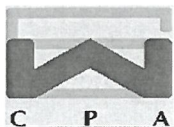


**长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块土地储备项目
(2026 年第三批上海市政府专项债券)
地方政府专项债券专项评价报告**

上海申威联合会计师事务所（普通合伙企业）

SHANGHAI SHENWEI UNITED CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PARTNERSHIP)



上海申威联合会计师事务所（普通合伙企业）

SHANGHAI SHENWEI UNITED CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (PARTNERSHIP)

长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块土地储备项目

(2026 年第三批上海市政府专项债券)

地方政府专项债券专项评价报告

申威专字〔2026〕第 158 号

上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）：

我们接受委托，对长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块土地储备项目（2026 年第三批上海市政府专项债券）（以下简称“本项目”或“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况的预测信息进行审核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》。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本项目的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。

本次审核的法律、法规以及行为依据包括《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国预算法》、《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）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。本专项评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在该项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块土地储备项目（2026 年第三批上海市政府专项债券）资金平衡测算表公允反映了项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。

总体专项评价结果如下：

一、专项债券发行

本项目计划发行地方政府专项债券 15,000.00 万元，其中 8,000 万元已于 2026 年 4 月完成发行，票面利率为 1.62%。本期计划发行 7,000.00 万元，票面利率按 1.70% 估算。此批次债券发行期限为 5 年。参照近期国债到期收益率及上海市地方政府专项债发行利率。

项目本期发行的 5 年期专项债券利息按半年支付，到期一次性偿还本金。该债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

本项目对应专项债券还本付息资金来源为项目土地出让收入。

该项目还本付息计划详见下表：

还本付息情况表

单位：人民币万元

年份	债券期初余额	本期发行	本期还款			债券期末余额
			利息	本金偿还	小计	
2026 年	-	15,000.00	124.30	-	124.30	15,000.00
2027 年	15,000.00	-	248.60	-	248.60	15,000.00
2028 年	15,000.00	-	248.60	-	248.60	15,000.00
2029 年	15,000.00	-	248.60	-	248.60	15,000.00
2030 年	15,000.00	-	248.60	-	248.60	15,000.00
2031 年	15,000.00	-	124.30	15,000.00	15,124.30	-
合计	-	15,000.00	1,243.00	15,000.00	16,243.00	-

注：本次计划发行债券 7,000 万元，2026 年利息按 6 个月计算，2031 年利息按 6 个月计算。

二、项目单位基本情况

（一）项目名称

长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块土地储备项目

（二）项目主管部门及实施单位情况

本项目主管部门为上海市长宁区规划和自然资源局，负责在依法依规的前提下指导督促项目单位加快专项债券支出进度，组织项目单位及时进行专项债券项目收益归集并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，保障专项债券还本付息。项目实施单位为上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心，负责在主管部门的指导下合规使用专项债券资金、厘清专项债券项目资产权属并及时进行资产登记、及时进行专项债券项目收益归集、依法进行会计核算。相关项目单位名称、单位地址和主要职责如下：

1. 主管部门：上海市长宁区规划和自然资源局

单位名称：上海市长宁区规划和自然资源局

单位地址：上海市长宁路 599 号机关大厦 6 楼

单位职责：负责在专项债券资金下达后，依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导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工作的。

目前长宁区专项债券执行均为通过国库直接支付至最终收款人，如后续根据业务需要，需开立专项债券资金专户，将负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

2. 项目单位：上海市长宁区规划和自然资源管理事务中心（上海市长宁区土地资源储备中心）

单位地址：上海市长宁区威宁路 258 号 9 楼

单位职责：在债券资金下达后，依法依规及时推进项目进度，加快项目支出并形成实物工作量。

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。目前长宁区专项债券执行均为通过国库直接支付至最终收款人，如后续根据业务需要，需开立专项债券资金专户，项目单位将做好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、专款专用等相关工作。

三、项目基本情况

（一）项目批复文件

《关于报备<长宁区 2025 年度土地储备计划>的报告》（长规划资源〔2025〕2 号）；《上海市长宁区人民政府会议纪要》（2025-10）。

（二）项目实施内容

本项目拟对长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块进行土地收购储备、土地平整以及其他必要的前期基础性开发工作。本项目主要涉及 4 幅地块：1、长宁区 19 街坊凯旋路 556 号地块，位于上海市长宁区华阳路街道，东至路易凯旋宫住宅小区，西至凯旋路，南至上海鸿泰护理院，北至上海电气太平洋机电（集团）有限公司，拟收储土地面积为 1000.79 平方米。2、长宁区 207 街坊北翟路 790 号天山配合饲料厂地块，位于长宁区北新泾街道，拟收储范围东至海烟物流，南至北翟路，西至通协小区，北至通协路，拟收储面积为 6477 平方米。3、长宁区 30 街坊昭化路 148 号地块，位于长宁区华阳路街道，拟收储范围东至安西路，西至宁电投大厦，南至利星国际广场公寓，北至昭化路，拟收储面积为 4762.23 平方米。4、长宁区 22 街坊昭化路 51 号地块，位于上海市长宁区华阳路街道，东至昭化路 301 号-313 号小区、南至昭化路、西至德必易园（园区）、北至武夷 MIX320，拟收储范围土地面积为 5310 平方米。发债项目合计土地面积为 17550.02 平方米。

