

2020年广东省民生服务专项债券（五期）

赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）项目情况

实施单位盖章：湛江市赤坎区住房和城乡建设局



主管部门盖章：湛江市赤坎区住房和城乡建设局



财政局盖章：湛江市赤坎区财政局



日期：二〇二〇年五月

2020 年广东省民生服务专项债券（五期）

赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）项目情况

一、项目基本情况

本次赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 6,800 万元。假定票面利率 3.70%，期限二十年，从 2020 年起计算利息，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应付本付息合计 11,832.00 万元，按照财政部要求，此次专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

（一）湛江市总体情况介绍

湛江市政府 2020 年总体规划：坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，全面深化市场化改革、扩大高水平开放，聚力推进“一通道、一港区、一示范”建设，大力推进“四大抓手”、做好“四篇文章”、实施“五大产业发展计划”，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，加快建设省域副中心城市，全力打造现代化沿海经济带重要发展极，为全面建成小康社会打下决定性基础。

2020 年我市经济社会发展的预期目标：地区生产总值增长 5% 左右；规模以上工业增加值增长 6% 左右；固定资产投资增长 6% 左右；社会消费品零售总额增长 7.5%；外贸进出口总额增长 3%；实际利用外资增长 8%；一般公共预算收入增长 5%；港口货物吞吐量增长 8.4%；居民人均可支配收入增长 7%；居民消费价格指数涨幅控制在 3% 左右；城镇登记失业率控制在 3.5% 以内。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

项目位于湛江市赤坎区，2017-2019 年，赤坎区分别实现一般公共预算收入 10.43 亿元、14.7 亿元、15.15 亿元，赤坎区政府性基金

收入分别为 0.99 亿元、3.44 亿元、2.91 亿元，财政收入保持稳定。

表 1：赤坎区 2017-2019 年度财政经济情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	309.77	343.23	318.21
一般预算总收入	10.43	14.7	15.15
政府性基金总收入	0.99	3.44	2.91
其中：国有土地出让收入	0.01	2.1	1.7
政府性基金支出	0.48	1.12	3.4
其中：国有土地出让支出	0.01	0.55	0.04

2.项目情况

(1) 项目概况

表 2：项目发债情况

单位：万元

项目概况		项目总投资(万元)	计划发行债券规模(万元)	计划发行本批专项债券总规模(万元)
所处地市区	项目名称			
湛江市赤坎区	赤坎区公共文化服务中心建设(赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目)	19189.98	14,273	6,800

(2) 项目建设内容

本项目主要建设内容是拟建综合楼 13775 平方米，架空层(兼做停车场)1700 平方米，地下建筑工程(含地下停车场)1700 平方米，绿化 1722 平方米，道路及广场(含地面停车位)1498 平方米，及配套工程；博物馆、图书馆、档案馆以及各街道、各社区文化馆分馆(综合文化服务中心)等。

(3) 项目立项文件或实施依据

1) 本项目于1997年10月14日取得湛江市赤坎区康强路北、百姓渠西《国有土地使用证》面积5458平方米;

2) 本项目已于2019年8月1日取得《关于赤坎区公共文化服务中心可行性研究报告的批复》(湛赤发改投〔2019〕22号);

3) 本项目于2019年9月10日已完成单元规划批复、项目环评登记、项目选址意见批复、规划条件批复、可行性研究报告批复,现正按照EPC总承包管理模式进行招标,已经于10月10日开标;

4) 本项目于2019年10月29日完成招标程序;

5) 本项目于2019年11月28日与中标单位广东省建科建筑设计院有限公司/广东省建筑构件工程有限公司签订合同;

6) 本项目已于2019年7月8日取得湛江市自然资源局《湛江市自然资源局关于康强路北侧5458平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规划)函[2019]1959号);

7) 本项目于2019年12月18日取得湛江市自然资源局《建设用地规划许可证》【湛自然资(国土)(1)〔2019〕79号】;

8) 2020年1月7日取得湛江市自然资源局《建设工程规划许可证》(建字第4408012020J0069号);

9) 2020年3月20日取得湛江市住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》(编号440802202003200101)。

