



正道
ZDCPA

正道会计师事务所(上海)有限公司
中国 上海
博乐南路158号泰宸商务楼6F
邮 编: 201800
电 话: +86(21) 69526898
传 真: +86(21) 69526918
邮 箱: zhengdaocpa@163.com ■

2019年上海市嘉定区土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

正道审字[2019]第529号

我们接受上海市嘉定区土地储备中心（上海市嘉定区房屋土地征收中心）委托，对2019年上海市嘉定区土地储备专项债券相关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。

我们的评价是依据《中国注册会计师审计准则》和《中国注册会计师其他鉴证业务第3111号-预测性财务信息的审核》、财政部 国土资源部《关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知》（财预〔2017〕62号）的有关规定进行的。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。

经专项评价，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，本次评价的上海市嘉定区十五个土地储备项目，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：

1 应付本息情况

上海市嘉定区十五个地块土地储备项目计划总融资金额**639,100.00**万元，假设融资利率**3.70%**，期限五年，每满一年支付利息，第五年偿还本金和利息，应还本付息情况见下表：

年度	期初本金 (万元)	本期新增本金 (万元)	本期偿还 本金(万元)	期末本金 金额(万元)	融资 利率	当年应付利息 (万元)	还本付息合计 (万元)
2019年度	-	454,000	-	454,000	3.70%	-	-
2020年度	454,000	135,100	-	589,100	3.70%	17,464.00	17,464.00
2021年度	589,100	50,000	-	639,100	3.70%	21,796.70	21,796.70
2022年度	639,100	-	-	639,100	3.70%	23,646.70	23,646.70
2023年度	639,100	-	-	639,100	3.70%	22,980.70	22,980.70
2024年度	639,100	-	454,000	185,100	3.70%	23,646.70	477,646.70
2025年度	185,100	-	135,100	50,000	3.70%	6,848.70	141,948.70
2026年度	50,000	-	50,000	-	3.70%	1,850.00	51,850.00
合计		639,100	639,100	-	-	118,233.50	757,333.50

2 出让产生的净现金流量

(1) 基本假设条件及依据

上海市嘉定区土地储备项目包含十五个地块，分别位于上海市嘉定区安亭镇、嘉定区南翔镇、嘉定区江桥镇、嘉定区工业开发区，经查询房天下-招拍挂网站（3Fang.com），自2013年至今选取安亭镇、南翔镇、江桥镇、嘉定区工业开发区周边地区住宅、办公、商业地块基准地价，参照上述出让土地价格。

根据上海市嘉定区2016-2018年财政经济情况：嘉定区2016-2018年地区生产总值同比增速分别为**6.82%**、**14.70%**、**9.81%**，近三年平均增速为**10.44%**；最终以谨慎性原则假设，未按照嘉定区地区生产总值的增长比例预计以上十五个地块以后五年的出让收益。

2 出让产生的净现金流量(续)

(2) 出让产生的净现金流入

假设上海市嘉定区十五个土地储备项目除嘉绣路以南、惠申路以西地块前期开发项目预计将于2019年出让外，均在2024年前开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附的“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益为：2,525,950.05万元。

序号	项目名称	计划出让时间	土地规划性质	土地面积(平方米)	出让面积(平方米)	预计地块出让收入(万元)
1	同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目	2024年前	商住办	48,876.00	45,120.00	67,877.29
2	轨交二期(墨玉南路以西、顾浦河以北地块)土地前期开发项目	2024年前	商住办	130,000.00	103,393.00	194,217.05
3	二手车市场项目土地前期开发项目	2024年前	商住办	167,000.00	82,907.00	126,282.34
4	曹安路商业地块土地前期开发项目	2024年前	商业	61,202.00	37,251.00	37,600.23
5	北郊湿地土地前期开发项目	2024年前	商住	91,667.00	91,667.00	175,764.40
6	嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目	2019年	住宅、基础教育设施	109,727.70	65,618.00	190,751.53
7	银南翔商务区地块土地储备项目	2024年前	商住办	194,420.00	160,773.00	182,529.90
8	江桥镇N1-02地块土地储备项目	2024年前	住宅	44,063.00	44,063.00	170,788.19
9	江桥镇K1-01地块土地储备项目	2024年前	商住	57,973.00	57,973.00	259,532.37
10	江桥镇N3-01地块土地储备项目	2024年前	商办	19,633.00	19,633.00	19,024.38
11	江桥镇19-05地块土地储备项目	2024年前	商办	98,000.00	64,300.00	62,306.70
12	江桥镇36-02地块土地储备项目	2024年前	商办	101,000.00	39,491.00	47,833.47
13	胜辛北路以东、祁迂河以北地块土地储备项目	2024年10月前	住宅	255,808.00	255,808.00	413,129.92
14	盘安路以东、胜竹路以北地块土地储备项目	2024年10月前	住宅	84,514.50	84,514.50	245,683.65
15	城北路以西、祁迂河以北地块土地储备项目	2024年10月前	住宅	205,962.00	205,962.00	332,628.63
	合计	-	-	1,669,846.20	1,358,473.50	2,525,950.05

