

**川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

**上海轩和会计师事务所（普通合伙）
中国·上海**

目 录

序号	内 容	页码
1	自求平衡专项评价报告	1-2
2	项目收益及现金流入评价说明	3-4
3	项目现金流收益规模分析	5-8
4	项目收益和融资平衡方案	9-12



川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

轩和会报（2026）40044号

上海市浦东新区川沙新镇人民政府：

我们接受委托，对川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目—收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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。相关单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评估，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的基础。而且，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，并且变动可能性重大，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，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目，项目经营活动产生的净现金流在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余为523.20万元，本项目资金覆盖率达1.29倍，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低。预期收益对应的现金净流入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件1：收益及现金流入评价说明

附件2：项目现金流收益规模分析

附件3：项目收益和融资平衡方案

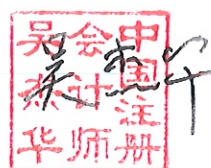
(此页无正文，为轩和会报（2026）40044号报告之签字盖章页)



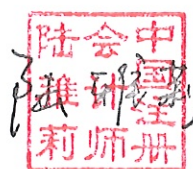
上海轩和会计师
事务所（普通合伙）

中国·上海

中国注册会计师



中国注册会计师



2026年8月3日

附件1:

项目收益及现金流入评价说明

总体评估结果如下:

一、本期债券应付本息情况

川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程(以下简称“项目”、“本项目”)项目总投资7,490.64万元,其中财政资金投入5,990.64万元,占总投资的79.98%,申请债券融资1,500.00万元,占总投资的20.02%。2026年本批次拟发行债券1,500.00万元,预计发行利率2.00%。债券发行期限为10年,在债券存续期间每半年支付一次利息,到期一次还本。

项目建设计划和内容:项目已于2025年12月开工,计划于2027年11月竣工。项目选址位于川沙新镇凌空社区PDP0-0707单元E04D街坊E04D-18地块,基地东至E04D-19、南至E04D-19地块,西至E04D-17地块,北至延康路,规划用地面积为7,205.60平方米(以实测为准)。本项目按16班规模设置。主要建设内容为新建1幢幼儿园主楼,以及地下停车库、门卫、变配电房、垃圾房等附属设施。新建总建筑面积为8,779.38平方米,其中地上建筑面积5,763.61平方米,地下建筑面积3,015.77平方米。新建室外活动场地、道路、绿化、围墙、总体管线等室外总体设施。

债券存续期内债券还本付息情况如下:

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	-	1,500.00	-	-	-	1,500.00
2027年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2028年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2029年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00

2030年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2031年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2032年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2033年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2034年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2035年	1,500.00	-	30.00	-	30.00	1,500.00
2036年	1,500.00	-	30.00	1,500.00	1,530.00	-
合计	-	1,500.00	300.00	1,500.00	1,800.00	-

二、项目产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3) 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4) 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

5) 项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为城市基础设施配套费；

6) 项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；

7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）项目产生的净收益

单位：万元

项目名称	预测净收益金额
川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目	2,323.20

附件2:

项目现金流收益规模分析

重要提示：川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程—项目收益与融资自求平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目现金流收益预测编制基础

本次川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目，结合项目的建设期、项目期内有效的相关政策文件等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

该资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、国家税收政策不发生重大变化；
- 3、国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为城市基础设施配套费；
- 6、项目出现的年度其他资金缺口由财政提供补贴或由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目单位概况

（1）实施单位：上海市浦东新区川沙新镇人民政府

（2）实施单位简介：上海市浦东新区川沙新镇人民政府（统一社会信用代码

码：11310115784286456N），注册地址：上海市浦东新区新川路540号。

（二）项目概况

（1）项目名称：川沙新镇E04D-18地块配套幼儿园新建工程项目

（2）项目建设地点：该项目位于川沙新镇凌空社区PDP0-0707单元E04D街坊E04D-18地块，基地东至E04D-19、南至E04D-19地块，西至E04D-17地块，北至延康路

（3）项目建设规模与建设内容

本项目建设内容包括：该项目项目按16个班规模设置新建总建筑面积约为8,779.38平方米（含地下建筑3,015.77平方米）；项目主要建设内容为新建1幢幼儿园主楼，以及地下停车库、门卫、变配电房、垃圾房等附属设施。同步实施室外活动场地、道路、绿化、围墙、总体管线等室外总体设施。

项目建设期为24个月，期限为2025年12月～2027年11月。

（三）项目现金流收入预测说明

项目收入来源主要为城市基础设施配套费收入。2021年上海市城乡建设和交通委员会、上海市住房保障和房屋管理局、上海市发展和改革委员会和上海市财政局联合印发了《关于本市城市基础设施配套费征收标准和使用范围等有关事项的通知》（沪住建规范联〔2021〕8号），明确从2021年8月1日起，凡在本市城镇国有土地上新建、改建、扩建的住宅建设项目，除国家和本市另有规定外，应按本通知要求缴纳配套费，配套费征收标准由住宅建筑面积每平方米430.00元调整为550.00元。配套费使用范围包括住宅项目市政公建配套，其中，公建配套包括为住宅建设配套的中、小学和幼儿园等教育用房。因此，城市基础设施配套费可用于幼儿园项目专项债券还本付息。

项目收入测算情况如下：

单位：万元

年份	城市基础设施配套费	合计
2026年	-	-
2027年	232.32	232.32
2028年	232.32	232.32
2029年	232.32	232.32
2030年	232.32	232.32
2031年	232.32	232.32
2032年	232.32	232.32
2033年	232.32	232.32
2034年	232.32	232.32
2035年	232.32	232.32
2036年	232.32	232.32
合计	2,323.20	2,323.20

