

上海市人民政府专项债券
新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目
财务评价

睿益会师报字(2024)ZX0050号

报 告 书

上海睿益会计师事务所（普通合伙）

中国·上海

上海市政府专项债券
新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目
财务评价报告

睿益会师报字(2024)ZX0050号

上海市青浦区财政局、上海市青浦区建设和管理委员会：

我们接受委托，对上海市政府专项债券新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

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》。项目主管部门及实施单位对提供的后附报表、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评价，我们没有注意到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。经专项评价，我们认为，在该项专项债券项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上海市政府专项债券新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目预期的运营净现金收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目

1、专项债券发行计划

根据《中国铁路总公司办公厅转发国家发展改革委 关于新建上海经苏州至湖州铁路可行性研究报告批复的通知》（铁总办发改〔2018〕101号）、《国铁集团 上海市人民政府关于新建上海经苏州至湖州铁路增设练塘站I类变更设计的批复》（铁鉴函〔2022〕382号），本次专项发债发行计划为上海市政府专项债券新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目。

以上工程项目概算批复投资总额为42,480.00万元，其中工程费用34,533.00万元，其他费用3,841.00万元，预备费2,023.00万元，前期费2,083.00万元。本项目建设资金来源分为两部分，财政预算安排资金为22,569.00万元，其余19,911.00万元资金计划通过发行地方政府专项债券融资解决。债券发行计划如下表1：

表1 专项债券融资金额及期限

单位：人民币万元

| 序号 | 发行年份 | 计划发行额度 | 调剂增加债券额度 | 发行利率 | 到期时间 |
|----|------|-----------|----------|-------|-------|
| 1 | 2022 | | 8,911.00 | 2.92% | 2032年 |
| 2 | 2024 | 11,000.00 | | 2.10% | 2034年 |
| | 合计 | 11,000.00 | 8,911.00 | | |

注：本项目计划发行专项债券融资总额19,911.00万元，其中：由2022年上海市政府专项债券（二期）发行的上海市轨道交通2号线西延伸工程、上海市轨道交通13号线西延伸工程（青浦段）调入8,911万元，期限10年，债券票面利率2.92%（由于项目实施过程中发生重大变化，导致专项债券资金需求少于预期），债券利息按半年度支付，到期一次性支付本金；2024年9月发行新增专项债券11,000万元，期限10年，债券票面利率2.1%，债券利息按半年度支付，可按规定在全国银行间债券市场和证券交易市场上市流通。

该专项债券还本付息资金来源为土地出让收入，选取练塘区域21号地块用于平衡该项目的专项债券融资成本。

本专项债券还本付息计划详见下表2：

表2 专项债券还本付息计划测算表

单位：人民币万元

| 年度 | 债券本金 期初余额 | 已发行 | 用途调整 | 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 | |
| 2024年 | | 11,000.00 | 8,911.00 | | | | 19,911.00 |
| 2025年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2026年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2027年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2028年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2029年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2030年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2031年 | 19,911.00 | | | 491.20 | | 491.20 | 19,911.00 |
| 2032年 | 19,911.00 | | | 491.20 | 8,911.00 | 9,402.20 | 11,000.00 |
| 2033年 | 11,000.00 | | | 231.00 | | 231.00 | 11,000.00 |
| 2034年 | 11,000.00 | | | 231.00 | 11,000.00 | 11,231.00 | |
| 合计 | | 11,000.00 | 8,911.00 | 4,391.60 | 19,911.00 | 24,302.60 | |

2、项目基本情况

(1) 项目主管部门

1) 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

主要职责：贯彻执行有关财政工作的法律、法规、规章和方针、政策。研究起草有关财政、财务、会计管理等工作的政策、实施细则和办法，并组织实施；根据市、区社会经济发展战略布局及需要，参与分析预测本区宏观经济形势，参与拟订本区宏观经济政策；拟订中长期财政工作规划，并组织实施等；深化部门预算改革，完善预算支出标准体系建设等；承担政府各项财政收支管理的责任，管理政府财政资金，负责编制年度财政预决算草案并组织执行负责制定预算绩效管理制度和实施办法，组织实施预算绩效管理工作，提高财政性资金的使用绩效；完成区委、区政府交办的其他任务。

