

中山市殡仪馆改扩建项目
收益与融资自求平衡测算评价报告

广合专字[2025]G12004440502 号

目 录

一、报告正文.....1-9

二、附件

项目收益及现金流入评价说明.....10-14



中山市殡仪馆改扩建项目 收益与融资自求平衡测算评价报告

广合专字[2025]G12004440502 号

中山市财政局:

我们接受中山市财政局委托,对中山市殡仪馆改扩建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》。相关单位对本期债券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。

经专项审核,我们认为本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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。

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

1、以前年度已安排专项债券资金 5,000.00 万元,为 2024 年发行广东省政府专项债券(二十四期) 5,000.00 万元,实际利率 2.55%,年限 15 年。

2025 年计划安排专项债券资金 2,000.00 万元，其中：本次计划发行 2025 年发行广东省政府专项债券（三期）1,000.00 万元，年限 10 年，预计利率 3.60%，到期还本；2025 年度后续发行 1,000.00 万元，年限 10 年，预计利率 3.60%，到期还本。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

表 1-1：已发行专项债还本付息计算表

单位：万元

序号	发行额度	利率	年限	应付利息	应付本息合计
1	5,000.00	2.55%	15	1,912.50	6,912.50
合计	5,000.00	2.55%	15	1,912.50	6,912.50

2、项目应还本付息情况如下：

表 1-2：项目还本付息测算汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	应付利息	还本付息合计
2024	-	-	5,000.00	-	-
2025	5,000.00	-	7,000.00	127.50	127.50
2026	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2027	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2028	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2029	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2030	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2031	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2032	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2033	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2034	7,000.00	-	7,000.00	199.50	199.50
2035	7,000.00	2,000.00	5,000.00	199.50	2,199.50
2036	5,000.00	-	5,000.00	127.50	127.50
2037	5,000.00	-	5,000.00	127.50	127.50
2038	5,000.00	-	5,000.00	127.50	127.50
2039	5,000.00	5,000.00	-	127.50	5,127.50
合计	-	7,000.00	-	2,632.50	9,632.50

2、本次融资前，项目已发生融资行为并产生相关融资成本。

二、净现金流入

(一) 项目自身营运收益

1.基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

(二) 项目自身产生的净现金流入

1、建成正式运营后主要收入包括殡葬服务收入和商铺出租收入，各项收入预测如下：

(1) 殡葬服务收入：

本项目预期收入为殡葬服务收入（运输费、火化费、骨灰寄存费、遗体防腐保存、丧葬用品销售收费等）。目前，中山市殡仪馆年火化遗体约 13500 具，平均每处理 1 具遗体收费约 520.000 元（含长时间存放遗体处理费、选择性服务收费等）。按此计算，预计 2027 年实现殡葬服务收入约为 7,500.00 万元，之后每 3 年增长 5%。

(2) 商铺出租收入：

场地出租预计收入 108.00 万元/年，每 3 年增长 5%。

表 2-1：收入测算明细表

单位：人民币万元

年度	丧葬服务收入	场地出租收入	合计
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	7,500.00	108.00	7,608.00

年度	丧葬服务收入	场地出租收入	合计
2028	7,500.00	108.00	7,608.00
2029	7,500.00	108.00	7,608.00
2030	7,875.00	113.40	7,988.40
2031	7,875.00	113.40	7,988.40
2032	7,875.00	113.40	7,988.40
2033	8,268.75	119.07	8,387.82
2034	8,268.75	119.07	8,387.82
2035	8,268.75	119.07	8,387.82
2036	8,682.19	125.02	8,807.21
2037	8,682.19	125.02	8,807.21
2038	8,682.19	125.02	8,807.21
2039	9,116.30	131.27	9,247.57
合计	106,094.12	1,527.74	107,621.86

2、本项目建成后成本主要有人员经费、公用经费、维修经费和运行维护费用等。

(1) 人员经费:

