

英德市红茶研发中心项目

募投报告

实施单位盖章：英德市英州新农投资开发有限
责任公司

主管部门盖章：英德市国有资产服务中心

市（县、区）财政局盖章：英德市财政局

2021 年 11 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	1
(三) 项目情况	2
(四) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 项目主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(一) 重要性分析:	5
(二) 经济效益分析:	6
(三) 社会效益分析:	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	8
(一) 投资估算	8
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	11
(四) 资金使用计划	13
四、项目收益与融资平衡情况	13
(一) 项目预期成本收益	13
(二) 融资收益平衡情况	15
(三) 总体评价	18
五、专项债券管理	20
(一) 债券资金概况	20
(二) 债券资金管理	22
(三) 职责分工	23
六、项目风险控制	24
(一) 潜在风险及控制措施	24
(二) 还款保障措施	30
七、其他需要说明事项	31

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

英德市隶属广东省清远市，位于广东省北部。东邻翁源县、新丰县；南连佛冈县、清新区；西与阳山县接壤；北与乳源县、曲江区相连。东起青塘镇，西至黄花镇，跨度约119公里。北自沙口镇、南至黎溪镇，跨度约78公里。英德市土地面积5671平方公里（850.65万亩），辖24个乡镇，1个街道，人口119.4万。英德市设299个村（居）委，其中涉及农村的非省定贫困村共211个村（居）委（村委会184个，居委会20个，涉华侨居委会7个），自然村3786个，其中常住人口30人以上村庄3113个。

近三年英德市财政经济情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	295	326.832	348.40
一般预算收入（亿元）	18.0859	20.7245	22.1711
政府性基金收入（亿元）	7.8776	12.1699	16.0808
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.3680	11.0296	15.0249
政府性基金支出（亿元）	17.8666	19.5031	25.9891
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.4325	9.5783	10.1796

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

英德茶叶都市的建立及发展，不仅可以减少茶叶交易的中间环节，缩短流通时间，创造农产品的时间价值，而且中国茶叶都市的信息平台可以使农民及时、准确地了解市场需求信息，做到

有计划的生产和供应。同时，该项目的实施还可以拓展新的农村就业领域，为农村劳动力就业提供新的途径，为农民的增收致富开辟新的渠道。因此，项目建设是英德市迅速整合产地资源，筹建中国茶叶都市、建立区域研发中心、辐射全国的大型茶叶交易市场的需要。

英德茶文化发展应有利于提高人们的生活质量，丰富人们的文化生活。鼓励人们多参与茶文化，如观看茶俗茶艺；建立服务公众的茶馆，给百姓提供喝茶品茶的场所，让众多百姓在浓浓茶味氛围中感受茶的知识性、趣味性和康乐性。此外，英德茶文化发展途径应多元化，在保持本质特色的原则下，应促进对外开放，促进英德茶文化对外交流。在不断交流中汲取各地茶文化之营养，融会贯通各地茶文化之精华，推动英德茶文化发展。

（三）项目情况

拟建项目为英德市红茶研发中心，可作为临时方舱医院，主要包括红茶文化会展中心和英德茶文化博物馆（含红茶研发中心，检测中心和交易中心），总建筑面积 44621.73 平方米，其中地上面积 32813.22 平方米，地下面积 11808.51 平方米。容积率 0.83，建筑密度 45.70%，绿地率 20%。项目设置停车位 804 个（会展中心架空车库车位 320 个，会展中心地下室车位 336 个，室外停车位 148 个）英德市红茶研发中心总建筑面积 44621.73 平方米，其中计容面积 27635.82 平方米，含展厅和配

套面积 13945.26 平方米，架空车库 13690.56 平方米；会展中心地下室建筑面积 11808.51 平方米，不计容。英德茶文化博物馆（含红茶研发中心，检测中心和交易中心）总建筑面积 5177.4 平方米。

