

九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室

审 核 报 告

内嘉泽诚审字[2018]第 083 号

内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)

二〇一八年十一月十九日

审核报告

内嘉泽核审字[2018]第083号

九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室:

我们接受贵单位的委托,对九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室编制的包头市九原区2019年尹六窑子村二期棚户区改造项目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》。九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室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。

经审核我们认为九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室编制的包头市九原区2019年尹六窑子村二期棚户区改造项目收益与融资预测性财务信息及其所依据的各项假设前提

下，包头市九原区 2019 年尹六窑子村二期棚户区改造项目预计土地出让收入为 76464 万元，总投资为 57958 万元，申请棚改专项债券本息为 48655 万元，经计算，项目土地出让收入与申请的债券本息比值为 1.57，符合土地出让收入覆盖申请的债券本息 1.1 倍以上的要求；项目土地出让收入与项目总投资比值为 1.32，同时符合土地出让收入覆盖项目总投资 1.1 倍的要求。该项目可实现融资和收益自求平衡。



内蒙古嘉泽诚会计师事务所

中国注册会计师

杜巧红



中国注册会计师

何剑英



中国·呼和浩特

二〇一八年十一月十九日

附件：

- 1、项目收益与融资预测性财务信息说明
- 2、项目总投资估算表
- 3、征拆费用估算表
- 4、营业收入估算表
- 5、总成本费用估算表
- 6、项目全部投资财务现金流量表
- 7 借款还本付息计划表
- 8、委托单位证书复印件
- 9、会计师事务所营业执照、执业证书、注册会计师资格证书复印件

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编制基础

本次预测以九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室包头市九原区 2019 年尹六窑子村二期棚户区改造项目预期土地出让收入为基础,结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制包头市九原区 2019 年尹六窑子村二期棚户区改造项目项目收益与融资预测性财务信息。

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、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、土地出让价格在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益与融资预测性财务信息编制说明

(一) 项目概况

1、项目名称

包头市九原区 2019 年尹六窑子村二期棚户区改造项目。

2、建设性质及内容

拆迁不符合规划用地的原地上附着物，达到净地条件后划拨或以招牌挂形式出让国有建设用地使用权。

3、项目承担单位

包头市九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室。

4、项目承担单位概况

2015年2月按照市委、市政府对棚改工作的安排部署，九原区棚改现场指挥部正式成立，领导小组组长由区委主要领导担任，总指挥由区政府主要领导担任，成员由相关地区和部门主要负责人组成，主要工作职责是贯彻执行领导小组的各项决定，对棚户区(城中村)改造工作中的重大事项进行研究和安排部署，现场指挥、调度、推进搬迁改造各项工作。

5、工程改造范围

尹六窑子村二期棚户区(城中村)改造项目范围为北至建设路、南至京包铁路线、东至210国道、西至建华路。

6、项目实施内容

本项目为尹六窑子村二期棚户区(城中村)改造项目，涉及面积约268.6亩。

1)、征拆内容:

①涉及居民拆迁户数260户。

②涉及征拆建筑面积116288.63平方米。

2)、补偿及安置方式:货币补偿和货币化安置。

尹六窑子村二期棚户区改造项目征拆情况汇总表

项目名称	类别	征拆户数(户)	征拆房屋建筑面积(m ²)	占地面积(亩)	土地性质	可出让面积(亩)	用地性质
尹六窑子村二期	城中村	260	116288.63	268.6	集体、国有	212.4	二类居住用地

3)、建设内容:

①、平整土地,涉及面积约268.6亩。

②、通过土地整理及配套基础设施建设改造,达到土地收储条件。

7、项目建设期限

工程建设期限为12个月(2019年1月—2019年12月)。

8、项目总投资(万元)

建设项目总投资57958万元,其中:

(1) 建设投资(不含建设期利息)46303万元;

(2) 专项债券利息11655万元。

序号	棚户区改造项目名称	计划拆迁面积(万平方米)	计划投资(万元)
1	尹六窑子村二期棚改项目	11.63	57958
2	静态投资汇总		46303
3	专项债券利息		11655

