

2026年北京市政府专项债券（三十期）

海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制
学校及幼儿园项目及海淀区温泉镇0305街区温白安置
房配套教育组团幼儿园项目
项目收益与融资平衡报告

中喜咨询2026X00130号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



2026 年北京市政府专项债券（三十期）

海淀区西北旺镇 0411 街区 0092、0090 地块新建十二年制学校及
幼儿园项目及海淀区温泉镇 0305 街区温白安置房配套教育组团

幼儿园项目

项目收益与融资平衡报告

中喜咨询2026X00130号

北京市海淀区财政局

北京市海淀区教育委员会：

我们接受北京市海淀区教育委员会（以下简称“海淀区教委”）委托，对海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目及海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团幼儿园项目专项债券（以下简称“本期债券”）项目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》。海淀区教委对该项目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。

本专项评价仅供本次申请发行海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目及海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团幼儿园项目专项债券之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在海淀区教委对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项



目收益与融资自求平衡。

我们查阅了海淀区教委提供的《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目可行性研究报告的批复》(京海淀发改(审)(2024)385号)、《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目初步设计概算的批复》(京海淀发改(审)(2025)301号)、《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目可行性研究报告的批复》(京海淀发改(审)(2024)230号)、《北京市海淀区发展和改革委员会关于关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目可行性研究报告调整的批复》(京海淀发改(审)(2024)344号)、北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目初步设计概算的批复》(京海淀发改(审)(2025)91号)、《国有建设用地划拨决定书》(京规自海划字(2026)13号)、《国有建设用地划拨决定书》(京规自海划字(2025)08号)、《多规合一协同平台会商意见》(2025规自(海)综审字0054号)、《建设工程规划许可证》(2026规自(海)建字0007号)、《多规合一协同平台会商意见》(2025规自(海)综审字0008号)、《建设工程规划许可证》(2025规自(海)建字0023号)、《建筑工程施工许可证》([2026]施[海]建字0216号)、《建筑工程施工许可证》([2025]施[海]建字0175号)、《2026年北京市政府专项债券(三十期)海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目及海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团幼儿园项目实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

本项目拟使用专项债券2,400万元,其中:2026年拟发行2,400万元,债务期限15年,债券利率2.50%,在债券存续期内每半年支付一次债券利息,到期后一次性还本。

分年度还本付息明细如下:

(单位:万元)

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026年	—	2,400.00	—	2,400.00	2.50%	20.33	20.33
2	2027年	2,400.00	—	—	2,400.00	2.50%	60.00	60.00



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
3	2028 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
4	2029 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
5	2030 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
6	2031 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
7	2032 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
8	2033 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
9	2034 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
10	2035 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
11	2036 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
12	2037 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
13	2038 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
14	2039 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
15	2040 年	2,400.00	——	——	2,400.00	2.50%	60.00	60.00
16	2041 年	2,400.00	——	2,400.00	——	2.50%	39.67	2,439.67
合计	——	——	2,400.00	2,400.00	——	——	900.00	3,300.00

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

二、本期债券项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的项目自身经营性专项收入及政府性基金补贴收入。具体收益情况如下：

(单位：万元)

类别	分年收益							
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
项目收入	89	312	436	735	735	735	735	735
运营支出	——	——	——	——	——	——	——	——
收益	89	312	436	735	735	735	735	735
类别	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	合计
项目收入	735	735	735	735	735	735	441	9,363
运营支出	——	——	——	——	——	——	——	——
收益	735	735	735	735	735	735	441	9,363

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的，同时此表内列示的运营支出不包含利息。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=2.84。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

(单位：万元)

