

崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程项目
专项评价报告

上佳信咨报(2024)第5161号

上海中佳永信会计师事务所有限公司



目 录

一、项目产生的净现金流入	2
二、项目应付本息情况	5
三、项目资金平衡测算情况	6
四、项目净收入对融资成本覆盖倍数	10
五、项目预测风险评价	10
六、项目经济社会效益评价	11
附件:	14
一、项目收益及现金流预测编制基础	14
二、项目收益及现金流预测假设	14
三、项目主管部门及项目实施单位	15
四、项目概况	16
1、项目基本情况	16
2、项目建设内容	16
3、项目建设总投资	16
4、项目批复文件	17
5、项目开工和预计竣工时间	17
五、项目资金平衡方案	17
1、项目资金投入情况	17
2、专项债券发行计划	17
3、项目运营收入测算	18
4、项目运营成本测算	18
5、项目收益测算	18
6、项目还本付息测算	19
7、项目资金平衡测试结论	19

崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程项目 专项评价报告

上佳信咨报（2024）第 5161 号

上海市崇明区财政局、上海市崇明区教育局：

我们接受上海市崇明区财政局、上海市崇明区教育局委托，对崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程项目（以下简称“项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告，。

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》。相关工程项目的主体单位对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审核，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，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，并按照工程项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预测事项通常并非如其预期那样发生，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。

经专项审核，我们认为，在相关工程项目的主体单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价崇明区城桥镇

生态社区幼儿园新建工程项目预期收入对应的政府基金性收入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、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程项目产生的净收入预测依据项目收入和运营成本预测。其中：项目收入为城市基础设施配套费收入以及财政补助收入；项目主要运营成本为人员经费和公用经费，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，本项目运营成本由区财政进行全额保障。

2、项目收入预测

本项目收入为城市基础设施配套费收入以及财政补助收入。

根据《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），本市城市基础设施配套费收入可用于雨污水系统、供水、供气接入等市政公用基础设施，住宅项目配套的中、小学和幼儿园等教育用房，环卫、公交等市政公用管理用房等。根据本项目运营情况，可安排城市基础设施配套费收入236.00万元/年，债券存续期内预计可获得总收入2,360.00万元。

此外，根据本项目建成后运营模式，相关人员经费和公用经费等成本由财政统筹安排，并且参考本区同体量学校，预计债券存续期内获得财政补助收入总计13,500.00万元。

综上，该项目总体运营收入预测为 15,860.00 万元，详见下

表 1:

表 1: 项目收入测算表 (金额单位: 万元)

年份	城市基础设施 配套费收入	财政补助收入	合计
2025 年	39.33	225.00	264.33
2026 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2027 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2028 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2029 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2030 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2031 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2032 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2033 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2034 年	236.00	1,350.00	1,586.00
2035 年	196.67	1,125.00	1,321.67
合计	2,360.00	13,500.00	15,860.00

备注: 2025 年 10 月竣工, 当年项目收入按 2 个月计算, 2035 年项目收入按 10 个月计算。

3、项目成本测算

根据本项目建成后运营模式, 本项目主要运营成本为人员经费和公用经费。参考本区同体量学校运营成本, 预测每年运营成本约 1,350.00 万元, 其中: 人员经费 1,220.00 万元, 公用经费 130.00 万元。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，本项目运营成本由区财政进行全额保障。

该项目总体运营成本预测为 13,500.00 万元, 详见下表 2:

表 2: 项目成本测算表 (金额单位: 万元)

年份	人员经费	公用经费	合计
2025 年	203.00	22.00	225.00
2026 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2027 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2028 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2029 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2030 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2031 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2032 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2033 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2034 年	1,220.00	130.00	1,350.00
2035 年	1,016.67	108.33	1,125.00
合计	12,199.67	1,300.33	13,500.00

备注: 2025 年 10 月竣工, 当年项目收入按 2 个月计算, 2035 年项目收入按 10 个月计算。

4、项目净收入预测

根据上述项目收入、项目成本测算, 债券运营期内, 项目收入合计 15,860.00 万元, 项目成本合计 13,500.00 万元, 项目净收入 2,360.00 万元, 详见下表 3:

表 3: 项目现金净收入预测表(金额单位: 万元)

年度	收入合计	成本合计	净收入
2025年	264.33	225.00	39.33
2026年	1,586.00	1,350.00	236.00
2027年	1,586.00	1,350.00	236.00
2028年	1,586.00	1,350.00	236.00
2029年	1,586.00	1,350.00	236.00
2030年	1,586.00	1,350.00	236.00
2031年	1,586.00	1,350.00	236.00
2032年	1,586.00	1,350.00	236.00
2033年	1,586.00	1,350.00	236.00
2034年	1,586.00	1,350.00	236.00
2035年	1,321.67	1,125.00	196.67
合计	15,860.00	13,500.00	2,360.00

