

2018 年天水市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

瑞华核字【2018】62010025 号

目 录

一、 项目概述.....	1
二、 评价要素.....	3
(一) 资金充足性.....	3
1、 出让收入.....	3
2、 项目收益与融资平衡测算.....	4
3、 专项债券还本付息.....	6
4、 敏感性分析.....	6
(二) 资金稳定性.....	7
三、 风险分析.....	8
四、 总体评价.....	8
附件：项目收益与融资自求平衡方案.....	10

防伪条形码:



0109201809000009

防伪编号: 0109201809000009

报告文号: 瑞华核字【2018】62010025

委托单位: 天水市财政局

事务所名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

报告日期: 2018-09-03

报备时间: 2018-09-05 17:09

签名注册会计师: 李宗义

魏才香

天水市各县区 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)

事务所电话: 13669370659

传 真: 010-88210558

通讯地址: 北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场

电子邮件: renyu@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 年天水市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

瑞华核字【2018】62010025 号

天水市财政局：

我们接受委托，对 2018 年天水市棚户区改造专项债券（以下称：“项目”或“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》要求天水市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）天水市拟展开 6 个棚户区改造项目的规划建设及后续工作，项目改造具体情况如下：

1、华天小区城市棚户区改造项目，实施单位：天水兴源房地产开发有限公司，该项目已办理完成发改、环评、土地、规划、消防、建设及施工图设计审查及招投标等各项前期手续。

2、西团庄秀金山棚户区改造项目，实施单位：天水市秦州区国有资产经营投资（集团）有限公司，该项目已办理国土、房管、可研批复及选址意见书、用地许可证、地质灾害评估和稳定性风险评估、节能评估等前期手续。

3、天水市麦积区公园佳苑一期棚户区改造工程项目，实施单位：天水市麦积区国有资产经营投资有限公司。该项目目前已基本完成建设工作，房屋正在出售中。

4、天水市麦积区颍川佳苑 C 区公租房及棚户区改造安置房建设项目，实施单位：天水市麦积区国有资产经营投资有限公司。该项目目前已基本完成建设工作，房屋正在出售中。

5、秦安县城南片区棚户区改造四期项目，实施单位：秦安县房地产综合开发公司。该项目目前正在开发建设中。

6、甘谷县车场街片区棚户区改造项目，实施单位：甘谷县房地产管理局。该项目目前尚在项目前期筹划阶段。

（二）投资估算与资金筹措方式

天水市本次融资涉及 6 个棚户区改造项目，项目总投资 369,401.54 万元，其中建设成本 358,542.72 万元，债券发行费用 26.00 万元，建设期的债券利息 1,720.00 万元，建设期的银行利息 9,112.82 万元；筹资总额 369,401.54 万元，其中财政资金 208,713.80 万元，发行债券 26,000.00 万元，银行借款 39,100.00 万元，其他融资方式取得资金 95,587.74 万元（系棚户区改造项目取得收益后用于本项目的建设资金）。各地块明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	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	秦州区	华天小区棚户区改造项目	18,083.05	2.00	160.00	13,445.05	2,000.00	2,800.00	
2	秦州区	秀金山棚户区改造项目	42,331.08	3.00	240.00	35,274.08	3,000.00	4,300.00	
3	麦积区	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	52,700.18	3.00	4,328.78	39,981.45	3,000.00		14,050.51
4	麦积区	颍川佳苑C区公租房及棚户区改造安置房建设项目	37,759.42	2.00	3,310.00	17,820.33	2,000.00		21,251.09
5	秦安县	城南片区棚户区改造四期项目	147,579.89	10.00	400.00	63,703.75	10,000.00	14,000.00	60,286.14
6	甘谷县	车场街片区棚户区改造项目	60,089.10	6.00	2,394.04	38,489.14	6,000.00	18,000.00	
小 计			358,542.72	26.00	10,832.82	208,713.80	26,000.00	39,100.00	95,587.74
合 计			369,401.54			369,401.54			