年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2026 年	——	——	20	20	否	建设期利息由财政资金予以保障
2027 年	89	——	60	60	是	
2028 年	401	——	60	60	是	
2029 年	837	——	60	60	是	
2030 年	1,572	——	60	60	是	
2031 年	2,307	——	60	60	是	
2032 年	3,042	——	60	60	是	
2033 年	3,777	——	60	60	是	
2034 年	4,512	——	60	60	是	
2035 年	5,247	——	60	60	是	
2036 年	5,982	——	60	60	是	
2037 年	6,717	——	60	60	是	
2038 年	7,452	——	60	60	是	
2039 年	8,187	——	60	60	是	
2040 年	8,922	——	60	60	是	
2041 年	9,363	2,400	40	2,440	是	
合计	——	2,400	900	3,300	——	
本息覆盖倍数		2.84				

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为2.84，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年8月7日

附件：

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目拟使用专项债券2,400万元，其中：2026年拟发行2,400万元，债务期限15年，债券利率2.50%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。同时以本项目融资存续期间的项目自身经营性专项收益为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：北京市海淀区教育委员会

注册地址：北京市海淀区西四环北路11号

成立日期：2018年10月09日

统一社会信用代码：11110108000057883P

单位类型：机关

单位简介：北京市海淀区教育委员会是依法设立并有效存续的行政事业单位，具备建设本项目的主体资格。

（二）项目概况

1.项目地点

本项目建设地点为北京市海淀区。其中：

海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（幼儿园）：海淀区温泉镇HD00-0305街区，东至规划核心区东侧路，南至规划翠湖科技园八街，西至规划翠湖科技园六路，北至规划翠湖科技园六街。

海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（幼儿园）：位于海淀区西北旺镇0411街区0090地块，项目地块东至规划西六里屯西一路，南至规划邓庄南快规划绿地，北至规划西六里屯西路，西至HD00-0411-0094地块。

2025年，海淀区常住人口311.1万人。其中，常住外来人口102.7万人，占常住人口比重为33.0%。常住人口出生率5.00‰，死亡率3.96‰，自然增长率1.04‰，60岁及以上人口占全部常住人口的比重为24.2%。2025年，海淀区地区生产总值为13691.4亿元，按不变价格计算，比上年增长7.2%。其中：第一产业增加值2.1亿元，增长11.1%；第二产业增加值1016.1亿元，增长10.4%；第三产业增加值12673.3亿元，增长7.0%。三次产业构成为0.02：7.42：92.56。

教育事业为我国重要的发展战略。北京市十四五规划提出“落实教育强国战略，加快提升教育现代化水平，办好人民满意的首都教育”。海淀区十四五规划要求“建立普惠公平、优质均衡、多元供给的高质量教育体系”。涉及包括实施50个教育设施建设项目，扩增办学空间。

2.项目建设的必要性

本项目符合国家政策导向。本项目开展幼儿园建设，符合国家关于推进基础教育扩优提质、扩大普惠性学前教育资源供给的政策方针，对于进一步优化海淀区学前教育结构布局，提升海淀区学前教育质量将起到重要贡献，符合国家政策导向。

本项目高度契合地区规划。本项目的建设，是落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《北京市新时代基础教育扩优提质行动计划实施方案》及其他学前教育领域重要政策文件的有力举措，是海淀区完善普惠学前教育供给体系、提升学前教育质量的有力保障。

本项目能充分发挥当地资源禀赋。项目具备坚实的人口基础、高效落地的空间条件及特色化教育优势：温泉镇与西北旺镇常住人口持续增长，城镇化与产业辐射带动适龄儿童攀升，学位缺口为项目提供充足生源支撑；两镇预留充足土地与完善交通网络，保障“15分钟教育服务圈”高效运营；温泉镇融合生态文化打造浸润式教育，西北旺镇依托科技资源创新智慧课堂，特色赋能提升学前教育质量，形成“需求-落地-品质”三位一体的实施保障。

本项目能有效解决当前瓶颈问题。海淀区温泉镇、西北旺镇基础教育配套不足，幼儿园匮乏，难以达到《北京市居住公共服务设施配置指标》要求，且随着未来回迁人口的不断增加，学位缺口矛盾将更加突出。新建幼儿园可有效缓解入园难问题，实现公共服务与人口适配，满足幼有所育需求。

