

2026 年第四批上海市政府专项债券
奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块
土地储备项目
预期收益与融资平衡情况
专 项 评 价 报 告

旭升咨字（2026）第 101 号

上海旭升会计师事务所

上海旭升会计师事务所（普通合伙）
中国·上海

声 明

一、本财务评价报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设

三、我们出具的财务评价报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们注意到没有任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评价结论，除非项目单位重新委托。

上海旭升会计师事务所（普通合伙）

SHANG HAI XU SHENG ACCOUNTING FIRM

2026 年第四批上海市政府专项债券

奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块

土地储备项目

预期收益与融资平衡情况专项评价报告

旭升咨字（2026）第 101 号

我们接受委托，对 2026 年第四批上海市政府专项债券“奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块土地储备项目”（以下简称“奉贤新城 21 单元项目”）的预期收益与融资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。相关项目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，我们注意到没有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，奉贤新城 21 单元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。

总体评价

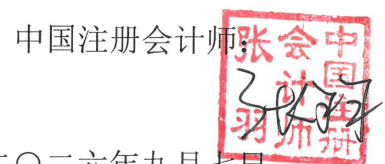
经专项审核，基于财政部对地方政府发行专项债券项目预期收益与融资平衡的要求，以及当前国内的融资环境分析，我们认为在该专项债券项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，能为奉贤新城 21 单元项目提供资金支持，合理保证上述项目的顺利实施。同时该项目的净现金流也为偿还债券提供了充足、稳定的资金保障，实现项目预期收益和融资的平衡。

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、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、项目单位运营及管理不善对项目效益产生的影响。
- 6、自然灾害、战争等不可抗力造成的不可控风险的影响。
- 7、如果财政补贴数额不足可能会导致无法达到本利的覆盖率。
- 8、项目实施单位变更的影响。
- 9、其他无法预计事项的影响。

附件:

项目评价说明



二〇二六年九月七日

项目评价说明目录

项目评价说明·····	1
奉贤新城 21 单元项目情况·····	2
一、专项债券发行计划及还本付息计划·····	2
二、项目基本情况·····	2
三、项目收益预测·····	3
四、资金平衡测算·····	5

项目评价说明

本次发债项目系 2026 年第四批上海市政府专项债券“奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块土地储备项目”（以下简称“奉贤新城 21 单元项目”）。该项目的建设地点奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块，东至环城西路、南至航南公路、西至竹港、北至淀港，总占地面积约为 184,057.00 平方米，实施内容主要包括国有土地使用权收购、集体土地征地所涉前期征地补偿、场地平整、管线搬迁、林地搬迁等。

奉贤新城 21 单元项目计划实施周期持续时间为 7 年（2023 年-2029 年），通过国有土地实施使用权收购、集体土地实施征收补偿，完成前期开发整理后形成净地，按规划用途出让供应。

项目主管单位为上海市奉贤区规划和自然资源局。单位情况如下：

上海市奉贤区规划和自然资源局

单位地址：上海市奉贤区南桥镇南亭公路 1 号

主要职责：负责组织编制并监督实施国土空间规划和相关专项规划，开展国土空间开发适宜性评价，建立国土空间规划实施监测、评估和预警体系。负责划定、实施和管理生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界、文化保护等控制线，构建节约资源和保护环境的生产、生活、生态空间布局。负责自然资源确权登记工作，贯彻执行各类自然资源和不动产统一确权登记、权籍调查、不动产测绘、争议调处、成果应用的制度、标准、规范。负责自然资源和不动产登记资料收集、整理、共享、汇交管理。负责城镇建设用地规模的总量控制和用途管制，实施土地等自然资源年度利用计划。负责土地征收征用管理，征收集体土地房屋补偿工作等。

奉贤新城 21 单元项目情况

一、专项债券发行计划及还本付息计划

本次发债项目名称为“奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块土地储备项目”，2026 年计划发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限为 3 年，发行利率为 1.40%，债券利息按每年支付一次，债券到期一次性偿还本金。奉贤新城 21 单元项目专项债券还本付息计划详见下表：

