



上海华诚会计师事务所有限公司

SHANGHAI HUACHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心
新建工程
地方政府专项债券专项评价报告

沪华会咨字（2026）第 015 号



上海华诚会计师事务所

SHANGHAI HUACHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：上海市奉贤区航南公路 5088 弄绿庭国际大厦 719-723 室 Add: NO 5088 Hangnan Road, Fengxian District, Shanghai
电话：(021)57417576 传真：(021)57420697 邮编：201499 Tel: (021)57417576 Fax: (021)57420697 Zip: 201499

奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程 地方政府专项债券专项评价报告

沪华会咨字（2026）第 015 号

上海市奉贤区财政局：

我们接受委托，对奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程（以下简称“本项目”或“项目”）的项目收益与融资自求平衡情况的预测信息进行审核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》。申请人以及相关项目实施单位对所提供资料的真实性和完整性以及本项目的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。本专项评价报告仅供申请人申请使用本期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在该项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程现金流收益

规模测算表公允反映了项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。

总体专项评价结果如下：

一、专项债券发行

奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程专项债券融资计划总规模 7,000.00 万元，其中本期拟申请发行专项债券 2,800.00 万元。债券发行计划如下表：

专项债券融资计划表

金额单位：人民币万元

发行年份	计划发行额度	债券期限 (年)	预测利率/ 已发行利率	还本付息计划	备注
2026	4,200.00	30	2.51%	半年付息，到期一次还本	3 月已发行
2026	2,800.00	30	2.60%	半年付息，到期一次还本	
合计	7,000.00				

注：本财务评价报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，金额单位均为人民币万元。
若出现合计数与各分项数值尾数合计不一致，均为四舍五入所致。

2026 年 3 月已发行 4,200.00 万元，发行期限为 30 年（发行利率 2.51%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

本期拟申请发行专项债券 2,800.00 万元，期限 30 年，估算债券利率 2.60%，预测于 2026 年 8 月完成发行并开始计息，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。

本项目还本付息情况如下：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期发行	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	当年还本付息 合计
2026 年	-	7,000.00	-	7,000.00		52.71	52.71
2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2037 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2038 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2039 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2040 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2041 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2042 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2043 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2044 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2045 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2046 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2047 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2048 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2049 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2050 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2051 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2052 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2053 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2054 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2055 年	7,000.00	-	-	7,000.00		178.22	178.22
2056 年	7,000.00	-	7,000.00	-		125.51	7,125.51
合计	——	7,000.00	7,000.00	——	——	5,346.60	12,346.60

二、项目基本情况

上海市奉贤区发展和改革委员会 2023 年 5 月 29 日《关于奉贤大型居住社区 14 单元文体综合活动中心新建工程可行性研究报告(初步设计深度)的批复》(沪奉发改批〔2023〕56 号)文批复本项目，项目法人为上海市奉贤区金海街道城市建设管理事务中心。项目建设内容主要包括社区综合球馆、健身中心、游泳馆等体育设施用房，图书室、文化展厅、文化活动室等社区文化活动用房，日间托老用房，管理服务用房，医疗卫生服务用房，食堂、地下停车库、开关站、设备间等辅助用房，以及居民活动广场、道路、绿化、给排水、电力、燃气、照明等室外总体、市政配套工程。

项目总投资估算 29,998.00 万元，其中：工程费用 26359 万元，工程建设其他费用 2211 万元，预备费 1428 万元。

本项目已于 2024 年 4 月开工，计划于 2026 年 12 月竣工。施工进度将根据工程进展予以相应调整。

三、项目产生的净收益预测

(一) 项目收益预测编制基础

奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程的项目收益与融资自求平衡预测信息(以下简称“预测信息”)是根据上海市奉贤区发展和改革委员会有关项目立项的批复、《奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程可行性研究报告(初步设计深度)》等相关资料合理预测本项目建成后的运营收入，在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

