

**2026年第三批上海市政府专项债券
高铁上海宝山区配套交通集散中心
工程及公共配套工程项目
实施方案财务评估咨询报告**

2026 年第三批上海市政府专项债券 高铁上海宝山区站配套交通集散中心工程及公共配套 工程项目 实施方案财务评估咨询报告

信会师报字[2026]第 ZA25428 号

上海市宝山区财政局、上海市宝山区发展和改革委员会、上海市宝山区交通委员会、上海市宝山区政府重大工程建设项目管理中心：

我们接受委托，对贵局提供的高铁上海宝山区站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目实施方案（以下简称“实施方案”）进行重新计算并据此出具财务评估咨询报告。

总体结果如下：

1、本期债券应付本息情况

高铁上海宝山区站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目总投资金额 240,000.00 万元，其中：通过财政预算安排资金 65,100.00 万元，专项债券募集资金总规模 174,900.00 万元，其中已于 2025 年发行 11,800.00 万元，债券利率 2.33%，拟于本期发行专项债券 150,000.00 万元，拟于 2027 年发行专项债券 13,100.00 万元，债券利率预估为 2.60%。均为每半年付息一次，到期一次偿还本金。预计到期利息为 135,466.20 万元，债券到期本息合计为 310,366.20 万元。

表 1：债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
高铁上海宝	2025 年		11,800.00		11,800.00	2.33%、2.60%		
山站配套交	2026 年	11,800.00	150,000.00		161,800.00	2.33%、2.60%	274.94	274.94
通集散中心	2027 年	161,800.00	13,100.00		174,900.00	2.33%、2.60%	4,174.94	4,174.94

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
工程及公共 配套工程项 目	2028 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2029 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2030 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2031 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2032 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2033 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2034 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2035 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2036 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2037 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2038 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2039 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2040 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2041 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2042 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2043 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2044 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2045 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2046 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2047 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2048 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2049 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2050 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2051 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2052 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2053 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54

项目	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
	2054 年	174,900.00			174,900.00	2.33%、2.60%	4,515.54	4,515.54
	2055 年	174,900.00		11,800.00	163,100.00	2.33%、2.60%	4,515.54	16,315.54
	2056 年	163,100.00		150,000.00	13,100.00	2.33%、2.60%	4,240.60	154,240.60
	2057 年	13,100.00		13,100.00		2.33%、2.60%	340.60	13,440.60
	小计		174,900.00	174,900.00			135,466.20	310,366.20

注：本期新增债券预计于 2026 年 8 月完成发行

2、项目经营期间产生的净现金流

本项目为高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目，主要建设内容为在上海宝山站车站内配套新建交通集散中心、旅客活动平台及地下换乘厅，总建筑面积 67,990 平方米（以审定方案为准）。公共配套工程建设内容包括在上海宝山站车站地面层新建社会停车场、出租车场、公交车场、非机动车停车位、换乘平台及附属配套用房的土建结构、新建出租车地道工程（与站房结建部分），总建筑面积 123,043 平方米。

（1）项目经营收入成本测算及依据

实施方案是结合《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站配套交通集散中心工程可行性研究评估报告》和《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站公共配套工程可行性研究评估报告》及近几年自身财务状况，以高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目完成后增加的设施和管理效率为基础，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制项目收益预测。该项目债券存续期间预计可实现总收入 496,615.88 万元。

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程已于 2025 年 3 月开工，预计至 2027 年 7 月竣工，从完工后当月开始运营。项目收入来源主要有以下几类：

① 商业租赁

考虑到交通枢纽中商业租金与客流量关系密切，租赁定价上选取上海南站与上海火车站作为参照。根据调研数据，上海南站餐饮租金区间在 21~42 元/平方

米/天，上海站餐饮租金区间在 14~182 元/平方米/天。鉴于餐饮类租金属于中上水平，本项目运营稳定期客流量略高于上海南站，商业租赁平均综合单价处于上海南站运营稳定期的租金区间，暂估本项目 2027 年运营初期商业租赁平均综合单价约为 35 元/平方米/天（含物业管理费），待 2029 年沪渝蓉铁路通车运营后按预测客流推算商业租赁平均综合单价约为 50 元/平方米/天。

