

防伪编号: 0282018120075623281  
报告文号: 川正则专审字【2018】472号  
委托单位: 米易县住房和城乡建设局  
被审单位名称: 米易县住房和城乡建设局  
营业执照号码: 0  
事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司  
报告日期: 2018-12-16  
报备时间: 2018-12-29 11:10  
被审单位所在地: 攀枝花  
签名注册会计师: 胡圣尧  
赵碧华



防伪二维码

## 米易县住房和城乡建设局

# 米易县2019年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评价报告

事务所名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司  
事务所电话: 028-85542556  
传 真: 028-85595636  
通 讯 地 址: 成都市武侯祠大街266号  
电 子 邮 件: sczhengze@163.com  
事务所网址: <http://sczhengze.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>

米易县 2019 年棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券

# 财务评价报告

川正则专审字（2018）472 号

四川正则会计师事务所有限责任公司

二〇一八年十二月

米易县 2019 年棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券

## 财务评价报告

川正则专审字（2018）472 号

米易县住房和城乡建设局：

我们接受贵局的委托，对米易县2019年棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审计依据是《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》。发行人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。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评价报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金净收入、出售车位净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。

总体评审结果如下：

### 一、财务评价假设

#### （一）一般假设

1、发行人遵照《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号文）、四川省财政厅川财金〔2018〕93号《关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

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、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。

## （二）特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来土地出让价格在正常范围内变动，本项目估算的土地出让收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、未来其他各项收入标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收入在未来实现时与实际情况基本相符；

4、发行人拟定的土地出让计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

5、发行人拟定的其他各项收入以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

## 二、应付本息情况

米易县2019年棚户区改造项目专项债券项目计划总融资45,350.00万元，全部以专项债券融资。

本项目债券拟融资金额45,350.00万元，计划分三期申请发行，其

中：2019年初计划发行35,420.00万元、2020年计划发行6,620.00万元、2021年计划发行3,310.00万元。债券发行期限均为5年，债券利率4.2%，每年计息一次，到期还本。

还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目       | 合 计       | 第 1 年     | 第 2 年     | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年    | 第 7 年    |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 年初债券余额    |           | -         | 35,420.00 | 42,040.00 | 45,350.00 | 45,350.00 | 9,930.00 | 3,310.00 |
| 本年债券发行额   | 45,350.00 | 35,420.00 | 6,620.00  | 3,310.00  |           |           |          |          |
| 本年债券本金偿还额 | 45,350.00 |           |           |           |           | 35,420.00 | 6,620.00 | 3,310.00 |
| 期末债权余额    |           | 35,420.00 | 42,040.00 | 45,350.00 | 45,350.00 | 9,930.00  | 3,310.00 | -        |
| 本年应付利息    | 9,523.50  | 1,487.64  | 1,765.68  | 1,904.70  | 1,904.70  | 1,904.70  | 417.06   | 139.02   |
| 本年度本息偿还总额 | 54,873.50 | 1,487.64  | 1,765.68  | 1,904.70  | 1,904.70  | 37,324.70 | 7,037.06 | 3,449.02 |

本期债券还本付息总额为54,873.50万元。

### 三、项目产生的各项净收益

根据对本项目收益预测的审核，2022年至2025年各项目收入在考虑运营成本及增值税等各项税费的情况下，本项目按后附“项目预期收益、成本及融资平衡说明”中各项收益预测数据计算，可用于资金平衡的本项目相关收益总额（息前净现金流）为69,471.30万元。

### 四、预期各项净收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净收益、车位销售净收入以及安置房补差净收益，土地未挂牌交易前需支付的资金利息及发行费由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资金及融资资金。通过对各项收入的估算，在考虑相关营运成本费用及税费（土地提留基金）的情况下，预测2022年至2025年各项收入项目净收益偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为69,471.30万元，收益覆盖倍数为1.27倍，利息保障倍数为7.29倍，投资收益倍数为0.69倍。

项目收益能覆盖债券本金及利息并具备一定的盈利能力。

### 五、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对2022年至2025年的收益及现金流

进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当营业收入总额比预测下降5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为65,997.74万元，收益覆盖倍数下降为1.20倍，利息保障倍数下降为6.93倍，投资收益倍数下降为0.66倍。

当营业收入总额比预测下降10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为62,524.17万元，本息覆盖倍数下降为1.14倍，利息保障倍数下降为6.57倍，投资收益倍数下降为0.62倍。

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

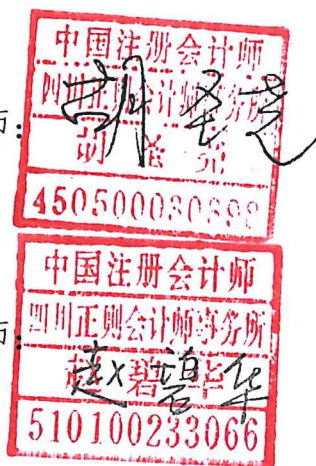
附件：项目预期收益、成本及融资平衡说明

四川正则会计师事务所有限责任公司



中国·四川

中国注册会计师：



中国注册会计师

二〇一八年十二月十六日

## 项目预期收益、成本及融资平衡说明

### 一、项目基本情况

#### (一) 市县及行业专项规划概况

##### 1、项目所在地区的国民经济和社会发展规划

米易县位于青藏高原东南缘、四川省西南角，是攀枝花市的北大门，幅员面积2152.695平方千米，境内东西最大跨距52.5千米，南北最大纵距73.2千米，成昆电气化铁路、214省道及西攀高速纵贯南北，县内公路网络四通八达，全县辖12个乡（镇），县政府所在地攀莲镇南距攀枝花市78公里、北距西昌市157公里。在这片资源独特、富饶美丽、欣旺发达的土地上，生活着彝族、藏族、羌族、苗族、回族、蒙古族、土家族、傈僳族、满族、纳西族、布依族、白族、壮族、傣族等25个民族的21万米易人民。

