

2018 年临夏回族自治州棚户区改造专项债券

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华甘核字[2018]62020002 号

目 录

一、 项目概述.....	1
二、 评价要素.....	4
(一) 资金充足性.....	4
1、 出让收入.....	5
2、 项目收益与融资平衡测算.....	7
3、 专项债券还本付息.....	8
4、 敏感性分析.....	9
(二) 资金稳定性.....	11
三、 风险分析.....	11
四、 总体分析.....	11
附件：项目收益及现金流入评价说明.....	13

防伪条形码:



09312018090002073527

防伪编号: 09312018090002073527

报告文号: 瑞华甘核字【2018】62020002号

委托单位: 临夏回族自治州财政局

事务所名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

报告日期: 2018-09-03

报备时间: 2018-09-04 16:07

签名注册会计师: 刘志文

魏才香

临夏回族自治州财政局 2018年度其它鉴证报告

事务所名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所

事务所电话: 13993194392

传 真: 0931-8441705

通讯地址: 甘肃省兰州市城关区庆阳路352号世纪广场c座18层

电子邮箱: wangyuanshou@rhcnpcpa.com

事务所网址: <http://www.rhcnpcpa.com>

扫描二维码查询报告真伪

如对上述报备资料有疑问的,请与甘肃省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0931-8899908 0931-8899918

防伪查询网址: <http://www.gsicpa.net>

2018 年临夏回族自治州棚户区改造专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

瑞华甘核字【2018】62020002 号

临夏回族自治州财政局：

我们接受委托，对 2018 年临夏回族自治州（以下简称“临夏州”）棚户区改造专项债券（以下称：“本项目”）《项目收益与融资自求平衡方案》进行审核并提供总体评价服务，在此基础上提交本专项评价报告。

本报告所涉及的服务工作范围如下：1、分析本项发债评价要素；2、项目债券发行存续期间现金流状况模拟分析；3、从现金角度对项目进行总体评价。

我们审核的依据是《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》。我们按照《中国注册会计师相关服务准则》要求临夏州各财政局提供相关数据信息资料，并根据提供的上述信息资料提供总体评价服务。发行人对该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。

总体评价结果如下：

一、项目概述

（一）临夏州拟展开 8 个棚户区改造项目的规划建设及后续工作，棚户区改造项目具体情况如下：

1、临夏市共 1 个棚户区改造项目。肖家木场棚户区改造项目位于临夏市城郊镇肖家村、木场村，总占地面积为 216.00 亩，建筑面积为 352,677 平方米，该项目目前已完成 85%的主体建设工作。

2、临夏县共 1 个棚户区改造项目。惠民嘉苑棚户区改造项目位于临夏县韩集镇，总占地面积为 177.45 亩，总建筑面积 367.87 亩。该项目目前已完成主体建设及部分设施建设工作。

3、永靖县 1 个棚户区改造项目。古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目，位于永靖县刘家峡镇和盐锅峡镇，总占地约为 97.56 亩。该项目预计于 2018 年底改造完成。

4、广河县 1 个棚户区改造项目。2016 年广河县棚户区改造项目位于三甲集镇上集，总用地面积约为 88.00 亩，该项目拟准备开始建设。

5、康乐县共 3 个棚户区改造项目。分别是：

①北苑小区棚户区改造项目，位于临夏州康乐县，项目用地大致为长方形，南北长约 150.00 米，宽约 230.00 米，总用地面积约 48.64 亩，该项目目前已全部建设完成，并已通过竣工验收，正在编制分配方案；

②环城北路 B 区一期棚户区改造项目，位于临夏州康乐县城东，该项目目前已开工建设，正在进行基础施工，计划 2019 年 10 月竣工验收；

③康乐县原一中操场公路一侧安置房建设项目，位于临夏州康乐县原一中操场公路，该项目修建三层框架结构安置房 1 栋，占地面积 557.10 平方米，总建筑面积 1,717.00 平方米，安置棚改户 3 户，并配套建设附属设施，该项目目前已全部建设完成，正在竣工验收。