高铁站商业招商综合单价年递增比例为 5%，轨道交通地铁站商业租金为每两年递增 3%，结合本项目近远期客流量复合增长情况，暂按每两年递增 5%进行测算。

② 传媒广告投放

上海虹桥站出站通道站台竖版楣头灯箱（尺寸 3.56 米*1.09 米*1 面至 4.92 米*6 米*1 面不等）报价约 35~50 万元/组/月，出发层候车大厅品牌柱灯箱（尺寸 2.75 米*7.95 米*3 面）报价约 120 万元/组/月，出发层安检进站区南北通道墙面灯箱（尺寸 5 米*8.8 米*1 面）报价约 90 万元/组/月。结合客流量比例，暂估本项目内全部媒体设施可投放广告在 2027 年运营初期收入 100 万元/月，在 2029 年运营稳定期收入 150 万元/月，价格递增比例暂按每两年递增 3%进行测算。

③ 停车运营收入

目前本项目周边路测停车标准为首小时 7 元，超过 1 小时后每 30 分钟收费 4 元。上海虹桥站停车收费标准为，小型车首日首次 20 分钟内免费，前 2 小时内 10 元/小时，2 小时后 5 元/小时。结合现场周边和枢纽停车收费标准，暂估本项目 2027 年投入运营后收费标准为首日首次 20 分钟内免费，前 2 小时内 7.5 元/小时，2 小时后 5 元/小时。考虑到枢纽站社会车辆进出停车场多为接送客，停留时间基本在 1 个小时内，因此暂不考虑充电桩及其他汽车服务。

另外，停车运营收入测算以整体车位使用率及单个车位日周转次数作为参数，预估 2027 年运营初期日周转次数为 6 次，车位使用率为 60%；待 2029 年沪渝蓉铁路通车运营后预估日周转次数为 12 次达到饱和，车位使用率为 95%。停车收费标准小时收费暂估为每两年递增 0.5 元进行测算。

（2）项目经营成本测算及依据

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目经营成本是指

项目运营期间发生的各类付现成本，项目经营成本主要包括商业租赁、传媒广告以及停车运营的物业管理费、人工薪酬及行政管理费、公共能源损耗费、运维及资本性支出、招商推广费以及相关税费支出，该项目债券存续期预计项目成本为 44,446.76 万元，税金及附加为 57,894.12 万元：

① 商业租赁及传媒广告

该部分运营成本分为物业管理费、人工薪酬及行政管理费、公共能源损耗费、运维及资本性支出、招商推广费五个主要部分。

物业管理费参考上海市轨道交通站商铺缴纳的物业费标准，取 25 元/平方米/月进行成本测算。该费用约 270 万元/年，涨幅同收入，暂按每两年递增 3%考虑。

人工薪酬及行政管理费参考一般商业运营组织架构，暂拟运管团队为 9 人，其中总负责人 1 名，其余运维、市场、行政等部室人员 8 名，薪资及管理费按本市同岗水平考虑，合计人工薪酬及行政管理费约 200 万/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

公共能源损耗费按公共区域约 26320 平方米计，能耗费按 5 元/平方米/月预估，合计能源损耗费约 158 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%进行测算。

运维及资本性支出按相关资产不含税原值的 1%费率考虑。

招商推广费主要与商业租赁关系密切，暂按商业租赁当年收入的 1%考虑。

② 停车运营

停车运营成本分为人工薪酬及行政管理、设备运维、公共能源损耗三项主要费用。

人工薪酬及行政管理参考一般室内停车人员配置，下设 1 名总负责人、4 名保安（2 人/班次）、1 名设备维保及 1 名后勤，成本合计约 115 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

设备运维费按停车位每年 1000 元计，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

公共能源损耗按停车场区域每平方米每小时 1 瓦用电量，每天用电时长 12 小时计。根据上海市一般工商业电价标准，暂按夏季未分时 0.682 元/千瓦时计算，本项目停车运营公共能源损耗费约 20.25 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

