

桃浦智创城区域实施方案

专项评价报告

沪立信佳诚专字（2025）第 0568 号



上海立信佳诚东审会计师事务所有限公司  
Shanghai Lixin Jiacheng Dongshen Certified Public Accountants Co., Ltd.

## 桃浦智创城区域实施方案专项评价报告

沪立信佳诚专字（2025）第 0568 号

上海市普陀区财政局、上海市普陀区规划和自然资源局、上海市普陀区土地发展中心：

我们接受委托，对 2025 年上海市政府专项债券桃浦智创城区域实施方案（以下简称“桃浦智创城项目”）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桃浦智创城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桃浦智创城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，桃浦智创城项目的现金流收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的桃浦智创城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、项目债券发行以及应付本息情况

桃浦智创城项目拟通过用途调整专项债券融资 25,276.07 万元，为 2020 年第二批上海市政府专项债券普陀区泰来坊等两个城镇老旧小区改造项目未使用债券资金 25,276.07 万元，期限 10 年，利率 2.93%。根据相关管理要求，拟将部分债券资金调整至本项目。债券利息每半年支付，到期一次性偿还本金，债券剩余存续期内本息共计 28,979.01 万元。债券剩余存续期内本项目还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

单位：万元

年度	债券本金 期初余额	本期调整 发行	本期偿还			债券本金 期末余额
			应付利息	应付本金	当年还本付 息合计	
2025 年		25,276.07	370.29		370.29	25,276.07
2026 年	25,276.07		740.59		740.59	25,276.07
2027 年	25,276.07		740.59		740.59	25,276.07
2028 年	25,276.07		740.59		740.59	25,276.07
2029 年	25,276.07		740.59		740.59	25,276.07
2030 年	25,276.07		370.29	25,276.07	25,646.36	
合计		25,276.07	3,702.94	25,276.07	28,979.01	

## 二、项目基本情况

### （一）项目主管单位基本信息

单位名称：上海市普陀区规划和自然资源局

单位地址：上海市普陀区大渡河路 1668 号

主要职责：主管全区规划和自然资源工作，主要包括规划编制、风貌保护、地名管理、建设工程项目管理审批、自然资源开发利用、土地储备、集体土地征收补偿、自然资源确权登记等。

### （二）项目实施单位基本信息

单位名称：上海市普陀区土地发展中心

单位地址：上海市普陀区大渡河路 1668 号

主要职责：在本区范围内实施土地储备，负责储备地块的前期开发、资金筹措，承办储备地块按计划供应前期准备工作等。

### （三）项目概况及投资估算

桃浦智创城项目东至真北路及区界、南至桃浦西路、西近桃浦西路、北近古浪路，

项目主要为该地块的土地收储及前期土地开发费用。项目总投资为 320,000 万元，其中：地方政府专项债券融资 25,276.07 万元。

### 三、项目经营期间产生的净收入预测

#### （一）项目收益预测编制基础

本专项评价的运营收益=运营收入-付现成本

运营收入和付现成本取数依据系《上海市2025年度市级土地储备计划》（沪规划资源用〔2025〕105号）假设与测算数据；运营收入为相关土地出让金收入，无项目付现成本。

#### （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.各项预测运营收入能够顺利完成；
- 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

桃浦智创城项目预计出让土地总面积为19.88万平方米，建筑总面积为27.81万平方米。根据地块目前规划用途，经综合评估用地性质、区位条件、土地级别、周边区域近期类似地块的交易价格以及宏观经济形势和市场环境等多维度要素，预计区级土地出让金收入为222,450.02万元，扣除市级计提基金和上解资金15,349.05万元后，可用于平衡本项目融资本息的净收入为207,100.97万元。详见下表：

#### 1.项目运营收入情况

单位：万元

地块名称	土地面积 (万平方米)	总建筑面积 (万平方米)	土地出让收入(万元)
普信冷库、星云经济区地块	19.88	27.81	261,705.90
其中：区级土地出让收入(1)			222,450.02
市级计提基金和上解资金(2)			15,349.05
可用于平衡本项目融资本息的净收入(1)-(2)			207,100.97

#### 2.项目运营成本情况

本项目运营收益为区级土地出让金，无项目运营成本。

### 3.项目资金平衡情况

单位：万元

项目	年份	年份								
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
一、经营活动产生的现金流量										
经营活动产生的现金		207,100.97			207,100.97					
运营收入		207,100.97			207,100.97					
经营活动支付的现金										
营业成本										
经营活动现金净流量		207,100.97			207,100.97					
二、投资活动产生的现金										
建设投资		320,000.00	175,348.95	30,697.90	113,953.15					
投资活动现金净流量		-320,000.00	-175,348.95	-30,697.90	-113,953.15					
三、融资活动产生的现金										
财政资金投入		294,723.93	150,072.88	30,697.90	113,953.15					
债券融资款		25,276.07	25,276.07							25,276.07
偿还债券本金		25,276.07								
支付债券利息		3,702.94	370.29	740.59	740.59	740.59	740.59	740.59	740.59	370.29
融资活动现金净流量		291,020.99	174,978.66	29,957.31	113,212.56	-740.59	-740.59	-740.59	-740.59	-25,646.36
四、本年现金净流量			-370.29	-740.59	206,360.38	-740.59	-740.59	-740.59	-740.59	-25,646.36
五、本年累计现金净流量			-370.29	-1,110.88	205,249.50	204,508.91	203,768.32	178,121.96		

#### 四、项目融资平衡情况

债券存续期内，项目预期净收入207,100.97万元，债券本息合计28,979.01万元，对融资本息覆盖倍数为7.15倍，资金结余178,121.96万元，项目收益可以覆盖融资成本，见下表：

项目资金平衡情况表

单位：万元

预测项目净收入	债务融资本息	收益对融资成本覆盖倍数	预测项目资金结余
207,100.97	28,979.01	7.15	178,121.96

#### 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。

上海立信佳诚会计师事务所有限公司

中国·上海市黄浦区淮海中路701号8楼

电话：64726866

网址：www.lxjccpa.com

中国注册会计师

中国注册会计师

2025年10月16日

