

上海申信会计师事务所有限公司

Shanghai Shenxin Certified Public Accountants Co., Ltd.

申信综合（2026）021 号

2026 年第三批上海市政府专项债券 九亭镇久富经济园区基础设施开发项目

专项评价报告

上海市松江区财政局：

我们接受上海市松江区财政局委托，对 2026 年第三批上海市政府专项债券九亭镇久富经济园区基础设施开发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》。相关项目实施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，在九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的运营收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的九亭镇久富经济园区基础设施开发项目，预期的运营收益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

九亭镇久富经济园区基础设施开发项目计划总融资金额 75,000 万元，其中：分别计划于 2026 年、2027 年、2028 年、2029 年、2030 年发行专项债券 5,000 万元、18,000 万元、18,000 万元、17,000 万元、17,000 万元，债券期限为 10 年。债券基本情况如下表：

债券发行计划表

项目名称	发行年份	发行额度 (万元)	利率	发行期限	到期年份
九亭镇久富经济园区基础设施开发 项目	2026	5,000	2%	10 年期	2036
	2027	18,000	2%	10 年期	2037
	2028	18,000	2%	10 年期	2038
	2029	17,000	2%	10 年期	2039
	2030	17,000	2%	10 年期	2040
小计	—	75,000	—	—	—

债券存续期间债券利息通过职住平衡联动地块的土地出让金收入、所建厂房租赁收入及停车场充电桩收入偿还。假设发行债券的融资利率为 2%，利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还，本项目还本付息情况见下表：

项目还本付息情况表

金额单位：万元

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款								债券期末余额
			利息 1	利息 2	利息 3	利息 4	利息 5	利息小计	本金偿还	小计	
2026		5,000						0		0	5,000
2027	5,000	18000	100	180				280		280	23,000
2028	23,000	18000	100	360	180			640		640	41,000
2029	41,000	17000	100	360	360	170		990		990	58,000
2030	58,000	17000	100	360	360	340	170	1330		1,330	75,000
2031	75,000		100	360	360	340	340	1500		1,500	75,000
2032	75,000		100	360	360	340	340	1500		1,500	75,000
2033	75,000		100	360	360	340	340	1500		1,500	75,000
2034	75,000		100	360	360	340	340	1500		1,500	75,000
2035	75,000		100	360	360	340	340	1500		1,500	75,000
2036	75,000		100	360	360	340	340	1500	5,000	6,500	70,000
2037	70,000			180	360	340	340	1220	18,000	19,220	52,000
2038	52,000				180	340	340	860	18,000	18,860	34,000
2039	34,000					170	340	510	17,000	17,510	17,000
2040	17,000						170	170	17,000	17,170	0
合计		75,000	1,000	3,600	3,600	3,400	3,400	15000	75,000	90,000	

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

1. 项目收入

本项目收入为职住平衡联动地块土地出让收入、厂房租赁收入以及停车场充电桩收入。(1) 根据九亭镇 2026 年第 14 次党委会会议纪要, 听取并通过了关于久富经济园区基础设施开发项目收入方案的情况汇报。会议明确: 选取距离久富经济园区 1 公里的九亭镇 SJP0-0107 单元 02A-04、02A-08 地块作为职住平衡联动地块, 并将地块出让收入用于平衡九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的专项债券融资成本。上述二个地块均已完成收储工作。参考周边地价近期成交平均水平, 楼板价按照 2.0-2.3 万元/平方米计算, 计划 2026 年完成 02A-04 地块出让, 土地出让收入 44,639 万元, 松江区级留存 80.75%, 可获收入 36,045.99 万元; 2028 年完成 02A-08 地块出让, 土地出让收入 71,006 万元, 松江区级留存 80.75%, 可获收入 57,337.35 万元, 二块土地松江区级合计收入 93,383.34 万元。(2) 厂房租赁收入, 预计从 2031 年开始收取租金, 每年收入 2,869 万元 (4.89 万平方米厂房, 租金单价 1.6 元/平方米/天), 合计 28,690 万元。(3) 停车场充电桩收入, 预计从 2031 年开始收取, 每年收入 15 万元, 合计 150 万元。

综上, 该项目总体运营收入预测为 122,223.34 万元。详见下表:

项目运营收入预测表

单位: 万元

年份	土地出让收入	厂房租赁收入	充电桩收入	合计
2026	36,045.99	-	-	36,045.99
2027	-	-	-	-
2028	57,337.35	-	-	57,337.35
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	2,869	15	2,884
2032	-	2,869	15	2,884
2033	-	2,869	15	2,884
2034	-	2,869	15	2,884
2035	-	2,869	15	2,884
2036	-	2,869	15	2,884
2037	-	2,869	15	2,884
2038	-	2,869	15	2,884
2039	-	2,869	15	2,884
2040	-	2,869	15	2,884
合计	93,383.34	28,690	150	122,223.34

