

上海市闵行区相关土地储备项目
专项评价报告
上会师报字(2018)第 5222 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

专项评价报告

上会师报字(2018)第 5222 号

闵行区房屋土地征收中心:

我们接受闵行区房屋土地征收中心委托,对 2018 年上海市闵行区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其预期那样发生,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,本次评价的上海市闵行区三个土地储备项目,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。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

总体评价结果如下:

1、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

上海市闵行区募集资金计划用于九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目、梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目、南虹桥区域地块前期基础性开发项目共 3 个项目。收储项目主要用于商业、办公、住宅等。经查询上海市规划和国土资源管理局网信息,参考 2018 年起至今闵行区出让住宅、商业地块成交价,以此作为预计楼面单价。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日起至楼面出让日的现金流入,考虑政府收益、政策性基金等相关情况后,按照保守性原则预测土地出让收入,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

编号	地块	预计地块出让收入 (单位:人民币万元)
1	九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目	1,248,508.32
2	梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目	1,586,897.49
3	南虹桥区域地块前期基础性开发项目	6,252,259.71
合计		9,087,665.52

2、应付本息情况

闵行区三个土地储备项目计划总融资金额 47 亿元,假设融资利率 3.9%,期限 3 年,利息按年支付,最后一期利息随本金一起支付,应还本付息情况见下表:

闵行区土地储备融资还本付息情况

(单位:人民币万元)

项目名称	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
九星城中村东侧 ABCD 地 块(除九宫格外)储备和前 期基础性开发项目	第一年	140,000.00		140,000.00	3.90%	5,460.00	5,460.00
	第二年	140,000.00		140,000.00	3.90%	5,460.00	5,460.00
	第三年	140,000.00	140,000.00	-	3.90%	5,460.00	145,460.00
	合计		140,000.00			16,380.00	156,380.00



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

项目名称	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
梅陇外环生态绿带及捆绑 地块及边角料地块前期基 础性开发项目	第一年	120,000.00		120,000.00	3.90%	4,680.00	4,680.00
	第二年	120,000.00		120,000.00	3.90%	4,680.00	4,680.00
	第三年	120,000.00	120,000.00	-	3.90%	4,680.00	124,680.00
	合计		120,000.00			14,040.00	134,040.00
南虹桥区域地块前期基础 性开发项目	第一年	210,000.00		210,000.00	3.90%	8,190.00	8,190.00
	第二年	210,000.00		210,000.00	3.90%	8,190.00	8,190.00
	第三年	210,000.00	210,000.00	-	3.90%	8,190.00	218,190.00
	合计		210,000.00			24,570.00	234,570.00

3、预计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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金收入，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积合计 15,296.62 亩，项目总投资合计 5,884,467.00 万元，其中自有资金 5,052,167.00 万元，项目 2016-2017 年融资 362,300.00 万元，此次融资 470,000.00 万元。地块预计分别将于 2018-2022 年进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，测算土地出让收入，并按有关规定土地出让收入区级可得 80.75%，预计土地出让收入为 9,087,665.52 万元。此次闵行区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.53 至 26.65 之间，项目收益可以覆盖融资成本(详见下表)。

闵行区土地储备募投项目平衡情况

(单位：亩、人民币万元)

项目名称	规划收 储面积	土地规 划性质	项目资金总 需求	预计地块出 让收入	本次债券 融资	历史融资 成本	预计本次 融资成本	土地出 让收入 对融资 成本覆 盖倍数
九星城中村 东侧 ABCD 地块(除九 宫格外)储 备和前期 基础性开 发项目	1,718.00	商业、 办公、 住宅等	865,467.00	1,248,508.32	140,000.00	336,946.03	156,380.00	2.53



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	本次债券融资	历史融资成本	预计本次融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目	3,069.42	商业、办公、住宅等	1,053,666.00	1,586,897.49	120,000.00	112,632.71	134,040.00	6.43
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	10,509.20	商业、办公、住宅等	3,965,334.00	6,252,259.71	210,000.00	-	234,570.00	26.65
合计	15,296.62		5,884,467.00	9,087,665.52	470,000.00	449,578.74	524,990.00	9.32

综上所述，2018年闵行区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为9.32，项目收益可以覆盖融资成本。

