



上海宏大东亚会计师事务所有限公司
SHANGHAI HDDY CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

地址：中国 上海 四川中路681号6楼 邮编：200002 电话：33011277转 传真：63567207

2018 年上海市普陀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

沪宏会师报字（2018）第 HZP0930 号

上海市普陀区土地发展中心：

我们接受上海市普陀区土地发展中心委托，对 2018 年上海市政府专项债券之普陀区土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）相关的桃浦智创城（42 幅地块）土地储备项目（以下简称：“桃浦智创城土地储备项目”）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，本次评价的桃浦智创城土地储备项目，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

本次桃浦智创城土地储备项目预计总投资合计 1,292,234.65 万元，其中：财政预算已安排资金 216,465.14 万元，项目以前年度（2015 年、2017 年）已获得政府专项债券规模 209,118.63 万元，今年拟投资 653,000.00 万元，拟通过申请地方政府债券（期限 5 年）筹措资金。

经测算该项目债务总成本 1,044,816.58 万元，其中：以前年度（2015 年、2017 年）获得债券规模 209,118.63 万元，年限为 3/7/10 年，利率 3.08%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 48,832.95 万元，到期债券本息合计为 257,951.58 万元；本次申请新增专项债券规模 653,000.00 万元，年限均为 5 年，预计利率 4.1%，经计算，对应的债券利息为 133,865.00 万元，债券到期本息合计为 786,865.00 万元。

2、出让产生的净现金流入

该项目共涵盖科研、商办、住宅、绿化及医疗卫生等五类规划用地。经测算，其中科研用地规划面积（此处指建筑面积，下同）约为 432,164.30 平方米，预测楼面价格 0.70 万元/平方米，预计出让收入 302,515.01 万元；商办用地规划面积约为 454,630.35 平方米，预测楼

面价格 1.30 万元/平方米，预计出让收入 591,019.46 万元；住宅用地规划面积约为 491,287.00 平方米，预测楼面价格 3.20 万元/平方米，预计出让收入 1,572,118.40 万元。

经测算，项目预计土地出让收入共计 2,465,652.87 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 1,991,014.69 万元。

3、融资项目本息覆盖倍数

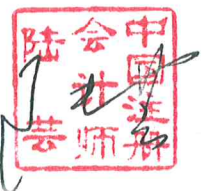
桃浦智创城土地储备项目本次融资至债券到期日，预计债务成本为 1,044,816.58 万元，预计项目收益为 1,991,014.69 万元，项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.91 倍。

附件：项目收益及现金流入评价说明

上海宏东亚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 上海市

二〇一八年八月三十一日

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

本次预测以桃浦智创城土地储备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等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制桃浦智创城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：上海市普陀区土地发展中心

住所：上海市普陀区大渡河路 1718 号 7 楼

单位性质：事业单位

法定代表人：郑荣全

开办资金：1000 万元

宗旨和业务范围：负责对本区依法收回国有土地使用权的地块进行收购储备及相关的前期开发等工作，负责国有土地在储备期间的利用和管理。

（二）桃浦智创城土地储备项目概况

桃浦智创城位于上海市普陀区西北角，北起沪嘉高速，东至真北路，南邻沪宁铁路，西至外环线，占地 7.9 平方公里，其中北起沪嘉高速，东至南何支线，南邻沪宁铁路，西至外环线的 4.2 平方公里为核心区。桃浦智创城紧紧围绕打造“中心城区转型升级的示范区、上海科创中心重要承载区”要求，及市委、市政府对桃浦转型发展的工作部署，全力推进转型发展各项工作。区域规划设计秉承“小尺度、高密度、人性化”的要求，形成“一轴、一心、两带、多组团”的布局结构。在产业定位上，主要发展现代服务业，并以“安防智慧谷”为特色，力争成为上海西部的科技创新中心。通过高标准的规划定位、高强度的产业调整、高效率的推进机制，将建设成为“上海市西北中心城区的新地标、产城融合发展的新亮点、老工业基地转型发展的示范区”。