6、东乡族自治县（以下简称“东乡县”）共 1 个棚户区改造项目。东乡县 2014-2017 年棚户区改造一期项目（环城北路片区）位于东乡县环城北路两侧，总用地面积约为 47.23 亩。实施单位：临夏州盛河集团东乡县兴盛经济开发有限公司。该项目已于 2018 年基本建设完成。

（二）投资估算与资金筹措方式

临夏州本次融资涉及 8 个棚户区改造项目，项目总投资 285,545.17 万元，其中建设成本 283,923.17 万元，债券发行费用 22.00 万元，建设期的债券利息 1,600.00 万元。筹资总额 285,545.17 万元，其中财政资金 144,587.29 万元，发行

债券 22,000.00 万元，银行借款 98,657.49 万元，其他融资方式资金 20,300.39 万元。各地块明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目名称	投资总额			资金筹措方式			
			建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	银行借款	其他融资方式
1	临夏市	肖家木场棚户区改造项目	105,883.10	6.00	960.00	58,429.10	6,000.00	42,420.00	
2	临夏县	惠民嘉苑棚户区改造项目	93,342.39	2.00	80.00	37,183.19	2,000.00	49,670.00	4,571.20
3	永靖县	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	2,000.00	2.00	80.00	82.00	2,000.00		
4	广河县	2016 年广河县棚户区改造项目	13,986.27	4.00	160.00	7,650.27	4,000.00	2,500.00	
5	康乐县	北苑小区棚户区改造项目	32,361.59	1.70	68.16	30,110.26	1,704.00		617.19
6	康乐县	环城北路 B 区一期棚	17,300.00	2.00	80.00	324.00	2,000.00		15,058.00

序号	区划	项目名称	投资总额			资金筹措方式			
			建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	银行借款	其他融资方式
		户区改造项目							
7	康乐县	原一中操场公路一侧安置房建设项目	350.00	0.30	11.84	12.14	296.00		54.00
8	东乡县	东乡县2014-2017年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	18,699.82	4.00	160.00	10,796.33	4,000.00	4,067.49	
小计			283,923.17	22.00	1,600.00	144,587.29	22,000.00	98,657.49	20,300.39
合计			285,545.17			285,545.17			

注：其他融资方式资金系通过本项目出让现金净流入支付的项目建设支出。

二、评价要素

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（一）资金充足性

1、出让收入

本次债券募集资金投资项目现金流入来源为配套商业地产包括土地、住宅、商铺和车位的出让收入。我们通过对临夏州各县市提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中棚户区改造的数据进行分析测算，债券存续期内，临夏州项目区块可实现的出让收入 254,901.54 万元、项目出让现金净流入 226,441.46 万元，详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、收入估算								
1	临夏市	肖家木场棚户区改造	13,435.96	13,435.96	13,435.96	13,435.96	13,435.95	67,179.79
2	临夏县	惠民嘉苑棚户区改造	31,477.06	34,861.38	37,143.03			103,481.47
3	永靖县	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	8,537.91					8,537.91
4	广河县	2016 年广河县棚户区改造项目	13,200.00					13,200.00
5	康乐县	北苑小区棚户区改造项目	13,500.00	10,845.00				24,345.00
6	康乐县	环城北路 B 区一期棚户区改造项目		11,200.00	11,141.20			22,341.20
7	康乐县	原一中操场公路一侧安置房建设项目	1,500.00	217.00				1,717.00
8	东乡县	2014-2017 年棚户区改	4,300.00	5,800.00	3,999.17			14,099.17

序号	区划	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
		造一期项目 (环城北路 片区)						
收入小计			85,950.93	76,359.34	65,719.36	13,435.96	13,435.95	254,901.54
二、出让扣除项目估算								
1	临夏市	肖家木场棚 户区改造	1,464.64	1,464.64	1,464.64	1,464.64	1,464.64	7,323.20
2	临夏县	惠民嘉苑棚 户区改造	3,431.28	3,800.20	4,048.92			11,280.40
3	永靖县	古城片区及 盐锅峡镇盐 街小二楼棚 户区改造项 目	2,383.18					2,383.18
4	广河县	2016 年广 河县棚户区 改造项目	660.00					660.00
5	康乐县	北苑小区棚 户区改造项 目	1,471.62	1,182.20				2,653.82
6	康乐县	环城北路 B 区一期棚户 区改造项目		1,220.90	1,214.49			2,435.39
7	康乐县	原一中操场 公路一侧安 置房建设项 目	163.51	23.65				187.16
8	东乡县	2014-2017 年棚户区改 造一期项目 (环城北路 片区)	430.34	706.99	399.60			1,536.93

