

2026年第四批上海市政府专项债券
青浦区水乡客厅第二批土地储备项目
专项评价报告
永诚专（2026）第0340号

上海永诚会计师事务所有限公司

2026年9月

上海永诚会计师事务所有限公司

Shanghai Yongcheng Certified Public Accountants CO., LTD.

永诚专（2026）第0340号

2026年第四批上海市政府专项债券 青浦区水乡客厅第二批土地储备项目 专项评价报告

上海市青浦区财政局、上海市青浦区土地储备中心：

我们接受委托，对“2026年第四批上海市政府专项债券青浦区水乡客厅第二批土地储备项目”（以下简称本项目）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募投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，本项目现金流收益规模测算表公允反映了本项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

一、本募投项目应付本息情况

本项目为市区联合收储项目，项目总投资231,928.81万元，其中财政安排资金183,928.81万元、专项债券资金48,000.00万元。除财政资金直接投入外，本项目资金将全部通过发行专项债券进行融资。本项目专项债券融资计划总规模为48,000.00万元（其中：市级24,000.00万元、区级24,000.00万元），区级已于2026年4月发行，债券实际利率为1.75%，市级计划于2026年9月发行，债券利率预计为1.80%，发行期限均为7年。债券利息按年支付，债券到期一次性偿还本金，本债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通。具体还本付息情况如下：

表1-1：债券存续期应还本付息情况表 单位：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	小计	
2026年		48,000.00				48,000.00
2027年	48,000.00		852.00		852.00	48,000.00
2028年	48,000.00		852.00		852.00	48,000.00
2029年	48,000.00		852.00		852.00	48,000.00
2030年	48,000.00		852.00		852.00	48,000.00
2031年	48,000.00		852.00		852.00	48,000.00
2032年	48,000.00		852.00		852.00	48,000.00

2033年	48,000.00		852.00	48,000.00	48,852.00	0
合计		48,000.00	5,964.00	48,000.00	53,964.00	-

表1-2：市级债券存续期应还本付息情况表

单位：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	小计	
2026年		24,000.00				24,000.00
2027年	24,000.00		432.00		432.00	24,000.00
2028年	24,000.00		432.00		432.00	24,000.00
2029年	24,000.00		432.00		432.00	24,000.00
2030年	24,000.00		432.00		432.00	24,000.00
2031年	24,000.00		432.00		432.00	24,000.00
2032年	24,000.00		432.00		432.00	24,000.00
2033年	24,000.00		432.00	24,000.00	24,432.00	-
合计		24,000.00	3,024.00	24,000.00	27,024.00	

表1-3：区级债券存续期应还本付息情况表

单位：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	小计	
2026年		24,000.00				24,000.00
2027年	24,000.00		420.00		420.00	24,000.00
2028年	24,000.00		420.00		420.00	24,000.00
2029年	24,000.00		420.00		420.00	24,000.00
2030年	24,000.00		420.00		420.00	24,000.00
2031年	24,000.00		420.00		420.00	24,000.00
2032年	24,000.00		420.00		420.00	24,000.00
2033年	24,000.00		420.00	24,000.00	24,420.00	-
合计		24,000.00	2,940.00	24,000.00	26,940.00	

二、本项目基本情况

（一）项目主管部门

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

2、单位名称：上海市土储中心

单位地址：上海市长宁区 2188 弄 33 号、37 号

3、单位名称：上海市青浦区规划和自然资源局

单位地址：上海市青浦区华青南路 757 号

4、单位名称：上海市青浦区财政局

单位地址：上海市青浦区城中西路 38 号

（二）项目实施单位基本信息

青浦区土地储备项目实施单位为上海市青浦区土地储备中心。

单位地址：上海市青浦区华青南路 757 号

主要职责：贯彻落实国家和本市有关土地法律、法规、规章和政策；负责拟订本辖区内土地储备计划和土地开发计划；组织实施本辖区内各类存量和增量土地的收购、征收征用和储备工作并进行前期开发工作；受政府委托，组织实施本辖区内经营性用地供应工作；负责拟订本辖区土地复垦计划和建设用地增减挂钩计划并实施日常管理工作；负责拟订本辖区土地储备资金预算和决算，协助加强储备资金管理，实施土地储备成本认定；负责出让及划拨土地合同履约的全周期跟踪巡查及平台数据更新工作；负责闲置土地前期调查、研判、认定及分类处置等相关工作；承办区规划和自然资源局交办的其它任务。

