

2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目
收益与融资自求平衡方案专项评价报告

天城会审(2019)156号

上海天城会计师事务所有限公司





2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目 收益与融资自求平衡方案专项评价报告

天城会审(2019)156号

我们接受上海市虹口区财政局、上海市虹口区土地发展中心委托,对2019年上海市虹口区棚户区改造专项债券(以下简称“本期债券”)相关棚户区改造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》。上海市虹口区土地发展中心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,在上海市虹口区土地发展中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的上海市虹口区棚户区改造项目,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本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下:

1、本期债券应付本息情况

上海市拟就虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目计划发行专项债券15亿元,假设债券利率为4.0%,期限为七年,在债券存续期,每年支付债券利息,到期还本并支付最后一次利息。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年	150,000	0	150,000	4.0%	6,000	6,000
第二年	150,000	0	150,000	4.0%	6,000	6,000
第三年	150,000	0	150,000	4.0%	6,000	6,000
第四年	150,000	0	150,000	4.0%	6,000	6,000
第五年	150,000	0	150,000	4.0%	6,000	6,000
第六年	150,000	0	150,000	4.0%	6,000	6,000
第七年	150,000	150,000	0	4.0%	6,000	156,000
合计		150,000	----	----	42,000	192,000

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

上海市虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目位于上海市中心城区东北部，项目地块东至丹徒路、南至东余杭路、西至高阳路、北至周家嘴路。经查询上海市规划和自然资源局官网，近几年上海市中心地区出让地段相近居住用地3宗，本次评价参照上述已出让土地价格来预测。

(2) 出让产生的净现金流入

假设虹口区106街坊棚户区改造项目，预计于2025年末前完成土地出让，本次评价按照保守原则进行，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收益预测的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益为224,057.12万元。

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，根据上海市相关政策，对区改造地块土地出让金政府收益的80.75%返还区财政。通过查询，以近几年上海市中心城区已成交相似地块价格为基础，按债券存续期七年内全部出售完土地，本期债券募投项目收益对专项债券本息的总体覆盖倍数为1.17。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		6,000	6,000	
第二年		6,000	6,000	
第三年		6,000	6,000	
第四年		6,000	6,000	
第五年		6,000	6,000	
第六年		6,000	6,000	
第七年	150,000	6,000	156,000	224,057.12
合计	150,000	42,000	192,000	224,057.12
本息覆盖倍数				1.17

4、评价结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们认为 2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券项目，可以为虹口区北外滩街道 106 街坊棚户区改造项目提供相应的资金支持。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了稳定的现金流入，满足了 2019 年上海市虹口区棚户区改造专项债券还本付息要求，不能偿还专项债券本息的风险低。

附件：项目收益及现金流入评价说明



上海天城会计师事务所有限公司

龙漕路 299 号 2C801 室

中国注册会计师：黄荣

中国注册会计师：许士捷



2019 年 5 月 22 日

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

本次预测以上海市虹口区棚户区改造项目预期土地收入对应的政府性基金收入为基础,结合项目的改造期、近几年项目相近地块成交情况、政策性基金、政府收益等,对预测期间经济环境等的较保守估计假设为前提编制。

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) 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

(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) 土地出让价格未来7年持续保持平稳;

(六) 未考虑后期再次发行同类债券对本次评价影响;

(七) 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

(一) 实施单位基本情况

实施单位: 上海市虹口区土地发展中心

宗旨和业务范围: 依据《上海市国有土地使用权收购、储备、出让试行办法》,受虹口区人民政府委托,以加强政府对土地一级市场调控力度,充分发挥政府对土地资源市场配置中地位和作用为宗旨,从事区域范围内存量土地的收购、储备、整理及土地储备期间的土地利用管理及出让业务。