（二）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无重大变化；
- 3、国家税收政策无重大不利变化；
- 4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；
- 5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为运营结余；
- 6、出现的年度其他资金缺口由地方财政自筹资金安排解决；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目收益预测

1、项目收入预测

项目收入来源主要为场地租金收入、停车费收入和临时活动场地使用费收入：

（1）场地租金收入。该项目建成后，其中的各类养老、卫生、社区事务、文体活动等将分板块出租。根据项目规划，项目区域内定位为文化卫生活动中心，包括卫生服务站、托老所、社区事务受理中心、文化活动中心、体育馆等，参照近一年奉贤新城周边三个主要商场同类店面的平均租金单价 1.78 元/平方米/天，乘以使用建筑面积 23,111.68 平方米，考虑到该项目主要用于养老卫生文体等事业用途，故租金按照市场价值的 60% 计算。计算出项目运营期年租金收入为 902.63 万元。

（2）停车费收入。根据《关于进一步规范本市公共停车场（库）机动车停放收费的通知》（沪价管〔2015〕10 号）对停车收费标准进行预计，以 194 个

停车位为测算基础,综合考虑周边区域及周边同类型停车场(库)的停车需求,预测项目运营期内使用效率按全部车位每天平均使用时长8小时,停车费单价按6元/小时计算,且在项目运营期内停车场使用情况保持不变。第一年单个停车位收费为48元/天。预期建成后部分停车位由于公益单位使用,预计停车位收费率70%。计算出项目运营期年租金收入为237.92万元。

(3) 临时活动场地使用费收入。项目正式运营期间,预计会有临时场地使用费,尤其是政府举办大的公益性活动,暂估一年四次,每次10万元。计算出项目每年临时活动场地使用费收入为40万元。

具体收入计算如下表:

项目预期收入测算表

金额单位:人民币万元

序号	年份 项目	2026年前	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1、	场地租金收入			902.63	902.63	902.63	902.63
2、	停车费收入			237.92	237.92	237.92	237.92
3、	临时活动场地使用费			40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	-	-	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份 项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1、	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
2、	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
3、	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份 项目	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1、	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
2、	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
3、	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	项目						
1、	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
2、	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
3、	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	项目						
1、	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
2、	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
3、	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份	2055 年	2056 年				合计
	项目						
1、	场地租金收入	902.63	526.53				26,702.80
2、	停车费收入	237.92	138.79				7,038.47
3、	临时活动场地使用费	40.00	40.00				40.00
	合计	1,180.55	688.65				34,924.60

2、项目成本测算

项目成本是指运营期间发生的各类付现成本，主要支出有以下几项：

(1) 建筑物维修养护成本。该项目建成后，其中的各类商业、文化等资源将由第三方进行整体运营，因此运营成本主要考虑，建筑物的日常维修维护成本。按本项目总投资概算 29,998.00 万元及建筑设计使用年限 50 年考虑，预计平均每年的日常维修和养护成本为投资概算的 2%，合计 599.96 万元。

(2) 停车场人员支出经费，主要包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。人员工资薪酬参照奉贤区平均工资水平，项目劳动定员 6 人，项目运营期年人均工资 9.09 万元，合计工资及福利费 54.54 万元。

具体成本计算如下表：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

序号	年份 项目	2026 年前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1、	建筑物维修养护成本			599.96	599.96	599.96	599.96
2、	停车场人员支出经费			54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	-	-	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份 项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1、	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
2、	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份 项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1、	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
2、	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份 项目	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1、	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
2、	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份 项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
1、	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
2、	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份 项目	2055 年	2056 年				合计
1、	建筑物维修养护成本	599.96	349.98	-	-	-	17,748.82

序号	项目	年份					合计
		2055 年	2056 年				
2、	停车场人员支出经费	54.54	31.82	-	-	-	1,613.48
	合计	654.50	381.80	-	-	-	19,362.30

3、项目收益现金流

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程预计用于项目资金平衡的项目收益的现金净流入 15,562.30 万元，详见下表。

项目现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程预期运营收入	34,924.60
2	奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程预期运营成本	19,362.30
3	奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程收益的现金流	15,562.30