为加快推进桃浦智创城开发建设，目前，正积极推进桃浦智创城核心区和拓展区土地收储工作。本期债券发行计划用于桃浦智创城 42 幅地块土地储备，计划收储面积合计 110.72 万平方米。

(三) 项目总投资和资金来源

本次桃浦智创城土地储备项目预计总投资合计 1,292,234.65 万元，其中：财政预算已安排资金 216,465.14 万元，项目以前年度(2015 年、2017 年)已获得政府专项债券规模 209,118.63 万元，今年拟投资 653,000.00 万元，拟通过申请地方政府债券（期限 5 年）筹措资金。具体情况如下：

桃浦智创城土地储备项目（分地块）明细情况表

单位：万元

序号	项目简称（宗地编号）	项目概况	财政预算安排资金	以前年度获得专项债券规模	本次申请新增专项债券规模	项目实施方
1	桃浦镇 655 街坊 2 丘地块	位于祁连山路以东，城市排水公司以南，南何支线以西，中石化加油站以北。	3,621.00		905.68	上海市普陀区土地发展中心
2	桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘地块	老南何支线以东，真南路以南，南何支线以西，金昌路以北。	3,406.32		4,948.08	上海市普陀区土地发展中心
3	桃浦镇 613 街坊 7 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北。	7,157.76		1,777.91	上海市普陀区土地发展中心
4	桃浦镇 613 街坊 8 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北。	6,204.64		1,543.38	上海市普陀区土地发展中心
5	桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘，615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘，626 街坊 11 丘，627 街坊 11、12、13 丘地块	614 街坊中五幅地块位于真南路以东北、永登路以南、敦煌路以西。615 街坊 8 幅地块位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北。626 街坊位于山丹路以东、武威路以南、真南路以西、永登路以北。627 街坊位于山丹路以东、永登路以南、真南路以西、水厂路以北。	25,513.43	15,000.00	11,086.77	上海市普陀区土地发展中心

6	桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北。	17,427.18		40,663.42	上海市普陀区土地发展中心
7	桃浦镇 625 街坊 9 丘地块、桃浦镇 601 街坊 4 丘地块	601 街坊 4 丘位于景泰路以东，规划古浪路以南，祁连山路以西，常和路以北。625 街坊 9 丘位于山丹路以东，常和路以南，真南路以西，武威路以北。	43,414.43	22,793.00	15,194.43	上海市普陀区土地发展中心
8	桃浦镇 622 街坊 10 丘地块	桃浦镇 622 坊 10 丘地块位于真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北	14,113.75		3,524.00	上海市普陀区土地发展中心
9	桃浦镇 601 街坊 1 丘地块	景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北	10,756.69	31,851.52	2,242.54	上海市普陀区土地发展中心
10	桃浦镇 621 街坊 27 丘地块	李家浜以东、沪嘉高速路以南、敦煌路以西、古浪路以北	2,803.00		700.80	上海市普陀区土地发展中心
11	桃浦镇 624 街坊 17 丘地块	山丹路以东、真南路以南以西、常和路以北	1,214.02		301.36	上海市普陀区土地发展中心
12	桃浦镇 612 街坊 3/1 丘地块	玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北	940.00		940.00	上海市普陀区土地发展中心
13	桃浦镇 612 街坊 2 丘地块	玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北	2,235.17	20,600.00	12,618.54	上海市普陀区土地发展中心
14	桃浦镇 601 街坊 3 丘地块	景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北	7,688.10		7,688.10	上海市普陀区土地发展中心
15	桃浦镇 616 街坊 15/1 地块	山丹路以东、水厂路以南、永固路以西、金昌路以北		57,400.00	51,660.00	上海市普陀区土地发展中心
16	桃浦镇 614 街坊 5 丘地块	真南路以东以北、永登路以南、敦煌路以西	151.62		353.78	上海市普陀区土地发展中心
17	桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘，616 街坊 6 丘，622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘，624 街坊 20 丘，626 街坊 1 丘、9 丘、12	615 街坊位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北； 612 街坊李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北；	10,685.98	25,726.23	42,985.18	上海市普陀区土地发展中心

