

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

湛江市坡头区文化活动中心（文化馆、图书馆、博物馆
“三馆合一”）

项目情况

实施单位盖章：湛江市坡头区文化广电旅游体育局



主管部门盖章：湛江市坡头区文化广电旅游体育局



财政局盖章：湛江市坡头区财政局



日期：二〇二〇年五月

湛江市坡头区文化活动中心（文化馆、图书馆、博物馆 “三馆合一”）

项目情况

一、项目基本情况

发行人拟发行专项债券募集资金用于湛江市坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)项目,合计发行金额 5,000.00 万元。假定票面利率 3.25%,期限十年,从 2020 年 7 月起计算利息,在债券存续期每半年支付一次债券利息,到 2030 年 6 月底还本及支付最后一期利息,自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 6,625.00 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

项目位于湛江市坡头区。2017-2019 年，湛江市坡头区分别实现

一般公共预算收入 4.73 亿元、4.87 亿元、5.39 亿元，湛江市坡头区政府性基金收入分别为 6.95 亿元、8.23 亿元、14.80 亿元，财政收入保持稳定。

表 1：湛江市坡头区 2017-2019 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	260.91	279.92	317.68
一般公共预算收入	4.73	4.87	5.39
政府性基金收入	6.95	8.23	14.80
其中：国有土地出让收入	6.81	6.86	14.14
政府性基金支出	7.32	4.99	14.77

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	计划发行债券 规模	计划本批发行专项 债总规模
所处地市 区域	项目名称			
湛江市坡 头区	湛江市坡头区文化活 动中心（文化馆、图 书馆、博物馆“三馆 合一”）	18727.75	5000	5000

(2) 项目建设内容

本项目建设用地面积 20800.4 平方米，新建总建筑面积约 31100 平方米（其中：地下室 10000 平方米），地上五层，地下一层框架结构；本项目建设内容包括：文化馆（5000 平方米）、图书馆（6000 平方米）、博物馆（5000 平方米）、青少年妇女儿童活动中心（5000 平方米）、门卫（50 平方米）、垃圾房（50 平方米）、地下消防水池（350

立方米),以及活动中心红线范围内室外配套设施等。建筑物占地面积约 6200 平方米。道路绕建筑物一圈,开平分公式算道路长度为 314.96 米,加上链接门口过道,本项目总道路长度设为约 400 米(本数据为参考数值,以实际需要建设为准),道路宽为 7 米,道路总建筑面积 2800 平方米。绿化面积为 7000 米。

(3) 项目立项文件或实施依据

1) 2019 年 7 月 3 日取得湛江市自然资源局《关于坡头区东盛大道路南侧 20800.4 平方米用地规划条件的批复》(湛自然资(规划)函〔2019〕1920 号);

2) 2019 年 7 月 3 日取得湛江市自然资源局《建设项目选址意见书》(选字第 4408012019G0003 号);

3) 2019 年 7 月 11 日取得湛江市自然资源局《建设用地规划许可证》(地字第 4408012019G0021 号);

4) 2019 年 9 月 23 日本项目环境影响登记表完成备案,备案号 201944080400000096;

5) 2019 年 10 月 31 日取得湛江市自然资源局《关于湛江市坡头区文化广电旅游局 20800.40 平方米国有建设用地的批复》;

6) 2019 年 11 月 1 日取得湛江市坡头区发展和改革局《关于重新审批湛江市坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)可行性研究报告的批复》(湛坡发改〔2019〕48 号);

7) 2019 年 11 月 11 日湛江市坡头区文化广电旅游体育局取得项目用地的《不动产权证书》(粤 2019 湛江市不动产权第 0065749 号);

8) 2019 年 11 月 12 日取得湛江市自然资源局《关于坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)建筑方案的批复》(湛自然资(建管)〔2019〕73 号);

9) 2019 年 11 月 12 日取得湛江市自然资源局《建设工程规划许可证》(建字第 4408012019J0221 号);

10) 2020 年 2 月 17 日取得湛江市住房和城乡建设局《关于坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)项目应建防空地下室设计要点意见书(湛建人防〔2020〕13 号);

11) 2020 年 3 月 20 日取得湛江市坡头区住房和城乡建设局《准

予行政许可决定书》(湛坡建许准〔2020〕9号);

12) 2020年3月20日取得湛江市坡头区住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》(编号440804202003200101);

13) 本项目正在进行施工。

本次湛江市坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)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	11440804MB2D27911N
机构名称	湛江市坡头区文化广电旅游体育局
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市坡头区灯塔路117号
负责人	谭海清
赋码机关	湛江市坡头区机构编制委员会办公室

二、经济社会效益分析

本项目是一项公益性项目。它的建设必将推动文化大发展大繁荣,满足人民群众多样化、多层次、多方面的文化需求,保障人民群众的基本文化权益,形成文化事业强、文化产业强、文化辐射力和影响力强、文化形象好的文化优势,必将促进社群和谐,人们健康向上,社会全面进步。

