

乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造

项目专项评价审计报告

内兴专审字[2018]第 408 号

内蒙古兴阳会计师事务所

地址：呼和浩特海亮广场 A 座 2503

电话：0471-4916561 15648124098

乌拉特前旗2019年包兰铁路沿线棚户区改造项目 专项评价审计报告

防伪编号： f9352018195536052

报告编号： 1501005620180376

报告文号： 内兴审字【2018】408

委托单位： 乌拉特前旗住房和城乡建设局

被审(验)单位： 乌拉特前旗住房和城乡建设局

报告日期： 2018-12-03

报备日期： 2018-12-06

被审单位所在地： 巴彦淖尔市

签名注册会计师： 赵红 肖璇超



事务所名称： 内蒙古兴阳会计师事务所（普通合伙）

事务所电话： 0471-6245912

传真： 0471-6245912

通讯地址： 内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山路海亮广场A座2503号

电子邮件：

事务所网址：

业务报告使用防伪编号仅证明该业务报告是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。

防伪监制单位： 内蒙古自治区注册会计师协会

防伪电话查询： 0471-4192612

防伪查询网址： <http://zxhygl.nmgcpa.org.cn>

目 录

一、 审计报告	1
二、 附件	
1、 项目收益及现金流入评价说明	2
2、 主要技术经济指标表	3
3、 整理区土地费用估算表	4
4、 基础设施开发费用估算表	5
5、 工程建设其他费用估算表	6
6、 项目出让收入及土地出让所得	7
三、 内蒙古兴阳会计师事务所营业执照	8
四、 内蒙兴阳会计师事务所执业资格证书	9
五、 签字注册会计师执业证书	10



乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目

专项评价报告

内兴专审字【2018】第408号

乌拉特前旗住房和城乡建设局：

我们接受乌拉特前旗住房和城乡建设局委托，对“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”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》。乌拉特前旗住房和城乡建设局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。

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。

经专项审核，我们认为，在乌拉特前旗住房和城乡建设局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“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”的预期土地出让收入对应的政府性基金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。



总体评价结果如下：

1、应付本息情况

“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”计划总融资8,200.00万元，按照2017年、2018年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在4%以下。根据2019年金融市场融资成本预算，2019年利率可能会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守按照4%进行计算融资利息。利息按年支付、到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

债券偿还借贷本息明细表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新 增本金	当年偿 还本金	期末本 金余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目	2019年	0	8200	0	8200	328	328
	2020年	8200	0	0	8200	328	328
	2021年	8200	0	0	8200	328	328
	2022年	8200	0	0	8200	328	328
	2023年	8200	0	0	8200	328	328
	2024年	8200	0	0	8200	328	328
	2025年	8200	0	0	8200	328	328
	2026年	8200	0	0	8200	328	328

	2027年	8200	0	0	8200	328	328
	2028年	8200	0	0	8200	328	328
	2029年	8200	0	0	8200	328	328
	2030年	8200	0	0	8200	328	328
	2031年	8200	0	0	8200	328	328
	2032年	8200	0	0	8200	328	328
	2033年	8200	0	8200	0	328	8528
合计				8200		4920	13120

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

按照内蒙古自治区建设用地规划条件书的要求及乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目实施方案、拟收储地块位于明星广场周边：南至物资路，西至旭日花园，东至滨河三期，北至东兴大街，土地总面积 77,700.00m²，（1166.56亩），土地出让面积61,099.39m²，（91.65亩）。

我所已对“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”的预期收益进行了估算，包括估算评定该项目涉及的土地价值。乌拉特前旗住房和城乡建设局已经组织了有关专家对该项目预期收益的可实现性进行了集体论证与评价，并且予以通过。对项目预期收益及现金流入的评价以乌拉特前旗住房和城乡建设局组织专家讨论通过的“土地估价结果”和“估算收益”为基础，预测土地储备项目的土地出让价格。

(1) 出让产生的净现金流入

项目名称	收入类别		分年度预计收入情况				
			2021年	2022年	2023年	...	2033年
	合计	土地出让价款					
乌拉特前旗包 兰铁路沿线棚 户区改造项目	14432	14432	1110.15	1110.15	1110.15	1110.15	1110.15