二、项目应付本息情况

本项目此次计划从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 1,240.00 万元，票面利率 3.88%，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

专项债券还本付息资金来源为城市基础设施配套费收入，还本付息情况见下表 4:

表 4: 项目还本付息计划表(金额单位: 万元)

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款			债券本金 期末余额
			利息	本金	本息小计	
2020 年	-	1,240.00	-	-	-	1,240.00
2021 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款			债券本金 期末余额
			利息	本金	本息小计	
2022 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2023 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2024 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2025 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2026 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2027 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2028 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2029 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2030 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2031 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2032 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2033 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2034 年	1,240.00	-	48.11	-	48.11	1,240.00
2035 年	1,240.00	-	48.11	1,240.00	1,288.11	-
合计	-	-	721.65	1,240.00	1,961.65	-

三、项目资金平衡测算情况

本项目总投资 8,151.52 万元，除财政资金直接投入外，将全部通过发行专项债券进行融资。其中，财政资金投入 6,911.52 万元，发行专项债券 1,240.00 万元。

本项目此次计划从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 1,240.00 万元，票面利率 3.88%，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

根据上述发债条件计算，本项目债券存续期内本息共计 1,961.65 万元。

本项目运营收入为本项目还本付息来源，专项债券到期时，项目经营活动累计产生的现金流入为 15,860.00 万元，经营活动累计支付的现金为 13,500.00 万元，经营活动累计现金净流量为 2,360.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 1,961.65 万元，期末累计现金结余为 398.35 万元。

本项目资金平衡测算情况详见下表 5。

表 5: 项目资金平衡测算情况表(金额单位: 万元)

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动产生的现金	15,860.00	-	-	-	-	264.33
营业收入	15,860.00	-	-	-	-	264.33
经营活动支付的现金	13,500.00	-	-	-	-	225.00
营业成本	13,500.00	-	-	-	-	225.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	2,360.00	-	-	-	-	39.33
二、投资活动产生的现金						
建设投资支出	8,151.52	-	-	900.00	4,000.00	2,100.00
投资活动现金净流量	-8,151.52	-	-	-900.00	-4,000.00	-2,100.00
三、筹资活动产生的现金						
财政资金投入	6,911.52	-	-	900.00	2,760.00	2,100.00
债券融资款	1,240.00	-	-	-	1,240.00	-

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
偿还债券本金	1,240.00	-	-	-	-	-
支付债券利息	721.65	48.11	48.11	48.11	48.11	48.11
筹资活动现金净流量	6,189.87	-48.11	-48.11	851.89	3,951.89	2,051.89
四、本年现金净流量	-	-48.11	-48.11	-48.11	-48.11	-8.78
五、本年累计现金净流量	-	-48.11	-96.22	-144.33	-192.44	-201.22

(续上表)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动产生的现金	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00
营业收入	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00
经营活动支付的现金	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
营业成本	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
税金及附加	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	236.00	236.00	236.00	236.00	236.00
二、投资活动产生的现金					
建设投资支出	1,151.52	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-1,151.52	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金					
财政资金投入	1,151.52	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	-
支付债券利息	48.11	48.11	48.11	48.11	48.11

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
筹资活动现金净流量	1,103.41	-48.11	-48.11	-48.11	-48.11
四、本年现金净流量	187.89	187.89	187.89	187.89	187.89
五、本年累计现金净流量	-13.33	174.56	362.45	550.34	738.23

(续上表)

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动产生的现金	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,321.67
营业收入	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,586.00	1,321.67
经营活动支付的现金	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,125.00
营业成本	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,125.00
税金及附加	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	236.00	236.00	236.00	236.00	196.67
二、投资活动产生的现金					
建设投资支出	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金					
财政资金投入	-	-	-	-	-
债券融资款	-	-	-	-	-
偿还债券本金	-	-	-	-	1,240.00
支付债券利息	48.11	48.11	48.11	48.11	48.11
筹资活动现金净流量	-48.11	-48.11	-48.11	-48.11	-1,288.11

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
四、本年现金净流量	187.89	187.89	187.89	187.89	-1,091.44
五、本年累计现金净流量	926.12	1,114.01	1,301.90	1,489.79	398.35

四、项目净收入对融资成本覆盖倍数

根据资金平衡测算分析，本项目预计融资本息 1,961.65 万元，预计净收入 2,360.00 万元。在满足假设条件的前提下，债券存续期内，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 398.35 万元，本项目资金覆盖率达 1.20 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。