工业经济发展壮大，钒钛磁铁矿、钒钛新材料等优势产业不断壮大，清洁能源、循环经济等新兴产业起步发展，工业园区承载能力不断增强。农业经济亮点纷呈，国家现代农业示范区建设稳步推进，“阳光米易”特色农产品品牌成功培育，农业产业化经营带动农户面达80%以上，连续五年被评为全省“三农”工作先进县。现代服务业发展水平进一步提高，“春赏花、夏避暑、秋品果、冬暖阳”特色康养旅游品牌不断彰显，现代金融、商贸物流、电子商务等现代服务业形成新的经济增长点。

“十二五”末城镇化率达到39.7%，较“十一五”末提高9.2个百分点。城乡居民可支配收入比由2010年的2.37调整为2015年的2.07，收入差距进一步缩小。

#### “十三五”时期经济社会主要发展指标

| 序号   | 指标名称            | 2015 年实际（预计） | 2020 年目标 | 年均增速或累计数 | 指标属性 |
|------|-----------------|--------------|----------|----------|------|
| 经济发展 |                 |              |          |          |      |
| 1    | 地区生产总值（GDP）（亿元） | 131          | 262      | 10 以上    | 预期性  |

|      |                  |             |       |           |           |     |
|------|------------------|-------------|-------|-----------|-----------|-----|
| 2    | 人均地区生产总值（万元）     |             | 5.8   | 10        | ——        | 预期性 |
| 3    | 全社会固定资产投资总量（亿元）  |             | [475] | ——        | [950]     | 预期性 |
| 4    | 社会消费品零售总额（亿元）    |             | 30    | 50        | 10 以上     | 预期性 |
| 5    | 一般公共预算收入（亿元）     |             | 8.2   | 10.5      | 5         | 预期性 |
| 6    | 服务业增加值比重%        |             | 24.9  | 30.5      | ——        | 预期性 |
| 7    | 城 镇 化 率          | 常住人口城镇化率（%） | 39.7  | 50        | ——        | 预期性 |
|      |                  | 户籍人口城镇化率（%） | 31.8  | 完成市下达目标任务 | 完成市下达目标任务 |     |
| 8    | 城镇常住居民人均可支配收入（元） |             | 27224 | 45000     | 10 以上     | 预期性 |
| 9    | 农村常住居民人均可支配收入（元） |             | 13182 | 26500     | 10 以上     | 预期性 |
| 10   | 城镇新增就业人数（人）      |             | 1955  | ——        | [8500]    | 预期性 |
| 11   | 农村贫困人口脱贫（人）      |             | 2345  | ——        | 全部脱贫      | 约束性 |
| 12   | 每千名老年人口养老床位数（张）  |             | 20    | 40        | ——        | 约束性 |
| 13   | 每千人口执业（助理）医师数（人） |             | 2     | 3         | ——        | 约束性 |
| 14   | 人均预期寿命           |             | 76    | 78        | ——        | 预期性 |
| 15   | 城镇棚户区住房改造（套）     |             | 1734  | ——        | [3128]    | 约束性 |
| 16   | 基本养老保险参保率%       |             | ——    | ——        | 完成市下达目标任务 | 预期性 |
| 资源环境 |                  |             |       |           |           |     |
| 17   | 耕地保有量（公顷）        |             | ——    | 16173     | ——        | 约束性 |
| 18   | 新增建设用地规模（公顷）     |             | ——    | ——        | 完成市下达目标任务 | 约束性 |

## 2、行业专项规划概况

棚户区改造是共赢的民生工程。

李克强总理在今年6月18日面向英国智库演讲时说，中国还有1亿人在城市的棚户区里生活，各位可能不少人去过中国，但是我敢说你们中很少人去过中国的棚户区。我多次去过那里，不遮雨、不挡风、不抗冻，甚至人们到了寒冬时候要穿上棉衣、戴上棉帽，加上几层棉被才能入睡。李克强表示，解决这些人的生存和发展问题，是我们的当务之急。在当前经济发展的状况下，棚改不仅仅是民生工程，还充当了拉动经济发展的新手段。在目前工业产能过剩比较严重的情况下，经济要保持平稳发展，必须要有新的投资领域，既不会带来产能过剩，又能消化部分过剩产能，还能满足老百姓的需求。棚改就是很好的投资领域。

棚改加速成为中国经济的新亮点，将在很大程度上对冲楼市下滑对经济带来的负面影响。

国家信息中心的一份报告指出，加大对棚户区的改造力度，将使棚户区改造投资对房地产投资的拉动增加2.29个百分点，对固定资产

投资的拉动增加0.43个百分点，对GDP的拉动增加0.21个百分点。

### · 资源型城市棚户区形成的特殊性 ·

棚户区是一些城市在建设中的特定历史产物，资源型城市棚户区则有着自己独特的形成过程。自己搭建了简易的房屋作为居所，由于工资低，身份不能转换，无法享受住房等方面的优惠和补助，不得不长期在自盖的简易房里居住，成为棚户区居民。概而言之，在资源型城市中，棚户区就是贫困群众的聚居区。

### 棚户区改造是资源型城市转型中的社会稳定器

棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

#### A、棚户区改造具有的社会效益

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴及廉租房的形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是

城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

## B、棚户区改造具有的精神效益

首先，增强了群众对政府的信任。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

其次，加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。棚户区改造以前，这里的居民许多有自卑、自弃以及逆反心理。棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。据报道，在搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难，改善其居住环境和居住质量，通过改造还将加快米易县城市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，棚户区改造工作取得突破性进展。目前，米易县正在大力推进棚户区的改造工作，相信在不远的将来，棚户区将永远成为过去。