3、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息况

本次融资项目对应的“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”，计划收储土地面积 7,7700m²（合约 1166.56亩），项目总投资 11,180.00万元，其中自筹资金 2,980.00万元，申请本次债券融资 8,200.00 万元。按照假设的利率计算的应付利息总额是 4,920.00 万元。项目收益为土地挂牌交易产生的土地出让收入扣除政策性基金后的现金流入，项目的应付融资利息主要由乌拉特前旗住房和城乡建设局使用财政自筹资本金支付，房屋拆迁补偿费、项目实施过程中有关的不可预见费用等建设费用由乌拉特前旗住房和城乡建设局使用本次债券所融资资金支付。

以内蒙古自治区建设用地规划条件书的要求及《巴彦淖尔市政府购买棚户区改造服务实施意见》（巴政办发[2016]81号）、《乌拉特前旗人民政府办公室关于印发<乌拉特前旗国有土地上房屋征收与补偿实施办法>的通知》（乌政办发[2016]118号）的规定，结合项目



建设期土地出让金收入管理规定等因素,按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按假设的内蒙古自治区 2018 年平均GDP 增速 4.5%,计算土地相关年均收益,本息覆盖倍数为 1.1。计算如下:

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关年
第一年		328	328	
第二年		328	328	
第三年		328	328	1110.15
第四年		328	328	1110.15
第五年		328	328	1110.15
第六年		328	328	1110.15
第七年		328	328	1110.15
第八年		328	328	1110.15
第九年		328	328	1110.15
第十年		328	328	1110.15
第十一年		328	328	1110.15
第十二年		328	328	1110.15
第十三年		328	328	1110.15
第十四年		328	328	1110.15
第十五年	8200	328	8528	1110.15
合计	8200	4920	13120	14431.95
本息覆盖 率	1.10			



- 附件：1.项目收益及现金流入评价说明；
2. 主要技术经济指标表；
 3. 整理区土地费用估算表；
 4. 基础设施开发费用估算表；
 5. 工程建设其他费用估算表；
 6. 项目出让收入及土地出让所得；

内蒙古兴阳会计师事务所（普通合伙）中国注册会计师（签名并盖章）



地址：内蒙古呼和浩特市回民区海亮A座2503 报告日期：2018.12.3

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“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”预期土地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、依据内蒙古和易项目管理有限公司编制的乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目可行性研究报告项目编号:HY-2018-QFB011,预测政府收益，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，遵循谨慎性原则，编制“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”土地出让收益预测表。

项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积(亩)	出让价格(万元)	土地出让所得(万元)	本年出让土地面积占总土地面积的比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	91.65	157.47	14432	100%	
4	合计	91.65	157.47	14432	100%	

二、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 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；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人为、不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目概况

1.项目实施单位基本情况

单位名称: 乌拉特前旗住房和城乡建设

项目住所: 乌拉特前旗乌拉山镇

单位性质: 机关单位

法定代表人: 杨国栋

按照《内蒙古自治区政府购买棚户区改造服务管理办法》(内政办发[2016]1号)、《关于加快推进政府购买棚改服务工作的通知》(内建保函[2016]211号)、《巴彦淖尔市政府购买棚户区改造服务实施意见》(巴政办发[2016]81号)要求,国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理,土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。乌拉特前旗住房和城乡建设局已纳入国土资源部名录,符合项目实施主体要求。

2、项目内容与规模

乌拉特前旗住房和城乡建设局对乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造进行收购补偿、前期开发、储存及必要的基础设施建设,达到出让条件后进行招标拍挂出让。拟收储地块位于明星广场周边:南至物资路,西至旭日花园,东至滨河三期,北至东兴大街,土地总面积 77700.00 m²,规划用途为棚户区改造用地,涉及到征收户319户,拆迁面积为 23656m²。

建设期为2年(2019年1月——2020年12月),运营期为13年(2021

年1月——2033年12月)。

3、投资估算与资金筹措方式

“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”总投资为11,180.00万元，需征拆319户。资金来源为项目资本金和发行债券融资，其中资本金2,980.00万元，债券8,200.00万元，预估债券利率为4%。