本项目属于社会事业—教育类项目，项目建设的初衷旨在为海淀区温泉镇及西北旺镇新开发区域周边居民提供高质量的学前教育，关系到本地经济发展、社会和谐稳定、人才安居乐业的发展大局，且本身为公立幼儿园，属于典型的公益性项目。

项目具有托育收入、保育收入，产生财务现金流的合理性、合规性、可行性等。

3.项目建设内容

根据北京市海淀区发展和改革委员会下发的《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目初步设计概算的批复》(京海淀发改(审)(2025)301号)、《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目初步设计概算的批复》(京海淀发改(审)(2025)91号)等文件，本项目一共包含2个子项目，其主要建设规模和内容是：

海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目(幼儿园)：项目整体规划总用地面积86971.20平方米，其中：总建设用地面积81182.87平方米，代征道路用地面积5788.33平方米。规划总建筑面积90259.42平方米，地上建筑面积64932.27平方米，地下建筑面积25327.15平方米，其中：九年制学校42930.70平方米(地上30310.35平方米、6层，地下12620.35平方米、1层)，高中40149.25平方米(地上28148.80平方米、6层，地下12000.45平方米、1层)；幼儿园7179.47平方米(地上6473.12平方米、3层，地下706.35平方米1层)。主要建设内容为九年制学校及高中所需的教学用房、办公及管理用房、生活服务用房、宿舍、人防及设备用房等，幼儿园所需的幼儿活动用房、服务用房、附属用房及设备用房等，并同步实施用地红线内道路、绿化及市政管网工程等，大市政电力工程、征地拆迁。翠湖科技园七街道路，规划为城市支路，长约278.17米，道路红线宽20米，设计速度为30公里/小时。主要建设内容为道路、交通、照明、绿化、雨水、污水、给水工程等。本次发债的项目边界为幼儿园及其配套所对应的投资建设内容。

海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目(幼儿园)：项目整体总规划建筑面积57752.02平方米。其中，0092地块规划新建一所十二年制学校，规划总建筑面积51418.35平方米，其中：地上建筑面积36007.24平方米，地下建筑面积15411.11平方米，地上七层，地下二层，主要建设内容为普通教室、专用教室、公共教学用房、办公及管理用房、生活服务用房、宿舍、人防及设备用房；0090地块规划新建一所幼儿园，规划总建筑面积6333.67平方米，其中：地上建筑面积5111.26平方米，地下建筑面积1222.41平方米，地上三层，地下一层，主要建设内容为新建幼儿活动用房、办公管理用房、生活服务用房、以及设备用房。并同步进行两个地块的室外绿化、道路工程及红线外市政管线接入工程。本次发债的项目边界为幼儿园及其配套所对应的投资建设内容。

4.建设条件落实情况

(1) 项目已取得立项备案文件名称及文号

立项审批：本项目为审批制项目。2024年12月16日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组

团项目可行性研究报告的批复》（京海淀发改(审)（2024）385号），同意建设海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目。2025年12月26日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目初步设计概算的批复》（京海淀发改(审)（2025）301号），审定项目总投资80,910万元（幼儿园部分对应投资为6,194万元）。

2024年8月12日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目可行性研究报告的批复》（京海淀发改(审)（2024）230号），同意建设海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目。2024年11月21日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目可行性研究报告调整的批复》（京海淀发改(审)（2024）344号），调整项目总投资为50,423万元。2025年4月15日，北京市海淀区发展和改革委员会下发《北京市海淀区发展和改革委员会关于海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目初步设计概算的批复》（京海淀发改(审)（2025）91号），审定项目总投资49,259万元（幼儿园部分对应投资为5,585万元）。

用地审批：2026年4月13日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局签发《国有建设用地划拨决定书》（京规自海划字（2026）13号），载明海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（幼儿园）划拨建设用地使用权人为北京市海淀区教育委员会，宗地用途为教育用地，面积8100平方米。

