

上海中贞会计师事务所

Shanghai Zhongzhen Certified Public Accountants

临港新片区机场南片区 JCN-01 单元

C09 街坊 C09-01 地块土地储备

专项债券专项评价报告

沪中贞（2026）临港012号

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会：

我们接受委托，对2026年第三批上海市政府专项债券临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备募集资金投资项目现金流收益规模及融资平衡情况的预测信息进行审核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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

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本项目预期收益和现金流覆盖

债券还本付息的预测提供合理基础。通过查阅申请人提供的相关基础数据，我们未发现上述文件在采用上述假设和计算过程方面存在明显偏差。我们认为，该预测信息是在这些假设的基础上恰当编制的。

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，在临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备的现金流收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备预期的运营收益及对应的各项政府性基金收入能够合理保障偿还融资债券本金和债券利息，实现项目收益和融资自求平衡，即项目收益与现金流入覆盖债券还本付息的情况。

附件：临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备财务编制说明书；

(本页无正文)



上海中贞会计师事务所

(普通合伙)

中国注册会计师:

吴明



中国·上海

中国注册会计师:

霍兵



报告日期: 2026年8月3日

临港新片区机场南片区 JCN-01 单元

C09 街坊 C09-01 地块土地储备

财务编制说明书

第一部分 声明和承诺

一、出具依据及材料

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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备的收益预测所依据的各项假设负责。这些假设已在所附的编制说明中披露。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》等有关规定。

二、工作方法

为保证评估结论的客观、公正与科学，我们采取了多种工作方法对相关资料进行了审慎核查：

1. 书面审查：对项目单位提供的各类立项、审批、财务及运营文件进行了全面的书面审阅与逻辑复核；

2. 线上沟通：与项目主管单位、实施单位及财政部门保持密切的线上沟通，就测算假设、收益来源及资金筹措等关键事项进行了多轮确认；

3. 人员访谈：对项目相关负责人、财务主管及核心运营人员

进行了深度访谈，以充分了解项目实际运营情况、历史成交案例及未来发展规划，确保评估基础数据的真实性。

三、评价范围

本财务评估报告的评价范围仅限于临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备专项债券对应的项目收益与融资自求平衡方案。具体包括：确认项目本身的合法性与合规性；独立测算项目预期收益；测算项目融资本息；以及计算项目预期收益对融资本息的覆盖倍数，以评价该项目是否能够实现融资自求平衡。

四、独立性及勤勉尽责承诺

作为本次财务评估的执业机构，我们郑重承诺：

1. 独立性承诺：本会计师事务所及签字注册会计师与项目单位、委托方及其他相关利益方之间不存在任何可能影响独立、客观、公正执业的利害关系，我们在整个评估过程中保持了实质与形式上的双重独立。

2. 合理性与完整性承诺：我们在执行了必要的评估程序后，没有注意到任何事项使我们认为项目单位提供的预测性财务信息及其假设没有合理的基础。本报告记载的内容真实、合理、完整，测算过程具有严密的逻辑性，重要提示及假设条件均已充分披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3. 勤勉尽责承诺：我们严格遵守《中国注册会计师执业准则》及地方政府专项债券财务评估的相关要求，秉持客观、公正、审

慎的原则，履行了必要的现场踏勘、合理取证及指标测算等程序。我们对出具报告的执业质量负责，确保报告内容详实、表述严谨、结论明确，经得起监管者、投资者、公众的质询及历史的检验。

第二部分 基本情况

一、项目基本情况

项目名称：临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备。

实施主体：上海市临港新片区规划土地事务中心，统一社会信用代码为123102257585956421；成立日期为2022年7月11日；法定代表人为沈闪亮；注册资本为人民币180,000.00万元；注册地址为上海市浦东新区申港大道200号D区5楼；经营范围为负责临港新片区规划和土地储备、征收、整治等具体事务，协助做好规划土地后续监管和合同管理等相关事务性工作。

项目总投资：52,805.20万元，包含征收集体土地补偿、相关税费、被征地人员就业和社会保障、居住房屋补偿、安置房源差价、间接费、开发成本、其他成本（管理性支出与不可预见费）等。