拟建项目为英德市要素配套平台建设项目，总建筑面积 10440 平方米，主要包括 2 栋框架 4 层建筑及配套服务设施，建设用于农村集体经营性建设用地使用权、承包地经营权、宅基地使用权、集体林权等产权自由交易的交易中心（大厅）及软硬件系统；建设检验检测中心、技术研发转化中心、创业孵化中心、政务服务设施；智慧建设与改造等

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

2020 年 4 月 1 日，取得了英德市发展和改革局出具的《关于英德市要素配套平台建设可行性研究报告项目的批复》（英发改资[2020]72 号），同意建设英德市要素配套平台建设项目。（广东省投资项目统一代码: 2020-441881-78-01-017020）；

2020 年 5 月 13 日，取得了英德市发展和改革局出具的《关于英德市红茶研发中心项目可行性研究报告的批复》（英发改资[2020]71 号），同意建设英德市红茶研发中心项目。（广东省投资项目统一代码: 2020-441881-78-01-003242）。

（五）项目主体

1. 项目单位介绍

英德市英州新农投资开发有限责任公司的基本信息如下：

名称	英德市英州新农投资开发有限责任公司
统一社会信用代码	91441881MA4UYLKX16
宗旨和业务范围	市政建设项目投资，路网交通基础设施建设、水网基础设施建设、环境治理业，水源及供水设施建设，市政道路工程建筑，公路工程建筑，房屋建筑业，公共设施管理业，广告业，停车服务、咨询与调查、工程管理服务、物业管理、房地产租赁经营。
住所	英德市英城教育路与梅花路交界司法局原办公室 2 楼 201-206 室
法定代表人	朱伟文
开办资金	85000 万元
举办单位	英德市国有资产服务中心
登记管理机关	英德市市场监督管理局
颁发日期	2020 年 5 月 15 日
机构性质	有限责任公司（法人独资）
赋码机关	国家市场监督管理总局

2. 项目单位主管部门介绍

英德市国有资产服务中心的基本信息如下：

名称	英德市国有资产服务中心
统一社会信用代码	1244188156821313X0
宗旨和业务范围	提出向市属国有、控股和参股公司派出国有股权代表的初步方案；研究提出完善国有企业产权管理的意见，拟定属下企业资产改制初步方案，经批准后组织

	实施；协助做好属下企业国有资产产权管理、清产核资、资产评估和资产损失核销等资产管理工作；做好属下企业资本运营工作、企业深化改革、主辅分离和人员安置等相关工作；拟定属下企业负责人任免、考核和奖惩的初步方案，经批准后组织实施；协助属下企业建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度；组织实施属下企业的资本经营预算和财务管理以及资本金变动工作；组织实施属下企业国有资产统计、运行情况分析和预测工作；承办市人民政府和市财政局（市国有资产监督管理局）交办的其它事项。
住所	英德市英城金子山大道行政中心综合楼 221 室
法定代表人	张海滨
经费来源	财政补助一类
开办资金	38 万元
举办单位	英德市财政局
登记管理机关	英德市事业单位登记管理局
颁发日期	2021 年 4 月 29 日
机构性质	正科级公益一类事业单位
赋码机关	英德市事业单位登记管理局

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

近年来，我国茶叶生产快速发展，面积不断扩大，产量不断增加，成为世界第一大产茶国。但是，我国茶产业大而不强、大而不精、大而不彰，质量效益和竞争力差距明显，影响了茶产业的持续健康发展。当前，我国农业发展进入新阶段，“一带一路”

战略加快实施，发展方式加快转变，消费结构加快升级，脱贫攻坚加快推进，茶产业发展迎来难得的机遇。必须顺势而为、乘势而上，聚焦重点、突破难点，做强茶产业，提高质量效益和竞争力，助力农业转型升级和脱贫攻坚，大力弘扬中国茶文化，为实现中华民族伟大复兴的“中国梦”作出贡献。

（二）经济效益分析：

本项目的实施可以很好的解决整个茶叶生产——消费过程中各个环节的问题，实实在在的增加了农民收入。随着项目的进展，必将推动餐饮、住宿、旅游、娱乐、物流、百货、维修、金融等相关产业的蓬勃发展，给当地农民带来更多的收入增长点，同时，一系列配套设施的建设也能为当地农民提供更加完善的休闲娱乐条件，有力的推进城乡一体化，为该区域经济的发展和新农村建设作出贡献。

