



2019 年上海市本级和静安区土地储备项目
专项评价报告

沪金审财（2019）第 F0023 号

上海市静安区财政局：

我们接受上海市静安区财政局委托，对 2019 年上海市本级和静安区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，本次评价的上海市本级和静安区土地储备项目，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

上海市本级和静安区土地储备项目计划总融资金额 850,000.00 万元，假设融资利率 3.6%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本

付息情况见下表：

融资项目还本付息计算表（市本级）

金额单位：人民币万元

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
第一年	360,000.00		360,000.00	3.6%	12,960.00	12,960.00
第二年	360,000.00		360,000.00	3.6%	12,960.00	12,960.00
第三年	360,000.00		360,000.00	3.6%	12,960.00	12,960.00
第四年	360,000.00		360,000.00	3.6%	12,960.00	12,960.00
第五年	360,000.00	360,000.00	-	3.6%	12,960.00	372,960.00
合计		360,000.00			64,800.00	424,800.00

融资项目还本付息计算表（静安区）

金额单位：人民币万元

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
第一年	490,000.00		490,000.00	3.6%	17,640.00	17,640.00
第二年	490,000.00		490,000.00	3.6%	17,640.00	17,640.00
第三年	490,000.00		490,000.00	3.6%	17,640.00	17,640.00
第四年	490,000.00		490,000.00	3.6%	17,640.00	17,640.00
第五年	490,000.00	490,000.00	-	3.6%	17,640.00	507,640.00
合计		490,000.00			88,200.00	578,200.00

二、本项目产生的净现金流入

（一）、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以本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、政策性基金、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，编制本项目收益预测表。

（二）、项目收益及现金流入预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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；

5、土地出让价格和历史保留建筑出租价格在正常范围内变动；

6、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

1、项目实施单位基本情况

本项目为上海市土地储备中心、静安区土地储备中心联合实施土地储备。

单位名称：上海市土地储备中心；

企业住所：上海市长宁区虹桥路 2188 弄 33 号、37 号；

企业性质：事业单位；

法定代表人：刘庆祥；

开办资金：292 万元；

宗旨和业务范围：受政府委托收购储备开发和经营管理土地，指导本市区、县土地收购储备工作。

单位名称：上海市静安区土地储备中心；

企业住所：上海市静安区大统路 480 号；

企业性质：事业单位；

法定代表人：董瑜；

开办资金：3000 万元；

宗旨和业务范围：强化政府调控土地资源的手段，促进区域内土地资源合理利用，支持城市建设和旧区改建。对区域内集体土地，存量、闲置国有土地等进行收购、储备。

2、项目概况

（1）项目位置及四至范围

本项目静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块四至范围为

东至东宝兴路、南至中兴路、西至宝通路、北至芷江中路，占地面积约 7.44 万平方米。

(2) 项目内容与规模

该收储项目用于商业、办公、住宅等。2019 年计划支付 100 亿元。剩余土地储备等费用根据土地收储进度支付。

(3) 投资估算与资金筹措方式

本项目总投资约 1,220,400.00 万元。

本项目所需全部资金由上海市土地储备中心和静安区土地储备中心联手负责筹措，项目投资资金来源表如下：

上海市静安区土地储备项目资金来源表

单位：人民币万元

项目	项目总投资	自有资金	项目融资	预计融资成本
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（市本级）	1,220,400.00	370,400.00	360,000.00	424,800.00
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（静安区）			490,000.00	578,200.00
合计	1,220,400.00	370,400.00	850,000.00	1,003,000.00

(4) 资金平衡

根据上海市发展和改革委员会《关于静安区电影技术厂周边地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》（沪发改城[2019]1 号）要求，本项目未来土地出让收入由市与静安区政府按照 60%：40%比例分成，故本项目土地出让收益用于偿还本期募集债券本息。

3、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

A. 土地市场情况

经查询上海市国土资源局网信息，自 2014 年至今选取上海市出让住宅、商业地块各 5 宗，本次评价参考上述 10 宗土地出让情况进行预测。

本项目周边土地（住宅用地）出让情况表：

项目	地块公告号	地块名称	区位	成交日期	土地等级	占地面积 (m ²)	规划容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	成交楼面地价 (元/平方米)	用途
1	201606801	静安区中兴社区 N07020 单元 332-01-A、333-01-A 地块	静安区	2016 年 8 月 17 日	3 级	31034	3.54	109861	1,101,000.00	100,218.00	住宅
2	201507801	杨浦区平凉社区 02C1-12(大桥街道 101 街坊) 地块	杨浦区	2015 年 8 月 12 号	4 级	15764	2.3	35137	173,000.00	49,236.00	住宅
3	201509901	杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7)	杨浦区	2015 年 11 月 25 日	3 级	150175	1.125	148498	729,900.00	49,152.00	住宅
4	201605501	杨浦区新江湾城 N091104 单元 A4-01 (B3)	杨浦区	2016 年 7 月 29 日	3 级	57049	1.5	59709	315,500.00	52,840.00	住宅
5	201326202	闸北区大宁路街道 325 街坊	闸北区	2014 年 1 月 28 日	5 级	138479	2.2	212145	1,010,000.00	47,609.00	住宅