③ 税金及附加

该部分费用主要为增值税及附加、所得税。根据现行增值税相关规定，一般纳税人不动产租赁收入的增值税税率为 9%，传媒广告收入的增值税税率为 6%，按照应纳税额的 12% 计算增值税附加。所得税税率按 25% 计，应纳税所得额中应扣除固定资产折旧费用，该部分折旧费用暂按直线法计算，年折旧额 8000 万元，折旧年限取 30 年。

(3) 项目现金流收益规模测算

根据上述项目收益预测及其所依据的各项假设，高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目在债券存续期间项目收入为 496,615.88 万元，项目成本为 44,446.76 万元，税金及附加为 57,894.12 万元，预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 394,275.00 万元。

表 2：现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	项目经营收入	496,615.88
2	项目经营成本	44,446.76
3	税金及附加	57,894.12
4	可用于还本付息的项目收益	394,275.00

3、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目专项债券对应高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为 1.27 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。

表 3：债券本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年				394,275.00

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026 年		274.94	274.94	
2027 年		4,174.94	4,174.94	
2028 年		4,515.54	4,515.54	
2029 年		4,515.54	4,515.54	
2030 年		4,515.54	4,515.54	
2031 年		4,515.54	4,515.54	
2032 年		4,515.54	4,515.54	
2033 年		4,515.54	4,515.54	
2034 年		4,515.54	4,515.54	
2035 年		4,515.54	4,515.54	
2036 年		4,515.54	4,515.54	
2037 年		4,515.54	4,515.54	
2038 年		4,515.54	4,515.54	
2039 年		4,515.54	4,515.54	
2040 年		4,515.54	4,515.54	
2041 年		4,515.54	4,515.54	
2042 年		4,515.54	4,515.54	
2043 年		4,515.54	4,515.54	
2044 年		4,515.54	4,515.54	
2045 年		4,515.54	4,515.54	
2046 年		4,515.54	4,515.54	
2047 年		4,515.54	4,515.54	
2048 年		4,515.54	4,515.54	
2049 年		4,515.54	4,515.54	
2050 年		4,515.54	4,515.54	
2051 年		4,515.54	4,515.54	
2052 年		4,515.54	4,515.54	
2053 年		4,515.54	4,515.54	

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2054 年		4,515.54	4,515.54	
2055 年	11,800.00	4,515.54	16,315.54	
2056 年	150,000.00	4,240.60	154,240.60	
2057 年	13,100.00	340.60	13,440.60	
合计	174,900.00	135,466.20	310,366.20	
本息覆盖倍数				1.27 倍

4、结论

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，该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。总现金流收入能够最终完全覆盖专项债券还本付息的规模。基于我们对相关项目收益与融资平衡的重新计算，我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

附件：预期收益及现金流入说明

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海

二〇二六年八月五日

附件：

预期收益及现金流入说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目的项目收益与资金平衡预测信息（以下简称“预测信息”）是实施方案结合《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站配套交通集散中心工程可行性研究评估报告》和《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站公共配套工程可行性研究评估报告》，在合理预测高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目期间内可获得的运营收入，在考虑相关环境、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、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为经营结余；
- 6、出现的年度其他资金缺口由地方财政资金安排解决；
- 7、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

根据上海市宝山区发展和改革委员会《关于高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目总投资规模的函》（宝发改【2024】109号）系列文件批复，高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目总投资 240,000 万元。

本次实施方案拟申请专项债券金额 150,000 万元。

1、项目基本情况

（1）项目名称

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程

（2）建设内容

高铁宝山站站房内集散中心工程建设内容包括在上海宝山站车站内配套新建交通集散中心、旅客活动平台及地下换乘厅，总建筑面积 67,990 平方米（以审定方案为准）。公共配套工程建设内容包括在上海宝山站车站地面层新建社会停车场、出租车场、公交车场、非机