序号	区划	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
扣除小计			10,004.57	8,398.58	7,127.65	1,464.64	1,464.64	28,460.08
三、出让现金净流入合计			75,946.36	67,960.76	58,591.71	11,971.32	11,971.31	226,441.46

2、项目收益与融资平衡测算

临夏州棚户区改造项目总投资 285,545.17 万元，通过发行棚户区改造专项债券筹集资 22,000.00 万元、财政资金 144,587.29 万元、银行借款 98,657.49 万元、其他融资方式资金 20,300.39 万元。本项目债券存续期内可实现出让现金净流量 226,441.46 万元，债券累计支付利息 6,160.00 万元、银行借款累计支付本息 120,927.56 万元。本项目债券偿债覆盖率等于用于资金平衡的出让收益除以债券还本付息总额，为 3.03。详见下表：

单位：万元

年度	以前年度累计	第一年	第二年	第三年	第四年
一、现金流入					
1、财政资金流入	35,000.00	107,897.86	731.95	717.48	240.00
2、借款资金流入	92,090.00	6,567.49			
3、债券资金流入		22,000.00			
4、其他融资方式资金流入		13,528.39	6,772.00		
5、出让现金净流入		75,946.36	67,960.76	58,591.71	11,971.32
现金流入小计	127,090.00	225,940.10	75,464.71	59,309.19	12,211.32
二、现金流出					
1、项目建设运营等支出	116,006.07	167,917.10			
2、债券发行费用		22.00			
3、债券还本付息		880.00	880.00	880.00	880.00
4、借款还本付息		16,234.75	15,432.19	14,977.35	14,316.41
5、其他欠款支付		4,571.20		15,729.19	
现金流出小计	116,006.07	189,625.05	16,312.19	31,586.54	15,196.41
三、当年现金净流入	11,083.93	36,315.05	59,152.52	27,722.65	-2,985.09
四、年末累计现金结存额	11,083.93	47,398.98	106,551.50	134,274.15	131,289.06

年度	以前年度累计	第一年	第二年	第三年	第四年
五、债券偿债覆盖率	——	——	——	——	——

(续)

年度	第五年	第六年	第七年	合计
一、现金流入				
1、财政资金流入				144,587.29
2、借款资金流入				98,657.49
3、债券资金流入				22,000.00
4、其他融资方式资金流入				20,300.39
5、出让现金净流入	11,971.31			226,441.46
现金流入小计	11,971.31			511,986.63
二、现金流出				
1、项目建设运营等支出				283,923.17
2、债券发行费用				22.00
3、债券还本付息	880.00	880.00	22,880.00	28,160.00
4、借款还本付息	28,562.45	6,143.24	25,261.17	120,927.56
5、其他欠款支付				20,300.39
现金流出小计	29,442.45	7,023.24	48,141.17	453,333.12
三、当年现金净流入	-17,471.14	-7,023.24	-48,141.17	58,653.51
四、年末累计现金结存额	113,817.92	106,794.68	58,653.51	——
五、债券偿债覆盖率	——	——	——	3.03

3、专项债券还本付息

发行人拟就临夏州棚户区改造项目发行专项债券 22,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年末支付债券利息，到期支付本金。自发行之日起七年债券存续期还本付息情况详见下表：

单位：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
第一年	22,000.00		22,000.00	4.00	880.00

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
第二年	22,000.00		22,000.00	4.00	880.00
第三年	22,000.00		22,000.00	4.00	880.00
第四年	22,000.00		22,000.00	4.00	880.00
第五年	22,000.00		22,000.00	4.00	880.00
第六年	22,000.00		22,000.00	4.00	880.00
第七年	22,000.00	22,000.00		4.00	880.00
合 计	——	22,000.00	——	——	6,160.00