依据可研报告数据预计,改扩建工程完成后,中山市殡仪馆拟配置编外人员 150 人,根据目前薪酬情况,项目首年人员费用支出预计 2,600.00 万元,每 3 年增长 5%。

(2) 公用经费

公用经费包括市殡仪馆正常运作所发生的能源费用、物业费及其他费用等,其中能源费每年约 200 万元(年电费 0.7 元/度、水费 3.2 元/吨、年天然气价格 3.80 元/W 进行估算),物业及其他费用按每年 100.00 万元计算。即公用经费按年均 300.00 万元预算。之后每 3 年增长 5%。

(3) 维修经费

维修经费按固定资产原值的 5‰计算,每年约 13.004 万元。另殡仪馆的火化机及尾气处理设备需定期进行大修及更换配件,项目建成后配置 15 台火化机及相应的尾气处理设备,预计每年需维修经费约 200.00 万元,即维修经费首年约 334.00 万元,每 3 年增长 5%。

(4) 运行维护费用

包括公务车运行经费、耗材（棺木、骨灰盒、鲜花等）及礼仪服务采购费等，预计首年约 3,100.00 万元，每 3 年增长 5%。

表 2-2：成本测算明细表

单位：万元

年度	人员经费	日常经费	维修维护	运行维护	合计
2024	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-
2026	-	-	-	-	-
2027	2,600.00	300.00	334.00	3,100.00	6,334.00
2028	2,600.00	300.00	334.00	3,100.00	6,334.00
2029	2,600.00	300.00	334.00	3,100.00	6,334.00
2030	2,730.00	315.00	350.70	3,255.00	6,650.70
2031	2,730.00	315.00	350.70	3,255.00	6,650.70
2032	2,730.00	315.00	350.70	3,255.00	6,650.70
2033	2,866.50	330.75	368.24	3,417.75	6,983.24
2034	2,866.50	330.75	368.24	3,417.75	6,983.24
2035	2,866.50	330.75	368.24	3,417.75	6,983.24
2036	3,009.83	347.29	386.65	3,588.64	7,332.41
2037	3,009.83	347.29	386.65	3,588.64	7,332.41
2038	3,009.83	347.29	386.65	3,588.64	7,332.41
2039	3,160.32	364.65	405.98	3,768.07	7,699.02
合计	36,779.31	4,243.77	4,724.75	43,852.24	89,600.07

3、债券存续期项目运营收益：

表 2-3：净收益预测表

单位：万元

项目	按预计的 100%	按预计的 90%	按预计的 80%
运营收入	107,621.86	96,859.68	86,097.51
运营费用	89,600.07	80,640.08	71,680.06
净收益	18,021.79	16,219.60	14,417.45

三、预期项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

本次融资项目收益包括殡葬服务收入和商铺出租收入产生的现金流入。产生运营收入前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金。建设项目本息覆盖结果：按预期收益 100%比例本息覆盖倍数为 1.8709。

表 3-1：按预计收益 100%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	专项债本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024	-	-	-	-
2025	-	127.50	127.50	-
2026	-	199.50	199.50	-
2027	-	199.50	199.50	1,274.00
2028	-	199.50	199.50	1,274.00
2029	-	199.50	199.50	1,274.00
2030	-	199.50	199.50	1,337.70
2031	-	199.50	199.50	1,337.70
2032	-	199.50	199.50	1,337.70
2033	-	199.50	199.50	1,404.58
2034	-	199.50	199.50	1,404.58
2035	2,000.00	199.50	2,199.50	1,404.58
2036	-	127.50	127.50	1,474.80
2037	-	127.50	127.50	1,474.80
2038	-	127.50	127.50	1,474.80
2039	5,000.00	127.50	5,127.50	1,548.55
合计	7,000.00	2,632.50	9,632.50	18,021.79
本息覆盖倍数	1.8709			