住所: 上海市飞虹路518号2号楼

法定代表人: 郑恒武

经费来源: 全额拨款

开办资金: 500万元

单位性质: 事业单位

举办单位: 上海市虹口区规划和自然资源局

(二) 项目概况

1、项目位置及四至范围

上海市虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目位于上海市中心城区东北部,

与老外滩、陆家嘴共同构成了上海中央商务区的核心区的“黄金三角”。项目地块东至丹徒路、南至东余杭路、西至高阳路、北至周家嘴路。

2、项目内容与规模

根据虹口区北外滩社区单元控制性详细规划，北外滩街道106街坊棚户区改造项目规划性质为住宅用地，该地块占地面积约18,960平方米。

3、投资估算与资金筹措金额

根据2019年5月9日虹发改投[2019]16号《关于北外滩街道106街坊旧区改造土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》项目总投资估算为345,119万元，其中房屋征收补偿费用为339,248万元。本次拟发行2019年政府专项债券150,000万元，其余资金根据项目进度自筹。

4、资金平衡

根据上海市相关规定，计提轨道交通等基金后，该地块土地出让区级实得比例为80.75%，用于资金平衡。

(三) 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

① 近期上海中心城区土地市场情况

经查询上海市规划和自然资源局官网，上海中心城区近几年居住用地出让很少，本次评价选取中心城区地段相近的3宗居住用地出让价作参考，并以此为基础进行预测。市中心区域居住用地出让情况如下：

金额：万元 面积：平方米

地块公告号	地块		土地面积	容积率	建筑面积	成交价格	单价	竞得日期
1	2		3	4	5=3*4	6	7=6÷5	8
201407201	黄浦区	五里桥街道 104街坊39/1 宗地块	6,885.20	1.4	9,639.28	57,700	5.9859	2014-7-9
201604401	虹口区	凉城新村街道 073-06号地块	19,959.50	2.75	54,888.63	370,000	6.7409	2016-7-14
201819601	普陀区	中山北社区 C060201单元 A16-02地块	30,603.00	2.5	76,507.50	397,900	5.2008	2019-2-1

②项目区土地出让价格及出让单价预测

虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目土地出让价格参考上述相关土地出让价进行预测。106街坊棚户区改造项目土地出让预测具体计算如下：

金额：万元 面积：平方米

项目	地块	土地面积	建筑面积	成交价格	单价	权重%	计算权重 (万元/平方米)
1	五里桥街道 104街坊 39/1 宗地块	6,885.20	9,639.28	57,700	5.9859	6.8347	0.4091
2	凉城新村街道 073-06 号地块	19,959.50	54,888.63	370,000	6.7409	38.9183	2.6234
3	中山北社区 C060201 单元 A16-02 地块	30,603.00	76,507.50	397,900	5.2008	54.2470	2.8213
	合计					100.00	5.8538

经预测虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目土地出让价格，在土地成交价保持平稳前提下，未来住宅用地楼面单价为5.8538万元/平方米。

(2) 土地出让收入预测

虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目规划出让土地面积约18,960平方米，项目规划性质为住宅用地，规划容积率为2.50，假设该项目于2025年底前完成土地出让，预测虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目土地出让收入为277,470.12万元。

(3) 土地出让收益预测

根据上海市相关政策，对区改造地块土地出让金政府收益的80.75%返还区财政，虹口区北外滩街道106街坊棚户区改造项目土地出让预计区级收入为224,057.12万元。

证书序号: NO. 017141

说明

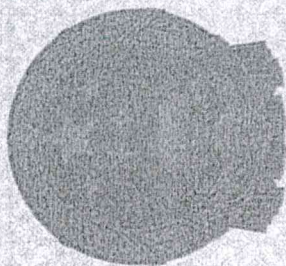
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 上海市财政局

二〇一二年八月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 上海天城会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈其

办公场所: 上海市龙漕路 299 号 2C801 室

组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 31000023

注册资本(出资额): 人民币 100 万元整

批准设立文号: 沪财会(99) 108 号

批准设立日期: 1999 年 10 月 18 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101041326122600

证照编号 0400000201603250056

名称 上海天城会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 龙漕路 299 号 2C801 室

法定代表人 陈其

注册资本 人民币 100.0000 万元整

成立日期 1987 年 3 月 27 日

营业期限 1987 年 3 月 27 日 至 不约定期限

经营范围 审计查证; 审计咨询; 资金验证; 资产评估; 审计、会计顾问。培训审计、会计人员。造价咨询、记账服务。
【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 03 月 25 日