9、项目资金筹措方式

本项目建设资金拟由如下方式多渠道筹集解决。

(1)、项目开发建设投资46303万元;其中申请中央棚改专项债券为37000万元,债券利率约为4.5%,期限预计7年;政府自筹资金9303万元;

(2)、项目专项债券利息11655万元,全部政府自筹。

上述投资中自有资金合计为 20958 万元，占总投资的 36%，申请中央棚改专项债券为 37000 万元，占总投资的 64%。

(二) 项目建设方案

1、项目位置

根据包头市九原区控制性详细规划的相关要求，结合包头市九原区的具体情况，确定将九原区尹六窑子村二期棚户区的改造，列入 2019 年九原区棚户区改造项目。

2、项目建设内容

①、对尹六窑子村二期棚户区改造片区范围的现状建筑拆除。实行拆迁户货币补偿及货币化安置。

②、通过土地整理及配套基础设施建设改造，达到土地收储条件。

③、本可研项目涉及土地面积约 268.6 亩，其中可挂牌出让的二类居住用地 212.4 亩。

土地整理项目工程特性表

项目名称	类别	户数(户)	拆迁面积(m ²)	占地(亩)	土地性质	用地面积(亩)	用地性质
尹六窑子村二期	城中村	260 居民	116288.63	268.6	集体、国有	212.4	二类居住

3、征收补偿方案

本项目补偿方案依据《九原区尹六窑子村二期棚户区改造集体土地上物征收补偿方案》及《九原区尹六窑子村二期改造项目国有土地上房屋征收补偿方案》进行补偿。

4、项目实施进度

项目实施总工期按一年考虑。

项目实施分为三个阶段，即：前期准备阶段、项目实施阶段、项目完成阶段。

前期准备阶段包括：项目建议书、可行性研究、可研批准立项。

项目实施阶段：勘察、搬迁、拆除、土地平整

项目完成阶段：竣工、验收。

(三) 投资估算

1、工程概况：

本投资估算包括的工程投资内容有：地上物拆迁补偿费用、集体土地征地费用、征拆工作中产生的测绘、评估、渣土清运等费用的工程。

2、投资编制依据和取费标准

①《全国市政工程投资估算编制办法（2007）》；

②投资估算参考资料；

③类似工程指标及各专业提供资料。

④房屋征收费用及征地费用依据《九原区尹六窑子村棚户区改造集体土地地上物征收补偿方案》确定。

⑤测绘费、评估费、渣土清运费、法律服务费、预备费是根据包头市九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室实施的 2015-2018 年九原区新都市区范围内棚改项目签订的相关合同中的取费标准确定的。

