



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

上海市宝山区土地储备专项债券项目

资金平衡方案专项评价报告

2019 年度

2019年上海市宝山区土地储备专项债券项目 资金平衡方案专项评价报告

信会师报字[2019]第 ZA23104 号

上海市宝山区财政局、上海市宝山区土地储备中心：

我们接受委托，对上海市宝山区财政局和上海市宝山区土地储备中心提供的2019年上海市宝山区土地储备专项债券相关项目资金平衡方案（以下简称“本次债券资金平衡方案”）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》。上海市宝山区财政局和上海市宝山区土地储备中心对本次债券资金平衡方案中的项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在上海市宝山区财政局和上海市宝山区土地储备中心编制的《2019年上海市宝山区土地储备项目实施方案》中披露（详见附件：预期收益及现金流入说明）。上海市宝山区财政局和上海市宝山区土地储备中心对本次债券资金平衡方案中涉及的宝山工业园区93-02地块项目、宝山工业园区102-01地块项目和宝山工业园区94-01地块项目三个土地储备项目的资金投入和预算负责。上海市宝山区财政局和上海市宝山区土储中心对本次债券资金平衡方案中涉及的宝山工业园区93-02地块、宝山工业园区102-01地块和宝山工业园区94-01地块如期转让负责。

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基础上恰当编制的，并在债券资金平衡方案中进行列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性信息存在差异。同时，我们提醒信息使用者注意，本报告不得用于本次专项债券发行目的以外的其他目的。

经专项审核，我们认为，在上海市宝山区财政局和上海市宝山区土储中心对土地预测收益及其所依据的各项假设前提下，预期土地出让收入能够合理保障偿还本次专项债券融资本金和利息，实现项目融资和收益相平衡。

总体评价结果如下：

1、本次债券应付本息情况

2019年宝山区土地储备专项债券募集资金总规模6.2亿元，涉及3个项目，其中宝山工业园区93-02地块项目2亿元、宝山工业园区102-01地块项目1.2亿元和宝山工业园区94-01地块项目3亿元。本次专项债券期限5年，每年年末支付利息，到期一次性偿还本金并支付最后一次利息。假设债券利率为3.7%，预计到期利息为11,470万元，债券到期本息合计为73,470万元。

表1：本次专项债券本息归还计划

单位：人民币万元

项目	年度	期初本金金额(万元)	本期偿还本金(万元)	期末本金余额(万元)	融资利率	应付利息(万元)	还本付息合计
宝山工业园区93-02地块	第一年	20,000		20,000	3.70%	740	740
	第二年	20,000		20,000	3.70%	740	740
	第三年	20,000		20,000	3.70%	740	740
	第四年	20,000		20,000	3.70%	740	740
	第五年	20,000	20,000	0	3.70%	740	20,740
	小计			20,000		3,700	23,700
宝山工业园区102-01地块	第一年	12,000		12,000	3.70%	444	444
	第二年	12,000		12,000	3.70%	444	444
	第三年	12,000		12,000	3.70%	444	444
	第四年	12,000		12,000	3.70%	444	444
	第五年	12,000	12,000	0	3.70%	444	12,444
	小计			12,000		2,220	14,220
宝山工业园区94-01地块	第一年	30,000		30,000	3.70%	1110	1110
	第二年	30,000		30,000	3.70%	1110	1110
	第三年	30,000		30,000	3.70%	1110	1110
	第四年	30,000		30,000	3.70%	1110	1110
	第五年	30,000	30,000	0	3.70%	1110	31,110
	小计			30,000		5,550	35,550
合计			62,000		11,470	73,470	

2、出让土地产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

本次债券募集资金计划用于宝山工业园区 93-02 地块、宝山工业园区 102-01 地块和宝山工业园区 94-01 地块土地储备项目。收储项目主要用于商业、住宅等。经查询上海市规划和国土资源管理局官网近几年项目周边地块成交情况、对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制项目收益预测。

