

2026 年第三批上海市政府专项债券
浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块
储备和前期基础性开发项目专项评价报告
上会师报字(2026)第 14669 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

2026 年第三批上海市政府专项债券
浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块
储备和前期基础性开发项目专项评价报告

上会师报字（2026）第 14669 号

致：上海市闵行区规划和自然资源局

上海市闵行区土地储备中心

我们接受委托，对 2026 年第三批上海市政府专项债券浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目收益现金流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 2026 年第三批上海市政府专项债券浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目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《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 2026 年第三批上海市政府专项债券浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目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。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，在该专项债券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浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目，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的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目

1、本募投项目应付本息情况

（1）票面利率

根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率为 1.70%。

（2）债券还本付息情况

本项目专项债券融资计划规模为 15,000.00 万元，计划于 2026 年发行，专项债券期限为 5 年。从客观、谨慎角度出发，本债券利息按年支付，债券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市场上流通。

该专项债券还本付息资金来源皆为相关地块的土地出让收入。

本项目还本付息计划详见下表：

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	-	15,000.00	-	-	-	15,000.00
2027 年	15,000.00	-	255.00	-	255.00	15,000.00
2028 年	15,000.00	-	255.00	-	255.00	15,000.00
2029 年	15,000.00	-	255.00	-	255.00	15,000.00
2030 年	15,000.00	-	255.00	-	255.00	15,000.00



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	
2031 年	15,000.00	-	255.00	15,000.00	15,255.00	-
合计	-	15,000.00	1,275.00	15,000.00	16,275.00	-

注 1: 假设本次拟申请专项债券 2026 年完成发行, 2027 年开始计息。

注 2: 本财务评价报告中除特别说明外, 所有数值保留 2 位小数, 金额单位均为人民币万元。若出现合计数与各分项数值尾数合计不一致, 均为四舍五入所致。

2、专项债券存续期间项目产生的净现金流

(1) 项目收入测算

本项目的收入为相关地块的土地出让收入, 据测算可用于资金平衡的土地出让收益为 103,200.26 万元。

(2) 项目成本测算

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目无运营成本产生。

(3) 项目现金流收益规模测算

根据项目收益预测及其所依据的各项假设, 浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目在债券存续期间项目收入为 103,200.26 万元, 无项目成本, 预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 103,200.26 万元。

序号	项目名称	金额 (万元)
1	项目收入	103,200.26
2	项目成本	-
3	可用于还本付息的项目收益	103,200.26

3、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目专项债券对应浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目的项目收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为 6.34 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。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目 收益及现金流入的本息覆盖情况

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	-	-	103,200.26
2027 年	-	255.00	255.00	
2028 年	-	255.00	255.00	
2029 年	-	255.00	255.00	
2030 年	-	255.00	255.00	
2031 年	15,000.00	255.00	15,255.00	
合计	15,000.00	1,275.00	16,275.00	
本息覆盖倍数	本息覆盖倍数=可偿债项目收益/总债务融资本息			6.34

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目，在专项债券存续期间能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益与融资自求平衡。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

时英浩



中国注册会计师

张君如



二〇二六年八月三日

项目收益及现金流预测评价说明

一、浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目

(一)项目收益及现金流预测编制基础

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目收益与融资自求平衡预测信息（以下简称“预测信息”），根据《2026 年第三批上海市政府专项债券浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目实施方案》以及其他资料合理预测浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目建设完成后的运营收支，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)项目收益及现金流预测假设

- 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)项目收益及现金流预测编制说明

1、项目基本情况

(1) 项目名称

项目名称：浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目。

(2) 投资估算

本项目总投资 649,882.00 万元，投资估算范围包括：动迁费用、水电气接入工程费等前期基础性开发成本。

(3) 项目资金筹措计划

本项目 2021 年 - 2033 年期间计划财政资金直接投入 634,882.00 万元，通过专项债券发行 15,000.00 万元，具体详见下表：

年份	筹措资金			
	小计	财政预算安排资金	专项债券融资金额	其他方式融资金额
2025 年及之前	89,798.78	89,798.78	0.00	0.00
2026 年	30,000.00	15,000.00	15,000.00	0.00
2027 年	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
2028 年	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
2029 年	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
2030 年	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
2031 年	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00
2032 年	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00
2033 年	30,083.22	30,083.22	0.00	0.00
合计	649,882.00	634,882.00	15,000.00	0.00

注 1：本项目专项债券融资计划规模为 15,000 万元，计划于 2026 年发行，专项债券期限为 5 年，发行票面利率拟按 1.70% 估算。

基于以上项目建设内容、投资估算以及资金筹措计划，我们对项目收益及现金净流入进行预测，未发现相关项目建设期内所需建设资金存在资金缺口的情况。

2、项目收益及现金流入预测

本项目收益主要来源为相关地块的土地出让收入，地块名称为闵行区浦江社区 MHP0-1306 单元 B-02-04 地块，土地用途为征收安置房，预计 2035 年左右完成全部地块出让。经查询上海土地市场网站土地交易情况，近年来所在区域周边住宅用地成交状况如下：

