

2026年第三批上海市政府专项债券
周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建
工程项目财务评价

睿益会师报字(2026)ZX0014号

报 告 书

上海睿益会计师事务所（普通合伙）
中国·上海

2026年第三批上海市政府专项债券
周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程项目
财务评价报告

睿益会师报字(2026)ZX0014号

上海市浦东新区民政局、上海市浦东新区发展和改革委员会：

我们接受委托，对2026年第三批上海市政府专项债券周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程项目（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2026年第三批上海市政府专项债券周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程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、周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程项目

1、专项债券发行计划

根据上海市浦东新区发展和改革委员会《关于周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程项建书的批复》（沪浦发改社〔2023〕577号）、《关于周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程可行性研究报告（初步设计深度）的批复》（沪浦发改社〔2024〕914号）相关文件，本次专项发债发行计划为2026年第三批上海市政府专项债券周康航拓展基地C-02-08地块养老院新建工程项目。

以上工程项目概算批复投资总额为27,748.24万元，其中，建安工程费用23,683.62万元，工程建设其他费用2,429.90万元，预备费1,305.68万元，电力架空线搬移及管线敷设费用329.04 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26,248.24万元，其余1,500.00万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	发行利率	债券期限（年）
1	2026年	1,500.00	2.40%	15年
	合计	1,500.00		

注：本项目计划发行专项债券融资规模为1,500.00万元，期限15年，发行利率预计票面利率拟按为2.40%估算，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。本次项目发行的专项债券,可按规定在全国银行间债券市场和证券交易市场上流通。

该专项债券还本付息资金来源为日常运营收入,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	本期发行	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	
2026 年	-	1,500.00	-	-	-	1,500.00

2027 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2028 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2029 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2030 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2031 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2032 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2033 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2034 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2035 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2036 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2037 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2038 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2039 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2040 年	1,500.00	-	36.00	-	36.00	1,500.00
2041 年	1,500.00	-	36.00	1,500.00	1,536.00	0.00
合计		1,500.00	540.00	1,500.00	2,040.00	

2、项目基本情况

(1) 项目主管部门

单位名称：上海市浦东新区民政局

单位地址：上海市浦东新区成山路 990 号

主要职责：

1) 组织拟订并协调落实积极应对人口老龄化、促进养老事业发展的政策措施，推进养老服务体系建设和，承担老年人福利和特殊困难老年人救助等工作。

2) 负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效；

3) 负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。负责制定还本付息资金归集计划，做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，对执行偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源；

4) 指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理工作。。

(2) 项目实施单位

单位名称：上海市浦东新区民政局

单位地址：上海市浦东新区成山路 990 号

宗旨和业务范围：开展区民政局系统会计核算、财务管理、政府采购、基本建设、资产管理等相关事务性工作。

主要职责：

- 1) 负责将债券资金用于募投项目资本性支出；
- 2) 负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；
- 3) 负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作。

(3) 项目概况

项目选址于周康航拓展基地 C-02-08 地块，东至规划绿地及河道，南至瑞和路，西至周园路，北至瑞安路，用地面积约 13,614.19 平方米（以实测为准）。项目主要建设内容为新建 4 栋养老护理单元楼、1 栋综合服务楼和连廊，以及地下停车库、垃圾房、配电房等配套用房，同步实施室外场地、道路、绿化、围墙、管线等配套设施。新建总建筑面积 30,585.00 平方米，其中：地上建筑面积 21,467.00 平方米，地下建筑面积 9,118.00 平方米。

本项目已于 2025 年 1 月开工，计划于 2027 年 6 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 27,748.24 万元，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
周康航拓展基地 C-02-08 地块养老院新建工程项目	27,748.24	2025 年：5,400.00 2026 年：8,000.00 2027 年：14,348.24	上海市浦东新区民政局

3、项目产生的净收益预测

(1) 项目收入测算预测编制基础

本项目收入来源为日常运营收入及财政补贴收入。

本项目计划新建床位 500 张，预计于 2027 年 6 月运营，预计 2027 年投入使用 100 张床位、2028 年投入使用 200 张床位、2029 年投入使用 300 张床位、2030 年投入使用 400 张床位、2031 年以后投入使用 450 张床位。本项目收入主要包括床位费收入、护理费收入和财政补贴收入：

