



珠海华天会计师事务所（普通合伙）
北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程
收益与融资平衡专项评价报告

人
化
海

目 录	页次
一、专项评价报告	1-2
二、附件	3-9
项目收益及现金流入评价说明	3-9

北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程 收益与融资平衡专项评价报告

珠海华天 2026-C00181

珠海市财政局:

我们接受委托,对北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程 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

北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程拟通过地方政府专项债券融资 11,190.00 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 11,190.00 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:

计划融资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	-	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08





珠海华天会计师事务所

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
第二年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第三年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第四年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第五年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第六年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第七年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第八年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第九年	11,190.00	-	11,190.00	2.36%	264.08	264.08
第十年	11,190.00	11,190.00	-	2.36%	264.08	11,454.08
合计		11,190.00			2,640.84	13,830.84

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 13,830.84 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	17,803.98	16,023.58	14,243.18
融资本息合计	13,830.84	13,830.84	13,830.84
本息覆盖倍数	1.29	1.16	1.03

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，本次评价的北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程，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）

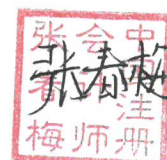


中国·珠海

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、北京理工大学（珠海）

单位名称：北京理工大学（珠海）

单位住所：广东省珠海市香洲区金凤路 6 号

单位性质：事业单位

法定代表人：邹美帅

宗旨和业务范围：贯彻落实党和国家的教育方针政策和决策部署，培养高等学历理工人才，促进科技发展。工学类、理学类、经济学类、法学类、管理学类、文学类等及新兴交叉学科方向领域的本科、硕士研究生和博士研究生学历教育。博士后培养。相关科学研究、技术开发、国际教育、基础教育、继续教育、专业培训、高职教育、学术交流与咨询服务。

(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。

2025 年 10 月 27 日，珠海市发展和改革局作出《关于北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程项目可行性研究报告的批复》（珠发改投审〔2025〕51 号），本项目位于珠海市唐家湾金凤路 6



号北京理工大学珠海校区内，计划改造 20 栋共 1757 间宿舍，分别为学 3 栋-学 10 栋、学 14 栋、学 15 栋、学 20 栋、学 34 栋、学 36 栋、学 37 栋、T4 栋-T8 栋和西苑，总改造建筑面积 72352.26 平方米，可满足 4435 名学生住宿需求。建设内容主要包括土建、装饰、给排水、空调与通风、电气、智能化、消防、室外配套等工程。本项目总投资估算控制在 15986 万元内，其中建安工程费 13841 万元、工程建设其他费 1384 万元、基本预备费 761 万元。项目建设所需资金通过地方政府专项债券和学校自有资金解决。

根据北京理工大学（珠海）提供的珠海市规划设计研究院制作的《北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程可行性研究报告》，本项目具体内容包括：

（1）室内装修 72352.26 平方米，装修范围涵盖学生宿舍以及架空层、活动室、走廊、楼梯等公共区域，架空层、活动室等闲置用房升级为公共服务用房；

（2）外立面修缮工程主要是对建筑外立面破损位置进行修缮；

（3）屋顶修缮面积约 9542.47 平方米；

（4）更换老化、锈蚀的给排水管道及阀门；根据宿舍楼冷热水用水合理配置水泵、水箱等供水设备；引入智能水表，实现用水数据实时监测与管理；按需更新直饮水系统管道及设备；

（5）更换老旧、破损的电力管线；根据宿舍楼用电需求，升级变压器容量；每间宿舍增加配电箱，对配电箱进行智能化升级，实现远程监控和故障报警功能；升级电力、冷热水计量缴费系统；按需更换插座、照明灯具；

（6）更换老旧、破损排放设备，根据宿舍实际需要升级冷凝水系统；更换宿舍及公共服务空间空调设备；

（7）实施综合布线系统、视频监控系统、门禁和一卡通系统、在线智能门锁系统、智慧宿舍管理系统等弱电工程；

（8）实施消防工程，更换老旧、损坏的消防管道和阀门、室内消火栓箱及箱内配件、配置灭火器等，按需调整室外消火栓、增设消防水池及泵房、屋顶消防水箱、消防泵房及消火栓；规范应急灯和标志灯的线路，按需更新消火栓系统的联动；每间宿舍增加点型光电感烟火灾探测器（独立式），每层增加一个消防报警网关；对楼梯间、电梯前室等区域的防排烟设施进行检查和维护；

