

四川省广汉市龙泉山公墓改扩建项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

永立咨询字（2022）第 01 号

广汉市民政局：

我们接受委托，对四川省广汉市龙泉山公墓改扩建项目进行评价并出具专项评价报告。我们审核的依据是《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》。广汉市民政局对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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，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。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为四川省广汉市龙泉山公墓改扩建项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行四川省广汉市龙泉山公墓改扩建项目收益与融资自求平衡专项债券的方式，满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

本总体评价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。我们同意将本总体评价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。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国·成都市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 01 月 21 日

附件:

项目收益及现金流入评价说明

一、评价内容

2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,鼓励有条件的地方试点发展项目与融资自求平衡的专项债券,积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券,以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求,我们对项目如下内容进行评价:

(一)本项目平衡测算报告基于以下重要假设

(1) 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;

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化;

(3) 相关法律法规无重大变化;

(4) 项目可行性研究报告;

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

根据我们对上述假设的证据的审核,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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

(二) 项目平衡测算说明

1、项目概况

本项目位于广汉市连山镇龙泉村六组,项目改建骨灰存放楼 3210.04 m²,新增建设骨灰格位 21257 个(可供出售共 28000 个);扩建公墓 188.68 亩,包括道路、

场地铺装、风貌提升、墓穴墓碑、给排水、供配电等工程，可设置墓穴 4 万个。

2、项目总投资

本项目总投资 30600.00 万元，其中包括：

(1) 工程费用 23943.08 万元；

其中主要包含：改建骨灰存放楼、扩建公墓等工程费用。

(2) 工程建设其他费用 2908.77 万元；

其中主要包含：土地费用、勘察、设计、监理等费用。

(3) 基本预备费 2128.15 万元；

(4) 建设期 3 年，发债利息 1600.00 万元；

债券利率按照 4.00% 计算，发行额度为 20000.00 万元。建设期债券利息 1600.00 万元，经营期债券利息 10400.00 万元，债券利息共计 12000.00 万元。

(5) 债券发行费用 20.00 万元。

债券发行费为债券发行金额的 0.10% 预估，金额为 20.00 万元。以实际发行的承销协议为准。

3、资金筹措方式

本项目投资为 30600.00 万元。资金来源于财政拨款和发行专项债券。其中：

(1) 财政拨款 10600.00 万元，占总投资的 34.64%；

(2) 计划发行专项债融资额度 20000.00 万元，占总投资的 65.36%。其中第一年发行 6000.00 万元，第二年发行 8000.00 万元，第三年发行 6000.00 万元。

4、收入预测评价

4.1 本项目收入来源主要为项目建成后墓穴出售收入、骨灰格位收入、管理费收入、租悼念堂收入、停车费收入。其中：

(1) 墓穴出售收入、骨灰格位收入、管理费

本项目新增建设骨灰格位 21257 个（可供出售共 28000 个）、墓穴 4 万个，

结合公墓业务形态和市场定位，计划每年可出售 1000 个墓穴、100 个骨灰格位。根据广汉市物价局关于对广汉市龙泉山公墓管理处收费标准的批复“广发价（2010）10 号”，综合考虑各项材质的墓穴、骨灰格位价格，本项目依据谨慎性原则墓穴出售按平均单价 35000 元/个测算、骨灰格位按平均单价 5000 元/个测算；管理费按出售墓穴及骨灰格位之和每年 130 元测算。

（2）租悼念堂收入

本项目年租用悼念堂约 200 次、每三年上浮 8%，根据广汉市物价局关于对广汉市龙泉山公墓管理处收费标准的批复“广发价（2010）10 号”，单价按 500 元/次、每三年上浮 10%测算。

（3）停车收入

本项目根据我国传统祭拜习俗按春节、清明、中元、逝者生日、去世时间等五个祭拜高峰，平均按照 500 车次/每集中祭拜日估算（即 2500 次），每三年上浮 8%，按 3 元/次计算、每三年上浮 1.00 元。

