

金 德
Jinde

报 告 书

REPORT

中国 广东
CHINA GUANGDONG

2020 年广东省民生服务专项债券（五期）

饶平县图书馆新建项目专项债券

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

潮州金德会计师事务所

2020 年 5 月

目 录

一、项目概述	1
(一) 项目背景	1
(二) 项目基本情况	1
二、评估要素	2
(一) 资金充足性	3
1.1 投资概算	3
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率	5
1.4 小结	10
(二) 资金稳定性	10
三、风险分析	10
四、评估结论	11
附件：预期收益及成本分析	12
附表一：项目融资还本付息情况	14
免责声明	15

2020 年广东省民生服务专项债券（五期）

饶平县图书馆新建项目专项债券

收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

潮金德【2020】专字第 104 号

一、项目概述

（一）项目背景

公共图书馆是由各级人民政府投资兴办向社会公众开放的图书馆，是具有文献信息资源的收集、整理、存储、传播、研究和服务等功能的公益性文化与社会教育设施。在现代社会，公共图书馆是实现和保障公众基本文化权益、满足公众知识和信息基本需求的机构之一，是社会公平保障体系的重要组成部分，是覆盖全社会的比较完备的公共文化服务体系的重要组成部分。

饶平县图书馆成立于 1982 年 6 月，馆址在广东省饶平县黄冈镇石埕前 4 号，面积约 200 多平方米。1991 年 9 月饶平县图书馆新馆大楼落成剪彩，新馆馆址在广东省饶平县黄冈镇小公园内，2003 年 6 月设立了文化资源共享工程饶平县支中心，2005 年 7 月 8 日广东流动图书馆饶平分馆正式挂牌，阅览厅面积 230 平方米。2004 年、2009 年被文化部评为三级图书馆，2013 年被文化部评为县二级图书馆，2017 年第六次全国县级公共图书馆评估被降级为县三级图书馆。图书馆目前困境如下：

1、馆舍破旧，建筑物格局不适当前图书馆事业发展，由于老式馆舍建筑设计问题，不能有效统一管理。

2、人力不足，在岗人员不能满足于日常基本开放，缺乏专业人才，随着退休人员增多，近年来出现断崖专业人才紧缺。

3、无门户网站、缺少对外信息网络宣传渠道，总分馆制未列入图书馆发展行程，馆舍基础性硬件资源不足。

4、本地财政经费投入有限，后继维护资金无法保证，不能进行有效的业务扩展，只能保持目前设施正常开放。

综上所述，目前饶平县图书馆馆内使用面积不足，功能不齐全，设施不完善，人力缺乏，配套落后，经费有限，致使诸多业务无法进一步发展，难以满足人民群众日益增长的文化生活需求，严重制约了县图书馆的健康持续发展。结合种种原因和需求，这就

要求图书馆的公共文化服务水平必须要有一个很大的提高,才能满足人民群众的医疗需求。

(二) 项目基本情况

1、项目建设内容

饶平县图书馆建设工程:总用地面积 5817.87 平方米,总建筑面积 8038.9 平方米。建设内容为新建一幢 5 层高的图书馆、地下停车场、公共配套工程及附属工程和设备配套等。

饶平县图书馆建设工程项目包括以下内容:

(1) 主要功能用房

项目拟新建一幢 5 层高的图书馆,建筑面积约 6033.6 平方米,主要功能用房包括:藏书、借阅、咨询服务、公共活动与辅助服务、业务、技术设备、后勤保障七类用房。

(2) 地下停车场

地下停车场为半地下开放,建筑面积约 2005.3 平方米,高度约 3.3 米,共有自行车摩托车停车位 34 个、汽车停车位 60 个。

(3) 公共配套工程及附属工程

配套建设电气照明、防雷、给排水、消防、弱电、围墙、景观、地埋、绿化、连廊等公共配套工程。

(4) 设备配套

配套电梯(人梯)、货梯(提升设备)各一部及图书馆配套设备一批。

2、项目开展情况

饶平县图书馆建设项目于 2018 年 11 月 23 日开始实施,现已完成用地报批、用地预审、规划选址、工程可行性研究报告、项目立项、地质勘察、环评登记备案、施工图设计、初步规划设计评审会,取得《建设用地规划许可证》,项目规划设计方案已经县自然资源局规划审批领导小组审核通过,已完成工程预算、建设项目财政预算预审。