(2) 出让土地产生的净现金流入

假设宝山工业园区 93-02 地块于 2023 年内完成土地出让，并陆续归还对应项目本息，同时考虑到近年来中央“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向以及楼市波动情况，依据谨慎性原则，预计 2023 年宝山工业园区 93-02 地块土地出让单价与当前水平保持一致，分别为住宅 2.0629 万元/平方米，商办 0.5006 万元/平方米，预计土地出让收入合计为 266,850.02 万元，按分享比例计算区级可得土地出让总收入为 215,481.39 万元。

表 2-1：出让土地收入表

拟出让地块	四至范围	土地性质	规划出让土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
宝山工业园区 93-02 地块	北至金池路、南至沪品路、西至沪太路、东至萧云路	住宅	67,754.40	1.8	121,957.92	2.0629	251,586.99
		商办	16,938.60	1.8	30,489.48	0.5006	15,263.03
合计			84,693.00		152,447.40		266,850.02
区级收入 (80.75%)							215,481.39

假设宝山工业园区 102-01 地块于 2023 年内完成土地出让，并陆续归还对应项目本息，同时考虑到近年来中央“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向以及楼市波动情况，依据谨慎性原则，预计 2023 年宝山工业园区 102-01 地块土地出让单价与当前水平保持一致，其中商办 0.5006 万元/平方米，预计土地出让收入合计为 292,482.09 万元，按分享比例计算区级可得土地出让总收入为 236,179.29 万元。

表 2-2: 出让土地收入表

拟出让地块	四至范围	土地性质	规划出让土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
宝山工业园区 102-01 地块	东至集贤路, 南至沪品路、西至展和路, 北至双椿路	住宅	70,891.00	2.0	141,782.00	2.0629	292,482.09
合计			70,891.00		141,782.00		292,482.09
区级收入 (80.75%)							236,179.29

假设宝山工业园区 94-01 地块于 2023 年内完成土地出让, 并陆续归还对应项目本息, 同时考虑到近年来中央“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向以及楼市波动情况, 依据谨慎性原则, 预计 2023 年宝山工业园区 94-01 地块土地出让单价与当前水平保持一致, 分别为住宅 2.0629 万元/平方米, 商办 0.5006 万元/平方米, 预计土地出让收入合计为 168,023.86 万元, 按分享比例计算区级可得土地出让总收入为 135,679.27 万元。

表 2-3: 出让土地收入表

拟出让地块	四至范围	土地性质	规划出让土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
宝山工业园区 94-01 地块	东至展和路、南至沪品路、西至萧云路、北至金池路	住宅	42,662.00	1.8	76,791.60	2.0629	158,413.39
		商办	10,665.50	1.8	19,197.91	0.5006	9,610.47
合计			53,327.50		95,989.51		168,023.86
区级收入 (80.75%)							135,679.27

3、土地转让收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本次债券项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。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。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，并假设于 2023 年内完成对宝山工业园区 93-02 地块的出让。本项目计划收储面积合计约 9.62523 公顷，规划出让面积 8.4693 公顷。项目总投资合计 30,869.00 万元，其中索肯和平地块总投资 21,961.00 万元，索肯和平北侧地块总投资 8,908.00 万元。本项目由财政预算安排自有资金 10,869.00 万元，剩余资金 20,000.00 万元拟通过本次发行土地储备专项债券的方式筹集。该项目专项债券本息资金覆盖率可以达到 9.09 倍，债券本息资金覆盖率系项目收益金额除以专项债券本息支付总额。

表 3-1：债券本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		740	740	
第二年		740	740	
第三年		740	740	
第四年		740	740	
第五年	20,000	740	20,740	
合计	20,000	3,700	23,700	215,481.39
本息覆盖倍数				9.09 倍

假设于 2023 年内完成对宝山工业园区 102-01 地块的出让。本项目计划收储面积合计约 7.21 公顷，规划出让面积 7.0891 公顷。项目总投资合计 18,311.00 万元，其中由财政预算安排自有资金 6,311.00 万元，剩余资金 12,000.00 万元拟通过本次发行土地储备专项债券的方式筹集。该项目专项债券本息资金覆盖率可以达到 16.61 倍，债券本息资金覆盖率系项目收益金额除以专项债券本息支付总额。