4.2 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 号附件三第一条第五项及相关政策，本项目免征增值税、企业所得税。

5、项目成本预测

根据项目实施单位提供的相关资料以及可行性研究报告，预测项目建成后经营成本与费用为：

5.1 工资及福利费

该项目定员 50 人，人均工资福利费按 4.20 万元/人/年，工资及福利费每年上浮 3%测算。

5.2 修理费

修理费每年按折旧摊销金额的 10%测算。

5.3 其他费用

管理费用：管理费用指管理部门为经营该项目而支出的费用，该项费用按收入的 5%测算；营销费用按收入的 8%测算。

5.4 固定资产折旧

固定资产折旧年限按 20 年计，残值取 5%。

5.6 利息

本项目拟申请发行专项债券金额 20000.00 万元，其中：第一年发行 6000.00 万元、第二年发行 8000.00 万元、第三年发行 6000.00 万元，利率为 4.00%，发行期限为 15 年。经营期利息为 10400.00 万元。



项目总成本费用预测表（金额单位：人民币万元）

序号	项 目	合计	计算期（年）													
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	人员工资及福利费	2758.52	210.00	216.30	222.79	229.47	236.36	243.45	250.75	150.01	154.51	159.14	163.91	168.83	173.90	179.11
1.1	人数（人）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.2	工资、补贴标准（42000元/人·年，每年上浮3%）		42000.00	43260.00	44557.80	45894.53	47271.37	48689.51	50150.20	30001.00	30901.03	31828.06	32782.90	33766.39	34779.38	35822.76
2	维修费(折旧金额的10%)	1885.62	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69	134.69
3	管理费（收入的5%）	2505.93	178.75	178.75	178.75	178.86	178.86	178.86	178.99	178.99	178.99	179.15	179.15	179.15	179.33	179.33
4	营销费用（收入的8%）	4009.49	286.00	286.00	286.00	286.18	286.18	286.18	286.39	286.39	286.39	286.64	286.64	286.64	286.93	286.93
5	经营成本（1+2+3+4）	11159.56	809.44	815.74	822.23	829.20	836.09	843.18	850.82	750.08	754.58	759.61	764.39	769.30	774.84	780.06
6	折旧摊销费	18856.20	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87	1346.87
7	利息支出	10400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	560.00	240.00
	总成本费用合计（5+6+7）	40415.77	2956.32	2962.62	2969.10	2976.08	2982.96	2990.05	2997.69	2896.95	2901.45	2906.48	2911.26	2916.17	2681.71	2366.93

6、项目损益预测表（金额单位：人民币万元）

序号	年份 项目	合计	计算期（年）													
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	本项目运营收入	50118.61	3575.05	3575.05	3575.05	3577.26	3577.26	3577.26	3579.87	3579.87	3579.87	3582.96	3582.96	3582.96	3586.60	3586.60
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	40415.77	2956.32	2962.62	2969.10	2976.08	2982.96	2990.05	2997.69	2896.95	2901.45	2906.48	2911.26	2916.17	2681.71	2366.93
4	利润总额	9702.85	618.73	612.43	605.95	601.18	594.30	587.21	582.18	682.92	678.42	676.47	671.70	666.78	904.89	1219.67
5	税前弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	未弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应税所得额	9702.85	618.73	612.43	605.95	601.18	594.30	587.21	582.18	682.92	678.42	676.47	671.70	666.78	904.89	1219.67
8	所得税（25%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	项目税后利润	9702.85	618.73	612.43	605.95	601.18	594.30	587.21	582.18	682.92	678.42	676.47	671.70	666.78	904.89	1219.67
10	净利润	9702.85	618.73	612.43	605.95	601.18	594.30	587.21	582.18	682.92	678.42	676.47	671.70	666.78	904.89	1219.67
11	未分配利润	9702.85	618.73	1231.17	1837.12	2438.30	3032.60	3619.81	4201.99	4884.91	5563.34	6239.81	6911.51	7578.29	8483.18	9702.85