净收入对融资成本覆盖倍数计算如下表 6: (金额单位: 万元)

项目预计累计净收入	项目融资本息	收入对融资成本覆盖倍数
2,360.00	1,961.65	1.20

综上所述，本次评价的崇明区域桥镇生态社区幼儿园新建工程项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.20, 项目收益可以覆盖融资成本。

五、项目预测风险评价

由于本评价报告是建立在一定假设基础上的预测意见，存在一定的主观性，不可避免可能存在一定的预测风险。

1、利率风险

由于本项目发行专项债券期限较长，在存续期内可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能导致本项目投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

2、现金流预测风险

专项债券资金平衡是根据对项目未来现金流的合理预测而设计，未来现金流的实现包括多种因素，但由于土地出让政策等相关因素的不确定性，因此，对本项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。

3、流动性风险

专项债券发行后按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，其交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等多种因素影响，可能存在专项债券在相应的交易所交易不活跃的情形，从而影响专项债券的流动性。

4、安全建设风险

项目产生的安全风险主要包括：施工设计中对安全风险考虑不充分，导致施工中发生事故；环境的不适应状态，施工现场条件恶劣，施工区域持续高温，可能发生人员伤害；施工方案中关于安全风险考虑不充分，可能导致施工过程发生事故；各工种交叉作业时安排不当，可能相互间产生不利影响甚至发生事故。

六、项目经济社会效益评价

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性体现在：项目的建设进一步完善本地区学前教育布局的需要，是完善城桥镇新城地区幼儿和学前教育服务体系的需要，是提升本地区学前教育服务品质的需要。

公益性体现在：本项目的实施同时有利于学前教育发展，通过幼儿园生活单元、专用活动室、教师办公室、厨房等配套建设完善幼儿园的人性化环境，提高教学水平和教学质量，满足人民

群众对优质学前教育的需求，实现教育的优质化，推进本地区学前教育的均衡发展，促进教育资源优化，为构建高质量学前教育服务体系打下坚实的基础。

收益性体现在：本项目建成后，主要收入来源为生态环保项目建设基金以及财政补助收入。经营活动累计收入预测为 15,860.00 万元，经营活动累计支出预测为 13,500.00 万元，经营活动累计收支结余为 2,360.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 1,961.65 万元，期末累计现金结余为 398.35 万元。

综上，本项目实施具有必要性、公益性、收益性。

2、经济社会效益评价

幼儿园是一个地方的教育基础设施，它的服务能力和服务水平应该做到与当地幼儿数量的增加和人口综合素质的提高相一致，这样才能适应所在地区的社会经济发展。

本项目的建设满足了本地区优质教育发展、加快推进以改善民生为重点的社会建设需要，达到合理配置教育资源、实现学前教育均衡和可持续发展的目标，也是本地区政府主管部门关注民生、关注发展、关注教育的重大举措。同时为幼儿园服务地区的幼儿提供更多更好的学前教育机会，使人们获得优质的基础性教育，全面提升人们的教育水平。项目的建设对当地具有明显的社会效益。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

上海中佳永信会计师事务所有限公司



2024年10月12日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流预测编制基础

本次预测以崇明区域桥镇生态社区幼儿园新建工程项目收入和项目运营成本作为项目收益为基础，以募集债券期限为项目收益期间，并对该期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测项目收益总额，编制崇明区域桥镇生态社区幼儿园新建工程项目融资收益预测表。

本项目收入为城市基础设施配套费收入以及财政补助收入。

根据《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），本市城市基础设施配套费收入可用于雨污水系统、供水、供气接入等市政公用基础设施，住宅项目配套的中、小学和幼儿园等教育用房，环卫、公交等市政公用管理用房等。

此外，根据本项目建成后运营模式，相关人员经费和公用经费等成本由财政统筹安排，并且参考本区同体量学校，预计债券存续期内获得财政补助收入。

根据本项目建成后运营模式，本项目主要运营成本为人员经费和公用经费。参考本区同体量学校运营成本，预测每年运营成本。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，本项目运营成本由区财政进行全额保障。

二、项目收益及现金流预测假设

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 预测城市基础设施配套费收入以及财政补助收入政策无重大变动；

(五) 主要运营成本根据相关行业定额及相似项目成本进行测算；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目主管部门及项目实施单位