## （二）项目实施单位

项目实施机构：米易县住房和城乡建设局

项目业主：米易县攀莲镇人民政府、米易县草场乡人民政府

### （三）项目概况

#### 1、项目名称

项目名称：米易县2019年棚户区改造项目。

2、项目所属领域：棚户区改造，具有公益性。

#### 3、项目内容和规模

##### （1）米易县草场乡克朗城中村棚户区改造项目

本项目主要为实物安置建设和配套基础设施建设，新建实物安置房300户、约14000m<sup>2</sup>，配套基础设施建设包括原有房屋及构筑物拆除、场平施工、设置挡土墙、室外环境绿化、市政给排水管道安装、供电等内容。其中场平土（石）方开挖约4.33万m<sup>3</sup>，场平土（石）方回填约6700m<sup>3</sup>；设置挡土墙约2000m<sup>3</sup>，新建道路约3600m<sup>2</sup>；景观及绿化约7000m<sup>3</sup>，市政给排水管道3000m。

修建安置房占地面积约20702.90m<sup>2</sup>。

项目于2016年12月开工建设，改项目总投资8652.87万元，已完成投资6797.6万元，现需资金1855.27万元，其中申请专项债券资金1400万元。

##### （2）米易县酿造厂片区棚户区改造工程（G3—02地块）

本项目新建住宅952套，总建筑面积91450平方米，其中：地上建筑面积77462平方米（住宅建筑面积76210平方米、物管及活动用房面积817平方米、其他用房建筑面积399平方米），地下建筑面积14024平方米。主要建设内容包括房屋主体工程、场平工程、道路、交配电、给排水、消防设施、和环境绿化等。

该项目与2016年1月开工建设，项目总投资26000万元，完成投资12517万元，现需资金13483万元，其中申请专项债7200万元。

修建安置房占地面积15977.5平方米。

(3)米易县南部新区A4-02号地块棚户区改造工程

项目主要建设内容包括：住宅用房主体工程、机动车位、物管用房、地下室等辅助工程、道路、给排水等公用工程，及污水处理设备、垃圾池、垃圾箱、景观绿化等环保工程。项目建设规模为：建设4栋点式住宅和1栋点式商业楼，建筑体型设计成条状；住宅层数为26层，建筑高度81米；商业楼为2层，建筑高度11.4米。

拟新建安置房5栋，共604套，总建筑面积59043.35平方米，建筑基地面积2925.79平方米，绿地面积4918.22平方米；机动车位312个（其中地上停车位50个，地下停车位262个）。项目总投资约15000万元，项目于2016年6月开工建设，已完成投资6948万元，现需资金8052万元，其中申请专项债券资金7000万元。

修建安置房占地1.3898公顷。

(4)米易县2019年城市棚户区改造项目(一期)

建设地点为撒莲集镇，该项目总投资11000万元，其中2019年申请专项债券4070万元，征收改造面积15000平方米，其中住宅132套，13200平方米。

(5)米易县2019年城中村棚户区改造项目(一期)

建设地点为攀莲镇贤家新区，总投资25000万元，其中2019年申请专项债券资金8750万元，拆迁房屋面积61000平方米，拆除户数500户，新建安置住房48000平方米。

(6)米易县2019年城中村棚户区改造项目(二期)

建设地点为米易县南部新区，征收房屋面积45000平方米，拆迁户数400户，新建安置住房476套，45700平方米，项目总投资20000万元，其中2019年申请专项债券资金7000万元。

4、安置方式：产权调换。

5、提供的公共产品和服务内容

米易县2019年城市棚户区改造项目（一期），项目范围用地32亩，可出让22亩；米易县2019年城中村棚户区改造项目（一期），项目范围用地140亩，可出让土地105亩；米易县2019年城中村棚户区改造项目（二期），项目范围用地40亩，可出让土地26亩。本项目棚改范围可出让用地为153亩。需要补差价1032户，每户平均补差价7.5万元。地下车库按1032个。

## 6、工程方案

本项目主要建设内容包括土地征用、拆迁和基础设施建设以及安置房建设。基础设施建设内容为安置房、道路、给水、排水、电力、通信、场地平整等工作。

米易县2019年棚户区改造项目由米易县住房和城乡建设局具体实施，具体情况如下：



### (1) 拆迁方案

A. 拆迁基本原则：坚持依法征收和公开、公平、公正的原则；坚持推进城市发展建设与保护被征收房屋居民切身利益相统一的原则；坚持征收政策相互衔接，保持政策统一性的原则；坚持保护弱势群体、居者有其屋的原则。

B. 拆迁补偿依据：《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第590号）、《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》等。

### (2) 安置方案

房屋安置方案包括工程方案、环境保护与水土保持、节能与消防及劳动安全卫生，其中最终要的环节为工程方案，具体包括总平面设计、建筑设计、结构设计、给排水设计、电气设计、照明设计、火灾报警及消防联动系统、有线电视、有限网络、有限通信、可视对讲系统、防雷和接地、室外线路敷设、暖通设计、燃气设计、管道计算以及管道布置等。

## 二、项目经济社会效益分析

### 1、社会效益分析

本项目是为改善米易县广大人民群众的人居环境，加快新型城镇化进程，提升米易县城市整体形象而实施的民生工程项目。这类直接服务于民生的项目，是不产生直接经济效益的，但在经济社会发展中将充分显示其自身的特殊价值，对当地的经济社会发展具有非常重要的影响，其产生的社会效益、环保效益、生态效益和间接经济效益将是非常广泛而显著的，主要体现在以下几个方面：

1.1 本项目实施有利于提升米易县城市整体形象和品位，在促进米易县经济社会发展方面将产生积极作用，从而取得极大的社会效益。

通过本项目实施，对棚户区实施综合整治和改造，改变当地脏、乱、差落后状况，将使这些片区和米易县的城市整体形象和品位得到极大的提升，人居环境和投资环境变得更好，为米易县经济社会发展创造良好的环境条件，不但能使当地人民群众生活质量得以提高和吸引更多的企业家和投资者到米易县投资兴业，而且会吸引大量游客到此观光旅游，必然会促进米易县经济社会的快速发展，形成新的经济发展增长点，促进米易县经济社会发展，从而取得极大的社会效益。