县发改局复函同意进行施工总承包招标、施工监理招标。3 月 10 日完成招投标,施工总承包中标方为:(主)中投德创建工有限公司(成)三洋电楼(珠海)有限公司,中标价为人民币 25846955.78 元,施工监理中标方为:成致项目管理有限公司,中标价 462867.20 元。预定于 3 月 25 日开工,近期在进行现场实地红线定点,申报供水供电,申报临时用电业务,施工规划红线地点建造围栏及相关续后工作。

二、评估要素

2019年6月10日中共中央办公厅、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》，发挥专项债券带动作用 and 金融机构市场化融资优势，依法合规推进专项债券支持的重大项目建设。对没有收益的重大项目，通过统筹财政预算资金和地方政府一般债券予以支持。对有一定收益且收益全部属于政府性基金收入的重大项目，由地方政府发行专项债券融资；收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入（以下简称专项收入，包括交通票款收入等），且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位（以下简称项目单位）根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。

根据2019年6月10日中共中央办公厅、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》要求，地方政府、项目单位和金融机构加强对重大项目融资论证和风险评估，充分论证项目预期收益和融资期限及还本付息的匹配度，合理编制项目预期收益与融资平衡方案，反映项目全生命周期和年度收支平衡情况，使项目预期收益覆盖专项债券及市场化融资本息。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对2020年广东省民生服务专项债券（五期）-饶平县图书馆新建项目政府专项债券项目收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

（一）资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到1.94倍。对此，我们从投资概算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资概算

本项目建设期为53个月，静态总投资为5,538.00万元。在项目建设期间，2020年拟发行期限为20年的专项债券3,000.00万元。参考以20年期国债收益率上浮15%，即发行利率3.70%进行测算，本项目从客观、谨慎角度出发，对发行债券按3.70%进行测算进行利息支出测算。据此估算总投资为5,652.31万元。

详见表1和表2：

表1 项目静态总投资表

单位：人民币万元

项目名称	建筑安装工程费用	设备费用	其他费用	预备费	静态总投资
饶平县图书馆新建项目	3,084.00	1,885.00	341.00	228.00	5,538.00
合计	3,084.00	1,885.00	341.00	228.00	5,538.00

注：上述项目静态总投资金额来源于《饶平县图书馆建设工程可行性研究报告》，未考虑建设期利息及债券发行费用。

表 2 项目总投资表（调整后）

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	5,538.00
2	建设期利息	111.00
3	债券发行费用	3.30
4	债券还本付息服务费	0.01
合计	项目总投资	5,652.31

注：（1）债券发行费用包括承销费和发行登记费：分别暂按发行债券金额的千分之一和万分之一进行测算；还本付息服务费按建设期内还本付息额的万分之零点五测算。

（2）本项目于 2020 年预计发行金额 3,000.00 万元，期限为 20 年。拟发行债券利息测算为：暂按 20 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.70%进行测算。

2. 资金筹措

本次拟通过财政资金、发行专项债券收入筹措项目建设期所需资金，所筹措资金用于工程费用、债券发行费用、专项债券本息及还本付息服务费。本期债券发行计划表见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：

表 3 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度（万元）	发行期限
1	2020 年	3,000.00	20 年期
合计		3,000.00	

表 4 建设期资金平衡情况表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	合计
资金筹措			
资本金	983.91	1,668.40	2,652.31
专项债券发行	3,000.00		3,000.00
合计	3,983.91	1,668.40	5,652.31
资金使用			
建设资金	2,517.27	3,020.73	5,538.00
债券发行费用	3.30		3.30
还本付息		111.00	111.00
还本付息服务费		0.01	0.01
合计	2,520.57	3,131.74	5,652.31

资金余额	1,463.34	-	
------	----------	---	--

注：饶平县图书馆建设项目截止 3 月 31 日共收到三笔资金合计 983.91 元。分别是：①饶平县文化广电旅游局下拨的 2 笔中央专项彩票公益金共 936.50 万元，②本级财政拨款用于缴纳城市基础设施配套费用 47.41 万元。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

3. 资金覆盖率

饶平县图书馆新建项目完成后，将进一步完善公共图书馆设施服务网络，加快构建现代公共文化服务体系，更好地保障人民群众基本文化权益；同时适应现代公共文化服务要求，满足人民群众文化生活需求，项目的社会效益将逐步体现。

