

**2026 年深圳市政府专项债券（十三期）
金沙锦绣幼儿园（续发）项目
财务评估咨询报告**

久安咨字〔2026〕第 00007 号



**深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇二六年五月**

目录

内容	页次
一、报告正文	1-11
二、附件一预期收益及成本分析	12-17
三、会计师事务所营业执照及资质证书	



2026 年深圳市政府专项债券（十三期） 金沙锦绣幼儿园（续发）项目 财务评估咨询报告

久安咨字〔2026〕第 00007 号

深圳市坪山区财政局：

根据我们对 2026 年深圳市政府专项债券（十三期）金沙锦绣幼儿园（续发）项目实施方案的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为本项目没有为预测提供合理的基础，并且我们认为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。

一、项目概述

（一）项目建设内容及规模

金沙锦绣幼儿园（续发）项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的学前教育领域，项目发展改革部门审批监管代码如下表：

表 1-1 项目审批监管代码一览表

项目单位	项目名称	审批监管代码
深圳市坪山区建筑工务署 深圳市坪山区教育局	金沙锦绣幼儿园（续发）	2208-440310-04-01-367258

本项目位于坪山区坑梓街道金沙社区同辉路与卢屋一巷



交汇处西北角，用地面积 5,400 平方米，建筑面积 6,280.84 平方米，其中地上建筑面积为 5,909.41 平方米，地下建筑面积为 371.43 平方米。主要建设内容包括：土石方、桩基及基坑、土建、安装、景观、室外及其他、防洪水渠改造、水土保持等工程。

本项目总投资 5,462.12 万元，其中建安工程费 4,038.43 万元，设备及工器具购置费 13.31 万元，工程建设其他费 1,112.79 万元，预备费 222.60 万元，项目建设管理费 74.99 万元。

本项目新建 18 班幼儿园，提供学位 540 个。项目于 2024 年开工，预计 2026 年完工。

（二）项目单位及主管单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为深圳市坪山区教育局、深圳市坪山区建筑工务署。项目主管单位为深圳市坪山区教育局。

深圳市坪山区建筑工务署是依法设立并有效存续的事业单位；深圳市坪山区教育局是依法设立并有效存续的行政机关，具备建设本项目的主体资格。

（三）本次计划发行专项债券情况

本次拟发行专项债券募集资金计划如下：

表 1-2 专项债券发行计划表

年份	金额 (万元)	期限 (年)	还本付息方式
----	------------	-----------	--------



2026 年（本次拟发行）	600	20	每半年付息一次，2037-2046 年每年偿还本金 10%
---------------	-----	----	-------------------------------

二、评估要素

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“财预〔2017〕89 号”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据财预〔2017〕89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2024 年 12 月国务院办公厅发布《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），提出对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。

（一）资金充足性

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，专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，专



项债券本息覆盖率为 1.20 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.20 倍。

对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目静态总投资 5,462.12 万元（不包含建设期利息及费用），募集专项债券 3,058.83 万元，其中 2024 年发行专项债券 1,258.83 万元，期限 20 年；2025 年 11 月发行 20 年期债券 1,200 万元，票面利率为 2.38%；本次拟发行专项债券 600 万元，利率参考 2026 年 4 月 10 日前 5 日中国债券信息网中国国债 20 年日均利率债券加 10BP 得到测算利率 2.37% 计算，重新得到项目的总投资，具体如下表所示：

表 2-1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目费用名称	金额
1	工程建设费用	5,462.12
2	建设期利息	78.45
3	发行费用	2.09
4	发行登记费用	0.20
5	还本付息手续费	0.00
建设项目总概算		5,542.86

注：因四舍五入影响，合计金额尾数略有差异，下同。

2. 项目筹资



本项目动态总投资估算 5,542.86 万元，拟采用发行专项债券的方式进行融资，结合项目实际情况，计划投入财政资金 2,484.03 万元，占比 44.81%，单位自有资金 0 万元，占比 0%；两者合计 2,484.03 万元，占比 44.81%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。此外，本项目计划使用专项债券（不用作项目资本金）3,058.83 万元，占比 55.19%；市场化融资 0 万元，占比 0%。

项目分年度资金筹措计划见表 2-2 项目分年度资金筹措计划表。

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：人民币万元

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政预算资金	16.25	1.09	0.80	36.07	2,429.82	2,484.03	44.81%
单位自有资金	-	-	-	-	-	-	-
专项债券（不用作项目资本金）	-	1,258.83	1,200.00	600.00	-	3,058.83	55.19%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-
合计	16.25	1,259.92	1,200.80	636.07	2,429.82	5,542.86	100%
分年度占比	0.29%	22.73%	21.66%	11.48%	43.84%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，项目经过深圳市坪山区发展和改革局审批，并根据年度计划纳入深圳市坪山区政府投资计划。



