

防伪编号: 0282018120059834105

报告文号: 川衡立泰会审字
(201812)第787号

委托单位: 乐至县财政局

被审单位名称: 乐至县住房和城乡建设局

营业执照号码: 115118220085255657

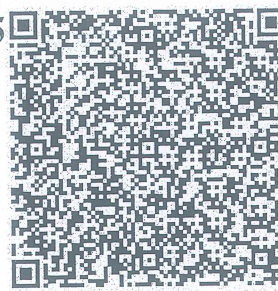
事务所名称: 四川衡立泰会计师事务所
有限公司

报告日期: 2018-12-24

报备时间: 2018-12-25 14:59

被审单位所在地: 资阳

签名注册会计师: 王雪玲
王培培



防伪二维码

乐至县住房和城乡建设局 会计咨询报告

事务所名称: 四川衡立泰会计师事务所有限公司

事务所电话: 028-82888818

传 真: 028-82083308

通 讯 地 址: 四川省成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦1101-1113室

电 子 邮 件: henglitai@163.com

事务所网址: <https://www.helet.com/>

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是由经依法批准设立的会计师事务所出具, 报告的法律主体是签字注册会计师及其所在事务所。如业务报告缺乏防伪封面或者防伪封面提供的信息无法正常查询, 请报告使用人谨慎使用。

四川省注册会计师协会

防伪查询电话: 028-85316767、028-85317676

防伪查询网址: <http://www.scicpa.org.cn>

四川衡立泰会计师事务所针对拟发行
乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与
融资自求平衡专项
债券计划的项目收益及现金流预测
执行商定程序的报告

川衡立泰会审字〔201812〕第 787 号

四川衡立泰会计师事务所有限公司

地址：成都市白丝街56号棉麻大厦11F

邮编：610000

电话：(028)82888818

传真：82083308



针对拟发行乐至县棚户区(城中村)改造 四期项目收益与融资自求平衡专项债券计划的项 目收益及现金流预测执行商定程序的报告

川衡立泰会审字(201812)第787号

乐至县财政局:

我们接受委托,对拟发行乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券计划(以下简称“专项计划”)的收益与现金流编制情况执行了与委托方商定的程序。

维护适当的账簿和记录、监督相关的内部控制,并编制项目收益及未来现金流预测表,是乐至县住房和城乡建设局(以下简称“业主”)的责任。

我们按照《中国注册会计师相关服务准则第4101号—对财务信息执行商定程序》和业务约定书的要求执行业务。

我们以乐至县棚户区(城中村)改造四期项目为基础,对项目利用总体规划、土地征收拆迁补偿安置办法、基础设施建设工程投资指标以及项目的建设期和运营期的推测性假设等信息执行了核对,对基本假设下基于土地出让收入、棚户区改造的工程费用、征地拆迁成本、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行成本及预测现金流执行了重新计算等商定程序。

上述程序并不构成按照《中国注册会计师审计准则》、《中国注册会计师审阅准则》或《中国注册会计师其他鉴证业务准则》(统称“中国注册会计师鉴证业务准则”)执行的鉴证业务,因此我们不对上述数据发表审计或审阅意见。如果我们执行额外程序或按照中国注册会计师鉴证业务准则对项目收益及现金流预测数据执行鉴证业务,我们可能注意到其他事项并得出其他应报告的结果。

我们的报告仅为发行乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券计划提供参考,不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确

地表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与上述专项计划相关，并不扩展到业主的其他信息。

附件一：关于乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项
债券项目分析预测说明书

四川衡立泰会计师事务所有限公司



中国 四川

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018年12月24日

关于乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡 专项债券项目分析预测说明书

四川省财政厅、国土资源厅、住建厅、交通厅联合发文《四川省项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券指引》要求“结合本地区实际，优先选择党中央、国务院和省委、省政府确定的重大战略及重点项目建设，重点考虑在重大区域发展以及乡村振兴、脱贫攻坚、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、文化旅游、工业园区、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，分类发行项目收益与融资自求平衡地方政府专项债券”，项目选择需符合国民经济和社会发展及行业规划具有一定公益属性，同时能够产生持续稳定的现金流收入的项目。本项目主要建设内容为土地收储及配套设施建设，收入来源为土地自身出让收益，属于工业园区建设项目。此说明书是在最佳估计假设的基础上并遵循谨慎性原则编制的，但预测报告所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、预测报告编制基础