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情况

此次债券发行对应的项目地块计划收储土地面积1,669,846.20平方米，项目总投资合计724,662.91万元，其中自有资金85,562.91万元、项目融资639,100.00万元（2019年发行债券454,000.00万元、2020年和2021年分别发行135,100.00万元和50,000.00万元），地块预计分别将于2019年、2024年前进行出让，按照假设情形分析预计土地出让收入可能为2,525,950.05万元，总融资成本（本息）合计757,333.50万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过嘉定区财政土地收入自筹资金安排。此次嘉定区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.18至54.72，平均覆盖倍数为3.34，项目收益可以覆盖融资成本：

序号	项目名称	土地规划性质(平方米)	规划收储面积(平方米)	项目总投资(万元)	预计地块出让收入(万元)	2018年度债券融资(万元)	预计总融资成本(万元)	土地收入对融资成本覆盖倍数
1	同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目	商住办	48,876.00	34,663.88	67,877.29	16,000.00	40,290.00	1.68
2	轨交二期(墨玉南路以西、顾浦河北地块)土地前期开发项目	商住办	130,000.00	74,417.00	194,217.05	74,000.00	87,690.00	2.21
3	二手车市场项目土地前期开发项目	商住办	167,000.00	86,209.00	126,282.34	15,000.00	61,738.50	2.05
4	曹安路商业地块土地前期开发项目	商业	61,202.00	27,945.00	37,600.23	19,000.00	31,995.00	1.18
5	北郊湿地土地前期开发项目	商住	91,667.00	39,208.82	175,764.40	39,000.00	46,215.00	3.80
6	嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目	住宅、基础教育设施	109,727.70	53,261.00	190,751.53	45,000.00	53,325.00	3.58
7	银南翔商务区地块土地储备项目	商住办	194,420.00	54,701.00	182,529.90	54,000.00	63,990.00	2.85
8	江桥镇N1-02地块土地储备项目	住宅	44,063.00	24,534.00	170,788.19	20,000.00	23,700.00	7.21
9	江桥镇K1-01地块土地储备项目	商住	57,973.00	4,077.21	259,532.37	4,000.00	4,740.00	54.75
10	江桥镇N3-01地块土地储备项目	商办	19,633.00	11,307.00	19,024.38	6,000.00	7,110.00	2.68
11	江桥镇19-05地块土地储备项目	商办	98,000.00	44,000.00	62,306.70	40,000.00	47,400.00	1.31
12	江桥镇36-02地块土地储备项目	商办	101,000.00	37,800.00	47,833.47	22,000.00	26,070.00	1.83
13	胜辛北路以东、祁迁河北地块土地储备项目	住宅	255,808.00	104,376.00	413,129.92	20,000.00	118,500.00	3.49
14	盘安路以东、胜竹路北地块土地储备项目	住宅	84,514.50	48,548.00	245,683.65	45,000.00	53,325.00	4.61
15	城北路以西、祁迁河北地块土地储备项目	住宅	205,962.00	79,615.00	332,628.63	35,000.00	91,245.00	3.65
	合计	-	1,669,846.20	724,662.91	2,525,950.05	454,000.00	757,333.50	平均:3.34

附件：

项目收益及现金流入评价说明

正道会计师事务所(上海)

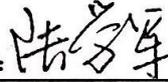
有限公司

正道
ZDCPA

中国 · 上海

2019年5月20日

主任会计师：



陆学军



注册会计师：



杨亚红



2019年上海市嘉定区土地储备专项债券

项目收益及现金流入评价说明

[除特别标明外，金额单位为人民币万元]

