

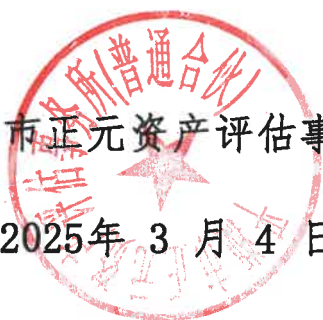
平湖市当湖街道虹霓幼儿园工程项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

平正评咨[2025]第 01 号



平湖市正元资产评估事务所

2025年 3 月 4 日



目录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	1
（二）项目立项审批情况	1
（三）项目性质	1
（四）项目实施单位	2
（五）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	2
（六）项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措	2
（一）项目概算	2
（二）资金筹措	2
三、项目运营收益与融资平衡情况	3
（一）运营收入	3
（二）运营成本	4
（三）项目收益	4
（四）债券还本付息安排	5
（五）项目的内部收益率	6
（六）收益与融资平衡情况	7
（七）其他事项说明	7
四、专项债券发行方式	8
五、评估结论	8

**平湖市当湖街道虹霓幼儿园工程项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告**

平正评咨[2025]第 01 号

一、项目基本情况

(一)项目概况

平湖市当湖街道虹霓幼儿园的新建是落实《平湖市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的客观要求，是构建社会主义和谐社会的重要条件，也是平湖市社会、经济、人口发展的必然要求，对推动平湖的城市化进程、提高平湖城市品位、改善平湖的人居环境等方面都具有十分明显的社会效益。

本项目的建设可显著改善目前平湖市当湖街道日趋紧张的教学空间，提升平湖市当湖街道办学能力，缓解当湖区幼儿就近入学压力，为平湖市当湖街道虹霓幼儿园学生、老师们提供一个优良的学习以及生活环境。项目的建设必将产生良好的社会效益，本项目的实施是必要的和可行的。

项目建设完成后可布置12个班级，其中3个小小班约60人、3个小班约75人、3个中班约90人、3个大班约105人，学生人数约330人。建设规模：项目总用地面积约8.92亩（5948平方米），总建筑面积8612平方米，其中地上建筑面积5160平方米，地下建筑面积3452平方米。

(二)项目立项审批情况

本项目已取得平湖市发展和改革局《关于平湖市当湖街道虹霓幼儿园工程可行性研究报告的批复》（平发改投〔2024〕47号）。项目代码：2405-330482-04-01-435699

(三)项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为学前教育，项目自身能产生一定收益。

(四)项目实施单位

本项目实施单位为平湖市人民政府当湖街道办事处。

(五)项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 项目于2024年9月25日开工建设，预计于2026年7月竣工。

2. 主要建设内容及规模：（1）新建综合楼1栋，为连体建筑，总建筑面积8612平方米。其中地上建筑面积5160平方米，主要包括幼儿活动单元及专用活动教室、多功能活动室、行政办公、食堂及辅助用房、其他空间等功能区；地下建筑面积3452平方米。（2）配套设施：为整个幼儿园配套服务的水、电、气、通信、环保等公用设施以及室外活动场、阳光内院、戏水池、沙坑、30米塑胶跑道、绿化景观、道路、停车场等室外工程。配置机动车停车位70辆，其中地面机动车停车位3辆，地下机动车停车位67辆，非机动车停车位115辆。

(六)项目前期准备情况

本项目正在进行前期准备工作，并于2024年6月完成立项工作。

二、项目概算及资金筹措

(一)项目概算

根据《《关于平湖市当湖街道虹霓幼儿园工程可行性研究报告的批复》（平发改投〔2024〕47号）及《项目可行性研究报告》，项目估算总投资6554.58万元。其中建安费5214万元，工程建设其他费用1149.67万元，项目预备费190.91万元。

(二)资金筹措

本项目概算6554.58万元。其中：项目资本金1354.58万元，由财政预算安排，项目资本金占比21%；发行地方政府专项债券5200万元，占比79%。

三、项目运营收益与融资平衡情况

(一)运营收入

1.收入可行性

平湖市当湖街道虹霓幼儿园工程债券存续期为2025—2046年，2026年7月项目建成后于2026年秋季开始招生，项目运营收入来源于保教费、托管费等。

2.收入测算

本项目根据《关于调整公办幼儿园保教费收费标准的通知》（平发改价〔2023〕9号），公办幼儿园保教费实行与等级挂钩，日托保教费标准为：省一级幼儿园每生每月700元、省二级幼儿园每生每月630元、省三级幼儿园每生每月490元、准办级幼儿园每生每月350元。代管费按每生每学期120元收取，自2023年秋季入学起执行。另根据《平湖市幼儿园收费管理实施细则》中规定小小班在日托保教费标准的基础上可在50%以内上浮。早送晚接托管费每天每生15元。寒暑假、法定节假日（休息日）对幼儿提供保育教育服务，必须以自愿参加为原则。保教费计算公式：应收保教费=执收保教费标准÷21天×实际上学天数×120%。