附件：项目收益及现金流入评价说明

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

时英浩



中国注册会计师

唐慧珏



二〇一八年八月三十日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及相近流入预测编制基础

本次预测以上海市闵行区三个项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、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，编制上海市闵行区土地出本项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 国家级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) 国家现行的利率、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) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 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) 项目实施单位基本情况

单位名称：上海市闵行区房屋土地征收中心(上海市闵行区土地储备中心)

企业住所：闵行区庙泾路 88 号

企业性质：事业单位

法定代表人：杨毅

注册资本：30,000 万元

宗旨和业务范围：受区政府委托，依法实施六类经营性用地的征用、收购、收回、前期基础性开发利用和储备土地供应，负责全区房屋土地征收等工作。

(二) 项目概况

1、项目位置及四至范围

上海市闵行区本次融资设计三个土地储备项目，具体情况如下：

(1) 九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目

该项目共有两个地块：

- ① 外环东侧地块，东至虹莘路，南至星南路，西至 S20 高速公路，北至星北路；
- ② 外环西侧地块，东至 S20 高速公路，南至沈长浜街，西至新镇路，北至漕宝路。

② 梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目

该项目共有 11 个地块：

- ① 梅陇外环生态绿带 7-1 地块，东至莲花南路，南至莘朱路，西至梅陇镇界，北至外环线；
- ② 梅陇外环生态绿带 7-2 地块，东至行西村村界，南至韩泗泾港，西至莲花南路，北至外环线；
- ③ 梅陇外环生态绿带 7-3 地块，东至虹梅南路，南至申春路，西至梅强路，北至外环线；
- ④ 梅陇外环生态绿带 7-4 地块，东至老沪闵路，南至春申路，西至虹梅南路，北至外环线；
- ⑤ 梅陇外环生态绿带 7-5 地块，东至梅陇港，南至梅南路，西至梅强路，北至春申路；
- ⑥ 梅陇外环生态绿带 7-6 地块，东至梅陇港、规划二路，南至银都路，西至莲花南路、梅富路，北至梅南路；
- ⑦ 梅陇外环生态绿带 7-7 地块，东至丰盛河，南至金都路，西至曙东路，北至银都路；
- ⑧ 梅陇外环生态行西动迁安置基地地块，东至行西村景汇龙仓库，南至莘朱路，西至梅陇镇界，北至河道；
- ⑨ 梅陇外环生态莲花南路捆绑地块，东至老宅里路，南至韩泗泾港，西至欣欣路，北至莘朱路；
- ⑩ 梅陇外环生态集心捆绑地块，东至梅强路，南至梅南路，西至集心路，北至申春路；
- ⑪ 梅陇外环生态永联捆绑地块，东至景东路，南至春申塘，西至景洪路，北至华济路。

③ 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

该地块位于东至集建区边界、南至北青公路和已批控规 1 单元 44-02 地块、西至闵行区界和集建区边界、北至纪鹤公路。

2、项目内容与规模

(1) 九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目

该收储项目用于商业、办公、住宅等。2018 年计划支付 15 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。

(2) 梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目

该收储项目用于商业、办公、住宅等。2018 年计划支付 24 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。

(3) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

收储项目用于商业、办公、住宅等。2018 年计划支付 37 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。

项目收益及现金流入评价说明

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

上海市闵行区本次融资设计三个土地项目，项目总投资为 5,884,467.00 万元：九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目 865,467.00 万元、梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目 1,053,666.00 万元、南虹桥区域地块前期基础性开发项目 3,965,334.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目投资资金筹措方式为建设单位自筹和上海市闵行区政府土地储备专项债券，项目投资资金来源表如下：

上海市闵行区土地储备项目投资资金来源表

(单位：人民币万元)

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资		
					历史融资	此次融资	
九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目	2018-2020 年	865,467.00	865,467.00	455,467.00	270,000.00	140,000.00	493,326.03
梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目	2018-2020 年	1,053,666.00	1,053,666.00	841,366.00	92,300.00	120,000.00	246,672.71
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	2018-2022 年	3,965,334.00	3,965,334.00	3,755,334.00		210,000.00	234,570.00
合计		5,884,467.00	5,884,467.00	5,052,167.00	362,300.00	470,000.00	974,568.74