2)单位名称：上海市青浦区建设和管理委员会

单位地址：上海市青浦区城中北路 155 号

主要职责：贯彻执行有关城乡建设、城市管理和综合交通方面的法律、法规、规章和方针、政策；参与组织协调城乡建设、城市管理和交通领域综合性、系统性、长远性重大问题的研究和重大政策的拟订，并协同实施。拟订城乡建设、城市管理和综合交通的发展战略、中长期发展规划和年度计划，并组织实施；组织拟订城乡建设、城市管理和综合交通领域的专项规划，并组织实施。负责编制本区交通行业、市政基础设施项目年度投资计划；牵头组织编制区级城市维护项目年度计划及资金预算，并参与对城市维护项目的监督管理；负责城乡建设、城市管理和综合交通领域统计管理、经济运行监测和分析工作；参与拟定市、区共同投资的交通基础设施项目计划，并组织实施。会同相关部门组织开展市政交通基础设施项目实施可行性研究；参与确定本区重大工程项目，负责指导、组织、协调、推进重大建设工程的实施；负责本区公路和城市道路、轨道交通、枢纽场站、公交站点、公共停车场(库)、港口、航道、桥梁等市政交通基础设施的项目建设管理、工程质量安全监督和运行维护管理。

(2) 项目实施单位基本信息

单位名称：上海市青浦区建设和管理委员会

统一社会信用代码：113101180024763521

成立日期：2019 年 04 月 18 日

单位地址：上海市青浦区城中北路 155 号

业务范围：贯彻执行有关城乡建设、城市管理和综合交通方面的法律、法规、规章和方针、政策；参与组织协调城乡建设、城市管理和交通领域综合性、系统性、长远性重大问题的研究和重大政策的拟订，并协同实施。拟订城乡建设、城市管理和综合交通的发展战略、中长期发展规划和年度计划，并组织实施；组织拟订城乡建设、城市管理和综合交通领域的专项规划，并组织实施。负责编制本区交通行业、市政基础设施项目年度投资计划；牵头组织编制区级城市维护项目年度计划及资金预算，并参与对城市维护项目的监督管理；负责城乡建设、城市管理和综合交通领域统计管理、经济运行监测和分析工作；参与拟定市、区共

同投资的交通基础设施项目计划，并组织实施。会同相关部门组织开展市政交通基础设施项目实施可行性研究；参与确定本区重大工程项目，负责指导、组织、协调、推进重大建设工程的实施；负责本区公路和城市道路、轨道交通、枢纽场站、公交站点、公共停车场(库)、港口、航道、桥梁等市政交通基础设施的项目建设管理、工程质量安全监督和运行维护管理。

(3) 项目概况

本项目建设内容包括线路及轨道、路基、桥梁、站场、站场及相关工程、其他站后相关工程。其中，练塘站设到发线4条(含正线)、到发线有效长按650米设计；设450米×8米×1.25米侧式站台二座，设与站台等长雨棚以及进出站相关设施等；练塘站新增站房建筑面积按4,500平方米控制；在站房附近建设规模不小于5,000平方米的铁路自营停车场；站房中部设候车室，两侧设旅客卫生间、客运值班、商业开发等用房，两侧利用层高设置夹层作为车站生产管理、间休、信息设备等用房。

本项目融资计划总规模19,911万元，其中：2024年拟调剂增加8,911万元；同年计划新增发行11,000万元，期限10年。本次调剂增加专项债券，系2022年上海市政府专项债券(二期)发行的上海市轨道交通2号线西延伸工程、上海市轨道交通13号线西延伸工程(青浦段)未使用资金，期限10年，利率2.92%，由于项目实施过程中发生重大变化，导致专项债券资金需求少于预期。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将未使用债券资金8,911万元调整至本项目。专项债券资金调整前，债券本息由上海市轨道交通2号线西延伸工程、上海市轨道交通13号线西延伸工程(青浦段)承担，专项债券资金调整后，债券本息由本项目承担。