	丘、13丘、18丘、19丘、627坊5丘、6丘、7丘、9丘、10丘、14丘，633街坊5丘地块	622坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北； 624坊位于山丹路以东，真南路以南以西，常和路以北； 626街坊位于山丹路以东、武威路以南、真南路以西、永登路以北； 627街坊位于山丹路以东、永登路以南、真南路以西、水厂路以北； 633街坊外环线以东、沪嘉高速以南、李家浜以西、真南路以北； 613街坊真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北； 616街坊山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西				
18	桃浦镇612街坊4丘、6/1丘，615街坊14丘，616街坊坊8丘、30丘，622街坊3/1丘、13丘，623街坊3丘，624街坊21丘、625坊1、2、3、4丘，626街坊7/1丘地块	622坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北； 612街坊李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北； 616街坊山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西 624坊位于山丹路以东，真南路以南以西，常和路以北； 625街坊位于山丹路以东，常和路以南，真南路以西，武威路以北； 615街坊位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北。	19,723.47	29,163.00	38,169.06	上海市普陀区土地发展中心
19	桃浦镇616街坊3丘地块	山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西	2,864.00	1,719.00	1,145.80	上海市普陀区土地发展中心
20	桃浦镇616街坊7丘地块	山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西		4,865.88	9,790.38	上海市普陀区土地发展中心
21	桃浦镇615街坊2丘、4丘地块	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北	2,226.00		2,226.00	上海市普陀区土地发展中心

22	桃浦镇 611 街坊 1 丘地块	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北			16,059.00	上海市普陀区土地发展中心
23	桃浦镇 613 街坊 14 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北			6,099.03	上海市普陀区土地发展中心
24	桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘地块	老南河支线以东、武威路以南、南何支线以西、真南路以北			3,500.00	上海市普陀区土地发展中心
25	桃浦镇 616 街坊 1/2 丘地块	山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西			1,978.20	上海市普陀区土地发展中心
26	桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、8 丘地块	621 街坊位于李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北； 622 坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北；			4,502.91	上海市普陀区土地发展中心
27	桃浦镇 615 街坊 11 丘地块	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北；			5,980.00	上海市普陀区土地发展中心
28	桃浦镇 615 街坊 10 丘地块	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北	937.08		2,186.52	上海市普陀区土地发展中心
29	桃浦镇 613 街坊 6 丘、616 街坊 4 丘、12 丘、14 丘、28 丘地块	613 街坊真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北； 616 街坊山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西。	10,615.56		10,493.60	上海市普陀区土地发展中心
30	桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块	657 街坊位于老南河支线以东、古浪路以南、南河支线以西、威武路以北； 658 坊位于老南河支线以东、武威路以南、南何支线以西、真南路以北。	20,143.54		19,924.43	上海市普陀区土地发展中心
31	桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北	2,622.40		2,395.99	上海市普陀区土地发展中心
32	桃浦镇 621 街坊 3/8 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北			50,000.00	上海市普陀区土地发展中心

