



上海沪中会计师事务所有限公司

Shanghai Huzhong Certified Public Accountant Co., Ltd.

地址：上海市陕西北路917号
电话：(021)52138855 52139090 52139900
传真：(021)52137800

Address: 917 ShanXi(N)Road, Shanghai, China
Tel: (021)52138855 52139090 52139900 Fax: (021)52137800
http://www.huzhong-group.com Postcode: 200040

2019年浦东新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

沪会中事(2019)审字第 5387 号

上海市浦东新区财政局：

上海市浦东新区土地储备中心：

我们接受浦东新区财政局和土地储备中心联合委托，对 2019 年上海市浦东新区计划用于塔水桥地块土地储备项目等四个项目土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）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，本次评价的浦东新区四个土地储备项目，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：

一、应付本息情况

浦东新区四个土地储备项目计划总融资金额 310,000.00 万元，其中：

1、2018 年已融资金额 40,000.00 万元，利率为 3.89%，期限为 5 年，经计算，对应的债券利息为 7,780.00 万元，债券到期本息合计为 47,780.00 万元；

2、2019 年计划融资金额 220,000.00 万元，均为 5 年期债券，假设 5 年期利率水平为 3.70%，预计到期利息为 40,700.00 万元，债券到期本息合计为 260,700.00 万元。

3、2020 年计划融资金额 50,000.00 万元，均为 3 年期债券，假设 3 年期利率水平为 3.50%，预计到期利息为 5,250.00 万元，债券到期本息合计为 55,250.00 万元。

本次四个项目总融资成本为 363,730.00 万元。假设每年年末支付利息，最后一年年末偿还本金，应还本付息 363,730.00 万元，其中：2018 年债券到期应还本付息 47,780.00 万元，2019 年债券到期应还本付息 260,700.00 万元，2020 年债券到期应还本付息 55,250.00 万元。具体情况见下表：

表 1 融资项目还本付息计算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	融资年份	融资金额	期限	融资利率	应付利息	本息合计
1	塔水桥地块土地储备项目	2018 年	40,000.00	5 年	3.89%	7,780.00	47,780.00
		2019 年	50,000.00	5 年	3.70%	9,250.00	59,250.00
		2020 年	20,000.00	3 年	3.50%	2,100.00	22,100.00
小计			110,000.00			19,130.00	129,130.00
2	北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	2019 年	50,000.00	5 年	3.70%	9,250.00	59,250.00
		2020 年	10,000.00	3 年	3.50%	1,050.00	11,050.00
小计			60,000.00			10,300.00	70,300.00
3	三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	2019 年	50,000.00	5 年	3.70%	9,250.00	59,250.00
小计			50,000.00			9,250.00	59,250.00
4	轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	2019 年	70,000.00	5 年	3.70%	12,950.00	82,950.00
		2020 年	20,000.00	3 年	3.50%	2,100.00	22,100.00
小计			90,000.00			15,050.00	105,050.00
合计			310,000.00			53,730.00	363,730.00

二、出让产生的净现金流入

1、预测依据

2019年浦东新区土地储备项目包含四个项目，根据浦东新区财政局及浦东新区土地储备中心提供的项目实施方案，结合部分项目土地价格预评估报告等资料，预测了四个项目的出让土地价格。

2、出让产生的净现金流入

假设浦东新区四个土地储备项目，自融资开始日起至融资结束日期间挂牌交易，且能出让完毕，本次评价按方案预测的土地价格，自融资开始日起至计划竣工日期土地挂牌交易的现金流入，考虑区政府收益等相关情况后，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 2 可用于资金平衡土地相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让收入预测	区得收入	备注
1	塔水桥地块土地储备项目	358,200.00	289,246.00	区得收入 (80.75%)
2	北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	284,742.00	229,929.17	区得收入 (80.75%)
3	三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	364,320.00	294,188.00	区得收入 (80.75%)
4	轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	373,000.00	301,197.50	区得收入 (80.75%)
合计		1,380,262.00	1,114,560.67	

三、预期区得土地出让收入对应的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流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付，项目建设资金包含项目资本金(自有资金)及融资资金，预期区得土地出让收入偿还融资本金和利息，按计划竣工日期开始土地挂牌交易，且土地挂牌交易一年内出让完毕。

此次债券发行对应的四个项目地块计划可出售建筑面积合计 784,380.00 m²，项目总投资合计 602,778.00 万元，目前已确定的资金来源包括：财政预算安排自

有资金 292,778.00 万元，项目以前年度（2018 年）已通过专项债券融资 40,000 万元，本次通过土地储备专项债券融资 220,000 万元。后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金或专项债券融资，2020 年安排专项融资 50,000 万元。按照方案预测的土地出让收入合计约为 1,380,262.00 万元，区得收入合计约为 1,114,560.67 万元。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。融资项目本息覆盖倍数详见下表：

