

# 审 核 报 告

内精所查字[2018]第 62 号

## 包头市昆都仑区住房保障和房屋管理局：

我们接受贵单位的委托，对山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司编制的昆河地区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告中收益与融资预测性财务信息进行了审核，并出具审核报告。

我们的审核依据是《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》。山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司对项目收益与融资预测性财务信息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财务信息存在差异。

经审核，我们认为山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司编制的昆河地区棚户区（城中村）改造项目收益与融资预测性财务信息按其所依据的各项假设前提：项目收入 - 土地出让收入预计金额 13908 万元；项目总投资（包括利息费用）6800 万元，其中：申请棚改专项债券本息为 3675 元。预测项目总投资对总投资的覆盖保障倍数为 2.05，项目总投资对发行债券本息覆盖倍数为 3.7，符合 1.1 倍以上的要求。

(本页无正文)

附：项目收益与融资预测性财务信息说明

内蒙古精成会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师（签章）



中国·包头市

中国注册会计师（签章）



二零一八年十二月六日

## 项目收益与融资预测性财务信息说明

### 一、项目收益与融资预测性财务信息审核依据

本次审核以《昆区 2019 年昆河地区棚户区搬迁改造项目征拆补偿方案》、山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司编制的昆河地区棚户区（城中村）改造项目的可行性研究报告为基础，对昆河地区棚户区（城中村）改造项目收益与融资预测性财务信息进行审核。

### 二、项目收益与融资预测性财务信息预测假设

- 1、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；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、征拆土地具有单独转让出让条件，政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、投资项目征迁工作进度按计划实施；
- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目概况

#### 1、项目基本情况

昆都仑区昆河地区棚户区搬迁改造项目已列入了 2019 年度包头市棚户区改造项目计划。项目范围西至昆河、北至兵工路、东至民族西路、南至包兰铁路。主要是对 170 户棚户区居民进行拆迁改造，拆迁房屋建筑面积 34000 平方米，腾空土地面积 30909 平方米（46.361 亩）。

#### 2、项目总投资

项目预计总投资 6800 万元，其中：项目拆迁安置费用 5935 万元（静态投

资)，债券利息 675 万元。

### 3、项目周期

项目周期 2 年，建设期 1 年，出让期 1 年。

### 4、项目资金筹措方式

项目总投资 6800 万元，其中：申请棚改专项债券 3000 万元，债券利率约为 4.5%，期限 5 年；政府自筹资金 3800 万元。

自有资金 3800 万元，占总投资的 55%，申请棚改专项债券为 3000 万元，占总投资的 45%。

## 四、投资估算

本投资估算包括的内容有：集体土地征地费、地上物拆迁补偿费用、征拆工作中产生的测绘费、评估费、渣土清运费、工作经费等。

本项目总投资 6800 万元，其中：拆迁安置费用 5576 万元，债券利息 1224 万元。

2019年昆河地区棚户区改造项目征拆费用概算表

| 序号 | 名称     |      | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价   | 金额 (万元) | 备注         |
|----|--------|------|----------------------|------|---------|------------|
| 1  | 测绘费    |      | 34000                | 0.5  | 1.7     | 每建筑平米约0.5元 |
| 2  | 评估费    |      | 34000                | 4    | 13.6    | 每建筑平米约4元   |
| 3  | 渣土清运费  |      | 34000                | 20   | 68      | 每建筑平米约20元  |
| 4  | 房屋征收费用 | 集体居民 | 2000                 | 2000 | 400     | 框架结构       |
|    |        |      | 7400                 | 1750 | 1295    | 砖混结构       |
|    |        |      | 15000                | 1032 | 1548    | 砖木结构       |
|    |        |      | 9600                 | 576  | 552.96  | 土木结构       |