（三）项目概况

本项目为市区联合收储项目，涉及金泽镇水乡客厅第二批项目，于 2025 年 2 月经市政府常务会议研究通过；并于 2025 年 3 月 20 日经区规划资源委员会专题会议研究通过。

（四）建设期信息

本项目建设期 84 个月，前期各项工作已按计划推进，计划于 2026 年启动实施，预计于 2032 年完成全部地块的收储及出让工作。

（五）项目内容及建成后效益

本项目属于上海市及青浦区重点项目，有利于进一步推动土地储备、助力城市化进程和经济增长，符合上海市新一轮城市总体规划要求，加快建设卓越的全球城市 and 社会主义现代化国际大都市，符合上海市及青浦区“十四五”发展规划和 2035 年远景目标纲要要求，项目实施具有必要性和公益性。

三、经营期间产生的净收益（现金流）预测

（一）收益预测编制基础

本项目专项债券融资偿付资金来源为相关地块的土地出让收入，用于平衡本项目的专项债券融资本息。

（二）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. 预测的项目运营收入能够顺利完成；
5. 项目财政事业拨款收入能够顺利执行；
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）项目现金流收益规模测算

本项目专项债券融资偿付资金来源为相关地块的土地出让收入，用于平衡本项目的专项债券融资本息。

经测算，综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格及经济环境等因素，预计上述地块的土地出让总价为173,398.87 万元，（其中市级土地出让收入 104,039.32 万元， 区 级 土 地 出 让 收 入 69,359.55万元），扣除应计提的基金 55,806.84万元后（其中市级 43,629.43万元、 区级 12,177.41 万 元 ），最终可用于平衡本项目融资本息的净收入为 117,592.03 万元。

表2： 项目收入测算情况

单位：万元

项目名称	土地出让收入（万元）
金泽镇水乡客厅第二批项目	173,398.87
市级土地出让收益	104,039.32
扣除市级应计提的基金	43,629.43
市级收入	60,409.89
区级土地出让收益	69,359.55
扣除区级应计提的基金	12,177.41

青浦区收入	57,182.14
可用于偿债的总收入	117,592.03

四、项目收益及现金流偿还（覆盖）债券本息情况

债券存续期内项目预期总收入为173,398.87万元，扣除应计提的政府性基金55,806.84 万元后，可用于偿债的净收入为117,592.03 万元；在偿还专项债券本息 53,964.00 万元后，期末累计现金结余为 63,628.03 万元，本项目资金覆盖率达2.18倍（其中上海市本级 2.24倍，青浦区 2.12倍），能够满足资金筹措充足性的要求，项目偿付风险较低。债券存续前期（2027—2031年）应付利息由市、区两级财政预算安排资金先行垫付。见下表：

表3：金泽镇水乡客厅第二批项目资金平衡-本息覆盖倍数

单位：万元

发行主体	项目预计总收入	项目融资本息	收入对融资本息覆盖倍数
市区两级合并口径	117,592.03	53,964.00	2.18
市级（60%）	60,409.89	27,024.00	2.24
青浦区（40%）	57,182.14	26,940.00	2.12

五、资金平衡测算

本项目资金平衡测算详见下表：

表4-1: 资金平衡 测算总表

单位: 万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	117,592.03							117,592.03	
运营收入	117,592.03							117,592.03	
经营活动支付的现金									
运营成本									
税金及附加									
经营活动现金净流量	117,592.03							117,592.03	
二、投资活动产生的现金									
建设投资	231,928.81	48,000.00	45,982.20	45,982.20	45,982.20	45,982.21			
投资活动现金净流量	-231,928.81	-48,000.00	-45,982.20	-45,982.20	-45,982.20	-45,982.21			
三、融资活动产生的现金									
财政资金投入	183,928.81		45,982.20	45,982.20	45,982.20	45,982.21			
债券融资款	48,000.00	48,000.00							
偿还债券本金	48,000.00								48,000.00
支付债券利息	5,964.00		852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00
融资活动现金净流量	177,964.81	48,000.00	45,130.20	45,130.20	45,130.20	45,130.21	-852.00	-852.00	-48,852.00
四、本年现金净流量	63,628.03	-	-852.00	-852.00	-852.00	-852.00	-852.00	116,740.03	-48,852.00
五、本年累计现金净流量		-	-852.00	-1,704.00	-2,556.00	-3,408.00	-4,260.00	112,480.03	63,628.03

