

## 专项审核报告

四川省绵阳南山教育投资有限公司:

我们接受委托,对四川省绵阳南山教育投资有限公司(以下简称“南山教投”)实施的“双语雅苑一期、二期”投资情况及单位成本进行专项审核。南山教投对其提供的会计凭证和相关资料的真实性、合法性及完整性负责,这种责任包括:(1)设计、实施和维护与项目报表编制相关的内部控制,以使项目报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。我们的责任是对项目投资情况及单位成本发表审核意见。按照中国注册会计师审计准则的规定,我们实施了包括抽查会计凭证记录、查阅合同以及项目支出的相关资料等我们认为必要的审计程序。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将情况报告如下:

### 一、项目基本情况

#### (一)项目批准情况

2005年10月26日绵阳市住房制度改革领导小组以《关于绵阳南山中学双语学校申请教职工集资建房的批复》(绵房改办〔2005〕117号)同意“绵阳南山中学双语学校为解决教职工住房问题,实施集资建房150套(其中第一期84套)”,2005年11月8日绵阳市发展计划委员会以《关于南山中学双语学校修建教师宿舍的核准批复》(绵市计社会〔2005〕426



号)对项目予以立项,主要内容如下:

项目业主:南山中学双语学校;

建设内容:教师宿舍 150 套,建筑面积 18900 平方米,分期进行,第一期修建 84 套,建筑面积 10700 平方米;

总投资及资金构成:工程概算总投资 1420 万元,所需建设资金由教师个人集资解决;

建设地址:南山中学双语学校校内;

建设年限:2005 年-2007 年;

2019 年 8 月 29 日绵阳市自然资源和规划局《规划审查意见》(绵城规审〔2019〕340 号)同意将建设单位名称由“南山中学双语学校”变更为“四川省绵阳南山教育投资有限公司”。

## (二)项目用地情况

“双语雅苑一期、二期”位于城郊乡白土村,2019 年 7 月 12 日取得了绵阳市自然资源和规划局颁发的“川(2019)绵阳市不动产权第 0025585 号”《不动产权证书》,权利人为四川省绵阳南山教育投资有限公司,权利性质为出让,权利类型为国有建设用地使用权,用途为城镇住宅用地,使用期限至 2052 年 6 月 30 日止,土地面积 26,403.90m<sup>2</sup>,“双语雅苑一期、二期”分摊土地面积 2,213.55m<sup>2</sup>。

## (三)项目实施及验收情况

一期项目于 2007 年 4 月开工,2008 年 9 月竣工,取得了绵阳市住房和城乡建设局(2019)0001《建设工程竣工验收备案证书》;二期项目于 2008 年 11 月开工,2009 年 11 月竣工,取得了绵阳市住房和城乡建设局(2019)0002《建设工程竣工验收备案证书》。



#### （四）房屋面积测绘情况

2019年3月26日绵阳市新坐标房产测绘有限公司对双语雅苑一期、二期”出具了《绵阳市房屋面积测绘报告》，报告编号为“绵新坐标测报（2019）S020000171”，实测建筑面积共11,940.25m<sup>2</sup>，房屋共120套（其中物管用房一套，面积121.64m<sup>2</sup>），无车位。详见下表：

项 目	建筑总面积m <sup>2</sup>	套内面积m <sup>2</sup>	分摊面积m <sup>2</sup>	说明m <sup>2</sup>
一期:	6,596.65	5,904.58	692.07	
1#楼	4,160.41	3,738.02	422.39	其中物管用房面积121.64m <sup>2</sup>
2#楼	2,436.24	2,166.56	269.68	
二期:	5,343.60	4,745.40	598.20	
3#楼	3,203.28	2,847.24	356.04	
4#楼	2,140.32	1,898.16	242.16	
合 计	11,940.25	10,649.98	1,290.27	

#### （五）住房专项维修资金缴纳情况

2019年4月23日绵阳市住房和城乡建设委员会维修资金管理科出具的《住房专项维修资金结清确认书》反映，南山教授已按规定结清双语雅苑一期、二期”住房专项维修资金590,930.50元。