（一）说明书以乐至县棚户区(城中村)改造四期项目为基础，结合该项目的建设期和运营期对预测期间经营环境、经营计划等推测性假设，遵循谨慎性原则，采用国家现行的法律、法规、企业会计准则等规定编制了关于乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益及现金流专项分析预测意见书。

（二）编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)(国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号)；
- 2、国家发改委《投资项目可行性研究指南(试用版)》；
- 3、基本建设财务管理规定(财建[2002]394号)；
- 4、《乐至县人民政府关于调整乐至县城规划区内房屋征收与补偿有关政策的通知》(乐府发〔2015〕26号)；
- 5、《关于建立和完善统征工作机制相关事宜议定事项的通知》(2012第67号)；

- 6、《资阳市人民政府关于乐至县征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（资府函[2012]200号）；
- 7、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015）；
- 8、建筑、安装定额、资阳市造价信息及周边同类工程造价情况，并进行适当调整；
- 9、项目单位提供的有关数据、资料。

（三）编制该预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与事业单位实际采用的主要会计政策及会计估计一致。

二、现金流量预测编制基础

乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债券项目结合建设期和运营期以预测期间经济环境、出让计划等推测性假设为前提，编制了2019年至2025年乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益及现金流覆盖债券还本付息预测说明和预测表（以下简称“项目收益及现金流预测”）。

编制项目收益及现金流预测时所采用的会计政策及会计估计方法遵循了国家现行的法律、法规、事业单位会计准则的规定，在各重要方面均与目前行业采用的会计政策及会计估计一致。

项目收益及现金流预测的编制基础：假设乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收入、支出都能按照业主单位设定的各项假设实现。

三、现金流量预测假设

- 1、乐至县住房和城乡建设局遵循的我国现有法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策和所在地经济环境无重大变化；
- 2、乐至县住房和城乡建设局遵循的税收制度和有关税收优惠政策无重大变化；
- 3、乐至县住房和城乡建设局生产经营有影响的法律法规、行业规定和行业质量标准等无重大变化；
- 4、国家现行汇率、银行信贷利率及通货膨胀水平在正常的范围内变动；
- 5、乐至县住房和城乡建设局项目预期收入、支出能如期实现，制定的各项经营计划、资金计划及投资计划等能够顺利执行；

6、乐至县住房和城乡建设局组织结构、股权结构及治理结构无重大变化；公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；

7、乐至县住房和城乡建设局经营活动、预计产品结构及产品市场需求状况、价格在正常范围内变动；

8、乐至县住房和城乡建设局无任何重大非经常事项或特殊事项，无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

四、现金流量预测编制说明

（一）乐至县棚户区(城中村)改造四期项目的基本情况

本项目属于工业园区，具有一定公益属性。

本项目位于资阳市乐至县，实施地点位于县城区。计划实施棚户区改造总计 352 户，拆迁面积总计 34000 平方米。其中：

1、曙光社区片区 148 户，属于县城老城区 C、D 级危房，拆迁面积 11660 平方米。

2、棉花湾片区 109 户，文峰大道片区 51 户，西郊社区片区 44 户，属于县城新城区 C、D 级危房，拆迁面积 22340 平方米。

根据《关于制定出台棚改范围和标准的通知》（川建保发〔2018〕810 号）文件精神，本项目拟采取货币化安置和产权调换安置相结合的方式实施，根据居民意愿选择安置方式，初步确定货币化安置 70 户、产权调换安置 282 户，货币化安置和产权调换安置比例约为 2:8。