4、资金平衡

根据上海市人民政府办公厅《关于规范本市国有土地使用权出让收支管理的意见》(沪府办[2008]52 号)，上海市财政局《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》(沪财预[2011]24 号)等文件的要求，本次三个土地项目出让收益剔除市级土地出让价款收缴款、轨道交通建设基金后的收入，专项用于偿还本期募集债券本息。

(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

项目收益及现金流入评价说明

① 土地市场情况

经查询上海市规划和国土资源管理局网信息,自 2017 年至今选取闵行区出让城镇住宅商服地块 4 宗,每个项目各选取周边 2 宗规划用途相同的土地,本次评价参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

1) 九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目

周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地价 (人民币万元)	楼面价格 (元/平米)	预测价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	闵行区辛庄镇 闵行新城 MHPO-0104 单 元 12-04 地块	闵行区	20350.00	3.50	71,225.00	109,160.00	15,326.00	15,326.00	2018 年 7 月 20 日	商办
2	闵行区华漕镇 MHPO-1402 单 元 08-05 地块	闵行区	18,049.10	1.80	32,488.38	101,089.00	31,115.00	31,115.00	2018 年 8 月 7 日	商品房

2) 梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目

周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	预测价格 (元/平米)	出让日期	用途
3	闵行区梅龙镇 MHPO-0304 单 元 02-10-018 地块	闵行区	20,571.90	2.00	41,143.80	52,253.00	12,700.00	10,000.00	2018 年 7 月 12 日	商办
2	闵行区华漕镇 MHPO-1402 单 元 08-05 地块	闵行区	18,049.10	1.80	32,488.38	101,089.00	31,115.00	30,000.00	2018 年 8 月 7 日	商品房

3) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	预测价格 (元/平米)	出让日期	用途
4	闵行区华漕镇 MHPO-1402 单 元 42-07 地块	闵行区	39,306.20	2.50	98,265.50	103,060.00	10,488.00	10,000.00	2018 年 8 月 16 日	商业用地
2	闵行区华漕镇 MHPO-1402 单 元 08-05 地块	闵行区	18,049.10	1.80	32,488.38	101,089.00	31,115.00	30,000.00	2018 年 8 月 7 日	商品房

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

规划用途为商办的土地:自 2018 年出让的土地中,各有一宗土地分别与上述三项土地距离相近。故根据上述三宗土地出让楼面价格分别作为本次三个项目商办土地的预测价格依据。

规划用途为商品房的土地:自 2018 年出让的土地中,有一宗土地为该用途。故以该宗土地的出

项目收益及现金流入评价说明

让楼面价格作为本次三个项目的商品房土地的预测价格依据，详见上表。

(2) 土地出让收入预测

① 根据闵行区土地规划图纸，确定三个项目可出让的土地面积及容积率。

② 根据出让区周边近期相同类型土地出让价格，确定预测的土地收入情况。

闵行区土地储备募投项目预计地块出让收入明细表

九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目							
地块	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入	
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(人民币万元)	
未 出 让 地 块	01-02	社会租赁房	27526	3.00	82,578.00	15326	126,559.04
	02-02	商办	26707	2.80	74,779.60	15326	114,607.21
	03-02	商办	26628	2.50	66,570.00	15326	102,025.18
	04-03、08-01	商办	48027	3.00	144,081.00	15326	220,818.54
	17-01、18-01、19-01、 20-01、21-01、22-01	商品房	86489	2.00	172,978.00	31115	538,221.05
	27-01	商品房	37509	2.20	82,519.80	31115	256,760.36
	28-02	商品房	24059	2.50	60,147.50	31115	187,148.95
	小计				683,653.90		1,546,140.33
合计				683,653.90		1,546,140.33	

梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目							
地块	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入	
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(人民币万元)	
已 出 让 地 块	01-01-10、01-02-04	动迁房	111379	2.00	222,758.00	6800	151,475.44
	02-07-02	动迁房	54631	2.00	109,262.00	6786	74,145.19
	小计				332,020.00		225,620.63
未 出 让 地 块	01-09-01、01-18-02、 01-19-07	商办	75450	2.50	188,625.00	10000	188,625.00
	01-25-02、01-28-01、 01-26-01	商品房	187146	1.75	327,505.50	30000	982,516.50
	02-07-01	商品房	66032	2.00	132,064.00	30000	396,192.00
	02-08-02、02-21-02、 02-19-03	商办	86122	2.00	172,244.00	10000	172,244.00
	小计				820,438.50		1,739,577.50
合计				1,152,458.50		1,965,198.13	