4、资金平衡

(1) 土地出让收入预测

项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积(亩)	出让价格(万元)	土地出让所得(万元)	本年出让土地面积占总土地面积的比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	91.65	157.47	14432	100%	
4	合计	91.65	157.47	14432	100%	

(2) 土地出让收益预测

金额单位：人民币万元

项目名称	收入类别		分年度预计收入情况				
	合计	土地出让价款	2021年	2022年	2023年	...	2033年
乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目	14432	14432	1110.15	1110.15	1110.15	1110.15	1110.15

(3) 成本费用构成表

项目	土地征 地费用	基础设施 开发费	工程其 他费用	基本预 备费	建设期 利息	其他费用	合计
成本费 用（万 元）	7995.84	1593.9	154.71	779.56	656.00	2128.65	13308.66
比重 （%）	60.05%	12.00%	1.16%	5.86%	4.93%	16%	100.00%

土地出让收入14432.00万元（年均销售收入为1110.15万元）扣除项目投资估算的拆迁补偿、基础设施开发等费用13308.66万元（年均总成本费用为1023.74万元）后的净收益为1123.34万元（年均净收益为86.41万元）。

(三) 还本付息的测算

经上述测算，在住房和城乡建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，“乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目”，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资资本和利息，从而实现项目收益和融资自求平衡。



主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	征收总用地			
1.1	拆迁户数	户	319	
1.2	拆迁房屋建筑面积	平方米	23656	
1.3	腾空土地面积	平方米	77700	七通一平
2	土地出让面积	亩	91.65	
3	项目总投资	万元	11180	
3.1	建设投资	万元	10524	
3.2	建设期利息	万元	656	
3.3	资金筹措	万元	11180	
3.3.1	资本金	万元	2980	
3.3.2	债券资金	万元	8200	
4	财务计算期	年	15	
4.1	建设期	年	2	
4.2	运营期	年	13	
5	预计项目融资到期本息	万元	13120	
6	项目预计总收入	万元	14432	
6.1	土地出让价款	万元	14432	
7	预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数	倍	1.1	
8	项目预计总收入对融资成本保障倍数	倍	1.1	
9	年均销售收入	万元	1110.15	
10	年均总成本费用	万元	1023.74	
11	年利润总额	万元	86.41	
12	年均净利润	万元	86.41	
13	总投资利润率	%	0.77	
14	投资回收期（含建设期）	年	2.73	
	财务内部收益率	%	23.89	



整理区土地费用估算表

序号	工程或费用名称	计算方法及公式	规模	单价 (元)	合计 (万元)
一	房屋征收补偿费				7,995.84
1	房屋建筑补偿费	平方米×单价	23,656.00	1,963.00	4,643.67
2	房屋结构补偿费	平方米×单价	23,656.00	80.00	189.25
3	房屋装修补偿费	平方米×单价	23,656.00	160.00	378.50
4	院内空地补偿费	平方米×单价	46,639.00	588.90	2,746.57
5	拆迁补助费	平方米×单价	23,656.00	16.00	37.85
二	征地总费用				7,995.84



基础设施开发费用估算表

序号	工程或费用名称	计算方法及公式	规模	单价（元）	合计（万元）
一	“七通一平”工程				1,593.90
1	电气工程	平方米×单价	77,700.00	35.00	271.95
2	给水工程	平方米×单价	77,700.00	25.00	194.25
3	排水工程	平方米×单价	77,700.00	25.00	194.25
4	通讯工程	平方米×单价	77,700.00	10.00	77.70
5	燃气工程	平方米×单价	77,700.00	25.00	194.25
6	道路工程	平方米×单价	77,700.00	52.00	404.04
7	供热工程	平方米×单价	77,700.00	30.00	233.10
8	土地平整	平方米×单价	77,700.00	3.14	24.36
二	合计				1,593.90