拆迁安置一览表如下：

表 1： 拆迁安置一览表

序号	项目名称	拆迁所在地	具体实施内容	建设期限（年）	拆迁户数（户）	拆迁面积（平方米）	土地性质	安置方式
1	乐至县棚户区(城中村)改造四期项目	县城区	曙光社区片区 148 户，属于县城老城区 C、D 级危房，拆迁面积 11660 平方米。棉花湾片区 109 户，文峰大道片区 51 户，西郊社区片区 44 户，属于县城新城区 C、D 级危房，拆迁面积 22340 平方米。	3	352	34000	国有土地	货币化安置 70 户、产权调换安置 282 户。货币化安置和产权调换安置比例为 2:8。

选择产权调换的,根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定,按就地就近安置原则进行安置。本项目拟新建安置房2处,分别为乐至县西郊社区棚改安置房和乐至县曙光社区棚改安置房。其中:

(1)乐至县西郊社区棚改安置房拟选址在西郊5组(天池大厦后),用地面积约10.2亩,总建筑面积约25000平方米。

(2)乐至县曙光社区棚改安置房拟选址在农经路,用地面积约8.5亩,总建筑面积约17500平方米。

综上,本项目新建安置房建设总用地面积约18.7亩,总建筑面积约42500平方米。

本项目实施完成后,将产出可出让的商住用地,总计225亩。土地出让计划具体方案为:出让期第1年出让40%,第2年出让40%,第3年出让20%。出让方式上采用市场化程度较高的招标、拍卖和挂牌方式。

(二)现金流量预测项目说明

1、“十三五”时期发展目标

“十三五”时期,四川经济社会发展的目标是:保持高于全国的经济增长速度。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上,地区生产总值年均增长7%以上,到2020年地区生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番以上,人均地区生产总值与全国平均水平的差距进一步缩小,人民生活水平和质量全面提高,城乡差距缩小。健全就业、教育、文化、社保、医疗、住房等公共服务体系,基本公共服务均等化水平稳步提高。公民素质和社会文明程度普遍提升,公共文化服务体系基本建成,文化产业成为支柱性产业。生态建设和环境治理取得显著成效,生产方式和生活方式加快向低碳、绿色转变,生态环境质量持续改善。重要领域和关键环节改革实现重大突破,开放型经济新体制基本形成,法治政府基本建成。

明确城市功能定位。资阳是成渝门户枢纽,临空新兴城市,成都平原城市群先进制造业基地,宜居宜业的生态文化江城。资阳的城镇体系结构,是以资阳市中心城区为“一主”,以安岳县县城(含文化镇)、乐至县县城(含童家镇)两个县城为“两副”,以市域内11个产业重点镇为“多点”,以环成都城镇密集区为“一区”的“一主、两副、多点、一区”空间结构形态。

注重城乡区域统筹协调发展。按照《资阳市市域城镇体系规划和资阳市城市总体规划（2017—2035）》（以下简称《规划》）明确的发展目标、发展战略及具体策略，以融入成渝城镇群尤其是对接成都及天府国际机场为突破口带动资阳发展。在《规划》确定的 991 平方公里规划区范围内，实行城乡规划统一管理。按照因地制宜、城乡统筹发展要求，促进农村地区发展，探索适应资阳“小城市大农村”特点的传统农业地区城乡统筹方式。

合理控制城市规模。规划控制目标为：2035 年，城市人口规模 99.7 万人，城市建设用地 109.6 平方公里。中心城区终极人口规模 160 万人，终极用地规模 160 平方公里。根据资阳资源、环境实际条件，重视集约和节约利用土地，有效控制 227 平方公里的城市开发边界，切实保护好耕地特别是基本农田。

在实施全市城镇化战略中，土地利用总体规划为城镇的建设发展提供了用地保证。按照省委提出的“建设西部经济发展高地”的要求，结合成渝经济区四川部分“一极一轴一区块”的空间布局，资阳市将着力打造“一区、两带、四基地”。即，将通过建设现代立体综合交通网络，着力优化投资环境，建设成渝经济区对外开放的优势发展区；依托枢纽发展通道经济，形成资阳简阳三岔、简阳乐至安岳两条特色经济带；打造国家机车制造及出口基地、西部汽车与零部件制造基地、绿色食品加工配送基地、国际旅游休闲度假目的地，创响“西部车城·绿色资阳”品牌，努力把资阳建设成为成渝经济区的次级中心城市。资阳市经济发展战略的实施，将有助于促进资阳市土地利用和管理方式的转变。

