揭东云山殡仪馆改扩建三期工程
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤26SP09RWE7

深圳中伦会计师事务所（普通合伙）
地址：深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105
电话：（0755）27265691　　传真：（0755）21503848

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

报告文号：深中伦咨字[2026]第063号

揭阳市揭东区财政局：

我们接受委托，对揭东云山殡仪馆改扩建三期工程收益与融资自求平衡情况进行测算评价并出具财务评估咨询报告。

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号一预测性财务信息的审核》。揭阳市揭东云山殡仪馆对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，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东云山殡仪馆改扩建三期工程预期项目专项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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设阶段，在编制项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告出具的意见，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。

总体评价情况如下：

一、项目融资情况

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程计划融资金额 4,300.00 万元，债券融资本息偿还方式为按每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

已发行及计划发行本息表：（单位：万元）

发行年度	发行本金	发行期限	发行利率	发行利息	发行本息
2026（本次）	1,600.00	15	2.45%	588.00	2,188.00
以后	2,700.00	20	2.50%	1,350.00	4,050.00
合计	4,300.00			1,938.00	6,238.00

专项债融资本息合计为 6,238.00 万元。

二、项目专项收入产生的现金流入

1.基本假设条件及依据

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程预计在 2027 年 12 月竣工，2028 年开始运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

（1）骨灰寄存收入

本项目建成后配套骨灰寄存格位 46360 个，每个骨灰寄存收费按 220 元/个，按当地寄存骨灰需求，年寄存率为 55%，则年收入为 560.96 万元。

测算参考依据：揭东区发展和改革局、揭东区民政局《关于重新核定揭东云山殡仪馆殡葬基本服务收费项目及标准的批复》（揭东发改价【2018】109 号）文件，广东省发展和改革委员会 广东省民政厅《关于进一步加强殡葬服务价格管理及有关问题的通知》（粤发改规【2018】8 号）文件。

（2）充电桩收入

本项目建成后配套 10 台双枪快充充电桩，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）文）充电综合服务费不超过 0.8 元/kWh，目前揭东区充电桩综合服务费在 0.4-0.6 元/kWh 之间，按均价 0.5 元/kWh 计算，电池容量 60kWH 的标准，2 次/日的频率计算，使用率按 80%计，则年收入为 35.04 万元（20 个*2 次/日*80%*0.5 元/千瓦时*60kWH*365 天/10000=35.04 万元）。

（3）停车位收入

本项目建成后配套停车位约 379 个，停车位收费按 10 元/次，估计每个停车

位每日周转 2 次，利用率 60%，则年收入为 166 万元（379 个*2 次/日*60%*10 元/个•次*365 天/10000=166 万元）。

参考政策依据：根据揭阳市发展和改革局文件《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规[2022]889号），收费标准以每天 0:00(不含)--24:00 为一个计费周期，车辆停放时间不足半小时按半小时计算，不足 1 小时按 1 小时计算。同一号牌车辆同一计费周期内停放累计最高收费不得超过 20 元，预测本项目停车费按 10 元/个•次。

综上，合计年收入为 762 万元。

2.项目成本及相关税费

根据可行性研究报告，项目成本及相关税费主要包括原材料及燃料费用、水电费、人员工资、维护费及其他费用，其中：

（1）原材料及燃料费用

材料燃料费用按年均 25.72 万元估算；

（2）水电费

项目建成后预计每年用电量 15.18 万度，按 0.6 元/度计，年耗水量约 2.68 万吨、按 3 元/吨计，年水电费用为 17.15 万元；

（3）人员工资

项目管理人员 8 人，按每人每年 5 万元，年工资费用为 40 万元；

（4）维护费及其他费用

运营维护费按年均 15.24 万元估算；

（5）相关税费

税费主要是增值税、城建税及附加等，根据现行税法税率，考虑进项税额，参考揭阳市民营企业实际税负，暂按综合税率 6%估算，年均 45.72 万元。

经综上计算，运营期内年成本费用 143.83 万元。

3.项目专项收益

根据对该项目预测的审核，可用于资金平衡的项目专项收益情况如下（单位：万元）：

序号	区域	项　目	按经营收入的100%	按经营收入的90%	按经营收入的80%
1	揭东区	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	11,127.06	10,014.39	8,901.68

三、预期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：

本期专项债融资项目正常运行时产生的专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入），按经营收入的100%比例计算项目经营收入情况下，本息覆盖倍数为1.78倍；按经营收入的90%比例计算项目经营收入情况下，本息覆盖倍数为1.61倍；按经营收入的80%比例计算项目经营收入情况下，本息覆盖倍数为1.43倍。