2025年3月6日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局签发《国有建设用地划拨决定书》（京规自海划字（2025）08号），载明海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（幼儿园地块）划拨建设用地使用权人为北京市海淀区教育委员会，宗地用途为幼儿园用地，面积6600平方米。

规划审批：2025年12月09日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《多规合一协同平台会商意见》（2025规自（海）综审字0054号），载明用地单位为北京市海淀区教育委员会，用地项目名称为海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目，用地范围东至规划核心区东侧路，南至规划翠湖科技园八街，西至规划翠湖科技园六路，北至规划翠湖科技园六街，面积86971.2平米，规划用地性质为080403B中学（旧代码A331）、080404幼儿园用地（A334）、080403D中小学合校（A333）。2026年6月2日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《建设工程规划许可证》（2026规自（海）建字0007号），明确建设单位为北京市海淀区教育委员会，建设项目名称为海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（高中南楼等21项），建设规模为90259.42平方米，围墙长度1863.5米。

2025年2月12日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《多规合一协同平台会商意见》（2025规自（海）综审字0008号），载明用地单位为北京市海淀区教育委员会，用地项目名称为海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目，用地范围东至规划西六里屯西一路，南至规划邓庄南路，西至HD00-0411-0094地块规划绿地，北至规划西六里屯西街，面积51609.05平米，规划用地性质为080404幼儿园用地、080403D中小学合校用地。2025年4月30日，北京市规划和自然资源委员会海淀分局核发《建设工程规划许可证》（2025规自（海）建字0023号），明确建设单位为北京市海淀区教育委员会，建设项目名称为海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（1#风雨操场等21项），建设规模为57752.02平方米，围墙长度1070.75米。

环评备案：本项目不涉及。

节能评估：2026年4月3日，海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（幼儿园）已经完成节能评估。

海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（幼儿园）不涉及节能评估。

施工许可：2026年6月5日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（[2026]施[海]建字0216号），载明建设单位为北京市海淀区教育委员会，工程名称为海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（高中南楼等21项）。

2025年5月16日，海淀区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（[2025]施[海]建字0175号），载明建设单位为北京市海淀区教育委员会，工程名称为海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（1#风雨操场等21项）。

公开招投标：北京市海淀区教育委员会通过公开招标的方式确定勘察、设计、施工、监理单位。

综上，海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目及海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团幼儿园项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（2）项目建设和运营模式

海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（幼儿园）：为在建项目，建设期33个月，已于2026年3月开工建设（2025年开展前期工作），预计2028年12月竣工验收。项目现状为主体结构施工。

海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（幼儿园）：为在建项目，建设期24个月，已于2025年6月开工建设（2024年开展前期工作），预计2027年6月竣工验收。项目现状为二次结构施工。

北京市海淀区教育委员会采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理等单位。

本项目运营期15年（覆盖专项债券存续期间），项目进入运营期后，运营工作由北京市海淀区教育委员会负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。

5.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资11,779万元，其中工程费用8,330万元，占比70.72%；工程建设其他费用693万元，占比5.88%；预备费用279万元，占比2.37%；土地费用2,293万元，占比19.47%；大市政配套184万元，占比1.56%。

（2）资金筹措计划

本项目立项总投资11,779万元，其中财政安排资金9,379万元，占比约79.62%；专项债券资金2,400万元，占比约20.38%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金三者合计9,379万元，占比79.62%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

项目分年度资金筹措计划表

（单位：万元）

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	726	4,994	2,000	772	887	9,379	79.62%
单位自有资金	——	——	——	——	——		
专项债券	——	——	2,400	——	——	2,400	20.38%
合计	726	4,994	4,400	772	887	11,779	100.00%
分年度占比	6.16%	42.40%	37.35%	6.55%	7.53%	100.00%	——

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计9,363万元，包括：托育收入4,224万元，保育收入5,139万元。