动车停车位、换乘平台及附属配套用房的土建结构、新建出租车地道工程(与站房结建部分),总建筑面积 123,043 平方米。

(3) 项目建设期

本项目已于 2025 年 3 月开工,计划于 2027 年 7 月竣工,施工进度将根据工程进展予以相应调整。

(4) 投资估算

根据《关于高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目总投资规模的函》(宝发改【2024】109 号),项目总投资金额为 240,000 万元。计划于 2025 年至 2027 年分期投资完毕。

(5) 资金筹措

根据项目实施方案,项目总投资金额 240,000.00 万元,其中由财政预算安排资金 65,100.00 万元,占总投资的 27.12%;计划发行专项债券资金合计 174,900.00 万元,占总投资的 72.88%。

基于以上项目建设内容、投资估算以及资金筹措计划,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、项目收益及现金净流入预测

(1) 项目经营收入测算及依据

实施方案是结合《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站配套交通集散中心工程可行性研究评估报告》和《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站公共配套工程可行性研究评估报告》及近几年自身财务状况,以高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目完成后增加的设施和管理效率为基础,对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,编制项目收益预测。该项目债券存续期间预计可实现总收入 496,615.88 万元。

假设高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目于 2025 年 3 月开工,至 2027 年 7 月完工。从完工后当月开始运营。项目收入来源主要有以下几类:

① 商业租赁

考虑到交通枢纽中商业租金与客流量关系密切,租赁定价上选取上海南站与上海火车站作为参照。根据调研数据,上海南站餐饮租金区间在 21~42 元/平方米/天,上海站餐饮租金区间在 14~182 元/平方米/天。鉴于餐饮类租金属于中上水平,本项目运营稳定期客流量略高于上海南站,商业租赁平均综合单价处于上海南站运营稳定期的租金区间,暂估本项目 2027 年运营初期商业租赁平均综合单价约为 35 元/平方米/天(含物业管理费),待 2029 年沪渝蓉铁路通车运营后按预测客流推算商业租赁平均综合单价约为 50 元/平方米/天。

高铁站商业招商综合单价年递增比例为 5%,轨道交通地铁站商业租金为每两年递增 3%,结合本项目近远期客流量复合增长情况,暂按每两年递增 5%进行测算。

② 传媒广告投放

上海虹桥站出站通道站台竖版楣头灯箱（尺寸 3.56 米*1.09 米*1 面至 4.92 米*6 米*1 面不等）报价约 35~50 万元/组/月，出发层候车大厅品牌柱灯箱（尺寸 2.75 米*7.95 米*3 面）报价约 120 万元/组/月，出发层安检进站区南北通道墙面灯箱（尺寸 5 米*8.8 米*1 面）报价约 90 万元/组/月。结合客流量比例，暂估本项目内全部媒体设施可投放广告在 2027 年运营初期收入 100 万元/月，在 2029 年运营稳定期收入 150 万元/月，价格递增比例暂按每两年递增 3%进行测算。

③ 停车运营收入

目前本项目周边路测停车标准为首小时 7 元，超过 1 小时后每 30 分钟收费 4 元。上海虹桥站停车收费标准为，小型车首日首次 20 分钟内免费，前 2 小时内 10 元/小时，2 小时后 5 元/小时。结合现场周边和枢纽停车收费标准，暂估本项目 2027 年投入运营后收费标准为首日首次 20 分钟内免费，前 2 小时内 7.5 元/小时，2 小时后 5 元/小时。考虑到枢纽站社会车辆进出停车场多为接送客，停留时间基本在 1 个小时内，因此暂不考虑充电桩及其他汽车服务。

另外，停车运营收入测算以整体车位使用率及单个车位日周转次数作为参数，预估 2027 年运营初期日周转次数为 6 次，车位使用率为 60%；待 2029 年沪渝蓉铁路通车运营后预估日周转次数为 12 次达到饱和，车位使用率为 95%。停车收费标准小时收费暂估为每两年递增 0.5 元进行测算。