完善城市公共服务设施和基础设施体系。加强保障性住房建设，统筹安排关系人民群众切身利益的教育、医疗、文化等公共服务设施和给水、排水、污水、生活垃圾处理等基础设施。重视城市防灾减灾工作，建立健全包括抗震、防洪、消防、防地质灾害等在内的城市综合防灾体系。

创造良好人居环境。坚持以人为本，打造宜居环境，规划形成“一源两带七楔多园”的城市绿地系统，要严格落实结构性绿带和隔离带，保护好规划划定的 11 处郊野公园和 21 处市级公园。注重城市园林绿化和景观风貌塑造，促进山水城和谐相融，建设宜居城市，提高城市居住和生活品质。做好历史文化保护工作，构建合理的历史文化保护体系，重视历史文化保护与城市发展的统筹协调。

2、拟建项目的计划筹资情况

项目总投资 25,895.00 万元。其中工程建设费用 20,415.00 万元，占总投资的 78.84%；工程建设其他费用 2,260.00 万元，占总投资的 8.73%；预备费 500 万元，占总投资的 1.93%；拟申请债券额度为 20,000.00 万元，发债年利率为 4.50%，建设期 3 年，建设期利息 2,700.00 万元，占总投资的 10.43%；债券发行费按发债总额的 1%估算，共计 20.00 万元，占总投资的 0.07%。

五、资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 25,895.00 万元，政府以资本金形式出资 5,895.00 万元，占总投资的 22.77%；剩余 20,000.00 万元拟通过发行棚改专项债券融资，占总投资的 77.23%。

2、项目实施计划

(1) 已完成前期工作

①对拟拆迁的房屋及地上物的权属、面积等情况现场调查和勘测；

②与县、市规划部门沟通规划意见；

③项目已纳入国家棚改计划；

④进行了征地拆迁数据的调查；

⑤乐至县政府已确定将本项目纳入乐至县 2019 年棚户区改造计划。同时，乐至县住建局在四川省住房保障信息管理平台中上报了本项目项目计划及基本信息等（详见附件）。四川省住建厅关于将本项目纳入 2019 年棚改计划的批复正在办理当中；

⑥完成项目立项、用地预审、环评、规划等行政审批手续；

⑦邀请发债相关咨询机构研讨本项目。

(2) 后续建设计划

明确后续工作的开展计划，包括项目设计、项目施工（包括开/竣（交）工、主体完工等关键节点）等建设计划。

①编制相关规划设计文件等前期准备工作：1 个半月；

②征地拆迁工作，依据规划和测算结果制定拆迁方案，报县政府批准后，组织实施。计划 2019 年 4 月开工，并于 2020 年 4 月完成项目征地拆迁工作，依据土地使用权收回公告，依法办理相应的权属变更登记手续。土地整理后，

计划于 2022 年-2024 年分批次开展招拍挂，拟计划出让期第 1 年出让 40%，第 2 年出让 40%，第 3 年出让 20%；

③本项目于 2019 年 6 月起，同步实施安置房项目及配套道路建设，并于 2021 年底完成竣工验收工作。

(3) 资金的使用计划

本项目总投资 25,895.00 万元，建设期 3 年，建设期第 1 年投资使用 20,136.50 万元，建设期第 2 年使用 3,539.00 万元，建设期第 3 年使用 2,219.50 万元。资金使用及资金筹措计划如下表所示：