托育收入分析

（1）收入定价

本项收入定价3300元/人/月，确定主要依据：

根据《北京市海淀区发展和改革委员会北京市海淀区卫生健康委员会北京市海淀区教育委员会北京市海淀区财政局关于海淀区公办托育服务收费管理工作的通知》（海发改〔2024〕45号），海淀区公办托育服务实行政府指导价，全日托每生每月托育服务费收费

基准价为3,300元，上浮幅度不超过400元，本项目结合实际情况，全日托每生每月托育服务费收费3,300元。

（2）付费对象规模

本项收入2027年-2028年，付费对象规模为40人，2029年及以后为100人。确定主要依据：

本项目中海淀区西北旺镇0411街区0092、0090地块新建十二年制学校及幼儿园项目（以下简称“0411项目”）预计2027年9月起招收第一批学生，该项目托育班设置为2个、每班人数20人，首年按照4个月计取收入，次年开始按照全年标准（10个月）计取收入；海淀区温泉镇0305街区温白安置房配套教育组团项目（以下简称“温泉项目”）预计2029年9月起招收第一批学生，该项目托育班设置为3个、每班人数20人，首年按照4个月计取收入，次年开始按照全年标准（10个月）计取收入。

（3）增长率

本项目属于公立幼儿园，收费标准按照政策执行，因此暂不估计增长率。

债券存续期内托育收入合计4,224万元。

保育收入分析

（1）收入定价

本项收入定价750元/人/月，确定主要依据：

根据《北京市幼儿园收费管理实施细则（试行）》（京发改规[2012]4号），公办幼儿园一级幼儿园保育教育费750元/生月。

（2）付费对象规模

本项收入2027年-2029年，付费对象规模为120、240、540人，2030年及以后为540人。确定主要依据：

本项目中0411项目预计2027年9月起招收第一批学生，该项目保育班小班、中班、大班分别设置为4个、4个和5个，每班人数30人，首年起只招收小班学生，按照4个月计取收入，次年起滚动招生并开始按照全年标准（10个月）计取收入，其中大班学生按照政策不收保育费；温泉项目预计2029年9月起招收第一批学生，该项目保育班小班、中班、大班分别设置5个，每班人数30人，首年起只招收小班学生，按照4个月计取收入，次年起滚动招生并开始按照全年标准（10个月）计取收入，其中大班学生按照政策不收保育费。

（3）增长率

本项目属于公立幼儿园，收费标准按照政策执行，因此暂不估计增长率。

债券存续期内保育收入合计5,139万元。

2.项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 62,155 万元，包括：运营成本支出 61,337 万元，财务费用支出 817 万元。

运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 61,337 万元，包括：工资福利支出 41,013 万元，维护维修支出 2,891 万元，其他费用 17,433 万元。由于本项目所建设幼儿园为公立幼儿园，执行“收支两条线”的预算管理模式，因此项目运营成本将由海淀区财政统筹解决，不纳入项目收益测算。

项目运营成本情况表

(单位：万元)

序号	成本类型	成本规模
1	工资福利	41,013
2	维护维修	2,891
3	其他费用	17,433
合计		61,337

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

工资福利支出成本分析。

本项目共需配置人员 210 人，其中正式人员 24 人、非正式人员 186 人，具体各年配置人数按照实际入园学生数进行调整。参照目前同类幼儿园运营经验数据，正式人员、非正式人员的工资福利标准分别按照 34.32 万元/年/人、13.03 万元/年/人取值，并按月进行调整。债券存续期内总计 41,013 万元。

维护维修成本分析。

修理费自各子项目开始运营起，按照其固定资产原值的 2%/年计提，债券存续期内总计 2,891 万元。

其他费用成本分析。

其他费用包含水电、供暖、燃气、保安保洁、垃圾清运、办公教学用品等，根据入园人数，按照 1.5 万元/人/年进行估算，债券存续期内总计 17,433 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

项目分年度运营成本表

(单位: 万元)