经测算，项目运营期间经营收入的现金流计算如下：

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目运营期经营收入的现金流
测算表

金额单位：人民币万元

项目	商业租赁	传媒广告投放	停车运营	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年	2,176.86	600.00	103.48	2,880.34
2028 年	5,804.96	1,440.00	241.45	7,486.41
2029 年	9,329.40	1,800.00	662.26	11,791.66
2030 年	9,847.70	1,800.00	699.05	12,346.75
2031 年	10,340.09	1,854.00	742.74	12,936.83
2032 年	10,340.09	1,854.00	742.74	12,936.83
2033 年	10,857.09	1,909.62	786.43	13,553.14
2034 年	10,857.09	1,909.62	786.43	13,553.14
2035 年	11,399.94	1,966.91	830.12	14,196.97

项目	商业租赁	传媒广告投放	停车运营	合计
2036 年	11,399.94	1,966.91	830.12	14,196.97
2037 年	11,969.94	2,025.92	873.81	14,869.67
2038 年	11,969.94	2,025.92	873.81	14,869.67
2039 年	12,568.44	2,086.69	917.50	15,572.63
2040 年	12,568.44	2,086.69	917.50	15,572.63
2041 年	13,196.86	2,149.29	961.19	16,307.34
2042 年	13,196.86	2,149.29	961.19	16,307.34
2043 年	13,856.70	2,213.77	1,004.88	17,075.35
2044 年	13,856.70	2,213.77	1,004.88	17,075.35
2045 年	14,549.54	2,280.19	1,048.57	17,878.30
2046 年	14,549.54	2,280.19	1,048.57	17,878.30
2047 年	15,277.01	2,348.59	1,092.26	18,717.86
2048 年	15,277.01	2,348.59	1,092.26	18,717.86
2049 年	16,040.87	2,419.05	1,135.95	19,595.87
2050 年	16,040.87	2,419.05	1,135.95	19,595.87
2051 年	16,842.91	2,491.62	1,179.64	20,514.17
2052 年	16,842.91	2,491.62	1,179.64	20,514.17
2053 年	17,685.05	2,566.37	1,223.33	21,474.75
2054 年	17,685.05	2,566.37	1,223.33	21,474.75
2055 年	18,569.31	2,643.36	1,267.02	22,479.69
2056 年	18,569.31	2,643.36	1,267.02	22,479.69
2057 年	9,748.89	1,361.33	655.36	11,765.58
合计	403,215.31	64,912.09	28,488.48	496,615.88

注：项目预计于 2027 年 7 月完工。

（2）项目经营成本测算及依据

本项目经营成本是指项目运营期间发生的各类付现成本，项目经营成本主要包括商业租赁、传媒广告以及停车运营的物业管理费、人工薪酬及行政管理费、公共能源损耗费、运维及资本性支出、招商推广费以及相关税费支出，该项目债券存续期预计运营成本为 44,446.76 万元，税金及附加为 57,894.12 万元。

① 商业租赁及传媒广告

该部分运营成本分为物业管理费、人工薪酬及行政管理费、公共能源损耗费、运维及资本性支出、招商推广费五个主要部分。

物业管理费参考上海市轨道交通站商铺缴纳的物业费标准，取 25 元/平方米/月进行成本测算。该费用约 270 万元/年，涨幅同收入，暂按每两年递增 3%考虑。

人工薪酬及行政管理费参考一般商业运营组织架构，暂拟运管团队为 9 人，其中总负责人 1 名，其余运维、市场、行政等部室人员 8 名，薪资及管理费按本市同岗水平考虑，合计人工薪酬及行政管理费约 200 万/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

公共能源损耗费按公共区域约 26320 平方米计，能耗费按 5 元/平方米/月预估，合计能源损耗费约 158 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%进行测算。

运维及资本性支出按相关资产不含税原值的 1%费率考虑。

招商推广费主要与商业租赁关系密切，暂按商业租赁当年收入的 1%考虑。

② 停车运营

停车运营成本分为人工薪酬及行政管理、设备运维、公共能源损耗三项主要费用。

人工薪酬及行政管理参考一般室内停车人员配置，下设 1 名总负责人、4 名保安（2 人/班次）、1 名设备维保及 1 名后勤，成本合计约 115 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