表 3-2：债券本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		444	444	
第二年		444	444	
第三年		444	444	
第四年		444	444	
第五年	12,000	444	12,444	
合计	12,000	2,220	14,220	236,179.29
本息覆盖倍数				16.61 倍

假设于 2023 年内完成对宝山工业园区 94-01 地块的出让。本项目计划收储面积合计 7.13915 公顷，规划出让面积 5,3327.5 公顷，项目总投资合计 40,831.00 万元，由财政预算安排自有资金 10,831.00 万元，剩余资金 30,000.00 万元拟通过本次发行土地储备专项债券的方式筹集。该项目专项债券本息资金覆盖率可以达到 3.82 倍，债券本息资金覆盖率系项目收益金额除以专项债券本息支付总额。

表 3-3：债券本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,110	1,110	
第二年		1,110	1,110	
第三年		1,110	1,110	
第四年		1,110	1,110	
第五年	30,000	1,110	31,110	
合计	30,000	5,550	35,550	135,679.27
本息覆盖倍数				3.82 倍

4、评价结论

综上所述，基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，2019年宝山区土地储备专项债券对应项目可以通过发行土地储备专项债券的方式完成资金筹措，并以相应土地出让收入所对应的现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡分析，我们未注意到相关项目在土地储备专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

附件：预期收益及现金流入说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一九年五月三十一日

附件:

预期收益及现金流入说明

一、预期收益及现金流入的编制基础

宝山工业园区 93-02 地块位于上海市宝山工业园区内，北至金池路、南至沪品路、西至沪太路、东至萧云路，分为索肯和平地块和索肯和平北侧地块两部分；宝山工业园区 102-01 地块位于上海市宝山工业园区内，东至集贤路，南至沪品路、西至展和路，北至双椿路；宝山工业园 94-01 地块位于上海市宝山工业园区内，东至展和路、南至沪品路、西至萧云路、北至金池路，分为新宸宜地块和索肯科技地块。经查询上海市规划和土地资源管理局官网近几年宝山区类似地块出让成交的住宅土地 4 宗和商业土地 2 宗，本次评价基准地价参照上述出让土地价格。

二、基本假设条件及依据

(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) 宝山工业园区 93-02 土地和宝山工业园区 94-01 土地住宅面积均为 80%、商业面积均为 20%，宝山工业园区 102-01 土地为住宅用地；

(四) 三项土地储备项目均于 2023 年内完成土地出让，并能及时收回转让土地款；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 不考虑今后再次发行同类债券对本次评价影响；

(七) 无其他人为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编制说明

(一) 宝山工业园区三项土地收储项目位置及基础资料

1、宝山工业园 93-02 地块位于上海市宝山工业园区内，分为索肯和平地块和索肯和平北侧地块两部分，总规划收储面积约 9.62523 公顷。其中索肯和平地块东至萧云路，南至沪品路，西至沪太路，北至北新塘，土地收储面积约 7.19 公顷；索肯和平北侧地块东至萧云路，南至索肯和平，西至沪太路，北至金池路，占地面积约 2.43523 公顷。宝山工业园区控制性详细规划显示，土地性质：住宅面积 \geq 80%，商业土地面积 \leq 20%。

区 102-01 地块项目计划收储面积合计约 7.21 公顷，规划出让面积 7.0891 公顷，项目总投资合计 18,311.00 万元；宝山工业园区 94-01 地块项目计划收储面积合计 7.13915 公顷，规划出让面积约 5,3327.5 公顷，项目总投资合计 40,831.00 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土地储备专项债券，项目投资资金来源表如下：

上海市宝山区土地储备项目投资资金来源表

单位：人民币万元

项目	项目总投资	资金来源		预计总融资成本
		自有资金	项目融资	
宝山工业园区 93-02 地块	30,869.00	10,869.00	20,000.00	23,700.00
宝山工业园区 102-01 地块	18,311.00	6,311.00	12,000.00	14,220.00
宝山工业园区 94-01 地块	40,831.00	10,831.00	30,000.00	35,550.00
合计	90,011.00	28,011.00	62,000.00	73,470.00