⑥工作经费按照 2013 年市储委会第三次会议纪要规定。

3、投资估算编制和取费

按照建设部建标[2007]第 164 号文件《市政工程可行性研究报告投资估算编制办法》规定的费用组成和标准计算。

包括建设单位管理费、建设项目前期工作咨询费、勘察设计费、环

境影响咨询服务费、劳动安全卫生评审费、场地准备费及临时设施费、工程保险费、联合试运转费、招标代理服务费等、施工图审查费、市政公用设施费；

勘察设计费执行2002年《工程勘察设计收费标准》(计价格[2002]10号)，勘察设计费中包括勘察费、设计费、施工图编制费及预算编制费。

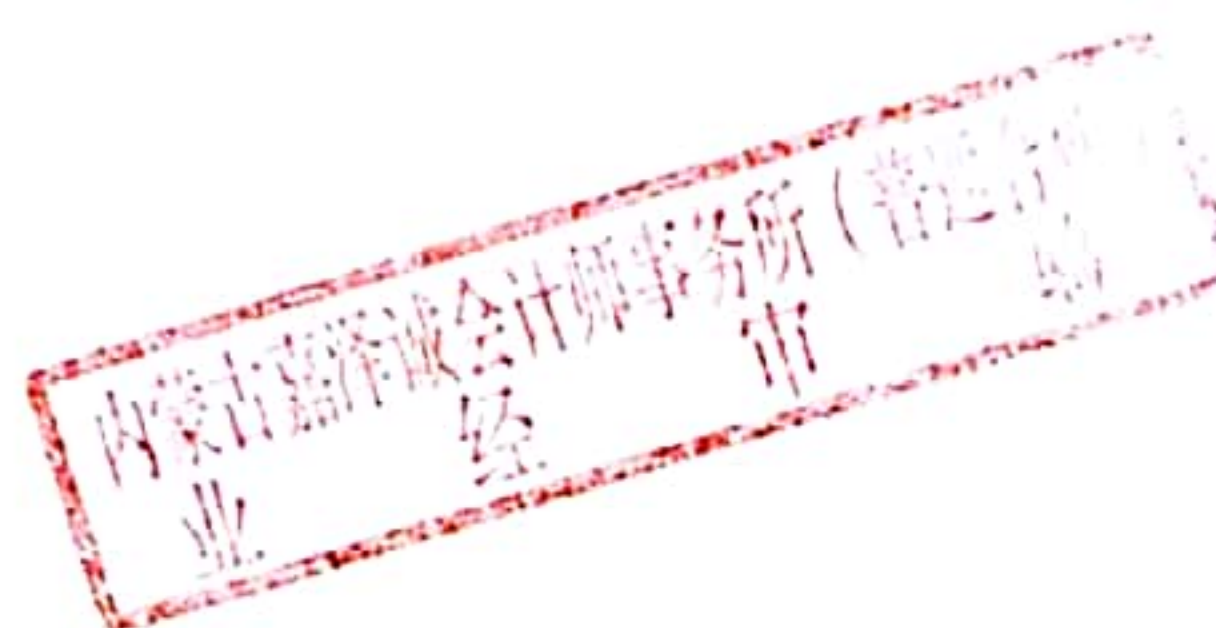
建设单位管理费按总投资的分档计算；

建设工程监理费按内插法计算；

工程勘察费暂不计取；

联合试运转费暂不计取；

基本预备费按3%计取；



4、项目计算期及生产负荷

项目计算期7年，其中建设期1年，出让期6年。

5、项目总投资

建设项目总投资57958万元，其中：

①建设投资(不含建设期利息)46303万元；

②专项债券利息11655万元。

项目总投资估算表见附表一、附表二

6、资金筹措

(1)项目开发建设投资46303万元，其中申请中央棚改专项债券为37000万元，预计7年期；政府自筹资金9303万元；

(2)项目专项债券利息11655万元，全部政府自筹。

上述投资中自有资金合计为20958万元，占总投资的36%，申请中央棚改专项债券为37000万元，占总投资的64%。

7、营业收入

项目实施后，可挂牌出售的土地面积为212.4亩，参照该地区

近年土地成交价格，确定本项目土地出让价为 360 万元/亩。项目出让期 6 年，可挂牌出售土地 212.4 亩，土地分 6 年出让，第 1 年出让比例为 18.8%，第 2 年为 18.8%，第 3 年为 18.8%，第 4 年为 18.8%，第 5 年为 18.8%，第 6 年为 6%，计算期内总收入为 76464 万元。

营业收入见附表三

8、总成本费用

计算依据：

(1) 建设投资以开发产品成本的形式计入成本，以各年出售土地占比分别计入各年。

(2) 利息支出为专项债券利息。

(3) 运营费用包括项目出让期内发生的各种运营费用，主要包括管理费用、销售费用等，按出让收入的 1% 计取。

根据计算，项目建成后年总成本及费用合计为 58722.6 万元，总成本费用详见表四。

9、税金

按照有关规定，本项目无须缴纳相关税金。

10、全部投资现金流量分析

参照目前地区经济发展状况、地区土地出让情况以及项目融资的条件，综合考虑确定项目的基准收益率为 12%。经计算：财务内部收益率为 17.92%，投资回收期 4.25 年（含开发期）。项目财务内部收益率大于项目基准收益率（ $i_c=12\%$ ）。