四、风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

表 4-1：按预计收益 90%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024	-	-	-	-
2025	-	127.50	127.50	-
2026	-	199.50	199.50	-
2027	-	199.50	199.50	1,146.60
2028	-	199.50	199.50	1,146.60
2029	-	199.50	199.50	1,146.60
2030	-	199.50	199.50	1,203.93
2031	-	199.50	199.50	1,203.93
2032	-	199.50	199.50	1,203.93
2033	-	199.50	199.50	1,264.12
2034	-	199.50	199.50	1,264.12
2035	2,000.00	199.50	2,199.50	1,264.12
2036	-	127.50	127.50	1,327.32
2037	-	127.50	127.50	1,327.32
2038	-	127.50	127.50	1,327.32
2039	5,000.00	127.50	5,127.50	1,393.69
合计	7,000.00	2,632.50	9,632.50	16,219.60
本息覆盖倍数	1.6838			

表 4-2：按预计收益 80%比例计算本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024	-	-	-	-
2025	-	127.50	127.50	-
2026	-	199.50	199.50	-
2027	-	199.50	199.50	1,019.20
2028	-	199.50	199.50	1,019.20
2029	-	199.50	199.50	1,019.20
2030	-	199.50	199.50	1,070.16
2031	-	199.50	199.50	1,070.16
2032	-	199.50	199.50	1,070.16
2033	-	199.50	199.50	1,123.67
2034	-	199.50	199.50	1,123.67
2035	2,000.00	199.50	2,199.50	1,123.67
2036	-	127.50	127.50	1,179.84
2037	-	127.50	127.50	1,179.84
2038	-	127.50	127.50	1,179.84
2039	5,000.00	127.50	5,127.50	1,238.84
合计	7,000.00	2,632.50	9,632.50	14,417.45
本息覆盖倍数	1.4968			

经测算：按项目自身收益的 90%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.6838；按项目自身收益的 80%计算的情况下，本息覆盖倍数为 1.4968。因此，本项目具有一定的抗风险能力。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



广东·中山

二〇二五年一月九日

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

为满足中山市市政建设需求，推进中山市经济发展，完善中山市基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现中山市殡仪馆改扩建项目自身收益与融资进行自求平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

- （一）国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- （四）发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （五）项目营运收费价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及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）项目情况说明

1.项目组织实施机构

中山市殡仪馆改扩建项目的项目单位为中山市殡仪馆。

2.项目情况

项目名称	中山市殡仪馆改扩建项目
地址	东区沙石公路2号
项目建设内容	改造原2#骨灰楼、改造广场和道路、露天拜祭区、围墙等；新建1#业务楼、2#后勤楼、3#悼念服务楼、4#悼念及守灵楼、5#仓库及防腐楼、6#火化车间、7#火化车间、8#礼仪服务楼、9#车库、10#架空平台、风雨连廊等。项目建设估算投资26,801.47万元。
项目申请债券融资金额	7,000.00万元
项目建设工期	2023年10月-2026年12月
项目正式运营日期	2027年1月

3.投资估算与资金筹措方式

项目总投资26,801.47万元，其中：专项债券资金7,000.00万元，财政性资金19,801.47万元，主要用于工程建设、设备购置和预备费用。2024年已发行2024年广东省政府专项债券（二十四期）5,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），实际利率2.55%，年限15年，到期还本。

2025年度计划发行专项债券2,000.00万元，其中：本次计划发行2025年广东省政府专项债券（三期）1,000.00万元，预计融资利率3.60%，年限10年，到期还本；2025年度后续待发行专项债券资金1,000.00万元，预计融资利率3.60%，年限10年，到期还本。

（二）项目营运收入及成本估算

1.收入预测

该项目预计2026年12月改造完毕，次月开始全面运营。

（1）殡葬服务收入：

本项目预期收入为殡葬服务收入（运输费、火化费、骨灰寄存费、遗体防腐保存、丧葬用品销售收费等）。目前，中山市殡仪馆年火化遗体约13500具，平均每处理1具

遗体收费约 5,200.00 元（含长时间存放遗体处理费、选择性服务收费等）。按此计算，
 预计 2027 年实现殡葬服务收入约为 7,500.00 万元，之后每 3 年增长 5%。

