

2019 年杨浦区定海街道 126 街坊  
专项评价报告

沪文汇专(2019)第 1336 号

# 上海文汇会计师事务所有限公司

SHANGHAI WENHUI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS Co.,Ltd.

## 2019年杨浦区定海街道126街坊

### 部分旧城区改建地块土地储备项目融资与收益自求平衡方案

#### 专项评价报告

沪文汇专(2019)第1336号

上海市杨浦区财政局、上海市杨浦区土地储备中心、杨浦区旧区改造指挥部:

我们接受委托,对2019年杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备项目融资与收益自求平衡方案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》。相关土地储备单位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。

经专项审核,我们认为,在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的杨浦区定海街道126街坊部分旧城区改建地块土地储备项目,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:

#### 一、应付本息情况

##### (一)本次融资项目应付本息

上海市本级和杨浦区土地储备项目计划总融资金额97,000.00万元,假设融

资利率 3.7%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况见下表：

融资项目还本付息计算表（市本级）

金额单位：人民币万元

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	还本付息合计
第一年	60,000.00		60,000.00	3.70%	2,220.00	2,220.00
第二年	60,000.00		60,000.00	3.70%	2,220.00	2,220.00
第三年	60,000.00		60,000.00	3.70%	2,220.00	2,220.00
第四年	60,000.00		60,000.00	3.70%	2,220.00	2,220.00
第五年	60,000.00	60,000.00	0	3.70%	2,220.00	62,220.00
合计		60000.00			11100.00	71100.00

融资项目还本付息计算表（杨浦区）

金额单位：人民币万元

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	还本付息合计
第一年	37,000.00		37,000.00	3.70%	1,369.00	1,369.00
第二年	37,000.00		37,000.00	3.70%	1,369.00	1,369.00
第三年	37,000.00		37,000.00	3.70%	1,369.00	1,369.00
第四年	37,000.00		37,000.00	3.70%	1,369.00	1,369.00
第五年	37,000.00	37,000.00	0	3.70%	1,369.00	38,369.00
合计		37,000.00			6,845.00	43,845.00

（二）前期融资项目应付本息

定海街道 126 街坊部分旧区改造(棚户区改造)地块土地储备项目作为《2017 年上海市政府新增专项债券(三期)》总融资金额 29,265.00 万元，融资利率 3.83%，期限 10 年，每年年末支付利息，第十年年末偿还本金，应还本付息情况见下表：

融资项目还本付息计算表（前期）

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第二年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第三年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第四年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第五年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第六年	29,265.00		29,265.00	0.0383	1120.85	1120.85

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第七年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第八年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第九年	29,265.00		29,265.00	3.83%	1,120.85	1,120.85
第十年	29,265.00	29,265.00		3.83%	1,120.85	30,385.85
合计:		29,265.00			11,208.50	40,473.50

## 二、本项目产生的净现金流入

### (一) 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以本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、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目收益预测表。

### (二) 项目收益及现金流入预测假设

- 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、土地出让价格和历史保留建筑出租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) 项目收益及现金流入预测编制说明

#### 1、项目实施单位基本情况

本项目为上海市土地储备中心、上海市杨浦区土地储备中心联合实施土地储备。

单位名称：上海市土地储备中心；

企业住所：上海市长宁区虹桥路 2188 弄 33 号、37 号；

企业性质：事业单位；

法定代表人：王玲慧；

开办资金：292 万元；

宗旨和业务范围：受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作。

单位名称：上海市杨浦区土地储备中心；

企业住所：上海市宁国路 121 号；

企业性质：事业单位；

法定代表人：徐明；

开办资金：5,000 万元；

宗旨和业务范围：收回、收购、置换、开发、储备、出让区域内国有土地费用核定，对外投资，房屋拆除等。

## 2、项目概况

### (1)项目位置及四至范围

本项目杨浦区定海街道 126 街坊部分旧城区改建地块四至范围为东至隆昌路、南至杨树浦路、西至纺织物资供应公司第三仓库、北至海州路，占地面积约 26,010 平方米。

### (2)项目内容与规模

该收储项目用于绿化、住宅等。根据 2015 年 9 月 14 日沪发改城[2015]105 号《关于杨浦区定海街道 126 街坊部分旧区改造（棚户区改造）地块土地储备项目投资估算的批复》，储备地块占地面积约 2.6 万平方米。

### (3)投资估算与资金筹措

根据上述沪发改城[2015]105 号批复项目总投资估算约 34.94 亿元。

本项目所需全部资金由上海市土地储备中心和杨浦区土地储备中心联手负责筹措，项目投资资金来源表如下：

上海市杨浦区土地储备项目资金来源表

单位：人民币万元

项目	项目总投资	自有资金	前期	本期	前期	预计
			项目融资	项目融资	融资成本	融资成本
定海街道 126 街坊部分旧区改造（棚户区改造）地块土地储备项目（市本级）	349,400.00	223,135.00		60,000.00		71,100.00
定海街道 126 街坊部分旧区改造（棚户区改造）地块土地储备项目（杨浦区）			29,265.00	37,000.00	40,473.50	43,845.00
合计	349,400.00	223,135.00	29,265.00	97,000.00	40,473.50	114,945.00

