



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
珠海市第四中学改扩建项目
收益与融资平衡专项评价报告

目 录	页次
一、专项评价报告	1-2
二、附件	3-8
项目收益及现金流入评价说明	3-8



珠海市第四中学改扩建项目
收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00180

珠海市财政局:

我们接受委托,对珠海市第四中学改扩建项目 2026 年地方政府专项债券收益与融资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》,珠海市财政局对项目收益预测及其所依据的假设负责,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。

总体评价结果如下:

1、项目融资情况

珠海市第四中学改扩建项目拟通过地方政府专项债券融资 3,950.00 万元,具体融资计划如下:

(1) 计划融资的情况

拟通过 2026 年度地方政府专项债券融资 3,950.00 万元,假设融资利率为 2.36%,年限 10 年,债券存续期内按半年付息,到期一次还本。基于上述融资计划及相关假设,本项目地方政府专项债券应还本付息情况如下表:

计划发行的地方政府专项债券还本付息情况

单位:万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	-	-	2,800.00	2.36%	66.08	66.08
第二年	2,800.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第三年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22





年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第四年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第五年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第六年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第七年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第八年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第九年	3,950.00	-	3,950.00	2.36%	93.22	93.22
第十年	3,950.00	2,800.00	1,150.00	2.36%	93.22	2,893.22
第十一年	1,150.00	1,150.00	-	2.36%	27.14	1,177.14
合计		3,950.00			932.20	4,882.20

综上所述，本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 4,882.20 万元。

2、预测项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，考虑到融资项目投入运营后可能遇到运营收入减少、经营成本上升等不确定因素，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照运营收益 100%、90%、80% 进行压力测试后，本项目地方政府专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益	6,109.07	5,498.16	4,887.26
融资本息合计	4,882.20	4,882.20	4,882.20
本息覆盖倍数	1.25	1.13	1.00

3、评价结论

我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的珠海市第四中学改扩建项目，预期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平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

珠海华天会计师事务所（普通合伙）



中国·珠海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年六月二日





附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

- (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) 预测期内项目的建设计划、融资计划能够顺利执行；
- (五) 项目能够如期完工并交付使用，项目运营收益能按预期实现；
- (六) 政府审批的收费政策未发生重大变化；
- (七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

二、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目主体资格基本情况

1、珠海市教育局

机构名称：珠海市教育局

机构住所：珠海市香洲区香洲人民东路 112 号

机构性质：机关

负责人：张华

2、珠海市第四中学

单位名称：珠海市第四中学

单位住所：珠海市香洲区吉大白莲路 162 号

单位性质：事业单位

法定代表人：王宜祥

宗旨和业务范围：实施初、高中学历教育，促进基础教育发展。初中、高中学历教育。

(二) 项目概况

1、项目介绍

根据项目主管单位提供的资料，本项目已取得可研报告的批复和建设工程规划许可证。

2025 年 4 月 3 日，珠海市发展和改革局作出《关于珠海市第四中学改扩建项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2025〕11 号），本项目位于珠海市香洲区白莲路 162 号珠海市第四中学校园内，项目拟按照 49 班，2410 人规模进行改扩建。项目建设用地面积约 15650.23 平方米，在学校原有总用地面积约 51640.79 平方米内。项目新建总建筑面积（地上）约 21459.18 平方米；改造西藏楼 2 至 5 楼为专用教室和活动室等，改造建筑面积 1980.00 平方米；改扩建项目完成后总建筑面



积 53218.67 平方米，其中地上建筑面积 51994.15 平方米，地下建筑面积 1224.52 平方米。建设内容包括：新建一栋教学综合楼、两栋宿舍楼（含餐厅），一栋消防设备用房（含消防水池）及架空层，改造西藏班宿舍楼为教学楼以及室外配套工程。室外配套工程主要包括道路广场、边坡挡土墙、架空连廊和风雨连廊、设备管线迁改工程及其他室外配套设施等。

2025 年 9 月 12 日，珠海市自然资源局作出《建设工程规划许可证》[建字第 4404022025GG0124564 号]载明，建设单位：珠海市第四中学；建设项目名称：珠海市第四中学改扩建项目；建设位置：吉大吉柠路南；建设规模：21459 平方米。

2、资金筹措方案

珠海市第四中学改扩建项目拟通过地方政府专项债券融资 3,950.00 万元，具体融资计划如下：

（1）计划融资的情况

拟通过 2026 年度地方政府专项债券融资 3,950.00 万元，假设融资利率为 2.36%，年限 10 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

（2）项目融资本息情况

本项目通过地方政府专项债券进行融资，融资本息合计为 4,882.20 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