### 二、审核范围和依据

#### （一）审核范围

贵单位编制的《双语雅苑一期、二期》项目报表。

#### （二）审核依据

##### 1. 相关法律法规

##### 1) 《审计准则》；

2) 财政部发布的《基本建设财务规则》（财政部令第81号）、《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建〔2016〕503号）、《基





本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

2. 项目相关资料

3) 立项批复文件等政府批文；

4) 项目财务账簿、凭证；

5) 项目合同资料；

6) 《房屋面积测绘报告》；

7) 《土地成本分摊说明》；

8) 其他相关资料。

### 三、审核情况

#### （一）项目投资完成情况

经审核，项目实际完成投资金额为 14,966,128.91 元，主要为房屋建安成本、室外总平、配电工程及土地成本等，简表如下：

项 目	投资金额（元）	备 注
一期	5,925,733.90	含物管用房
二期	6,413,054.36	
公共配套	2,269,069.15	一、二期共享部分
土地成本	376,303.50	一、二期共享部分
总 计	14,984,160.91	

注：土地成本按“川（2019）绵阳市不动产权第 0025585 号”《不动产权证书》载明的项目分摊土地面积 2,213.55m<sup>2</sup> 与项目用地的《国有土地使用权出让合同》载明的单价 170 元/m<sup>2</sup> 计算得出。

#### （二）单位成本计算情况

##### 1. 公共配套支出及土地成本分摊

根据项目实际投资情况，将公共配套支出及土地成本按照一、二期项



目建筑面积与总建筑面积占比进行分摊，分摊情况如下：

项 目	分摊情况			分摊后（元）
	建筑面积 $m^2$	公共配套（元）	土地成本（元）	
一期	6,596.65	1,253,596.45	207,897.03	7,387,227.38
二期	5,343.60	1,015,472.70	168,406.47	7,596,933.53
合 计	11,940.25	2,269,069.15	376,303.50	14,984,160.91

## 2. 物管用房成本分摊情况

物管用房为一期 1-1-3-2#房，建筑面积  $121.64m^2$ ，根据上述分摊结果，按分摊公共配套及土地成本后的一期投资金额计算出物管用房成本为 136,217.98 元（计算过程为  $7,387,227.38 \text{ 元} / 6,596.65m^2 \times 121.64m^2$ ），再按一、二期成套住宅建筑面积与其总面积进行分摊物管用房成本，分摊情况如下：

项 目	分摊情况		分摊后（元）
	成套住宅建筑面积 $m^2$	物管用房（元）	
一期	6,475.01	74,629.15	7,325,638.54
二期	5,343.60	61,588.83	7,658,522.37
合 计	11,818.61	136,217.98	14,984,160.91

## 3. 单位成本计算情况

根据上述分摊结果，按成套住宅建筑面积  $11,818.61m^2$ ，计算得出一期和二期单位成本如下：

项 目	成套住宅建筑面积 $m^2$	金额（元）	单价（元/ $m^2$ ）
一期	6,475.01	7,325,638.54	1,131.371
二期	5,343.60	7,658,522.37	1,433.214
合 计	11,818.61	14,984,160.91	

一、二期单位成本差异情况分析：一期项目实际建设期为 2007 年 4 月至 2008 年 9 月，设计及竣工资料反映，饭厅及卧室楼板为预制板件；



二期项目实际建设期为 2008 年 11 月至 2009 年 11 月，受 2008 年“汶川 5.12 地震”影响，项目按国家新标准重新进行了设计调整，加大了地震设防烈度，将原设计的预制件楼板调整为全现浇楼板，同时灾后恢复重建引起人工及材料大幅度上涨，导致最终建设成本与一期相比有所升高。

#### 四、重要事项说明

“双语雅苑一期、二期”住房专项维修资金 590,930.50 元，属于代收代支款项，未纳入双语雅苑一、二期集资建房成本。

#### 五、报告使用限制

我们的审核是依据国家相关法律、法规，并按照《中国注册会计师审计准则》和《审计业务约定书》进行，本报告仅供委托方及主管部门了解项目投资情况及单位成本情况使用，不得用于其他目的。

附：双语雅苑一、二期集资建房成本分类汇总表

双语雅苑一、二期集资建房成本明细表

四川勤德旭川会计师事务所有限责任公司 中国注册会计师：

四川 绵阳



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月十六日