#### (4)资金平衡

根据上海市发展和改革委员会《关于杨浦区定海街道 126 街坊部分旧区改造（棚户区改造）地块土地储备项目投资估算的批复》（沪发改城[2015]105 号）要求，本项目未来土地出让收入由市与杨浦区政府按照 60%:40%比例分成，故本项目土地出让收益用于偿还本期募集债券本息。

### 3、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土地出让价格预测

经查询上海市规划和国土资源管理局信息，选取近年来本市出让居住用地 3 宗，考虑到本项目地块位置的特殊性，基于参考地块出让楼面价格，结合上海 2018 年 GDP 年均增速（6.6%），对本项目土地出让情况进行预测。

本项目相近区域土地（住宅用地）出让情况表：

地块	地块名称	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	静安区中兴社区 N07020 单元 332-01-A、 333-01-A 地块	31,034.00	3.54	109,860.36	1,101,000.00	100,218.13	2016 年 8 月 17 日	住宅
2	杨浦区平凉社区 02C1-12(大桥街道 101 街坊) 地块	15,277.00	2.3	35,137.10	173,000.00	49,235.71	2015 年 8 月 12 日	住宅
3	杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7) 地块	131,998.10	1.13	148,497.86	729,900.00	49,152.22	2015 年 11 月 25 日	住宅

##### ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

地块	地块名称	占地面积 (平方米)	容 积 率	建筑面积 (平方米)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让	修正后楼面地 价(元/平方米)	权 重	计算权重 (元/平方 米)
							日期			
1	静安区中兴社区 N07020 单元 332-01-A、333-01-A 地 块	31,034.00	3.54	109,860.36	1,101,000.00	100,218.13	2016 年 8 月 17 日	118,747.66	0.15	17,812.00
2	杨浦区平凉社区 02C1-12(大桥街道 101 街坊) 地块	15,277.00	2.3	35,137.10	173,000.00	49,235.71	2015 年 8 月 12 号	74,793.34	0.4	29,917.00
3	杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7) 地块	131,998.10	1.13	148,497.86	729,900.00	49,152.22	2015 年 11 月 25 日	74,666.52	0.45	33,600.00
综合楼面地价										81,329.00

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格增速情况(增长率采用上海市 2018 年 GDP6.6%增速), 预计本次项目土地于 2024 年末出让, 现预测项目出让土地价格如下:

项目出让区土地价格预测表

楼面地价 (元/平方米)

用途	容积率	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
住宅	2.4	81,329.00	86,700.00	92,400.00	98,500.00	105,000.00

预计本项目在 2023 年底出让价格 (即 2024 年预计销售价格) 为 105,000.00 元。

### ③本项目土地出让净收入预测

本项目预计可出让新建建筑面积为 13,832 平方米, 预计本次项目土地于 2024 年出让。预测项目实现土地出让净收入具体如下:

项目	土地性质	土地面积 (平方米)	容积 率	建筑面 积 (平方米)	楼面单 价 (元 /平方 米)	出让金 入 (万 元)
定海街道 126 街坊 部分旧区改造 (棚 户区改造) 地块土 地储备项目	住宅 (J7-3 地块)	13,832	2.4	33,197	105,000.00	348,566.40
	合计	-	-	-	-	348,566.40
	市本级收入 (60%)	-	-	-	-	209,139.84
	杨浦区收入 (40%)	-	-	-	-	139,426.56

综上所述, 本项目土地出让收入 348,566.40 万元。其中: 归属于上海市本级收入 209,139.84 万元, 杨浦区收入 139,426.56 万元。

### 三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本项目总投资为 349,400.00 万元, 其中自有资金 223,135.00 万元, 项目融资 126,265.00 万元 (其中: 前期 29,265.00 万元, 本期 97,000.00 万元)。本项目土地预计于 2024 年末进行出让, 土地出让收入的 60% 归属于上海市政府, 用于偿还上海市本级土地储备专项债券本息; 土地出让收入的 40% 归属于上海市杨浦区政府, 用于偿还上海市杨浦区土地储备专项债券本息。地块出让预计收入 348,566.40 万元。其中归属于上海市本级收入 209,139.84 万元, 杨浦区级收入 139,426.56 万元。项目收益可以覆盖融资成本, 具体如下:



融资项目本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	预计地块出 让收入	前期债券 融资	前期融资 成本	本次债券 融资	预计融资 成本	预计全部融 资成本	土地出让收入对融 资成本覆盖倍数
定海街道 126 街坊部 分旧区改造(棚户区改 造)地块土地储备项目 (市本级)	209,139.84			60,000.00	71,100.00	71,100.00	2.94
定海街道 126 街坊部 分旧区改造(棚户区改 造)地块土地储备项目 (杨浦区)	139,426.56	29,265.00	40,473.50	37,000.00	43,845.00	84,318.50	1.65
合计	348,566.40	29,265.00	40,473.50	97,000.00	114,945.00	155,418.50	2.24

上海文汇会计师事务所有限公司

上海市人民路 998 号 305 室

电话：50897835 传真：50897837



中国注册会计师：李学慧



*李学慧*

中国注册会计师：张兵



*张兵*

2019 年 5 月 17 日