10) 赤坎区文化馆北桥街道分馆振华社区服务点项目于2020年1月6日取得赤坎区发展和改革局《关于北桥街道振华社区党群服务中心(赤坎区文化馆北桥街道分馆振华社区服务点)项目建议书的批复》(湛赤发改投[2020]5号);

11) 中华街道分馆(党群服务中心)新建项目:

① 本项目于2019年12月30日提交赤坎区文化馆中华街道分馆(党群服务中心)新建项目建议书;

② 本项目于2020年1月3日取得赤坎区发展和改革局《赤坎区文化馆中华街道分馆(党群服务中心)新建项目建议书的批复》(湛赤发改投[2020]4号);

12) 赤坎区文化馆南桥街道文化分馆项目于2020年1月6日取

得区发改局《关于赤坎区文化馆南桥街道文化分馆项目建议书的批复》（湛赤发改投[2020]6号）；

13)赤坎区博物馆建设项目于2020年1月6日取得区发改局《关于赤坎区博物馆建设项目建议书的批复》（湛赤发改投[2020]7号）。

本次赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）已通过广东鸿峰律师事务所合法性审核。

（4）项目主体资格

统一社会信用代码	11440802007094257H
机构名称	湛江市赤坎区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市赤坎区海北路18号
负责人	巫巨松
赋码机关	中共湛江市赤坎区委机构编制委员会办公室

二、经济社会效益分析

本项目的建设进一步完善创文基础设施，让市民生活得更便利舒适。社区要发挥好基层组织的作用，加强城市精细化管理，努力使创建过程成为改善民生、便民利民的过程，不断提升城市文明创建水平。

本项目创建国家文明城市补短板是城市管理的一篇大文章，是推动湛江城市振兴发展的主抓手。主要强基础，严格对照“八大环境”建设要求，把补短板项目落实落地，打牢创文工作重要支撑；同时优管理，下大力气解决环境卫生、交通秩序、市容市貌存在问题，提升城市功能品质；要惠民生，将创文的考核要求和群众的民生需求有机融合起来，着力解决群众反映强烈的突出问题，办好一批民生实事，让群众切实感受到创文带来的幸福感和获得感。要凝聚各方力量，发动群众，人人支持创文，人人参与创文，营造齐心共创的良好氛围。

本项目的实施可以促进赤坎区文明城市规模不断地发展，符合国家方针政策，与所在地有较强的互适性，其社会效益是十分显著的。

三、项目投资估算及资金筹措方案

赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、

博物馆等建设项目) 合计总投资 19189.98 万元, 本次计划使用地方政府债券融资 6,800 万元。

表 3: 项目资金筹措情况

单位: 万元

项目名称	项目总投资	市场化融资资金 (如银行贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位自有资金	财政性资金	其他	本次专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	以后计划发行专项债券金额
赤坎区公共文化服务中心建设(赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目)	19,189.98	-	-	4,916.98	-	6,800.00	7,473.00	-
合计	19,189.98	-	-	4,916.98	-	6,800.00	7,473.00	-

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益预测

1. 停车位收入测算

经测算, 该项目建设后每年停车位收入为 $300 \times 10 \times 6 \times 365 / 10000 = 657.00$ 万元, 详情如下:

(1) 车位个数: 预计 300 个车位。

(2) 日平均停车次: 根据湛江市区各商场等地的停车状况, 平均每车位停车 10 次/天。

(3) 日均停车位收入: 根据湛江市区各商场等地的停车状况, 每个车位停车收费 6 元/次/2.5 小时。基于谨慎性原则, 假定每个车位停车收费 6 元/次。

2.租金收入测算

经测算，该项目建设后每年场地出租收入为 $360.00+120.00+58.4+96.00+116.80+16.8=768.00$ 万元，详情如下：

演出厅出租：出租单价 3.00 万元/场、预计每月出租 10 场，测算小剧场一年出租收入 $=3.00 \times 10 \times 12=360.00$ 万元。

(2) 多媒体教室出租：出租单价 1.00 万元/次培训、预计每月出租 10 次，测算多媒体教室一年出租收入 $=1.00 \times 10 \times 12=120.00$ 万元。