另一方面,通过运行阶段收入支出分析,运营期间本项目基本可以自给自足,通过自身运行实现其三馆合一初始功能的同时,以附加服务创收填补运行费用,具备一定的经济效益。创收的前提是可吸引消费,但不可过度商业化改变此项目建设的初衷。

三、项目投资估算及资金筹措方案

湛江市坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)合计总投资18727.75万元,本次计划使用地方政府债券融资5000万元。

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
湛江市坡头 区文化活 动中心(文化 馆、图书 馆、博物 馆“三馆合 一”)	18727.75	-	-	13,727.75	-	5000	-	-
合计	18727.75	-	-	13,727.75	-	5000	-	-

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益情况

本项目预计 2021 年开始运营, 可通过停车费收入、租金收入等每年预计取得收入合计 $1,038.06+376.80=1,414.86$ 万元。具体经营情况如下:

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 $575.97+462.09=1,038.06$ 万元, 详情如下:

(1) 预计机车车位数 263 个, 假定每个车位停车收费 10 元/次, 平均每车位停车 6 次/天, 则机车停车位收入为: $263 \times 60 \times 365 \div 10000=575.97$ 万元。

(2) 预计非机动车车位费 633 个, 假定每个车位停车收费 1 元/次, 平均每车位停车 20 次/天, 则非机动车停车位收入为: $633 \times 20 \times 365 \div 10000=462.09$ 万元。

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 $36.00+126.00+90.00+96.00+28.8=376.80$ 万元，详情如下：

(1)新华书店出租：面积共 300.00 平方米，出租每月单价 100.00 元/平方米，测算新华书店一年出租收入 $=300.00 \times 100.00 \times 12 \div 10000=36.00$ 万元。

(2)为区提供大型会议场所出租：出租单价 3.50 万元/场、预计每月出租 3 场，测算大型会议场所一年出租收入 $=3.50 \times 3 \times 12=126.00$ 万元。

(3)展厅出租：出租单价 2.50 万元/场、预计每月出租 3 场，测算展厅一年出租收入 $=2.50 \times 3 \times 12=90.00$ 万元。

(4)外墙广告 LED 屏出租：预计每年接广告个数 10 个，出租每月单价 0.80 万元/个，测算外墙广告 LED 屏一年出租收入 $=10 \times 0.80 \times 12=96.00$ 万元。

(5)广告牌位出租：预计每年出租广告牌个数 12 个，出租每月单价 0.20 万元/个，测算广告牌位一年出租收入 $=12 \times 0.20 \times 12=28.80$ 万元。

3.运营成本

根据项目单位提供的相关资料，假定运营成本为每年收入的 17%。
即 $1,414.86 \times 0.17=240.53$ 万元。

4.测算结果

经测算，按计划该项目 2021 年开始运营，减去建设期半年，预计在债券存续期间累计运营结余为： $(1,414.86-240.53) \times 9.5=11,156.14$ 万元。具体测算情况如下表：

运营结余测算情况表

单位：万元

项目	建设期 1 年	2021 年	2022 年	.....	2029 年	2030 年	合计
一、收入合计(A)		1,414.86	1,414.86	.....	1,414.86	707.43	13,441.17
1、停车费收入		1,038.06	1,038.06	.....	1,038.06	519.03	9,861.57

项目	建设期 1 年	2021 年	2022 年	.....	2029 年	2030 年	合计
2、新华书店出租收入		36.00	36.00	.....	36.00	18.00	342.00
3、会议场所出租收入		126.00	126.00		126.00	63.00	1,197.00
4、展厅出租收入		90.00	90.00		90.00	45.00	855.00
5、外墙广告 LED 屏出租收入		96.00	96.00		96.00	48.00	912.00
6、广告牌位出租收入		28.80	28.80		28.80	14.40	273.60
二、成本合计(B)		240.53	240.53	.....	240.53	120.27	2,285.04
三、结余(C=A-B)		1,174.33	1,174.33	.....	1,174.33	587.17	11,156.14
四、债券本息合计	6,625.00						
五、收益覆盖本息倍数	1.68						

(二) 预期项目收益偿还融资本金和利息的情况

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 1.68,详见下表:

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		162.50	162.50	11,156.14
第 2 年		162.50	162.50	
.....		162.50	162.50	
第 10 年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00	
收益覆盖本息倍数	1.68			

(三) 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 11,156.14 万元，专项债券本息合计 6,625.00 万元，债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍。本次评价的湛江市坡头区文化活动中心(文化馆、图书馆、博物馆“三馆合一”)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。

(四) 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

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

本项目主管部门是湛江市坡头区文化广电旅游体育局。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。