本项目拟发行专项债券募集的债券资金将根据项目实际进展情况与资金需求统筹安排，项目实施期资金使用计划如下：

表 2-3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金需求						
建设资金需求	16.25	1,258.83	1,200.00	600.00	2,387.04	5,462.12
债券发行费	-	1.01	0.72	0.36	-	2.09
债券登记费	-	0.08	0.08	0.04	-	0.20
债券利息	-	-	-	35.67	42.78	78.45
还本付息手续费	-	-	-	-	-	-
合计	16.25	1,259.92	1,200.80	636.07	2,429.82	5,542.86
资金流入						
财政资金投入	16.25	-	-	-	2,387.04	2,403.29
已发行债券融资流入	-	1,258.83	1,200.00	-	-	2,458.83
本次债券流入	-	-	-	600.00	-	600.00
政府补助收入	0.00	1.09	0.80	36.07	42.78	80.74
合计	16.25	1,259.92	1,200.80	636.07	2,429.82	5,542.86
资金余额	-	-	-	-	-	-

注：2024 年底已发行使用专项债券资金 1,258.83 万元，对应本息已由其他项目收入保障还本付息，不纳入本方案收益与融资平衡测算。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，在专项债券存续期内，



本项目预计可实现收益约 2,965.35 万元，专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，专项债券本息覆盖率为 1.20 倍，专项债券本息覆盖倍数为 1.20 倍。能够满足债券还本付息的需求，现金流平衡情况见表 3 现金流模拟测算表。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益及债券利率等影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖率仍大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

4. 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

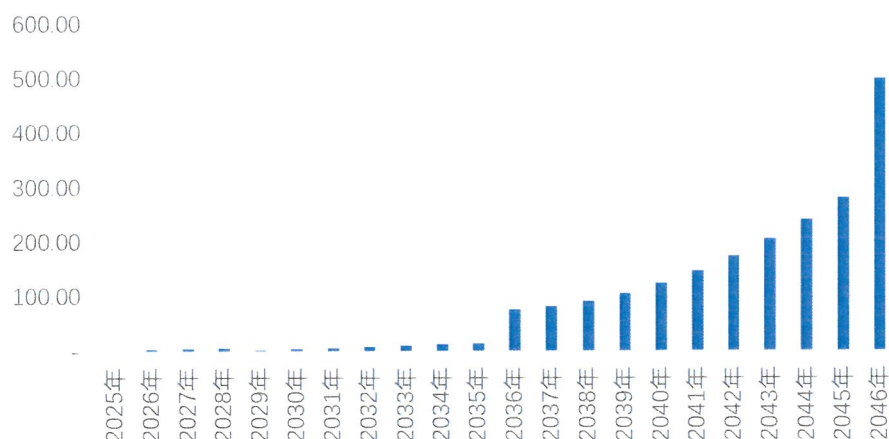
债券存续期内，本项目的专项债券还本付息以项目对应幼儿园的保教费收入和政府补助收入为基础。对债券存续期间资金结余进行测算的结果表明，本项目在专项债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2046 年项目本金偿还完毕后仍有 499.86 万元的资金结余，项目收益对未来还款有较好保障。

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。专项债券存续期内资金留存情况如图一所示。



图一 债券存续期内资金留存情况

单位：人民币万元



三、风险分析

项目潜在的风险情况主要有：幼儿园的保教费收入，在运营期内，可能因实际招生情况不理想而导致项目运营收入未达预期，影响未来正常还本付息。针对上述潜在风险情况，本项目实施方案已制定风险控制措施。

根据本项目收益与融资平衡的压力测试结果，本项目专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，本息覆盖率为 1.20 倍，本息覆盖倍数为 1.20 倍，能够满足专项债券还本付息的需求。当项目收益下降 15%或利率上浮 15%情况下，债券本金覆盖率依然能大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计的现金流收入对拟使用的专项债券资金保障程度较高。



四、评估结论

经上述分析，基于财预〔2017〕89号文件要求，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目对应幼儿园的保教费收入和政府补助收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。预期项目收益能够合理保障偿还融资资金的本金和利息，预计项目在专项债券存续期内实现项目收益约 2,965.35 万元，专项债券本金覆盖率为 1.28 倍，本息覆盖率为 1.20 倍，本息覆盖倍数为 1.20 倍。