专项债券还本付息计划测算表

单位：万元

项目	债券本金 期初余额	本期发行	本期还款			债券本金 期末余额
			利息	本金	小计	
2026 年		10,000.00				10,000.00
2027 年	10,000.00		140.00		140.00	10,000.00
2028 年	10,000.00		140.00		140.00	10,000.00
2029 年	10,000.00		140.00	10,000.00	10,140.00	-
累计	-	10,000.00	420.00	10,000.00	10,420.00	-

说明：2026 年计划发行的专项债券 10,000.00 万元，按照年利率 1.40% 测算利息。

二、项目基本情况

（一）项目实施单位

奉贤新城 21 单元项目实施主体为上海市奉贤区土地储备中心。

单位名称：上海市奉贤区土地储备中心

单位地址：上海市奉贤区南桥镇南亭公路 1 号

宗旨和业务范围：加强土地市场宏观调控，实现土地资源的优化配置。业务范围：土地整理、收购、储备、公开出让。

（二）项目建设内容

根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的《关于奉贤新城 21 单元环城西路西侧、航南公路北侧区域土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪奉发改批（2023）65 号），本项目拟实施的土地储备项目地块规划用途为工业用地及绿地。项目储备范围位于奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块，东至环城西路、南至航南公路、西至竹港、北至淀港，总占地面积约 184,057.00 平方米。建设内容主要包括国有土地使用权

收购、集体土地征地所涉前期征地补偿、场地平整、管线搬迁、林地搬迁等。

根据《2026 年第四批上海市政府专项债券奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块土地储备项目实施方案》，该项目计划实施周期为 2023 年至 2029 年。实施内容为范围内国有土地实施使用权收购、集体土地实施征收补偿，完成前期开发整理后形成净地，按规划用途出让供应。

（三）项目建设总投资

本项目建设总投资 75,321.00 万元，分年投资计划详见下表：

分年投资计划表

单位：万元

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
计划投资	40,100.00	10,200.00	19,721.00	5,300.00	75,321.00

说明：本项目总投资 75,321.00 万元，其中工程费用 0.00 万元，工程建设其他费用 71,734.00 万元(含征收补偿费等 61,893.00 万元、征地规费 2,231.00 万元、社保费 385.00 万元、水电气接入费 7,225.00 万元)，占比 95.24%，预备费 3,587.00 万元，占比 4.76%，建设期利息 0.00 万元。

（四）项目立项与相关批复文件

- （1）《关于奉贤新城 21 单元环城西路西侧、航南公路北侧区域土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪奉发改批〔2023〕65 号）
- （2）《关于核定土地储备（南桥镇市工业综合开发 A 区一期环城西路西侧、航南公路北侧区域）建设项目规划土地意见书的决定》（沪奉规划资源选预〔2025〕62 号），同意核发《建设项目选址意见书》（编号：沪奉书〔2025〕BA310120202500967）

三、项目收益预测

（一）项目收益预测编制基础

奉贤新城 21 单元项目的项目预期收益与融资平衡预测信息是根据《2026 年第四批上海市政府专项债券奉贤新城 21 单元 E05-04、E05-05 地块土地储备项目实施方案》等相关资料合理预测本项目土地出让后的收入，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）项目预测收入的假设

- 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、项目运营范围及模式无重大变化；
- 4、项目建设内容无重大变化且能够如期完成；
- 5、预测的运营收益能够顺利完成；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预计因素的重大不利影响。

(三) 项目收益预测及现金流入预测

1、项目收入预测

根据上海市奉贤区发展和改革委员会印发的《关于奉贤新城 21 单元环城西路西侧、航南公路北侧区域土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪奉发改批（2023）65 号），本项目拟实施的土地储备项目地块规划用途为工业用地及绿地。

土地出让收入预测表

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
预计出让面积 (平方米)			184,057.00		184,057.00
出让单价 (元/平方米)			1,822.71		1,822.71
出让收入 (万元)			33,548.25		33,548.25

注：出让单价为根据《奉贤区新增产业用地准入标准》上海市奉贤区人民政府 2019 年 5 月 22 日文件为基础，选取周边成交案列修正后的单价进行测算。划拨用地谨慎性考虑暂按照建设用地出让价格测算。

根据项目实施单位提供的资料，本项目土地收出让收入需扣除市级轨道交通基金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、业务管理费等共计土地出让收益的 8.75%，土地出让净收入为土地出让收入的 91.25%。土地出让净收入情况如下：