(一) 项目主管部门

单位名称：上海市崇明区教育局

单位地址：上海市崇明区城桥镇崇明大道 8188 号 3 号楼 4 层

主要职责：上海市崇明区教育局是上海市崇明区人民政府主管全区教育工作的职能部门，在中共上海市崇明区委和上海市崇明区人民政府的领导下，负责统筹规划，协调管理全区的教育事业，依法规范各级各类学校的办学行为。贯彻执行党和国家有关教育工作的方针、政策和法律、法规，结合本区实际研究制订教育发展的有关政策和制度，并组织、指导、协调和实施。同时承办市教委、区委、区政府交办的其它事项。

(二) 项目实施单位

单位名称：上海崇明生态企业集团有限公司

单位地址：上海市崇明区城桥镇西门路 799 号

上海崇明生态企业集团有限公司成立于 2021 年 05 月 21 日，注册资本为 20 亿元人民币，主要经营范围为从事区域城镇投资开发建设，区域产业投资开发建设，资产经营管理，企业管理，企业投资咨询服务。

四、项目概况

1、项目基本情况

本次拟调整项目为崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程，从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 1,240.00 万元，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

2、项目建设内容

项目位于崇明区城桥镇生态社区 CMC1-0105 单元 03B-06A 地块，东至海天路，南至金浪路，西至规划六路绿化带，北至规划支路。项目建设主要内容为：新建一所 15 班制幼儿园，设置幼儿活动用房，教师办公、后勤等功能用房，项目用地 7,388.84 平方米，总建筑面积 8,430 平方米，其中地上建筑面积 6,463 平方米，地下建筑面积 1,967 平方米。

3、项目建设总投资

项目估算总投资约 8,151.52 万元，分年投资计划详见表 1。

表 1： 分年投资计划表 单位：万元

年份	2023	2024	2025	2026
计划投资金额	900.00	4,000.00	2,100.00	1,151.52

4、项目批复文件

2023 年 9 月 15 日，上海市崇明区发展和改革委员会《关于崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程可行性研究报告（初步设计深度）的批复》（沪崇发改〔2023〕286 号）。

5、项目开工和预计竣工时间

本项目已于 2024 年 1 月开工，计划于 2025 年 10 月竣工。

五、项目资金平衡方案

1、项目资金投入情况

(1) 项目投资估算范围

本项目总投资概算为 8,151.52 万元，其中建安费 6,289.21 万元，工程建设其他费 714.15 万元，预备费 350.17 万元，土地费 797.99 万元。

(2) 项目资金筹措计划

本项目总投资 8,151.52 万元，除财政资金直接投入外，将全部通过发行专项债券进行融资。其中，财政资金投入 6,911.52 万元，发行专项债券 1,240.00 万元。

(3) 项目资金保障措施

本项目建设投资来自于财政预算安排资金和专项债券融资。其中，专项债券 融资偿付资金来源为城市基础设施配套费收入。

2、专项债券发行计划

本项目此次计划从 2020 年上海市政府专项债券（十五期）调入专项债券资金 1,240.00 万元，票面利率 3.88%，期限 15 年，债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

3、项目运营收入测算

本项目收入为城市基础设施配套费收入以及财政补助收入。

根据《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），本市城市基础设施配套费收入可用于雨污水系统、供水、供气接入等市政公用基础设施，住宅项目配套的中、小学和幼儿园等教育用房，环卫、公交等市政公用管理用房等。根据本项目运营情况，可安排城市基础设施配套费收入236.00万元/年，债券存续期内预计可获得总收入2,360.00万元。

此外，根据本项目建成后运营模式，相关人员经费和公用经费等成本由财政统筹安排，并且参考本区同体量学校，预计债券存续期内获得财政补助收入总计13,500.00万元。

综上，该项目总体运营收入预测为15,860.00万元。

4、项目运营成本测算

根据本项目建成后运营模式，本项目主要运营成本为人员经费和公用经费。参考本区同体量学校运营成本，预测每年运营成本约1,350.00万元，其中：人员经费1,220.00万元，公用经费130.00万元。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，本项目运营成本由区财政进行全额保障。

该项目总体运营成本预测为13,500.00万元。

5、项目收益测算

根据上述项目收入、项目成本测算，债券运营期内，项目收入合计15,860.00万元，项目成本合计13,500.00万元，项目净收入2,360.00万元。

6、项目还本付息测算

本项目运营收入为本项目还本付息来源，专项债券到期时，项目经营活动累计产生的现金流入为 15,860.00 万元，经营活动累计支付的现金为 13,500.00 万元，经营活动累计现金净流量为 2,360.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 1,961.65 万元，期末累计现金结余为 398.35 万元。

7、项目资金平衡测试结论

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的崇明区城桥镇生态社区幼儿园新建工程项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.20，预期项目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。