



专项评价报告

目 录

	页次
一、专项评价报告	1-11

审计单位：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

联系电话：021-36539063

网 址：<http://www.xhcpas.com>



2026 年第三批上海市政府专项债券

大吴淞启动区“核心岛”地块

土地储备项目

专项评价报告

[2026]京会兴沪分咨字第 01110010 号

上海市宝山区规划和自然资源局、上海市宝山区土地储备中心：

我们接受委托，对大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目实施方案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本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《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，在大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目的现金流收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目预期的运营收益及其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，即项目收益及现金流入覆盖债券还本付息的情况。

总体评价结果如下：

一、大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目债券发行以及应付本息情况



1、根据项目资金需求，本项目专项债券总需求为 697,700 万元。2025 年已发行 640,000 万元（市本级发行 576,000 万元，宝山区发行 64,000 万元），其中 6 月已发行 608,000 万元（市本级 576,000 万元，宝山区 32,000 万元），债券发行期限为 7 年，利率为 1.63%；8 月已发行 32,000 万元（宝山区），债券发行期限为 7 年，利率为 1.79%；2026 年拟发行 57,700 万元，其中 3 月已发行 50,400 万元（市本级），债券发行期限为 7 年，利率为 1.75%；本次拟发行 7,300 万元（宝山区），债券发行期限为 7 年，利率为 1.8%。

2、本项目总体还本付息情况如下：债券存续期应还本付息情况表-总体情况

单位：万元

债券存续期应还本付息情况表-总体情况						
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	
2025	0.00	640,000.00				640,000.00
2026	640,000.00	57,700.00	10,483.20	0.00	10,483.20	697,700.00
2027	697,700.00	0.00	11,496.60	0.00	11,496.60	697,700.00
2028	697,700.00	0.00	11,496.60	0.00	11,496.60	697,700.00
2029	697,700.00	0.00	11,496.60	0.00	11,496.60	697,700.00
2030	697,700.00	0.00	11,496.60	0.00	11,496.60	697,700.00
2031	697,700.00	0.00	11,496.60	0.00	11,496.60	697,700.00
2032	697,700.00	0.00	11,496.60	640,000.00	651,496.60	57,700.00
2033	57,700.00	0.00	1,013.40	57,700.00	58,713.40	0.00
合计		697,700.00	80,476.20	697,700.00	778,176.20	

3、上海市本级发行 626,400.00 万元债券还本付息情况如下：债券存续期应还本付息情况表-上海市本级

单位：万元

债券存续期应还本付息情况表-上海市本级						
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	
2025	0.00	576,000.00				576,000.00
2026	576,000.00	50,400.00	9,388.80	0.00	9,388.80	626,400.00
2027	626,400.00	0.00	10,270.80	0.00	10,270.80	626,400.00
2028	626,400.00	0.00	10,270.80	0.00	10,270.80	626,400.00
2029	626,400.00	0.00	10,270.80	0.00	10,270.80	626,400.00



2030	626,400.00	0.00	10,270.80	0.00	10,270.80	626,400.00
2031	626,400.00	0.00	10,270.80	0.00	10,270.80	626,400.00
2032	626,400.00	0.00	10,270.80	576,000.00	586,270.80	50,400.00
2033	50,400.00	0.00	882.00	50,400.00	51,282.00	0.00
合计		626,400.00	71,895.60	626,400.00	698,295.60	

4、宝山区本级发行 71,300.00 万元债券还本付息情况如下：债券存续期应还本付息情况表-宝山区本级

单位：万元

债券存续期应还本付息情况表-宝山区本级						
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	
2025	0.00	64,000.00				64,000.00
2026	64,000.00	7,300.00	1,094.40	0.00	1,094.40	71,300.00
2027	71,300.00	0.00	1,225.80	0.00	1,225.80	115,000.00
2028	71,300.00	0.00	1,225.80	0.00	1,225.80	115,000.00
2029	71,300.00	0.00	1,225.80	0.00	1,225.80	115,000.00
2030	71,300.00	0.00	1,225.80	0.00	1,225.80	115,000.00
2031	71,300.00	0.00	1,225.80	0.00	1,225.80	115,000.00
2032	71,300.00	0.00	1,225.80	64,000.00	65,225.80	7,300.00
2033	7,300.00	0.00	131.40	7,300.00	7,431.40	0.00
合计		71,300.00	8,580.60	71,300.00	79,880.60	