项目投资现金流量表详见表五。

11、偿债能力分析

建设投资借款还本付息表详见表 6。项目拟申请中央棚改专项债券 37000.0 万元，债券利率约为 4.5%，期限预计 7 年；项目计算期

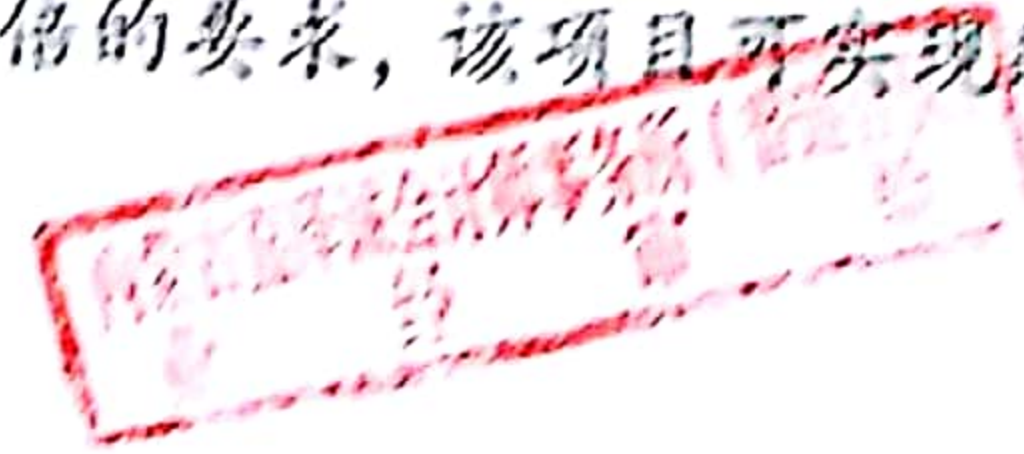


的第1年至第6年, 每年仅支付当年利息1665.0万元, 计算期的第7年支付当年利息1665.0万元以及本金37000.0万元。

借款还本付息计划表见表六

12、项目收益与融资预测分析

该项目预计土地出让收入为76464万元, 总投资为57958万元, 申请棚改专项债券本息为48655万元, 经计算, 项目土地出让收入与申请的债券本息比值为1.57, 符合土地出让收入覆盖申请的债券本息1.1倍以上的要求; 项目土地出让收入与项目总投资比值为1.32, 同时符合土地出让收入覆盖项目总投资1.1倍的要求, 该项目可实现融资和收益自求平衡。



九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室
二〇一八年十一月十九日

附表一

项目总投资估算表

编制单位：九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室 人民币单位：万元

序号	棚户区改造项目名称	计划投资(万元)
1	尹六窑子村二期棚改项目	57958
2	静态投资汇总	46303
3	专项债券利息	11655

编制日期：2018年11月19日

附表二

征拆费用估算表

编制单位：九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室 人民币单位：万元

序号	名称		面积 (m ²)	单价 (元)	金额 (万元)	备注	
1	测绘费		116288.63	1	11.628863	每建筑平米约1元	
2	评估费		116288.63	5	58.144315	每建筑平米约5元,资产评估和土地评估未计算在内	
3	渣土清运费		116288.63	33	383.752479	每建筑平米约30元(协议价格)*1.0942(系数)	
4	房屋征收费用	集体	居民	82250.33	2650	21796.33745	按集体土地补偿方案均价约2650元/m ² (建筑面积)
		国有	居民	34038.3	5650	19231.6395	按国有土地补偿方案均价约5650元/m ² (建筑面积)
5	征地费	集体房压地		66579.65	150000	1498.034635	按院落占地面积每亩15万元
		集体空地		9468.8	550000	781.1720941	按项目空地面积每亩55万元
6	工作经费	集体土地		76048.45	20000	228.1442093	集体土地每亩2万元
		国有土地		22273.56 (70户)	3000	21	国有土地上居民每户3000元
小计(1至6)					44009.85355		
7	法律服务费				88.01970709	律师及后期诉讼费用按征拆成本总和0.2%	
8	预备费				2204.893663	按上述征拆成本总和的5%	
小计(7至8)					2292.91337		
总计					46302.76691		

编制日期：2018年11月19日

附表三

营业收入估算表

编制单位：九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室 人民币单位：万元

表1 营业收入估算表

序号	项目	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	
1	营业收入 (万元)	76464		14400	14400	14400	14400	14400	14400	4464
1.1	土地挂牌 出售收入 (万元)	76464		14400	14400	14400	14400	14400	14400	4464
	单价(万 元/亩)			360	360	360	360	360	360	360
	数量(亩)	212.4		40	40	40	40	40	40	12.4