债券存续期间可通过停车费收入 2,942.12 万元、广告费收入 7,176.51 万元偿还本息。本项目在债券存续期的现金流量分析测算表详见表 5，项目的预测收益和成本分析详见本报告附件。

根据项目收益与融资平衡分析结果，专项债券存续期内还本付息资金充足，本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.94 倍。为本项目总收益除以债券还本付息总额，即项目总收益 10,118.63 万元/债券本息 5,220.00 万元。

表 5 现金流量分析测算表

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
现金流入						
资本金	983.91	1,668.40				
债券资金流入	3,000.00	-				
项目总收益			422.50	422.50	422.50	451.30
其中：（1）运营期经营净收入			422.50	422.50	422.50	451.30
现金流入总额	3,983.91	1,668.40	422.50	422.50	422.50	451.30
现金流出						
工程投资	2,517.27	3,020.73				
债券还本付息	-	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
还本付息服务费	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
债券发行费用	3.30	-				
现金流出总额	2,520.57	3,131.74	111.01	111.01	111.01	111.01
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,463.34	-1,463.34	311.49	311.49	311.49	340.29
期末项目累计现金结存额	1,463.34	-	311.49	622.98	934.47	1,274.76

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入					
资本金					
债券资金流入					
项目总收益	451.30	464.75	496.43	496.43	496.43
其中：（1）运营期经营净收入	451.30	464.75	496.43	496.43	496.43
现金流入总额	451.30	464.75	496.43	496.43	496.43
现金流出					
工程投资					
债券还本付息	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
债券发行费用					
现金流出总额	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01
现金净流量					
当年项目现金净流入	340.29	353.74	385.42	385.42	385.42
期末项目累计现金结存额	1,615.05	1,968.79	2,354.21	2,739.63	3,125.05

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入					
资本金	-	-			
债券资金流入					
项目总收益	531.28	546.08	546.08	584.41	584.41
其中：（1）运营期经营净收入	531.28	546.08	546.08	584.41	584.41
现金流入总额	531.28	546.08	546.08	584.41	584.41
现金流出					
工程投资					
债券还本付息	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
债券发行费用					
现金流出总额	111.01	111.01	111.01	111.01	111.01
现金净流量					
当年项目现金净流入	420.27	435.07	435.07	473.40	473.40
期末项目累计现金结存额	3,545.32	3,980.39	4,415.46	4,888.86	5,362.26

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入						
资本金						2,652.31
债券资金流入						3,000.00
项目总收益	584.41	642.86	642.86	642.86	689.24	10,118.63
其中：（1）运营期经营净收入	584.41	642.86	642.86	642.86	689.24	10,118.63
现金流入总额	584.41	642.86	642.86	642.86	689.24	15,770.94
现金流出						
工程投资						5,538.00
债券还本付息	111.00	111.00	111.00	111.00	3,111.00	5,220.00
还本付息服务费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.16	0.35
债券发行费用						3.30
现金流出总额	111.01	111.01	111.01	111.01	3,111.16	10,761.65
现金净流量						
当年项目现金净流入	473.40	531.85	531.85	531.85	-2,421.92	5,009.29
期末项目累计现金结存额	5,835.66	6,367.51	6,899.36	7,431.21	5,009.29	

4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（二）资金稳定性

本项目以停车费收入和广告费收入作为专项债券还本付息资金来源。专项债券存续期内有停车费收入和广告费收入可覆盖各年利息及偿还本金的支出需求，且至 2040 年期末仍有现金结余。本项目专项债券存续期内资金留存情况详见图 1。