本项目开发将依托自身及周边的优势条件，充分发挥项目的辐射作用，带动周边经济的可持续发展。项目建成后，将形成支撑区域经济增长极，这一“增长极”的建成，不仅因其区域内部产业的集中所产生的内在规模经济效益，使整个区域经济和有关区域共同受益，进而产生外在规模经济效益，同时还可增加就业。

项目的建设，对提高城市经济运行效率及城市在经济区域的地位和作用具有积极的意义，为英德市提高经济发展水平创造良

好的产业布局与发展环境。利用其人口集中、交通方便、块状经济优势明显以及居民消费需求较强等特点，建设大型商业广场，方便居民消费和生活，带动产业繁荣，扩大内需和增加地方财政收入。

（三）社会效益分析：

该项目的实施将能够充分调动农民种植生产积极性，提高农业综合生产能力，最大程度地满足城乡居民生活需求，提高居民生活水平。英德市红茶研发中心是一个大型、现代化茶叶集交易中心，在连接生产与消费、农民与市场之间发挥着重要的桥梁纽带作用。检验检测系统、质量安全可追溯系统、电子结算系统的应用将加速农产品产业发展的现代化进程，对于促进农村市场体系建设具有重要意义。本着“搞活流通、汇集信息、服务城乡、促进生产”的宗旨，按发挥农产品集散中心的作用，为种植户提供产前、产中、产后服务，与广大农民建立利益联结机制，带动农民增收。将使周边基础设施建设得到质的提升，极大地改善了交易环境，完善了市场服务功能，也带动了周边房地产、零售、餐饮业、建安等产业的全面发展。

通过项目建设，提高土地利用价值，可以吸纳和转移城乡富余劳动力，将解决大量富余劳动力就业。有利于提高当地人民收入，改善人民的生活环境和人文环境

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

（1）建设单位管理费/代建服务费参照基本建设项目建设成本管理规定（财建〔2016〕504号）计取。

（2）建设项目前期工作咨询费参照《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号计取。

（3）城市基础设施配套费按照清府办函〔2019〕58号执行。

（4）环境影响评价费参照《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）、《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）文件计取。

（5）工程勘察费参照《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计取。

（6）工程设计费参照《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）计取。

（7）施工图技术审查费参照《关于执行建筑工程施工图技术审查中介服务收费标准的通知》（粤建设函[2004]353号）和《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）计取。

(8) 竣工图编制费参照《工程勘察设计收费标准》(计价格[2002]10号)计取。

(9) 工程招标费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格【2002】1980号计取。

(10) 工程建设监理费参照《建设工程监理与相关服务收费标准》计取。

(11) 工程造价咨询费参照《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准表》(粤价函[2011]742号)计取。

(12) 检验监测费参照粤建市〔2013〕131号计取。

(13) 工程保险费参照《工程保险费费率表》计取。依照投资估算与资金筹措里面的编制依据及投资估算说明列明。(直接按照可行性报告)。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额(万元)
1	建筑工程费用	19,743.00
2	工程建筑其他费用	2,270.00
3	设备费	1,179.00
4	预备费	695.00
项目总投资		23,887.00

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

暂无。

2. 地方政府债券资金筹措：

以前年度已安排专项债券资金 5,000.00 万元（期限三十年，实际发行利率为 3.98%，每半年付息，第三十年偿还本金）；2021 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元，其中 6 月已发行 2021 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（四期）2,200.00 万元；8 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）4,800.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；11 月份已发行 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）2,000.00 万元，11 月份拟调整发行专项债券 1,000.00 万元（由 2021 年广东省政府专项债券（七十五期）英德市大城南旧城改造第一期项目调整 1,000.00 万元至本项目，调整原因：由于大城南改造第一期项目尚未完成旧房征收，大城南安置房规划建设方案未获得市规划委员会审批，暂不具备开工条件。调整前发行年限为 20 年，发行利率为 3.63%，每半年支付利息，到期还本）。