本项目于2022年8月开始施工，预计于2024年10月竣工，施工进度将根据工程进展予以相应调整。。

(4) 项目内容及投资估算

本项目总投资为42,480.00万，本项目分年投资计划详见下表3：

表 3 分年投资计划表

单位：万元

| 项目 | 项目总投资 | 投资计划 | 项目实施方 |
|-----------------|-----------|------------------------------------|----------------|
| 新建上海经苏州至湖州铁路练塘站 | 42,480.00 | 2022年：21,000.00 2024年：21,480.00 | 上海市青浦区建设和管理委员会 |

3、项目产生的净收益预测

(1) 项目收入测算预测编制基础

本项目的收入主要为相关地块的土地出让收入，根据区政府对《关于筹集虹桥国际开放枢纽核心区西虹桥地区基础设施开发二期项目和新建上海经苏州至湖州铁路练塘站专项债券项目收入的请示》（青财预〔2024〕45号）的批复，选取练塘区域21号地块用于平衡该项目的专项债券融资成本。该地块预计于2034年完成出让，根据本次项目土地用途性质，参照周边近年来相似地块出让价格，同时考虑到地块所在区域、土地等级、楼盘价格趋势及经济环境等因素，预计土地出让总收入66,600.00万元，其中区级土地出让收入53,779.50万元，扣除土地前期成本4,440.00万元，扣除计提的各项基金15,489.73万元，可用于资金平衡的土地出让收益33,849.77万元。详见下表。

该批次项目通过相关地块的土地出让收入于偿还专项债券本息，按照本项目规模测算，项目运营期收入合计33,849.77万元。详见下表4：

表 4 项目收入预测表

单位：万元

| 区域 | 地块编号 | 四至范围 | 用地性质 | 土地面积 (公顷) | 容积率 | 楼板价 (元/m ²) | 预估总价 (万元) |
|-------------------------------|-------|-------------------------|------|--------------|------|----------------------------|--------------|
| 练塘 | 21号地块 | 东至农田、南至练苇路、西至长楼村路、北至钟家江 | 住宅 | 3.70 | 1.50 | 12,000.00 | 66,600.00 |
| 合计 | | | | 3.70 | | | 66,600.00 |
| (1) 区级土地出让收入（总收入的80.75%） | | | | | | | 53,779.50 |
| (2) 扣除土地前期成本 | | | | | | | 4,440.00 |
| (3) 计提的各项基金 | | | | | | | 15,489.73 |
| (4) 可用于资金平衡的土地出让收益（1）-（2）-（3） | | | | | | | 33,849.77 |

(2) 项目成本测算预测编制基础

本项目偿债收入来源为相关地块的土地出让收入，不涉及项目运营，故无运营成本。

(3) 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) 本项目财政事业拨款收入能够顺利完成；

5) 无其他人力不可抗拒及不可预计因素的重大不利影响。

6) 练塘区域 21 号地块土地出让相关政策以及其他关键影响因素在预测期间保持稳定不变。

4、预计项目运营净现金收益偿还融资本息情况

该专项债券融资偿付资金来源为相关地块的土地出让收入。

根据资金平衡分析，在满足假设条件的前提下，预期本项目净现金收益 33,849.77 万元，能够合理保证偿还该专项债券融资本金和利息总额 24,302.60 万元，对融资本息覆盖倍数为 1.39 倍，资金结余 9,547.17 万元，项目收益可以覆盖融资成本。详见下表 5：

表 5 本项目资金平衡情况表

金额单位：人民币万元

| 预测期项目净现金收益 | 总债务融资本息 | 收益对融资本息覆盖倍数 |
|------------|-----------|-------------|
| 33,849.77 | 24,302.60 | 1.39 |