表 3 融资项目本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资	项目建设金 (自有资金)	融资本金	融资本息 合计	区得土地 收益	本息覆盖 倍数
1	塔水桥地块土地储备项目	257,015.00	147,015.00	110,000.00	129,130.00	289,246.00	2.24
2	北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	115,600.00	55,600.00	60,000.00	70,300.00	229,929.17	3.27
3	三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	73,500.00	23,500.00	50,000.00	59,250.00	294,188.00	4.97
4	轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	156,663.00	66,663.00	90,000.00	105,050.00	301,197.50	2.87
合计		602,778.00	292,778.00	310,000.00	363,730.00	1,114,560.67	

附件：项目收益及现金流入评价说明

上海沪中会计师事务所有限公司



中国注册会计师

朱尔平



中国注册会计师

谢会杰



中 国 · 上 海

2019 年 5 月 24 日

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

本次预测根据浦东新区财政局及浦东新区土地储备中心提供的项目实施方案，结合部分项目土地价格预评估报告等资料，预测编制 2019 年浦东新区土地储备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)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(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)建设单位基本情况

项目实施单位基本情况

单位名称：上海市浦东新区土地储备中心（上海市浦东新区土地整理中心）

企业住所：上海市浦东新区浦东南路 3677 号

企业性质：事业单位

法定代表人：方伯平

注册资本：50 万元

宗旨和业务范围：负责土地储备规划、年度计划的编报与实施；土地储备的规划统筹；对储备项目实施的管理、成本控制；对储备期间的土地进行管理和利用；新区带征地的补偿与利用管理；储备地块公开出让前相关工作推进及手续办理；土地整理复垦项目立项、验收初审和土地指标有偿使用管理。

(二)项目概况

1、项目基本情况

(1)塔水桥地块土地储备项目

项目经浦东新区发改委《关于塔水桥地块土地储备项目投资估算的批复》（沪浦发改城[2014]804号）、《关于塔水桥地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪浦发改城[2016]655号）及《关于塔水桥地块土地储备项目总投资的批复》（沪浦发改城[2019]287号）文批复立项，项目总投资约257015万元。项目位于金杨街道，属旧改项目，项目四至范围：东至金桥路、南至蝶恋小区、西至团林路、北至浦东大道。项目属于《金杨社区Y001003编制单元控制性详细规划》规划单元，涉及2个控规地块及道路，总面积为6.08公顷。其中03-04地块规划用地性质为二类住宅用地（R2），规划用地面积为4.2公顷，容积率1.7，规划建筑面积约为71400平方米；03-02地块规划用地性质为商务办公用地（C8），规划用地面积为1.21公顷，容积率3.0，规划建筑面积约为36300平方米。项目由上海市浦东新区土地储备中心实施，主要内容为：居民征收、集体资产补偿、企业动迁、场地平整等一系列工作。目前，已完成征地包干工作，并已启动居民征收。已完成支付房源款、居民动迁补偿费等近18亿元，后续将根据项目进度分别支付其他费用。

(2)北蔡新希望企业家园一期土地储备项目

项目经浦东新区发改委《关于北蔡新希望企业家园一期土地储备项目可行性研究报告暨项目建议书的批复》（沪浦发改城[2015]336号）文批复立项，项目总投资约11.56亿元。项目位于北蔡镇，东至罗山路、南至上海海关学院、西至镇中心路、北至新希望二期地块，占地面积约28公顷。其中13幅产业研发用地，规划用地面积13.25公顷，容积率1.0-1.2，规划建筑面积14.41万平方米；4幅商业服务用地，规划用地面积4.55公顷，容积率1.2-2.5，规划建筑面积8.84万平方米。

项目由上海市浦东新区土地储备中心实施，主要内容为：国有土地收回、居民动迁、场地平整等。目前，已完成支付部分房源款，后续将根据项目进度分

别完成剩余房源款、居民动迁、国有土地收回（土地补偿）、场地平整等费用的支付。

(3)三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目

项目经浦东新区发改委《关于三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪浦发改城[2013]9号）文及《关于调整三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目责任主体的批复》（沪浦发改城[2016]506号）文批复立项，项目总投资约73500万元。项目位于三林镇，东至已建成小区，南至杨南路，西至上南路，北至高青路。项目属于《杨思社区Z000602编制单元控制性详细规划》规划单元，涉及3个控规地块，总面积为6.07公顷。其中13-04地块规划用地性质为二类住宅用地（R2），规划用地面积为5.06公顷，容积率1.8，规划建筑面积约为91080平方米；13-01地块规划用地性质为生产防护绿地、13-02地块规划用地性质为公共绿地，两地块涉及面积约1.01公顷。

三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目由上海市浦东新区土地储备中心实施，主要内容为：居民征收、集体资产补偿、企业动迁、场地平整等一系列工作。目前，该项目已完成征地包干工作，即将启动居民征收。根据项目进度将分别支付房源款、居民动迁补偿费等费用。

(4)轨交18号线航头停车场地块土地储备项目

项目经浦东新区发改委《关于轨交18号线航头停车场地块土地储备项目投资估算的批复》（沪浦发改城[2018]469号）文批准立项，项目总投资约156,663万元，由新区财力安排资金。