33	桃浦镇 621 街坊 3/7 丘地块	李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北			6,000.00	上海市普陀区土地发展中心
34	桃浦镇 623 街坊 1 丘地块	真南路以东、常和路以南、玉门路以西、武威路以北			8,000.00	上海市普陀区土地发展中心
35	桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12、13、14、15、16 丘、27 丘、30、31 丘地块	山丹路以东, 真南路以南以西, 常和路以北;			35,299.19	上海市普陀区土地发展中心
36	桃浦镇 625 街坊 17 丘地块	山丹路以东, 常和路以南, 真南路以西, 武威路以北			65,000.00	上海市普陀区土地发展中心
37	桃浦镇 611 街坊 4 丘地块	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北			10,400.00	上海市普陀区土地发展中心
38	桃浦镇 655 街坊 10 丘地块	祁连山路以东, 古浪路以南, 南何支线以西, 武威路以北。			27,882.97	上海市普陀区土地发展中心
39	桃浦镇 613 街坊 5 丘地块	真南路以东, 武威路以南, 敦煌路以西, 永登路以北			8,000.00	上海市普陀区土地发展中心
40	桃浦镇 621 街坊 22/1 丘地块、桃浦镇 621 街坊 22/2 丘地块	李家浜以东, 沪嘉高速公路以南, 敦煌路延伸段以西, 古浪路以北			27,000.00	上海市普陀区土地发展中心
41	桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘地块	真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北			16,215.00	上海市普陀区土地发展中心
42	桃浦镇 466 坊 13/1 丘部分、466 坊 16 丘部分、464 坊 1、2、3、4、5 丘。	桃浦西路以东, 古浪路以南, 真北路以西, 真南路以北			75,617.96	上海市普陀区土地发展中心
	合计		216,465.14	209,118.63	653,000.00	

四、项目融资与收益自求平衡方案

(一) 项目债务成本测算

经测算该项目债务总成本 1,044,816.58 万元, 其中: 以前年度 (2015 年、2017 年) 获得债券规模 209,118.63 万元, 年限为 3/7/10 年, 利率 3.08%-3.86%, 经计算, 对应的债券利息为 48,832.95 万元, 到期债券本息合计为 257,951.58 万元; 本次申请新增专项债券规模

653,000.00 万元，年限均为 5 年，预计利率 4.1%，经计算，对应的债券利息为 133,865.00 万元，债券到期本息合计为 786,865.00 万元。

具体明细情况如下：

桃浦智创城土地储备项目融资明细情况表

单位：万元

序号	项目简称（宗地编号）	以前年度获得专项债券规模（1）	以前年度获得专项债券对应本息（2）	本次申请新增专项债券规模（3）	本次举借债券对应到期本息（4）	债务成本合计（5）=（2）+（4）
1	桃浦镇 655 街坊 2 丘地块			905.68	1,091.34	1,091.34
2	桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘地块			4,948.08	5,962.44	5,962.44
3	桃浦镇 613 街坊 7 丘地块			1,777.91	2,142.38	2,142.38
4	桃浦镇 613 街坊 8 丘地块			1,543.38	1,859.77	1,859.77
5	桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘，615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘，626 街坊 11 丘，627 街坊 11、12、13 丘地块	15,000.00	20,745.00	11,086.77	13,359.56	34,104.56
6	桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘地块			40,663.42	48,999.42	48,999.42
7	桃浦镇 625 街坊 9 丘地块、桃浦镇 601 街坊 4 丘地块	22,793.00	28,951.67	15,194.43	18,309.29	47,260.96
8	桃浦镇 622 街坊 10 丘地块			3,524.00	4,246.42	4,246.42
9	桃浦镇 601 街坊 1 丘地块	31,851.53	40,457.81	2,242.54	2,702.26	43,160.07
10	桃浦镇 621 街坊 27 丘地块			700.80	844.46	844.46
11	桃浦镇 624 街坊 17 丘地块			301.36	363.14	363.14
12	桃浦镇 612 街坊 3/1 丘地块			940.00	1,132.70	1,132.70