通过对本项目资金平衡情况的分析，我们未注意到本期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。

深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年五月九日





表 3 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
现金流入												
财政资金流入	16.25	-	-	-	2,387.04	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券融资流入	-	1,258.83	1,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本次债券流入	-	-	-	600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	60.48	120.96	196.56	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92
政府补助收入	-	1.09	0.80	40.00	260.00	200.00	120.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
现金流入总额	16.25	1,259.92	1,200.80	640.00	2,707.52	320.96	316.56	321.92	321.92	321.92	321.92	321.92
现金流出												
建设期资金流出	16.25	1,258.83	1,200.00	600.00	2,387.04	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09
债券发行费	-	1.01	0.72	0.36	-	-	-	-	-	-	-	-
债券登记费	-	0.08	0.08	0.04	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券利息	-	-	-	35.67	42.78	42.78	42.78	42.78	42.78	42.78	42.78	42.78
债券其他服务费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	16.25	1,259.92	1,200.80	636.07	2,706.91	319.87	319.87	319.87	319.87	319.87	319.87	319.87
项目现金净流入	-	-	-	3.93	0.61	1.09	-3.31	2.05	2.05	2.05	2.05	2.05
期末项目累计现金	-	-	-	3.93	4.54	5.63	2.32	4.37	6.42	8.47	10.52	12.57



深圳久安会计师事务所（特殊普通合伙）
SHENZHEN JIUAN CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

续上表

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
现金流入													
财政资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,403.29
已发行债券融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,458.83
本次债券流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600.00
运营期现金流入	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	72.58	4,321.30
政府补助收入	80.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	290.00	3,991.89
现金流入总额	321.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	362.58	13,775.31
现金流出												-	
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,462.12
运营期现金流出	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	83.13	5,347.84
债券发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.09
债券登记费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.20
债券还本	-	120.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	60.00	1,800.00
债券还息	42.78	42.78	39.21	34.94	30.66	26.38	22.10	17.82	13.55	9.27	4.99	0.71	663.10
债券其他服务费	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	-	0.10
现金流出总额	319.87	439.88	496.31	492.04	487.76	483.48	479.20	474.92	470.65	466.37	462.09	143.84	13,275.45
项目现金净流入	2.05	62.04	5.61	9.88	14.16	18.44	22.72	27.00	31.27	35.55	39.83	218.74	499.86
期末项目累计现金	14.62	76.66	82.27	92.15	106.31	124.75	147.47	174.47	205.74	241.29	281.12	499.86	



附件一预期收益及成本分析

一、项目经营性收入分析

（一）保教费收入分析

本项目收入来源为幼儿园对学生收取的保教费收入。根据《深圳市发展改革委深圳市教育局深圳市财政委关于调整公办幼儿园收费标准的通知》（深发改〔2015〕26号）规定，深圳市全日制公办幼儿园保教费收费标准如下：省一级 1,008 元/人/月、市一级 966 元/人/月、区一级 924 元/人/月、未评级 840 元/人/月。

表 4-1 幼儿园规模及保教费标准

单位名称	规模人数	中、小班规模人数	收费标准（元/月/人）
金沙锦绣幼儿园	540	360	840

根据国务院办公厅印发《关于逐步推行免费学前教育的意见》（国办发〔2025〕27号）“从 2025 年秋季学期起，免除公办幼儿园学前一年在园儿童保育教育费”，测算本项目收益时，仅测算中、小班保教费收入，且预计金沙锦绣幼儿园从 2027 年起，第一年只按小班 40%人数算收入，第二年小班和中班都是按 40%人数算收入，第三年小班 50%，中班 80%人数算收入，第四年中小班人数都按 80%算收入。幼儿园保教费每年收费时段 10 个月，债券存续期内 2046 年计算 3 个月的保教费收入，每年的保教费收入如下：



表 4-2 项目分年度经营性收入

单位：人民币万元

项目	/	/	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
保教费收入	/	/	60.48	120.96	196.56	241.92
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
保教费收入	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
保教费收入	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	/
保教费收入	241.92	241.92	241.92	72.58	4,321.30	/

（二）项目政府补助收入

本项目债券存续期内安排政府补助收入，项目分年度政府补助收入如下：

表 4-3 项目分年度政府补助收入表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
政府补助收入	1.09	0.80	40.00	260.00	200.00	120.00
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
政府补助收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
政府补助收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
政府补助收入	260.00	260.00	260.00	260.00	290.00	3,991.89