设备运维费按停车位每年 1000 元计，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

公共能源损耗按停车场区域每平方米每小时 1 瓦用电量，每天用电时长 12 小时计。根据上海市一般工商业电价标准，暂按夏季未分时 0.682 元/千瓦时计算，本项目停车运营公共能源损耗费约 20.25 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

③ 税金及附加

该部分费用主要为增值税及附加、所得税。根据现行增值税相关规定，一般纳税人不动产租赁收入的增值税税率为 9%，传媒广告收入的增值税税率为 6%，按照应纳税额的 12%计算增值税附加。所得税税率按 25%计，应纳税所得额中应扣除固定资产折旧费用，该部分折旧费用暂按直线法计算，年折旧额 8000 万元，折旧年限取 30 年。

经测算，项目运营期间经营成本的现金流计算如下：

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目运营期经营成本的现金流
测算表

金额单位：人民币万元

项目	税金及附加	商业租赁与管理	停车运营	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年	230.80	482.84	78.12	791.76
2028 年	620.28	980.19	156.25	1,756.72
2029 年	1,014.13	1043.10	160.94	2,218.17
2030 年	1,065.13	1048.28	160.94	2,274.35

项目	税金及附加	商业租赁与管理	停车运营	合计
2031 年	1,117.28	1081.70	165.76	2,364.74
2032 年	1,117.28	1081.70	165.76	2,364.74
2033 年	1,171.77	1116.22	170.74	2,458.73
2034 年	1,171.77	1116.22	170.74	2,458.73
2035 年	1,228.72	1151.88	175.86	2,556.46
2036 年	1,228.72	1151.88	175.86	2,556.46
2037 年	1,288.26	1188.71	181.14	2,658.11
2038 年	1,288.26	1188.71	181.14	2,658.11
2039 年	1,350.51	1226.77	186.57	2,763.85
2040 年	1,350.51	1226.77	186.57	2,763.85
2041 年	1,415.61	1266.08	192.17	2,873.86
2042 年	1,503.83	1266.08	192.17	2,962.08
2043 年	1,876.56	1306.71	197.93	3,381.20
2044 年	1,876.56	1306.71	197.93	3,381.20
2045 年	2,118.73	1348.68	203.87	3,671.28
2046 年	2,118.73	1348.68	203.87	3,671.28
2047 年	2,372.13	1392.05	209.99	3,974.17
2048 年	2,372.13	1392.05	209.99	3,974.17
2049 年	2,637.32	1436.87	216.28	4,290.47
2050 年	2,637.32	1436.87	216.28	4,290.47
2051 年	2,914.87	1483.18	222.77	4,620.82
2052 年	2,914.87	1483.18	222.77	4,620.82
2053 年	3,205.41	1531.04	229.46	4,965.91
2054 年	3,205.41	1531.04	229.46	4,965.91
2055 年	3,509.58	1580.51	236.34	5,326.43
2056 年	3,578.32	1580.51	236.34	5,395.17
2057 年	2,393.32	815.82	121.72	3,330.86
合计	57,894.12	38,591.03	5,855.73	102,340.88

(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，高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目在债券存续期间项目经营收入为 496,615.88 万元，项目经营成本为 44,446.76 万元，税金及附加为 57,894.12 万元，预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 394,275.00 万元，详见下表：
高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目现金流收益规模测算表

年度	合计	金额单位：人民币万元										
		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	496,615.88			2,880.34	7,486.41	11,791.66	12,346.75	12,936.83	12,936.83	13,553.14		
营业收入	496,615.88			2,880.34	7,486.41	11,791.66	12,346.75	12,936.83	12,936.83	13,553.14		
经营活动现金流出	102,340.88			791.76	1,756.72	2,218.17	2,274.35	2,364.74	2,364.74	2,458.73		
营业成本	44,446.76			560.96	1,136.44	1,204.04	1,209.22	1,247.46	1,247.46	1,286.96		
税金及附加	57,894.12			230.80	620.28	1,014.13	1,065.13	1,117.28	1,117.28	1,171.77		
经营活动现金净流量	394,275.00			2,088.58	5,729.69	9,573.49	10,072.40	10,572.09	10,572.09	11,094.41		
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	240,000.00	20,000.00	157,981.28	62,018.72								
投资活动现金净流量	-240,000.00	-20,000.00	-157,981.28	-62,018.72								
三、筹资活动产生的现金												
筹资活动现金流入	240,000.00	20,000.00	157,981.28	62,018.72								
财政预算投入	65,100.00	8,200.00	7,981.28	48,918.72								

