

廉江市恒达投资有限公司

2020 年度咨询业务报告

湛泰咨字【2020】第 9 号



目 录	页 码
一、咨询报告正文	1-5
二、事务所营业执照及行政登记证书	

防伪条形码:



07592020040004762533



防伪编号: 07592020040004762533

报告文号: 湛泰咨字【2020】第9号

委托单位名称: 湛江市财政局

被审验单位名称: 廉江市恒达投资有限公司

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 10:04

签名注册会计师: 杨伟祝

黄观华



**廉江市恒达投资有限公司
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: 9 Haijing 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 詢 電 話: (0759) 2263488 2111508 2271111
傳 真: (0759) 2260918
郵 編: 524000

2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期） 廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目 收益与融资资金平衡测算评价报告

湛泰咨字[2020]第9号



湛江市财政局:

我们接受委托，对廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程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，不考虑未来计划发行专项债券和其

他融资的情况。

本总体评价仅供发行人本次发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（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，本次评价的廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目，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、募投项目基本情况

（一）项目组织实施单位情况

统一社会信用代码	91440881686413212N
机构名称	廉江市恒达投资有限公司
机构性质	其他有限责任公司
机构地址	廉江市九洲江工业道中
负责人	林武
登记机关	廉江市市场监管局



（二）项目基本情况

1、项目名称：廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目；

2、项目建设地址：该项目位于廉江市佛山顺德（廉江）产业转移园沙塘产业集聚区。

3、建设项目规模及内容：

本项目为廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程，主要新建厂房 54321 平方米，新建综合培训楼 4140.9 平方米，新建员工宿舍 4138.8 平方米，同时建设道路、围墙等相关配套设施。

4、项目投资资金来源情况

金额单位：人民币万元

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
16,133.05	-	-	12,133.05	-	4,000.00	-	-

(三) 募投专项债券情况。

1、本次拟发行的专项债券期限为 10 年，发行规模 4,000.00 万元。假定按年利率 3.25%进行测算。

2、利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。

(四) 项目所在区域经济情况

廉江市，广东省湛江市代管县级市，位于广东省西南部，雷州半岛北部，与广西接壤，濒临北部湾，地域总面积 2835 平方公里，是传统农业大县和工业强县，盛产水果，号称百果之乡；是广东 40 个产粮大县中表现较突出的县级市，境内北部的塘蓬金银矿又是广东省“八五”计划开发建设的重点项目之一。2018 年实现生产总值（GDP）562.54 亿元，比上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值 109.58 亿元，增长 5.3%；第二产业增加值 268.23 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 184.73 亿元，增长 5.6%。全市人均生产总值 37198 元。

(五) 已发行债券情况

该项目无已发行债券。

二、项目收益与融资自求平衡评价测算

(一) 债券应付本息情况

发行人拟发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）募集资金用于廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目，合计发行债券 4,000.00 万元，假定票面利率 3.25%，期限十年，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，自发行之日起债券存续期应还本息合计 5,300.00 万元，详情如下：

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			4,000.00	3.25%	130.00
第 2 年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00
.....	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00
第 10 年	4,000.00	4,000.00	-	3.25%	130.00
合计	-	4,000.00		-	1,300.00
本息合计	5,300.00				

(二) 项目收益测算

该项目目前正在准备前期工作，计划建设期 2 年，施工期 13 个月，保守估计 2022 年可投入运营，具体经营情况如下：

1、收入测算

经测算，该项目建设后平均每年收入为 1,136.86 万元，详情如下：

(1) 厂房出租收入：厂房面积 54,321.00 平方米、出租均价 8.00 元每月每平方米，测算厂房出租年收入= $54,321.00 \times 8.00 \times 12 \div 10,000.00 = 521.48$ 万元。

(2) 办公楼出租收入：新建办公楼面积 4,140.90 平方米、出租均价 20.00 元每月每平方米，测算办公楼出租年收入= $4,140.90 \times 20.00 \times 12 \div 10,000.00 = 99.38$ 万元。

(3) 宿舍出租收入：宿舍 130 间、每间宿舍租金 100.00 元/天，每月按 30 天，测算宿舍出租年收入= $130 \times 100.00 \times 30 \times 12 \div 10,000.00 = 468.00$ 万元

(4) 停车位出租收入：停车位 100 个、每个租金 400.00 元/月，测算停车位出租年收入= $100 \times 400.00 \times 12 \div 10,000.00 = 48.00$ 万元

2、运营成本

根据项目单位提供的资料，该项目运营成本预计约为收入的 21.81%，即每年平均为 248.00 万元。

3、测算结果

按计划该项目 2022 年投入使用，在十年债券存续期间，减去建设期 2 年，累计运营结余合计 7,110.88 万元，具体测算情况如下表。

金额单位：人民币万元

债券存续期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	....	第 9 年	第 10 年	合计
1、厂房出租收入	521.48	521.48	521.48	....	521.48	521.48	4,171.84
2、办公楼出租收入	99.38	99.38	99.38	....	99.38	99.38	795.04
3、宿舍出租收入	468.00	468.00	468.00	....	468.00	468.00	3,744.00
4、停车位出租收入	48.00	48.00	48.00	....	48.00	48.00	384.00
收入合计	1,136.86	1,136.86	1,136.86	....	1,136.86	1,136.86	9,094.88
减：运行成本	248.00	248.00	248.00	....	248.00	248.00	1,984.00
结余	888.86	888.86	888.86	....	888.86	888.86	7,110.88
债券本息合计	5,300.00						
覆盖倍数	1.34						

(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合计 7,110.88 万元。专项债券本息合计 5,300.00 万元。债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。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)



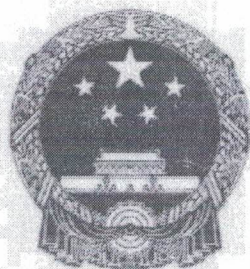
中国注册会计师



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

证书序号: 0004903

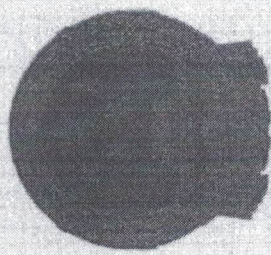
说明

- 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:



中华人民共和国财政部制



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

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





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.

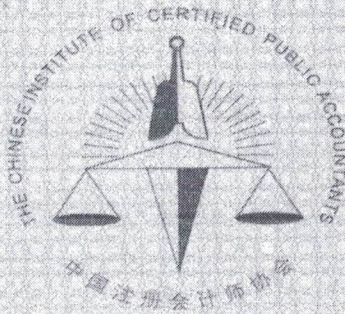


杨伟祝(440800070014)，已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。

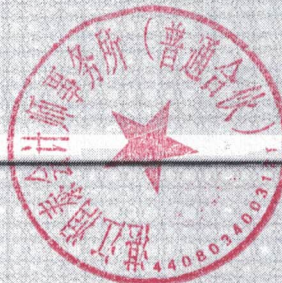


440800070014

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。



440800060022

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