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。我们通过对天水市各县区提供的《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，天水市项目区块可实现的出让收入 420,803.96 万元，项目出让现金净流入 367,015.72 万元，详见下表：

单位：万元

区划	项目名称	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
一、收入估算									
秦州区	华天小区棚户区改造项目		18,167.21						18,167.21
秦州区	秀金山棚户区改造项目		83,426.22						83,426.22
麦积区	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	48,453.37	20,409.00						68,862.37
麦积区	颍川佳苑C区公租房及棚户区改造安置房建设项目	42,113.73	10,890.61						53,004.34
秦安县	城南片区棚户区改造四期项目	37,969.16	63,281.93	25,312.76					126,563.85
甘谷县	车场街片区棚户区改造项目			70,779.97					70,779.97
收入小计		128,536.26	196,174.97	96,092.73					420,803.96
二、出让扣除项目估算									
秦州区	华天小区棚户区改造项目		2,924.76						2,924.76
秦州区	秀金山棚户区改造项目		13,430.87						13,430.87
麦积区	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	4,887.96	2,058.86						6,946.82
麦积区	颍川佳苑C区公租房及棚户区改造安置房建设项目	4,874.35	1,260.51						6,134.86
秦安县	城南片区棚户区改造四期项目	4,138.98	6,898.30	2,759.32					13,796.60
甘谷县	车场街片区棚户区改造项目			10,554.33					10,554.33
扣除小计		13,901.29	26,573.30	13,313.65					53,788.24
三、出让现金净流入合计		114,634.97	169,601.67	82,779.08					367,015.72

2、项目收益与融资平衡测算

项目总投资 369,401.54 万元，本项目取得财政资金 208,713.80 万元，借款资金 39,100.00 万元，通过发行棚户区改造专项债券筹集资金 26,000.00 万元，其他融资方式资金 95,587.74 万元，债券存续期内可实现土地出让现金净流入 367,015.72 万元，本期债券累计支付利息 7,280.00 万元。本项目平均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 6.28，各年现金流测算结果详见下表：

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	45,050.00	162,983.80	440.00	240.00	
2、借款资金流入		39,100.00			
3、债券资金流入		26,000.00			
4、其他融资方式资金流入		71,473.29	18,085.84	6,028.61	
5、出让现金净流入		114,634.97	169,601.67	82,779.08	
现金流入小计：	45,050.00	414,192.06	188,127.51	89,047.69	
二、现金流出					
1、项目建设运营等支出		258,642.67	84,126.06	14,757.99	
2、债券发行费用		26.00			
3、债券还本付息		1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00
4、借款还本付息	3,415.00	8,007.48	3,845.27	5,855.68	4,282.28
5、其他资金流出		71,473.29	18,085.84	6,028.61	
三、现金流出小计	3,415.00	339,189.44	107,097.17	27,682.28	5,322.28
四、当年现金净流入	41,635.00	75,002.62	81,030.34	61,365.41	-5,322.28
五、累计现金结存额	41,635.00	116,637.62	197,667.96	259,033.37	253,711.09
六、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				208,713.80
2、借款资金流入				39,100.00
3、债券资金流入				26,000.00
4、其他融资方式资金流入				95,587.74
5、出让现金净流入				367,015.72
现金流入小计：				736,417.26
二、现金流出				
1、项目建设运营等支出				357,526.72
2、债券发行费用				26.00
3、债券还本付息	1,040.00	1,040.00	27,040.00	33,280.00
4、借款还本付息	4,136.43	3,996.18	28,825.25	62,363.57

年度	第五年	第六年	第七年	合计
5、其他资金流出				95,587.74
三、现金流出小计	5,176.43	5,036.18	55,865.25	548,784.03
四、当年现金净流入	-5,176.43	-5,036.18	-55,865.25	187,633.23
五、累计现金结存额	248,534.66	243,498.48	187,633.23	
六、债券偿债覆盖率	—	—	—	6.28