（9）对宿舍楼周边地块室外道路广场进行翻新，面积约 3882.40 平方米；对宿舍楼周边绿地景观进行升级美化，面积约 17353.00 平方米。

2、资金筹措方案

北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程拟通过地方政府专项债券融资 11,190.00 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 11,190.00 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 13,830.84 万元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程现金流入通过宿舍收入及部分学费专项资金等方式实现。

预测采取的方法和原理为：北京理工大学珠海校区学生宿舍补短板工程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

（1）宿舍收入

项目建设完成后可提供1,757间学生宿舍，含标准单人间宿舍161间、标准双人间宿舍176间、标准三人间宿舍930间、标准四人间宿舍214间和三室一厅宿舍276间（74套三室一厅和9套复式）。项目改造完成后，满足4,435名学生住宿需求。

2025年收费标准按照标准四人间住宿费标准按800.00元/人/年、标准三人间住宿费按1,000.00元/人/年，标准双人间住宿费按1,200.00元/人/年、标准单人间住宿收费按7,500.00元/人/年、三室一厅宿舍收费标准按900.00元/人/月，具体情况见下表。住宿率按100%考虑，住宿费按每5年递增5%考虑。

宿舍具体情况

宿舍类型	房间数量 (间)	容纳人数 (人)	收费标准 (元/年)	年收入 (万元)	备注
标准单人间宿舍	161	161	7,500.00	120.75	具体分布学3栋-学10栋、学14栋、学15栋、学20栋、学34栋、学36栋、学37栋、T4栋-T8栋和西苑
标准双人间宿舍	176	352	1,200.00	42.24	
标准三人间宿舍	930	2,790	1,000.00	279.00	
标准四人间宿舍	214	856	800.00	68.48	
三室一厅宿舍	276	276	10,800.00	298.08	含74套三室一厅、9套复式，复式折算为2套三室一厅，每个三室一厅含3个房间，每个房间住1个人。
合计	1,757	4,435	21,300.00	808.55	

（2）学费专项收入

根据北京理工大学珠海校区未来办学规划、师资及教学水平预计在校人数，具体预测数据详见下表：

在校生数量预测(2024-2035年)

年份	本科	硕士	博士	SQA等	留学生	合计
2024年	-	406	100	103	-	609



2025 年	227	1,145	380	559	80	2,391
2026 年	1,307	2,635	880	1,359	416	6,597
2027 年	2,307	3,429	1,380	2,056	716	9,888
2028 年	3,407	3,990	1,830	2,450	1,066	12,743
2029 年	4,380	3,900	2,250	2,550	1,386	14,466
2030 年	4,600	4,200	2,300	2,700	1,500	15,300
2031 年	5,400	4,800	2,800	3,150	1,800	17,950
2032 年	6,200	5,400	3,400	3,700	2,150	20,850
2033 年	7,000	6,100	4,100	4,300	2,550	24,050
2034 年	7,800	6,800	4,900	5,000	2,950	27,450
2035 年	8,000	7,800	5,600	6,000	3,000	30,400

根据北京理工大学珠海校区提供2025年收费标准，其中本科生涉及5个专业均为中外合作办学，学费为57,000.00元/年。本项目债券期间，按照本科学学费收入总额计提3%作为专项资金，专门用于本项目偿还专项债券本金及利息。

（3）成本费用

本项目的成本费用主要考虑人工费用、水电费、维修与维保及设备重置费、税费。

①人工费用

人工费用主要覆盖宿管、保洁、维修、保安等人员的薪酬福利。按照可居住人数进行考虑，暂按人均成本250.00元/人/年，每5年递增10%。

②水电费

水电费主要为公共区域水电，学生宿舍内使用部分由学生自行承担。水价按照3.48元/立方米计，污水处理费按照0.9元/立方米计算，电费按照0.9元/度计算。按照可居住人数进行考虑，暂按人均成本50.00元/人/年，暂不考率增长率

③维修与维保及设备重置费

维修与维保涵盖日常零修、设备保养及年度大型修缮；设备重置费是为确保运营稳定，需逐年计提用于未来更新热水系统、家具等大额设备的基金，该部分的费用由学校进行承担，故不在本项目运营测算中予以考虑

④物料费用

物料费用主要为日常保洁、维修所需的低值易耗品，暂按收入的1%予以考虑

⑤税费

税费主要考虑增值税、附加税、企业所得税、印花税等相关税费。根据《财政部 国家税务总局关于继续执行高校学生公寓和食堂有关税收政策的通知》（财税〔2016〕82号），高校学生公寓住宿费收入免征增值税及所得税。因此该项目无税费支出。