1) 养老院床位费收入：参考目前养老院收费标准，以每张床位 1,200.00 元/月进行测算。

2) 护理费收入：参考目前养老院收费标准，以每张床位 2,000.00 元/月进行测算。

3) 财政补贴收入：财政补贴收入：按照《关于印发<浦东新区“十四五”养老服务发展财政扶持意见>的通知》（浦民规【2021】3 号）等，根据本项目情况，每年安排财政补贴。

综上，本项目收入预测为 22,702.00 万元。其中床位费收入 8,172.00 万元，护理费收入 13,620.00 万元，财政补贴收入 910.00 万元。详见下表 4：

表4 项目收入测算表

单位：万元

年份	床位费收入	护理费收入	财政补贴收入	合计
2027年	72.00	120.00	50.00	242.00
2028年	288.00	480.00	50.00	818.00
2029年	432.00	720.00	50.00	1,202.00
2030年	576.00	960.00	50.00	1,586.00
2031年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2032年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2033年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2034年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2035年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2036年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2037年	648.00	1,080.00	50.00	1,778.00
2038年	648.00	1,080.00	80.00	1,808.00
2039年	648.00	1,080.00	80.00	1,808.00
2040年	648.00	1,080.00	100.00	1,828.00
2041年	324.00	540.00	100.00	954.00
合计	8,172.00	13,620.00	910.00	22,702.00

(2) 项目成本测算预测编制基础

本项目运营成本主要为：

(1) 人员成本：以满负荷入住 500 名老人估算，并依据养老院老人及工作人员 3:1 进行估算，本项目按各期入住使用率估算人员数。依据 2025 年平均每名工作人员工资及福利费社保费约 7.50 万元，且每年将上涨 3.00%。2027 年将平均聘用工作人员 35 人，2028 年将平均聘用工作人员 65 人，2029 年将平均聘用工作人员 100 人，2030 年将平均聘用工作人员 130 人，2031 年及以后将平均聘用 150 人。

(2) 水电气成本：年用水量、年用电量、年用气量与入住率成正比例关系，依据同类型养老院水电气日均 2,411.50 元。

(3) 其他支出：依据同类型养老院每月日常运行支出 0.71 万元测算。。

综上，本项目建成后运营预计从 2027 年开始产生运营成本，债券存续期内总成本为 20,150.53 万元。详见下表 6：

表 6 项目成本测算表

单位：万元

年份	人工成本	水电气成本	其他日常运行成本	合计
2027年	139.24	9.65	0.95	149.84
2028年	532.70	38.58	3.78	575.06
2029年	844.13	57.87	5.67	907.67
2030年	1,130.29	77.16	7.56	1,215.01
2031年	1,343.31	86.81	8.50	1,438.62
2032年	1,383.61	86.81	8.50	1,478.92
2033年	1,425.12	86.81	8.50	1,520.43
2034年	1,467.87	86.81	8.50	1,563.18
2035年	1,511.91	86.81	8.50	1,607.22
2036年	1,557.26	86.81	8.50	1,652.57
2037年	1,603.98	86.81	8.50	1,699.29
2038年	1,652.10	86.81	8.50	1,747.41
2039年	1,701.66	86.81	8.50	1,796.97
2040年	1,752.71	86.81	8.50	1,848.02
2041年	902.65	43.41	4.25	950.31
合计	18,948.55	1,094.77	107.21	20,150.53

(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；项目建设、运营及收入实现的法律环境保持稳定。
- 4) 财政预算安排资金按分年投资计划足额、及时到位，专项债券发行顺利完成，无资金筹措延迟或缺口导致项目建设停滞的情况；
- 5) 无自然灾害、战争、重大疫情、极端天气等人力不可抗拒及不可预计的重大不利事件，不影响项目建设进度、运营秩序及收入实现；
- 6) 周康航拓展基地 C-02-08 地块养老院新建工程项目及财政拨款收入能够顺利完成。
- 7) 养老院运行维护资金财政补贴等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且及时足额拨付；
- 8) 项目建设按计划推进并按期于 2027 年 6 月运营投入使用，假设运营成本控制中水电的计价标准在预测期间保持稳定，人工等辅助成本稳定，项目运营效率稳定，无成本大幅超支的情况。