1 项目收益及现金流入评价说明预测编制基础

本次预测以上海市嘉定区土地储备债券募投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，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年上海市嘉定区土地储备债券募投项目土地出让收益预测表。

2 项目收益及现金流入预测假设

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；

国家现行的利率汇率及通货膨胀水平等，无重大变化；

相关法律法规无重大变化；

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；

土地出让价格在正常范围内变动；

无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

3 项目收益及现金流入预测编制说明

(1) 建设单位基本情况

单位名称：上海市嘉定区土地储备中心（上海市嘉定区房屋土地征收中心）

单位住所：嘉定区博乐路73号

单位性质：全额拨款事业单位

法定代表人：张晓华

开办资金：5,000万元

3 项目收益及现金流入预测编制说明(续)

(1) 建设单位基本情况(续)

宗旨和业务范围：宗旨：结合我区房屋土地征收工作实际需要，对全区的房屋土地征收工作统一协调，建立公开、公平、公正的土地供应新机制，加强政府对土地一级市场的调控，实现土地资源的优化配置和集约作用。业务范围：本区区域范围内土地储备、征收、指导、督促、监督、保护、管理、临时利用等。

(2) 项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	同济三百亩西块土地前期开发项目	位于同济科技园嘉定园区西部，东至地块边界、南至地块边界、西至22万伏高压走廊、北至曹安公路。	项目于2013年启动，2021年完成前期基础性开发工作。	项目总投资34,663.88万元：2019年财政预算安排资金663.88万元，专项债券融资16,000万元；2020年计划专项债券融资18,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
2	轨交二期路（墨玉南路以西、顾浦河以北地块）土地前期开发项目	东至墨玉南路、南至顾浦河、西至安亭泾、北至地块边界。	项目于2018年启动，2024年完成前期基础性开发工作。	项目总投资74,417万元：2019年财政预算安排资金417万元，专项债券融资74,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
3	二手车市场项目土地前期开发项目	东至安车街，南至顾浦河，西至木轮街，北至南安路；东至木轮街，南至顾浦河，西至墨玉南路，北至南安路。	项目于2018年启动，预计于2021年完成前期基础性开发工作。	项目总投资86,209万元：2019年财政预算安排资金34,109万元，专项债券融资15,000万元；2020年计划专项债券融资37,100万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
4	曹安路商业地块土地前期开发项目	项目分为中块和东块，中块四至范围为东至塔山路、南至奥桥路、西至米泉路、北至曹安公路；东块四至范围为东至小车街、南至奥桥路、西至塔山路、北至曹安公路。	项目已于2018年启动，预计于2024年完成前期基础性开发工作。	项目总投资27,945万元，其中：2019年财政预算安排资金945万元，专项债券融资19,000万元；2020年计划专项债券融资8,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
5	北郊湿地土地前期开发项目	项目分为三块，其一、四至范围为东至霍城路、南至府谷路、西至春酌路、北至地块边界，其二、东至安泾、南至鸡鸣塘、西至霍城路、北至练祁河，其三、东至胜辛路、南至嘉安公路、西至安泾、北至练祁河。	项目于2018年启动，预计于2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资39,208.82万元：2019年财政预算安排资金208.82万元，专项债券融资39,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
6	嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目	东至惠申路、南至张泾、西至地块边界，北至嘉绣路。	项目于2017年启动，并于2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资53,261万元：2019年财政预算安排资金8,261万元，专项债券融资45,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
7	银南翔商务区地块土地储备项目	东至南翔镇界、众仁路，南至金昌路，西至嘉闵高架，北至连浦河、翔二河。	项目于2015年启动，2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资54,701万元：2019年财政预算安排资金701万元，专项债券融资54,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心

3 项目收益及现金流入预测编制说明(续)

(2) 项目概况(续)