项目性质：新增土地收储。

土地位置：位于临港新片区大飞机园内，地处浦东新区祝桥镇内，东至两港大道西侧绿化带，南至下盐路北侧绿化带，西至规划道路，北至凯安路，约19.09公顷。

土地面积：190,937.50平方米，约286.40亩。

土地用途：根据《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202300572898），本项目土地面积190,937.50平方米，约286.40亩。其中：农用地154,818.80平方米，约232.23亩，包含水田、水浇地、农村道路、乔木林地等地类；建设用地13,666.50平方米，约20.50亩，包含社区行政管理用地、乡村道路用地、农村宅基地等地类；未利用地22,452.20平方米，约33.68亩，包含荒草地、河流水面。

预计完成土地收储时间：2027年。

土地预计出让时间：2030年。

申请专项债发行规模：20,370.00万元，其中：2025年计划发行规模9,570.00万元，2026年计划发行规模10,800.00万元。

发行期限：5年。

还本付息方式：债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

其他需披露内容：截至2025年12月，本项目已发行专项债券9,570.00万元，已使用专项债券资金9,570.00万元，使用进度占比100.00%，主要用于前期咨询及现状调查、完成部分征房等支出。

二、项目资金情况

1. 土地储备项目资金

根据《实施方案》，项目总投资52,805.20万元，其中：征地和拆迁补偿支出35,025.20万元，占比66.33%；土地开发支出14,727.40万元，占比27.89%；其他支出3,052.60万元，占比5.78%。

临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

（1）土地收购及征收费用

本项目范围内主要为集体土地，土地储备的主要工作内容为集体土地征收以及土地前期开发工作。土地征收的实施依据《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》（沪规划资源规〔2023〕6号）、《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）以及相关的政策文件，确保征地及房屋补偿工作依法进行。

（2）前期开发费用

本项目不涉及道路、绿化、河道等基础设施建设。前期开发费用包括：非住宅项目水电气接入工程费、其他开发费用、不可预见费等。

1) 非住宅项目水电气接入工程费：根据《关于印发〈本市非住宅项目水电气管线接入费纳入土地储备成本操作办法的通知〉》（沪发改价管〔2022〕38号）相关内容，按本项目未来规划地块的土地用途及对应的土地面积为计费基础。

2) 其他开发费用包括：拆房及垃圾清运、地块围墙砌墙、场地看护费等。

拆房及垃圾清运：将范围内房屋进行拆除并将建筑垃圾外运。以项目范围内拆除房屋建筑面积为基础，参照本区域其他项目相关操作口径并结合本项目实际情况，按270元/平方米为标准计算拆房及垃圾清运费用。

地块围墙砌墙：地块未来完成收储征地、形成净地后需要砌筑围墙。按本项目土地收储范围内涉及砌筑围墙长度为基础，参照上海市围墙砌筑价格相关费用标准及市场询价结果，按1250元/米估算地块内围墙砌筑费用。

场地看护费：地块未来完成收储征地后形成净地需要看护，包括人防、机防所需的费用。根据项目涉及各类地块数量，按照储备范围内配备看护人员总数、月薪、场地看护期等条件以及购置机器设备情况计算收储后场地看护费。

参考项目所在区域一般标准，每年看护单价0.40万元/亩估算，看护时间暂以2年考虑，按收储土地总面积计算对应费用。

经核查，参照《实施方案》使用的主要文件依据，本项目资金投入情况符合行业标准。

2. 资金筹措情况

根据《实施方案》，项目总投资52,805.20万元，其中：计划申请土地储备专项债券20,370.00万元、其他财政安排资金32,435.20万元。

经核查，截至发行日，项目已经落实各项资金的情况如下：

根据《关于调整临港新片区大飞机园（1号地块）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202501218000254），所需资金由管委会财政资金全额保障，其中部分资金来源于土地储备专项债券。

临港新片区出资由管委会统筹安排，发行专项债券20,370.00

万元。

本次拟发行2026年期专项债券10,800.00万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，实施方案测算利率为1.70%，符合政府债利率市场行情及该地区近期政府债发行利率区间；发行期限为5年，与土地收储及出让计划相匹配。

3. 收储期间分年度投入与融资情况

根据《实施方案》，本项目分年度投入与项目分年度融资情况如下表：

项目分年度投入与项目分年度融资情况表

单位：人民币万元

年度	分年度投入金额	项目分年度融资金额
2025年	30,084.37	30,084.37 (其中：专项债券9,570.00)
2026年	17,080.00	17,080.00 (其中：专项债券10,800.00)
2027年	5,640.83	5,640.83
合计	52,805.20	52,805.20

经核查，土地收储期间资金投入计划与项目专项债券融资计划匹配情况如下：本项目总投资估算52,805.20万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金32,435.20万元，占比61%；专项债券资金20,370.00万元，占比39%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。项目资本金符合国务院对于资本金比例的要求，且按照项目建设进度分年度到位。