表1-1：按经营收入的100%比例计算项目经营收入情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项　目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（1）项目专项收入	13,716.00	13,716.00
（2）项目专项成本	2,588.94	2,588.94
（3）项目专项收益	11,127.06	11,127.06
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	6,238.00	6,238.00
（6）专项债本息合计	6,238.00	6,238.00
（7）本息覆盖倍数		1.78

表1-2：按经营收入的90%比例计算项目专项收益情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（1）项目专项收入	12,344.37	12,344.37
（2）项目专项成本	2,329.98	2,329.98
（3）项目专项收益	10,014.39	10,014.39
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	6,238.00	6,238.00
（6）专项债本息合计	6,238.00	6,238.00
（7）本息覆盖倍数		1.61

表1-3：　按经营收入的80%比例计算项目专项收益情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（1）项目专项收入	10,972.77	10,972.77
（2）项目专项成本	2,071.09	2,071.09
（3）项目专项收益	8,901.68	8,901.68

项目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	6,238.00	6,238.00
（6）专项债本息合计	6,238.00	6,238.00
（7）本息覆盖倍数		1.43

附件：项目收益及现金流评价说明

深圳中伦会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·深圳

二〇二六年九月十四日

附件：

项目收益及现金流评价说明

重要提示：本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、项目收益及现金流入预测编制基础

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程，根据揭阳市揭东云山殡仪馆的评估，该项目正常运行后能有力促进项目收入的增加，形成的项目专项收入由财政统筹使用，用于平衡融资本息。

本次预测以揭阳市揭东区实际总体经济状况为基础，结合项目自身特点编制项目专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入）预测表。

二、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告基于以下重要假设：

（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）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（五）本次预计项目假设以骨灰寄存收入、充电桩收入和停车位收入作为收益预测。

三、项目实施单位基本情况

1. 项目实施单位。本项目有揭阳市揭东云山殡仪馆一个实施单位。

名称	揭阳市揭东云山殡仪馆
统一社会信用代码	12445203724399918F
住所	揭阳市揭东区玉窖镇新寨村
法定代表人	谢大炜
经费来源	财政核拨

开办资金	￥11 万元
举办单位	揭阳市揭东区民政局
登记管理机关	揭阳市揭东区事业单位登记管理局
主要工作职能	负责全区（含揭东区、榕城区、产业园区、空港区）遗体火化业务和其他殡仪服务；完成主管部门交办的其他任务。

2.项目主管部门

名称	揭阳市揭东区民政局
统一社会信用代码	114452030070304999
机构地址	广东省揭阳市揭东区曲溪金溪大道中段
负责人	方树林
机构性质	机关
赋码机关	中共揭阳市揭东区委机构编制委员会办公室
主要工作职能	一、贯彻执行国家、省、市有关民政工作的方针政策和法律法规，拟订民政事业发展规划和相关规范性文件，并组织实施和监督检查。 二、承担依法对社会团体、民办非企业单位进行登记管理的责任。 三、负责城乡居民最低生活保障、临时救助、流浪乞讨及生活无着人员救助工作，统筹城乡社会救助体系建设。 四、负责地名管理工作；负责地名的命名、更名、销名审核工作；规范地名标志设置和管理工作。 五、负责本行政区域行政区划的具体管理工作。 六、负责婚姻登记和婚姻服务的管理工作。 七、负责收养登记的管理工作。 八、负责殡葬改革和殡葬管理工作。 九、负责老年人、孤儿、弃婴(童)、特困人员等特殊困难群体权益保护的行政管理工作。 十、负责社会福利机构的管理、监督和检查工作；推进慈善事业发展；组织指导社会捐助工作。 十一、组织拟定并协调落实应对人口老龄化的政策措施，承担区老龄工作委员会的具体工作。 十二、负责管理、使用民政事业费和福利彩票公益金；负责社会福利彩票发行管理工作。 十三、完成区委、区政府和市民政局交办的其他任务。

四、项目基本概况

（一）项目简介

项目名称：揭东云山殡仪馆改扩建三期工程。

项目具体位置：揭阳市揭东区玉滘镇新寨村红路云山揭东云山殡仪馆

主要技术标准和占地面积：占地面积 3253.27 ㎡。执行《殡仪馆建筑设计规范》（JGJ124-1999）、《城市公益性公墓建设标准》（建标 182-2017）、《建筑设计防火规范（2018 年版）》GB50016-2014）、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）等技术标准。

具体建设内容及主要工程量、提供的公共产品和服务内容：新建骨灰楼（D栋）一座，四层，占地面积 3253.27 ㎡（其中骨灰楼占地面积 637.56 ㎡、道路占地面积约 862.25 ㎡、护坡占地面积约 1753.46 ㎡），总建筑面积 2649 ㎡，配套骨灰寄存格位 46360 个；新建停车场（配套 10 台双枪快充充电桩），总建筑面积 11550 ㎡，配套停车位约 379 个；其他相关配套设施（消防系统、供电系统、给水系统等）。