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
8	江桥镇N1-02地块土地储备项目	东至卧龙路、南至海蓝路、西至嘉闵高架、北至海波路。	项目于2015年启动, 2022年完成前期基础性开发工作。	项目总投资24,534万元: 2019年专项债券融资20,000万元; 2020年计划财政预算安排资金2,000万元; 2021年计划财政预算安排资金2,534万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
9	江桥镇K1-01地块土地储备项目	东至界泾东侧、南至海蓝路、西至乐秀路、北至海波路。	项目于2018年启动, 2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资4,077.21万元: 2019年财政预算安排资金77.21万元, 专项债券融资4,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
10	江桥镇N3-01地块土地储备项目	东至卧龙路、南至曹安公路、西至嘉闵高架、北至海蓝路。	项目于2018年启动, 2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资11,307万元: 2019年专项债券融资6,000万元; 2020年财政预算安排资金3,000万元; 2021年财政预算安排资金2,307万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
11	江桥镇19-05地块土地储备项目	东至临洮路、南至华江路、西至高潮路、北至鹤望路。	项目于2015年启动, 2019年完成前期基础性开发工作。	项目总投资44,000万元: 2019年专项债券融资40,000万元; 2020年计划财政预算安排资金4,000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
12	江桥镇36-02地块土地储备项目	东至地块边界、南至规划十号路、西至洪沟、北至爱特路。	项目于2015年启动, 2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资37,800万元: 2019年专项债券融资22,000万元; 2020年财政预算安排资金8,000万元; 2021年财政预算安排资金7,800万元。	上海市嘉定区土地储备中心
13	胜辛北路以东、祁迁河北地块土地储备项目	东至规划路, 南至祁迁河, 西至胜辛北路, 北至规划路。	项目于2018年启动, 2024年完成前期基础性开发工作。	项目总投资104,376万元: 2019年专项债券融资20,000万元; 2020年计划专项债券融资30000万元, 财政预算安排资金4,376万元; 2021年计划专项债券融资50000万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
14	盘安路以东、胜竹路以北地块土地储备项目	东至和硕路、南至胜竹路、西至盘安路、北至树屏路。	项目于2015年启动, 2020年完成前期基础性开发工作。	项目总投资48,548万元: 2019年专项债券融资45,000万元; 2020年财政预算安排资金3,548万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心
15	城北路以西、祁迁河北地块土地储备项目	东至城北路, 南至祁迁河, 西至盘安路-项泾、北至规划二路。	项目于2015年启动, 2024年完成前期基础性开发工作。	项目总投资79,615万元: 2019年专项债券融资35,000万元; 2020年计划专项债券融资42,000万元, 财政预算安排资金2,615万元。债券期限为5年。	上海市嘉定区土地储备中心

4 项目收益及现金流入预测项目的说明

(1) 项目收益及现金流入预测

1) 土地出让价格预测

土地市场情况

经查询房天下-招拍挂网站（3Fang.com）土地出让信息，自2013年至今，选取上海市嘉定区安亭镇、南翔镇、江桥镇、嘉定区工业开发区周边地区的十二宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

序号	地块	区位	占地面积	容积率	建筑面积	中标地价	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	201410401	安亭镇	72,378.10	2	144,756	120,500	8,324	2014年9月11日	居住
2	201706601	安亭镇	84,837.90	2.3	195,127	488,618	25,041	2017年9月14日	居住
3	201816401	安亭镇	60,511.80	1.8	108,921	168,828	15,500	2018年12月12日	居住
4	201309202	安亭镇	25,132.00	2.3	57,802	36,500	6,315	2013年6月28日	商住
5	201614901	南翔镇	17,508.70	2.5	43,772	17,697	4,043	2017年1月9日	动迁安置房
6	201414501	南翔镇	124,272.00	2.0/3.5/4.0	374,491	123,582	3,300	2014年11月27日	办公、商业、居住
7	201804001	江桥镇	38,844.40	1.8	69,930	213,256	30,496	2018年5月31日	居住
8	201801101	江桥镇	31,658.30	1.72/1.77	55,614	33,369	6,000	2018年3月28日	商业
9	201812901	江桥镇	19,255.20	2.7	51,989	31,193	6,000	2018年10月23日	商业
10	201603202	嘉定工业区周边	86,623.00	1.6	138,597	419,800	30,289	2016年6月17日	居住
11	201816301	嘉定工业区周边	40,331.00	1.8	72,596	116,153	16,000	2018年12月14日	居住
12	201902102	嘉定工业区周边	24,287.00	2	48,574	99,348	20,453	2019年3月27日	居住

4 项目收益及现金流入预测项目的说明(续)

