200.00	400.00	按场地/时计费
合计				4,930.00	按每小时计费

按照每天可出租 6 小时，年平均场馆出租率为 70% 计算，年租金收入约为：

$$4930 \text{ 元/时} \times 6 \text{ 小时/日} \times 365 \text{ 天} \times 70\% \approx 756 \text{ 万元}$$

休闲运动场所（包括健身房、舞蹈室等）建筑面积共 4800 平方米，按外包经营方式计算租金为 500 元/平方米·年，年租金收入为：

$$500 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年} \times 4800 \text{ 平方米} = 240 \text{ 万元}$$

因此，体育场地年租金共：756 万元+240 万元 = 996 万元

## 2、文化综合服务场地租金

本中心文化综合服务设施用房设置有文化信息资源共享室和文化科技培训室，建筑面积共 4000 平方米。建议委托社会经营，可向文艺培训中心、社会艺术团体、文体类企事业单位等提供场地租赁承包服务，租金按 3.0 元/平方米·天计算，全年场地出租率约 40%，年租金收入约为：

$$3.0 \text{ 元/平方米} \cdot \text{天} \times 4000 \text{ 平方米} \times 365 \text{ 天} \times 40\% \approx 175 \text{ 万元}$$

多功能活动厅建筑面积为 3200 平方米，按外包经营方式计算租金为 350 元/平方米·年，年租金收入为：

$$350 \text{ 元/平方米} \cdot \text{年} \times 3200 \text{ 平方米} = 112 \text{ 万元}$$

因此，文化艺术场地年租金为：175 万元+112 万元 = 287 万元。

## 3、大型活动租赁收入

参照有关资料，对文体场馆进行大型活动的租赁收入进行大致的估算，以作为运营收益部分。按文体中心每年举办大型体育、展览、会议、文艺演出等活动出租 12 次，收费 10 万元/次计算，则大型活动租赁年总收入约为：

$$10 \text{ 万元/次} \times 12 \text{ 次/年} \times 8 = 960 \text{ 万元}$$



#### 4、场地广告收入

参照国内有关文体场馆的运营情况，本项目一个文体场馆的室内外广告的年收入暂按 10 万元进行估算，八个文体场馆共 80 万元。

#### 5、停车服务收入

因按提供 161 个车位计算，以 130 个对外经营，按照每天每个收入 10 元计算，其一年提供停车服务等收入暂按 48 万元。

#### 6、其他收入

图书馆借阅图书逾期收费按深圳市图书馆相关收费标准，每天每本收费 0.3 元；服务费用包括出售食物、饮用水、文艺用品、运动装备等，共计 80 万元。

#### 7、财政补助

人员经费：按照《陆河县政府雇员管理办法》（陆河机编〔2019〕72 号）文件精神，政府雇员的工资实行财政包干制；社会保险和住房公积金的单位缴费部分列入财政预算。故上述管理费用中的“人员工资及福利”可列入财政补助收入，计 480 万元/年。

免费开放补助资金：按照上级对公共文化设施免费开放的补助政策，每个乡镇文化站每年可获中央和省下达的免费开放补助资金 6 万元，该项目包含 8 个乡镇文化站，计 48 万元/年。

文化站设施完善提升补助资金：根据省财政按每个乡镇（街道）综合文化站 6 万元的标准扶持粤东西北欠发达地区文化站设施完善给予补助政策，该项目建成后可一次性获专项补助资金 48 万元，按项目运营期 10 年计算，计收入 4.8 万元/年。

文体广场示范点建设补助资金：根据省财政按每个示范点 15 万元的标准扶持粤东西北欠发达地区建设乡镇（街道）文体广场示范点政策，该项目建成后可一次性获专项补助资金 120 万元，按项目运营期 10 年计算，计收入 12 万元/年。

