

上海上咨会计师事务所

SHANGHAI SHANG ZI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2019年上海市静安区土地储备项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

上咨其他专项2（2019）第081号

上海市静安区财政局：

我司接受贵局委托，对2019年上海市静安区土地储备项目的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。

我们的评价依据是《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，本次评价的上海市静安区土地储备项目，预期土地出让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，相关评价如下：

一、应付本息情况

上海市静安区土地储备项目计划融资1,110,000.00万元，假设融资利率3.7%，债券期限为5年，债券利率按年支付，到期后一次性支付本金，应还本付息情况见下表：

融资项目还本付息计算表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资 利率	应付利息	还本付息合计
第一年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	0.00	0.00
第二年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
第三年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
第四年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
第五年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
第六年	1,110,000.00	1,110,000.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	1,151,070.00
合计					205,350.00	1,315,350.00

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

本次预测项目范围内的土地出让收入为基础，结合项目建设期、土地出让收入、近几年周边地块出让情况、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 2019 年上海市静安区土地储备项目收益预测表。

（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

本项目由上海市静安区土地储备中心实施土地收储

单位名称：上海市静安区土地储备中心

住所：上海市静安区大统路 480 号

企业性质：事业单位

法定代表人：董瑜

开办资金：3000 万元

宗旨和业务范围：强化政府调控土地资源的手段，促进区域内土地资源合理有效使用，支持城市建设和旧区改建。对区域内集体土地，存量、闲置国有土地等进行收购、储备。

2. 项目概况

(1) 项目位置及四至范围

“静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目”涉及三个历史风貌保护地块：南京西路街道 42 街坊张园地块、静安区 59 号街坊（二期）旧城区改建地块和静安区 66 街坊地块旧城区改建地块。

项目位于静安区核心地块，路网发达，靠近快速道路南北高架，并由此连接内环高架和延安高架，具有较高的车行可及性。南京西路街道 42 街坊张园地块紧邻南京西路地铁站，2 号线、12 号线和 13 号线，共有 9 个地铁出口，计划打造成精品文旅商板块。静安区 59 号街坊、静安区 66 街坊将与周边的世纪盛荟、60 号地块等项目，形成海派文化与现代商业商务交汇繁荣的新兴发展区域。

四至范围：（1）南京西路街道 42 街坊张园地块：东至石门一路，南至威海路，西至茂名北路，北至吴江路；（2）静安区 59 号街坊（二期）旧城区改建地块：东至成都北路、南至山海关路、西至大田路、北至新闻路；（3）静安区 66 街坊地块旧城区改建地块：东至世纪盛

荟项目、南至新闻路、西至石门二路、北至顺德路。

(2) 项目内容与规模

本项目土地收储面积合计约 84773.10 平方米，总投资合计约 1,953,246.59 万元，其中：（1）南京西路街道 42 街坊张园地块总用地面积约 44556.10 平方米，总投资约 1,112,837.59 万元；（2）静安区 59 号街坊（二期）旧城区改建地块占地面积约 22967 平方米，总投资约 487,300.00 万元；（3）静安区 66 街坊地块旧城区改建地块占地面积约 17250 平方米，总投资约 353,109.00 万元。

项目基础数据汇总表

序号	地块名称	土地规划性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	项目总投资 (万元)	说明
1	南京西路街道 42 街坊张园地块	商业、办公、住宅、基础教育、公共设施	44556.10	55241.00	1,112,837.59	其中：商业、办公、住宅的建筑面积约 48333.80m ²
2	静安区 59 号街坊（二期）	商办	22967.00	99600.00	487,300.00	
3	静安区 66 街坊	商办	17250.00	53000.00	353,109.00	
4	合计		84773.10	207841.00	1,953,246.59	

(3) 投资估算与资金筹措方式

本项目总投资合计约 1,953,246.59 万元。2019 年计划支付 1,543,246.59 万元，2020 年计划支付 111,000.00 万元，2021 年计划支付 111,000.00 万元，2022 年计划支付 188,000.00 万元。

本项目所需全部资金由上海市静安区财政局负责筹措，项目投资资金来源表如下表：

上海市静安区土地储备项目资金筹措表

单位：人民币万元

项目	项目总投资	自有资金	本次债券融资	预计融资成本
静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目	1,953,246.59	843,246.59	1,110,000.00	1,315,350.00

（4）资金平衡

上海市静安区发展和改革委员会于 2014 年 5 月 7 日下发了《关于静安区 59 号街坊（二期）旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》（静发改委[2014]27 号）。