1.2. 本项目实施在扩大内需，拉动消费方面将产生重要的作用，从而产生积极的社会经济效益。

消费是经济增长的重要“引擎”，是我国发展的巨大潜力所在。在稳增长的动力中，消费需求规模最大、和民生关系最直接。棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，能够充分发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。不仅可直接拉动房地产、市政建设、建筑材料和银行信贷等领域的扩张，还会延伸出对家具、电器、房屋装饰、床上用品、日用消费品等行业的一系列产品的大量需求，对扩内需、调结构、转方式具有重要作用。政府投资棚户区改造，可以发挥房地产业链条长的作用，促进相关产业发展。群众有了新居，解除居住的后顾之忧后，消费信心和能力也会随之增强，从而将会增加其他商品的即期消费。从长远来看，由于本项目实施对

棚户区实施综合整治，片区的人居环境将变得更好，有利于各片区根据各自的资源优势，发展商业服务、旅游等第三产业，从而吸引更多全国各地的群众到米易县购物休闲和旅游，产生积极的消费效应。因此，本项目实施在扩大内需，拉动消费方面将产生重要的作用，从而产生积极的社会经济效益。

1.3. 本项目实施在扩大就业，促进人的全面发展方面将产生积极作用，从而产生长远的社会效益。

就业是民生之本，不仅是每一位劳动者生存的经济基础和基本保障，也是其融入社会、共享社会经济发展成果的基本条件。促进就业，关系到劳动者及其家庭的切身利益，是社会和谐发展、长治久安的重要基础。党和国家实施积极的就业政策，就是要创造更多就业岗位，努力让劳动者实现体面劳动、全面发展。米易县劳动力资源丰富，新成长劳动力就业、农村劳动力转移就业、经济结构调整出现的失业人员再就业等问题相互叠加，使劳动力供求紧张的格局将长期存在。本项目施工阶段，可为社会提供大量临时就业岗位；项目实施完成后，随着本项目商业、服务、旅游等第三产业的发展，将创造数以万计的就业岗位，有利于米易县需要就业的人员就地就业，实现体面劳动，通过劳动力与生产及服务相结合，产生社会所需要的物质财富和精神财富，从而取得报酬，获得生活来源，有利于其实现自身的社会价值，改变其精神面貌，提高人生境界，促进人的全面发展，使社会劳动力能够不断再创造，从而产生长远的社会效益。

1.4. 本项目的实施在改善群众的人居环境和增强社会凝聚力方面有积极作用，从而产生巨大的社会效益。

本项目实施，可使棚户区住房困难的群众搬进具有现代化水平的居住小区居住，享受完善的公共设施及城市基础设施的服务，从而改变和改善他们的生存条件、生活环境和生活方式，提高他们的生活水平和生活质量，提升他们的幸福指数。特别是坚持以人为本的货币化安置，有利于减少过渡安置时间，提高安置效率，使棚户区群众早日“出棚进楼”；有利于他们根据自己的意愿自主选择满意住房，更好

保证其就业、就医、上学等多样化需求。棚户区实施改造既解决了广大人民群众的住房、生活和就业问题，也更进一步密切了党群关系、干群关系，加深了群众对党和政府的信任，提高了党和政府在群众中的威信，有利于增强社会凝聚力，调动广大人民群众的社会建设积极性、主动性和创造性，以更加愉悦的心情、更为良好的精神面貌投入到生产、工作、学习中，从而推动米易县经济社会发展，产生巨大的社会经济效益。

1.5 本项目房屋征用及拆迁，可有效改善当地居民生活水平，有效缓解城市低收入家庭住房问题。

社会经济影响分析表

| 序号 | 社会因素                      | 影响的范围及程度                                                             | 可能出现的不利后果 | 措施建议 |
|----|---------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|------|
| 1  | 对当地居民分配和收入的影响             | 对促进区域经济发展具有深远影响，不存在扩大贫富差距的问题。                                        | 无         |      |
| 2  | 对当地居民就业的影响                | 将带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会。                               | 无         |      |
| 3  | 对不同利益群体的影响                | 项目经营方获取较好利润；项目使用人群获得高质量服务，投资皆宜；项目改善了环境质量，当地居民欢迎；项目促进区域经济发展，政府部门受益。   | 无         |      |
| 4  | 对妇女、老人和儿童等弱势群体的影响         | 项目实施可带动医疗、教育、文化以及娱乐设施的建设，对妇女、老人和儿童均带来积极的影响。                          | 无         |      |
| 5  | 对所在地区文化、教育、卫生和其他社会发展目标的影响 | 可以带动当地文化、教育、医疗卫生和其他相关社会公共福利设施的快速发展，有利于在一定程度上提高当地人民的文化水平，改善当地的医疗卫生条件。 | 无         |      |
| 6  | 对当地基础设施和社会服务容量的影响         | 项目将促进周边道路、供水、排水、供电、供暖、燃气、通讯管网等基础设施的完善。                               | 无         |      |

综上所述，本项目具有显著的社会效益。

## 2、经济效益分析

项目建设将带动农民进城务工和周边建筑业市场的发展；在项目建成后，在道路清洁养护、公建配套设施管护等项目中将提供就业岗位同时项目开发可获得土地出让收益和间接税收等收益。

## 3、项目与所在地的互适性分析

根据项目的实际情况，在项目的建设过程中主要涉及两类人群的利

益，即拆迁居民、项目周边居民。项目建成后，会对这两类人带来一定的利益，他们均对项目持支持的态度。

对拆迁居民来说，本项目可提高生活质量，改善生活环境，当地居民拆迁改造的意愿比较强烈，迫切希望改善生活居住条件。

对于周边居民来说，本项目的实施将大力推动米易县建设，促进米易县产业建设及区域经济建设，不仅能改善这一地区的基础设施状况，提高他们现有的生活环境，还可以方便他们的生活，提高他们的生活质量。