|         |       |         |       |        |                |                            |
|---------|-------|---------|-------|--------|----------------|----------------------------|
|         |       | 砂石路沿街商铺 | 13538 | 720    | 974.74         | 每平方米每月补偿不超过20元，补偿期限最长不超过3年 |
| 5       | 征地费   | 集体土地    | 30909 | 225000 | 1035           | 每亩22.5万元                   |
| 6       | 工作经费  | 集体土地    | 30909 | 10000  | 46             | 集体土地每亩1万元                  |
| 小计（1至6） |       |         |       |        | <b>5935.00</b> |                            |
| 7       | 法律服务费 |         |       |        | 11.87          | 律师及后期诉讼费用按征拆成本总和0.2%       |
| 8       | 预备费   |         |       |        | 178.05         | 按上述征拆成本总和的3%               |
| 合计      |       |         |       |        | <b>6125.00</b> |                            |

注：1、征地费用根据《包头市人民政府办公厅关于转发内政办发〔2011〕143号文件的通知》（包府办发〔2012〕8号），按照包头市征地区片综合地价，并参考市场因素进行补偿。土地补偿款按照22.5万元/亩执行。

2、地上物征拆补偿，参照（包府办发〔2013〕228号）《包头市人民政府办公厅关于印发包头市农村集体土地及地上物征拆补偿暂行办法》，考虑物价上涨及周边地区征拆补偿情况适当提高补偿标准，制订了房屋类补偿标准、地上附着物类补偿标准、零星树木的补偿标准、鲜果类的补偿标准。

3、测绘费、评估费、渣土清运费、法律服务费、预备费根据昆都仑区近几年棚改项目签订的相关合同中的费用标准确定。

4、工作经费参照昆都仑区近几年棚改项目确定。

## 五、项目收入

项目收入来源于土地使用权出让，2017年、2018年包头市昆区住宅用地出让成交价格大都200万元/亩以上，而且价格不断提高，本项目区地理位置优越，原本就是居住区，人气旺盛，设计为小高层，容积率将达到2.5以上，最低估算成交价格将会超过300万元/亩。

本项目取300万元/亩，土地面积46.361亩，可取得13908万元土地使用

权出让金。

| 收入类别      | 分年度预计收入情况 |           |       |       |       | 合计        |
|-----------|-----------|-----------|-------|-------|-------|-----------|
|           | 2019年     | 2020年     | 2021年 | 2022年 | 2023年 |           |
| 土地使用权出让   | -         | 13,908.00 | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 13,908.00 |
| <b>合计</b> | -         | 13,908.00 | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 13,908.00 |

## 六、税金

本项目不涉及相关税金。

## 七、偿债能力

本项目采用等额利息偿还方式，债券期限 5 年，静态投资回收期 2.80 年，动态投资回收期 2.94 年。

项目收入 - 土地出让收入预计金额 13908 万元；项目总投资（包括利息费用）6800 万元，其中：申请棚改专项债券本息为 3675 万元。预测项目总收益对总投资的覆盖保障倍数为 2.05，项目总收益对发行债券本息覆盖倍数为 3.78，符合 1.1 倍以上的要求。

**项目投资现金流量表**

| 序号    | 项目        | 第1年       | 第2年       | 第3年      | 第4年      | 第5年      | 合计        |
|-------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1     | 现金流入      | -         | 13,908.00 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 13,908.00 |
| 1.1   | 营业收入      |           | 13,908.00 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 13,908.00 |
| 1.1.1 | 土地使用权出让收入 |           | 13,908.00 | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 13,908.00 |
| 2     | 现金流出      | 5,820.80  | 244.80    | 244.80   | 244.80   | 244.80   | 6,800.00  |
| 2.1   | 建设投资      | 5,576.00  |           |          |          |          | 5,576.00  |
| 2.1.1 | 征拆补偿费     | 5,576.00  |           |          |          |          | 5,576.00  |
| 2.2   | 财务费用      | 244.80    | 244.80    | 244.80   | 244.80   | 244.80   | 1224.00   |
| 3     | 净现金流量     | -5,820.80 | 13663.2   | -244.80  | -244.80  | -244.80  | 7,108.00  |
| 4     | 折现系数      | 0.952     | 0.907     | 0.863    | 0.822    | 0.784    |           |
| 5     | 折现净现金流量   | -5,541.40 | 2,931.61  | 2,789.39 | 2,656.87 | 2,534.04 |           |
| 6     | 累计折现净现金流量 | -5,541.40 | -2,609.79 | 179.60   | 2,836.47 | 5,370.51 |           |