(1) 项目收益及现金流入预测(续)

2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，未考虑价格增长情况，保守预测项目实现土地出让收入如下：

序号	项目	计划出让时间	土地性质	出让面积(平方米)	容积率	预计出让总收入	区级收入(80.75%)	出让单价(元/㎡)
1	同济三百亩西块土地前期开发项目	2024年	商办	27,072.00	2.3	21,792.96	17,597.82	3,500.00
			住宅	18,048.00	2.3	62,265.60	50,279.47	15,000.00
2	轨交二期(墨玉南路以西、顾浦河北地块)土地前期开发项目	2024年	住宅	21,034.00	3.5	110,428.50	89,171.01	15,000.00
			住宅	16,594.00	2.3	57,249.30	46,228.81	15,000.00
			商业	18,115.00	3.5	22,190.88	17,919.13	3,500.00
			商业	18,631.00	2.5	16,302.13	13,163.97	3,500.00
			商业	1,718.00	1.5	901.95	728.32	3,500.00
			办公	27,301.00	3.5	33,443.73	27,005.81	3,500.00
3	二手车市场项目土地前期开发项目	2024年	商业	20,651.00	1.5	10,841.78	8,754.73	3,500.00
			住宅	35,529.00	2.3	122,575.05	98,979.35	15,000.00
			商办	12,769.00	3.5	15,642.03	12,630.94	3,500.00
			商办	13,958.00	1.5	7,327.95	5,917.32	3,500.00
4	曹安路商业地块土地前期开发项目	2024年	商业	37,251.00	2.5	46,563.75	37,600.23	5,000.00
5	北郊湿地土地前期开发项目	2024年	商业	14,918.00	2	10,442.60	8,432.40	3,500.00
			住宅	76,749.00	1.8	207,222.30	167,332.01	15,000.00
6	嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目	2019年	住宅	65,618.00	1.2	236,224.80	190,751.53	30,000.00
7	银南翔商务区地块土地储备项目	2024年	商住	44,898.00	2	139,183.80	112,390.92	15,500.00
			体育设施	21,082.00	1	4,427.22	3,574.98	2,100.00
			商办	57,508.00	2	69,009.60	55,725.25	6,000.00
			文化娱乐	37,285.00	1	13,422.60	10,838.75	3,600.00
8	江桥镇N1-02地块土地储备项目	2024年	住宅	44,063.00	1.6	211,502.40	170,788.19	30,000.00
9	江桥镇K1-01地块土地储备项目	2024年	住宅	46,378.40	2.2	306,097.44	247,173.68	30,000.00
			商办	11,594.60	2.2	15,304.87	12,358.68	6,000.00
10	江桥镇N3-01地块土地储备项目	2024年	商办	19,633.00	2	23,559.60	19,024.38	6,000.00
11	江桥镇19-05地块土地储备项目	2024年	商办	64,300.00	2	77,160.00	62,306.70	6,000.00
12	江桥镇36-02地块土地储备项目	2024年	商办	39,491.00	2.5	59,236.50	47,833.47	6,000.00
13	胜辛北路以东、祁迁河北地块土地储备项目	2024年	住宅	255,808.00	1	511,616.00	413,129.92	20,000.00
14	盘安路以东、胜竹路以北地块土地储备项目	2024年	住宅	84,514.50	2	304,252.20	245,683.65	18,000.00
15	城北路以西、祁迁河北地块土地储备项目	2024年	商业	205,962.00	1	411,924.00	332,628.63	20,000.00
	合计			1,358,473.50	-	3,128,111.52	2,525,950.05	-

注：出让收入的计算：出让面积*容积率*单价。

4 项目收益及现金流入预测项目的说明(续)

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为单位自筹（财政预算安排资金）和发行嘉定区政府专项债券：