3. 非融资资金筹措：

申请财政资金 8,887.00 万元，未到位。

项目资金筹措情况（单位：万元）

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	计划以后发 行专项债券 金额
23,887.00			8,887.0 0		1,000.00	14,000.00	

（三）项目实施安排

2019年7月22日，取得了市政府常务会议纪要；

2020年1月10日，取得了英德市自然资源局出具的建设项目选址意见书；

2020年4月1日，取得了英德市发展和改革局出具的《关于英德市要素配套平台建设可行性研究报告项目的批复》（英发改资[2020]72号），同意建设英德市要素配套平台建设项目。（广东省投资项目统一代码:2020-441881-78-01-017020）；

2020年5月7日，取得中华人民共和国不动产权证书；

2020年5月13日，取得了英德市发展和改革局出具的《关于英德市红茶研发中心项目可行性研究报告的批复》（英发改资[2020]71号），同意建设英德市红茶研发中心项目。（广东省投资项目统一代码:2020-441881-78-01-003242）；

2020 年 7 月 15 日，取得了英德市城市规划委员会出具的《关于英德市红茶研发中心规划和建筑设计方案的批复》（英规委函[2020]34 号）；

2020 年 9 月 23 日，取得了清远市生态环境局出具的《关于《英德市红茶研发中心项目环境影响报告表的批复》（清环英德审[2020]39 号）。

根据本项目的工程特点和实际情况，拟定本项目建设期 24 个月，即从 2020 年 5 月至 2022 年 4 月。项目建设分为四个阶段，各阶段计划时间如下：

- 一、前期工作阶段 1 个月；
- 二、设计、招标阶段 3 个月；
- 三、施工阶段 19 个月；
- 四、竣工验收阶段 1 个月。

总建筑面积 44621.73 平方米，主要包括红茶文化会展中心和英德茶文化博物馆（含红茶研发中心，检测中心和交易中心）等，可作为临时方舱医院。

总建筑面积 10440 平方米，主要包括 2 栋框架 4 层建筑及配套服务设施，建设用于农村集体经营性建设用地使用权、承包地经营权、宅基地使用权、集体林权等产权自由交易的交易中心（大厅）及软硬件系统；建设检验检测中心、技术研发转化中心、创业孵化中心、政务服务设施；智慧建设与改造等。

(四) 资金使用计划

项目用款计划 (单位: 万元)

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度用款计划金额
		一季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中: 本次专项债券使用金额	
23,887.00	5,000.00					7,000.00		3,000.00	1,000.00	8,887.00

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

根据2020年7月广东智铭设计有限公司出具可行性研究报告可知该项目建成正式运营后主要收入如下表。

项目未来主要以文化会展中心展厅出租、文化会展中心架空车库、地下车库出租、红茶检测、红茶交易手续费、室外(内)广告及其他业务性收入等实现收益。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	展厅出租	停车费	红茶检测	广告费	红茶交易手续费	合计
第一年						
第二年	304.08	101.21	227.50	400.00	366.67	1,399.46
第三年	729.78	242.91	546.00	960.00	880.00	3,358.69
第四年	758.95	252.62	546.00	998.40	880.00	3,435.97

第五年	789.33	262.74	546.00	1,038.34	880.00	3,516.41
第六年	820.90	273.24	546.00	1,079.87	880.00	3,600.01
第七年	853.73	284.17	546.00	1,123.06	880.00	3,686.96
第八年	887.89	295.54	546.00	1,167.99	880.00	3,777.42
第九年	923.38	307.36	546.00	1,214.71	880.00	3,871.45
第十年	960.31	319.65	546.00	1,263.29	880.00	3,969.25
第十一年	998.72	332.44	546.00	1,313.82	915.20	4,106.18
第十二年	1,038.67	345.73	546.00	1,366.37	951.81	4,248.59
第十三年	1,080.22	359.56	546.00	1,421.03	989.88	4,396.69
第十四年	1,123.43	373.95	546.00	1,477.87	1,029.48	4,550.72
第十五年	1,168.36	388.90	546.00	1,536.99	1,070.65	4,710.91
第十六年	1,215.10	404.46	546.00	1,598.46	1,113.48	4,877.50
第十七年	1,263.70	420.64	546.00	1,662.40	1,158.02	5,050.76
第十八年	1,314.25	437.46	546.00	1,728.90	1,204.34	5,230.95
第十九年	1,366.82	454.96	546.00	1,798.06	1,252.51	5,418.35
第二十年	1,421.49	473.16	546.00	1,869.98	1,302.61	5,613.25
合计	19,019.12	6,330.70	10,055.50	25,019.54	18,394.66	78,819.52