上海市宝山区财政局及上海市宝山区土地储备中心对宝山工业园区 93-02 地块项目、宝山工业园区 102-01 地块项目和宝山工业园区 94-01 地块项目的资金投入和预算负责，并假设上述资金专款专用按计划投入到项目中。

(四) 土地出售单价测算说明

1、近几年宝山区类似地块出让成交的住宅土地 4 宗，具体出让情况如下：

地块公告号	地块	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	单价 (万元/平方 米)	成交价格(万 元)
201706604	东至获泾河，南至罗北路， 西至萧云路，北至大理港	75,011.00	2.00	150,022.00	2.036	305,500.00
201706603	东至萧云路，南至罗北路， 西至沪太路，北至大理港	80,805.30	1.80	145,449.54	2.007	291,900.00
201809901	东至 YH-B-1-05-04 地块，南 至湄浦河，西至杨盛河，北 至白沙园路；宝山区杨行镇 BSPO-0501 单元 YH-B-1-02-04 地块：东至月 城路，南至杨盛河，西至湄 浦河，北至绿龙路	62,785.80	2.00	125,571.60	2.100	263,700.00
201809501	东至潘泾路，南至 16-03 绿 化带，西至宝荻路，北至宝 安公路；宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块(顾 村老集镇“城中村”改造地 块)	113,180.40	1.80	203,724.72	2.100	427,822.00

2、根据近几年宝山区类似地块出让成交的住宅土地销售单价，预测宝山区工业园区内住宅土地的销售单价。

项目名称	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	竞得价格 (万元)	单价 (万元/平方米)	权重	计算权重 (万元/平方米)
宝山区宝山工业园区 (BSP0-1801 单元) 109-05 地块	75,011.00	150,022.00	305,500.00	2.0364	22.61%	0.4604
宝山区宝山工业园区 (BSP0-1801 单元) 108-04 地块	80,805.30	145,449.54	291,900.00	2.0069	24.35%	0.4888
宝山区杨行镇 BSPO-0501 单元 YH-B-1-05-03、YH-B-1-02-04 地块 (“城中村”改造项目-杨行镇老集镇)	62,785.80	125,571.60	263,700.00	2.1000	18.92%	0.3974
宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元 16-02 地块(顾村老集镇“城中村”改造地块)	113,180.40	203,724.72	427,822.00	2.1000	34.11%	0.7163
加权平均楼面单价	331,782.50	624,767.86	1,288,922.00		100.00%	2.0629
预计楼面单价						2.0629

注：预计楼面单价=加权平均楼面单价*权重，权重以土地面积比计算。

3、近几年宝山区类似地块出让成交的商业土地 2 宗，具体出让情况如下：

地块公告号	地块	土地面积	容积率	建筑面积	单价	成交价格
201819001	东至绿化，南至种子场河，西至潘泾路，北至绿化	17,715.50	1.50	26,573.25	0.547	14,533.00
201812701	东至蕴川公路，南至月罗路，西至申浦路，北至新横浜	20,780.70	2.00	41,561.40	0.461	19,168.00

4、根据近几年宝山区类似地块出让成交的商业土地销售单价，预测宝山工业园区内商业土地的销售单价。

项目名称	土地面积	建筑面积	竞得价格 (万元)	单价 (万元)	权重	计算权重 (万元/平方米)
宝山区宝山工业园区 BSPO-1801 单元 140-06-B 地块	17,715.50	26,573.25	14,533.00	0.5469	46.02%	0.2517
宝山区月浦镇沈巷社 区 BSP0-2701 单元 C-11-7 地块	20,780.70	41,561.40	19,168.00	0.4612	53.98%	0.2489
合计	38,496.20	68,134.65	33,701.00		100.00%	0.5006