编制日期：2018年11月19日

附表四

总成本费用估算表

编制单位：九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室 人民币单位：万元

表2

单位：万元

序号	项目	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	
1	运营费用	764.6		144	144	144	144	144	144	44.6
2	开发产品 成本	47968		9033.5	9033.5	9033.5	9033.5	9033.5	9033.5	2800.4
3	利息支出	9990		1665	1665	1665	1665	1665	1665	1665
4	总成本费 用	58722.6		10842.5	10842.5	10842.5	10842.5	10842.5	10842.5	4510

编制日期：2018年11月19日

附表 5

项目全部投资财务现金流量表

编制单位：九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室 人民币单位：万元

项目	合计	计算期						
		1	2	3	4	5	6	7
现金流入	76464		14400	14400	14400	14400	14400	4464
营业收入	76464		14400	14400	14400	14400	14400	4464
补贴收入								
其他流入(固定资产增值税)								
回收固定资产余值								
回收流动资金								
现金流出	47067.6	46303	144	144	144	144	144	44.6
建设投资(不含建设期利息)	46303	46303						
流动资金								
经营成本	764.6		144	144	144	144	144	44.6
营业税金附加								
土地增值税								
维持运营投资								
所得税前净现金流量(1-2)	29396.4	-46303	14256	14256	14256	14256	14256	4419.4
累计所得税前净现金流量		-46303	-32047	-17791	-3535	10721	24977	29396.4
调整所得税								
所得税后净现金流量(3-5)	29396.4	-46303	14256	14256	14256	14256	14256	4419.4
累计所得税前净现金流量		-46303	-32047	-17791	-3535	10721	24977	29396.4

所得税前计算指标		所得税后计算指标	
项目投资财务内部收益率(%)	17.92	项目投资财务内部收益率(%)	17.92
项目投资财务净现值(i=12%)	6540.8	项目投资财务净现值(i=12%)	6540.8
项目投资回收期(年)	4.25	项目投资回收期(年)	4.25