表 1：项目资金使用计划和资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2019	2020	2021
一	资金使用	25,895.00	20,136.50	3,539.00	2,219.50
1	工程建设费用	20,415.00	17,290.50	2,083.00	1,041.50
2	工程建设其他费用	2,260.00	1,582.00	452.00	226.00
3	预备费	500.00	350.00	100.00	50.00
4	静态总投资	23,175.00	19,222.50	2,635.00	1,317.50
5	建设期利息	2,700.00	900.00	900.00	900.00
6	债券发行费用	20.00	14.00	4.00	2.00
二	资金筹措	25,895.00	25,895.00	0.00	0.00
1	项目资本金	5,895.00	5,895.00		
2	发债	20,000.00	20,000.00		
三	当期结余资金	0.00	-5,758.50	3,539.00	2,219.50
四	累计结余		-5,758.50	-2,219.50	0.00

(4) 资金融资计划

政府投入资本金和本次债券融资资金主要用于棚户区改造的工程费用、征地拆迁成本、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行成本。

开发计划：其中 2019 年计划发行 20000.00 万元，发行期限 7 年。

六、项目收益和现金流量覆盖债权还本付息资金的预测及其编制说明（以下金额单位若未注明者均为人民币万元）

（一）项目投产期至还本付息最后一年的收益预测情况及其编制说明

1、项目收益预测表

表 2: 收益预测表

单

位: 万元

年限	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
总收入				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
总成本				936.89	936.89	936.89	936.89	3,747.56
所得税								
净利润				15,083.11	15,083.11	7,073.11	-936.89	36,302.44

2、项目收益预测表编制说明

(1) 总收入

①土地出让价格

根据乐至县国土资源局提供的 2016-2018 年乐至县出让的商住用地成交确认书及登记表(详见附件), 摘取乐至县近三年已成交的商住用地各一宗, 测算其平均单价, 详见下表:

表 3: 乐至县 2016-2018 年商住用地出让明细表

年限	行业分类	供应方式	地块编号	宗地位置	出让面积(亩)	出价款(万元)	每亩均价(万元/亩)
2018	商住	拍卖出让	(2018) 9 号地块	棉花湾村四、五社	40.71	10,366.30	254.67
2017	商住	拍卖出让	(2016) 62 号地块	童家镇石板垭村五社、六社、七社	57.66	9302.50	161.33
2016	商住	拍卖出让	(2016) 9 号地块	天池镇香炉沟村一社、金子堰村二社	88.89	10666.40	120.00

根据上表, 测算出平均单价约为 178.66 万元/亩。

同时, 根据 2016-2018 年乐至县出让的商住用地成交确认书及登记表, 乐至县 2016 年商住用地平均成交单价 139.35 万元/亩, 2017 年商住用地平均成交单价 152.60 万元/亩, 2018 年商住用地平均成交单价 177.90 万元/亩。

本项目采用保守估算, 以平均价格并结合项目地区实际情况, 按 178 万元/亩计算本项目的收益。

②项目计算期

本项目计算期 7 年, 其中建设期 3 年, 土地出让期 4 年。

③项目收入估算

本项目收入总计 40,050.00 万元, 即拆迁区域整理后可用于出让的 225 亩土地出让所得。单价按 178 万/亩测算, 总计收入 40,050.00 万元。详见下表:

表 4：项目收入表

单位：

万元

序号	项目收入	合计	出让期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	项目收入	40,050.00	16,020.00	16,020.00	8,010.00	0.00
1.1	土地面积（亩）		90	90	45	
1.2	出让单价（万/亩）		178.00	178.00	178.00	
	出让比例		40%	40%	20%	

(2) 总成本

本项目总投资为 25,895.00 万元，拟申请债券额度为 20,000.00 万元，1 年发行完毕。发债年利率为 4.50%，债券期限为 7 年。在项目建设期（3 年），利息计入项目投资成本。

①经营成本

A.工资及福利：本项目预计新增定员编制人数为 8 人（主要为后期项目维护管理等），工资按 2,000 元/月估算，另外考虑 14%的福利费，每年 21.89 万元，出让期共计 87.56 万元。