珠海市第四中学改扩建项目现金流入通过宿舍收入、停车位、充电桩及其他收入等方式实现。

预测采取的方法和原理为：珠海市第四中学改扩建项目债券期内项目运营收益首先用于本项目偿还专项债券本息，剩余部分再按规定处理。

1、项目运营收益

项目建成新建学生宿舍楼，将学校高中部由非寄宿制转变为寄宿制，根据未来学校办学规模拟招生 49 个班，其中初中 15 个班，每班按 50 人标准。高中 30 个班，每班按 50 人标准。初中西藏班 4 个班（含 1 个预科班），每班按 40 人标准，合计招生 2,410 名学生。其中初中部及西藏班均属于义务教育由财政资金承担，因此住宿及学杂费仅包含高中部分，即 1,500 人。

（1）学杂费及住宿费收入

根据珠海市教育局《关于中小学实行免费教育后有关收费政策变动的通知》（珠教办[2007]15 号）文件规定，从 2007 年秋季起，我市公办学校具备本市户籍的小学、初中学生书杂费全免，高中阶段免收学费。免学费后的高中阶段学生仍需缴交课本资料费，住宿生仍需缴交住宿费。收费标准收取，学杂费 1,217.00 元/生/学期；住宿费用 450.00 元/生/学期。项目建成后预计每 5 年递增 5%。

（2）停车位收入

根据可研报告，项目完成后停车位共有 33 个。参考珠海 2025 年 12 月的咪表停车一般收费标准：以 30 分钟为 1 计费单位（不足 30 分钟的按 30 分钟计算），首 30 分钟 2 元，此后每 30 分钟 3 元；非繁忙时



段:21:00至次日8:30时段内每次最高收费5元;停车时间不超过15分钟、军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆,免收停车费。本项目暂按35.00元/日进行测算,租金每3年递增10%,学校仅在节假日及寒暑假对外开放,年运营天数暂按160天测算,出租率按75%测算。

(3) 充电桩收入

根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》(粤府〔2018〕46号),加强城市公共充电基础设施建设。公交、出租车、环卫、物流等企业可利用自有停车站场建设集中充电站,并鼓励对外提供公共充电服务。(各地级以上市政府、省交通运输厅负责)新建公共停车场及新增的路内收费停车位应按不低于30%的比例建设快速充电桩,适当新建独立占地的公共快充站;在公共充电网络不完善的区域按需配置移动储能充电车。本项目将按照停车位总数的30%配置建设充电桩,本项目共配置10个充电桩,充电桩为120kw的快充。

根据《关于我省新能源汽车用电价格有关问题的通知》(粤发改价格〔2018〕313号),各地级以上市价格主管部门制定的各类电动汽车充电服务费标准上限,最高不得超过每千瓦时0.80元,原上限低于0.80元的地方可继续执行原有政策及标准。日均充电时间按4小时考虑,充电收费参考同类项目市场价,暂按0.60元/kWh计取,充电服务单价按每3年增长10%进行预测,递增到0.80元后不再增长。年运营天数暂按160天测算。

(4) 其他收入

学校其他收入主要是指培训费收入、考务活动费用收入、体育馆出租收入。

①培训费收入主要是学校举行社会人员各种专业技能培训活动而收取的费用,与其他机构进行合作,学校负责场地、水电费用及师资力量,其他费用由合作机构承担。一年大约为10场左右,每场收费约6.00万元,年收入为60.00万元。

②考务活动费是承接各种考试的活动费,一年大约为5场,每场收入约10.00万元,年收入为50.00万元。

③体育馆收入是寒暑假期间出租给校外夏(冬)令营而收取的费用。一年大约为2次,每场收入约12.50万元,年收入为25.00万元。

④其他收入的年增长率按3%进行测算。

(5) 成本费用

本项目的成本费用主要考虑收费手续费、维护费用、其他业务成本、日常费用、税费。

①收款手续费

该项目的停车收入及充电桩收入采用电子支付形式计收,需支付给对方手续费用,暂按收入的1%测算。

②维护费用



停车场日常维护费用主要包括清洁保洁、照明及标识、道闸与监控系统、消防设备维护、地坪与结构；充电设备维护内容主要包括定期检查（电缆绝缘检测、充电枪头更换、风扇清洁、冷却液补充等）、故障维修（模块故障、屏幕/按键损坏）、第三方服务（防雷检测、合规检查等）。