（三）项目收入合计（经营性收入+政府补助收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+政府补助收入）如下表：



表 4-4 项目分年度收入（经营性收入+政府补助收入）

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入合计	0.85	0.80	40.00	320.48	320.96	316.56
其中：保教费收入	-	-	-	60.48	120.96	196.56
政府补助收入	1.09	0.80	40.00	260.00	200.00	120.00
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
收入合计	321.92	321.92	321.92	321.92	321.92	321.92
其中：保教费收入	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92
政府补助收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
收入合计	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92	501.92
其中：保教费收入	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92	241.92
政府补助收入	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
收入合计	501.92	501.92	501.92	501.92	362.58	8,313.19
其中：保教费收入	241.92	241.92	241.92	241.92	72.58	4,321.30
政府补助收入	260.00	260.00	260.00	260.00	290.00	3,991.89

二、项目运营成本分析

根据《深圳市教育局关于印发深圳市公办幼儿园管理办法的通知》（深教规〔2019〕3号），公办幼儿园纳入财政实行“收支两条线”管理，幼儿园所需的项目支出经费实行以事定费管理，所需经费由同级财政给予保障，本项目成本主要为基本支出，包含日常管理经费，机构公用经费（水电费、物业费等）及在职人员工资，根据其他幼儿园 2025 年预算数据为依据预测，总运营成本 5,347.84 万元，具体情况如下：



（一）机构公用经费

参考其他幼儿园2025年实际经费安排保障情况，金沙锦绣幼儿园机构年公用经费34.92万元，分年机构公用经费情况如下：

表 4-5 机构公用经费

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
金沙锦绣幼儿园	/	/	34.92	34.92	34.92	34.92
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金沙锦绣幼儿园	34.92	34.92	34.92	34.92	34.92	34.92
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
金沙锦绣幼儿园	34.92	34.92	34.92	34.92	34.92	34.92
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	/
金沙锦绣幼儿园	34.92	34.92	34.92	10.48	673.96	/

（二）日常管理经费

参考其他幼儿园2025年实际经费安排保障情况，金沙锦绣幼儿园年日常管理经费18.88万元，分年日常管理经费情况如下：

表 4-6 日常管理经费

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
金沙锦绣幼儿园	/	/	18.88	18.88	18.88	18.88
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金沙锦绣幼儿园	18.88	18.88	18.88	18.88	18.88	18.88
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
金沙锦绣幼儿园	18.88	18.88	18.88	18.88	18.88	18.88
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	/
金沙锦绣幼儿园	18.88	18.88	18.88	5.66	364.38	/



（三）在职人员工资

参考其他幼儿园 2025 年实际经费安排保障情况，金沙锦绣幼儿园年在职人员工资 223.29 万元，分年在职人员工资情况如下：

表 4-7 在职人员工资

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
金沙锦绣幼儿园	/	/	223.29	223.29	223.29	223.29
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金沙锦绣幼儿园	223.29	223.29	223.29	223.29	223.29	223.29
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
金沙锦绣幼儿园	223.29	223.29	223.29	223.29	223.29	223.29
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	/
金沙锦绣幼儿园	223.29	223.29	223.29	66.99	4,309.50	/

综上，项目经营成本如下：

表 4-8 项目分年度经营成本表

单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
金沙锦绣幼儿园	/	/	277.09	277.09	277.09	277.09
项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
金沙锦绣幼儿园	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09
项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
金沙锦绣幼儿园	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09	277.09
项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计	/
金沙锦绣幼儿园	277.09	277.09	277.09	83.13	5,347.84	/



三、财务费用

本项目债券存续期内财务费用主要为债券利息及发行登记费、还本付息服务费。本项目2025年已发行1,200万元，期限20年，票面利率2.38%，本次计划发行600.00万元，利率参考2026年4月10日前5日中国债券信息网中国国债20年日均利率债券加10BP得到测算利率2.37%计算，项目分年度财务费用如下：

表 4-9 项目分年度财务费用表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
金沙锦绣幼儿园	1.09	0.80	36.07	42.78	42.78	42.78
项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
金沙锦绣幼儿园	42.78	42.78	42.78	42.78	42.78	42.78
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
金沙锦绣幼儿园	42.79	39.22	34.95	30.67	26.39	22.11
项目	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
金沙锦绣幼儿园	17.83	13.56	9.28	5.00	0.71	665.49

四、相关税费

本项目各类收益为非税收入，暂不考虑各类税费。