2. 项目成本及相关税费。

根据2020年7月广东智铭设计有限公司出具可行性研究报告可知该项目建成正式运营后主要支出为经营成本（工资及福利、修理费及销售费用、工会教育费用等其他费用）。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营成本	合计
第一年		
第二年	252.92	252.92
第三年	607.00	607.00
第四年	612.00	612.00

第五年	619.00	619.00
第六年	625.00	625.00
第七年	632.00	632.00
第八年	638.00	638.00
第九年	646.00	646.00
第十年	653.00	653.00
第十一年	660.18	660.18
第十二年	667.45	667.45
第十三年	674.79	674.79
第十四年	682.21	682.21
第十五年	689.71	689.71
第十六年	697.30	697.30
第十七年	704.97	704.97
第十八年	712.73	712.73
第十九年	720.57	720.57
第二十年	728.49	728.49
合计	12,223.31	12,223.31

3. 项目损益情况。

根据上述测算，英德市红茶研发中心项目在债券存续期内的项目营运收益为 66,596.21 万元。

金额单位：人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
英德市红茶研发中心项目	66,596.21	59,936.59	53,276.97
合计	66,596.21	59,936.59	53,276.97

（二）融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第一年	0.00	36.30	-36.30	-36.30	
第二年	1,399.46	289.22	1,110.24	1,073.94	
第三年	3,358.69	643.30	2,715.39	3,789.33	
第四年	3,435.97	648.30	2,787.67	6,577.00	
第五年	3,516.41	655.30	2,861.11	9,438.11	
第六年	3,600.01	661.30	2,938.71	12,376.82	
第七年	3,686.96	668.30	3,018.66	15,395.48	
第八年	3,777.42	674.30	3,103.12	18,498.60	
第九年	3,871.45	682.30	3,189.15	21,687.75	
第十年	3,969.25	689.30	3,279.95	24,967.70	
第十一年	4,106.18	696.48	3,409.70	28,377.40	
第十二年	4,248.59	703.75	3,544.84	31,922.24	
第十三年	4,396.69	711.09	3,685.60	35,607.84	
第十四年	4,550.72	718.51	3,832.21	39,440.05	
第十五年	4,710.91	726.01	3,984.89	43,424.94	
第十六年	4,877.50	733.60	4,143.90	47,568.85	
第十七年	5,050.76	741.27	4,309.49	51,878.34	

第十八年	5,230.95	749.03	4,481.93	56,360.27	
第十九年	5,418.35	756.87	4,661.49	61,021.75	
第二十年	5,613.25	18,718.39	-13,105.14	47,916.61	
合计	78,819.52	30,902.91	47,916.61	47,916.61	

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	14,000.00	7,953.60	16,953.60		
第一年		36.30	36.30	0.00	
第二年		36.30	36.30	1,146.54	
第三年		36.30	36.30	2,751.69	
第四年		36.30	36.30	2,823.97	
第五年		36.30	36.30	2,897.41	
第六年		36.30	36.30	2,975.01	
第七年		36.30	36.30	3,054.96	
第八年		36.30	36.30	3,139.42	
第九年		36.30	36.30	3,225.45	
第十年		36.30	36.30	3,316.25	
第十一年		36.30	36.30	3,446.00	
第十二年		36.30	36.30	3,581.14	