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
出让收入 (万元)			30,612.78		

四、资金平衡测算

资金平衡测算表

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金							
收入合计	30,612.78	0.00	0.00	0.00	0.00	30,612.78	0.00
营业收入	30,612.78	0.00	0.00	0.00	0.00	30,612.78	0.00
经营活动现金净流量	30,612.78	0.00	0.00	0.00	0.00	30,612.78	0.00
二、投资活动产生的现金							
建设投资	75,321.00	40,100.00	10,200.00	19,721.00	5,300.00	0.00	0.00
投资活动现金净流量	-75,321.00	-40,100.00	-10,200.00	-19,721.00	-5,300.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金							
财政资金投入 ^{注 1}	65,321.00	40,100.00	10,200.00	9,721.00	5,300.00	0.00	0.00
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	420.00				140.00	140.00	140.00
融资活动现金净流量	64,901.00	40,100.00	10,200.00	19,721.00	5,440.00	140.00	-10,140.00
四、本年现金净流量	20,472.78	0.00	0.00	0.00	-140.00	30,472.78	-10,140.00
五、本年累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	-140.00	30,332.78	20,192.78

注 1: 根据建设投资资金与发债金额的差异测算。

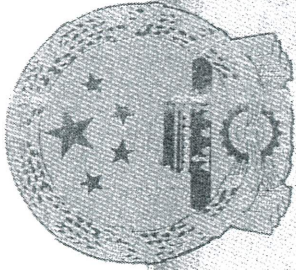
注 2: 本项目土地完成收储后即移交出让, 不涉及日常运营维护, 不产生运营成本支出。

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，项目预计累计现金净流量在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余为 20,192.78 万元，本项目资金覆盖率达 2.94 倍。

项目资金平衡情况表

单位：万元

项目收益	项目融资本息	本息覆盖倍数
30,612.78	10,420.00	2.94



营业执照

统一社会信用代码

913101130608989088

证照编号: 15000000202409140032

扫描该码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息,
体验更多应用服务。



名称 上海旭升会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 赵成钢

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; 会计培训、法规和会计咨询、管理咨询; 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20.0000万元整

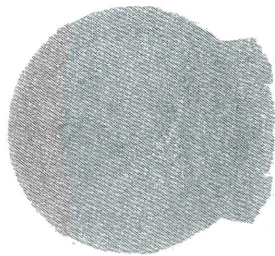
成立日期 2013年01月16日

主要经营场所 上海市浦东新区秀浦路3999弄1号

登记机关

2024年09月14日





会计师事务所 执业证书

名称：上海旭升会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵成钢

主任会计师：

经营场所：上海市宝山区月浦镇塘南街57号2幢
一层3632室

组织形式：普通合伙企业

执业证书编号：310000361

批准执业文号：沪财会〔2013〕1号

批准执业日期：2013年1月8日



说明

证书序号：0006429

- 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》。



发证机关：上海市财政局

二〇一三年八月十一日

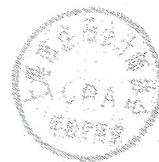
中华人民共和国财政部制



姓名 魏海强
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1981-12-18
 Date of birth
 工作单位 上海旭升会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320623198112187813
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2013年 4月 20日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年 4月 23 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

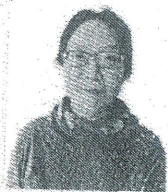
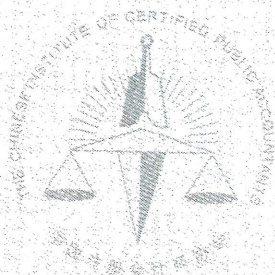


2017年 4月 3 0日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名: 张强
Full name: Zhang Qiang
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1982-12-16
Date of birth: 1982-12-16
工作单位: 上海立信会计师事务所有限公司
Working unit: Shanghai Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 340111198212164528
Identity card No: 340111198212164528

证书编号: 310001800026
No. of Certificate: 310001800026
批准发证机关: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shanghai Institute of CPAs
发证日期: 2022 年 11 月 31 日
Date of issuance: 2022 年 11 月 31 日



张强 310001800026

年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

盖章



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.

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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