13	桃浦镇 612 街坊 2 丘地块	20,600.00	22,880.42	12,618.54	15,205.34	38,085.76
14	桃浦镇 601 街坊 3 丘地块			7,688.10	9,264.16	9,264.16
15	桃浦镇 616 街坊 15/1 地块	57,400.00	63,754.18	51,660.00	62,250.30	126,004.48
16	桃浦镇 614 街坊 5 丘地块			353.78	426.30	426.30
17	桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘, 616 街坊 6 丘, 622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘, 624 街坊 20 丘, 626 街坊 1 丘、9 丘、12 丘、13 丘、18 丘、19 丘, 627 坊 5 丘、6 丘、7 丘、9 丘、10 丘、14 丘, 633 街坊 5 丘地块	25,726.23	34,653.23	42,985.18	51,797.14	86,450.37
18	桃浦镇 612 街坊 4 丘、6/1 丘, 615 街坊 14 丘, 616 街坊坊 8 丘、30 丘, 622 街坊 3/1 丘、13 丘, 623 街坊 3 丘,624 街坊 21 丘、625 坊 1、2、3、4 丘, 626 街坊 7/1 丘地块	29,163.00	38,145.20	38,169.06	45,993.72	84,138.92
19	桃浦镇 616 街坊 3 丘地块	1,719.00	2,183.46	1,145.80	1,380.69	3,564.15
20	桃浦镇 616 街坊 7 丘地块	4,865.88	6,180.61	9,790.38	11,797.40	17,978.01
21	桃浦镇 615 街坊 2 丘、4 丘地块			2,226.00	2,682.33	2,682.33
22	桃浦镇 611 街坊 1 丘地块			16,059.00	19,351.09	19,351.09
23	桃浦镇 613 街坊 14 丘地块			6,099.03	7,349.33	7,349.33
24	桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘地块			3,500.00	4,217.50	4,217.50
25	桃浦镇 616 街坊 1/2 丘地 块			1,978.20	2,383.73	2,383.73
26	桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、8 丘地块			4,502.91	5,426.01	5,426.01
27	桃浦镇 615 街坊 11 丘地块			5,980.00	7,205.90	7,205.90
28	桃浦镇 615 街坊 10 丘地块			2,186.52	2,634.76	2,634.76
29	桃浦镇 613 街坊 6 丘、616 街坊 4 丘、12 丘、14 丘、28 丘地块			10,493.60	12,644.79	12,644.79

30	桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块			19,924.43	24,008.94	24,008.94
31	桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块			2,395.99	2,887.17	2,887.17
32	桃浦镇 621 街坊 3/8 丘地块			50,000.00	60,250.00	60,250.00
33	桃浦镇 621 街坊 3/7 丘地块			6,000.00	7,230.00	7,230.00
34	桃浦镇 623 街坊 1 丘地块			8,000.00	9,640.00	9,640.00
35	桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12、13、14、15、16 丘、27 丘、30、31 丘地块			35,299.19	42,535.52	42,535.52
36	桃浦镇 625 街坊 17 丘地块			65,000.00	78,325.00	78,325.00
37	桃浦镇 611 街坊 4 丘地块			10,400.00	12,532.00	12,532.00
38	桃浦镇 655 街坊 10 丘地块			27,882.97	33,598.97	33,598.97
39	桃浦镇 613 街坊 5 丘地块			8,000.00	9,640.00	9,640.00
40	桃浦镇 621 街坊 22/1 丘地块、桃浦镇 621 街坊 22/2 丘地块			27,000.00	32,535.00	32,535.00
41	桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘地块			16,215.00	19,539.08	19,539.08
42	桃浦镇 466 坊 13/1 丘部分、466 坊 16 丘部分、464 坊 1、2、3、4、5 丘。			75,617.96	91,119.65	91,119.65
	合计	209,118.63	257,951.58	653,000.00	786,865.00	1,044,816.58

桃浦智创城土地储备项目债务还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额 (1)	本期新增本金 (2)	本期偿还本金 (3)	期末本金余额 (4)	融资利率 (5)	应付利息 (6)	还本付息合计 (7) = (3) + (6)
2015 年		54,889.23		54,889.23	3.08%-3.47%	39.26	39.26
2016 年	54,889.23			54,889.23	3.08%-3.47%	1,790.92	1,790.92
2017 年	54,889.23	154,229.40		209,118.63	3.08%-3.86%	2,830.54	2,830.54
2018 年	209,118.63	653,000.00		862,118.63	3.08%-4.1%	15,455.59	15,455.59