综上，该项目运营期间每年财政补助收入约 545 万元。

# 收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	体育场地租金	文化综合服务场地租金	大型活动租赁收入	场地广告收入	停车服务收费	其他收入	财政补助	合计
第一年								
第二年	498.00	143.50	480.00	40.00	24.00	40.00	272.50	1,498.00
第三年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第四年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第五年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第六年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第七年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第八年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第九年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
第十年	996.00	287.00	960.00	80.00	48.00	80.00	545.00	2,996.00
合计	8,466.00	2,439.50	8,160.00	680.00	432.00	720.00	4,632.50	25,466.00

## (2)、成本测算依据

成本包括人员工资与福利、水电费、折旧费、办公费、差旅费、其他等。

### 1、管理人员工资

按照陆河县政府聘员工资标准,人均年工资 42,000.00 元,年工资支出  
 $42,000.00 \times 96.00 = 4,032,000.00$  元;

按国家规定应按月缴纳工作人员“五险一金”,根据汕尾市 2019 社保年度各险种缴费标准表,以月工资为缴纳基数,缴纳比例按 19%计(其中社会保险 14%,住房公积金 5%),该项年支出为 76.6 万元。

### 2、水电费

包括电费、水费等。本项目属于大用电量其他服务类型,年电耗 210.00 万度,单价 0.70 元/度,年费用 147.00 万元;本项目用水主要为极少量的生产用水和生活、消防、绿化用水,按照建设方案给排水设计日用水量约 230.40 立方米,年用量约为 13.50 万吨,平均单价 1 元/吨,年费用 13.50 万元,两项费用合计 160.50 万元。

### 3、场地维护及物业管理费用

参照国内有关文体场馆的运营情况，本项目一个文体场馆的场地维护及物业管理费用暂按 12.00 万元进行估算，八个文体场馆共 96.00 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	水费	电费	工资及福利	场地维护费	物业管理费用	合计
第一年						
第二年	6.75	73.50	240.00	24.00	24.00	368.25
第三年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第四年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第五年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第六年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第七年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第八年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第九年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
第十年	13.50	147.00	480.00	48.00	48.00	736.50
合计	114.75	1,249.50	4,080.00	408.00	408.00	6,260.25

### 3、可用于项目自身平衡收益

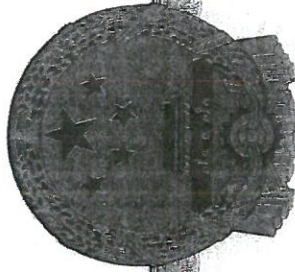
上述测算的未来十年期陆河县镇级文体设施项目营运收入即为本项目自身收益，即为：建成投入使用后在债券存续期内收益 19,205.75 万元。

金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%（即下降 10%）	按项目营运收益的 80%（即下降 20%）
陆河县镇级文体设施项目	19,205.75	17,285.18	15,364.60
合计	19,205.75	17,285.18	15,364.60

#### 四、还本付息的测算

经上述测算，在陆河县镇级文体设施项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的陆河县镇级文体设施项目，在项目预计自身收益 100%、90%、80%实现的情况下，预期陆河县镇级文体设施项目自身收益对应的政府性基金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。



# 营业执照

统一社会信用代码

91440300685391816P



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 深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路  
与东环一路交汇处梅龙苑大厦二单元  
1506



## 重要提示

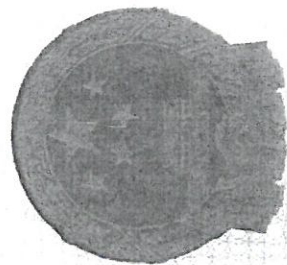
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2019年08月12日





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：

深圳市龙华区龙华街道松和社区梅龙路与东环一路交汇处梅龙大厦二单元1506

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

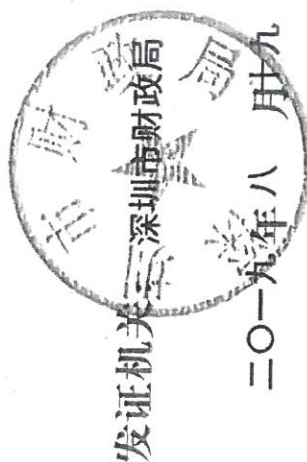
批准执业日期 2009年01月21日



证书序号：0006123

## 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》。



中华人民共和国财政部制