（四）资金平衡测算

根据上述项目运营期日常活动的现金流测算，结合项目资金筹措计划、分年投资计划，测算项目资金平衡如下：

项目资金平衡测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	年份					
		项目期前已发生现金流	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、	日常活动产生的现金流：						
	项目预期收入	-	-	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	-	-	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	-	-	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	-	-	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	-	-	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流：						

序号	年份 项目	项目期前已 发生现金流	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	9,755.00	7,000.00	13,243.00	-	-	-
	投资活动现金流出小计	9,755.00	7,000.00	13,243.00	-	-	-
	投资活动现金净流量	-9,755.00	-7,000.00	-13,243.00	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入	9,755.00	-	13,243.00	-	-	-
	专项债券融资款	-	7,000.00	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	9,755.00	7,000.00	13,243.00	-	-	-
	偿还专项债券本金		-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	-	52.71	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	-	52.71	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	9,755.00	6,947.29	13,064.78	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	-	-52.71	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	-	-52.71	295.12	642.95	990.78	1,338.61

(续)

序号	年份 项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入	-					
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-

序号	年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	项目						
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	1,686.44	2,034.27	2,382.10	2,729.93	3,077.76	3,425.59

(续)

序号	年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入						
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	3,773.42	4,121.25	4,469.08	4,816.91	5,164.74	5,512.57

(续)

序号	年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入						
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	5,860.40	6,208.23	6,556.06	6,903.89	7,251.72	7,599.55

(续)

序号	年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-

序号	年份 项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入						
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	7,947.38	8,295.21	8,643.04	8,990.87	9,338.70	9,686.53

(续)

序号	年份 项目	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	合计
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	688.65	-	-	-	34,924.60
	日常活动现金流入小计	1,180.55	688.65	-	-	-	34,924.60
	项目预期支出	654.50	381.80	-	-	-	19,362.30
	日常活动现金流出小计	654.50	381.80	-	-	-	19,362.30
	日常活动现金净流量	526.05	306.85	-	-	-	15,562.30
二、	投资活动产生的现金流:						-
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	29,998.00
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	29,998.00
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-29,998.00
三、	融资活动产生的现金流:						-
	财政预算等投入						22,998.00
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	7,000.00
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	29,998.00
	偿还专项债券本金	-	7,000.00	-	-	-	7,000.00

序号	年份	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	合计
	项目						
	支付专项债券利息	178.22	125.51				5,346.60
	融资活动现金流出小计	178.22	7,125.51				12,346.60
	融资活动现金净流量	-178.22	-7,125.51				17,651.40
四、	现金净流量	347.83	-6,818.66				3,215.70
五、	累计现金净流量	10,034.36	3,215.70				-

四、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程收益对本期债券本息覆盖的倍数为 1.26 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程运营现金流的本息覆盖倍数如下：

现金流的本息覆盖倍数测算表

金额单位：人民币万元		
项目收益	债券本息支付	本息覆盖倍数
15,562.30	12,346.60	1.26

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的要求，以及对当前国内融资环境分析，我们认为该专项债券可以较银行贷款利率更低的融资成本完成资金筹措，为项目提供资金支持，保证项目的顺利实施。同时该项目的净收入也为偿还债券提供了充足、稳定的资金保障，可以满足偿还债券设定的还本付息的要求。

五、相关风险提示

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因运营周期、收入以及成本规模等受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

上海华诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

魏会
计师
注册

中国注册会计师：

吴峰
计师
注册

报告日期：2026 年 7 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码 91310120630946001Y

证照编号 26000000201612120860

名称 上海华诚会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市奉贤区航南公路5088弄9号719、721、722、723室

法定代表人 潘汉生

注册资本 人民币120.0000万元整

成立日期 1999年12月21日

营业期限 1999年12月21日至2029年12月20日

经营范围 审计业务、验资、资产评估、基建审价、会计咨询、会计服务业务。

【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



2016年12月12日