

立
(

2019年上海市杨浦区
大桥113街坊棚户区改造项目
融资与收益自求平衡方案

专项评价报告

2019年上海市杨浦区棚户区改造项目 融资与收益自求平衡方案 专项评价报告

信会师报字[2019]第 ZA51690 号

上海市杨浦区财政局、上海市杨浦区土地储备中心、杨浦区旧区改造指挥部：

我们接受委托，对 2019 年上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目融资与收益自求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》。上海市杨浦区财政局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，在上海市杨浦区财政局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 2019 年上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目融资和收益的自求平衡。

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

2019 年上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目计划发行专项债券 23.1 亿元，期限为十年。参照当前市场利率，假设债券利率水平为 4%，预计到期利息为 9.24 亿元，债券到期本息合计为 32.34 亿元。应还本付息情况如下：

(单位: 万元)

项目	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
大桥 113 街坊棚 户区改造项目	第一年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第二年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第三年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第四年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第五年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第六年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第七年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第八年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第九年	231,000.00		231,000.00	4.00%	9,240.00	9,240.00
	第十年	231,000.00	231,000.00		4.00%	9,240.00	240,240.00
	合计			231,000.00			92,400.00

2、出让产生的净现金流入

(1) 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, 结合项目的实施周期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、政府收益、对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提, 编制上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户户区改造项目收益预测。

(2) 出让产生的净现金流入

假设上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户户区改造项目第十年即 2028 年开始土地挂牌交易且于一年内出售完毕, 本次评价按照保守原则, 土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入说明”中土地出让收入预测的数据计算, 可用于资金平衡的土地相关收益为 744,091.26 万元。

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投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，按照债券存续期第十年全部出售完土地，本期债券募投项目收益对专项债券本息的总体覆盖倍数为2.3倍。

4、评价结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们认为2019年上海市杨浦区大桥113街坊棚户区改造项目计划发行的专项债券，可以为该棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证该棚户区改造项目的顺利施工。同时拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了2019年上海市杨浦区大桥113街坊棚户区改造项目专项债券还本付息的要求，不能偿还专项债券本息风险低。



中国注册会计师：
(项目合伙人)

杜志强



中国注册会计师：

汤晶



附件

项目收益及现金流评价说明

一、项目收益及现金流入预测的编制基础

本次预测以 2019 年上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的实施周期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、政府收益、对预测期间经济环境等的较保守估计假设为前提，编制 2019 年上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目收益预测表。

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) 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) 实施单位基本情况

单位名称：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局

统一社会信用代码：113101106873958536

机构性质：机关

机构地址：上海市长岭路 115 号

负责人：于洋

(二) 项目概况

1、项目位置及四至范围

上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目东至眉州路、南至长阳路 1315 弄、1389 弄、西至长浜路、北至九潭路。

2、项目内容与规模

上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目规划性质为公共绿地、三类住宅组团用地、社区服务设施用地、基础教育设施用地以及规划昆明路部分地块，规划收储面积 41,226 平方米，其中公共绿地约 3,391 平方米，三类住宅组团用地 26,691 平方米，社区服务设施用地 342 平方米，基础教育设施用地 7,000 平方米，规划昆明路部分地块 3,802 平方米。

3、投资估算与资金筹措金额

项目总投资估算为 496,045.79 万元，拟发行 2019 年政府专项债券 231,000 万元，其余资金由区财政预算自有资金安排。

4、资金平衡

根据上海市相关规定，该地块土地出让收入全部归于区级财政用于资金平衡。

(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

经查询上海市规划和国土资源管理局和上海土地市场网站等信息，选取近年来杨浦区出让居住用地 3 宗，本次参考相关土地性质进行预测。

杨浦区近年来居住用地出让情况如下：

地块公告号	地块名称	土地总面积	出让面积	容积率	成交价格(万元)	楼面地价(万元)
1	2	3	4	5	6	7=6/(4*5)
201605501	杨浦区新江湾城 N091101 单元 A4-01 (B3) 地块	57,048.60	39,805.80	1.50	315,500.00	5.28
201509901	杨浦区新江湾城 N091104 单元 C1-02 (D7) 地块	150,175.00	131,998.00	1.125	729,900.00	4.92
201507801	杨浦区平凉社区 02C1-12(大桥街道 101 街坊) 地块	15,764.00	15,277.00	2.3	173,000.00	4.92