#### 4、社会评价结论

项目建设能有效解决当地居民住房问题，改善居民生活条件，改善其生活环境，对于促进地方经济发展和社会进步有着积极意义，社会效益突出。。

审验专用章

### 三、财务评价假设

#### (一)一般假设

1、发行人遵照《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号文）、四川省财政厅川财金〔2018〕93号《关于报送2019年地方政府新增债券项目库的通知》规定进行本项目申报，无重大不合规事项。

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、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。

#### (二)特殊假设

1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人

编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

2、未来土地出让价格在正常范围内变动，本项目估算的土地出让收入相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

3、未来其他各项收入标准在正常范围内变动，本项目估算的各项收入在未来实现时与实际情况基本相符；

4、发行人拟定的土地出让计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

5、发行人拟定的其他各项收入以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行。

#### 四、项目投资估算及债券发行计划

发行人对本募投项目建设成本预测以财政部、国土资源部发布的政策法规、攀枝花市人民政府发布的各项地方性政策及《四川省建设工程工程量清单计价定额》的标准，并参照类似工程投资估算指标体系作为依据进行编制。

1、本项目投资估算额105,652.88万元，包含工程建设费用以及建设期利息等。如下表：

| 序号  | 投资总额构成   | 金额（万元）     | 说明                                              |
|-----|----------|------------|-------------------------------------------------|
| 一   | 建设投资     | 100,449.51 |                                                 |
| 1   | 工程费用     | 85,382.08  |                                                 |
| 2   | 工程建设其他费用 | 7,031.47   |                                                 |
| 3   | 预备费      | 8,035.96   |                                                 |
| 二   | 债券发行费用   | 45.35      | 按发行额度的0.1%                                      |
| 三   | 静态投资总额   | 100,494.86 |                                                 |
| 加：  | 建设期利息    | 5,158.02   | 建设期3年的利息，按4.2%利率估算                              |
| 四   | 动态投资总额   | 105,652.88 |                                                 |
| 其中： | 项目资本金    | 60,302.88  | 业主筹集                                            |
|     | 发行债券     | 45,350.00  | 5年期，2019年发行35420万元、2020年发行6620万元、2021年发行3310万元。 |

2、本项目总投资105,652.88万元，业主自筹60,302.88万元（其中已筹资投入26,262.60），剩余部分通过发行地方政府专项债券予以筹集，计划分三期申请发行；其中：2019年初计划发行35,420.00万元、2020年计划发行6,620.00万元、2021年计划发行3,310.00万元。债券发行期限均为5年，债券利率4.2%，每年计息一次，到期还本。

债券发行成本参照四川省财政厅关于印发《2018年四川省政府债券公开招标发行兑付办法》的通知川财库〔2018〕120号，四川省财政厅发行2019年四川省政府债券，向承销团员支付发行费，5年期为发行面值的1%。所以本项目的发行成本为45.35万元。

## 五、本项目收益预测

本募投项目预期收益预测以米易县2019年棚户区改造项目为依据，结合项目的建设期、近几年项目周边土地出让收入情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### （一）本项目收入预测情况：

#### 1、米易县2019年城市棚户区改造项目（三期）：

建设地点为莲集镇，项目范围用地32亩，可出让土地22亩，出让价格根据米易县国土资源局2018年出让相邻地块的出让价格估算，按520万/亩测算（现行土地市场价）。

### 相邻地块成交价格

#### 米易县国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

发布时间：2018年6月23日 18:02 行政区：四川省 > 攀枝花市 > 米易县

#### 米易县国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

米国土资〔2018〕55号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于 2018年05月29日 至 2018年06月22日 拍卖出让 1 宗国有土地使用权。现将有关事项公示如下：

#### 一、地块基本情况：

|          |                                                                               |      |             |         |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|---------|------------|
| 地块编号     | 米易县南部新城C1-01号地块                                                               | 地块位置 | 米易县莲集镇      | 土地用途    | 其他普通商品住房用地 |
| 土地面积(公顷) | 5.912778                                                                      | 出让年限 | 商业40年；住宅70年 | 成交价(万元) | 49400      |
| 受让单位     | 四川恒邦双林置业有限公司                                                                  |      |             |         |            |
| 土地使用条件   | 详见出让文件。                                                                       |      |             |         |            |
| 备注       | 1、竞得人必须仔细阅读并认可《拍卖文件》中所有内容。竞得人必须在土地成交后10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。2、其它相关要求详见出让文件。 |      |             |         |            |

一、公示期：2018年06月23日 至 2018年06月28日

## 2、米易县2019年城中村棚户区改造项目(一期):

建设地点为攀莲镇贤家新区,米易县2019年城中村棚户区改造项目(一起),项目范围用地140亩,可出让土地105亩,出让价格根据米易县国土资源局2018年出让相邻地块的出让价格估算,按300万/亩测算(现行土地市场价格)。

### 米易县国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

发布时间:2018年10月17日 12:07 行政区:四川省 > 攀枝花市 > 米易县

### 米易县国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

#### 米易县老城区危旧房棚户区改造-城中街

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。我局于2018年09月21日至2018年10月17日拍卖出让5宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

#### 一、地块基本情况:

|          |                                                                               |      |             |         |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|---------|------------|
| 地块编号     | 米易县城南沿214省道以西片区危旧棚户区改造项目                                                      | 地块位置 | 米易县攀莲镇      | 土地用途    | 其他普通商品住房用地 |
| 土地面积(公顷) | 3.1522                                                                        | 出让年限 | 商业40年;住宅70年 | 成交价(万元) | 15800      |
| 受让单位     | 米易城乡融合发展投资开发有限公司                                                              |      |             |         |            |
| 土地使用条件:  | 详见出让文件。                                                                       |      |             |         |            |
| 备注:      | 1、竞得人必须仔细阅读并认可《拍卖文件》中所有内容。竞得人必须在土地成交后10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。2、其它相关要求详见出让文件。 |      |             |         |            |