7、息前净现金流量测算表（金额单位：人民币万元）

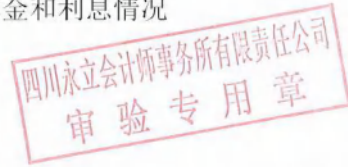
序号	项目	合计	计算期（年）													
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	净利润	9113.57	576.64	570.34	563.85	559.09	552.21	545.12	540.09	640.83	636.33	634.38	629.61	624.69	862.79	1177.58
2	折旧及摊销	19391.91	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14	1385.14
3	财务费用	10400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	560.00	240.00
4	息前现金净流量 (1+2-3)	38905.48	2761.78	2755.48	2748.99	2744.23	2737.35	2730.26	2725.22	2825.97	2821.47	2819.52	2814.74	2809.83	2807.93	2802.71
5	累计息前现金净流量	38905.48	2761.78	5517.26	8266.25	11010.48	13747.83	16478.08	19203.30	22029.27	24850.74	27670.26	30485.01	33294.83	36102.76	38905.48

(三) 应付本息情况

本项目拟融资金额 20000.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限为 15 年，每年支付利息，在每期债券存续期最后一年一次性还本，应还本付息情况如下：金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本年新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	建设期支付利息	当年偿付利息
第 1 年		6000		6000	4.00%	240	
第 2 年	6000	8000		14000	4.00%	560	
第 3 年	14000	6000		20000	4.00%	800	
第 4 年	20000			20000	4.00%		800
第 5 年	20000			20000	4.00%		800
第 6 年	20000			20000	4.00%		800
第 7 年	20000			20000	4.00%		800
第 8 年	20000			20000	4.00%		800
第 9 年	20000			20000	4.00%		800
第 10 年	20000			20000	4.00%		800
第 11 年	20000			20000	4.00%		800
第 12 年	20000			20000	4.00%		800
第 13 年	20000			20000	4.00%		800
第 14 年	20000			20000	4.00%		800
第 15 年	20000		6000	14000	4.00%		800
第 16 年	14000		8000	6000	4.00%		560
第 17 年	6000		6000	0	4.00%		240
合计		20000	20000			1600	10400

(四) 项目预测息前净现金流偿还融资本金和利息情况
(金额单位: 人民币万元)



年度	债券本息合计			息前净现金流
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		240.00	240.00	0.00
第 2 年		560.00	560.00	0.00
第 3 年		800.00	800.00	0.00
第 4 年		800.00	800.00	2765.61
第 5 年		800.00	800.00	2759.31
第 6 年		800.00	800.00	2752.82
第 7 年		800.00	800.00	2748.06
第 8 年		800.00	800.00	2741.17
第 9 年		800.00	800.00	2734.08
第 10 年		800.00	800.00	2729.05
第 11 年		800.00	800.00	2829.80
第 12 年		800.00	800.00	2825.30
第 13 年		800.00	800.00	2823.34
第 14 年		800.00	800.00	2818.57
第 15 年	6000.00	800.00	6800.00	2813.65
第 16 年	8000.00	560.00	8560.00	2811.76
第 17 年	6000.00	240.00	6240.00	2806.54
合计	20000.00	12000.00	32000.00	38959.05
本息覆盖倍数				1.22

[illegible]

二、总体评价结论

1、本项目拟以发行专项债券的方式对外融资 20000.00 万元，除此之外无其他融资。假设融资成本为 4.00%的情况下，截止债券存续期最后一年，息前净现金流量为 38959.05 万元，总体债券本息和为 32000.00 万元。

2、截止债券存续期最后一年息前净现金流量为 38959.05 万元，总体债券本息和为 32000.00 万元。本次评价的四川省广汉市龙泉山公墓改扩建项目，预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.22 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

3、四川省广汉市龙泉山公墓改扩建项目以建成后运营收入为收益来源，待本项目全部 20000.00 万元专项债到期时，在偿还到期的债券本息后，将仍有 8559.05 万元的累计现金结余。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息，对本期债券本息的覆盖率为 1.22 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

