

2026 年第三批上海市政府专项债券
浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块
土地储备项目专项财务评价报告



上海上咨会计师事务所

SHANGHAI SHANG ZI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2026 年第三批上海市政府专项债券

浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块 土地储备项目专项财务评价报告

上咨其他咨询 2（2026）第 028 号

上海市浦东新区规划和自然资源局：

上海市浦东新区财政局：

上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）：

上海上咨会计师事务所有限公司接受委托，对 2026 年第三批上海市政府专项债券浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核是依据《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》进行的。项目相关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，本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，在项目相关实施单位对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本项目预期的项目运营收益能够合理保障偿还专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、专项债券发行计划

本项目计划发行专项债券融资总额 10,000.00 万元，发行期限 5 年，债券票面利率拟按 1.7%估算，债券利息按年支付，债券到期一次性偿还本金。具体情况见下表：

表 1 融资项目还本付息计划测算表

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	本金	小计	
2026 年		10,000.00			0.00	10,000.00
2027 年	10,000.00		170.00		170.00	10,000.00
2028 年	10,000.00		170.00		170.00	10,000.00
2029 年	10,000.00		170.00		170.00	10,000.00
2030 年	10,000.00		170.00		170.00	10,000.00
2031 年	10,000.00		170.00	10,000.00	10,170.00	0.00
合计		10,000.00	850.00	10,000.00	10,850.00	

二、项目基本情况

（一）项目单位基本信息

1.项目主管单位

（1）单位名称：上海市浦东新区规划和自然资源局

单位地址：上海市浦东新区锦安东路 475 号

主要职责：主管全区规划和自然资源工作，主要包括规划编制、风貌保护、地名管理、建设工程项目管理审批、自然资源开发利用、土地储备、集体土地征收补偿、自然资源确权登记等。

负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导和督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效；负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。负责制定还本付息资金归集计划，做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，

对执行偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源；指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理的工作；负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

2.项目实施单位

单位名称：上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）

单位地址：上海市浦东新区金葵路 58 号

主要职责：贯彻执行上级有关土地储备、土地整备、房屋土地征收的法律法规、规章和政策，参与起草制定新区土地储备、土地整备、房屋土地征收相关行业政策和管理办法等。负责涉及行业管理，总体推动事业发展，对街镇和相关单位实施业务指导和监督管理；负责年度土地储备计划、三年滚动计划、年度实施计划（项目资金安排计划）编制、报批和实施。对土地储备、土地整备、房屋征收和土地征收等工作实施计划联动管理；负责区级土地储备、土地整备、房屋土地征收项目的实施管理、资金管理和成本控制工作，监督、指导相关资金的规范使用；负责会同街镇组织实施土地储备、土地整备、集体土地和其上的房屋征收工作。受区建交委委托，会同街镇组织实施国有土地上房屋征收工作。督促、指导街镇推进实施储备项目清障腾地。办理土地储备、土地整备、征收动迁、征地补偿相关前期手续，受理协议置换项目备案，对征收动迁实施检查抽查，受理征收拆除的备案和报监，协助做好房屋权证灭失工作，推进征收行政司法程序，牵头组织实施房屋征收强制执行。负责指导街镇落实土地储备项目所需自然资源指标、配置安置房源和资金，对土地供应实施全过程管理；负责存量安置房源看护、调配、使用、结算。负责储备地块的日常管理和临时使用。负责带征地的利用和管理。负责储备地块、存量安置房源等资产管理及信息化系统的建设和维护；负责土地整备项目实施，对城市更新单元内的土地进行统筹整合，实施前期开发，做好整备项目全过程监管；负责开展房屋土地征收社会稳定风险评估。负责组织实施土地储备、土地整备、房屋土地征收引发的信访、信息公开、复议诉讼、舆情信息、热线工单等处置工作。督促街镇和相关单位落实属地和项目安全生产主体责任、做好防汛防台和应急管理