序号	项目名称	项目总投资	财政预算安排	2019年度债券融资	以后年度债券融资
1	同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目	34,663.88	663.88	16,000.00	18,000.00
2	轨交二期（墨玉南路以西、顾浦河北地地块）土地前期开发项目	74,417.00	417.00	74,000.00	-
3	二手车市场项目土地前期开发项目	86,209.00	34,109.00	15,000.00	37,100.00
4	曹安路商业地块土地前期开发项目	27,945.00	945.00	19,000.00	8,000.00
5	北郊湿地土地前期开发项目	39,208.82	208.82	39,000.00	-
6	嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目	53,261.00	8,261.00	45,000.00	-
7	银南翔商务区地块土地储备项目	54,701.00	701.00	54,000.00	-
8	江桥镇N1-02地块土地储备项目	24,534.00	4,534.00	20,000.00	-
9	江桥镇K1-01地块土地储备项目	4,077.21	77.21	4,000.00	-
10	江桥镇N3-01地块土地储备项目	11,307.00	5,307.00	6,000.00	-
11	江桥镇19-05地块土地储备项目	44,000.00	4,000.00	40,000.00	-
12	江桥镇36-02地块土地储备项目	37,800.00	15,800.00	22,000.00	-
13	胜辛北路以东、祁迁河北地地块土地储备项目	104,376.00	4,376.00	20,000.00	80,000.00
14	盘安路以东、胜竹路北地地块土地储备项目	48,548.00	3,548.00	45,000.00	-
15	城北路以西、祁迁河北地地块土地储备项目	79,615.00	2,615.00	35,000.00	42,000.00
	合计	724,662.91	85,562.91	454,000.00	185,100.00

4 项目收益及现金流入预测项目的说明(续)

(3) 资金筹措成本

序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率(%)	当年应付利息	还本付息合计
1	同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目	2019年度	-	16,000.00	-	16,000.00	-	-	-
		2020年度	16,000.00	18,000.00	-	34,000.00	3.7	592.00	592.00
		2021年度	34,000.00	-	-	34,000.00	3.7	1,258.00	1,258.00
		2022年度	34,000.00	-	-	34,000.00	3.7	1,258.00	1,258.00
		2023年度	34,000.00	-	-	34,000.00	3.7	1,258.00	1,258.00
		2024年度	34,000.00	-	16,000.00	18,000.00	3.7	1,258.00	17,258.00
		2025年度	18,000.00	-	18,000.00	-	3.7	666.00	18,666.00
		小计	-	34,000.00	34,000.00	-	-	6,290.00	40,290.00
2	轨交二期(墨玉南路以西、顾浦河以北地块)土地前期开发项目	2019年度	-	74,000.00	-	74,000.00	3.7	-	-
		2020年度	74,000.00	-	-	74,000.00	3.7	2,738.00	2,738.00
		2021年度	74,000.00	-	-	74,000.00	3.7	2,738.00	2,738.00
		2022年度	74,000.00	-	-	74,000.00	3.7	2,738.00	2,738.00
		2023年度	74,000.00	-	-	74,000.00	3.7	2,738.00	2,738.00
		2024年度	74,000.00	-	74,000.00	-	3.7	2,738.00	76,738.00
		小计	-	74,000.00	74,000.00	-	-	13,690.00	87,690.00
3	二手车市场项目土地前期开发项目	2019年度	-	15,000.00	-	15,000.00	-	-	-
		2020年度	15,000.00	37,100.00	-	52,100.00	3.7	555.00	555.00
		2021年度	52,100.00	-	-	52,100.00	3.7	1,927.70	1,927.70
		2022年度	52,100.00	-	-	52,100.00	3.7	1,927.70	1,927.70
		2023年度	52,100.00	-	-	52,100.00	3.7	1,927.70	1,927.70
		2024年度	52,100.00	-	15,000.00	37,100.00	3.7	1,927.70	16,927.70
		2025年度	37,100.00	-	37,100.00	-	3.7	1,372.70	38,472.70
		小计	-	52,100.00	52,100.00	-	-	9,638.50	61,738.50
4	曹安路商业地块土地前期开发项目	2019年度	-	19,000.00	-	19,000.00	-	-	-
		2020年度	19,000.00	8,000.00	-	27,000.00	3.7	703.00	703.00
		2021年度	27,000.00	-	-	27,000.00	3.7	999.00	999.00
		2022年度	27,000.00	-	-	27,000.00	3.7	999.00	999.00
		2023年度	27,000.00	-	-	27,000.00	3.7	999.00	999.00
		2024年度	27,000.00	-	19,000.00	8,000.00	3.7	999.00	19,999.00
		2025年度	8,000.00	-	8,000.00	-	3.7	296.00	8,296.00
		小计	-	27,000.00	27,000.00	-	-	4,995.00	31,995.00
5	北郊湿地土地前期开发项目	2019年度	-	39,000.00	-	39,000.00	3.7	-	-
		2020年度	39,000.00	-	-	39,000.00	3.7	1,443.00	1,443.00
		2021年度	39,000.00	-	-	39,000.00	3.7	1,443.00	1,443.00
		2022年度	39,000.00	-	-	39,000.00	3.7	1,443.00	1,443.00
		2023年度	39,000.00	-	-	39,000.00	3.7	1,443.00	1,443.00
		2024年度	39,000.00	-	39,000.00	-	3.7	1,443.00	40,443.00
		小计	-	39,000.00	39,000.00	-	-	7,215.00	46,215.00