1、本评价报告出具的意见，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评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915100007623088454

名称 四川永立会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
住所 成都市金牛区三洞桥街2号华业广场7楼707室
法定代表人 鲜仕春
注册资本 (人民币)壹佰万元
成立日期 2004年5月14日
营业期限 2004年5月14日至永久

经营范围 审查会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关的报告；代理记账、申请；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；担任企业常年会计顾问；司法会计鉴证；提供会计、税务、管理咨询；办理企业投资项目可行性研究中的有关业务；国家法律、法规规定的其他业务。

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



四川永立会计师事务所有限责任公司
此复印件与原件一致

登记机关



证书序号: 0007879

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: 四川省财政厅

二〇〇四年五月二十一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 四川永立会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 鲜仕春

经营场所:

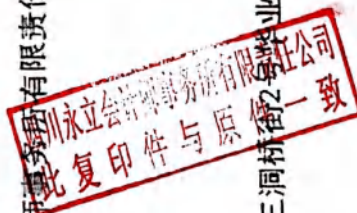
成都市金牛区三洞桥街2号
兴业广场7楼707室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 51010126

批准执业文号: 川财会[2004]14号

批准执业日期: 2004年04月20日





证书编号: 510100881232
No. of Certificate

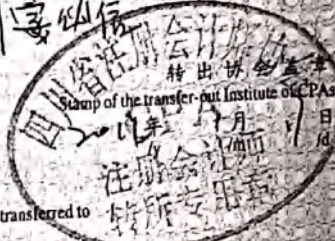
批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 08 月 05 日
Date of Issuance

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

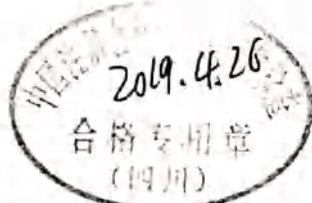
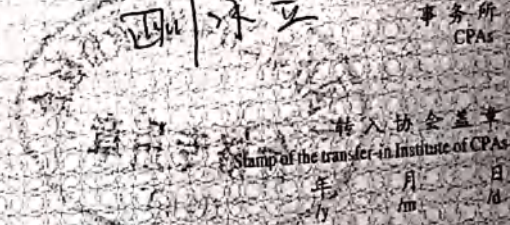
同意调出
Agree the holder to be transferred from

四川安必信



同意调入
Agree the holder to be transferred to

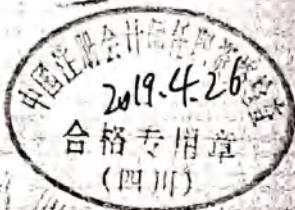
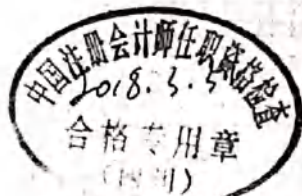
四川永立



四川永立信会计师事务所有限公司
此复印件与原档一致

姓名: 周 女
Full name: 周 女
Sex: 女
Date of birth: 1977-1-1
Working unit: 四川安必信会计师事务所有限公司
Working unit: 四川安必信会计师事务所有限公司
Identity card No.: 511102197701013842





证书编号: 510601711778
No. of Certificate

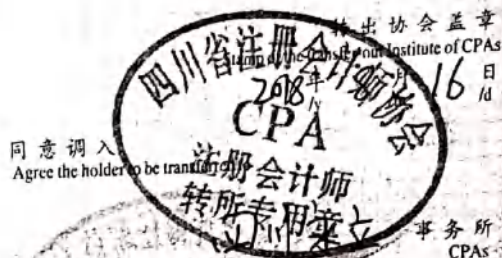
批准注册协会 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日
Date of Issuance

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 from

四川中砧 事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 16 日



四川永立信会计师事务所有限公司
此复印件与原件一致

姓名 杨朝晖
Sex 女
Date of birth 1965-1-4
Working unit 四川中砧会计师事务所
Identity card No. 510723650104004