本项目周边土地（商办用地）出让情况表：

项目	地块公告号	地块名称	区位	成交日期	土地等级	占地面积 (m ²)	规划容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	成交楼面地 价 (元/平方 米)	用途
1	201703901	虹口区提篮桥街道 HK314-05 地块	虹口区	2017年6月14 日	3级	22855	5.0	114276	412,400.00	36,088.00	商业、 办公
2	201501901	虹口区嘉兴路街道 HK354B-01 地块	虹口区	2015年3月19 号	3级	13671	3.2	43747	101,000.00	23,087.00	商业、 办公
3	201514301	静安区曹家渡街道长宁路 113号地块	静安区	2016年1月12 日	3级	3793	3.5	13266	27,300.00	20,579.00	商业、 办公
4	201602402	虹口区四川北路街道 HK172-13号地块	虹口区	2016年5月18 日	3级	4570	4.0	18280	75,000.00	41,029.00	商业、 办公
5	201611201	虹口区四川北路街道 HK226-06号地块	虹口区	2016年12月7 日	3级	8936	4.0	35742	133,500.00	37,351.00	商业、 办公

B. 项目区土地出让价格及出让金收入预测

根据上海市 2013 年基准地价显示，本项目中住宅用地为 3 级。本项目住宅用地规划容积率为 2.5。由于本项目地块地处内环内，近几年来内环内的类似成交土地极少，故本次分析部分案例采用相近等级的类似用途成交土地，参照国土资源局招拍挂的价格结合“上海市 2013 基准地价”，对于楼面地价涉及的容积率、土地等级等参考基准地价中的相关数据进行相应修正；对于交易日期的修正参考“中国城市地价动态监测网”公布的关于上海市的一系列指数指标进行相应的修正；最后得出本次分析对象楼面地价的预测。具体预测如下：

本项目土地价格（住宅用地）预测表：

项目	地块名称	土地等级	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价(万元)	成交楼面地价 (元/平方米)	修正后楼面地价 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	静安区中兴社区 N07020 单元 332-01-A、 333-01-A 地块	3 级	3.54	109861	1,101,000.00	100,218.00	136,030.00	0.3	40,809.00
2	杨浦区平凉社区 02C1-12 (大桥街道 101 街坊) 地块	4 级	2.3	35137	173,000.00	49,236.00	109,786.00	0.2	21,957.20
3	杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7)	3 级	1.125	148498	729,900.00	49,152.00	67,803.00	0.2	13,560.60
4	杨浦区新江湾城 N091104 单元 A4-01 (B3)	3 级	1.5	59709	315,500.00	52,840.00	72,549.00	0.2	14,509.80
5	闸北区大宁路街道 325 街坊	5 级	2.2	212145	1,010,000.00	47,609.00	144,242.00	0.1	14,424.20
	综合楼面地价							1.00	105,260.80

根据上海市 2013 年基准地价显示，本项目中商办用地为办公 3 级用地、商业 4 级用地，规划容积率 3.0，规划中办公占比为 80%，故以办公用地等为准。由于本项目地块地处内环内，近几年来内环内的类似成交土地极少，故本次分析部分案例采用相近等级的类似用途成交土地，参照国土资源局招拍挂的价格结合“上海市 2013 基准地价”，对于楼面地价涉及的容积率、土地等级等参考基准地价中的相关数据进行相应修正；对于交易日期的修正参考“中国城市地价动态监测网”公布的关于上海市的一系列价格指数指标进行相应的修正；最后得出本次分析对象楼面地价的预测。具体预测如下：

本项目土地价格（商办用地）预测表：

项目	地块名称	土地等级	规划容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	成交楼面地价 (元/平方米)	修正后楼面地价 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	虹口区提篮桥街道 HK314-05 地块	3 级	5.0	114276	412,400.00	36,088.00	47,139.00	0.3	14,141.70
2	虹口区嘉兴路街道 HK354B-01 地块	3 级	3.2	43747	101,000.00	23,087.00	26,826.00	0.1	2,682.60
3	静安区曹家渡街道长宁路 113 号地块	3 级	3.5	13266	27,300.00	20,579.00	23,775.00	0.2	4,755.00
4	虹口区四川北路街道 HK172-13 号地块	3 级	4.0	18280	75,000.00	41,029.00	49,649.00	0.2	9,929.80
5	虹口区四川北路街道 HK226-06 号地块	3 级	4.0	35742	133,500.00	37,351.00	44,099.00	0.2	8,819.80
	综合楼面地价								40,328.90