4、敏感性分析

考虑到项目销售收入是本次所发行债券还本付息的基础，销售价格的变动会直接影响到债券本息的偿还。临夏州各县市住建部门提供的《项目收益与融资自求平衡方案》中，土地出让价格的预测主要依据了项目地块及房屋所在地区的基准地价、项目可行性研究报告中预测的销售价格、近三年的平均销售价格及 GDP 增长率。对于土地出让价格依据基础地价预测的，预计出让价格下降的可能性极低，不考虑价格变动对债券偿债覆盖率的影响；对于按项目地块所在地区近三年平均出让价格结合了当地 GDP 增速预测的，我们按预测的 GDP 增速分别下降 10.00%、20.00%的情况计算销售价格的增长；对于按项目地块所在地区近三年平均出让价格或项目可行性研究报告中的价格进行预测的，我们按预测的销售价格分别下降 10.00%、20.00%的情况下对债券偿债覆盖率的影响进行敏感性分析，分析结果详见下表：

单位：万元

项目	预测的销售价格/预测 的 GDP 增速	预测的价格下降 10%/ 预测的 GDP 增速下降 10%	预测的价格下降 20%/ 预测的 GDP 增速下降 20%
一、项目出让现 金流入金额	226,441.46	210,190.41	193,939.41
其中：临夏市	59,856.59	59,648.59	59,440.60
临夏县	92,201.07	82,980.95	73,760.85
永靖县	6,154.73	6,154.73	6,154.73
广河县	12,540.00	11,286.00	10,032.00
康乐县	43,126.83	38,814.13	34,501.45

项目	预测的销售价格/预测 的 GDP 增速	预测的价格下降 10%/ 预测的 GDP 增速下降 10%	预测的价格下降 20%/ 预测的 GDP 增速下降 20%
东乡县	12,562.24	11,306.01	10,049.78
二、债券本息支付	28,160.00	28,160.00	28,160.00
其中：临夏市	7,680.00	7,680.00	7,680.00
临夏县	2,560.00	2,560.00	2,560.00
永靖县	2,560.00	2,560.00	2,560.00
广河县	5,120.00	5,120.00	5,120.00
康乐县	5,120.00	5,120.00	5,120.00
东乡县	5,120.00	5,120.00	5,120.00
三、银行借款还本付息	120,927.56	120,927.56	120,927.56
其中：临夏市	51,735.11	51,735.11	51,735.11
临夏县	59,375.47	59,375.47	59,375.47
永靖县			
广河县	4,889.49	4,889.49	4,889.49
康乐县			
东乡县	4,927.49	4,927.49	4,927.49
四、其他欠款支付金额	20,300.39	20,300.39	20,300.39
其中：临夏市			
临夏县	4,571.20	4,571.20	4,571.20
永靖县			
广河县			
康乐县	15,729.19	15,729.19	15,729.19
东乡县			
五、债券偿债覆盖率	3.03	2.45	1.87

如本报告二、2 项目的收益与融资平衡测算的结果，临夏州棚户区改造项目的债券偿债覆盖率为 3.03，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。此外，通过对销售价格进行变动敏感性分析，按销售价格或预测的 GDP 增速

下降 20.00%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1，因此项目收益能够覆盖债券还本付息。

（二）资金稳定性

根据债券发行计划，本项目于 2018 年发行，债券金额合计为 22,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 4.00%。

根据临夏州各县市住房和城乡建设局机构提供数据，临夏州各项目建设工作预计在 2023 年完成，销售预计从 2019 年陆续开始，至 2023 年完成。项目现金流入可有效覆盖债券对应项目建设成本及本债券还本付息。销售工作结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 58,653.51 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。临夏州 2018 年棚户区改造项目在专项债券偿还期内的资金留存情况详见下表：

单位：万元

序号	所在地区	第一年末	第二年末	第三年末	第四年末	第五年末	第六年末	第七年末
1	临夏市	3,420.11	7,148.99	11,181.52	15,731.43	7,881.48	7,641.48	1,401.48
2	临夏县	16,976.83	41,652.71	68,553.97	62,553.57	56,646.68	50,936.49	25,774.40
3	永靖县	6,154.73	6,074.73	5,994.73	5,914.73	5,834.73	5,754.73	3,674.73
4	广河县	12,207.50	11,655.00	11,046.77	10,375.19	9,702.64	9,029.59	2,690.51
5	康乐县	6,592.87	33,040.12	27,077.64	26,917.64	26,757.64	26,597.64	22,437.64
6	东乡县	2,046.94	6,979.95	10,419.52	9,796.50	6,994.75	6,834.75	2,674.75
合 计		47,398.98	106,551.50	134,274.15	131,289.06	113,817.92	106,794.68	58,653.51