注：折现率 5%



# 营业执照

注册号  
统一社会信用代码 911502047870856254

名称  
内蒙古精成会计师事务所（普通合伙）

类型  
普通合伙

主要经营场所  
内蒙古自治区包头市青山区青云小区水务局综合楼321室

执行事务合伙人  
武威

成立日期  
2006年05月19日

合伙期限  
2006年05月19日至2026年05月18日止

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、清算事宜中审计业务；出具有关报告；法律法规规定的其它审计业务（在资质证书许可范围内经营）。资产评估、工程造价及管理咨询、税务咨询、企业管理服务。（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）



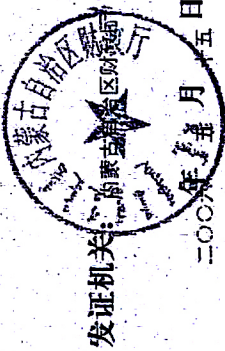
登记机关

2026年 3月 24日

证书序号: NO. 023112

### 说明

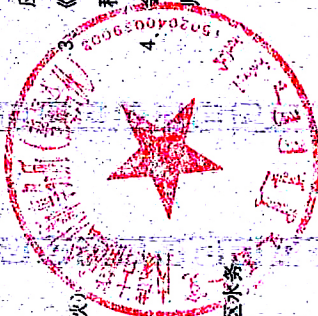
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 《会计师事务所终止》, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

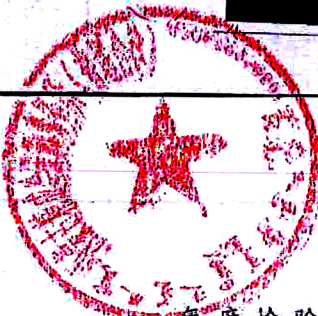
## 会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古精成会计师事务所(普通合伙)  
 主任会计师: 武威  
 办公场所: 内蒙古自治区包头市青山区青云小区水务局综合楼321室  
 组织形式: 普通合伙  
 会计师事务所编号: 15150039  
 注册资本(出资额): 0万元  
 批准设立文号: 内财会[2006]339号  
 批准设立日期: 2006-05-15



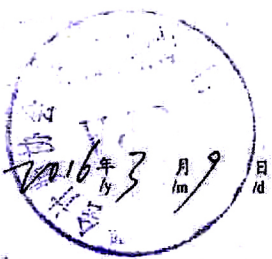


姓名: 武成  
 Full name: 武成  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1976-05-19  
 Date of birth: 1976-05-19  
 工作单位: 烟台高新联合会计师事务所  
 Working unit: 烟台高新联合会计师事务所  
 身份证号码: 30202197405190010  
 Identity card No.: 30202197405190010



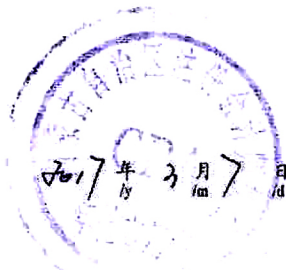
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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.





|       |                    |
|-------|--------------------|
| 姓名    | 李丹                 |
| 性别    | 女                  |
| 出生日期  | 1983-08-16         |
| 工作单位  | 包头精诚会计师事务所         |
| 身份证号码 | 150203198308160924 |



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

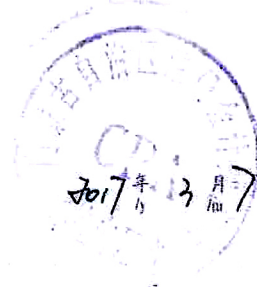
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

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.



日期



日期