编制日期：2018年11月19日

附表 6

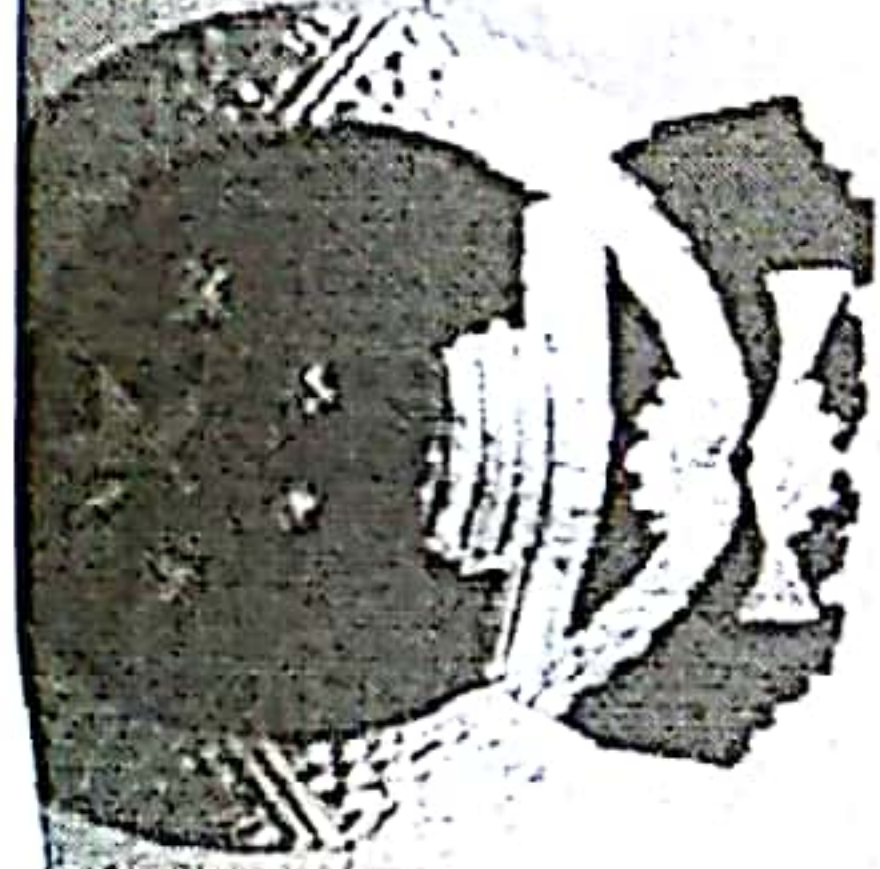
借款还本付息计划表

编制单位：九原区棚户区(城中村)搬迁改造现场指挥部办公室 人民币单位：万元

借款还本付息计划表

序号	项目	合计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	专项债券								
1.1	期初借款余额			37000	37000	37000	37000	37000	37000
1.2	当期借款	37000	37000						
1.3	当期还本付息	48655	1665	1665	1665	1665	1665	1665	38665
	其中：还本	37000							37000
	付息	11655	1665	1665	1665	1665	1665	1665	1665
1.4	期末借款余额		37000	37000	37000	37000	37000	37000	

编制日期：2018年11月19日



事业单位

统一社会信用代码 12150207MB1169406A

名称 九原区棚户区（城中村）搬迁改造现场指挥部办公室

宗旨 负责起草棚户区（城中村）改造实施方案、入户调查摸底方案、国有土地和集体土地征收补偿方案等有关文件，负责统一管理和使用棚户区（城中村）搬迁改造资金，负责积极争取国家和自治区和包头市棚户区（城中村）改造政策性资金。