B.其他费用：土地出让过程中管理费按每年 15 万元计提，出让期共计 60.00 万元。

综上，经营成本每年约 36.89 万元，总计 147.56 万元。

②折旧、摊销：本项目为棚户区改造项目，经营期不考虑固定资产折旧及无形资产摊销。

③财务费用：主要是出让期内产生的利息，共计 3,600.00 万元。

综上所述，本项目总成本费用为 3,747.56 万元。具体见下表：

表 5：总成本费用估算表

单位：万

元

序号	项目	合计	出让期（年）			
			2022	2023	2024	2025
1	原材料、燃料动力费					
2	工资及福利费	87.56	21.89	21.89	21.89	21.89
3	修理费					
4	其他费用	60.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.1	管理费用	60.00	15.00	15.00	15.00	15.00
4.2	其他销售费用					

5	经营成本(1+2+3+4)	147.56	36.89	36.89	36.89	36.89
6	折旧费					
7	摊销费					
8	利息支出	3,600.00	900.00	900.00	900.00	900.00
9	总成本费用(5+6+7+8)	3,747.56	936.89	936.89	936.89	936.89

(3) 相关税费

本项目所涉及的土地出让收入纳入政府性基金预算管理，不缴纳相关增值税、所得税。因此税金及附加为0元，所得税0元。

(二) 资金测算平衡表

表6：资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期			运营期				合计
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
经营活动净现金流量				15,983.11	15,983.11	7,973.11	-36.89	39,902.44
现金流入				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
营业收入				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
增值税销项税额								
现金流出				36.89	36.89	36.89	36.89	147.56
经营成本				36.89	36.89	36.89	36.89	147.56
税金及附加								
增值税进项税额								
增值税								
所得税								
投资活动净现金流量	-21,450.00	-1,450.00	-275.00					-23,175.00
现金流入								
回收固定资产余值								
现金流出	21,450.00	1,450.00	275.00					23,175.00
建设投资	21,450.00	1,450.00	275.00					23,175.00
流动资金								
筹资活动净现金流量	21,450.00	1,450.00	275.00	-900.00	-900.00	-900.00	-20,900.00	-425.00
现金流入	22,358.00	2,358.00	1,179.00					25,895.00
项目资本金	2,358.00	2,358.00	1,179.00					5,895.00
债券资金流入	20,000.00							20,000.00
现金流出	908.00	908.00	904.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	26,320.00

各种利息支出	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	6,300.00
偿还债务本金							20,000.00	20,000.00
发行费用	8.00	8.00	4.00					20.00
净现金流量	12,180.00	-7,820.00	-4,360.00	15,083.11	15,083.11	7,073.11	-20,936.89	16,302.44
累计盈余资金	12,180.00	4,360.00		15,083.11	30,166.22	37,239.33	16,302.44	16,302.44

七、项目收益及现金流分析预测结论

此次债券发行对应的项目为乐至县棚户区(城中村)改造四期项目，项目总投资 25,895.00 万元，项目需融资 20,000.00 万元。本项目的收入主要为土地出售收入。本项目预计实现营业收入合计 40,050.00 万元，出让期应付本息合计 23,600.00 万元。收益覆盖倍数为 1.70；可以实现项目收益与融资自求平衡。

八、风险分析

(一) 市场风险

市场风险主要是项目建成投入使用后对市场的适应情况。项目进入市场后根据市场竞争状况、旅游者需求的变化等都会对项目的市场前景造成影响。

对策：对项目预期无法达到，投资者在项目建设前就应该建立起风险控制机制，如风险监督机制和风险报告制度，根据不同的风险采取保险和风险分散等策略。

(二) 财务风险

政府发行的专项债，由于有政府作担保，往往被市场认为是金边债券，财务风险较低。

附表：

预测表1-项目收益覆盖债权还本付息资金情况表

预测表2-资金测算平衡表

预测表3-房屋出租收入及出售收入测算表

预测表4-成本测算表

预测表5-还本付息计划表

项目收益覆盖债还本付息资金情况

编制单位名称：乐至县住房和城乡建设局

2019年-2025年

单位：万元

单位：万元

拟建项目名称：乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合计
一、总收入(不含税)				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
其中：土地出让收入				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
二、总成本				936.89	936.89	936.89	936.89	3,747.56
其中：工资及福利费				21.89	21.89	21.89	21.89	3,660.00
管理费用				15.00	15.00	15.00	15.00	60.00
财务费用				900.00	900.00	900.00	900.00	3,600.00
三、净利润				15,083.11	15,083.11	7,073.11	-936.89	36,302.44