根据市场调研，停车场日常维护费用包含清洁保洁采用外包形式，0.50元/m²/月，按每个停车位13m²算，本项目年费用约0.26万元；灯具更换、指示牌维护年费用约1.00万元；车牌识别设备检修、摄像头清洁年费用约1.00万元；灭火器年检、喷淋系统测试年费用约1.00万元；地面裂缝修补、防滑坡道维护年费用约3.00万元；安全管理聘用外安保保安团队，年费用约30.00万元。对外租赁期间年费用约36.26万元。

充电设备维护用包含定期检查约4,500.00元/个，该项目预计年费用约4.50万元；故障维修年费用约8,000.00元/个，该项目预计年费用8.00万；第三方服务费用约1,500.00元/个，该项目预计年费用1.50万元。对外租赁期间年费用约14.00万元。合计50.26万元，按照业务运营天数进行分配，对外开发期间年费用约22.03万元，每年按照3%递增。

③其他业务成本

其他业务成本主要是指其他收入对应成本。培训费用相关成本主要包括水电费用，培训老师费用由工资支出不再额外承担。考务活动成本主要是监考老师的费用。体育馆费用成本主要是水电费用。水电费按照其他收入的5%进行测算，监考老师费用按照考务活动收入的20%进行测算。

④日常费用

日常费用主要包括高中书本费用、办公费用、低值易耗品等，暂按80.00万元/年测算，每年递增3%。

⑤税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税。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）其附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（八）项明确规定了学历教育服务的免征增值税范围，即住宿费、学杂费无需缴纳税费。停车费、充电桩及其他收入按规定缴纳税费，测算时增值税维护费用暂6%计算进项税额，日常费用中主要是书籍费用使用学杂收入支出，故暂不考虑进项税额。附加税按照增值税的12%测算；企业所得税在缴纳时需考虑折旧部分，考虑折旧后，无需缴纳所得税。项目综合税负率为6.19%测算。

项目收益测算表

单位：万元

年限	宿舍收入	学杂费收入	停车收入	充电桩收入	其他收入	收入合计	手续费	维护费用	其他业务成本	日常杂费	税费	费用合计	收益
2027年9-12月	45.00	121.70	3.64	12.10	45.00	227.44	0.16	5.78	5.58	26.67	3.59	41.78	185.66
2028年	135.00	365.10	13.86	46.08	139.05	699.09	0.60	22.69	17.25	82.40	11.58	134.52	564.57



年限	宿舍 收入	学杂 费收入	停车 收入	充电桩 收入	其他 收入	收入 合计	手续费	维护 费用	其他业 务成本	日常 杂费	税费	费用 合计	收益
2029 年	135.00	365.10	13.86	46.08	143.22	703.26	0.60	23.37	17.77	84.87	11.80	138.41	564.85
2030 年	135.00	365.10	15.25	50.69	147.52	713.56	0.66	24.07	18.30	87.42	12.45	142.90	570.66
2031 年	135.00	365.10	15.25	50.69	151.94	717.98	0.66	24.80	18.85	90.04	12.68	147.03	570.95
2032 年	141.75	383.36	15.25	50.69	156.50	747.55	0.66	25.54	19.42	92.74	12.93	151.29	596.26
2033 年	141.75	383.36	16.77	55.76	161.20	758.84	0.73	26.31	20.00	95.52	13.64	156.20	602.64
2034 年	141.75	383.36	16.77	55.76	166.03	763.67	0.73	27.10	20.60	98.39	13.89	160.71	602.96
2035 年	141.75	383.36	16.77	55.76	171.01	768.65	0.73	27.91	21.22	101.34	14.16	165.36	603.29
2036 年	141.75	383.36	18.45	61.33	176.14	781.03	0.80	28.75	21.85	104.38	14.94	170.72	610.31
2037 年	148.84	402.52	18.45	61.33	181.43	812.57	0.80	29.61	22.51	107.51	15.22	175.65	636.92
合计	1,442.59	3,901.42	164.32	546.27	1,639.04	7,693.64	7.13	265.93	203.35	971.28	136.88	1,584.57	6,109.07

本项目收益在参考项目可行性研究报告、同类型项目历史数据及其他相关基础数据的基础上，结合本预测假设条件、项目建设期及运营期等，综合分析项目收益情况。

2、项目自身资金平衡收益情况

考虑到融资项目投入运营后可能遇到运营收入减少、经营成本上升等不确定因素，本着保守谨慎的原则，对上述项目收益按照运营收益 100%、90%、80%测算如下：

项目自身资金平衡相关收益

单位：万元

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益	6,109.07	5,498.16	4,887.26
合计	6,109.07	5,498.16	4,887.26