业务范围 和

住所 九原区沙河西街大成逐鹿会西400米 九原区棚改指挥部

法定代表人 李守军

经费来源 财政补助

开办资金 ￥5万元

举办单位 包头市九原区人民政府办公室

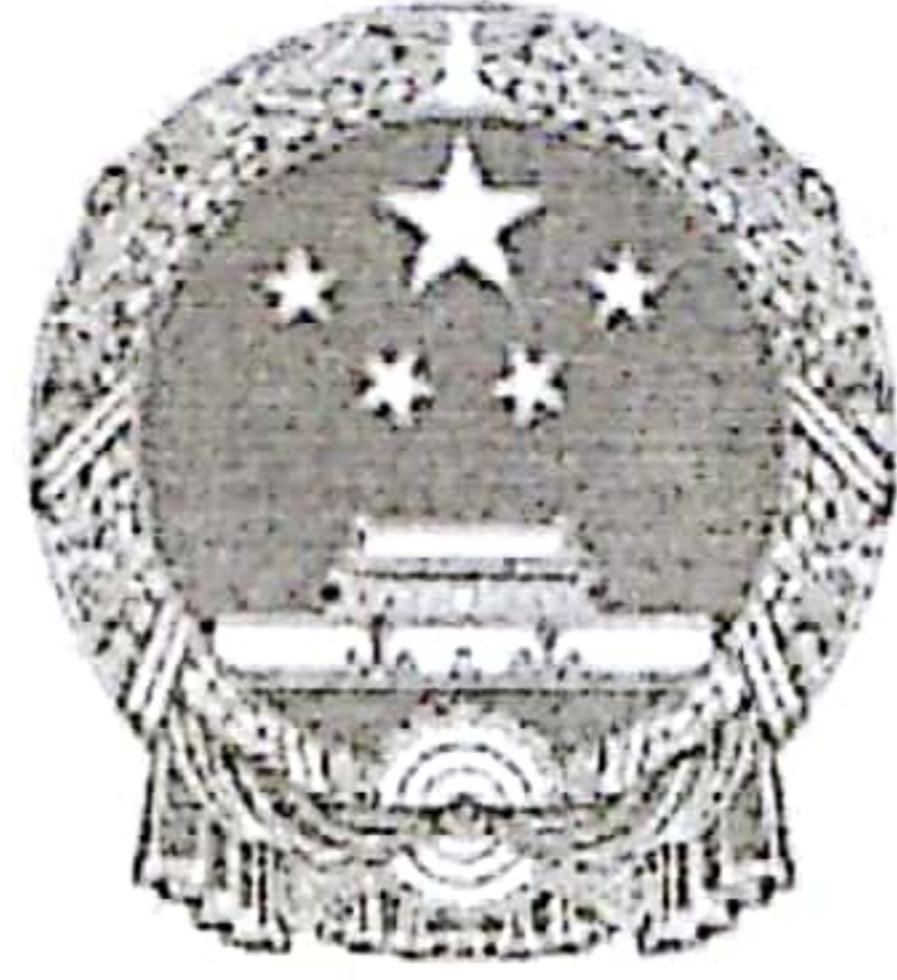
登记机关 包头市九原区市场监督管理局



自2017年08月14日 至2022年08月14日

国家市场监督管理总局监制

No 3900164



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号

统一社会信用代码 91150102793634167U

名称 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

主要经营场所 内蒙古自治区呼和浩特市新城83号凤路57号新新家园5号楼3-3052号

执行事务合伙人 杜巧红

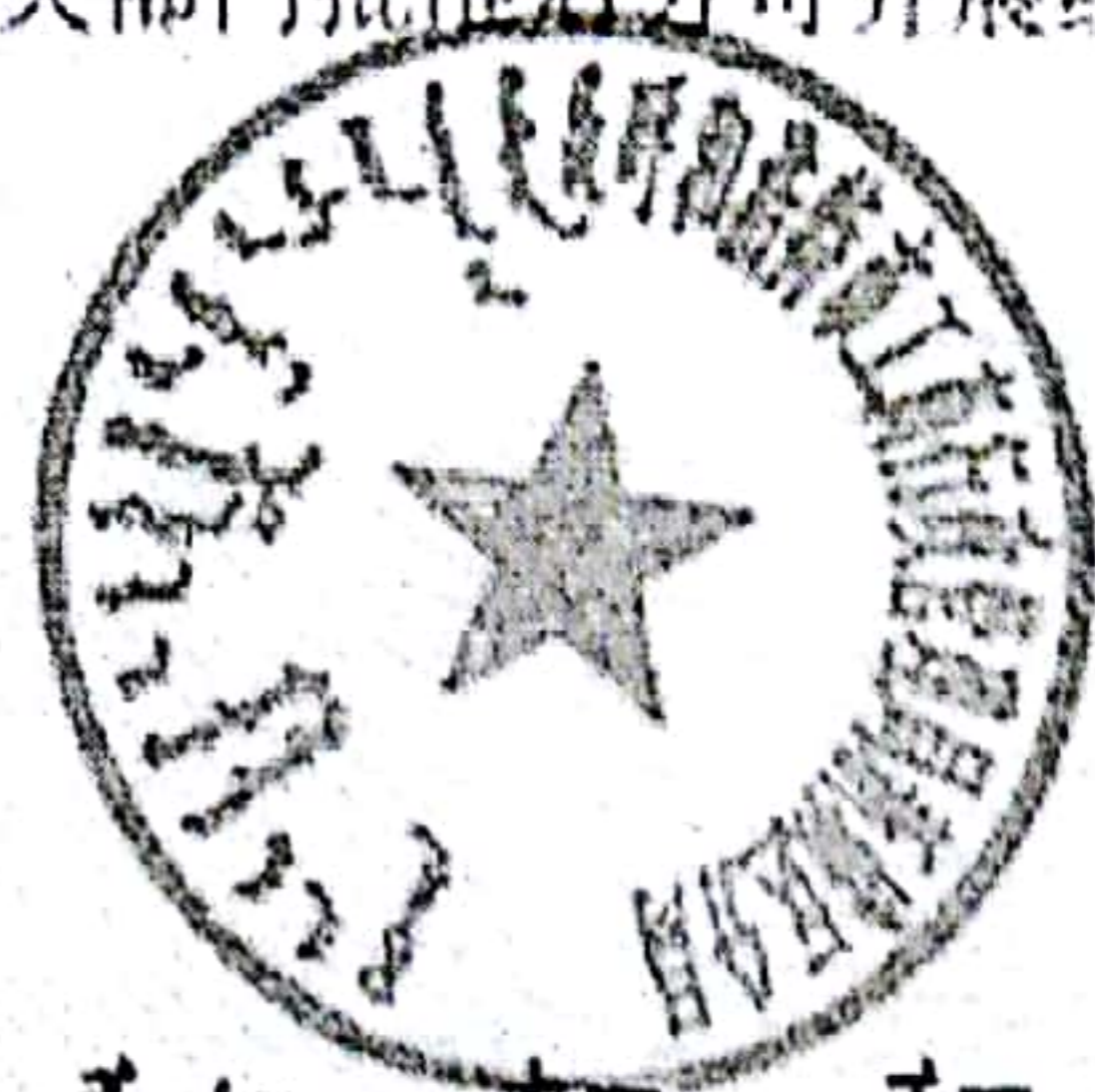
成立日期 2006年11月20日

合伙期限 2006年11月20日至长期

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;法律行政法规规定的其他审计业务。
(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