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测
 上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目土地出让价参考上述土地出让情况结合近几年上海地价动态监测增长率，并结合项目距离和时间跨
 度加权后进行预测。具体计算如下：

地块公告号	地块名称	土地总面积	出让面积	容积率	成交价格 (万元)	楼面地价 (万元)	修正后的楼面 地价 (万元)	权重	计算权重后 (万元/平方米)
201605501	杨浦区新江湾城 N091101 单 元 A4-01 (B3) 地块	57,048.60	39,805.80	1.50	315,500.00	5.28	6.32	0.2	1.26
201509901	杨浦区新江湾城 N091104 单 元 C1-02 (D7) 地块	150,175.00	131,998.00	1.125	729,900.00	4.92	7.18	0.2	1.44
201507801	杨浦区平凉社区 02C1-12(大 桥街道 101 街坊) 地块	15,764.00	15,277.00	2.3	173,000.00	4.92	7.19	0.6	4.31
	合计							1	7.01

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 2018 年 GDP 增速 6.6%)，预计本项目在 2027 年底出让价格 (即
 2028 年预计销售价格) 如下：

$$\text{基期预测价格} \times (1+6.6\%)^9 = 7.01 \times (1+6.6\%)^9 = 12.46 \text{ (万元/平方米)}$$

(3) 土地出让收入预测

上海市杨浦区大桥 113 街坊棚户区改造项目规划性质为公共绿地和三类住宅组团用地，规划收储面积 41,226 平方米，其中公共绿地约 3,391 平方米，三类住宅组团用地 26,691 平方米，社区服务设施用地 342 平方米，基础教育设施用地 7,000 平方米，规划昆明路部分地块 3,802 平方米。三类住宅组团用地 R-05 占地面积 18,104 平方米规划容积率 2.35；R-09 占地面积 8,587 平方米规划容积率 2.0。根据预测结果修正后的楼面地价 12.46 万元/平方米计算，土地出让收入金额为 744,091.26 万元。根据相关政策，该土地出让收益全部归区级财政所有。



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

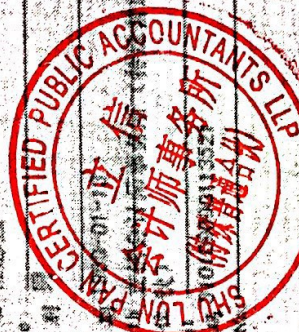
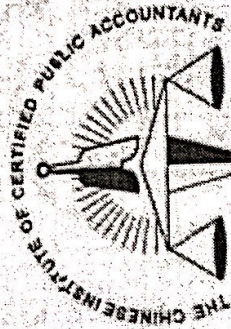
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关





姓名: 杜志强
 Full Name: Duzhiqiang
 性别: 男
 Sex: M
 出生日期: 1971-01-15
 Date of Birth: 1971-01-15
 工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
 Working Unit: Shu Lun Pan Certified Public Accountants LLP
 身份证号: 310101197101150011
 Identity Card No.: 310101197101150011



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.



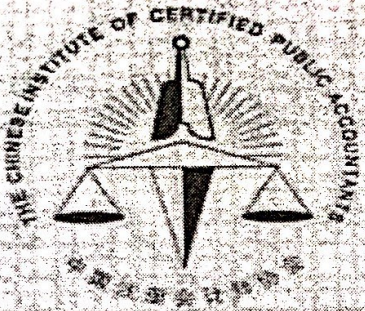
杜志强 (310000010115)
 您已通过2018年年检
 上海市注册会计师协会
 2018年01月30日

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.

年 月 日
 /
 /
 /



姓名 汤磊
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1983-11-11
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 3101021983111231250
 Identity card No.



批准注册协会 上海市注册会计师协会
 Approved Institute
 注册日期 2018年03月30日
 Date of Issue

证书编号 3100006188
 No. of Certificate

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