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日常运营收入。

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 2,551.47 万元，能够合理保证偿还该专项债券融资本金和利息总额 2,040.00 万元，对融资本息覆盖倍数为 1.25 倍，资金结余 511.47 万元，项目收益可以覆盖融资成本。详见下表 7：

表 7 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
2,551.47	2,040.00	1.25

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 2026 年第三批上海市政府专项债券周康航拓展基地 C-02-08 地块养老院新建工程项目提供资金支持，保证本项目顺利实施。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调整养老服务机构收费定价政策、相关财政补贴政策，或修订养老服务机构运营管理相关法规，可能直接导致项目收入减少或运营成本增加，对偿债能力的影响；

2.工程投资管理不善等因素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. 财政补贴政策调整或拨付延迟，地方债务率攀升影响融资能力等可能造成还本付息资金阶段性短缺的风险；

9.人工、水电等价格上涨，其他运营设备等设施等出现故障、陈旧等增加维护成本，项目运营效率下降，可能导致运营成本超支， 财政补贴无法覆盖支出的风险。

附件：

1、2026 年第三批上海市政府专项债券周康航拓展基地 C-02-08 地块养老院新建工程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

2026 年 7 月 28 日



2025年第三批上海市浦东新区公共租赁住房项目收益情况测算表

单位：万元

	合计	建设期		运营期															
		2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
一、经营活动产生的现金流量																			
经营活动产生的现金流量	22,702.00		242.00	818.00	1,202.00	1,586.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,778.00	1,808.00	1,828.00	964.00	
床位收入	8,172.00		72.00	288.00	432.00	576.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	648.00	324.00	
护理费收入	15,530.00		120.00	480.00	720.00	960.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	540.00	
财政补贴收入	910.00		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	80.00	100.00	100.00	
经营活动支付的现金	20,150.53		149.84	575.06	907.67	1,215.01	1,438.62	1,478.92	1,478.92	1,520.43	1,563.18	1,607.22	1,652.57	1,699.29	1,747.41	1,796.97	1,848.02	950.31	
运营维护成本	20,150.53		149.84	575.06	907.67	1,215.01	1,438.62	1,478.92	1,478.92	1,520.43	1,563.18	1,607.22	1,652.57	1,699.29	1,747.41	1,796.97	1,848.02	950.31	
税金及附加																			
经营活动现金流量净额	2,551.47		92.16	242.94	294.33	370.99	339.38	299.08	257.57	214.82	170.78	125.43	78.71	60.59	11.03	-20.02	13.69		
二、投资活动产生的现金流量																			
建设投资	27,748.24		5,400.00	14,348.24															
投资活动现金流量净额	-27,748.24		-5,400.00	-14,348.24															
三、筹资活动产生的现金流量																			
财政拨款投入	26,248.24		5,400.00	14,348.24															
债务融资款	1,500.00		1,500.00															1,500.00	
偿还借款本金	1,500.00																		
支付债务利息	540.00		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	
筹资活动现金流量净额	25,708.24		5,400.00	14,312.24	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-36.00	-1,536.00	
四、本年现金流量净额	511.47		56.16	206.94	258.33	334.99	303.38	263.08	221.57	178.82	134.78	89.43	42.71	24.59	-24.97	-56.02	-1,522.31		
五、本年累计现金流量净额			56.16	263.10	521.42	856.41	1,159.79	1,422.87	1,644.45	1,823.27	1,958.05	2,047.48	2,090.19	2,114.78	2,089.80	2,033.78	511.47		



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

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



12

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

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

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

年 月 日
/y /m /d

4

10



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.

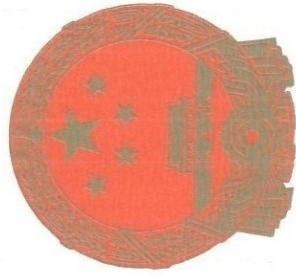


证书编号: 310003000002
No. of Certificate

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

统一社会信用代码

91310112698823147Y

证照编号: 42000000202211250397

(副本)

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,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

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案信息、监管信息、体验更多应用服务。