基于财政部对地方政府发行专项债券项目收益与融资自求平衡的要求，以及当前国内的融资环境分析，通过地方政府发行专项债券为青浦区上海市政府专项债券新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目提供资金支持，保证本项目顺利实施。同时，本项目的相关地块的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的资金保障。基于上述假设条件及对相关项目收益和资金平衡分析，我们未注意到本项目在专项债券存续期间内出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

二、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. 相关责任主体发生新的重大负债或重大债项对项目的影响；
4. 相关责任主体面临的重大诉讼或仲裁的影响；
5. 市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险；
6. 银行间债券市场、证券交易所市场交易流通的流动性风险；
7. 自然灾害、战争等不可抗力造成的不可控风险；
8. 土地市场受宏观经济环境、政策调控、房地产市场需求等多种因素土地出让金可能减少的土地市场波动影响；
9. 政府对于土地出让的政策可能发生调整的政策风险。

附件：

- 1、新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目收益情况测算表

上海睿益会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国上海市

2024年10月16日

新建上海经苏州至湖州铁路练塘站项目收益情况测算表

单位：万元

| | 合计 | 建设期 | | | | 运营期 | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------|------------|------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | | | | |
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 经营活动产生的现金 | 33,849.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | 33,849.77 |
| 土地出让收入 | 33,849.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | 33,849.77 |
| 经营活动支付的现金 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 营业成本 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 税金及附加 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 经营活动现金净流量 | 33,849.77 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 33,849.77 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建设投资 | 42,480.00 | 21,000.00 | | 21,480.00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 投资活动现金净流量 | -42,480.00 | -21,000.00 | -21,480.00 | | | | | | | | | | | | | | | - |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 财政资金投入 | 22,569.00 | 21,000.00 | 1,569.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券融资款 | 19,911.00 | | 19,911.00 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 19,911.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | 11,000.00 |
| 支付债券利息 | 4,391.60 | - | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 融资活动现金净流量 | 18,177.40 | 21,000.00 | 21,480.00 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -491.20 | -11,231.00 |
| 四、本年现金净流量 | 9,547.17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 22,618.77 |
| 五、本年累计现金净流量 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 9,547.17 |



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

上海万隆



同意调入
Agree the holder to be transferred to

上海容益



姓名: 李英
Full name: Li Ying
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1970-03-09
Date of birth: 1970-03-09
工作单位: 上海万隆会计师事务所有限公司
Working unit: Shanghai Walong CPAs Firm Ltd.
身份证号码: 120103197003096428
Identity card No.: 120103197003096428

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: 440300590793
No. of Certificate: 440300590793

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

发证日期: 1996 年 05 月 27 日
Date of Issuance: 1996 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 钱兵
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1969-01-19
Date of birth _____
工作单位 上海睿益会计师事务所(普通合伙)
Working unit _____
身份证号码 310110196901198017
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.

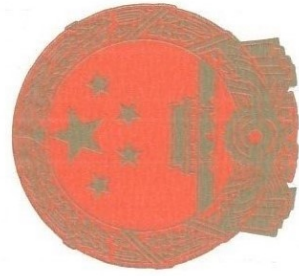


证书编号: 310003000002
No. of Certificate

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

发证日期: 2015年 02月 26日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



会计师事务所 执业证书

名称：上海睿益会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李英

主任会计师：

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区
宏祥北路83弄1-42号20幢118室

组织形式：普通合伙制

执业证书编号：31000300

批准执业文号：沪财会〔2009〕107号

批准执业日期：2009年12月25日

证书序号：0006242

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》。



发证机关：

二〇二〇年七月十三日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310112698823147Y

证照编号: 42000000202211250397

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区

名称 上海睿益会计师事务所(普通合伙)

出资额 人民币60.0000万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2009年12月30日

执行事务合伙人

李英

主要经营场所

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区
宏祥北路83弄1-42号20幢118室

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,出具审计报告,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,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】

登记机关

2022年11月25日

市场主体更多登记、价格、备案、信用信息、监管更多应用服务。