4 项目收益及现金流入预测项目的说明(续)

(3) 资金筹措成本(续)

序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率 (%)	当年应付利 息	还本付息 合计
6	嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目	2019年度	-	45,000.00	-	45,000.00	3.7	-	-
		2020年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2021年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2022年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2023年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2024年度	45,000.00	-	45,000.00	-	3.7	1,665.00	46,665.00
		小计	-	45,000.00	45,000.00	-	-	8,325.00	53,325.00
7	银南翔商务区地块土地储备项目	2019年度	-	54,000.00	-	54,000.00	3.7	-	-
		2020年度	54,000.00	-	-	54,000.00	3.7	1,998.00	1,998.00
		2021年度	54,000.00	-	-	54,000.00	3.7	1,998.00	1,998.00
		2022年度	54,000.00	-	-	54,000.00	3.7	1,998.00	1,998.00
		2023年度	54,000.00	-	-	54,000.00	3.7	1,998.00	1,998.00
		2024年度	54,000.00	-	54,000.00	-	3.7	1,998.00	55,998.00
		小计	-	54,000.00	54,000.00	-	-	9,990.00	63,990.00
8	江桥镇N1-02地块土地储备项目	2019年度	-	20,000.00	-	20,000.00	3.7	-	-
		2020年度	20,000.00	-	-	20,000.00	3.7	740.00	740.00
		2021年度	20,000.00	-	-	20,000.00	3.7	740.00	740.00
		2022年度	20,000.00	-	-	20,000.00	3.7	740.00	740.00
		2023年度	20,000.00	-	-	20,000.00	3.7	740.00	740.00
		2024年度	20,000.00	-	20,000.00	-	3.7	740.00	20,740.00
		小计	-	20,000.00	20,000.00	-	-	3,700.00	23,700.00
9	江桥镇K1-01地块土地储备项目	2019年度	-	4,000.00	-	4,000.00	3.7	-	-
		2020年度	4,000.00	-	-	4,000.00	3.7	148.00	148.00
		2021年度	4,000.00	-	-	4,000.00	3.7	148.00	148.00
		2022年度	4,000.00	-	-	4,000.00	3.7	148.00	148.00
		2023年度	4,000.00	-	-	4,000.00	3.7	148.00	148.00
		2024年度	4,000.00	-	4,000.00	-	3.7	148.00	4,148.00
		小计	-	4,000.00	4,000.00	-	-	740.00	4,740.00
10	江桥镇N3-01地块土地储备项目	2019年度	-	6,000.00	-	6,000.00	3.7	-	-
		2020年度	6,000.00	-	-	6,000.00	3.7	222.00	222.00
		2021年度	6,000.00	-	-	6,000.00	3.7	222.00	222.00
		2022年度	6,000.00	-	-	6,000.00	3.7	222.00	222.00
		2023年度	6,000.00	-	-	6,000.00	3.7	222.00	222.00
		2024年度	6,000.00	-	6,000.00	-	3.7	222.00	6,222.00
		小计	-	6,000.00	6,000.00	-	-	1,110.00	7,110.00
11	江桥镇19-05地块土地储备项目	2019年度	-	40,000.00	-	40,000.00	3.7	-	-
		2020年度	40,000.00	-	-	40,000.00	3.7	1,480.00	1,480.00
		2021年度	40,000.00	-	-	40,000.00	3.7	1,480.00	1,480.00
		2022年度	40,000.00	-	-	40,000.00	3.7	1,480.00	1,480.00
		2023年度	40,000.00	-	-	40,000.00	3.7	1,480.00	1,480.00
		2024年度	40,000.00	-	40,000.00	-	3.7	1,480.00	41,480.00
		小计	-	40,000.00	40,000.00	-	-	7,400.00	47,400.00