三、风险分析

总体来看，本次债券募投项目预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目涉及土地、商铺、住宅及车位的实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及市场影响大。考虑在未能按计划出让、出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本

完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给棚户区改造建设开发提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，以出让收入为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况，出现不能充分满足临夏州棚户区改造项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析，我们认为本项目的出让收益可以覆盖本期发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2018 年临夏州棚户区改造专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018 年 09 月 03 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

本次预测以临夏州棚户区改造项目预期出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、可行性研究报告、政策性基金等，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制临夏州棚户区改造项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测编制的相关依据

（一）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）

（二）《关于同意发布广河县城镇土地级别及基准地价更新结果的批复》（广政发[2018]103号）

（三）《永靖县人民政府关于同意公布永靖县基准地价更新成果的批复》（永政发[2018]143号）

（四）《关于惠民嘉苑棚户区销售相关事宜的请示》（临县城投司发[2017]17号）

（五）《2016年广河县棚户改造区改造项目可行性研究报告》（甘肃省城乡规划设计研究院）

（六）《东乡族自治县2014-2017年棚户区改造一期项目可行性研究报告》（甘肃省城乡规划设计研究院）

三、项目收益及现金流入预测假设

（一）预测期内所遵循的国家和地方的现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）预测期内政府制定的出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行。

（四）预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。

（五）销售价格正常范围内变动。

（六）预测期内无其他人力不可抗拒和不可预见因素造成的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目实施单位基本情况

1、临夏市共 1 个项目，建设单位情况：

单位名称：临夏市城市发展有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏市东区统办楼 205 室

单位性质：有限责任公司

法定代表人：宋宗馨

开办资金：69,860.70 万元

宗旨和业务范围：城市基础设施的投资、建设、运营，资产的市场化运作，城市规划区内的土地收购、储备与开发，城市垃圾处理、污水处理；城市道路、桥梁工程建设，房地产开发及物业管理；高科技智能化工程、建筑材料的开发；建设工程咨询(以上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)。

2、临夏县共 1 个项目，建设单位情况：

单位名称：临夏县城乡发展投资有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州临夏县韩集镇下街 20 号

单位性质：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：宋国才

开办资金：12,800.00 万元

宗旨和业务范围：具体承担对全县中小企业和城乡基础设施、支柱产业、城市规划区内的土地收购、储备与开发；社会事业项目的投资、开发、贷款担保及相关债务清偿；房地产经营与开发（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）。

3、广河县共 1 个项目，实施单位情况：

单位名称：广河县城乡基础设施投资有限责任公司

单位住所：甘肃省临夏州广河县城关镇西街 25 号

单位性质：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：马维龙

开办资金：24,436.40 万元

宗旨和业务范围：对全县中小企业和城乡基础设施建设、水利基础设施建设、易地搬迁安置房及附属设施建设、棚户区及危旧房改造项目、支柱产业、社会事

业项目进行投资、开发、融资、管理（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）。

4、康乐县共 3 个项目，实施单位情况：

单位名称：康乐县住房和城乡建设局

单位住所：甘肃省康乐县附城镇新集街 302 号

单位性质：机关

负责人：孙志林

5、永靖县共 1 个项目，实施单位情况：

单位名称：永靖县住房与城乡建设局

单位住所：甘肃省临夏回族自治州永靖县古城新区统办楼

单位性质：机关

法定代表人：李良贵

6、东乡县共 1 个项目，实施单位情况如下：

单位名称：临夏州盛河集团东乡县兴盛经济开发有限公司

单位住所：甘肃省临夏州东乡族自治县锁南镇东西大街 66 号

单位性质：其他有限责任公司

法定代表人：张忠学

开办资金：13,800.00 万元

宗旨和业务范围：对全县中小企业和城乡基础设施建设、水利基础设施建设、易地搬迁安置房及附属设施建设、棚户区及危旧房改造项目、支柱产业、社会事业项目进行投资、开发、融资、管理（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）。