4. 项目审批落实情况

本项目为审批制。2025年3月27日，上海市规划和自然资源局印发《关于印发〈上海市2025年度市级土地储备计划〉的通知》（沪规划资源用〔2025〕105号），本项目被列入上海市2025年度市级土地储备计划中，已经市政府批准。

第三部分 财务评估分析与结论

一、项目国有土地使用权出让收入

根据《实施方案》，项目预计在2030年开始进行土地出让，可出让地块规划用途为工业用地，土地出让金收入43,820.73万元。

结合目前土地市场情况并统筹考虑产业导入效应和区域价值的提升，预计随着招商引资成果逐步显现，地块单价将呈现稳步提升趋势，对项目收支平衡形成积极支撑。本项目专项债券存续期内，最终可出让土地面积约286.41亩，每亩土地出让金为153.00万元（已考虑扣除国家和本市计提基金），预计获得土地出让金约43,820.73万元。本项目国有土地使用权出让收入测算情况如下表：

项目国有土地使用权出让收入测算表

单位：人民币万元

年份 项目	2028年	2029年	2030年	2031年	合计
土地出让金收入	-	-	21,910.36	21,910.37	43,820.73
合计	-	-	21,910.36	21,910.37	43,820.73

二、 财政补助收入

项目所在地政府自2025年起，每年对该项目给予一定额度财政补助，补助额合计33,583.16万元。其中：一般公共预算安排33,583.16万元。本项目财政补助收入测算情况如下表：

项目财政补助收入测算表

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
财政补助收入	20,514.37	6,429.29	5,973.72	332.89	332.89	33,583.16
合计	20,514.37	6,429.29	5,973.72	332.89	332.89	33,583.16

三、 项目可用于专项债券还本资金情况

本项目拟发行专项债券20,370.00万元，其中：2025年已经发行9,570.00万元，票面利率1.56%；2026年计划发行10,800.00万元，预计票面利率1.70%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。本项目专项债券存续期应还本付息情况如下表：

项目专项债券存续期应还本付息情况表

单位：人民币万元

年度	债券本金期初余额	本期发行	本期偿还			债券本金期末余额
			应付利息	应付本金	当年还本付息合计	
2025年	-	9,570.00	-	-	-	9,570.00
2026年	9,570.00	10,800.00	149.29	-	149.29	20,370.00
2027年	20,370.00	-	332.89	-	332.89	20,370.00
2028年	20,370.00	-	332.89	-	332.89	20,370.00
2029年	20,370.00	-	332.89	-	332.89	20,370.00
2030年	20,370.00	-	332.89	9,570.00	9,902.89	10,800.00
2031年	10,800.00	-	183.61	10,800.00	10,983.61	-

年度	债券本金期初余额	本期发行	本期偿还			债券本金期末余额
			应付利息	应付本金	当年还本付息合计	
合计	-	20,370.00	1,664.46	20,370.00	22,034.46	-

项目专项债券融资本息22,034.46万元，其中：专项债券融资本金20,370.00万元、利息1,664.46万元。本期债券融资本息共计22,034.46万元。项目可用于还本付息金额43,820.73万元。本项目可用于专项债券还本资金情况如下表：

项目可用于专项债券还本资金情况表

单位：人民币万元

国有土地使用权出让收入	项目成本费用	项目可用于还本付息金额	专项债券融资本息总计	专项债券本金	专项债券利息
43,820.73	-	43,820.73	22,034.46	20,370.00	1,664.46

根据以上收入及成本费用情况，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.99倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、敏感性评估

由于项目运营收益预测依赖一定的假设条件，根据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目运营收益下行波动情况进行敏感性评估，作为衡量项目运营收益满足本息偿付的可靠性指标。本项目收入下降5%的情况下的本息覆盖情况如下表：

（表格见下页）

项目收入下降5%的本息覆盖情况表

单位：人民币万元

年度	本金	收入	成本	项目收益
第一年	9,570.00	-	-	-
第二年	10,800.00	-	-	-
第三年	-	-	-	-
第四年	-	-	-	-
第五年	-	-	-	-
第六年	-	20,814.84	-	20,814.84
第七年	-	20,814.85	-	20,814.85
小计	20,370.00	41,629.69	-	41,629.69

基于上表，在项目土地出让金收入下降5%情况下，项目收益为41,629.69万元，仍可以覆盖债券本息22,034.46万元，预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.89倍，可实现融资本息现金流完全覆盖。