三、项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况如下表：

地方政府专项债券项目收益覆盖融资本息情况

单位：万元

项目	按项目运营收益的 100%预测	按项目运营收益的 90%预测	按项目运营收益的 80%预测
项目自身收益	6,109.07	5,498.16	4,887.26
融资本息合计	4,882.20	4,882.20	4,882.20
本息覆盖倍数	1.25	1.13	1.00

四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

（一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：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务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。



(2) 风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

(二) 财务风险及控制措施

(1) 风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

(2) 风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。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。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

(三) 管理风险及控制措施

(1) 风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

(2) 风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

(四) 政策风险及控制措施

(1) 风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

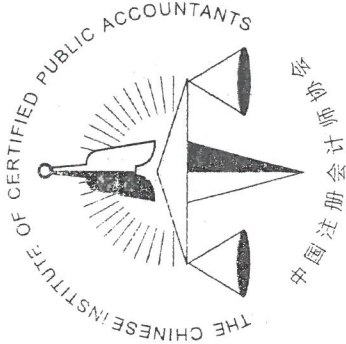
(2) 风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

五、使用与限制

1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



姓名	袁自强
Full name	袁自强
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-10-17
Date of birth	1970-10-17
工作单位	珠海华天会计师事务所
Working unit	珠海华天会计师事务所
职位	(普通合伙)
身份证号码	44082319701017463X
Identity card No.	44082319701017463X



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.



年检二维码 袁自强

证书编号: 440400020003

No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 07 月 14 日

Date of Issuance

/y

/m

/d

年

月

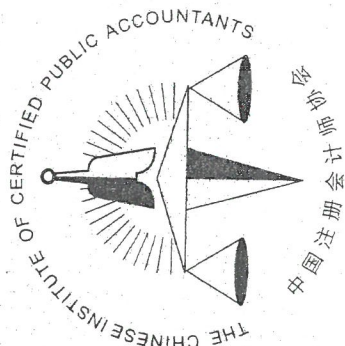
日

/y

/m

/d

2020 年 8 月换发



姓名	张春梅
性别	女
出生日期	1983-01-16
工作单位	珠海友城会计师事务所
工作性质	(普通合伙)
身份证号码	371402198301161947



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年检二维码 张春梅

证书编号: 440400220011
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 03 月 23 日
Date of Issuance /y /m /d

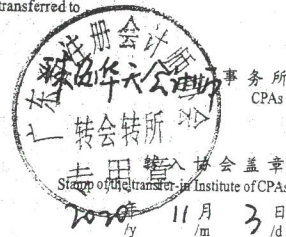
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to

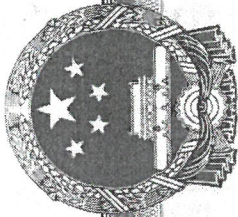
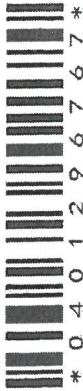


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日 /y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日 /y /m /d



营业执照

统一社会信用代码
914404007615735324



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息

(副本) (副本号:1-1)

名称 珠海华天会计师事务所 (普通合伙)
类型 普通合伙企业

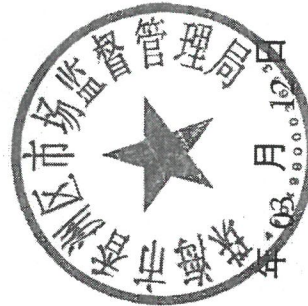
执行事务合伙人 袁自强

成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

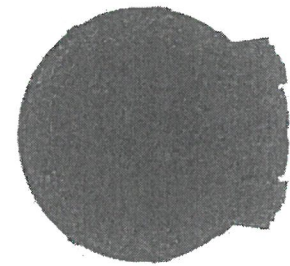
重要提示

- 经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
- 年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年度报告。
- 信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

2024



会计师事务所 执业证书

名称：珠海华天会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：袁自强

主任会计师：

经营场所：珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44040013

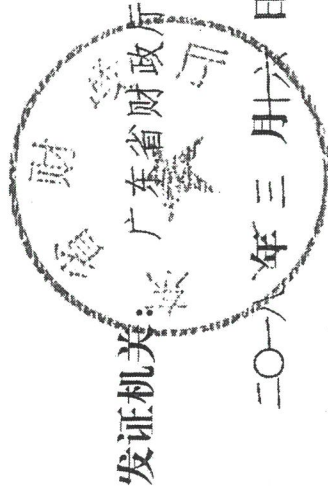
批准执业文号：粤财会[2004]17号

批准执业日期：2004年04月14日

证书序号：0002770

说明

- 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》。



中华人民共和国财政部制