单位：人民币万元

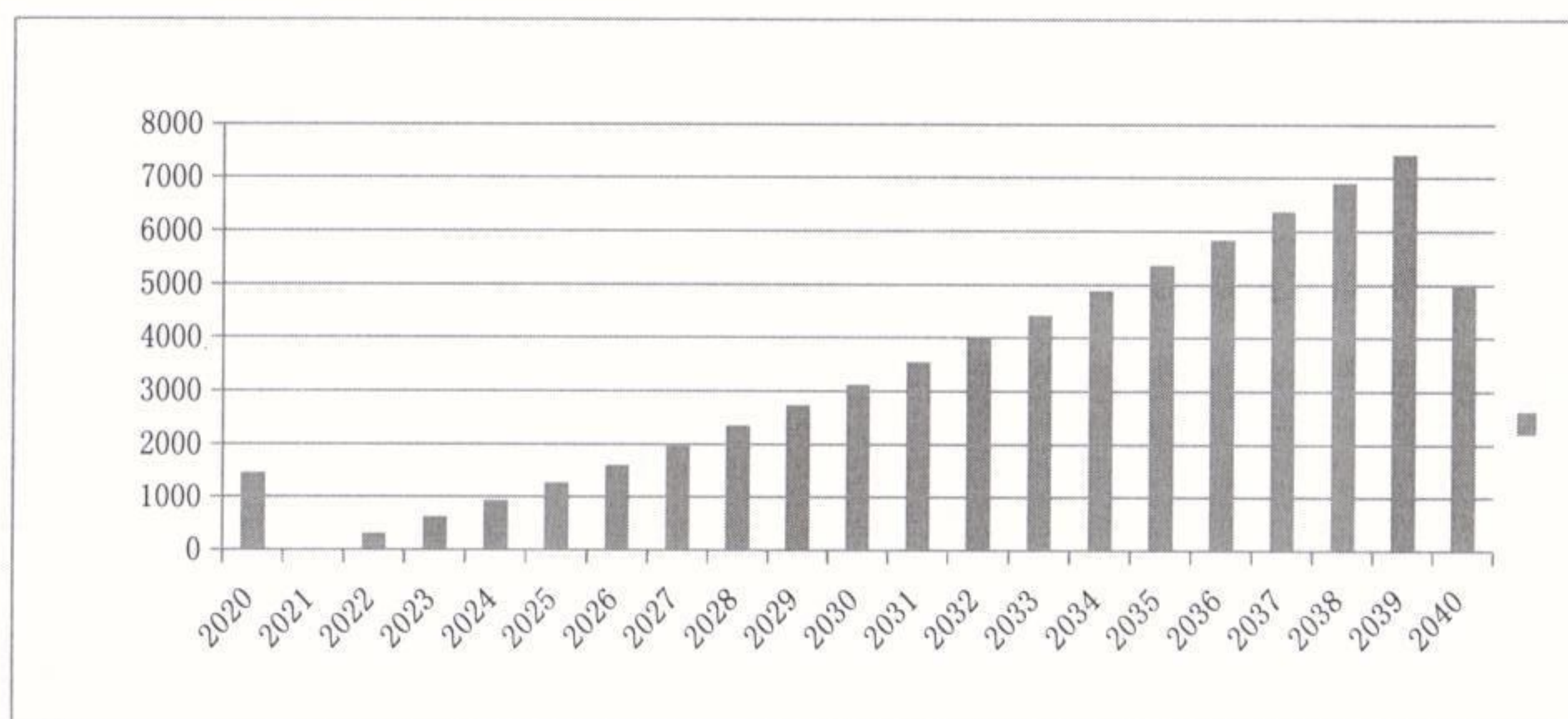


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们均未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

考虑本项目的具体情况，考虑停车费收入、广告费收入、利率变动等对债券偿债覆盖率产生较大影响的各个因素，为对未来不确定性及风险进行整体把控，针对上述各因素进行压力测试，分析各因素在有利及不利变动时，对专项债券本金或本息资金覆盖率的影响程度。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当停车费收入、广告费收入、利率变动等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率依然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计以停车费收入、广告费收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高，但是由于：停车场的实际使用受城市发展规划和车辆数量变化限制、以及部

分停车位可能用于非收费用途影响,广告收入受不同时期经济景气程度影响等存在一定不确定性,可能存在相关风险。如假设条件发生变化,导致经营净结余和广告收入暂时难以实现,可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措,并以停车费收入、广告费收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。基于我们对相关项目收益与融资平衡的分析,我们未注意到相关项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式,满足本项目的资金需求,应是现阶段较优的资金解决方案。