## 3、米易县2019年城中村棚户区改造项目(二期)

建设地点为米易县南部新区,项目范围用地40亩,可出让土地26亩,出让价格根据米易县国土资源局2018年出让相邻地块的出让价格估算,按520万/亩测算。

### 相邻地块成交价格

### 米易县国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

发布时间:2018年6月23日 18:02 行政区:四川省 > 攀枝花市 > 米易县

### 米易县国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

#### 米国土资〔2018〕55号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规,遵循公开、公正、公平的原则。我局于2018年05月29日至2018年06月22日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下:

#### 一、地块基本情况:

|          |                                                                               |      |             |         |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|---------|------------|
| 地块编号     | 米易县南部新城C1-01号地块                                                               | 地块位置 | 米易县攀莲镇      | 土地用途    | 其他普通商品住房用地 |
| 土地面积(公顷) | 5.912778                                                                      | 出让年限 | 商业40年;住宅70年 | 成交价(万元) | 49400      |
| 受让单位     | 四川恒邦双林置业有限公司                                                                  |      |             |         |            |
| 土地使用条件:  | 详见出让文件。                                                                       |      |             |         |            |
| 备注:      | 1、竞得人必须仔细阅读并认可《拍卖文件》中所有内容。竞得人必须在土地成交后10个工作日内签订《国有建设用地使用权出让合同》。2、其它相关要求详见出让文件。 |      |             |         |            |

一、公示期:2018年06月23日至2018年06月28日

## 4、安置房补差1032户,平均每户7.5万元。

5、可销售车位1032个，销售价格根据目前市场销售行情按10万/个测算。其中2022年-2024年之间均衡出售。

详见后附的“营业收入估算表”。

## （二）成本费用的预测

### 1、土地出让预留基金

根据财建（2004）174号文件、国办法（2006）100号文件、国发（2007）24号文件、川府发（2011）35号文件、川委发（2011）1号文件的规定，对于土地出让收入中应按一定标准提取征地农民社会保障金、农田水利建设资金、教育基金、耕地保护基金等，为简化计算，本棚改项目土地出让计提所有基金总额按照土地出让收入的7%比例计提为3,952.20万元。

2、车位销售费用：项目设计的车位均在本小区内销售，在广告宣传方面不需要太大投入，故本次按车位销售收入的0.5%计算。

3、管理费用：主要为销售车位发生的管理费用，暂按收入的0.5%计算。

### 4、财务费用

项目总资金需求为45,350.00万元，2019年初计划发行35,420.00万元、2020年计划发行6,620.00万元、2021年计划发行3,310.00万元，期限为10年期专项债券，债券利率参照同期债券利息取4.2%，其中：利息按年支付，从2019年开始付息，债券到期本金一次性偿还。

### 5、 税费

本项目依法缴纳增值税和相应的附加税费，销售车位和安置房补差收入增值税税率按简易计税5%计算，城市建设维护税按照增值税的5%，教育附加税按照增值税的3%，地方教育附加税按照增值税的2%计算。由于业主为米易县住房和城乡建设局，故本项目暂未考虑所得税。

详见后附的“营运成本费用估算表”。

### （三）本项目损益状况及息前净现金流测算

详见后附的“项目损益状况及息前净现金流测算表”。

### 六、本项目融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净收益、车位销售净收入以及安置房补差净收益，土地未挂牌交易前需支付的资金利息及发行费由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资金及融资资金。通过对各项收入的估算，在考虑相关营运成本费用及税费（土地提留基金）的情况下，预测2022年至2025年各项收入项目净收益偿还融资本金和利息以及项目净收益情况为：可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为69,471.30万元，收益覆盖倍数为1.27倍，利息保障倍数为7.29倍，投资收益倍数为0.69倍。

项目收益能覆盖债券本金及利息并具备一定的盈利能力。

### 七、本项目财务风险分析

#### 1、本项目债券发行及还本付息计划

本项目债券拟融资金额45,350.00万元，计划分三期申请发行，其中：2019年初计划发行35,420.00万元、2020年计划发行6,620.00万元、2021年计划发行3,310.00万元。债券发行期限均为5年，债券利率4.2%，每年计息一次，到期还本。

还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目       | 合 计       | 第 1 年     | 第 2 年     | 第 3 年     | 第 4 年     | 第 5 年     | 第 6 年    | 第 7 年    |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 年初债券余额    |           | -         | 35,420.00 | 42,040.00 | 45,350.00 | 45,350.00 | 9,930.00 | 3,310.00 |
| 本年债券发行额   | 45,350.00 | 35,420.00 | 6,620.00  | 3,310.00  |           |           |          |          |
| 本年债券本金偿还额 | 45,350.00 |           |           |           |           | 35,420.00 | 6,620.00 | 3,310.00 |
| 期末债权余额    |           | 35,420.00 | 42,040.00 | 45,350.00 | 45,350.00 | 9,930.00  | 3,310.00 | -        |
| 本年应付利息    | 9,523.50  | 1,487.64  | 1,765.68  | 1,904.70  | 1,904.70  | 1,904.70  | 417.06   | 139.02   |
| 本年度本息偿还总额 | 54,873.50 | 1,487.64  | 1,765.68  | 1,904.70  | 1,904.70  | 37,324.70 | 7,037.06 | 3,449.02 |

本期债券还本付息总额为54,873.50万元。

分析假设：假设发行在年初，还本付息在年末。

## 2、本项目资金平衡状况

详见后附“资金平衡测算表”。

## 3、本项目财务敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对2022年至2025年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，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，下面对收入向下波动进行敏感性分析。

经测算，当营业收入总额比预测下降5%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为65,997.74万元，收益覆盖倍数下降为1.20倍，利息保障倍数下降为6.93倍，投资收益倍数下降为0.66倍。