该项目位于航头镇，东至沪南公路、南至下盐公路、西至地块边界、北至地块边界。占地面积约29.39公顷。包含2幅住宅用地，规划面积为18.72公顷，容积率1.6，规划建筑面积29.96万平方米（其中拟开发建设动迁安置房3万平方米、租赁住宅15万平方米、商品住宅11.96平方米）；2幅商业办公用地，规划用地面积3.12公顷，容积率1.7-2.0，规划建筑面积5.35万平方米。

轨交18号线航头停车场地块土地储备项目位于航头镇，由上海市浦东新区土地储备中心实施，主要实施内容为：国有土地收回，办理供地等相关工作。目

前全力推进该项目国有土地收回（土地补偿）工作，后续待前期成本锁定后，支付相应款项。

2、投资估算与资金筹措方式

(1)投资估算

浦东新区本次融资涉及四个土地项目，项目总投资为 602,778.00 万元。

(2)资金筹措方式

项目投资资金筹措方式目前已确定的资金来源包括：财政预算安排自有资金 292,778.00 万元，项目以前年度（2018 年）已通过专项债券融资 40,000 万元，本次通过浦东新区政府土地储备专项债券融资 220,000 万元。后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金或专项债券融资,2020 年安排专项融资 50,000 万元。

项目投资资金来源表如下：

浦东新区土地储备项目投资资金来源表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
			自有资金及后续投资资金	以前年度已融资本金	本期融资本金	预计融资本金	小计	
1	塔水桥地块土地储备项目	257,015	147,015	40,000	50,000	20,000	257,015	129,130.00
2	北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	115,600	55,600		50,000	10,000	115,600	70,300.00
3	三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	73,500	23,500		50,000		73,500	59,250.00
4	轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	156,663	66,663		70,000	20,000	156,663	105,050.00
合计		602,778	292,778	40,000	220,000	50,000	602,778	363,730.00

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

根据上海市浦东新区土地储备中心提供的各项目方案，此次涉及的四个项目土地出让价格预测有参考周边土地价格，有按 2013 年基准地价打 7 折等方法，

项目所预测的土地出让价格具体依据如下：

金额单位：人民币万元/m²

序号	项目名称	用途	土地出让单价预测 (万元/m ²)	预测依据
1	塔水桥地块土地储备项目	住宅	4.00	参考金杨街道及其周边地区、近期住宅用地出让价格
		商办	2.00	
2	北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	产业研发	0.70	参考 2014 年新希望企业家园二期产业研发用地出让楼板价
		商业	2.08	参考 2017 年洋泾社区 C000204 编制单元 1-03-08 地块出让楼板价
3	三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	住宅	4.00	参考三林镇及其周边地区、近期住宅用地出让价格
		生产防护绿地	-	
		公共绿地	-	
4	轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	新区动迁安置房及租赁住宅	0.3059	按 2013 年基准地价打 7 折
		商品住宅	2.4	参考近期周康航土地出让价格及目前商品房价格走势
		商办	0.577	由于近年周边无同类型地块出让，出让按商业基准地价楼板价

2、土地出让收益预测

根据浦东新区财政局和浦东新区土地储备中心提供的数据，浦东新区区级土地出让收益扣除市级分成后，区级土地收入约为预计出让收入 80.75%。假设按自融资开始日起，预计 2021-2023 年分批出让。浦东新区此次融资涉及的四个土地项目土地出让收益测算详见下表：

浦东新区土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元/m²

序号	项目名称	规划收储面积 (公顷)	预计可售建面 (m ²)	土地出让单价预测 (万元/m ²)	预计土地出让收入	预计区得收入 (用于资金平衡土地相关收益)
1	塔水桥地块土地储备项目	6.08	71,400.00	4	285,600.00	230,622.00
			36,300.00	2	72,600.00	58,624.00
小计		6.08	107,700.00		358,200.00	289,246.00
2	北蔡新希望企业家园一	28.00	144,100.00	0.7	100,870.00	229,929.17
			88,400.00	2.08	183,872.00	

序号	项目名称	规划收储面积 (公顷)	预计可售 建面 (m ²)	土地出让单价 预测 (万元/m ²)	预计土地 出让收入	预计区得收入 (用于资金平衡 土地相关收益)
	期土地储备 项目					
	小计	28.00	232,500.00		284,742.00	229,929.17
3	三林镇联丰 村徐隆昌地 块土地储备 项目	6.07	91,080.00	4	364,320.00	294,188.00
	小计	6.07	91,080.00		364,320.00	294,188.00
4	轨交 18 号线 航头停车场 地块土地储 备项目	29.39	180,000.00	0.3059	55,062.00	301,197.50
			119,600.00	2.4	287,040.00	
			53,500.00	0.577	30,869.50	
	小计	29.39	353,100.00		373,000.00	301,197.50
	合计	69.54	784,380.00		1,380,262.00	1,114,560.67

四、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，本次评价的浦东新区四个土地储备项目，预期土地出让收入对应的浦东新区所得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。