中国 潮州

中国注册会计师: 郑建德

中国注册会计师: 章雄伟

二〇二〇年五月三日



附件：预期收益及成本分析

一、项目运营期净收益情况

本项目以停车费收入作为专项债券还本付息资金来源；另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

1、停车费收入预测情况

(1) 停车位收入预测情况

根据潮州市发展和改革局（潮发改价函【2011】74号）、参考潮州市物价部门文件考虑停车场收费标准调整预测情况：

潮发改价函[2011]74号，2011年收费标准为：小型汽车包月350元，一天内按次10元，连续停放24小时最高不超过15元；

潮发改价函[2014]82号，2014年收费标准为：连续停放全天最高不超过30元；

可以发现，随着汽车的普及，停车场收费标准每3-5年有较大调整，部分指标调整幅度在30%-100%。本次预测按保守估计，停车位按每3年提高一次价格，每次提价10%。

饶平县图书馆新建项目停车场收入按以下标准预计：

根据潮州市发展和改革局（潮发改价函【2011】74号）、潮州市发展和改革局《关于潮州市新桥路路边临时停车位使用费标准的批复》（潮发改价【2018】304号）。参考潮州市物价部门文件考虑停车场收费标准调整预测情况：

(1) 停车位的50%按包夜计算，每月包夜停车费350.00元，停车位的95%按每日14小时灵活出租计算，每小时5元，5%的停车位闲置；

(2) 停车费按每5年提高一次价格，每次提价10%；

(3) 根据项目可行性研究报告，项目建成后可设收费停车位60个。

(4) 运营成本费用：本项目运营成本包括停车场管理人员工资、停车场日常维护费等管理成本及相关税金，按停车费收入的15%计算。运营期净收益情况如下附表一。

2、广告牌净收入

饶平县图书馆选址位于广东省饶平县黄冈镇小公园内，具有较高商业价值，可设置若干大屏电子广告牌。

饶平县图书馆新建项目广告牌收入按以下标准预计：

于饶平县图书馆四周设置4块8平方米大屏电子广告牌，每天播放时间为14小时即840分钟，假设每段广告2分钟，每天可播放广告420段。每段广告收费5元，每日



广告收入 2,100.00 元，扣除电费及维修基金 100.00 元，每日每块广告费净收入 2,000.00 元，每月每块广告牌净收入 6 万元，每 3 年净广告费收入递增 10%。

运营期净收益情况如下表：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
停车费净收入	134.50	134.50	134.50	134.50	134.50
广告费收入	288.00	288.00	288.00	316.80	316.80
合计	422.50	422.50	422.50	451.30	451.30

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
停车费净收入	147.95	147.95	147.95	147.95	147.95
广告费收入	316.80	348.48	348.48	348.48	383.33
合计	464.75	496.43	496.43	496.43	531.28

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
停车费净收入	162.75	162.75	162.75	162.75	162.75
广告费收入	383.33	383.33	421.66	421.66	421.66
合计	546.08	546.08	584.41	584.41	584.41

项目	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
停车费净收入	179.03	179.03	179.03	179.03	2,942.12
广告费收入	463.83	463.83	463.83	510.21	7,176.51
合计	642.86	642.86	642.86	689.24	10,118.63

二、专项债财务费用

财务费用包括债券发行费用、还本付息费用以及还本付息服务费。本项目债券存续期内还本付息情况见附表一。

专项债券利率以 10 年期国债收益率上浮 15%，即发行利率 3.25%进行测算；本次专项债券暂按发行费用 0.1%，发行登记费用 0.01%进行测算；债券存续期内每年还本付息时需交纳还本付息服务费，按 0.005%进行测算。

附表一：项目融资还本付息情况

单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
期初专项债券余额		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
本期专项债券发行	3,000.00				
本期还款	-	111.00	111.00	111.00	111.00
其中：还本					
付息		111.00	111.00	111.00	111.00
期末专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
本期专项债券发行					
本期还款	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
其中：还本					
付息	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
期末专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
本期专项债券发行					
本期还款	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
其中：还本					
付息	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00
期末专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00

项目	2035 年	2036 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
期初专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	
本期专项债券发行						3,000.00
本期还款	111.00	111.00	111.00	111.00	3,111.00	5,220.00
其中：还本					3,000.00	3,000.00
付息	111.00	111.00	111.00	111.00	111.00	2,220.00
期末专项债券余额	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	-	

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容(无论整体或部分)不构成我们的意见

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料(未经独立核实)为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释(“权威法规”)。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，潮州金德会计师事务所(“金德”或“我们”)与其他任何人士或任何方(“第三方”)均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖我们的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护金德，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告(无论是否经过我们的同意)有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。