当营业收入总额比预测下降10%时，可用于资金平衡的项目净收益（息前净现金流）为62,524.17万元，本息覆盖倍数下降为1.14倍，利息保障倍数下降为6.57倍，投资收益倍数下降为0.62倍。

由上分析可见，本项目具有一定的抗风险能力。

后附：

营业收入估算表

营运成本费用估算表

项目损益状况及息前净现金流测算表

资金平衡测算表

### 营业收入估算表

项目名称：攀枝花市米易县2019年棚户区改造项目

单位：万元

| 序号   | 项目名称            | 合计               | 第1年      | 第2年 | 第3年      | 第4年              | 第5年             | 第6年             | 第7年      |
|------|-----------------|------------------|----------|-----|----------|------------------|-----------------|-----------------|----------|
| 1    | 棚改一期            | 42,940.00        |          |     | -        | 42,940.00        |                 |                 |          |
| 1.1. | 撒莲集镇            |                  |          |     | -        | 11,440.00        |                 |                 |          |
|      | 项目范围用地（亩）       |                  |          |     | -        | 32.00            |                 |                 |          |
|      | 可出让用地（亩）        |                  |          |     |          | 22.00            |                 |                 |          |
|      | 出让价格（万元/亩）      |                  |          |     |          | 520.00           |                 |                 |          |
| 1.2. | 攀莲镇贤家新区         |                  |          |     |          | 31,500.00        |                 |                 |          |
|      | 项目范围用地（亩）       |                  |          |     |          | 140.00           |                 |                 |          |
|      | 可出让用地（亩）        |                  |          |     |          | 105.00           |                 |                 |          |
|      | 出让价格（万元/亩）      |                  |          |     |          | 300.00           |                 |                 |          |
| 2    | 棚改二期            | 13,520.00        |          |     |          | 13,520.00        |                 |                 |          |
|      | 米易县南部新区         |                  |          |     |          | 13,520.00        |                 |                 |          |
|      | 项目范围用地（亩）       |                  |          |     |          | 40.00            |                 |                 |          |
|      | 可出让用地（亩）        |                  |          |     |          | 26.00            |                 |                 |          |
|      | 出让价格（万元/亩）      |                  |          |     |          | 520.00           |                 |                 |          |
| 3    | 安置房补差收入         | 7,740.00         |          |     |          | 7,740.00         |                 |                 |          |
| 4    | 车位销售收入          | 10,320.00        | -        |     |          | 3,440.00         | 3,440.00        | 3,440.00        |          |
|      |                 |                  |          |     |          |                  |                 |                 |          |
|      | <b>含税收入（万元）</b> | <b>74,520.00</b> | <b>-</b> |     | <b>-</b> | <b>67,640.00</b> | <b>3,440.00</b> | <b>3,440.00</b> | <b>-</b> |

### 营运成本费用估算表

项目名称：攀枝花市米易县2019年棚户区改造项目

单位：万元

| 序号  | 项目         | 比率/税率 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年      | 第5年      | 第6年    | 第7年    | 合计       |
|-----|------------|-------|-----|-----|-----|----------|----------|--------|--------|----------|
| 1   | 营业成本       |       | -   |     | -   | 3,969.40 | 17.20    | 17.20  | -      | 4,003.80 |
| 1.1 | 土地提取相关基金费用 | 7%    | -   |     | -   | 3,952.20 | -        | -      | -      | 3,952.20 |
| 1.2 | 出售商铺销售费用   | 10%   | -   |     | -   |          |          |        |        | -        |
| 1.3 | 地下车位运营成本   | 0.50% | -   |     | -   | 17.20    | 17.20    | 17.20  |        | 51.60    |
| 2   | 税金及附加      |       | -   |     | -   | 614.90   | 189.20   | 189.20 | -      | 993.30   |
| 2.1 | 商铺销售税费     | 5.50% | -   |     | -   |          |          |        |        | -        |
| 2.2 | 地下车位销售税费   | 5.50% | -   |     | -   | 614.90   | 189.20   | 189.20 | -      | 993.30   |
| 3   | 管理费用       |       |     |     |     | 17.20    | 17.20    | 17.20  |        |          |
| 3.1 | 折旧费        |       |     |     |     |          |          |        |        |          |
| 3.2 | 其他管理费用     | 0.50% |     |     |     | 17.20    | 17.20    | 17.20  |        |          |
| 3   | 财务费用       |       |     |     |     | 1,904.70 | 1,904.70 | 417.06 | 139.02 | 4,365.48 |
| 3.1 | 利息支出       |       |     |     |     | 1,904.70 | 1,904.70 | 417.06 | 139.02 | 4,365.48 |
| 5   | 总成本费用合计    |       | -   |     | -   | 6,471.80 | 2,093.90 | 606.26 | 139.02 | 9,310.98 |

### 项目损益状况及息前净现金流测算表

项目名称：攀枝花市米易县2019年棚户区改造项目

单位：万元

| 序号 | 项目                | 预测期 |     |     |           |          |          |         |           |
|----|-------------------|-----|-----|-----|-----------|----------|----------|---------|-----------|
|    |                   | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年       | 第5年      | 第6年      | 第7年     | 合计        |
| 一  | 营业收入              |     | -   | -   | 67,640.00 | 3,440.00 | 3,440.00 | -       | 74,520.00 |
| 减： | 营业税金及附加           |     |     |     | 614.90    | 189.20   | 189.20   |         | 993.30    |
|    | 营业成本              |     |     |     | 3,969.40  | 17.20    | 17.20    |         | 4,003.80  |
|    | 其中：固定资产折旧         |     |     |     |           |          |          |         | -         |
|    | 经营管理费用            |     |     |     |           |          |          |         | -         |
|    | 管理费用              |     |     |     | 17.20     | 17.20    | 17.20    |         | 51.60     |
|    | 财务费用              |     |     |     | 1,904.70  | 1,904.70 | 417.06   | 139.02  | 4,365.48  |
| 二  | 利润总额              | -   |     |     | 61,133.80 | 1,311.70 | 2,799.34 | -139.02 | 65,105.82 |
| 减： | 所得税               |     |     |     |           |          |          |         |           |
| 三  | 净利润               | -   |     |     | 61,133.80 | 1,311.70 | 2,799.34 | -139.02 | 65,105.82 |
| 四  | 主要指标：             |     |     |     |           |          |          |         | -         |
| 1  | 息前税后利润NOPAT       | -   |     |     | 63,038.50 | 3,216.40 | 3,216.40 |         | 69,471.30 |
| 2  | 息前净现金流量（NOPAT+折旧） | -   |     |     | 63,038.50 | 3,216.40 | 3,216.40 |         | 69,471.30 |