第十三年		36.30	36.30	3,721.90	
第十四年		36.30	36.30	3,868.51	
第十五年		36.30	36.30	4,021.19	
第十六年		36.30	36.30	4,180.20	
第十七年		36.30	36.30	4,345.79	
第十八年		36.30	36.30	4,518.23	
第十九年		36.30	36.30	4,697.79	
第二十年	1,000.00	36.30	1,036.30	4,884.75	
合计	10,000.00	8,679.60	18,679.60	66,596.21	
本息覆盖倍数	3.57				

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	9,000.00	7,953.60	16,953.60		
第一年		36.30	36.30	0.00	
第二年		36.30	36.30	1,031.89	
第三年		36.30	36.30	2,476.52	
第四年		36.30	36.30	2,541.57	
第五年		36.30	36.30	2,607.67	
第六年		36.30	36.30	2,677.51	
第七年		36.30	36.30	2,749.46	

第八年		36.30	36.30	2,825.48	
第九年		36.30	36.30	2,902.91	
第十年		36.30	36.30	2,984.63	
第十一年		36.30	36.30	3,101.40	
第十二年		36.30	36.30	3,223.03	
第十三年		36.30	36.30	3,349.71	
第十四年		36.30	36.30	3,481.66	
第十五年		36.30	36.30	3,619.07	
第十六年		36.30	36.30	3,762.18	
第十七年		36.30	36.30	3,911.21	
第十八年		36.30	36.30	4,066.41	
第十九年		36.30	36.30	4,228.01	
第二十年	1,000.00	36.30	1,036.30	4,396.28	
合计	10,000.00	8,679.60	18,679.60	59,936.59	
本息覆盖倍数	3.21				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	9,000.00	7,953.60	16,953.60		
第一年		36.30	36.30	0.00	
第二年		36.30	36.30	917.23	
第三年		36.30	36.30	2,201.35	
第四年		36.30	36.30	2,259.18	
第五年		36.30	36.30	2,317.93	
第六年		36.30	36.30	2,380.01	
第七年		36.30	36.30	2,443.97	
第八年		36.30	36.30	2,511.54	
第九年		36.30	36.30	2,580.36	
第十年		36.30	36.30	2,653.00	
第十一年		36.30	36.30	2,756.80	

第十二年		36.30	36.30	2,864.91	
第十三年		36.30	36.30	2,977.52	
第十四年		36.30	36.30	3,094.81	
第十五年		36.30	36.30	3,216.95	
第十六年		36.30	36.30	3,344.16	
第十七年		36.30	36.30	3,476.63	
第十八年		36.30	36.30	3,614.58	
第十九年		36.30	36.30	3,758.23	
第二十年	1,000.00	36.30	1,036.30	3,907.80	
合计	10,000.00	8,679.60	18,679.60	53,276.97	
本息覆盖倍数	2.85				

综上所述，预计英德市红茶研发中心项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 2.85，该项目融资平衡情况已经通过深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）审核并出具深恒昇专评价字[2021]第 XX 号评价报告，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

英德市红茶研发中心项目，以前年度已安排专项债券资金 5,000.00 万元（期限三十年，实际发行利率为 3.98%，每半年付息，第三十年偿还本金）；2021 年计划安排专项债券资金 10,000.00 万元，其中 6 月已发行 2021 年广东省新增专项债券（1 期）2,200.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；8 月已发行 2021 年 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）4,800.00 万元

(用于项目资本金 0.00 万元); 11 月份已发行 2021 年广东省政府专项债券(八十三期) 2,000.00 万元, 11 月份拟调整发行专项债券 1,000.00 万元(由 2021 年广东省政府专项债券(七十五期) 英德市大城南旧城改造第一期项目调整 1,000.00 万元至本项目, 调整原因: 由于大城南改造第一期项目尚未完成旧房征收, 大城南安置房规划建设方案未获得市规划委员会审批, 暂不具备开工条件。调整前发行年限为 20 年, 发行利率为 3.63%, 每半年支付利息, 到期还本)。按照预算法要求, 项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