工程建设其他费用估算表

单位：万元

序号	费用名称	计算依据	费率	总价	计算方法及公式	编制依据
	其他费用			154.71		
1	工程设计费	1593.9		32.12		根据当地市场价格，同时参考《工程勘察设计收费管理规定》计价格【2002】10
2	工程监理费	1593.9		27.99		根据当地市场价格，同时参考内工建协[2016]11号文件
3	建设项目前期咨询费	1593.9		5		根据当地市场价格，同时参考内发改费字[2004]990号文件
4	招标代理服务费	1593.9		20.52		根据当地市场价格，同时参考内工建协[2016]11号文件
5	环评及其他费	1593.9		2		根据当地市场价格，同时参考《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价
6	建设单位管理费	1593.9		29.67		财建[2016]504号文件规定进行估算
7	工程勘察费	1593.9	0.30%	4.78	工程费用*0.3%	根据当地市场价格，同时参考《工程勘察设计收费管理规定》计价格【2002】10号
8	工程保险费	1593.9	0.30%	4.78	工程费用*0.3%	《市政工程投资估算编制办法》【建设部建标2007】164号
9	劳动安全卫生评审费	1593.9	0.50%	7.97	工程费用*0.5%	《市政工程投资估算编制办法》【建设部建标2007】164号
10	场地准备及临时设施费	1593.9	1.00%	15.94	工程费用*1%	《市政工程投资估算编制办法》【建设部建标2007】164号
11	施工图纸审查费	1593.9	0.10%	1.59	工程费用*0.1%	内计费字【2002】1007号文件取费
12	施工图预算编制费	1593.9	0.30%	0.1	工程费用*0.3%	发改价格[2015]299号文件（结合内工建协[2016]18号文件）
13	竣工图编制费	32.12	7.00%	2.25	工程设计费*7%	按工程设计费用7%计取

项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积 (亩)	出让价格(万 元)	土地出让所得 (万元)	本年出让土 地面积占总 土地面积的 比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	91.65	157.47	14432	100%	
4	合计	91.65	157.47	14432	100%	



00500572



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150103MA0N05WQ80

名称
类型
主要经营场所
执行事务合伙人
成立日期
合伙期限
经营范围

名称

内蒙古兴阳会计师事务所(普通合伙)

类型

普通合伙企业

主要经营场所

内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山路海亮广场A座2503

执行事务合伙人

赵红

成立日期

2016年10月28日

合伙期限

自2016年10月28日至 2036年10月10日

经营范围

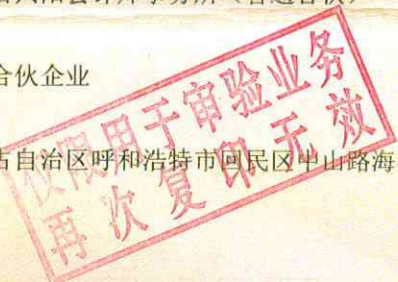
会计服务、审计服务、税务服务、验证企业资本、清算、鉴证、财务竣工决算审计、财务咨询、税务咨询、会计咨询、涉税业务咨询、代理记账、办公用品的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 07 03

年 月 日



证书序号: NO. 023217

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:



二〇一七年二月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 内蒙古兴阳会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 赵红

办公场所: 内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山路海亮广场A座2503号

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 15010056

注册资本(出资额): 50万元

批准设立文号: 内财会[2017]173号

批准设立日期: 2017-02-16

仅限用于审验业务
再次复印无效



中国注册会计师
赵红



110001630355

姓名	赵红
Full name	赵红
性别	女
Sex	女
出生日期	1971-10-12
Date of birth	1971-10-12
工作单位	中审国际会计师事务所有限公司华北分公司
Working unit	中审国际会计师事务所有限公司华北分公司
身份证号码	152827197110120020
Identity card No.	152827197110120020



仅限用于审验业务
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.



赵红2018年度年检通过



年 / 月 / 日

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 / 月 / 日



姓名	肖璇超
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1979-12-16
Date of birth	
工作单位	鄂尔多斯市弘诚会计师事务所(普)
Working unit	
身份证号码	220211197912160027
Identity card No.	



仅限用于审验业务
 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.

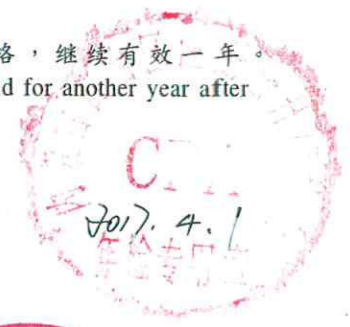


肖璇超2018年度年检通过

2018年3月5日
 中国注册会计师协会

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.



2016年3月8日
 中国注册会计师协会