支出类 型	分年支出															
	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	合计
合计	316	1,484	2,637	4,127	4,881	4,881	4,881	4,881	4,881	4,881	4,881	4,881	4,881	4,881	3,967	61,337
人员成本	185	957	1,720	2,718	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	2,972	41,013
维护维修	36	107	146	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	149	2,891
其他费用	96	420	772	1,186	1,411	1,411	1,411	1,411	1,411	1,411	1,411	1,411	1,411	1,411	847	17,433

注: 表中数据汇总时存在的微小差异, 是由于小数点后数值的取舍造成的。

财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 817 万元，包括：专项债券付息 817 万元。

税费支出

（1）根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务免征增值税，所收取的伙食费如符合税法关于代收代付款的条件，不属于增值税征收范围；因此本项目暂不计增值税。

（2）依照《企业所得税法》、《企业所得税法实施条例》等相关税收政策规定，考虑到公办幼儿园属于非营利组织且执行“收支两条线”管理模式，其保教费、保育费及补贴收入不征收企业所得税，因此本项目暂不计企业所得税。

项目所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

(四) 项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=2.84。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

(单位：万元)

年度	项目收益(含以往年度收益结余)	融资			年度可否平衡	备注
		到期本金	到期利息	本息合计		
2026 年	—	—	20	20	否	建设期利息由财政资金予以保障
2027 年	89	—	60	60	是	
2028 年	401	—	60	60	是	
2029 年	837	—	60	60	是	
2030 年	1,572	—	60	60	是	
2031 年	2,307	—	60	60	是	
2032 年	3,042	—	60	60	是	
2033 年	3,777	—	60	60	是	
2034 年	4,512	—	60	60	是	
2035 年	5,247	—	60	60	是	
2036 年	5,982	—	60	60	是	
2037 年	6,717	—	60	60	是	
2038 年	7,452	—	60	60	是	
2039 年	8,187	—	60	60	是	
2040 年	8,922	—	60	60	是	
2041 年	9,363	2,400	40	2,440	是	
合计		2,400	900	3,300		
本息覆盖倍数		2.84				

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为2.84，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

(一) 影响项目施工进度的风险及控制措施

1. 风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.风险可能：建设工期延误。指项目由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

3.风险可能：需求变化导致工程变更。指项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含糊的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。

控制措施：预防这类风险的办法是需要团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

4.风险可能：工程事故及诉讼风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉讼风险是指在建设期及运营期中可能面临工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

控制措施：为控制上述风险，项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

5.风险可能：组织管理风险.基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置

预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

控制措施：预防这类风险的办法主要是在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

1.风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。在测算项目立项总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施

项目建成后，项目实施主体还需承担相应的项目运维工作，主要包括物业维护、学校运营管理等。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

1.风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营效率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目单位建立周密的

组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，海淀区将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

2.风险可能：项目社会影响风险。本次涉及的项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

控制措施：为控制此项风险，项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

3.风险可能：利率变动风险。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生一定影响。

控制措施：项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

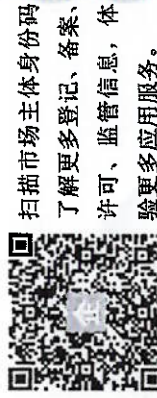


营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

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；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 2690 万元

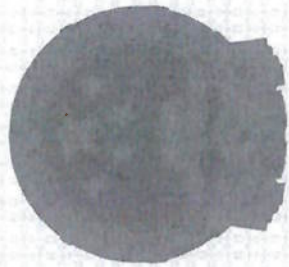
成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



登记机关

2025 年 12 月 26 日



会计师事务所

执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日



说明

证书序号：0000058

- 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：



2013年11月05日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师



姓名 刘敏
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1970-11-14
 Date of birth _____
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
 Working unit _____
 身份证号码
 Identity card No 130103701114184



证书编号: 110001680002

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 7 月 29 日

9 年 3 月 20 日





姓名 孟从敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-09-10
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

中喜会计师事务所有限责任公司

130102197409102141



证书编号: 110001680021
北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
注册日期: 2003年11月
Date of issuance

