

2022 年山东省聊城市
冠县华冠资产运营有限公司高新国际合作产业园项目

项目实施方案

冠县华冠资产运营有限公司

2022 年 6 月



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目名称	1
(二) 项目单位	1
(三) 项目规划审批	1
(四) 项目规模与主要建设内容	1
(五) 项目建设期限	1
二、项目投资估算及资金筹措方案	2
(一) 投资估算	2
(二) 资金筹措方案	2
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况	3
(一) 运营收入预测	3
(二) 运营成本预测	4
(三) 项目运营损益表	7
(四) 项目资金测算平衡表	7
(五) 其他需要说明的事项	13
(六) 小结	13
四、专项债券使用与项目收入缴库安排	13
五、项目风险分析	14
(一) 与项目建设相关的风险	14
(二) 与项目收益相关的风险	14
六、事前项目绩效评估报告	15
(一) 项目概况	15
(二) 评估内容	15
(三) 评估结论	23

一、项目基本情况

(一) 项目名称

冠县华冠资产运营有限公司高新国际合作产业园项目

(二) 项目单位

本项目承担单位为冠县华冠资产运营有限公司。

冠县华冠资产运营有限公司为冠县县委、县政府于 2019 年 12 月 13 日成立的国有独资有限公司，公司注册资金 1 亿元人民币，股东为山东冠县经济开发区管理委员会，持股 100%，财务状况良好，无不良资产。

冠县华冠资产运营有限公司是冠县经济开发区“管委会+公司”体制机制改革的“市场开发运营主体”，主要承担冠县经济开发区的规划设计（区中园、项目建设等）、土地整理、公共配套建设运营、专业化招商引资以及企业服务等职能，为项目落地冠县经济开发区提供便捷、优质、高效、优惠政策落实等全方位服务。

(三) 项目规划审批

2020 年 10 月 20 日，该项目取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2020-371525-72-03-115044。

(四) 项目规模与主要建设内容

该项目规划占地 418 余亩，总建筑面积 50 万平方米。其中：一期占地 50 亩，建筑面积 12 万平方米，建设科创综合研发基地及配套设施；二期占地 368 亩，建设标准化厂房，建筑面积 38 万平方米，吸引智能制造、PLA 生物基新材料、生物医药、电子信息和半导体制造等高新企业入驻，打造高新产业集群。对产业园区内部道路、供排水、供热、供气管网等配套设施进行规划建设。

（五）项目建设期限

本项目建设期 26 个月，预计 2021 年 11 月开工建设，至 2023 年 12 月建设完成。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

（1）《关于编制高新国际合作产业园项目可研的委托函》，冠县华冠资产运营有限公司，2020 年 11 月 3 日；

（2）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（3）《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》；

（4）《新一代信息技术产业规划（2016-2020）》；

（5）《国务院关于加快发展节能环保产业的意见》（国发〔2013〕30 号）；

（6）《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（7）《山东省禁止、限制供地项目目录》；

（8）《山东省新一代信息技术产业专项规划（2018-2022 年）》；

（9）《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

（10）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（11）《投资项目经济咨询评估指南》；

（12）山东美誉工程咨询有限公司编制的《高新国际合作产业园项目可行性研究报告》。

2、估算总额

本项目估算总投资 100,000.00 万元。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 发行政府专项债券向社会筹资。

2、资金来源

考虑资金成本，结合项目实际情况，为减轻财务负担，提高资金流动性，本项目业主单位根据国家有关规定，初步确定项目资金来源如下：

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	100,000.00	100.00%	
一、资本金	50,000.00	50.00%	
自有资金	50,000.00		
二、债务资金	50,000.00	50.00%	
专项债券	50,000.00		本次拟发行专项债券 17,100.00 万元，2023 年后续拟发行专项债券 32,900.00 万元
银行借款			