表4-2： 市级资金平衡 测算总表

单位： 万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	60,409.89							60,409.89	
运营收入	60,409.89							60,409.89	
经营活动支付的现金									
运营成本									
税金及附加									
经营活动现金净流量	60,409.89							60,409.89	
二、投资活动产生的现金									
建设投资	139,157.29	24,000.00	28,789.32	28,789.32	28,789.32	28,789.33			
投资活动现金净流量	-139,157.29	-24,000.00	-28,789.32	-28,789.32	-28,789.32	-28,789.33			
三、融资活动产生的现金									
财政资金投入	115,157.29		28,789.32	28,789.32	28,789.32	28,789.33			
债券融资款	24,000.00	24,000.00							
偿还债券本金	24,000.00								24,000.00
支付债券利息	3,024.00		432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
融资活动现金净流量	112,133.29	24,000.00	28,357.32	28,357.32	28,357.32	28,357.33	-432.00	-432.00	-24,432.00
四、本年现金净流量	33,385.89	-	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	59,977.89	-24,432.00
五、本年累计现金净流量		-	-432.00	-864.00	-1,296.00	-1,728.00	-2,160.00	57,817.89	33,385.89

表4-3： 区级资金平衡 测算总表

单位： 万元

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	57,182.14							57,182.14	
运营收入	57,182.14							57,182.14	
经营活动支付的现金									
运营成本									
税金及附加									
经营活动现金净流量	57,182.14							57,182.14	
二、投资活动产生的现金									
建设投资	92,771.52	24,000.00	17,192.88	17,192.88	17,192.88	17,192.88			
投资活动现金净流量	-92,771.52	-24,000.00	-17,192.88	-17,192.88	-	-17,192.88			
三、融资活动产生的现金									
财政资金投入	68,771.52		17,192.88	17,192.88	17,192.88	17,192.88			
债券融资款	24,000.00	24,000.00							
偿还债券本金	24,000.00								24,000.00
支付债券利息	2,940.00		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
融资活动现金净流量	65,831.52	24,000.00	16,772.88	16,772.88	16,772.88	16,772.88	-420.00	-420.00	-24,420.00
四、本年现金净流量	30,242.14	-	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	56,762.14	-24,420.00
五、本年累计现金净流量		-	-420.00	-840.00	1,260.00	-1,680.00	-2,100.00	54,662.14	30,242.14

六、风险提示

（一）国家法律法规政策的变化对项目投资进度和收益的影响

（二）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

（三）项目单位发生新的重大负债或重大债项对项目的影响

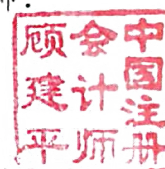
（四）项目单位面临的重大诉讼或仲裁的影响

（五）自然灾害、战争等不可抗力造成的不可控风险的影响

上海永诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



地址：上海市青浦区五厍浜路281号

2026年9月17日



姓 名 顾建平
Full name 男
性 别
Sex 1957-12-16
出 生 日 期
Date of birth 上海永诚会计师事务所有限公司
工 作 单 位
Working unit 310229195712160010
身 份 证 号 码
Identity card No.



顾建平 310000102196

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.



证书编号:
No. of Certificate

310000102196

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

2005 年 02 月 01 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2016年 4月 3日



姓名 **金桃娟**
Full name _____
性别 **女**
Sex _____
出生日期 **1963-04-08**
Date of birth _____
工作单位 **上海永诚会计师事务所有限公司**
Working unit _____
身份证号码 **310229196304082820**
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。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: **310000102202**
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: **2016** 年 **06** 月 **24**
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
2017 年 **4** 月 **3** 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101186314913010

证照编号: 29000000202606250042

扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



名称 上海永诚会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 顾建平

注册资本 人民币50.0000万元整

成立日期 1999年06月01日

住所 青浦区青浦镇五厍浜路281号

经营范围

审查企业会计报表,验证企业资本,办理企业合并、分立清算中的审计业务,资产评估,会计咨询和会计服务业务,法律、行政法规规定的其他审计业务。***

【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



2026年06月25日