等工作；负责本区征收承接企业队伍及人员从业管理、业务培训，向其上级主管考核部门提供年度从业信息。负责将债券资金用于募投项目资本性支出；负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；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；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。

（二）项目概况

本项目涉及浦东新区外高桥物流园区二期 7-3、7-4、7-6 及周边地块土地储备项目，于 2024 年 7 月 17 日，经上海市浦东新区发展和改革委员会《关于惠南新市镇 23 号单元（宣桥）Q-02 地块等 9 幅土地储备项目可行性研究报告暨项目建议书的批复》（2024 年第九批次）（沪浦发改城〔2024〕661 号）批复立项，项目总投资 164,435.00 万元。四至范围：东至物流园区二期 7-1、7-2 地块，南至港绣路，西至华东路，北至申东路，占地面积 10.7826 公顷。

本项目主要实施内容是土地房屋征收补偿费、管线搬迁费、场地平整费等。

本项目开工时间为 2024 年 12 月，预计竣工时间为 2027 年 12 月。

（三）项目投资估算及资金筹措方式

本项目总投资为 164,435.00 万元，其中 154,435.00 万元计划通过财政预算安排，其余 10,000.00 万元通过发行专项债券进行融资。

三、项目产生的净收益预测

（一）项目收入测算预测编制基础及收益预测

本项目的收入为土地出让收入。根据本次项目土地用途性质，参照周边近年来相似地块出让价格，同时考虑到地块所在区域、土地等级、楼盘价格趋势及经济环境等因素。

本项目选取外高桥物流园区二期 7-3、7-4 地块土地用于平衡专项债券融资成本。本次测算的土地根据对应的土地基准地价，考虑土地容积率等因素，预计土地出让总收入 20,648.37 万元，其中区级土地出让收入 16,673.56 万元，扣除计提的各项基金 2,504.22 万元，可用于资金平衡的土地出让收益 14,169.34

万元。详见下表：

表 2 土地相关收益测算情况表

序号	地块编号	土地用途	土地面积 (M2)	容积率	建筑面积 (M2)	楼面价 (元/M2)	亩单价 (万元/亩)	预估总价 (万元)
1	7-3	W1	37,446.00	1.20	44,935.20	1,874.99	150.00	8,425.31
2	7-4	W1	54,325.00	1.20	65,190.00	1,874.99	150.00	12,223.06
合计			91,771.00		110,125.20			20,648.37
(1) 区级土地出让收入								16,673.56
(2) 扣除计提的各项基金								2,504.22
(3) 可用于资金平衡的土地出让收益 (1) - (2)								14,169.34

(二) 项目成本测算预测编制基础及成本预测

本项目不考虑项目运营成本。

(三) 项目收益预测假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、财政、经济状况及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.本项目财政拨款收入能够顺利完成；
- 4.项目涉及地块土地出让相关政策以及其他关键影响因素在预测期间保持稳定不变；
- 5.相关法律法规无重大变化；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预计因素的重大不利影响。

四、预计项目净现金收益偿还融资本息情况

本项目债券融资偿付资金来源为土地出让收入。根据项目收益预测及其所依据的各项假设，专项债券到期时，项目经营活动累计产生的现金为 14,169.34 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 10,850.00 万元，期末累计现金结余为 3,319.34 万元。本项目资金平衡测算详见下表：

表 3 项目收益情况测算表

金额单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流量							
经营活动产生的现金	14,169.34						14,169.34
运营收入	14,169.34						14,169.34
经营活动支付的现金							
运营成本							
税金及附加							
经营活动现金净流量	14,169.34						14,169.34
二、投资活动产生的现金							
建设投资	164,435.00	115,104.50	32,887.00	16,443.50			
投资活动现金净流量	-164,435.00	-115,104.50	-32,887.00	-16,443.50			
三、融资活动产生的现金							
财政资金投入	154,435.00	105,104.50	32,887.00	16,443.50			