资金测算平衡表

编制单位名称：乐至县住房和城乡建设局
 拟建项目名称：乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债

2019年-2025年

预测表2

单位：万元

项目	建设期			运营期				合计
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
经营活动净现金流量				15,983.11	15,983.11	7,973.11	-36.89	39,902.44
现金流入				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
营业收入				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
增值税销项税额								
现金流出				36.89	36.89	36.89	36.89	147.56
经营成本				36.89	36.89	36.89	36.89	147.56
税金及附加								
增值税进项税额								
增值税								
所得税								
投资活动净现金流量	-21,450.00	-1,450.00	-275.00					-23,175.00
现金流入								
回收固定资产余值								
现金流出	21,450.00	1,450.00	275.00					23,175.00
建设投资	21,450.00	1,450.00	275.00					23,175.00
流动资金								-
筹资活动净现金流量	21,450.00	1,450.00	275.00	-900.00	-900.00	-900.00	-20,900.00	-425.00
现金流入	22,358.00	2,358.00	1,179.00					25,895.00
项目资本金	2,358.00	2,358.00	1,179.00					5,895.00
债券资金流入	20,000.00							20,000.00
现金流出	908.00	908.00	904.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	26,320.00
各种利息支出	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	6,300.00
偿还债务本金							20,000.00	20,000.00
发行费用	8.00	8.00	4.00					20.00
净现金流量	-	-	-	15,083.11	15,083.11	7,073.11	-20,936.89	16,302.44
累计盈余资金	-	-	-	15,083.11	30,166.22	37,239.33	16,302.44	16,302.44

土地出让收入测算表

编制单位名称：乐至县住房和城乡建设局

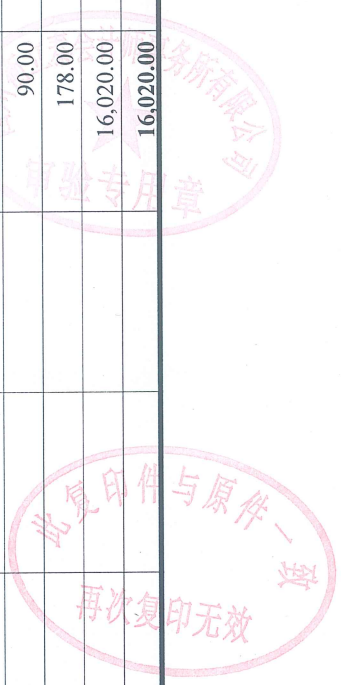
2019年-2025年

预测表3

单位：万元

拟建项目名称：乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债

项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合计
乐至县棚户区(城中村)改造四期项目				90.00	90.00	45.00		225.00
				178.00	178.00	178.00		
				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00
收入合计				16,020.00	16,020.00	8,010.00		40,050.00



经营成本测算表

编制单位名称：乐至县住房和城乡建设局

2019年-2025年

预测表4

单位：万元

拟建项目名称：乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债

项目		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合计
乐至县棚户区(城中村)改造四期项目	工资及福利费				21.89	21.89	21.89	21.89	87.56
	管理费用				15.00	15.00	15.00	15.00	60.00
	财务费用				900.00	900.00	900.00	900.00	3,600.00
成本合计					936.89	936.89	936.89	936.89	3,747.56

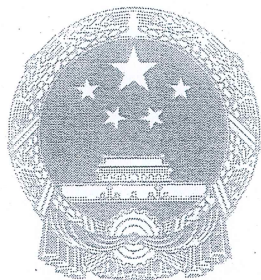
还本付息计划表

编制单位名称：乐至县住房和城乡规划建设局
 拟建项目名称：乐至县棚户区(城中村)改造四期项目收益与融资自求平衡专项债

预测表5
 单位：万元

2019年-2025年

1	项目	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	合计
2	年初债券本金累计		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
3	本年新增债券	20,000.00							20,000.00
4	本年应付利息	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	6,300.00
5	本年还本							20,000.00	20,000.00
6	本年应支付本息金额	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	26,300.00