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	13,553.14	14,196.97	14,196.97	14,869.67	14,869.67	15,572.63	15,572.63	16,307.34	16,307.34	17,075.35	17,075.35	17,878.30
营业收入	13,553.14	14,196.97	14,196.97	14,869.67	14,869.67	15,572.63	15,572.63	16,307.34	16,307.34	17,075.35	17,075.35	17,878.30
经营活动现金流出	2,458.73	2,556.46	2,556.46	2,658.11	2,658.11	2,763.85	2,763.85	2,873.86	2,962.08	3,381.20	3,381.20	3,671.28
营业成本	1,286.96	1,327.74	1,327.74	1,369.85	1,369.85	1,413.34	1,413.34	1,458.25	1,458.25	1,504.64	1,504.64	1,552.55
税金及附加	1,171.77	1,228.72	1,228.72	1,288.26	1,288.26	1,350.51	1,350.51	1,415.61	1,503.83	1,876.56	1,876.56	2,118.73
经营活动现金净流量	11,094.41	11,640.51	11,640.51	12,211.56	12,211.56	12,808.78	12,808.78	13,433.48	13,345.26	13,694.15	13,694.15	14,207.02
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												

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券融资	174,900.00	11,800.00	150,000.00	13,100.00						
筹资活动现金流出	310,366.20		274.94	4,174.94	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
偿还债券本金	174,900.00									
支付债券利息	135,466.20		274.94	4,174.94	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
筹资活动现金净流量	-70,366.20	20,000.00	157,706.34	57,843.78	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54
四、本年现金净流量	83,908.80		-274.94	-2,086.36	1,214.15	5,057.95	5,556.86	6,056.55	6,056.55	6,578.87
五、本年累计现金净流量	3,030,206.33		-274.94	-2,361.30	-1,147.15	3,910.80	9,467.66	15,524.21	21,580.76	28,159.63

年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
投资活动现金净流量												
三、筹资活动产生的现金												
筹资活动现金流入												
资本金流入												
债券融资												
筹资活动现金流出	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
偿还债券本金												
支付债券利息	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
筹资活动现金净流量	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54
四、本年现金净流量	6,578.87	7,124.97	7,124.97	7,696.02	7,696.02	8,293.24	8,293.24	8,917.94	8,829.72	9,178.61	9,178.61	9,691.48
五、本年累计现金净流量	34,738.50	41,863.47	48,988.44	56,684.46	64,380.48	72,673.72	80,966.96	89,884.90	98,714.62	107,893.23	117,071.84	126,763.32

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	17,878.30	18,717.86	18,717.86	19,595.87	19,595.87	20,514.17	20,514.17	21,474.75	21,474.75	22,479.69	22,479.69	11,765.58
营业收入	17,878.30	18,717.86	18,717.86	19,595.87	19,595.87	20,514.17	20,514.17	21,474.75	21,474.75	22,479.69	22,479.69	11,765.58
经营活动现金流出	3,671.28	3,974.17	3,974.17	4,290.47	4,290.47	4,620.82	4,620.82	4,965.91	4,965.91	5,326.43	5,395.17	3,330.86
营业成本	1,552.55	1,602.04	1,602.04	1,653.15	1,653.15	1,705.95	1,705.95	1,760.50	1,760.50	1,816.85	1,816.85	937.54
税金及附加	2,118.73	2,372.13	2,372.13	2,637.32	2,637.32	2,914.87	2,914.87	3,205.41	3,205.41	3,509.58	3,578.32	2,393.32