2. 项目运营成本

本项目总体运维成本 3,060 万元。其中，从 2031 年起，停车场充电桩运维成本预计每年 6 万元，合计 60 万元；厂区运营成本预计每年 300 万元，其中人工成本按 12 万元/人/年计算，共计约 240 万元/年；物料成本（含维修材料费、保洁物料费、绿化养护费）按 60 万元/年计算，上述运营成本共计约 300 万元/年，合计 3,000 万元，二项合计 3,060 万元。详见下表：

项目运营成本预测表

单位：万元

年份	充电桩成本	厂房运营成本	成本合计
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	6	300	306
2032	6	300	306
2033	6	300	306
2034	6	300	306
2035	6	300	306
2036	6	300	306
2037	6	300	306
2038	6	300	306
2039	6	300	306
2040	6	300	306
合计	60	3,000	3,060

3. 项目净收益

本项目总收入为 122,223.34 元，运营成本为 3,060 万元，净收益为 119,163.34 万元。

（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. 预测的二个职住联动地块顺利出让，建设的厂房能按照预测时间、价格出租；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预计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：

（1）单位名称：上海沪亭城镇建设有限公司

主要职责：九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的施工建设与管理，包括园区内道路、绿地、

工业厂房等工程的建设任务，监督项目各项基础设施工程的合规建设与标准落实，项目实施过程的质量监督与安全管理，确保工程符合设计规范与安全标准。

- ① 负责将债券资金用于募投项目资本性支出；
- ② 负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；
- ③ 负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作；
- ④ 负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。

(2) 单位名称：上海九亭高科技发展有限公司

主要职责：九亭镇久富经济园区基础设施开发项目的施工建设与质量管理，包括园区内道路、绿地、工业厂房等工程的建设任务，园区的招商引资与企业服务，开展园区产业招商，引进并服务符合产业导向的企业。

- ①负责将债券资金用于募投项目资本性支出；
- ②负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；
- ③负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作；
- ④负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。

2. 项目概况

(1) 工程建设内容和规模

本项目建设内容包括道路、绿地和新建工业厂房。其中新建改扩建道路 11 条，总长度约 9.80 千米；新建绿地 5 块，约 4.21 公顷；新建工业厂房 1 处，建筑面积约 4.89 万平方米。

新建道路明细如下：

序号	道路名称	里程（千米）	道路规划等级
1	龙富路（金马路-恒富路）新建	0.46	支路
2	临富路（龙富路-田富路）新建	0.44	支路
3	恒明路（盛龙路-金马路）新建	0.41	支路
4	易富路（龙高路-九新公路）改扩建	1.53	次干路
5	同恩路（龙高路-育创路）、（创富路-金马路）新建	1.09	支路
6	同利路（龙高路-育创路）、（创富路-九新公路）改扩建	1.39	支路
7	盛龙路（龙金路-潘家浜）改扩建	2.12	次干路
8	金马路（连富路-同利路）新建	0.94	支路
9	创富路（连富路-同利路）新建	0.85	支路
10	育创路（易富路-同利路）新建	0.17	支路
11	比干路（勤富路-同利路）新建	0.40	支路
合计		9.80	

新建绿地明细如下：

序号	项目名称	用地面积(平方米)
1	久富 34-6 地块公共绿地	6,655.00
2	久富 27-08 地块公共绿地	20,547.00
3	久富 43-08 地块公共绿地	9,646.00
4	久富 35-03 地块公共绿地	2,660.00
5	久富 36-05 地块公共绿地	2,609.40
	合计	42,117.40

新建工业厂房 1 处，含配套车位及充电桩建设。新建工业厂房位于久富经济园区 SJP0-0106 单元中 38-02 地块，地块东至 38-03 地块、南至同利路、西至龙高南路、北至 38-01 地块，占地面积 36.65 亩，工业厂房计容建筑面积约 4.89 万平方米。

本项目工程可行性研究报告已获批。

本项目控制性详细规划已获批。

本项目二块职住平衡联动地块的收储文件已获批。

(2) 项目开工和预计竣工时间

项目于 2026 年 1 月启动相关前期工作，计划 2030 年建设完成。

(3) 投资估算与资金筹措方式

九亭镇久富经济园区基础设施开发项目总投资为 168,839.73 万元，其中：工程费用 73,071.38 万元，工程建设其他费用 7,307.14 万元，预备费 4,018.93 万元，前期费用 84,442.29 万元。分年度投资计划如下表：