假定保教费每三年上调10%，平湖市当湖街道虹霓幼儿园工程按省一级幼儿园收费，共12个班级330个幼儿，预计建成第一年即2026年秋季招生当年保教费153.04万元。早送晚接幼儿及假日托管费按每年130名托管幼儿，预计建成第一年即2026年秋季托管费为33.08万元。

分年度项目收益如下：

年份	保教费	托管费	项目收益合计
2026	153.04	33.08	186.12
2027	291.64	66.17	357.81
2028	320.80	72.79	393.59
2029	320.80	72.79	393.59
2030	352.88	80.07	432.95
2031	352.88	80.07	432.95
2032	352.88	80.07	432.95
2033	388.17	88.08	476.25
2034	388.17	88.08	476.25
2035	388.17	88.08	476.25
2036	426.99	96.89	523.88
2037	426.99	96.89	523.88
2038	426.99	96.89	523.88
2039	469.69	106.58	576.27
2040	469.69	106.58	576.27
2041	469.69	106.58	576.27
2042	516.66	117.24	633.90
2043	516.66	117.24	633.90
2044	516.66	117.24	633.90
2045	568.33	128.96	697.29
2046	568.33	128.96	697.29
合计	8686.11	1969.33	10655.44

(二)运营成本

根据《嘉兴市推进学前教育“以县为主”管理体制改革的指导意见》（嘉政办发(2019)31号）及《平湖市镇（街道）学前教育管理体制调整实施意见》，镇（街道）公办幼儿园原则上应全部纳入教育部门预算，实行“收支两条线”管理，经费支出按平湖市预算口径全额保障，虹霓幼儿园于2026年投入使用后，成本测算如下：

一般行政支出：收入1%；

计算期内收入 $10655.44 \times 1\% = 106.55$ 万元

(三)项目收益

根据上述项目运营收入成本，本项目债券(融资)存续期内总收入10655.44万元，总收益10548.89万元，可用于偿还债券(融资)本息的收益10548.89万元，

分年度项目收益如下：

年份	项目运营收入	项目运营总成本	项目收益合计
2026	186.12	1.86	184.26
2027	357.81	3.58	354.23
2028	393.59	3.94	389.65
2029	393.59	3.94	389.65
2030	432.95	4.33	428.62
2031	432.95	4.33	428.62
2032	432.95	4.33	428.62
2033	476.25	4.76	471.49
2034	476.25	4.76	471.49
2035	476.25	4.76	471.49
2036	523.88	5.24	518.64
2037	523.88	5.24	518.64
2038	523.88	5.24	518.64
2039	576.27	5.76	570.51
2040	576.27	5.76	570.51
2041	576.27	5.76	570.51
2042	633.9	6.34	627.56
2043	633.9	6.34	627.56
2044	633.9	6.34	627.56
2045	697.29	6.97	690.32
2046	697.29	6.97	690.32
合计	10655.44	106.55	10548.89

(四)债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券5200万元，其中2024年已发行专项债券800.00万元，2025年计划发行2500万，均为本次发行，2026年发行专项债券1900.00万元，债券期限为20年。假设本次专项债券融资利率3%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息情况如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期发行债券	本期偿还本金	债券应付利息	债券应付本息
2024		800		6.00	6.00
2025	800	2500		61.50	61.50
2026	3300	1900		127.50	127.50
2027	5200			156.00	156.00
2028	5200			156.00	156.00
2029	5200			156.00	156.00

2030	5200			156.00	156.00
2031	5200			156.00	156.00
2032	5200			156.00	156.00
2033	5200			156.00	156.00
2034	5200			156.00	156.00
2035	5200			156.00	156.00
2036	5200			156.00	156.00
2037	5200			156.00	156.00
2038	5200			156.00	156.00
2039	5200			156.00	156.00
2040	5200			156.00	156.00
2041	5200			156.00	156.00
2042	5200			156.00	156.00
2043	5200			156.00	156.00
2044	5200		800	156.00	956.00
2045	4400		2500	132.00	2632.00
2046	1900		1900	57.00	1957.00
合计		5200	5200	3192	8392