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
债券融资款	10,000.00	10,000.00					
偿还债券本金	10,000.00						10,000.00
支付债券利息	850.00		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
融资活动现金净流量	153,585.00	115,104.50	32,717.00	16,273.50	-170.00	-170.00	-10,170.00
四、本年现金净流量	3,319.34	0.00	-170.00	-170.00	-170.00	-170.00	3,999.34
五、本年累计现金净流量		0.00	-170.00	-340.00	-510.00	-680.00	3,319.34

根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期本项目净现金收益 14,169.34 万元，能够合理保证偿还该专项债券融资本金和利息总额 10,850.00 万元，对融资本息覆盖倍数为 1.31 倍，资金结余 3,319.34 万元，项目收益可以覆盖融资成本。详见下表：

表 4 资金平衡情况表

金额单位：万元

预测期项目净现金收益	总债务融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
14,169.34	10,850.00	1.31

基于上述假设条件及对相关项目收益和资金平衡分析，我们未注意到本项目在专项债券存续期间内出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

五、评价结论

根据我们对资金平衡测算的审核评价，在满足假设条件的前提下，本项目总收益为 14,169.34 万元，能够合理保证偿还该专项债券融资本金和利息总额 10,850.00 万元，其中本金 10,000.00 万元，利息 850.00 万元。

基于财政部对地方政府发行专项债券项目收益与融资自求平衡的要求，以及当前国内的融资环境分析，我们认为该批专项债券能为本项目提供资金支持，保证本项目的顺利实施。同时该项目的净收入也为偿还债券提供了充足、稳定的资金保障。

六、风险提示

- （一）国家法律法规政策的变化对项目投资进度和收益的影响；
- （二）工程投资和管理不善可能对项目如期正常运营产生的影响；
- （三）相关责任主体发生新的重大负债对项目的影响；
- （四）相关责任主体面临的重大诉讼或仲裁的影响；
- （五）市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险；
- （六）银行间债券市场、证券交易所市场交易流通的流动性风险；
- （七）自然灾害、战争等不可抗力造成的不可控风险；
- （八）土地市场受宏观经济环境、政策调控、房地产市场需求等多种因素

土地出让金可能减少的土地市场波动影响；

（九）政府对于土地出让的政策可能发生调整的政策风险。



中国·上海

中国注册会计师  

中国注册会计师  

二〇二六年八月



姓名 李恒生
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-10-06
Date of birth
工作单位 上海上咨会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 310110197010068010
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



证书编号: 310000461180
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996年 05月 24日
Date of Issuance /y /m /d

李恒生 (310000461180)

您已通过 2020 年年检

上海市注册会计师协会

2020 年 08 月 31 日

月 日
/m /d

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.



李恒生 310000461180

日
/d

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
/y

月
/m

日
/d





姓名	金宇红
性别	女
出生日期	1970-11-17
工作单位	上海上咨会计师事务所有限公司
身份证号码	310108197011172045



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 one year after this registration.



金宇红(310001490004)

您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

证书编号: 310001490004
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年11 月24 日
Date of Issuance /y /m /d

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.



日
/d

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.



金字红 310001490004

日
/d





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310107742148813D

证照编号: 07000000202109090016



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上海上咨会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 计安平

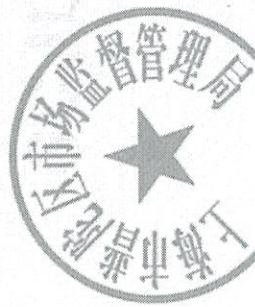
注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 2002年08月20日

营业期限 2002年08月20日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表, 验证企业资本; 承办建设工程造价咨询业务, 代理纳税申报, 代理设计财务会计制度, 代理财务会计处理, 资产评估和投资项目可行性研究, 审计咨询, 审计服务(按资质)。
【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】

住所 上海市普陀区武威路789号东大楼115室



登记机关

2021 年 09 月 09 日