3、专项债券还本付息

发行人拟就天水市棚户区改造项目，发行专项债券 26,000.00 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。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	26,000.00		26,000.00	4.00	1,040.00
第二年	26,000.00		26,000.00	4.00	1,040.00
第三年	26,000.00		26,000.00	4.00	1,040.00
第四年	26,000.00		26,000.00	4.00	1,040.00
第五年	26,000.00		26,000.00	4.00	1,040.00
第六年	26,000.00		26,000.00	4.00	1,040.00
第七年	26,000.00	26,000.00		4.00	1,040.00
合 计	—	26,000.00	—	—	7,280.00

4、敏感性分析

考虑到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。天水市各县区棚户区改造项目相关部门提供的《项目收益与融资自求平衡说明》中，销售价格的预测主要依据了《项目可行性研究报告》的数据或项目地块所在地区近三年平均销售价格。我们按预测的销售价格分别下降 10%、20%的情况下进行敏感性分析，详见下表：

单位：万元

项目	预测的销售价格	预测的销售价格下降 10%	预测的销售价格下降 20%
项目出让净现金流入	367,015.72	329,615.20	292,214.69

项目	预测的销售价格	预测的销售价格下降 10%	预测的销售价格下降 20%
秦州区	85,237.80	76,714.02	68,190.24
麦积区	108,785.03	97,207.69	85,630.36
秦安县	112,767.25	101,490.53	90,213.80
甘谷县	60,225.64	54,202.96	48,180.29
债券还本付息	33,280.00	33,280.00	33,280.00
秦州区	6,400.00	6,400.00	6,400.00
麦积区	6,400.00	6,400.00	6,400.00
秦安县	12,800.00	12,800.00	12,800.00
甘谷县	7,680.00	7,680.00	7,680.00
银行借款还本付息额	62,363.57	62,363.57	62,363.57
秦州区	9,239.39	9,239.39	9,239.39
麦积区	7,438.78	7,438.78	7,438.78
秦安县	16,582.10	16,582.10	16,582.10
甘谷县	29,103.30	29,103.30	29,103.30
其他融资方式	95,587.74	95,587.74	95,587.74
秦州区			
麦积区	35,301.60	35,301.60	35,301.60
秦安县	60,286.14	60,286.14	60,286.14
甘谷县			
债券偿债覆盖率	6.28	5.16	4.03

如本报告二、2 项目收益与融资平衡测算的结果，天水市棚户区改造项目的债券偿债覆盖率为 6.28，我们亦未注意到不能够满足资金筹措充足性要求的情况。通过销售价格变动敏感性分析，按销售价格下降 20%的情况下债券偿债覆盖率仍大于 1，可见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，天水市棚户区改造项目于 2018 年发行，债券金额为 26,000.00 万元，期限为 7 年，利率为 4.00%。

根据天水市棚户区改造项目相关部门提供数据，本项目建设工作预计在三年完成，销售预计从 2018 年开始，至 2021 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 187,633.23 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

天水市 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	所在区块	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	秦州区	700.40	85,622.60	85,118.15	84,608.66	84,106.58	83,606.32	71,014.41
2	麦积区	45,503.19	73,283.43	73,083.43	72,883.43	72,683.43	72,483.43	67,283.43
3	秦安县	29,762.00	38,761.93	43,551.92	40,650.74	37,853.83	35,161.19	23,499.01
4	甘谷县	40,672.03		57,279.87	55,568.26	53,890.82	52,247.54	25,836.38
合 计		116,637.62	197,667.96	259,033.37	253,711.09	248,534.66	243,498.48	187,633.23

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追加财政资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，棚户区改造项目可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，出现不能充分满足天水市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 年天水市棚户区改造专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 9 月 3 日



附件：

项目收益与现金流入说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以天水市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，编制天水市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）《天水市秦州区华天小区城市棚户区改造项目可行性研究报告》；

（三）《天水市西团庄秀金山棚户区改造项目可行性研究报告》；

（四）《2015年天水市麦积区公园佳苑一期棚户区改造工程项目可行性研究报告》；

（五）《2014年天水市麦积区颖川佳苑C区公租房及棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》；