4 项目收益及现金流入预测项目的说明(续)

(3) 资金筹措成本(续)

序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率 (%)	当年应付利 息	还本付息 合计
12	江桥镇36-02地 块土地储备项目	2019年度	-	22,000.00	-	22,000.00	3.7	-	-
		2020年度	22,000.00	-	-	22,000.00	3.7	814.00	814.00
		2021年度	22,000.00	-	-	22,000.00	3.7	814.00	814.00
		2022年度	22,000.00	-	-	22,000.00	3.7	814.00	814.00
		2023年度	22,000.00	-	-	22,000.00	3.7	814.00	814.00
		2024年度	22,000.00	-	22,000.00	-	3.7	814.00	22,814.00
		小计	-	22,000.00	22,000.00	-	-	4,070.00	26,070.00
13	胜辛北路以东、 祁迁河以北地块 土地储备项目	2019年度	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-	-
		2020年度	20,000.00	30,000.00	-	50,000.00	3.7	740.00	740.00
		2021年度	50,000.00	50,000.00	-	100,000.00	3.7	1,850.00	1,850.00
		2022年度	100,000.00	-	-	100,000.00	3.7	3,700.00	3,700.00
		2023年度	100,000.00	-	-	100,000.00	3.7	3,700.00	3,700.00
		2024年度	100,000.00	-	20,000.00	80,000.00	3.7	3,700.00	23,700.00
		2025年度	80,000.00	-	30,000.00	50,000.00	3.7	2,960.00	32,960.00
		2026年度	50,000.00	-	50,000.00	-	3.7	1,850.00	51,850.00
小计	-	100,000.00	100,000.00	-	-	18,500.00	118,500.00		
14	盘安路以东、胜 竹路以北地块土 地储备项目	2019年度	-	45,000.00	-	45,000.00	3.7	-	-
		2020年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2021年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2022年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2023年度	45,000.00	-	-	45,000.00	3.7	1,665.00	1,665.00
		2024年度	45,000.00	-	45,000.00	-	3.7	1,665.00	46,665.00
		小计	-	45,000.00	45,000.00	-	-	8,325.00	53,325.00
15	城北路以西、祁 迁河以北地块土 地储备项目	2019年度	-	35,000.00	-	35,000.00	-	-	-
		2020年度	35,000.00	42,000.00	-	77,000.00	3.7	1,295.00	1,295.00
		2021年度	77,000.00	-	-	77,000.00	3.7	2,849.00	2,849.00
		2022年度	77,000.00	-	-	77,000.00	3.7	2,849.00	2,849.00
		2023年度	77,000.00	-	-	77,000.00	3.7	2,849.00	2,849.00
		2024年度	77,000.00	-	35,000.00	42,000.00	3.7	2,849.00	37,849.00
		2025年度	42,000.00	-	42,000.00	-	3.7	1,554.00	43,554.00
		小计	-	77,000.00	77,000.00	-	-	14,245.00	91,245.00
合计	合 计	2019年度	-	454,000.00	-	454,000.00	-	-	-
		2020年度	454,000.00	135,100.00	-	589,100.00	3.7	16,798.00	16,798.00
		2021年度	589,100.00	50,000.00	-	639,100.00	3.7	21,796.70	21,796.70
		2022年度	639,100.00	-	-	639,100.00	3.7	23,646.70	23,646.70
		2023年度	639,100.00	-	-	639,100.00	3.7	23,646.70	23,646.70
		2024年度	639,100.00	-	454,000.00	185,100.00	3.7	23,646.70	477,646.70
		2025年度	185,100.00	-	135,100.00	50,000.00	3.7	6,848.70	141,948.70
		2026年度	50,000.00	-	50,000.00	-	3.7	1,850.00	51,850.00
		合计	-	639,100.00	639,100.00	-	-	118,233.50	757,333.50

4 项目收益及现金流入预测项目的说明(续)

(4) 还本付息的测算

经上述测算，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，本次评价的上海市嘉定区十五个地块土地储备项目，在土地挂牌出让价格保守预计，未按地区生产总值增速比例增长情况下，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。