上海市静安区发展和改革委员会于 2015 年 5 月 11 日下发了《关于调整静安区 66 街坊地块旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》（静发改委[2015]32 号）。

上海市静安区发展和改革委员会于 2018 年 11 月 27 日下发了《关于南京西路街道 42 街坊张园地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》（静发改投[2018]68 号）。

南京西路街道 42 街坊张园地块可出让部分建筑面积为 48333.80 平方米（其中：住宅 6636.60 平方米，商业 20691.50 平方米，办公 21005.70 平方米），静安区 59 号街坊（二期）可出让部分建筑面积为 99600.00 平方米，静安区 66 街坊可出让部分建筑面积为 60375.00 平方米，土地出让收入的 95%归属静安区区级收入。

故南京西路街道 42 街坊张园地块、静安区 59 号街坊（二期）、静安区 66 街坊地块土地出让收入的 95%用于偿还本期募集债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 出让土地市场行情预测

静安区 66 街坊地块预计将于 2022 年进行出让，南京西路街道 42 街坊张园地块和静安区 59 号街坊（二期）地块预计将于 2024 年进行出让。结合目前土地市场情况，参照周边类似地块的出让价格（如：2018 年刚成交的张园 13 号线上盖地块的相关情况）及上涨幅度（采用上海市 2018 年 GDP 增速 6.60%）等因素，本项目在预计出

让年份的土地价格预测如下：

项目土地出让价格预测表

序号	地块名称	房屋类型	现时楼面地价 (元/m ²)	涨幅	年限	出让年份楼面地价 (元/m ²)
1	南京西路街道 42 街坊张园地块	住宅	85,000.00	6.60%	5	117,005.00
		商业	70,000.00	6.60%	5	96,357.00
		办公	55,000.00	6.60%	5	75,709.00
2	静安区 59 号街坊（二期）	商业办公	53,000.00	6.60%	5	72,956.00
3	静安区 66 街坊	商业办公	53,000.00	6.60%	3	64,202.00

2. 土地出让净收入预测

本项目预计可出让建筑面积为 208308.80 平方米，预计土地于 2022 年和 2024 年出让，预测项目实现土地出让净收入具体如下：

项目土地出让净收入预测表

单位：人民币万元

项目	地块名称	房屋类型	建筑面积 (m ²)	楼面单价 (元/m ²)	出让收入	其中： 区级收入
静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目	南京西路街道 42 街坊张园地块	住宅	6636.60	117,005.00	77,652.00	73,769.40
		商业	20691.50	96,357.00	199,377.00	189,408.15
		办公	21005.70	75,709.00	159,032.00	151,080.40
	小计		48333.80		436,061.00	414,257.95
	静安区 59 号街坊（二期）	商业办公	99600.00	72,956.00	726,642.00	690,309.90
	静安区 66 街坊	商业办公	60375.00	64,202.00	387,620.00	368,239.00
合计			208,308.80		1,550,323.00	1,472,806.85

（五）本项目收益预测情况

综上所述，2022 年拟出让的静安区 66 街坊土地出让收入预测为 387,620.00 万元，2024 年拟出让的南京西路街道 42 街坊张园地块和静安区 59 号街坊（二期）土地出让收入预测分别为 436,061.00 万元、

726,642.00 万元，项目收入合计 1,550,323.00 万元。土地出让收入的 95% 归属上海市静安区财政局，合计为 1,472,806.85 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 1,953,246.59 万元，其中：财政预算安排自有资金 843,246.59 万元、项目融资 1,110,000.00 万元。用于偿还本次融资本金和利息的收入为归属于上海市静安区财政局的土地出让收入。本项目土地预计在 2022 年和 2024 年进行出让，预测收入为 1,550,323.00 万元，其中归属于上海市静安区财政局的收入为 1,472,806.85 万元，本息覆盖倍数为 1.12，具体如下：

融资项目本息覆盖倍数表

单位：人民币万元

项目	本次债券融资	融资利息	预计融资成本	预计土地出让收入
静安区张园等地块 历史风貌保护建筑 土地储备项目	1,110,000.00	205,350.00	1,315,350.00	1,472,806.85
本息覆盖				1.12

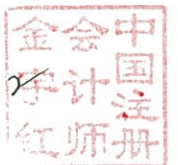
上海上咨会计师事务所有限公司



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年五月二十八日