（六）《秦安县城南片区棚户区改造四期项目可行性研究报告》；

（七）《天水市甘谷县2018年棚户区一期改造项目可行性研究报告》；

（八）关于天水市棚户区改造项目可行性研究报告的批复。

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、天水市秦州区共2个项目，实施单位情况：

(1) 华天小区城市棚户区改造项目实施单位情况：

单位名称：天水兴源房地产开发有限公司

单位住所：甘肃省天水市秦州区环城西路 5 号

单位性质：国有企业

法定代表人：杨剑

开办资金：人民币 3,000.00 万元整

宗旨和业务范围：房地产开发、商品房销售（凭资质证经营）

(2) 西团庄秀金山棚户区改造项目实施单位情况：

单位名称：天水市秦州区国有资产经营投资（集团）有限公司

单位住所：甘肃省天水市秦州区民主西路 18 号

单位性质：国有企业

法定代表人：王刚平

开办资金：人民币 10,000.00 万元整

宗旨和业务范围：城市建设投资、城市公益项目开发经营、城市项目库建设；负责政府授权的土地储备、土地前期开发、土地挂牌出让，房地产开发、销售，房屋拆迁，负责政府授权的国有资产及其他所有资产的经营投资。

2、天水市麦积区共 2 个项目，实施单位情况：

单位名称：天水市麦积区国有资产经营投资有限公司

单位住所：甘肃省天水市麦积区书苑路

单位性质：国有企业

法定代表人：李随安

开办资金：人民币 14,500.00 万元整

宗旨和业务范围：负责城市建设投资；城市公益项目开发经营；负责新农村及棚户区改造；城市项目库建设；负责政府授权的土地储备、土地整理成本、土地前期开发、土地挂牌出让；负责政府授权的国有资产及其它所有资产经营、投资。

3、天水市秦安县共 1 个项目，实施单位情况：

单位名称：秦安县房地产综合开发公司

单位住所：秦安县兴国镇青年西路

单位性质：全民所有制

法定代表人：王旭东

注册资金：人民币 1,000.00 万元整

宗旨和业务范围：房地产开发、经营，市政设施、土木工程、勘察设计（凭资质证）、建材供应。

4、天水市甘谷县共 1 个项目，实施单位情况：

单位名称：甘谷县房地产管理局

单位住所：甘谷县北关街 53 号

单位性质：事业单位

法定代表人：王小强

开办资金：人民币 6.00 万元整

宗旨和业务范围：为全县房地产各项工作提供便利服务，负责房地产买卖、出租、拍卖、典当、置换等经营管理，房地产中介机构资格初审、报批、登记备案，对中介人员的资质审核和培训；城镇房屋权属登记、审查、发证工作，对房屋产权、房地产交易、物业管理、商品房款（销）售纠纷的裁定和违规行为的行政处罚；制定全县房改工作实施意见；直管公房的管理等。

（二）项目概况

1、项目位置及规模

（1）天水市秦州区 2 个项目的位置及规模：

①华天小区棚户区改造项目，位于天水市秦州区泰山路东北侧，东南侧为天峨路，东北侧为罗峪沟。该项目共建 5 栋楼，住宅建筑 14,434.22 平方米，商业建筑 5,526.62 平方米，停车位共 86 辆。

实施单位：天水兴源房地产开发有限公司

该项目已办理完成发改、环评、土地、规划、消防、建设及施工图设计审查及招投标等各项前期手续。

②西团庄秀金山棚户区改造项目，位于秦州区玉泉镇西部，地处陕、甘、川交界地带和西安至兰州两大城市的中点。该区域交通便利，G310 国道、G316 国道等连霍高速都从该区域通过。区域交通体系完善。小区共建设 4 栋高层住宅楼及一条商业街。住宅建筑 78,267.38 平方米，商业建筑 14,420.33 平方米，停