（三）项目实施总投资

项目总投资 42,500.00 万元，项目分年投资计划如下表：

项目分年投资计划表

单位：人民币万元

年份	2026 年	2027 年	2028 年	合计
项目投资计划	32,400.00	7,000.00	3,100.00	42,500.00

（四）项目开工和预计竣工时间

本项目已于 2026 年第一季度开工，预计 2028 年竣工。

四、项目产生的净收益预测

（一）项目收益预测编制基础

本项目的收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是根据《2026 年第三批上海市政府专项债券长宁区 19 街坊凯旋路 556 号等地块土地储备项目实施方案》以及其他资料合理预测本项目建成后的运营收支，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无重大变化；
- 3、国家税收政策无重大不利变化；
- 4、项目的储备计划、募资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期收储并完成出让，项目募资还款来源为出让金收入；
- 6、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；
- 7、土地出让价格在正常范围内变动；
- 8、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目收益预测

1. 项目收入预测

本项目收入来源主要为土地出让收入。即项目进行土地收储后，规划地块的土地出让收入。地块预计将于 2031 年债券到期之前完成出让。结合目前土地市场情况以及近年来上海市经济发展水平，参照周边最近出让的项目地价，项目预计可实现土地出让总收入 29600 万元。

街坊号	用地性质	类型	规划建筑面积 (平方米)	出让时 预计楼面单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
19/22/30	商业办公	出让	17129	2.16 (均价)	37000
扣法定计提后净收益			29600		

2. 项目成本测算

项目无运营成本。融资成本为债券利息支出，计划发行地方政府专项债券 15,000.00 万元。期限为 5 年，债券本息合计 16,243.00 万元。

（四）资金平衡测算

	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入							
财政预算资金投入	27,500.00	17,400.00	7,000.00	3,100.00	-	-	-
债券资金流入	15,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-
土地出让金流入	29,600.00	-	-	-	-	-	29,600.00
现金流入总额	72,100.00	32,400.00	7,000.00	3,100.00	-	-	29,600.00
现金流出							
建设期资金流出	42,500.00	32,400.00	7,000.00	3,100.00	-	-	-
债券还本付息	16,243.00	124.30	248.60	248.60	248.60	248.60	15,124.30
现金流出总额	58,743.00	32,524.30	7,248.60	3,348.60	248.60	248.60	15,124.30
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-124.30	-248.60	-248.60	-248.60	-248.60	14,475.70
期末项目累计现金结存额	-	-124.30	-372.90	-621.50	-870.10	-1,118.70	13,357.00

本项目资金平衡测算情况详见下表:

资金平衡测算表

单位: 人民币万元

以上述对应土地出让收入为本项目还本付息来源, 本项目发行的债券于 2031 年到期时, 项目可实现土地出让净收益 29,600.00 万元, 专项债券存续期内债券本息合计为 16,243.00 万元, 期末累计现金结余 13,357.00 万元。

五、结论

根据资金平衡测算分析, 在满足假设条件的前提下, 债券存续期内, 项目产生的土地出让收入在偿还专项债券本息后, 期末累计现金结余 13,357.00 万元, 该项目资金覆盖率达 1.82 倍, 能够满足资金筹措充足性的要求, 项目不能偿还的风险低。若项目假设条件发生变化, 可按规定由财政筹措或发行新一期专项债券保障还本。

项目资金平衡情况表

单位: 人民币万元

项目预计累计净收益	项目融资本息	收入对融资成本覆盖倍数
29,600.00	16,243.00	1.82

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的要求, 以及对当前国内融资环境分析, 我们认为该专项债券可以较银行贷款利率更低的融资成本完成资金筹措, 为项目提供资金支持, 保证项目的顺利实施。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, 可以满足偿还债券设定的还本付息的要求。

六、相关风险提示

(一) 利率风险

本期土地储备专项债券存续期内, 国际、国内宏观经济环境的变化, 国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动, 市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响, 进而影响项目投资收益的平衡。

(二) 流动性风险

本期土地储备专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证

券交易所市场交易流通。本期土地储备专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响土地储备专项债券流动性。

（三）偿付风险

本期土地储备专项债券的专项债务收入、安排的支出、还付本息，发行费用等纳入政府性基金预算管理。土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给土地储备债券偿付带来一定风险。

上海申威联合会计师事务所

（普通合伙企业）

（盖章）



中国·上海市

中国注册会计师：

（签名并盖章）

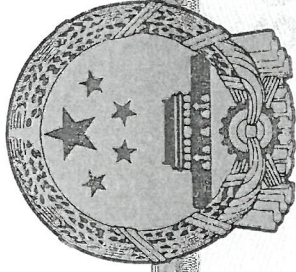
薛会琼
中国注册会计师

中国注册会计师：

（签名并盖章）

刘会
中国注册会计师

2026年6月22日



营业执照

统一社会信用代码

9131010978059163XU

证照编号: 09000000202412040110

扫描经营主体身份码
了解更多登记、备案
、许可、监管信息、
体验更多应用服务。



名称 上海申威联合会计师事务所（普通合伙企业）

出资额 人民币100.0000万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2005年09月21日

执行事务合伙人 薛爱琼

主要经营场所 上海市虹口区汶水东路29号1006室

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，出具有关的报告；从事法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。

【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】



登记机关

2024年12月04日