金额单位：万元

年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
项目投资计划	11,255.98	40,521.54	40,521.54	38,270.34	38,270.33	168,839.73

项目投资资金筹措方式为专项债券及松江区财政自有资金投入，项目投资资金来源如下表：

金额单位：万元

年度	项目总投资	资金来源			预计总融资成本
		小计	财政预算资金	项目融资	
2026 年	11,255.98	11,255.98	6,255.98	5,000	6,000
2027 年	40,521.54	40,521.54	22,521.54	18,000	21,600
2028 年	40,521.54	40,521.54	22,521.54	18,000	21,600
2029 年	38,270.34	38,270.34	21,270.34	17,000	20,400

2030 年	38,270.33	38,270.33	21,270.33	17,000	20,400
合计	168,839.73	168,839.73	93,839.73	75,000	90,000

(4) 资金平衡

本项目收入为职住平衡联动地块出让收入、厂房租赁收入以及停车场充电桩收入, 合计为 122,223.34 万元, 运营成本为厂房租赁成本及充电桩成本, 合计为 3,060 万元, 运营净收益为 119,163.34 万元。

按照上述运营收入及运营成本, 得出 2026 年至 2040 年项目经营活动累计产生的现金净流量为 119,163.34 万元。专项债券存续期内债券本息合计 90,000 万元, 期末累计现金结余为 29,163.34 万元。详见下表。

2026 年至 2040 年资金平衡测算表

金额单位：万元

年度	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一、经营活动产生的现金																
经营活动产生的现金	122,223.34	36,045.99	-	57,337.35	-	-	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00
运营收入	122,223.34	36,045.99	-	57,337.35	-	-	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00	2,884.00
经营活动支付的现金	3,060.00	-	-	-	-	-	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00
运营成本	3,060.00	-	-	-	-	-	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00	306.00
经营活动现金净流量	119,163.34	36,045.99	-	57,337.35	-	-	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00	2,578.00
二、投资活动产生的现金																
建设投资	168,839.73	11,255.98	40,521.54	40,521.54	38,270.34	38,270.33										
投资活动现金净流量	-168,839.73	-11,255.98	-40,521.54	-40,521.54	-38,270.34	-38,270.33										
三、筹资活动产生的现金																
筹资活动现金流入	168,839.73	11,255.98	40,521.54	40,521.54	38,270.34	38,270.33										
财政资金投入	93,839.73	6,255.98	22,521.54	22,521.54	21,270.34	21,270.33										
债券融资款	75,000.00	5,000.00	18,000.00	18,000.00	17,000.00	17,000.00										
筹资活动现金流出	90,000.00		280.00	640.00	990.00	1,330.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	6,500.00	19,220.00	18,860.00	17,510.00	17,170.00
偿还债券本金	75,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,000.00	18,000.00	18,000.00	17,000.00	17,000.00
支付债券利息	15,000.00		280.00	640.00	990.00	1,330.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,220.00	860.00	510.00	170.00
筹资活动现金净流量	78,839.73	11,255.98	40,241.54	39,881.54	37,280.34	36,940.33	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-6,500.00	-19,220.00	-18,860.00	-17,510.00	-17,170.00
四、本年现金净流量	29,163.34	36,045.99	-280.00	56,697.35	-990.00	-1,330.00	1,078.00	1,078.00	1,078.00	1,078.00	1,078.00	-3,922.00	16,642.00	-16,282.00	-14,932.00	-14,592.00
五、本年累计现金净流量		36,045.99	35,765.99	92,463.34	91,473.34	90,143.34	91,221.34	92,299.34	93,377.34	94,455.34	95,533.34	91,611.34	74,969.34	58,687.34	43,755.34	29,163.34

三、预计收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目净收益为 119,163.34 万元。

本次债券发行对应的是九亭镇久富经济园区基础设施开发项目,项目总投资 168,839.73 万元。
拟发行债券 75,000 万元。

本项目预计可实现净收益 119,163.34 万元,对债券本息覆盖倍数为 1.32 倍,项目收益与融资可以实现自求平衡。

九亭镇久富经济园区基础设施开发项目
融资项目本息覆盖倍数表

金额单位: 万元

项目名称	项目总投资	预计项目净收益	预计债券本息	项目收益对债券本息覆盖倍数
九亭镇久富经济园区基础设施开发项目	168,839.73	119,163.34	90,000	1.32

上海立信会计师事务所有限公司



中国·上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年七月十七日