2019年	862,118.63			862,118.63	3.08%-4.1%	34,380.07	34,380.07
2020年	862,118.63		78,000.00	784,118.63	3.08%-4.1%	34,246.02	112,246.02
2021年	784,118.63			784,118.63	3.08%-4.1%	31,501.87	31,501.87
2022年	784,118.63			784,118.63	3.08%-4.1%	31,501.87	31,501.87
2023年	131,118.63		653,000.00	131,118.63	3.08%-4.1%	23,653.35	676,653.35
2024年	131,118.63		61,229.40	69,889.23	3.08%-4.1%	4,116.06	65,345.46
2025年	69,889.23		54,889.23	15,000.00	3.08%-4.1%	2,326.16	57,215.39
2026年	15,000.00			15,000.00	3.08%-4.1%	574.50	574.50
2027年	15,000.00		15,000.00		3.08%-4.1%	281.74	15,281.74
合计		862,118.63	862,118.63			182,697.95	1,044,816.58

(二) 项目收益情况测算

1、测算方法

项目收益主要来源于土地出让收入，本次采用市场法和基准地价修正法相结合的测算方法对土地价格进行预测。

1.1 市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

1.2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过分析对估价对象地价影响因素，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。基准地价系数修正法适用于已公布基准地价的城市的宗地地价评估。特别适用于土地出让底价、土地抵押价格、课税地价和国有企业兼并等行为中的土地资产评估。

基准地价系数修正法程序：

(1) 收集有关基准地价资料；

- (2) 确定待估宗地所处级别（区域）的同类用途基准地价；
- (3) 分析待估宗地的地价影响因素，编制待估宗地地价影响因素条件说明表；
- (4) 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价系数修正表，确定待估宗地地价修正系数；
- (5) 进行估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正；
- (6) 求出待估宗地地价。

2、测算依据

经查询上海市规划和国土资源管理局网上公示的土地出让信息，选取近二年招拍挂成交的 11 宗地块（详见下表），参考上述土地出让情况，结合基准地价、土地价格增长率、政策导向以及区域集聚效应等地价影响因素，对桃浦智创城土地储备项目的商办用地、科研用地、住宅用地 2018 年 8 月的价格进行预测，并假设至 2023 年，土地市场价格未有大幅变化。

土地出让测算参考地块数据表

土地类型	土地分类等级	类似地块位置	类似地块中标价格（万元）	中标地块折合楼面价格（元/平方米）	规划容积率	修正后预测楼面价格（元/平方米）	容积率
商办用地	商业 6 级、 办公 6 级	上海市普陀区桃浦镇城桃浦科技智慧 W06-1401 单元 096-03、102-01 地块	119,200.00	12,616.00	1.3、5.5	13,000.00	2.5
		上海市普陀区曹杨社区 W060501 单元 X6-05 地块（曹杨路 868 号科创大厦地块）	18,300.00	19,895.00	2.35		
		普陀区长风新村街道苏州河滨地区（长风 10 号南地块）	441,000.00	22,593.00	2.50		
		虹口区江湾镇街道 HK0014-06 号地块	56,000.00	21,807.00	2.50		
		虹口区曲阳路街道 HK68B-02 号地块	173,778.00	21,800.00	3.00		

		徐汇区龙华街道 N11-08、N15-01、N15-05 地块	206,400.00	21,327.00	1.97		
住宅用地	住宅用地 6 级	嘉定区江桥镇北社区 K2-01 地块	213,256.00	30,500.00	1.8	32,000.00	2.0
		宝山区 N12-1001 编制单元 13A-02 地块	279,075.00	30,194.00	2.2		
		宝山新城顾村地区 GC-B-1 单元地块	427,822.00	21,000.00	1.8		
		宝山新城顾村 A 单元 10-03 地块, 10-05 地块	580,500.00	36,962.00	1.5、1.0		
		闵行区吴泾镇 MHPO-1004 单元 08A-03Aa 地块	273,370.00	21,225.00	1.8		
科研用地	科研用地 6 级	/	/	/	/	7,000.00	2.0