项目属于有一定收益的公益性项目。

（二）项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程总投资共 5,423.55 万元。其中：工程费用 1,787.25 万元，工程建设其他费用 1,681.44 万元，预备费 167.86 万元，用地费用 1,787.00 万元。

表　项目投资估算表（单位：万元）

序号	工程或费用名称	总金额
1	工程费用	1,787.25
2	工程建设其他费用	1,681.44
3	预备费	167.86
4	用地费用	1,787.00
项目总投资		5,423.55

2.项目资金来源

资金筹措方式：财政性资金和广东省地方政府专项债券筹集。拟发行地方政府债券融资 4,300.00 万元，财政性资金 1,123.55 万元。

五、应付本息情况

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程计划融资金额 4,300.00 万元，债券融资本息偿还方式为按每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

已发行及计划发行本息表：（单位：万元）

发行年度	发行本金	发行期限	发行利率	发行利息	发行本息
2026（本次）	1,600.00	15	2.45%	588.00	2,188.00
以后	2,700.00	20	2.50%	1,350.00	4,050.00
合计	4,300.00			1,938.00	6,238.00

专项债融资本息合计为 6,238.00 万元。

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）区域介绍

揭阳市位于广东省东南部潮汕平原，地跨东经 115 °36′ 至 116 °37′ 39″，北纬 22 °53′ 至 23 °46′ 27″。北靠兴梅，南濒南海，东邻汕头、潮州，西接汕尾。

揭阳市自然资源较丰富，全市河流总长 1097.5km，年均径流量 62 亿 m³。水力理论蕴藏量 44.87 万 kw，其中可开发装机 16.22 万 kw，约占理论蕴藏量的 36.2%。矿产资源丰富，主要有锡、钨、铜、铁、金和甲长石、花岗石、稀土、瓷土等。全市现有森林蓄积量 325.5 万 m³，森林覆盖率 46.9%。植物种类 1130 多种，其中稀有植物 20 多种，如乌桕、桫树等。珍稀动物 15 种，如巨蜥（五爪金龙）、大鲵（娃娃鱼）、穿山甲、果子狸等。名贵水产品有龙虾、青屿蟹、石斑鱼、鲍鱼等。区域四季常绿，热带成份比例较大。主要经济作物有香蕉、柑桔、龙眼、竹笋等。山环水绕，有相当丰富的动物和鱼类。矿产资源丰富，主要有磁矿、锡矿、高岭土、稀土矿、钨矿等。此外花岗岩资源极为丰富，用以加工高级建筑装饰板材，以花纹、颜色的高雅而深受消费者欢迎。

揭东区位于广东省东部，地处汕头、潮州、揭阳、梅州四市的中心地带，东接汕头市区和潮州市，西连揭阳市区，北与梅州市接壤。北回归线斜穿揭东，四季常青，无严寒酷暑，属亚热带季风海洋气候，年均气温 21.5 度，年均降雨量 1722.6 毫米。

2012 年 12 月批准成立揭东区，下辖玉湖、新亨、锡场、埔田、玉滘、云路、月城、霖磐、桂岭、白塔、龙尾十一个镇和曲溪、磐东二个街道办事处、揭东经济开发区和中德金属生态城，区政府驻曲溪街道金溪大道。揭东是“共和国勋章”获得者、中国核潜艇之父、中国工程院院士黄旭华的家乡，“中国竹笋之乡”，主要特产还有玉湖坪山绿茶、吴厝淮山、“古山二号”龙眼等。

（二）项目运营

1.基本假设条件及依据

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程预计在 2027 年 12 月竣工，2028 年开始运营。假设项目建成后，基于以下的经营收入模式预测项目专项收入：

（1）骨灰寄存收入

本项目建成后配套骨灰寄存格位46360个，每个骨灰寄存收费按220元/个，按当地寄存骨灰需求，年寄存率为55%，则年收入为560.96万元。

测算参考依据：揭东区发展和改革局、揭东区民政局《关于重新核定揭东云山殡仪馆殡葬基本服务收费项目及标准的批复》（揭东发改价【2018】109号）文件，广东省发展和改革委员会 广东省民政厅《关于进一步加强殡葬服务价格管理及有关问题的通知》（粤发改规【2018】8号）文件。