（二）项目概况

1、项目位置及规模

（1）临夏市 1 个项目的位 置、规模及实施进度

临夏市肖家木场棚户区改造项目位于临夏市城郊镇肖家村、木场村，总占地面积为 216.00 亩，建筑面积为 352,677 平方米；四至范围：南至临夏市县快速通道，西至临夏民族文化产业园，北至木枹路，东至临夏市自来水厂；该土地为商服用地。实施单位：临夏县住房和城乡建设局。该项目目前已完成 85%的主

体建设工作。

(2) 临夏县 1 个项目的地理位置、规模及实施进度

临夏县惠民嘉苑棚户区改造项目位于临夏县韩集镇，占地面积 177.45 亩，总建筑面积 367.87 亩；四至范围：东至下姚川路、南至十里商业街、西至规划姚川中路、北至城北路东段；规划用途为商服用地。实施单位：临夏县城乡发展投资有限责任公司。该地块目前完成主体建设和部分设施建设。

(3) 永靖县 1 个项目的地理位置、规模及实施进度

永靖县古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目，总占地约为 97.56 亩，其中古城片区占地约 90.00 亩，四至为：东至令牌住宅小区，南至太极中路，西至易江南小区，北至太极镇上古村；盐锅峡占地约 7.56 亩，四至为：东至盐化厂西侧道路，南至活动广场，西至原商业局库房东侧，北至盐化厂职工娱乐室。实施单位：永靖县住房与城乡建设局。该项目于 2018 年度改造完成。

(4) 广河县 1 个项目的地理位置、规模及实施进度

2016 年广河县棚户区改造项目位于三甲集镇上集，总用地面积约为 88.00 亩。东至马赞沟，西至八仙口，南至兰郎路，北至广通河。实施单位：广河县住房和城乡建设局。该项目于 2018 年度改造完成。

(5) 康乐县 3 个项目的地理位置、规模及实施进度

①北苑小区棚户区改造项目位于临夏州康乐县，北临临康和二级公路，南临棚户区居民住宅，东临规划路，西临种植田地。项目用地大致为长方形，南北长约 150.00 米，宽约 230.00 米，总用地面积约 48.64 亩。实施单位：康乐县住房和城乡建设局。该项目目前已全部建设完成，并已通过竣工验收，正在编制分配方案。

②环城北路 B 区一期棚户区改造项目位于临夏州康乐县城东，建设用地北侧、东侧为环城北路，新治街、康新路、康乐路将用地划分为三块，总面积约 91.24 亩。其中地块一北侧、东侧为环城北路，西侧为新治街，南临康新路，用地面积约 79.27 亩；地块二南侧为县委、县委家属区及幼儿园，北侧为康新路，东侧为康乐路，西侧为新治街，用地面积约 3.03 亩；地块三南侧为原油居民区及康乐县党校，北侧为康新路，西侧为康乐路，用地面积约 8.94 亩。实施单位：康乐县住房和城乡建设局。该项目目前已开工建设，正在进行基础施工，计划

2019年10月竣工验收。

③康乐县原一中操场公路一侧安置房建设项目位于临夏州康乐县原一中操场公路，该项目修建三层框架结构安置房1栋，占地面积557.10平方米，总建筑面积1717.00平方米，安置棚改户3户，并配套建设附属设施。实施单位：康乐县住房和城乡建设局。该项目目前已全部建设完成，正在竣工验收。

(6) 东乡县3个项目的位、规模及实施进度

东乡县2014-2017年棚户区改造一期项目（环城北路片区）位于东乡县环城北路两侧，总用地面积约为47.23亩。东至锁南小学，西至规划二号路，南至规划一号路。实施单位：临夏州盛河集团东乡县兴盛经济开发有限公司。该项目目前已基本改造完成。