(3) 舞蹈室出租：出租单价 200.00 元/小时、预计每日出租 8 个小时，测算舞蹈室一年出租收入 $=200.00 \times 8 \times 365 \div 10000=58.4$ 万元。

(4) 展厅出租：出租单价 2.00 万元/场、预计每月出租 4 次，测算多媒体教室一年出租收入 $=2.00 \times 4 \times 12=96.00$ 万元。

(5) 两间音乐教室出租：出租单价 200.00 元/小时、预计每日出租 8 个小时，测算多媒体教室一年出租收入 $=200.00 \times 2 \times 8 \times 365 \div 10000=116.80$ 万元。

(6) 会议室出租：出租单价 2,000.00 元/天、预计每月出租 7 天，测算多媒体教室一年出租收入 $=2,000.00 \times 7 \times 12 \div 10000=16.80$ 万元。

(二) 运营成本测算

根据项目单位提供的相关资料，每年预计运营成本合计 80.00 万元，详情如下：

1.停车位运营成本

停车位仅需在指定区域划线用以明确车位即可，收费人数均可以沿用原路段收费员，无需增加人工运营成本。车位每年补充划线一次，年补充划线成本不超过 5.00 万元，假定停车位运营成本为 5.00 万元/年。

2.场地出租运营成本

演出厅、多媒体教室、舞蹈室、展厅、音乐教室、会议室建成后，其出租所发生的维护设备费、人工管理费、水电费等支出每年预计不超过 75.00 万元。

（三）融资成本

1.本期拟发行债券应付本息情况

发行人拟发行专项债券募集资金用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），合计发行金额 6,800.00 万元。假定票面利率 3.70%，期限二十年，从 2020 年起计算利息，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起二十年债券存续期应付本付息合计 11,832.00 万元，详情如下表：

表 1 本期拟发行债券应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年			6,800.00	3.70%	251.60
第 2 年	6,800.00		6,800.00	3.70%	251.60
.....	6,800.00		6,800.00	3.70%	251.60
第 20 年	6,800.00	6,800.00	—	3.70%	251.60
合计	—	6,800.00	—	—	5,032.00
债券本息合计		11,832.00			

2.发行人前期已发行债券情况

（1）2019 年广东省政府专项债券（二十六期）

发行人于 2019 年 5 月发行了 2019 年广东省政府专项债券（二十六期）用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），债券本金 1,173.00 万元，债券期限十年期，债券利率 3.57%，还款来源于预期的相应的土地储备出让收益。

（2）2020 年广东省政府专项债券（二十期）

发行人于 2020 年 1 月发行了 2020 年广东省政府专项债券（二十期）债券募集资金用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），合计发行债券 6,300.00 万元，票面利率 3.34%，期限十年，计算自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 8,404.20 万元，还款来源于项目自身预期收益，与用于平衡本次拟发行债券融资资金的项目自身收益一致，因此，本次测算应

扣除该期专项债券应付本息合计 8,404.20 万元。

3.测算结果

经测算，按计划该项目 2020 年底投入使用，减去建设期 1 年，因前期发现 2020 年广东省政府专项债券（二十期）债券用于赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目），需减去前期自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 8,404.20 万元，预计在债券存续期间累计运营结余为：
 $(1,425.00 - 80.00) \times 19 - 8,404.20 = 17,150.80$ 万元。

（四）项目资金测算平衡表

本次融资项目收益为项目完成后运营产生的现金流入，收益覆盖债券本息倍数为 1.45，详见下表：

表 5：收益覆盖债券本息倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			相关收益
	偿还本金	偿还利息	本息合计	
第 1 年		251.60	251.60	17,150.80
第 2 年		251.60	251.60	
.....		251.60	251.60	
第 20 年	6,800.00	251.60	7,051.60	
合计	6,800.00	5,032.00	11,832.00	
收益覆盖本息倍数	1.45			

（五）还本付息的测算

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期运营累计结余 17,150.80 万元，专项债券本息合计 11,832.00 万元，债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.45 倍。本次评价的赤坎区公共文化服务中心建设（赤坎区文化馆、图书馆、档案馆、博物馆等建设项目）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的平衡。

（六）总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况已经湛江润泰会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

六、主管部门责任

本项目主管部门为湛江市赤坎区住房和城乡建设局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。