（2）充电桩收入

本项目建成后配套10台双枪快充充电桩，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）文）充电综合服务费不超过0.8元/kWh，目前揭东区充电桩综合服务费在0.4-0.6元/kWh之间，按均价0.5元/kWh计算，电池容量60kWH的标准，2次/日的频率计算，使用率按80%计，则年收入为35.04万元（20个*2次/日*80%*0.5元/千瓦时*60kWH*365天/10000=35.04万元）。

（3）停车位收入

本项目建成后配套停车位约379个，停车位收费按10元/次，估计每个停车位每日周转2次，利用率60%，则年收入为166万元（379个*2次/日*60%*10元/个•次*365天/10000=166万元）。

参考政策依据：根据揭阳市发展和改革局文件《揭阳市发展和改革局关于榕城区道路自动停车设施机动车停放服务收费问题的通知》（揭市发改规[2022]889号），收费标准以每天0:00(不含)--24:00为一个计费周期，车辆停放时间不足半小时按半小时计算，不足1小时按1小时计算。同一号牌车辆同一计费周期内停放累计最高收费不得超过20元，预测本项目停车费按10元/个•次。

综上，合计年收入为762万元。

2.项目成本及相关税费

根据可行性研究报告，项目成本及相关税费主要包括原材料及燃料费用、水电费、人员工资、维护费及其他费用，其中：

（1）原材料及燃料费用

材料燃料费用按年均25.72万元估算；

（2）水电费

项目建成后预计每年用电量 15.18 万度，按 0.6 元/度计，年耗水量约 2.68 万吨、按 3 元/吨计，年水电费用为 17.15 万元；

（3）人员工资

项目管理人员 8 人，按每人每年 5 万元，年工资费用为 40 万元；

（4）维护费及其他费用

运营维护费按年均 15.24 万元估算；

（5）相关税费

税费主要是增值税、城建税及附加等，根据现行税法税率，考虑进项税额，参考揭阳市民营企业实际税负，暂按综合税率 6%估算，年均 45.72 万元。

经综上计算，运营期内年成本费用 143.83 万元。

3.项目收益

揭东云山殡仪馆改扩建三期工程扩建后，在不考虑增速情况下，以项目自身年收入100%计算经营收入增长时预期收益为11,127.06万元；用于资金平衡相关收益11,127.06万元。

同理计算，在不考虑增速情况下，以项目自身年收入的90%计算经营收入增长时预期收益为10,014.39万元；用于资金平衡相关收益10,014.39万元。

同理计算，在不考虑增速情况下，以项目自身年收入的80%计算经营收入增长时预期收益为8,901.68万元；用于资金平衡相关收益8,901.68万元。

4.项目专项收益平衡情况

表　融资收益平衡情况（按经营收入的100%）

（单位：万元）

项　目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（1）项目专项收入	13,716.00	13,716.00
（2）项目专项成本	2,588.94	2,588.94
（3）项目专项收益	11,127.06	11,127.06
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	6,238.00	6,238.00
（6）专项债本息合计	6,238.00	6,238.00
（7）本息覆盖倍数		1.78

表　融资收益平衡情况（按经营收入的90%）

（单位：万元）

项目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（1）项目专项收入	12,344.37	12,344.37
（2）项目专项成本	2,329.98	2,329.98
（3）项目专项收益	10,014.39	10,014.39
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	6,238.00	6,238.00
（6）专项债本息合计	6,238.00	6,238.00
（7）本息覆盖倍数		1.61

表　融资收益平衡情况（按经营收入的80%）

（单位：万元）

项目	揭东云山殡仪馆改扩建三期工程	合　计
（1）项目专项收入	10,972.77	10,972.77
（2）项目专项成本	2,071.09	2,071.09
（3）项目专项收益	8,901.68	8,901.68
（4）已发行专项债本息	0.00	0.00
（5）本次及以后发行专项债本息	6,238.00	6,238.00
（6）专项债本息合计	6,238.00	6,238.00
（7）本息覆盖倍数		1.43

根据上述测算，在按经营收入的100%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.78；在按经营收入的90%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.61；在按经营收入的80%计算预期收益偿还融资本息覆盖倍数为1.43。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的揭东云山殡仪馆改扩建三期工程，预期项目专项收益能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、融资平衡分析结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对项目收入预测、收益预测等进行的分析评价，在预测性假设成立的前提下，该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91440300360095082S

营业执照

名　　称 深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

类　　型 普通合伙

执行事务合伙人 于定辉

成 立 日 期 2016年02月29日

主要经营场所 深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登 记 机 关

2024 年 10 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：深圳中伦会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：于定辉

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区坂田街道马安堂社区环城南路15号恒大都会广场1栋3105

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470264

批准执业文号：深财会〔2016〕15号

批准执业日期：2016年4月11日

证书序号：0021186

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》。

发证机关：深圳市财政局

2023年 12月 1日

中华人民共和国财政部制