电子监管号	地块名称	土地用途	出让面积 (平方米)	容积率	出让年限	成交价 (万元)	成交日期	楼面单价 (元/平方米)
3101002024 B000900	闵行区浦江镇 MHP0-1322 单元 12-02 地块	城镇住宅- 用于安置 的商品住 房用地	31,446.7	≤ 1.2	70	51,781	2024-5-11	13,722
3101002024 B001646	闵行区吴泾社区 MHP0-0702 单元 16A-03Aa 地块	城镇住宅- 用于安置 的商品住	46,352.3	≤ 2.5	70	140,447	2024-9-23	12,120

电子监管号	地块名称	土地用途	出让面积 (平方米)	容积率	出让年限	成交价 (万元)	成交日期	楼面单价 (元/平方米)
		房用地						
3101002025 B002550	闵行区 MHP0-1403 单元 73-04 地块	用于安置的商品住房用地(三类)	88,374.82	2.05	70	219,757	2025-6-13	12,130

根据本次项目土地用途性质，并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、土地等级等因素，预计出让楼面单价为 1.2 万元/平方米，土地出让总收入为 129,785.31 万元。按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可获得土地出让收入的 80.75%，即 104,801.64 万元，根据有关规定计提国家和市各类基金 1,601.38 万元，可用于资金平衡的土地出让收益为 103,200.26 万元。

(1) 项目收入预测详见下表：

地块编号	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(万元)
B-02-04	三类住宅用地	43,018	2.5	107,545	12,068	129,785.31
合计		43,018		107,545		129,785.31
其中：区级土地出让收入（万元）（1）						104,801.64
计提国家和市各类基金（万元）（2）						1,601.38
可用于资金平衡的土地出让收益（万元）（3）=（1）-（2）						103,200.26

专项债券存续期间产生的项目收入如下：

年份	土地出让收入
2031 年	103,200.26
合计	103,200.26

(2) 运营成本测算

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目无运营成本产生。

(3) 项目现金流收益规模测算

根据项目收益预测及其所依据的各项假设，浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目在债券存续期间项目收入为 103,200.26 万元，无项目成本，预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 103,200.26 万元。详见下表：

浦江镇漕河泾开发区浦江高科技园区 B 地块储备和前期基础性开发项目

现金流收益规模测算表

项目	债券资金流入	财政资金流入	土地出让收入	建设投资	债券资金还本	债券付息	项目成本	净现金流
2025 年及以前	-	89,798.78	-	89,798.78	-	-	-	-
2026 年	15,000.00	15,000.00	-	30,000.00	-	-	-	-
2027 年	-	100,000.00	-	100,000.00	-	255.00	-	-255.00
2028 年	-	100,000.00	-	100,000.00	-	255.00	-	-255.00
2029 年	-	100,000.00	-	100,000.00	-	255.00	-	-255.00
2030 年	-	100,000.00	-	100,000.00	-	255.00	-	-255.00
2031 年	-	50,000.00	103,200.26	50,000.00	15,000.00	255.00	-	87.945.00
2032 年	-	50,000.00	-	50,000.00	-	-	-	-
2033 年	-	30,083.22	-	30,083.22	-	-	-	-
合计	15,000.00	634,882.00	103,200.26	649,882.00	15,000.00	1,275.00	-	86,925.26

(四)项目资金平衡测算

本项目地块土地出让收入为本项目还本付息来源，专项债券到期时，累计实现的可用于资金平衡的土地出让收益为 103,200.26 万元，总现金流量为 103,200.26 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 16,275.00 万元，期末累计现金结余为 86,925.26 万元。本项目资金平衡测算详情详见下表：

资金平衡测算表

科目	合计	2025 年及以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、土地出让收入①	103,200.26	-	-	-	-	-	-	103,200.26	-	-
二、财政资金投入②	634,882.00	89,798.78	15,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	50,000.00	50,000.00	30,083.22
三、投资活动产生的现金										
建设投资③	649,882.00	89,798.78	30,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	50,000.00	50,000.00	30,083.22
投资活动现金净流量④ = -③	-649,882.00	-89,798.78	-30,000.00	-100,000.00	-100,000.00	-100,000.00	-100,000.00	-50,000.00	-50,000.00	-30,083.22
四、融资活动产生的现金										
债券融资款⑤	15,000.00	-	15,000.00	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金⑥	15,000.00	-	-	-	-	-	-	15,000.00	-	-
支付债券利息⑦	1,275.00	-	-	255.00	255.00	255.00	255.00	255.00	-	-
融资活动现金净流量⑧ = ⑤ - ⑥ - ⑦	-1,275.00	-	15,000.00	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	-15,255.00	-	-
五、本年现金净流量⑨ = ① + ② + ④ + ⑧		-	-	-255.00	-255.00	-255.00	-255.00	87,945.26	-	-