2、投资估算与资金筹措方式

临夏回族自治州本次融资涉及8个棚户区改造项目，项目总投资284,949.28万元，其中建设成本283,327.28万元，债券发行费用22.00万元，建设期的债券利息1,600.00万元。筹资总额284,949.28万元，其中财政资金142,921.40万元，发行债券22,000.00万元，银行借款99,727.49万元，其他融资方式资金20,300.39万元。各项目明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目名称	投资总额			资金筹措方式			
			建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	银行借款	其他融资方式
1	临夏市	肖家木场棚户区改造项目	105,883.10	6.00	960.00	58,429.10	6,000.00	42,420.00	
2	临夏县	惠民嘉苑棚户区改造项目	93,342.39	2.00	80.00	37,183.19	2,000.00	49,670.00	4,571.20
3	永靖县	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	2,000.00	2.00	80.00	82.00	2,000.00		

序号	区划	项目名称	投资总额			资金筹措方式			
			建设资金	发行费用	建设期利息费用	财政资金	发行债券	银行借款	其他融资方式
		目							
4	广河县	2016 年广河县棚户区改造项目	13,986.27	4.00	160.00	7,650.27	4,000.00	2,500.00	
5	康乐县	北苑小区棚户区改造项目	32,361.59	1.70	68.16	30,110.26	1,704.00		617.19
6	康乐县	环城北路 B 区一期棚户区改造项目	17,300.00	2.00	80.00	324.00	2,000.00		15,058.00
7	康乐县	原一中操场公路一侧安置房建设项目	350.00	0.30	11.84	12.14	296.00		54.00
8	东乡县	东乡县 2014-2017 年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	18,699.82	4.00	160.00	10,796.33	4,000.00	4,067.49	
小计			283,923.17	22.00	1,600.00	144,587.29	22,000.00	98,657.49	20,300.39
合计			285,545.17			285,545.17			

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、销售收入预测

临夏州棚户区改造项目的销售价格是根据本项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限及市场公开条件下，结合近年项目地块周边土地、住宅、商铺及车位的销售价格和基准地价合理调整后预测的，预测的棚户区改造项目的销售价格详见下表：

序号	区划	项目名称	销售内容	面积（平方米）/数量（个）	销售单价（万元/平方米、万元/个）	销售收入（万元）
1	临夏市	肖家木场棚户区改造项目	商铺	21,295.00	1.7031364	36,268.29
			住宅	36,800.00	0.3833201	14,106.18
			车位	622.00	12.431994	7,732.70
			廉租房	30,197.79	0.3004399	9,072.62
小 计			——	——	——	67,179.79
2	临夏县	惠民嘉苑棚户区改造项目	商铺	37,805.54	0.525	19,847.91
			住宅	258,180.00	0.32	82,617.60
			车位	147.00	6.9113	1,015.96
小 计			——	——	——	103,481.47
3	永靖县	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目(刘家峡镇)	土地	60,000.30	0.1375943	8,255.70
		古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目(盐锅峡镇)	土地	5,040.03	0.0559937	282.21
小 计			——	——	——	8,537.91
4	广河县	2016 年广河县棚户区改造项目	土地	88.00	150.00	13,200.00
小 计			——	——	——	13,200.00
5	康乐县	北苑小区棚户区改造项目	土地	37.20	150.00	5,580.00
			商铺	13,800.00	1.20	16,560.00
			车位	441.00	5.00	2,205.00
小 计			——	——	——	24,345.00
6	康乐县	环城北路 B 区一期棚户区改造项目	土地	55.24	150.00	8,286.00
			商铺	7,536.22	1.80	13,565.20
			车位	98.00	5.00	490.00
小 计			——	——	——	22,341.20

序号	区划	项目名称	销售内容	面积（平方米）/数量（个）	销售单价（万元/平方米、万元/个）	销售收入（万元）
7	康乐县	原一中操场公路一侧安置房建设项目	商铺	1,717.00	1.00	1,717.00
小 计			——	——	——	1,717.00
8	东乡县	2014-2017 年棚户区改造一期项目（环城北路片区）	住宅	24,449.64	0.26	6,356.91
			商铺	4,774.84	1.50	7,162.26
			车位	58.00	10.00	580.00
小 计			——	——	——	14,099.17
合 计			——	——	——	254,901.54