车位共 516 辆。

实施单位：天水市秦州区国有资产经营投资（集团）有限公司

该项目已办理完成国土、房管、可研批复及选址意见书、用地许可证、地质灾害评估和稳定性风险评估、节能评估等前期手续。

（2）天水市麦积区 2 个项目的地理位置及规模：

①天水市麦积区公园佳苑一期棚户区改造工程项目，位于麦积区羲皇大道以南、天水黄河啤酒厂以西、颖川河以东、纤维板厂以北。实施单位：天水市麦积区国有资产经营投资有限公司。该项目目前已基本完成建设工作，房屋正在出售中。

②天水市麦积区颖川佳苑 C 区公租房及棚户区改造安置房建设项目，位于天水市麦积区马跑泉镇吴家崖村，场地北侧为城市规划道路，南侧为规划小学，西侧为规划的颖川佳苑内路，东侧为山坡。实施单位：天水市麦积区国有资产经营投资有限公司。该项目目前已基本完成建设工作，房屋正在出售中。

（3）天水市秦安县 1 个项目的地理位置及规模：

秦安县城南片区棚户区改造四期项目，位于秦安县何川二路以北，何川路以东，秦南路北路以西，紧邻在建的秦安欣悦苑住宅一期小区。实施单位：秦安县房地产综合开发公司。该项目目前正在建设阶段。

（4）天水市甘谷县 1 个项目的地理位置及规模：

甘谷县车场街片区棚户区改造项目，位于甘谷县大像山镇车场街，北临像山路，西临西环路，南临南环路，东临南大街。实施单位：甘谷县房地产管理局。该项目目前尚在项目前期筹划阶段。

2、投资估算与资金筹措方式

天水市本次融资涉及 6 个棚户区，项目总投资 369,401.54 万元，其中建设成本 358,542.72 万元，债券发行费用 26.00 万元，建设期的债券利息 1,720.00 万元，建设期的银行利息 9,112.82 万元；筹资总额 369,401.54 万元，其中财政资金 208,713.80 万元，发行债券 26,000.00 万元，银行借款 39,100.00 万元，其他融资方式取得资金 95,587.74 万元（系棚户区改造项目取得收益后用于本项目的建设资金）。各地块明细详见下表：

单位：万元

序号	区划	地块	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	秦州区	华天小区棚户区改造项目	18,083.05	2.00	160.00	13,445.05	2,000.00	2,800.00	
2	秦州区	秀金山棚户区改造项目	42,331.08	3.00	240.00	35,274.08	3,000.00	4,300.00	
3	麦积区	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	52,700.18	3.00	4,328.78	39,981.45	3,000.00		14,050.51
4	麦积区	颍川佳苑 C 区公租房及棚户区改造安置房建设项目	37,759.42	2.00	3,310.00	17,820.33	2,000.00		21,251.09
5	秦安县	城南片区棚户区改造四期项目	147,579.89	10.00	400.00	63,703.75	10,000.00	14,000.00	60,286.14
6	甘谷县	车场街片区棚户区改造项目	60,089.10	6.00	2,394.04	38,489.14	6,000.00	18,000.00	
小 计			358,542.72	26.00	10,832.82	208,713.80	26,000.00	39,100.00	95,587.74
合 计			369,401.54			369,401.54			

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

（1）销售价格预测

天水市秦州区华天小区城市棚户区改造项目、天水市西团庄秀金山棚户区改造项目依据相关部门出具的《项目可行性研究报告》对销售价格进行预测，其余项目均根据项目地块所在地区近三年平均销售价格进行预测。

（2）销售收入预测

根据棚户区改造项目涉及的土地、住宅、商铺及车位在设定的开发程度、用途、使用年限，开发计划、出让计划及当前该项目地块周边同类物业销售均价进行合理调整确定预测的销售收入详见下表：

单位：万元

序号	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
1	秦州区华天小区城市棚户区改造项目	商铺	5,526.62	1.20	6,631.94
		住宅	14,434.22	0.68	9,815.27