2016 年 月 日

证书序号: NO. 023108

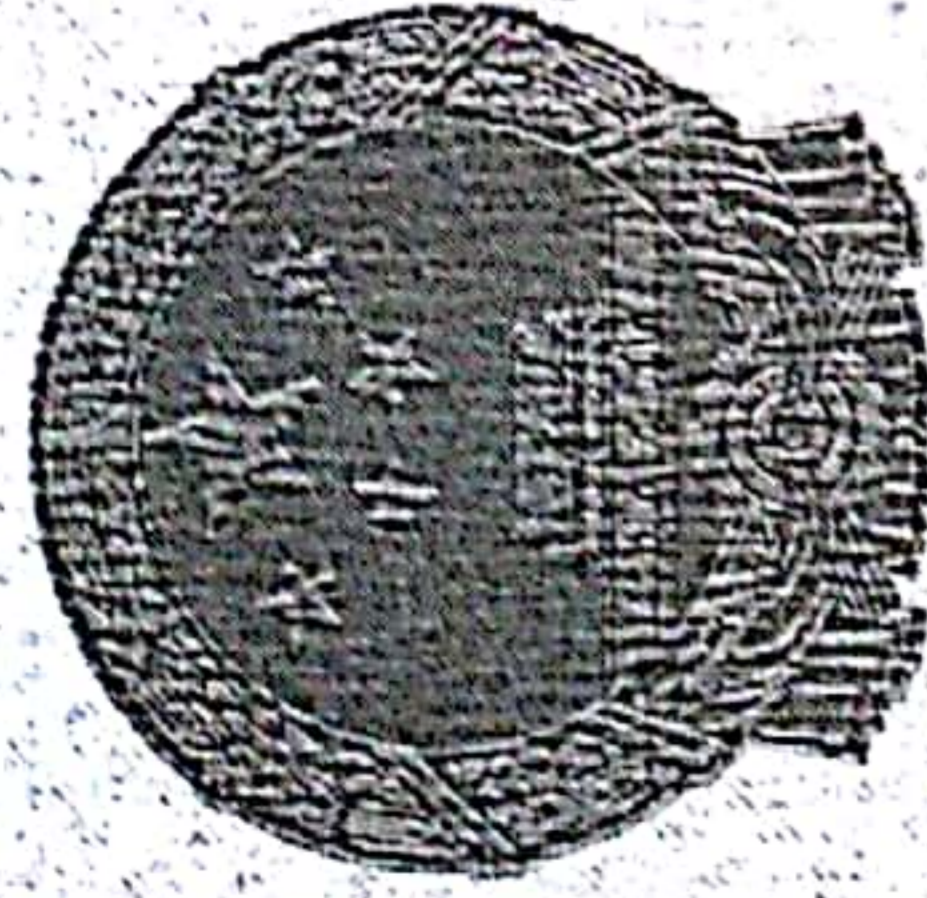
说明

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》。

发证机关:

二〇〇六年十一月二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 杜巧红

办公场所: 内蒙古自治区呼和浩特市新城区东风路57号新家园5号楼3-3052

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 15150062

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 内财会[2006]952号

批准设立日期: 2006-11-02





姓名: 杜巧红
 性别: 女
 出生日期: 1970-12-03
 工作单位: 内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 150102701203052



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.

150000250381

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
 No. of Certificate

批准注册协会: 2008 07 16
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance



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.

150400090084

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会: 2011 07 01
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance



姓名	何剑英
性别	女
出生日期	1963-02-13
工作单位	内蒙古嘉泽诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit	120103630213546
身份证号码	
Identity card No.	