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格增速情况（增长率采用上海市 2018 年上半年 GDP（6.9%）增速），预计本次项目土地于 2023 年末出让，现预测项目出让土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

楼面地价（元/平方米）

项目	规划土地性质	规划容积率	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	居住	2.5	112,523.80	120,287.94	128,587.80	137,460.36	146,945.13
2	商办	3.0	43,111.59	46,086.29	49,266.24	52,665.61	56,299.54

C. 本项目土地出让净收入预测

本项目预计可出让新建建筑面积为 149100 平方米，预计本次项目土地于 2023 年出让。预测项目实现土地出让净收入具体如下：

项目土地出让净收入预测表

项目	土地性质	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价 (元/平方米)	出让金收入 (万元)
静安区 161、262 街坊 (电影技术厂周边) 旧区改造地块 土地储备项目	住宅 (321-01 地块、322-03 地块)	41,360	2.5	101,901	146,945.13	1,497,385.57
	商办 (321-02 地块、322-04 地块)	20,260	3	57,846	56,299.54	325,670.32
	合计					1,823,055.89
	市本级收入 (60%)					1,093,833.53
	静安区收入 (40%)					729,222.36

5、本项目产生的净现金流入

综上所述，本项目土地出让收入 1,823,055.89 万元。其中归属于上海市本级收入 1,093,833.53 万元，静安区收入 729,222.36 万元。

三、预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本项目总投资为 1,220,400.00 万元，其中自有资金 370,400.00 万元，项目融资 850,000.00 万元（其中：上海市本级 360,000.00 万元，静安区 490,000.00 万元）。本项目土地预计于 2023 年末进行出让，土地出让收入的 60% 归属于上海市政府，用于偿还上海市本级土地储备专项债；土地出让收入的 40% 归属于上海市静安区政府，用于偿还上海市静安区土地储备专项债。地块出让预计收入 1,823,055.89 万元。其中归属于上海市本级收入 1,093,833.53 万元，静安区收入 729,222.36 万元。项目收益可以覆盖融资成本，具体如下：

融资项目本息覆盖倍数表

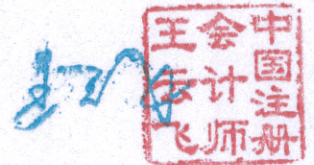
单位：人民币万元

项目	预计地块出让收入	本次债券融资	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（市本级）	1,093,833.53	360,000.00	424,800.00	2.57
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（静安区）	729,222.36	490,000.00	578,200.00	1.26
合计	1,823,055.89	850,000.00	1,003,000.00	1.82

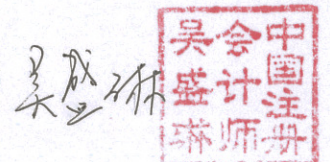
上海沪港金茂会计师事务所有限公司



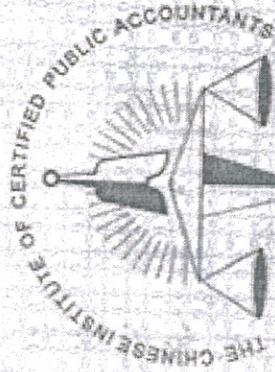
中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年一月十八日



中国注册会计师协会

Annual Renewal Registration
 年度检验登记
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

Annual Renewal Registration
 年度检验登记

2017年4月30日

Annual Renewal Registration
 年度检验登记
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

Annual Renewal Registration
 年度检验登记

2017年4月30日



姓名 王云飞

Full name 男

Sex 男

出生日期 1969-09-20

Date of birth 上海沪港金茂金会计师事务所有限

工作单位 公司

Working unit

身份证号码 342826690920041

Identity card No.



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.



2017年 4月 30日



姓名	姓名
Full name	姓名
性别	性别
Sex	性别
出生日期	1987-05-03
Date of birth	1987-05-03
工作单位	上海沪港金茂会计师事务所有限公司
Work unit	上海沪港金茂会计师事务所有限公司
身份证号码	310107198705030483
Identity card No.	310107198705030483

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.

此件再次
复印无效





营业执照

证件再次
复印无

统一社会信用代码 913101061322341911

证照编号 06000000201607180129

名称 上海沪港金茂会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 上海市静安区成都北路333号(南幢)1501B室

法定代表人 叶素鸣

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 1995年2月14日

营业期限 1995年2月14日至不约定期限

经营范围 资本验证, 专项审计及核算, 会计顾问, 设计会计制度, 会计咨询及培训, 会计软件开发及应用, 其他会计, 财务服务项目。

【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】



登记机关

201年 07月 18日