（五）项目的内部收益率（IRR）

IRR 是项目本身能够达到的年化平均收益率。它是评估项目盈利能力、判断其是否具备“自求平衡”能力的核心指标。专项债券项目必须确保其未来产生的项目收益能够完全覆盖融资本息。IRR 就是量化这一收益能力的关键工具。内部收益率（IRR）测算如下：

年份	现金流入	现金流出	净现金流量
1	2154.58	2160.58	-6
2	2500	2561.5	-61.5
3	2084.26	2027.5	56.76
4	354.23	156	198.23
5	389.65	156	233.65
6	389.65	156	233.65
7	428.62	156	272.62
8	428.62	156	272.62
9	428.62	156	272.62
10	471.49	156	315.49
11	471.49	156	315.49
12	471.49	156	315.49
13	518.64	156	362.64
14	518.64	156	362.64
15	518.64	156	362.64
16	570.51	156	414.51
17	570.51	156	414.51

18	570.51	156	414.51
19	627.56	156	471.56
20	627.56	156	471.56
21	627.56	956	-328.44
22	690.32	2632	-1941.68
23	690.32	1957	-1266.68
合计	17103.47	14946.58	2156.89
IRR			155%

本项目预计专项债券的发行利率为3.0%，项目的IRR（155%）远高于融资成本。这表明项目具有较强的收益能力和偿债能力，符合“收益与融资自求平衡”的要求。

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益10548.89万元，对应本项目融资到期本息总计8392万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.26倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）其他事项说明

1. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.26倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表如下：（单位：万元）

年份	现金流入				现金流出			当年现金净流量	项目累计现金净流量
	项目资本金	专项债券融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2024	1354.58	800.00		2154.58	2154.58	6.00	2160.58	-6.00	-6.00
2025		2500.00		2500.00	2500.00	61.50	2561.50	-61.50	-67.50
2026		1900.00	184.26	2084.26	1900.00	127.5	2027.5	56.76	-10.74
2027			354.23	354.23		156	156	198.23	187.49
2028			389.65	389.65		156	156	233.65	421.14
2029			389.65	389.65		156	156	233.65	654.79
2030			428.62	428.62		156	156	272.62	927.41
2031			428.62	428.62		156	156	272.62	1200.03
2032			428.62	428.62		156	156	272.62	1472.65

2033			471.49	471.49		156	156	315.49	1788.14
2034			471.49	471.49		156	156	315.49	2103.63
2035			471.49	471.49		156	156	315.49	2419.12
2036			518.64	518.64		156	156	362.64	2781.76
2037			518.64	518.64		156	156	362.64	3144.40
2038			518.64	518.64		156	156	362.64	3507.04
2039			570.51	570.51		156	156	414.51	3921.55
2040			570.51	570.51		156	156	414.51	4336.06
2041			570.51	570.51		156	156	414.51	4750.57
2042			627.56	627.56		156	156	471.56	5222.13
2043			627.56	627.56		156	156	471.56	5693.69
2044			627.56	627.56		956	956	-328.44	5365.25
2045			690.32	690.32		2632	2632	-1941.68	3423.57
2046			690.32	690.32		1957	1957	-1266.68	2156.89
合计	1354.58	5200.00	10548.89	17103.47	6554.58	8392.00	14946.58	2156.89	

2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025—2046年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2046年项目本息偿还后，仍有2156.89万元的期末结余资金。

四、专项债券发行方式

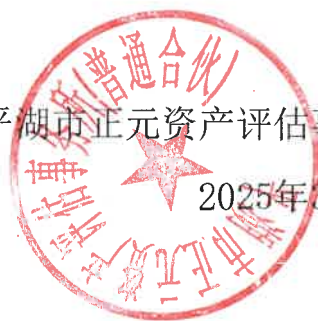
本项目计划发行专项债券5200万元，于2024年9月25日开工建设，预计2026年7月竣工。考虑项目周期较长，5200万元专项债券分三期发行，其中2024年发行专项债券800.00万元、2025年发行专项债券2500万元、2026年发行专项债券1900万元，债券期限为20年。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

平湖市正元资产评估事务所

2025年3月4日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330482725254972D (1/1)

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 平湖市正元资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陆忆舟

经营范围 一般项目：资产评估；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：代理记账（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，具体经营项目以审批结果为准）。

出资额 伍拾万元整

成立日期 2000年11月10日

主要经营场所 浙江省嘉兴市平湖市当湖街道漕兑路13号1301室-3



登记机关

2023年05月0日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制