序号	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
		车位	86.00	20.00	1,720.00
小 计			—	—	18,167.21
2	秦州区西团庄秀金山 棚户区改造项目	商铺	14,420.33	1.20	17,304.40
		住宅	78,267.38	0.68	53,221.82
		车位	516.00	25.00	12,900.00
小 计			—	—	83,426.22
3	麦积区公园佳苑一期 棚户区改造工程项目	商铺	9,517.00	2.00	19,034.00
		住宅	114,688.00	0.3706	42,503.37
		地下车位	455.00	15.00	6,825.00
		地上车位	50.00	10.00	500.00
小 计			—	—	68,862.37
4	麦积区颍川佳苑C区 公租房及棚户区改造 安置房建设项目	商铺	7,397.74	1.5	11,096.61
		住宅	101,155.38	0.377476	38,183.73
		地下车位	350.00	10.00	3,500.00
		地上车位	28.00	8.00	224.00
小 计			—	—	53,004.34
5	秦安县城南片区棚户 区改造四期项目	商铺	20,748.17	2.50	51,870.43
		住宅	186,733.55	0.40	74,693.42
小 计			—	—	126,563.85
6	甘谷县车场街片区棚 户区改造项目	土地	58,000.29	0.1619904	9,395.49
		商铺	4,206.32	1.50	6,309.48
		住宅	107,100.00	0.45	48,195.00
		车位	860.00	8.00	6,880.00
小 计			—	—	70,779.97
合 计			—	—	420,803.96

(2) 销售成本预测

销售成本预测主要包括：销售收入上缴财政的部分、销售税金及附加、所得税等，天水市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	项目名称	上缴财政	销售税金及附加	其他扣除项目	合计
1	华天小区棚户区改造项目	908.36	2,016.40		2,924.76
2	秀金山棚户区改造项目	4,171.31	9,259.56		13,430.87
3	公园佳苑一期棚户区改造工程项目	3,443.12	3,503.70		6,946.82
4	颍川佳苑 C 区公租房及棚户区改造安置房建设项目	2,650.22	3,484.64		6,134.86
5	城南片区棚户区改造四期项目		13,796.60		13,796.60
6	车场街片区棚户区改造项目	3,539.00	7,015.33		10,554.33
合 计		14,712.01	39,076.23		53,788.24



编号: 004375838

营业执照

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人 杨荣华, 刘贵彬, 冯忠
成立日期 2011年02月22日
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21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。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018年05月24日



会计师事务所 执业证书

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

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: 北京市财政局

二〇一八年六月十三日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000417

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：刘贵彬

证书号：17

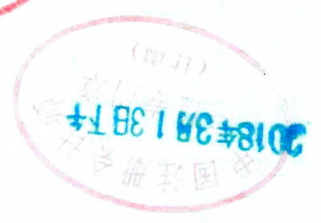
发证时间：2018年七月

证书有效期至：2020年七月 五日



发证日期: 2016 年 11 月 23 日
 Date of Issuance
 批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 证书编号: 620100010015
 No. of Certificate

以前年度已年检, 换发证书

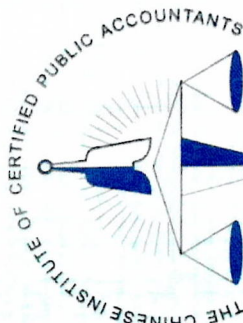


年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



姓名	李宗义
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970 年 03 月 16 日
Date of birth	
工作单位	瑞华会计师事务所甘肃分所
Working unit	
身份证号码	620103700316301
Identity card No.	

13993194392



中国注册会计师



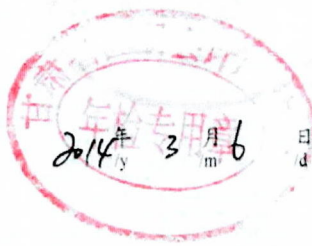
姓名	魏才香
性别	女
出生日期	1977-10-27
工作单位	国富浩华会计师事务所甘肃分所
身份证号码	620103197710272628



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.