（四）项目现金流支出预测说明

根据《上海市幼儿园收费管理办法》（沪发改价费（2015）5号）相关规定，公办幼儿园所需经费由同级财政给予保障。本幼儿园项目建成后，人员经费、公用经费、设备购置及日常维修等运营成本，将全部纳入区财政年度预算，无需以收费或专项补贴弥补资金缺口，因此不再单独测算运营成本及财政补贴。

(五) 项目净收益预测

项目收入成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	项目收入	2,323.20	-	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
1.1	城市基础设施配套费	2,323.20	-	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
2	项目成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	人员经费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	公用经费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	设备购置及日常维修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	项目收益	2,323.20	-	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32

附件3:

项目收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

本项目概算总投资7,490.64万元，其中工程费用5,551.33万元，工程建设其他费用714.99万元，预备费313.32万元，土地前期费911.00万元。

投资概算情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
一、建筑工程安装费	5,551.33
1、幼儿园主楼	2,934.42
2、门卫、变配电房、垃圾房	91.42
3、桩基、基坑围护、地下停车库	2,540.84
4、室外总体工程	503.44
5、暗浜处理	21.21
二、工程建设其他费用	714.99
1、前期工作费	55.51
2、三通一平及临水临电	55.51
3、工程设计费	162.71
4、工程监理费	155.56
5、勘察费	44.41
6、施工图预算编制费	16.27
7、代建单位管理费	138.08
8、市政配套费	69.14
9、人防工程建设费	17.80
三、预备费	313.32
四、土地前期费	911.00
合计	7,490.64

2、资金筹措

本项目资金筹措总额7,490.64万元，其中项目资本金5,990.64万元（资金来源：财政资金投入），占项目总投资额的79.98%。本项目拟申请政府专项债券资金1,500.00万元，占项目总投资额的20.02%。项目建设所需资本金将根据项目建设逐步到位。

项目资金筹措计划如下：

单位：人民币万元

年份	筹措资金			
	小计	财政预算安排 资金	专项债券融资 金额	其他方式融资 金额
2025年	793.00	793.00	-	-
2026年	1,500.00	-	1,500.00	-
2027年	3,700.00	3,700.00	-	-
2028年	1,497.64	1,497.64	-	-
合计	7,490.64	5,990.64	1,500.00	-

二、还本付息现金流量预测

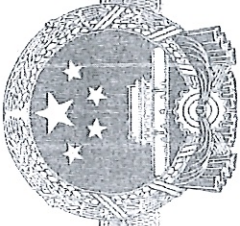
本项目计划发行债券融资总额为1,500.00万元。2026年本批次拟发行债券1,500.00万元，票面利率按2.00%，按半年付息，债券到期一次性偿还本金。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入													
1	财政资金投入	5,990.64	793.00	-	3,700.00	1,497.64	-	-	-	-	-	-	-	-
2	债券融资流入	1,500.00	-	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	城市基础设施配套费流入	2,323.20	-	-	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
小计	现金流入总额	9,813.84	793.00	1,500.00	3,932.32	1,729.96	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32	232.32
二	现金流出													
1	项目建设支出	7,490.64	793.00	1,500.00	3,700.00	1,497.64	-	-	-	-	-	-	-	-
2	偿还债券本金	1,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500.00
3	支付债券利息	300.00	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
小计	现金流出总额	9,290.64	793.00	1,500.00	3,730.00	1,527.64	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	1,530.00
三	净现金流量		-	-	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	202.32	-1,297.68

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
四	累计现金结余		-	-	202.32	404.64	606.96	809.28	1,011.60	1,213.92	1,416.24	1,618.56	1,820.88	523.20
五	本息覆盖倍数	1.29												

注：本息覆盖倍数=项目运营期间总收益净现金流 ÷ 债券存续期本息合计金额



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310104550088406Y

证照编号: 04000000202111030073

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 上海轩和会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 吴杰华

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。
【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】

成立日期 2010年02月04日

合伙期限 2010年02月04日至 2030年02月03日

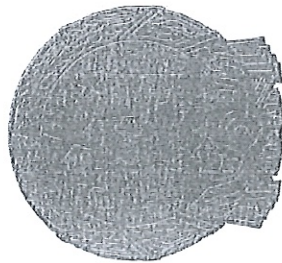
主要经营场所 天钥桥南路1128号7幢214室



登记机关

2021年11月03日

证书序号: 0001265



会计师事务所

执业证书

名称: 上海轩和会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 吴杰华

主任会计师:

经营场所: 上海市天钥桥南路1128号7楼214室

组织形式: 普通合伙企业

执业证书编号: S1000305

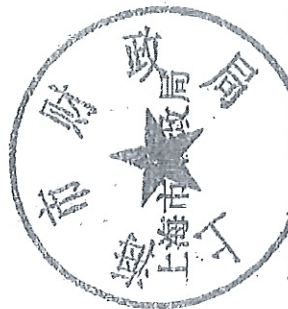
批准执业文号: 沪财会〔2010〕7号

批准执业日期: 2010年1月25日



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:

二〇一〇年六月一日

中华人民共和国财政部制

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.

年 /y
月 /m
日 /d

11



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.

年 /y
月 /m
日 /d



姓名	吴杰华
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-11-16
Date of birth	
工作单位	上海轩和会计师事务所(普通合 伙)
Working unit	
身份证号码	310225197911164835
Identity card No.	





姓名	陆雅莉
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1981-02-18
Date of birth	
工作单位	上海祥和会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	310229198102180026
Identity card No.	



年 月 日

年 月 日



Annual Renewal Registration
年度检验登记
This certificate is valid for another year after this renewal.

Annual Renewal Registration
年度检验登记
This certificate is valid for another year after this renewal.