注：预计楼面单价=加权平均楼面单价*权重，权重以土地面积比计算。

5、根据上海市相关政策，按市、区 19.25%与 80.75%的土地出让收入分成比例，计算土地出让的现金流入。同时基于目前的房产政策和宏观经济形势，预计 2023 年内转让时的土地单价与目前的土地转让单价相比，无变化。

宝山区土地储备募投项目预计地块出让收入明细表

表 4-1

拟出让地块	四至范围	土地性质	规划出让土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
宝山工业园区 93-02 地块	东至展和路、南至沪品路、西至萧云路、北至金池路	住宅	67,754.40	1.8	121,957.92	2.0629	251,586.99
		商办	16,938.60	1.8	30,489.48	0.5006	15,263.03
合计			84,693.00		152,447.40		266,850.02
区级收入 80.75%							215,481.39

表 4-2

拟出让地块	四至范围	土地性质	规划出让土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
宝山工业园区 102-01 地块	东至集贤路，南至沪品路、西至展和路，北至双椿路	住宅	70,891.00	2.0	141,782.00	2.0629	292,482.09
合计			70,891.00		141,782.00		292,482.09
区级收入 (80.75%)							236,179.29

表 4-3

拟出让地 块	四至范围	土地 性质	规划出让土 地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (万元/平 方米)	出让金收入 (万元)
宝山工业 园区 94-01 地 块	东至展和路、南至 沪品路、西至萧云 路、北至金池路	住宅	42,662.00	1.8	76,791.60	2.0629	158,413.39
		商办	10,665.50	1.8	19,197.91	0.5006	9,610.47
合计			53,327.50		95,989.51		168,023.86
区级收入 80.75%							135,679.27

(五)、 土地出让收入预测

经过上述测算，满足项目收益及其依据的各项假设前提下，针对本次宝山工业园区 93-02 地块、宝山工业园区 102-01 地块出让和宝山工业园区 94-01 地块，宝山区按 80.75%的比例预计可获得土地转让的现金流入分别为 215,481.39 万元、236,179.29 万元和 135,679.27 万元。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011 年 1 月 24 日

合伙期限 2011 年 1 月 24 日 至 不约定期限

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、分立、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。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】




登记机关



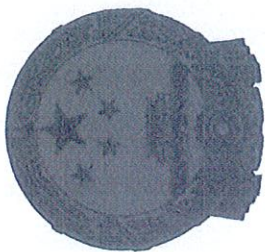
证书序号: 0001247

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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:  二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日

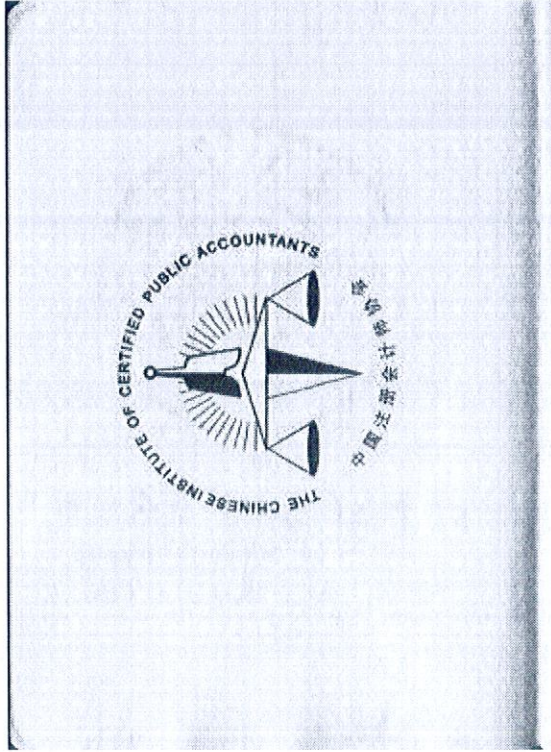
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

姓名 (310000060227)
上海市注册会计师协会
2018年04月30日



年 月 日



姓名: 信立 (Xin Li)
性别: 女
出生日期: 1973-08-18
工作单位: 立信会计师事务所 (上海)
身份证号: 310107197308180202