二、大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目基本情况

(一) 项目主管部门及实施单位

1、项目主管部门

1、1 单位名称：上海市规划和自然资源局

单位地址：上海市北京西路 99 号

单位职责：履行全民所有自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；负责推进主体功能区战略和制度，组织编制并监督实施国土空间规划和相关专项规划；参与编制经济社会发展与城市建设中长期规划和年度计划，参与长江经济带国土空间规划、长江三角洲区域发展规划；负责历史文化名城、历史文化风貌区、历史文化名镇、历史文化名村、优秀历史建筑和市级以上历史文物古迹的规划管理；负责建设工程项目规划土地管理相关工作，对建设工程项目审批后到竣工验收前规划、土地执行情况实行跟踪监督；统筹负责自然资源调查监测评价；负责自然资源



统一确权登记工作；组织拟订并实施土地等自然资源年度利用计划；负责统筹国土空间生态修复；负责组织落实最严格的耕地保护制度；负责有关自然资源资产有偿使用工作；负责有关自然资源的合理开发利用；负责地质勘查行业和地质、矿产资源管理工作；负责测绘地理信息和基础测绘管理工作；负责组织指导规划和有关自然资源行政执法工作，依法查处有关违法案件；完成市委、市政府交办的其他任务。组织项目单位做好债券发行准备工作；组织做好债券项目推进实施，规范使用专项债券资金，加强监督管理，确保债券资金按相关要求完全支出；组织做好项目资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，保障土地使用权人合法权益；组织项目单位科学合理编制专项债券还本付息资金归集计划，指导督促有关方面及时上缴专项债还本付息资金，保障专项债券本息偿付；组织做好其他债券管理相关工作。

1、2 单位名称：上海市宝山区规划和自然资源局

单位地址：上海市宝山区宝林路 45 号

单位职责：贯彻执行自然资源和国土空间规划、城乡规划的法律法规、方针政策。履行参与编制经济社会发展与城市建设中长期规划和年度计划、历史文物古迹规划管理、建设工程项目规划土地管理监督、本区自然资源统一确权登记、实施国土资源利用计划联动方案、存量低效用地盘活、实施耕地保护政策、自然资源合理开发利用、测绘地理信息和基础测绘管理、规划资源领域相关行政执法等职责。作为该土地储备项目的主管部门，负责组织项目单位根据土地储备计划，编制专项债券项目实施方案，指导督促项目单位真实测算项目收益水平；负责审核项目真实性、可行性、合规性、合法性、项目融资收益平衡等情况，按程序开展专项债券申报工作；组织项目单位做好债券发行准备工作；组织做好债券项目推进实施，规范使用专项债券资金，加强监督管理，确保债券资金按相关要求完全支出；组织做好项目资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，保障土地使用权人合法权益；组织项目单位科学合理编制专项债券还本付息资金归集计划，指导督促有关方面及时上缴专项债还本付息资金，保障专项债券本息偿付；组织做好其他债券管理相关工作。

2、项目实施单位

2、1 单位名称：上海市土地储备中心(上海市土地整备中心)



单位地址：虹桥路 2188 弄 33 号

单位职责：主要承担本市土地收购、储备、前期开发管理等事务性工作，协助建立土地整备机制，对城市更新单元内土地进行统筹整合、产权归集，配合开展土地储备和整备相关成本认定，承担市级土地储备(整备)项目土方消纳空间管理，配合建立本市土方资源智能管理空间系统等职责。作为该土地储备项目的实施单位，负责实施专项债券项目申报具体工作，落实项目真实性、可行性、合规性、合法性论证的主体责任；负责编制专项债券项目实施方案，确保资料真实、准确、合规、完整；做好债券发行准备工作；负责项目具体实施，依法合规使用专项债券资金；负责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，落实会计核算和形成资产填报主体责任，定期向项目主管部门报告资产情况；定期编制专项债券还本付息资金归集计划，报主管部门审核，及时将项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库；负责做好其他债券管理工作。

2、2 单位名称：上海市宝山区土地储备中心

单位地址：上海市宝山区盘古路 601 号

单位职责：贯彻落实国家土地储备管理办法和本市土地储备机制要求，全面开展全区土地储备和出让工作。履行编制本区土地储备规划、年度储备(出让)计划、承接市区联合储备项目、排摸本区潜力土地储备资源、储备项目成本认定和资金申请拨付、审计结算、土地储备库日常管理，以及已出让地块后续协调服务管理等职责。作为该土地储备项目的实施单位，负责实施专项债券项目申报具体工作，落实项目真实性、可行性、合规性、合法性论证的主体责任；负责编制专项债券项目实施方案；确保资料真实、准确、合规、完整；做好债券发行准备工作；负责项目具体实施，依法合规使用专项债券资金；负责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，落实会计核算和形成资产填报主体责任，定期向项目主管部门报告资产情况；定期编制专项债券还本付息资金归集计划，报主管部门审核，及时将项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库；负责做好其他债券管理工作。