第四部分 项目风险评估

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险评估主要为：

一、可能面临的风险

项目主要有以下风险并制定了应对措施：

1. 金融风险

- (1) 因融资问题，资金不能按时到位导致建设成本增加；
- (2) 利率变动带来的专项债券以外的融资成本增加；
- (3) 因通货膨胀率预测误差较大造成实际运营成本远大于预测；

2. 建设风险

- (1) 未按时完成拆迁安置影响项目建设进度；
- (2) 由于设计存在缺陷，导致施工或运营过程中出现问题产生的修复成本；
- (3) 环境保护要求、城市规划变动、建设内容及建设标准调整；
- (4) 项目管理效力或工艺/技术水平低下造成的成本超支或项目延期；
- (5) 不能及时获取项目所需劳资设备而导致项目延期或成本超支；
- (6) 项目业主单位或施工方管理能力不足，造成建设成本超支；
- (7) 施工总承包方违约影响项目进度或项目建设成本增加；
- (8) 施工期间施工人员的人身安全和施工现场的财产安全事故；
- (9) 施工质量不达标导致返工的风险；
- (10) 项目施工对当地自然和生活环境造成影响与破坏的风险；

3. 运营风险

(1) 运营过程中由于技术能力、服务水平低下造成的质量风险；

(2) 运营收益不及预期的风险；

(3) 运营成本超支风险；

(4) 运营管理不善造成项目设施设备缺乏维护的风险；

(5) 运营期间的人身安全和财产安全风险；

(6) 其他项目参与者拒绝履行或拖延履行约定的责任义务的风险；

4. 法律和政策风险

(1) 由于法律法规及其他政府宏观经济政策的变化而引起项目成本增加、收益降低等后果；

(2) 税收政策变更使得总成本费用增加或减少的风险；

5. 政治风险

(1) 政府审批流程过多或审批效率低下造成延误；

(2) 因政府原因无法及时获得财政补助资金的风险；

(3) 公众反对，给项目建设运营造成的风险；

(4) 政府规划以及政策的改变而带来的资产征用或国有化风险；

6. 不可抗力风险

(1) 地震、洪水、暴雨等自然灾害以及战乱等自然环境风险；

(2) 由于战争、罢工、重大流行疾病等社会异常事件影响项

目建设运营的风险；

7. 其他风险

二、风险控制措施

1. 利率风险控制措施

项目单位将密切关注国家宏观经济形势、财政金融政策及债券市场利率变化，加强对债券发行时机和融资安排的预判，合理优化资金筹措计划，降低市场利率波动带来的影响。同时，加强项目运营管理，提升项目收益水平和资金保障能力，确保项目具备稳定的偿债资金来源，切实保障专项债券按期还本付息。

2. 流动性风险控制措施

项目单位将严格按照有关规定做好债券发行及存续期管理工作，及时、准确、完整地履行信息披露义务，持续加强与市场投资者的沟通，提升债券市场认可度，维护债券规范、有序流通，降低债券流动性不足带来的影响。

3. 偿付风险控制措施

项目单位将加强对土地市场形势及项目实施进度的跟踪分析，合理安排土地供应节奏，积极推进相关地块开发建设，促进土地出让收入按计划实现。同时，做好偿债资金动态监测和统筹安排，确保专项债券偿债资金来源稳定，切实保障本期债券按期还本付息。

4. 还款责任及保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置

预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

5. 项目资产管理措施

在专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在上海市临港新片区规划土地事务中心名下，不会进行将对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报上级财政部门审核，

不会对应资产进行处置。

在专项债券存续期内，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门会做好资产监督管理、定期开展资产查验、依法进行审计监督。

6. 项目还本付息资金对应的收入管理措施

（1）预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征收预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

（2）预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一

般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第五部分 其他需要说明的事项

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

第六部分 结论性意见

根据资金平衡分析，在满足假设条件下，预期临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备总收益 43,820.73 万元，能够合理保证偿还该专项债券本金和利息总额 22,034.46 万元，对债券本息覆盖倍数为 1.99 倍。本项目资金平衡情况如下表：

项目资金平衡情况表

单位：人民币万元

预测项目总收益	预测债券本息合计	收益对债券本息覆盖倍数
43,820.73	22,034.46	1.99

本专项评价报告仅供申请人申请临港新片区机场南片区JCN-01单元C09街坊C09-01地块土地储备地方政府专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。