注：科研用地价格参照《上海市 2013 年基准地价更新成果》中 6 级办公用地价格，经期日、容积率等修正后按 80% 计得出。

3、测算结果

项目共涵盖科研、商办、住宅、绿化及医疗卫生等五类规划用地。经测算，其中科研用地规划面积（此处指建筑面积，下同）约为 432,164.30 平方米，预测楼面价格 0.70 万元/平方米，预计出让收入 302,515.01 万元；商办用地规划面积约为 454,630.35 平方米，预测楼面价格 1.30 万元/平方米，预计出让收入 591,019.46 万元；住宅用地规划面积约为 491,287.00 平方米，预测楼面价格 3.20 万元/平方米，预计出让收入 1,572,118.40 万元。

经测算，项目预计土地出让收入共计 2,465,652.87 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 1,991,014.69 万元。具体情况如下：

桃浦智创城土地储备项目收益预测明细情况表

单位：平米、万元

序号	项目简称（宗地编号）	规划收储面积	土地规划性质及容积率	预计土地出让收入
1	桃浦镇 655 街坊 2 丘地块	7865.00	绿化用地	

2	桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘地块	19914.00	绿化用地	
3	桃浦镇 613 街坊 7 丘地块	9943.00	商办：8.5	86,756.80
4	桃浦镇 613 街坊 8 丘地块	8588.00	商办：8.5	93,947.10
5	桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘，615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘，626 街坊 11 丘，627 街坊 11、12、13 丘地块	90524.00	科研：2.0、2.2、2.5 商办：1.5、2.5、3.0 住宅：2.5	223,823.51
6	桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘地块	101915.00	科研：3 住宅：2.5	83,213.80
7	桃浦镇 625 街坊 9 丘地块、桃浦镇 601 街坊 4 丘地块	77204.00	科研：2.0 住宅：1.5、2.5	142,088.20
8	桃浦镇 622 街坊 10 丘地块	3501.00	科研：2.0	5,384.40
9	桃浦镇 601 街坊 1 丘地块	56950.00	住宅：2.25	331,561.60
10	桃浦镇 621 街坊 27 丘地块	5838.00	科研：3	2,297.40
11	桃浦镇 624 街坊 17 丘地块	1907.00	科研：2	2,242.80
12	桃浦镇 612 街坊 3/1 丘地块	3136.00	住宅：2.5	16,056.00
13	桃浦镇 612 街坊 2 丘地块	25666.79	住宅：2.5	246,672.00
14	桃浦镇 601 街坊 3 丘地块	10275.00	住宅：2.0	49,145.60
15	桃浦镇 616 街坊 15/1 地块	83941.00	科研：2.0 商办：3.5	29,776.20
16	桃浦镇 614 街坊 5 丘地块	887.00	商办：1.5	339.30
17	桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘，616 街坊 6 丘，622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘，624 街坊 20 丘，626 街坊 1 丘、9 丘、12 丘、13 丘、18 丘、19 丘，627 坊 5 丘、6 丘、7 丘、9 丘、10 丘、14 丘，633 街坊 5 丘地块	96047.00	商办：3.5 科研：2.5 住宅：2.5	255,546.69
18	桃浦镇 612 街坊 4 丘、6/1 丘，615 街坊 14 丘，616 街坊 8 丘、30 丘，622 街坊 3/1 丘、13 丘，623 街坊 3 丘，624 街坊 21 丘、625 坊 1、2、3、4 丘，626 街坊 7/1 丘地块	102309.00	商办：3.0 科研：2.0 住宅：2.5 绿化用地	188,569.63