（2）商铺出租收入：

场地出租预计收入 108 万元/年，每 3 年增长 5%。

表 3-1： 项目收入预测表

单位：万元

年份	按预计收益的 100%	按预计收益的 90%	按预计收益的 80%
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	7,608.00	6,847.20	6,086.40
2028	7,608.00	6,847.20	6,086.40
2029	7,608.00	6,847.20	6,086.40
2030	7,988.40	7,189.56	6,390.72
2031	7,988.40	7,189.56	6,390.72
2032	7,988.40	7,189.56	6,390.72
2033	8,387.82	7,549.04	6,710.26
2034	8,387.82	7,549.04	6,710.26
2035	8,387.82	7,549.04	6,710.26
2036	8,807.21	7,926.49	7,045.77
2037	8,807.21	7,926.49	7,045.77
2038	8,807.21	7,926.49	7,045.77
2039	9,247.57	8,322.81	7,398.06
合计	107,621.86	96,859.68	86,097.51

2.项目运营成本。

本项目建成后成本主要有人员经费、公用经费、维修经费和运行维护费用等。

（1）人员经费：

依据可研报告数据预计，改扩建工程完成后，中山市殡仪馆拟配置编外人员 150 人，
 根据目前薪酬情况，项目首年人员费用支出预计 2,600.00 万元，每 3 年增长 5%。

（2）公用经费

公用经费包括市殡仪馆正常运作所发生的能源费用、物业费及其他费用等，其中能源费每年约 200 万元(年电费 0.70 元/度、水费 3.2 元/吨、年天然气价格 3.80 元/W 进行估算)，物业及其他费用按每年 100.00 万元计算。即公用经费按年均 300.00 万元预算。之后每 3 年增长 5%。

（3）维修经费

维修经费按固定资产原值的 5%计算，每年约 134 万元。另殡仪馆的火化机及尾气处理设备需定期进行大修及更换配件，项目建成后配置 15 台火化机及相应的尾气处理设备，预计每年需维修经费约 200.00 万元，即维修经费首年约 334.00 万元，每 3 年增长 5%。

（4）运行维护费用

包括公务车运行经费、耗材（棺木、骨灰盒、鲜花等）及礼仪服务采购费等，预计首年约 3,100.00 万元，每 3 年增长 5%。

表 3-2： 项目成本预测表

单位：万元

年份	按预计收益的 100%	按预计收益的 90%	按预计收益的 80%
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	6,334.00	5,700.60	5,067.20
2028	6,334.00	5,700.60	5,067.20
2029	6,334.00	5,700.60	5,067.20
2030	6,650.70	5,985.63	5,320.56
2031	6,650.70	5,985.63	5,320.56
2032	6,650.70	5,985.63	5,320.56
2033	6,983.24	6,284.92	5,586.59
2034	6,983.24	6,284.92	5,586.59
2035	6,983.24	6,284.92	5,586.59
2036	7,332.41	6,599.17	5,865.93
2037	7,332.41	6,599.17	5,865.93

年份	按预计收益的 100%	按预计收益的 90%	按预计收益的 80%
2038	7,332.41	6,599.17	5,865.93
2039	7,699.02	6,929.12	6,159.22
合计	89,600.07	80,640.08	71,680.06

四、总体评价

综上所述，在中山市殡仪馆改扩建项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价分别按项目预期收益的 100%、90%、80% 比例计算时，预期中山市殡仪馆改扩建项目自身收益对应的营运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。

截止到 2039 年，根据上述测算，按项目预期收益 100% 的情况下，用于资金平衡相关收益为 18,021.79 万元；本息覆盖倍数为 1.8709。

同理计算，按项目预期收益 90% 的情况下，用于资金平衡相关收益 16,219.60 万元；本息覆盖倍数为 1.6838。

同理计算，按项目预期收益 80% 的情况下，用于资金平衡相关收益为 14,417.45 万元；本息覆盖倍数为 1.4968。