

2026 年第三批上海市政府专项债券
金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备
项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

上海东方会计师事务所有限公司

2026 年 08 月

2026 年第三批上海市政府专项债券

金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备

项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

上海市金山区财政局：

我们接受委托，对 2026 年第三批上海市政府专项债券金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务咨询报告。

我们的评价依据是《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所提供资料的真实性和完整性以及本项目的收益预测所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预算说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，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，金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备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。

经评价审核，我们认为，在该项工程项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2026 年第三批上海市政府专项债券金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备项目预期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。

总体专项评价结果如下:

一、项目基本情况

该项目已纳入上海市 2026 年度市级土地储备计划,并纳入土地储备专项规划(2026-2030 年)。本项目法人为上海市金山区土地储备中心。金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块,东至时代大道,西至洞泾,南至九工路,北至黄汶泾,土地储备总面积 208.98 亩,为市区联合储备项目,将开展土地农转用征收、管线迁移、土壤检测、土地平整等储备开发工作。

本项目总投资 14,220.28 万元,市、区联合储备,投入比例 1:1,除财政资金直接投入外,将全部通过发行专项债进行融资。其中,财政资金 6,220.28 万元,发行专项债券 8,000.00 万元。项目已于 2026 年 1 月开工,预计 2026 年 8 月底竣工。

二、专项债券发行

金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备专项债券融资计划总规模 8,000.00 万元,其中市本级 4,000.00 万元,金山区 4,000.00 万元,发行期限 5 年,利息成本估算利率 1.70%,债券利息按每年支付,到期一次性偿还本金。

债券发行计划如下表:

专项债券融资计划表

单位:人民币万元

发行年份	计划发行额度(万元)	债券期限(年)	预测利率/已发行利率	还本付息计划	备注
2026 年	8,000.00	5	1.70%	每年付息,到期一次还本	
合计	8,000.00	—	—	—	

本项目还本付息情况如下:

债券存续期应还本付息情况表

单位: 人民币万元

年度	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2026	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
2027	8,000.00	-	-	8,000.00	136.00	136.00
2028	8,000.00	-	-	8,000.00	136.00	136.00
2029	8,000.00	-	-	8,000.00	136.00	136.00
2030	8,000.00	-	-	8,000.00	136.00	136.00
2031	8,000.00	-	8,000.00	-	136.00	8,136.00
合计	——	8,000.00	8,000.00	——	680.00	8,680.00

三、项目产生的净收益预测

(一) 项目收益预测编制基础

金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备项目的项目收益与融资自求平衡预测信息(以下简称“预测信息”)是根据上海市规划和自然资源局有关项目方案的审核等相关资料合理预测本项目建成后的运营收入,在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下,本着谨慎的原则而编制的。

(二) 项目收益预测假设

- 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、对申请人有影响的法律法规无重大变化;
- 4、本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营;
- 5、各项成本费用等在正常范围内变动;
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

(三) 项目收益预测

1、项目收入预测

本项目收入来源为土地出让收入，项目收储总面积 208.98 亩，规划为工业用地，预计 2031 年完成出让。综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格及经济环境等因素，预计出让单价 80 万元/亩，预计上述地块的土地出让总收入 16,718.40 万元。项目拟采用“先租后让”模式实施，前 5 年年租金预计为 1.6 万元/亩，年租金 334.37 万元，五年合计 1,671.84 万元，扣除 5% 轨交建设基金后，租赁收入共计 1,588.25 万元，上海市本级和金山区分别取得租赁收入的 50%，即 794.12 万元。第 6 年土地出让收入为 15,046.56 万元，扣除 5% 轨交建设基金后的土地出让净收益 14,294.23 万元，上海市本级和金山区分别取得净收益的 50%，即 7,147.12 万元。扣除各类基金 892.34 万元(①国有土地收益基金=区级土地出让收入*1.5%=119.12 万元；②农业土地开发资金=土地出让亩数*0.5=104.49 万元；③新增建设用地土地有偿使用费=土地出让亩数*3.2=668.73 万元)，区级土地出让净收益为 6,254.77 万元，加上市级土地出让收入 7,147.12 万元，预计出让时可用于偿债的市、区两级土地出让收益为 13,401.89 万元。综上，项目土地出让收益预计为 14,990.14 万元。债券存续期内，土地出让收入每年拟安排用于债券还本付息金额详见下表：

项目预期收入测算表

单位：人民币万元

项目	租赁收入	区级土地出让收入	市级土地出让收入	合计
2026 年	317.65	-	-	317.65
2027 年	317.65	-	-	317.65
2028 年	317.65	-	-	317.65

项目	租赁收入	区级土地出让收入	市级土地出让收入	合计
2029 年	317.65	-	-	317.65
2030 年	317.65	-	-	317.65
2031 年	-	6,254.77	7,147.12	13,401.89
合计	1,588.25	6,254.77	7,147.12	14,990.14

2、项目运营成本测算

本项目土地完成收储后，不产生后续运营支出，故本方案暂不考虑项目运营成本。

3、项目收益现金流

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备预计用于项目资金平衡的项目收益的现金净流入 14,990.14 万元。

（四）资金平衡测算

根据上述项目运营期日常活动的现金流测算，结合项目资金筹措计划、分年投资计划，测算项目累计现金净流量为 6,310.14 万元，测算项目资金平衡如下：

项目资金平衡测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、运营活动产生的现金流：	---	---	---	---	---	---	---
运营活动产生的现金	14,990.14	317.65	317.65	317.65	317.65	317.65	13,401.89
营业收入	14,990.14	317.65	317.65	317.65	317.65	317.65	13,401.89
运营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营活动现金净流量	14,990.14	317.65	317.65	317.65	317.65	317.65	13,401.89

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
二、投资活动产生的现金流:	---	---	---	---	---	---	---
建设投资	14,220.28	14,220.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-14,220.28	-14,220.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、筹资活动产生的现金流:	---	---	---	---	---	---	---
财政资金投入	6,220.28	6,220.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券融资款	8,000.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
偿还债券本金	8,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,000.00
支付债券利息	680.00	0.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
筹资活动现金净流量	5,540.28	14,220.28	-136.00	-136.00	-136.00	-136.00	-8,136.00
四、本年现金净流量:	---	317.65	181.65	181.65	181.65	181.65	5,265.89
五、累计现金净流量:	6,310.14	317.65	499.30	680.95	862.60	1,044.25	6,310.14

四、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备项目收益对本期债券本息覆盖的倍数为 1.73 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。经测算，金山工业区 JSS3-0403 单元 02-10 地块土地储备项目运营现金流的本息覆盖倍数如下：

现金流的本息覆盖倍数测算表

单位：人民币万元

项目预期收益	债券融资本息	融资本息覆盖倍数
14,990.14	8,680.00	1.73

五、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因运营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市

场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

上海东方会计师事务所有限公司