项目收益测算表

单位：万元

年限	宿舍收入	学费	收入合计	人工	能源与水电	物料费用	成本合计	利润预计
2027	808.55	394.50	1,203.05	110.88	22.18	8.09	141.15	1,061.90
2028	808.55	582.60	1,391.15	110.88	22.18	8.09	141.15	1,250.00
2029	808.55	748.98	1,557.53	110.88	22.18	8.09	141.15	1,416.38
2030	848.98	865.26	1,714.24	121.97	22.18	8.49	152.64	1,561.60
2031	848.98	1,015.74	1,864.72	121.97	22.18	8.49	152.64	1,712.08
2032	848.98	1,166.22	2,015.20	121.97	22.18	8.49	152.64	1,862.56
2033	848.98	1,316.70	2,165.68	121.97	22.18	8.49	152.64	2,013.04
2034	848.98	1,467.18	2,316.16	121.97	22.18	8.49	152.64	2,163.52
2035	891.43	1,655.28	2,546.71	134.17	22.18	8.91	165.26	2,381.45
2036	891.43	1,655.28	2,546.71	134.17	22.18	8.91	165.26	2,381.45
合计	8,453.41	10,867.74	19,321.15	1,210.83	221.80	84.54	1,517.17	17,803.98

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	17,803.98	16,023.58	14,243.18
合计	17,803.98	16,023.58	14,243.18

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	17,803.98	16,023.58	14,243.18
融资本息合计	13,830.84	13,830.84	13,830.84
本息覆盖倍数	1.29	1.16	1.03

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
Sex	男
出生日期	1970-10-17
工作单位	珠海华天会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	
身份证号码	44082319701017463X
Identity card No.	



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

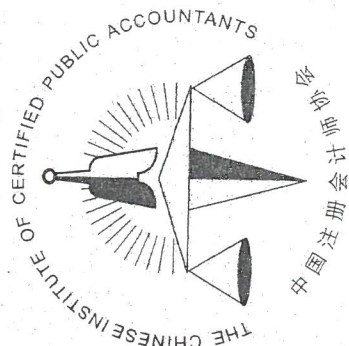
证书编号: 440400020003
No. of Certificate

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

2020 年 8 月换发

年 月 日
y m d



姓名	张春梅
Sex	女
Date of birth	1983-01-16
Working unit	珠海友城会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No.	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

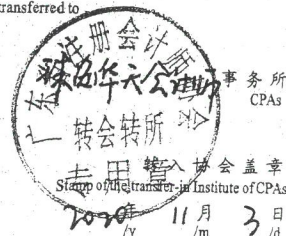
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to

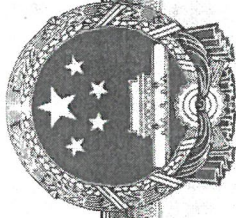
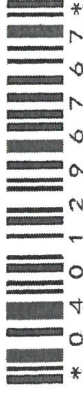


Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 11 月 3 日
/y /m /d

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



统一社会信用代码
914404007615735324

营业执照

(副本) (副本号:1-1)

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



名称 珠海华天会计师事务所（普通合伙）

执行事务合伙人 袁自强

类型 普通合伙企业

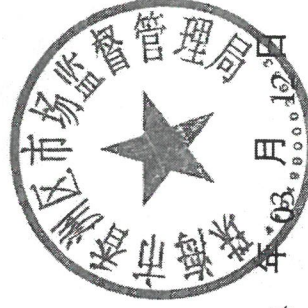
成立日期 2004年04月23日

住所 珠海市香洲区凤凰北路2099号安广大厦1101房

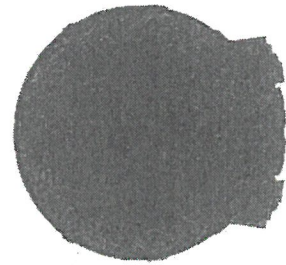
重要提示

- 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

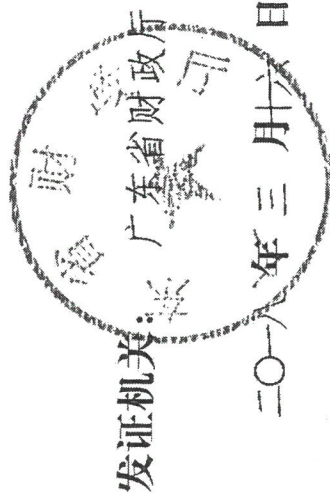
批准执业文号：粤财会[2004]17号

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