### 资金平衡测算表

项目名称：攀枝花市米易县2019年棚户区改造项目

单位：万元

| 项        | 目         | 合计         | 第1年       | 第2年       | 第3年       | 第4年       | 第5年        | 第6年       | 第7年       |
|----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 资金来源     |           |            |           |           |           |           |            |           |           |
| 1        | 项目资本金     | 60,302.88  | 36,632.87 | 15,780.00 | 7,890.00  |           |            |           |           |
| 2        | 专项债券      | 45,350.00  | 35,420.00 | 6,620.00  | 3,310.00  |           |            |           |           |
| 3        | 企业息前净现金流量 | 69,471.30  | -         | -         | -         | 63,038.50 | 3,216.40   | 3,216.40  | -         |
| 4        |           |            |           |           |           |           |            |           |           |
| 资金来源小计   |           | 175,124.17 | 72,052.87 | 22,400.00 | 11,200.00 | 63,038.50 | 3,216.40   | 3,216.40  | -         |
| 资金占用     |           |            |           |           |           |           |            |           |           |
| 1        | 项目建设静态投资  | 100,449.50 | 70,529.81 | 20,627.70 | 9,291.99  |           |            |           |           |
| 2        | 发行费       | 45.35      | 35.42     | 6.62      | 3.31      | -         |            |           |           |
| 3        | 归还专项债券本金  | 45,350.00  | -         | -         | -         |           | 35,420.00  | 6,620.00  | 3,310.00  |
| 4        | 归还专项债券利息  | 9,523.50   | 1,487.64  | 1,765.68  | 1,904.70  | 1,904.70  | 1,904.70   | 417.06    | 139.02    |
| 资金占用小计   |           | 155,368.35 | 72,052.87 | 22,400.00 | 11,200.00 | 1,904.70  | 37,324.70  | 7,037.06  | 3,449.02  |
| 当年资金结余   |           | 19,755.82  | -         | -         | -         | 61,133.80 | -34,108.30 | -3,820.66 | -3,449.02 |
| 期末累计资金结余 |           | 19,755.82  | -         | -         | -         | 61,133.80 | 27,025.50  | 23,204.84 | 19,755.82 |



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510000201828533W

名称 四川正则会计师事务所有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 成都市武侯区武侯祠大街266号华达商城12楼1208号  
法定代表人 胡圣尧  
注册资本 (人民币) 贰佰万元  
成立日期 1993年1月29日  
营业期限 1993年1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, 出具有关的报告; 代理纳税申报; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 担任企业常年会计顾问; 司法会计鉴证; 提供会计、税务、管理咨询; 办理企业投资项目可行性研究中的有关业务; 国家法律、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



<http://gsxt.csdh.gov.cn> <http://gsxt.csdhcredit.gov.cn>

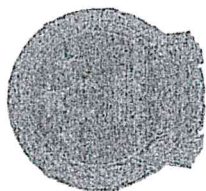
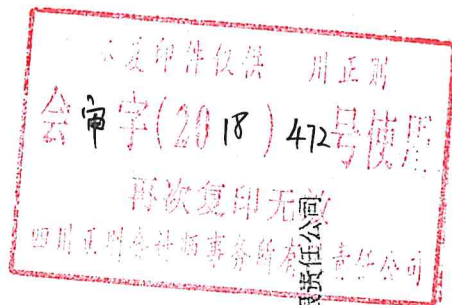
提示: 请于每年1月1日至6月30日年报, 企业市资情况、股权变更情况、知识产权质押登记、行政许可、行政处罚及其他应当公示的信息应在公示产生后20个工作日内公示。  
企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0007923

### 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》。



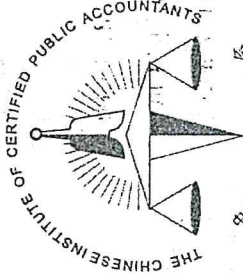
## 会计师事务所 执业证书

名称: 四川正则会计师事务所有限责任公司  
首席合伙人:  
主任会计师: 胡圣尧  
经营场所: 成都市武侯祠大街266号华达商厦D-1210

组织形式: 有限责任  
执业证书编号: 51010023  
批准执业文号: 川财注【1999】596号  
批准执业日期: 1999年12月30日



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师

姓 名 胡圣尧  
Full Name 胡 男  
Sex 男  
出生日期 1967-1-18  
Date of birth 1967-1-18  
工作单位 四川正则会计师事务所  
Working unit 四川正则会计师事务所  
身份证号码 4201056670118081  
Identity card No. 4201056670118081



会审字(2018)472号使用

再次复印无效

年度检验  
Annual Renewal Registration

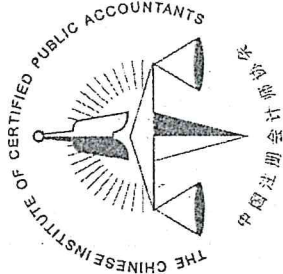
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.





姓名 赵翊华  
 Full name 女  
 Sex  
 出生日期 1966-4-16  
 Date of birth  
 工作单位 四川正则会计师事务所有限责任公司  
 Working unit  
 身份证号码 511002660416032  
 Identity card No.



复印件仅供 川正则  
 会审字(2018)472号使用  
 再次复印无效

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.