营业执照

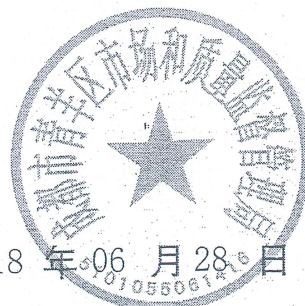
(副本)

统一社会信用代码 91510105797848788A

名称 四川衡立泰会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦1101-1113号
法定代表人 赵洪
注册资本 (人民币)贰佰万元
成立日期 2007年3月29日
营业期限 2007年3月29日至永久
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,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;法律、法规规定的其他业务。(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)

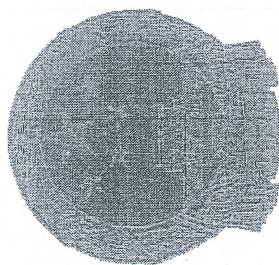


登记机关



2018年06月28日

证书序号: 0007996



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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 四川衡立泰会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵洪

经营场所: 成都市青羊区白丝街56号棉麻大厦1101-1113室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010029

批准执业文号: 川财会[2007]21号

批准执业日期: 2007年06月21日



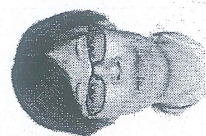
发证机关: 四川省财政厅

二〇〇七年九月十日

中华人民共和国财政部制



姓名 王雪玲
 Full name 王雪玲
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1966-06-30
 Date of birth 1966-06-30
 工作单位 四川衡立泰会计师事务所有限公司
 Working unit 四川衡立泰会计师事务所有限公司
 身份证号码 2302076806300002
 Identity card No. 2302076806300002



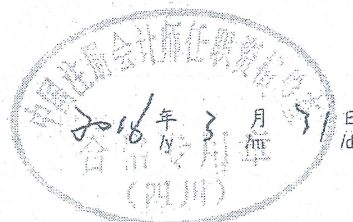
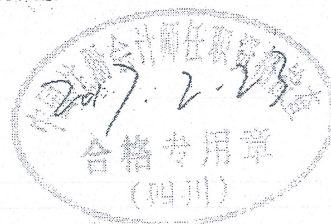
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

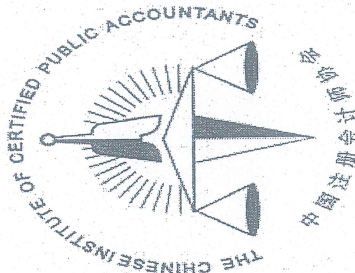
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 510100290002
 No. of Certificate

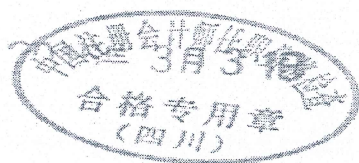
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 07 月 08 日
 Date of Issuance





姓名 王培培
Full name 王培培
性别 女
Sex 女
出生日期 1986-12-04
Date of birth 1986-12-04
工作单位 四川衡立泰会计师事务所有限公司
Working unit 四川衡立泰会计师事务所有限公司
身份证号 410181198612047245
Identity card No. 410181198612047245



证书编号: 510100293130
No. of Certificate 510100293130
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 四川省注册会计师协会
发证日期: 2013 年 12 月 05 日
Date of Issuance 2013 年 12 月 05 日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

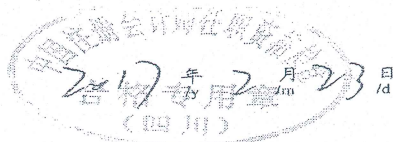
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 4 月 8 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 4 月 8 日

12

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.



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.

年 月 日
/y /m /d

7