科目	合计	2025 年及 以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
六、累计现金净流量⑥	86,925.26	-	-	-255.00	-510.00	-765.00	-1,020.00	86,925.26	86,925.26	86,925.26

本项目的主要收入为相关地块的土地出让收入,据测算可用于本项目资金平衡的土地出让收益为 103,200.26 万元,总现金流量为 103,200.26 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 16,275.00 万元,期末累计现金结余为 86,925.26 万元。

(五)项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设,并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现,期末结余资金为 86,925.26 万元,项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 6.34 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。

若项目假设条件发生变化,对此,项目方将做好准备,积极控制风险,并按照信息披露计划及时进行披露,保障投资者及时知悉项目信息。

项目资金平衡情况

单位:人民币万元

项目预计累计现金净流量	项目融资本息	收入对融资成本覆盖倍数
103,200.26	16,275.00	6.34

备注:为避免重复计算,再融资债券的发行和当年度还款不在表中反映。

由于项目出让收入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,对项目出让收入下行波动情况进行抗压测试,作为衡量项目出让收入满足本息偿付的可靠性指标。当项目出让收入下降 5%,在债券存续期内累计可用于还本付息的现金净流量为 98,040.25 万元,专项债券存续期内债券本息合计为 16,275.00 万元,期末结余资金为 81,765.25 万元,本项目资金覆盖率达 6.02 倍。

项目资金平衡情况(出让收入下降 5%)

单位:人民币万元

项目预计累计现金净流量	项目融资本息	收入对融资成本覆盖倍数
98,040.25	16,275.00	6.02

基于财政部对地方政府发行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,我们认为该专项债券可以较银行贷款基准利率更低的融资成本完成项目资金筹措,为土地储备和前期基础性开发项目提供资金支持,保证项目顺利实施,可以满足 2026 年第三批上海市政府专项债券还本付息要求。

(六)相关风险提示

1、征地动迁风险

本项目征地动迁涉及居民及非居企业的，可能会因签约完成比例的原因导致腾地不及时的情况出现，导致项目整体进度延误，进而影响后续出让。

2、利率风险

由于本项目发行专项债券期限较长，在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本项目投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

3、流动性风险

本项目专项债券发行后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。本项目发行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，发行人无法保证本项目专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本项目发行的专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

4、偿付风险

本项目发行专项债券的专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。本项目专项债券偿付资金主要来自于土地出让收入，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宏观经济环境、土地市场供求以及房地产相关政策等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

上会

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 09 月 01 日
/ /

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 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。
Is valid for another year after



时英浩 310000080370

证书编号
No. of Certificate

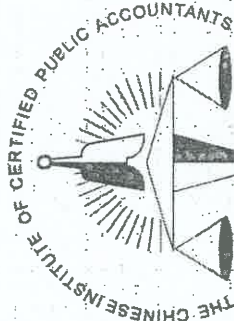
批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期
Date of Issuance

年 月 日
/ /

本复印件已审核与原件一致





中国注册会计师协会

姓名	张君如
Full name	张君如
性别	女
Sex	女
出生日期	1990-12-21
Date of birth	1990-12-21
工作单位	上海会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	上海会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	310107199012210256
Identity card No.	310107199012210256



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.



张君如的年检二维码

证书编号: 1000009426
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:
Date of Issuance

2021 年 05 月

年 月

日

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

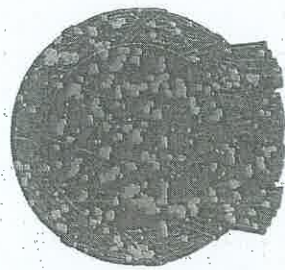
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

本复印件已审核与原件一致

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

合伙人: 张晓荣

注册会计师

场所: 上海市静安区威海路755号25层

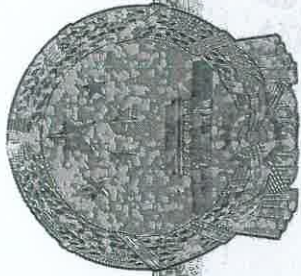
组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会〔98〕160号 (转制批文 沪财会〔2013〕71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)





营业执照

统一社会信用代码

310106086247261L

照编号: 060000000202512170070

扫描二维码
了解更多信息、
许可、监管信息、
体验更多应用服务。



名称 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢, 江燕

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, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【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】

出资额 人民币3390.0000万元整

成立日期 2013年12月27日

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

登记机关

2025年12月17日



本复印件已审核与原件一致