19	桃浦镇 616 街坊 3 丘地块	5784.00	科研: 3.0	7,730.10
20	桃浦镇 616 街坊 7 丘地块	15632.00	科研: 3.0	12,492.90
21	桃浦镇 615 街坊 2 丘、4 丘地块	3173.00	科研: 2.5	2,882.25
22	桃浦镇 611 街坊 1 丘地块	26768.00	住宅: 2.5	128,184.00
23	桃浦镇 613 街坊 14 丘地块	4610.00	商办: 8.5	50,940.50
24	桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘地块	5109.00	绿化用地	
25	桃浦镇 616 街坊 1/2 丘地块	877.00	商办: 3.0	163.80
26	桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、8 丘地块	4952.00	科研: 2.0	5,454.40
27	桃浦镇 615 街坊 11 丘地块	2301.00	商办: 3.0	8,076.90
28	桃浦镇 615 街坊 10 丘地块	5213.00	商办: 3.0	13,860.60
29	桃浦镇 613 街坊 6 丘、616 街坊 4 丘、12 丘、14 丘、28 丘地块	27012.00	科研: 4.0 商办: 3.5、5.8	3,902.24
30	桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块	48487.00	绿化用地	
31	桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块	4967.70	科研: 3.0	19,954.20
32	桃浦镇 621 街坊 3/8 丘地块	19669.00	科研: 3.0 住宅: 2.5	92,335.40
33	桃浦镇 621 街坊 3/7 丘地块	2108.00	住宅: 2.5	2,144.00
34	桃浦镇 623 街坊 1 丘地块	3303.00	住宅: 2.5	21,696.00
35	桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12、13、14、15、16 丘、27 丘、30、31 丘地块	63627.00	商办: 2.0 科研: 1.5 住宅: 1.5	85,018.15
36	桃浦镇 625 街坊 17 丘地块	16287.00	科研: 2.0 住宅: 1.5	36,826.20
37	桃浦镇 611 街坊 4 丘地块	4430.00	住宅: 2.5	23,552.00
38	桃浦镇 655 街坊 10 丘地块	28870.00	医疗卫生	
39	桃浦镇 613 街坊 5 丘地块	6619.00	商办: 8.5 住宅: 3.0	46,230.40
40	桃浦镇 621 街坊 22/1 丘地块、桃浦镇 621 街坊 22/2 丘地块	3277.00	科研: 3.0	231.00
41	桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘地块	14411.00	商办: 2.0	16,556.80

42	桃浦镇 466 坊 13/1 丘部分、466 坊 16 丘部分、464 坊 1、2、3、4、5 丘。	83333.75	商办：2.0 绿化用地	130,000.00
	合计	1107231.24		2,465,652.87

（三）项目融资与收益平衡情况

桃浦智创城土地储备项目本次融资至债券到期日，预计债务成本为 1,044,816.58 万元，预计项目收益为 1,991,014.69 万元，项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.91 倍。

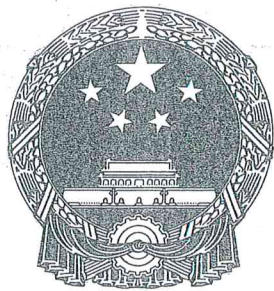
五、潜在风险评估情况

受经济增长放缓以及房地产宏观调控政策等因素的影响，房地产市场可能出现区域性的滞涨或调整，这将有可能导致桃浦智创城土地储备项目的土地无法如期出让或出让收益无法达到预期。为规避潜在风险的发生，桃浦智创城土地储备项目应严格依据储备计划、市场状况和地块质量，合理确定土地储备总量和储备周期，加快资金周转，降低储备成本，减少运营风险。

六、使用限制

本报告仅供上海市普陀区土地发展中心拟申请 2018 年上海市政府专项债券之普陀区土地储备专项债券之目的使用，不适用于其它目的。

二〇一八年八月三十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310109779302554W
证照编号 09000000201609290167

名称 上海宏大东亚会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司(国内合资)
 住所 上海市虹口区海宁路 137 号 7 层 F 座 792I 室
 法定代表人 徐良华
 注册资本 人民币 100.0000 万元整
 成立日期 2005 年 8 月 15 日
 营业期限 2005 年 8 月 15 日 至 2035 年 8 月 14 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、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 从事法律、行政法规规定的其它审计业务; 承办会计咨询、会计服务业务。
 【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】

上海宏大东亚会计师事务所
此复印件与原件相符



登记机关



2016 年 09 月 29 日