(二)项目建设内容

本项目位于上海市宝山区大吴淞地区范围内，地处《大吴淞地区专项规划》中的重点更新区域核心位置，涉及淞南、杨行、吴淞、张庙四个街镇。项目总用地面积约 836.15 公顷，整体范围四至为：东至逸仙路，西至虎林路，北至东西浅弄，南



至长江西路。项目范围内有外环高速、铁山路、江杨北路等城市快速路及主干道贯穿。

本次项目范围内的现状用地以工业生产及仓储物流用途为主，土地面积为543.65公顷，占比达到65%，剩余地块为住宅、教育用地、绿地、道路用地、特殊用地和水域，其中住宅用地面积为5.74公顷，占比0.7%，主要为呼玛一村东部小区以及杨南村宅基农户；教育用地面积为1.25公顷，占比0.2%，主要为虎林路小学；绿地面积为144.19公顷，占比17.2%，主要为各类绿化林地；道路广场用地面积为89.7公顷，占比10.7%，主要为S20外环高速、水产路、江杨北路、铁力路、铁山路和鹤岗路等城市道路；特殊用地面积为3.78公顷，占比0.5%，主要为军事用地；水域面积为47.84公顷，占比5.7%，主要为蕰藻浜、东西浅弄等河流。

(三)项目建设总投资

根据资金评审结果，项目总投资3,294,537万元，2025年投资640,000万元。由两级政府联合发行地方政府专项债券融资640,000万元（其中市本级发行576,000万元，宝山区发行64,000万元），其中6月已发行608,000万元（市本级576,000万元，宝山区32,000万元），8月已发行32,000万元（宝山区）。2026年投资额为57,700万元。拟由两级政府联合发行地方政府专项债券融资57,700万元，其中3月已发行50,400万元（市本级），本次拟发行7,300万元（宝山区），市级区级出资比例为9:1。

三、项目经营期间产生的净收益(现金流)预测

(一)项目收益预测编制基础

本次预测的债券存续期间的项目收入(现金流入)主要包括：土地出让金收入。

本项目计划使用该建设基金平衡债券本息。

本项目属于土地储备项目，项目运营收益为土地出让金，无项目运营成本。

本专项评价的项目收益=运营收入-付现成本

(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. 相关法律法规无重大变化；



4. 预测用于大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目偿还债务的土地出让金收入等能够顺利完成;

5. 无其他人力不可抗拒及不可预计因素的重大不利影响。

(三)项目现金流收益规模测算

1. 大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目运营期现金收入情况

项目所在地块预计将于 2032 年完成出让。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收入 6,819,781.00 万元,详见下表:

单位: 万元

土地出让计划表								
地块名称	用地代码	用地性质	地块面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	预计出让年份	预计楼面单价(元/平方米)	土地收入
1	Rr3	三类住宅组团用地	442,226.60	2.3	1,017,121.18	2032 年前	63,560.00	2,810,792.27
2	Rr3	三类住宅组团用地	283,048.00	2.3	651,010.40	2032 年前	59,300.00	1,678,474.64
3	Rr4	四类住宅组团用地	249,984.30	2.3	574,963.89	2032 年前	14,070.00	351,727.91
4	Rr4	四类住宅组团用地	0.00	2.3	0.00	2032 年前	13,170.00	0.00
5	C2	商业服务业用地	107,876.90	1.8	194,178.42	2032 年前	18,000.00	194,178.42
6	C2	商业服务业用地	21,394.50	1.6	34,231.20	2032 年前	14,400.00	30,808.08
7	C	商务办公用地	232,181.30	3.8	882,288.94	2032 年前	24,700.00	573,487.81
8	C	商务办公用地	81,693.20	3.8	310,434.16	2032 年前	21,280.00	173,843.12
9	C65	科研设计用地	638,242.80	3	1,914,728.40	2032 年前	11,040.00	704,620.05
10	C65	科研设计用地	413,534.40	3	1,240,603.20	2032 年前	7,007.00	289,763.55
11	M1	一类工业用地	44,759.80	1.2	53,711.76	2032 年前	2,700.00	12,085.15
合计			2,514,941.80		6,873,271.55			6,819,781.00

依据拟出让土地面积和土地用途的单价以及土地出让收入应计提的各项基金规



费等,预计可实现土地出让净收益5,897,342.00万元,其中上海市本级5,053,458.00万元,宝山区843,884.00万元。详见下表:

单位:万元

土地出让净收益	
项 目	金 额
土地出让金净收入-市级	5,053,458.00
土地出让金净收入-区级	843,884.00
合 计	5,897,342.00

2. 大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目运营期现金支出情况

本项目属于土地储备项目,项目运营收益为土地出让金,无项目运营成本。

3. 大吴淞启动区“核心岛”地块土地储备项目资金平衡测算详见附表:

单位:万元



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	6,819,781.00			381,032.00	777,714.00	1,604,312.00	2,008,819.00	1,086,483.00	721,067.00	240,354.00	
营业收入	6,819,781.00			381,032.00	777,714.00	1,604,312.00	2,008,819.00	1,086,483.00	721,067.00	240,354.00	
经营活动现金流出	922,439.00			51,538.13	105,193.07	216,998.16	271,711.51	146,956.96	97,531.04	32,510.13	
营业成本	922,439.00			51,538.13	105,193.07	216,998.16	271,711.51	146,956.96	97,531.04	32,510.13	
税金及附加	-			-	-	-	-	-	-	-	
经营活动现金净流量	5,897,342.00			329,493.87	672,520.93	1,387,313.84	1,737,107.49	939,526.04	623,535.96	207,843.87	
二、投资活动产生的现金											
投资活动现金流入	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
投资活动现金流出	3,294,537.00		640,000.00	57,700.00	1,216,267.00	796,267.00	584,303.00				
投资活动现金净流量	-3,294,537.00		-640,000.00	-57,700.00	-1,216,267.00	-796,267.00	-584,303.00				
三、筹资活动产生的现金											
筹资活动现金流入	3,294,537.00		640,000.00	57,700.00	1,216,267.00	796,267.00	584,303.00	-	-	-	
财政资金投入	2,596,837.00		-	-	1,216,267.00	796,267.00	584,303.00				
债券融资	697,700.00		640,000.00	57,700.00							
筹资活动现金流出	778,176.20		-	10,483.20	11,496.60	11,496.60	11,496.60	11,496.60	11,496.60	651,496.60	58,713.40
偿还债券本金	697,700.00		-	-	-	-	-	-	-	640,000.00	57,700.00

年度	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
支付债券利息	80,476.20		-	10,483.20	11,496.60	11,496.60	11,496.60	11,496.60	11,496.60	11,496.60	1,013.40
筹资活动现金净流量	2,516,360.80		640,000.00	47,216.80	1,204,770.40	784,770.40	572,806.40	-11,496.60	-11,496.60	-651,496.60	-58,713.40
四、本年现金净流量	5,119,165.80		-	319,010.67	661,024.33	1,375,817.24	1,725,610.89	928,029.44	612,039.36	443,652.73	-58,713.40
五、本年累计现金净流量			-	319,010.67	980,035.00	2,355,852.24	4,081,463.13	5,009,492.57	5,621,531.93	5,177,879.20	5,119,165.80



四、项目收益及现金流偿还(覆盖)债券本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为土地出让收入,根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,预期项目净收益 5,897,342.00 万元,能够合理保证偿还 2025 年、2026 年专项债券本金和利息总额 778,176.20 万元,对本息覆盖倍数为 7.58 倍,资金结余 5,119,165.80 万元,项目收益可以覆盖成本。详见下表。

单位:万元

项目资金平衡情况表				
项 目	预测项目净收益	债券本息合计	收益对成本覆盖倍数	预测期项目资金结余
市级	5,053,458.00	698,295.60	7.24	4,355,162.40
区级	843,884.00	79,880.60	10.56	764,003.40
合计	5,897,342.00	778,176.20	7.58	5,119,165.80

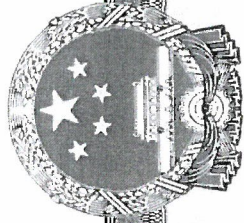
五、风险提示

1. 国家法律法规政策的变化对项目投资进度和收益的影响;
2. 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;
3. 项目单位发生新的重大负债或重大债项对项目的影响;
4. 项目单位面临的重大诉讼或仲裁的影响;
5. 自然灾害、战争等不可抗力造成的不可控风险的影响。

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

上海分所

2026 年 7 月 31 日



营业执照

统一社会信用代码

913101093208309863

证照编号: 09000000202011120023

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、监
管信息。



(副本)

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 张恩军

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；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】

成立日期 2014年10月24日

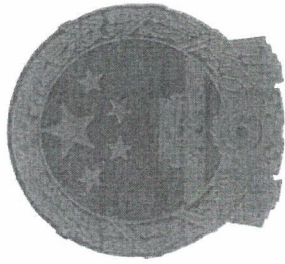
营业期限 2014年10月24日至 2063年11月21日

营业场所 上海市虹口区飞虹路360弄9号3644C室

登记机关



2020 年 11 月 12 日



证书序号: 5000531

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所

执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)
上海分所

负责人: 张恩军

经营场所: 上海市虹口区飞虹路360弄9号3644C室

分所执业证书编号: 1100000103101

批准执业文号: 沪财会〔2010〕72号

批准执业日期: 2010年11月3日



发证机关: 上海市财政局

二〇二〇年十二月二十四日

中华人民共和国财政部制