2、销售成本预测

销售成本包括：出让收入上缴财政的部分、销售税金及附加、四项政策资金等，临夏州棚户区改造项目涉及的销售成本明细预测详见下表：

单位：万元

序号	区划	项目名称	上缴财政	销售税金及附加	四项政策资金	合计
1	临夏市	肖家木场棚户区改造项目		7,323.20		7,323.20
2	临夏县	惠民嘉苑棚户区改造项目		11,280.40		11,280.40
3	永靖县	古城片区及盐锅峡镇盐街小二楼棚户区改造项目	426.90		1,956.28	2,383.18
4	广河县	2016 年广河县棚户区改造项目	660.00			660.00
5	康乐县	北苑小区棚户区改造项目		2,653.82		2,653.82
6	康乐县	环城北路 B 区一期棚户区改造项目		2,435.39		2,435.39

序号	区划	项目名称	上缴财政	销售税金及附加	四项政策资金	合计
		目				
7	康乐县	原一中操场公路一侧安置房建设项目		187.16		187.16
8	东乡县	东乡县2014-2017年棚户区改造一期项目（环城北路片区）		1,536.93		1,536.93
合 计			1,086.90	25,416.90	1,956.28	28,460.08



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620102576289222A

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)甘肃分所
类型 合伙企业分支机构
营业场所 甘肃省兰州市城关区庆阳路352号世纪广场C座18楼
负责人 刘志文
成立日期 2011年06月28日
营业期限 2011年06月28日
经营范围

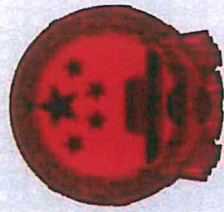
审计企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(以上各项范围法律、法规及国务院决定禁止或限制的事项,不得经营;需取得其他部门审批的事项,待批准后方可经营)



登记机关

2016年08月30日





会计师事务所分所 执业证书



名 称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）甘肃分所

负 责 人：刘志文

办 公 场 所：兰州市城关区庆阳路352号世纪广场C座18层

分 所 编 号：110101306201

批准设立文号：甘财会[2006]3号

批准设立日期：2006-02-09

证书序号：NO.503088

说 明

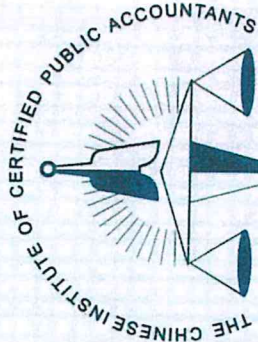
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：甘肃省财政厅

二〇一三年八月十日

中华人民共和国财政部制



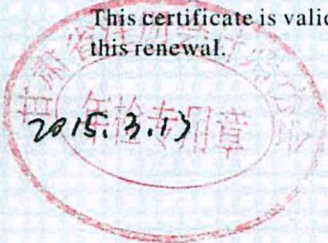
中国注册会计师

姓名 Full name 刘 志 文
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1967.10.19
 工作单位 Working unit 北京五联方圆会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 1103 0567 1219 0031
 410305196712194031



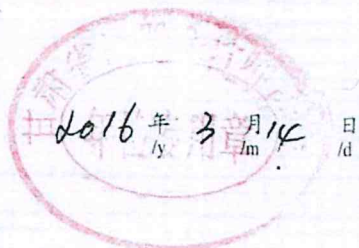
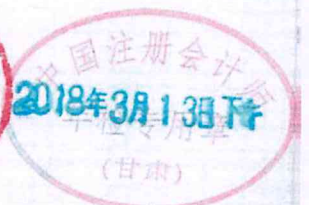
年度检验登记 Annual Renewal Registration

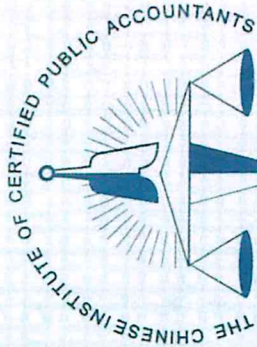
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.





中国注册会计师

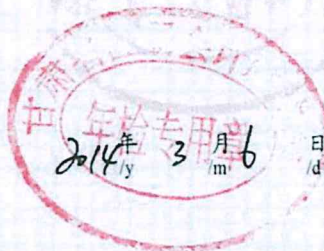
13993194312



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	魏才香
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1977-10-27
Date of birth	
工作单位	国富浩华会计师事务所甘肃分所
Working unit	
身份证号码	620103197710272628
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.