项目收益及现金流入评价说明

南虹桥区域地块前期基础性开发项目							
地块	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入	
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(人民币万元)	
已出让地块	02 单元 06-03	动迁房	29667	1.80	53,400.60	7103	37,930.45
	02 单元 06-06	动迁房	29101	1.80	52,381.80	5021	26,300.90
	02 单元 05-06	动迁房	62178	1.80	111,920.40	5038	56,385.50
	02 单元 08-05	商品房	18049	1.80	32,488.20	31115	101,087.03
	小计				250,191.00		221,703.88
未出让地块	02 单元 02-05、04-01、04-04、07-06、09-04、08-01、09-01	商品房	204474	1.80	368,053.20	30000	1,104,159.60
	02 单元 10-01、11-01、10-06、11-05	商业	77958	2.50	194,895.00	10000	194,895.00
	02 单元 28-01	商业	14085	2.00	28,170.00	10000	28,170.00
	03 单元 01-02、01-06、02-07、02-10、03-05、03-09、04-04、11-05、20-02、30-03、39-01；04 单元 05-02、05-05、13-02、14-01、14-05、18-04、19-05、20-02、21-02、25-02、26-01、27-02、23-08、28-10	商品房	796246	2.00	1,592,492.00	30000	4,777,476.00
	03 单元 06-01、07-01、08-04、09-01、10-04、15-04、24-05、24-07、34-01、36-01	办公	199211	2.20	438,264.20	10000	438,264.20
	03 单元 16-01、03 单元 25-01	商办	40662	2.60	105,721.20	10000	105,721.20
	03 单元 17-01、26-05、27-01	商办	50165	3.50	175,577.50	10000	175,577.50
	03 单元 18-01、27-05、26-07	商办	52457	3.20	167,862.40	10000	167,862.40
	03 单元 30-01	商住	22959	2.00	45,918.00	15000	68,877.00
	03 单元 31-01	商业	10795	2.20	23,749.00	10000	23,749.00
	03 单元 32-01、40-03	商品房	80659	1.60	129,054.40	30000	387,163.20
	04 单元 18-10	商办	19647	2.50	49,117.50	10000	49,117.50
	小计				3,318,874.40		7,521,032.60
	合计				3,569,065.40		7,742,736.48

(3) 土地出让收益预测

① 计提基金详情

1) 土地出让价款收缴

根据《关于规范本市国有土地使用权出让收支管理的意见》(沪府办[2008]52号)的文件规定,土地出让价款包括以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交价款。这部分出让价款中,30%部分在市、区县两级“五五分成”,分别向市、区县两级国库缴入总成交价款的15%;70%部分按照市、区县两级土地储备时的投入比例,分别缴入市、区县两级国库。

2) 计提轨道交通建设基金

根据《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》(沪财预[2011]24号)的文件规定,从2011年1月1日起,本市轨道交通建设基金的计提范围和标准为,按全市土地出让收入的5%计提。对2011年1月1日起上缴国库的土地出让收入,在土地出让收入征收环节,按现行的市与区县分成比例,由非税收入收缴管理信息系统按规定计算市与区县应计提的本市轨道交通建设基金,统一缴入市级国库。

② 上海市闵行区三块土地储备项目土地出让收益测算

序号	项目	九星城中村东侧ABCD地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目	梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目	南虹桥区域地块前期基础性开发项目	合计
一	出让土地回款	1,546,140.33	1,965,198.13	7,742,736.48	11,254,074.94
二	用于资金平衡土地相关收益	1,248,508.32	1,586,897.49	6,252,259.71	9,087,665.52
1	土地出让款收入	1,546,140.33	1,965,198.13	7,742,736.48	11,254,074.94
2	土地出让款收缴	231,921.05	294,779.72	1,161,410.47	1,688,111.24
3	区级计提轨道交通建设基金	65,710.96	83,520.92	329,066.30	478,298.18
4	用于资金平衡土地相关收益	1,248,508.32	1,586,897.49	6,252,259.71	9,087,665.52

(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,本次评价的上海市闵行区三个土地储备项目,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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310106086242261L

证照编号 06000000201806260108

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢

成立日期 2013年12月27日

合伙期限 2013年12月27日至2033年12月26日

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【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】



本复印件已审核与原件一致