融资项目还本付息计算表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	5,000.00	5,000.00		3.98%	5,970.00	5,970.00
已融资	2,200.00	2,200.00		3.32%	730.40	2,930.40
已融资	4,800.00	4,800.00		3.13%	1,502.40	6,302.40
已融资	2,000.00	2,000.00		3.60%	720.00	2,720.00
第一年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第二年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第三年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第四年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第五年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第六年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第七年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第八年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30

第九年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十一年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十二年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十三年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十四年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十五年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十六年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十七年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十八年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第十九年	1,000.00		1,000.00	3.63%	36.30	36.30
第二十年	1,000.00	1,000.00		3.63%	36.30	1,036.30
合计		15,000.00			9,648.80	19,648.80

注：以前融资 5,000.00 万元因未到已融资债券还本期限，仅测算本只债券存续期内利息。

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债

券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

英德市财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工

作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

英德市国资服务中心负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

英德市英州新农投资开发有限责任公司负责按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

(1) 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素：

1) 突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

3) 外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

4) 监理到位工作不到位，影响工期；

5) 施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

2) 施工工棚搭建满足防震要求；

3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

4) 强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案,防止水电供应造成停工;

6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案,密切与相关单位沟通,减少单位临时工程施工干扰,市民闹事,节假日交通管制,市容整顿的限制等造成的工期延误;

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同,加强对监理单位的监管,明确监理单位的责任;

8) 强化质量管理,严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查,杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素:

1) 施工计划不周详;

2) 施工技术力量达不到要求;

3) 施工组织能力差;

4) 对施工图纸的领会能力差;

5) 施工应急预案差;

6) 施工单位提交的材料、样品不及时,导致工期延误;

7) 施工过程中出现质量问题;

8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施:

1) 通过招投标选择社会信誉好, 技术力量强、管理能力高的施工队伍;

2) 进行事前控制: 审核施工单位提交的施工进度计划; 审核施工单位提交的施工方案; 审核施工单位提交的施工总平面图; 制定材料、设备的采、供计划; 按期完成现场障碍物的拆除, 及时向施工单位提供现场; 落实施工临时供水、供电, 接通施工道路、电话线路, 及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查: 审批施工计划及施工修改计划; 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告; 按合同要求, 及时进行工程计量验收和质量验收; 做好有关进度、计量方面的签证; 进行工程进度的动态管理; 为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见; 组织现场协调会。

4) 进行事后控制: 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施, 主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施; 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施; 调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等, 在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素:

1) 资金不到位, 工程款不能按时拨付影响施工, 导致耽误工期;

2) 资金不到位, 影响材料供应商不能及时供货, 导致耽误工期;

3) 资金不到位, 导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作, 导致耽误工期。

风险应对措施:

1) 资金不足额就位, 不得开工建设;

2) 严格财经制度, 防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素:

1) 人身安全对施工工期的影响;

2) 设备损毁对施工工期的影响;

3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响;

4) 事故处理不当, 引起群体事件, 影响建设工期。

风险应对措施:

1) 编制和执行施工安全工作守则, 建立安全报告制度, 设立专职安全监理和安全员;

2) 加强对施工人员的安全教育, 增强施工人员的安全防范意识, 提高安全防范自救能力;

3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备;

4) 施工场所按规定进行围挡封闭, 架设安全网。洞口及临边进行防护;

5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程(如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等)要采取专项安全措施;

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素, 在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素: 市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响, 进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施:

为控制项目融资平衡风险, 可动态调整债券发行期限和还款方式及时间, 做好期限配比、还款计划和准备, 加快资金周转, 适当增大流动比率, 充分盘活资金, 用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

(2) 财务风险

风险因素:

1) 资金周转风险: 本项目基础设施投入资金较大, 建设资金部分采取申请债券融资解决, 如在实施过程中遭遇意外的困难而

使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2) 投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施：

1) 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

(二) 还款保障措施

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。

七、其他需要说明事项

按照《财政部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》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披

露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

(<http://www.chinabond.com.cn/>)详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。