年度	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
经营活动现金净流量	14,207.02	14,743.69	14,743.69	15,305.40	15,305.40	15,893.35	15,893.35	16,508.84	16,508.84	17,153.26	17,084.52	8,434.72
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												
投资活动现金净流量												
三、筹资活动产生的现金												
筹资活动现金流入												
资本金流入												
债券融资												
筹资活动现金流出	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	16,315.54	154,240.60	13,440.60
偿还债券本金										11,800.00	150,000.00	13,100.00
支付债券利息	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,240.60	340.60
筹资活动现金净流量	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-16,315.54	-154,240.60	-13,440.60
四、本年现金净流量	9,691.48	10,228.15	10,228.15	10,789.86	10,789.86	11,377.81	11,377.81	11,993.30	11,993.30	837.72	-137,156.08	-5,005.88
五、本年累计现金净流量	136,454.80	146,682.95	156,911.10	167,700.96	178,490.82	189,868.63	201,246.44	213,239.74	225,233.04	226,070.76	88,914.68	83,908.80

四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目使用专项债券资金174,900.00 万元。

项目收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数如下：

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目经营现金净流入的本息覆盖情况

金额单位：人民币万元

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年				394,275.00
2026 年		274.94	274.94	
2027 年		4,174.94	4,174.94	
2028 年		4,515.54	4,515.54	
2029 年		4,515.54	4,515.54	
2030 年		4,515.54	4,515.54	
2031 年		4,515.54	4,515.54	
2032 年		4,515.54	4,515.54	
2033 年		4,515.54	4,515.54	
2034 年		4,515.54	4,515.54	
2035 年		4,515.54	4,515.54	
2036 年		4,515.54	4,515.54	
2037 年		4,515.54	4,515.54	
2038 年		4,515.54	4,515.54	
2039 年		4,515.54	4,515.54	
2040 年		4,515.54	4,515.54	
2041 年		4,515.54	4,515.54	
2042 年		4,515.54	4,515.54	
2043 年		4,515.54	4,515.54	
2044 年		4,515.54	4,515.54	
2045 年		4,515.54	4,515.54	
2046 年		4,515.54	4,515.54	
2047 年		4,515.54	4,515.54	
2048 年		4,515.54	4,515.54	
2049 年		4,515.54	4,515.54	

年度	专项债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2050 年		4,515.54	4,515.54	
2051 年		4,515.54	4,515.54	
2052 年		4,515.54	4,515.54	
2053 年		4,515.54	4,515.54	
2054 年		4,515.54	4,515.54	
2055 年	11,800.00	4,515.54	16,315.54	
2056 年	150,000.00	4,240.60	154,240.60	
2057 年	13,100.00	340.60	13,440.60	
合计	174,900.00	135,466.20	310,366.20	
本息覆盖倍数				1.27 倍

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目，在专项债券存续期间能够产生持续稳定的现金流收入。总现金流收入能够最终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。

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，但未来募投项目因经营周期、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。

六、免责声明

本报告仅供贵局就高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目专项债券的发行作内部参考之用。我们不会就本报告的内容向任何第三方承担责任。（注：根据财政部《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）的规定，该报告在中国债券信息网公开。）



统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202601190013

营业执照

(副本)



扫描二维码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

出资额 人民币15700.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

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; 信息系统领域内的技术服务; 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】

仅供出报告使用, 其他无效

登记机关



2026 年 01 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名 称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

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》。

仅供出报告使用，其他无效。

发证机关：



二〇一八年八月一日

中华人民共和国财政部制



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.



2009 年 08 月 28 日
y m d

证书编号:
No. of Certificate 310000060051

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

发证日期:
Date of Issuance 2009 年 08 月 28 日
y m d

4

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.



张斌卿年检二维码

年 月 日
y m d

10

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 月 日
y m d

11



中国注册会计师协会

姓名 张斌卿

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1973-10-23

Date of birth 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

工作单位

Working unit

身份证号码 310109197310234812

Identity card No.