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）运营收入预测

本项目预期收入主要来源于租赁费收入和管理运营收入。

1、数量

本次规划总用地面积 278,666.81 m² (约 418 亩)，总建筑面积 500,000.00 m²。

该项目出租房产总建筑面积为 500,000.00 m²。

2、单价

根据可行性研究报告数据，参考当地产业园区厂房租赁市场价格，本项目租赁单价按每年 219 元/m²（含税）计算，管理运营单价按每月 0.5 元/m²（含税）计算。

测算项目第一年出租率 70%；第二年出租率 80%，第三年出租率 90%，

运营期第四年为正常运营期，出租率 95%，且一直保持该出租率。项目第四年在前三年基础上考虑通货膨胀率增长 3%，且每 5 年保持 3% 增长率。

运营期各年收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	数量（m ² /a）	出租率	租赁收入	管理运营收入	收入总额
2024 年	500,000.00	70%	7,032.11	198.11	7,230.22
2025 年	500,000.00	80%	8,036.70	226.42	8,263.12
2026 年	500,000.00	90%	9,041.28	254.72	9,296.00
2027 年	500,000.00	95%	9,829.89	276.93	10,106.82
2028 年	500,000.00	95%	9,829.89	276.93	10,106.82
2029 年	500,000.00	95%	9,829.89	276.93	10,106.82
2030 年	500,000.00	95%	9,829.89	276.93	10,106.82
2031 年	500,000.00	95%	9,829.89	276.93	10,106.82
2032 年	500,000.00	95%	10,124.79	285.25	10,410.04
2033 年	500,000.00	95%	10,124.79	285.25	10,410.04
2034 年	500,000.00	95%	10,124.79	285.25	10,410.04
2035 年	500,000.00	95%	10,124.79	285.25	10,410.04
2036 年	500,000.00	95%	10,124.79	285.25	10,410.04
2037 年	500,000.00	95%	10,428.53	293.80	10,722.33
2038 年	500,000.00	95%	10,428.53	293.80	10,722.33
2039 年	500,000.00	95%	10,428.53	293.80	10,722.33
2040 年	500,000.00	95%	10,428.53	293.80	10,722.33
2041 年	500,000.00	95%	10,428.53	293.80	10,722.33
2042 年	500,000.00	95%	10,741.39	302.61	11,044.00
2043 年	500,000.00	95%	5,370.70	151.31	5,522.01
合计			192,138.23	5,413.07	197,551.30

（二）运营成本预测

本项目总成本费用包括外购燃料及动力、职工薪酬、修理费、其他费用（管理费用等）、折旧摊销费、利息支出等。年度运营支出预测如下：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

序号	项目	计算期								
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	燃料动力费	404.60	462.40	520.17	586.67	586.67	586.67	586.67	586.67	595.47
2	工资及福利费	79.45	90.80	102.15	115.77	118.09	120.45	122.86	125.32	127.83
3	折旧费	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62

4	维修费	1,867.81	1,867.81	1,867.81	1,867.81	1,867.81	1,867.81	1,867.81	1,867.81	1,867.81
5	其他费用	147.01	157.34	167.67	175.78	175.78	175.78	175.78	175.78	178.81
6	财务费用	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	成本费用合计	8,334.49	8,413.97	8,493.42	8,581.65	8,583.97	8,586.33	8,588.74	8,591.20	8,605.54
	其中：付现成本	4,598.87	4,678.35	4,757.80	4,846.03	4,848.35	4,850.71	4,853.12	4,855.58	4,869.92

(续)

序号	项目	计算期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	燃料动力费	598.17	600.92	603.70	606.52	615.61	615.61	615.61	615.61	615.61
2	工资及福利费	130.39	133.00	135.66	138.37	141.14	143.96	146.84	149.78	152.78
3	折旧费	3,735.62	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44
4	维修费	1,867.81	1,355.72	1,355.72	1,355.72	1,355.72	1,355.72	1,355.72	1,355.72	1,355.72
5	其他费用	178.81	158.33	158.33	158.33	161.45	161.45	161.45	161.45	161.45
6	财务费用	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
	成本费用合计	8,610.80	7,059.41	7,064.85	7,070.38	7,085.36	7,088.18	7,091.06	7,094.00	7,097.00
	其中：付现成本	4,875.18	4,347.97	4,353.41	4,358.94	4,373.92	4,376.74	4,379.62	4,382.56	4,385.56

(续)

序号	项目	计算期		
		2042 年	2043 年	合计
1	燃料动力费	624.85	312.43	11,340.63
2	工资及福利费	155.84	79.48	2,509.96
3	折旧费	2,711.44	451.91	62,211.07
4	维修费	1,355.72	225.96	31,105.54
5	其他费用	164.67	64.26	3,219.71
6	财务费用	1,740.90	690.90	40,231.80
	成本费用合计	6,753.42	1,824.94	150,618.71
	其中：付现成本	4,041.98	1,373.03	88,407.64

成本预测方法说明：

1.燃料动力费：主要为电费和水费。项目年耗电量为 569.75 万 kWh，按照电费 0.80 元/kWh（含税）计算；项目年用水量 63.45 万 m³，按照水费 3.00 元/m³（含税）。每年燃料动力费 577.99 万元。预测正常运营期间燃料动力费每 5 年 1.5% 的增长率。

2.工资及福利费：项目定员 23 人，运营期内需要物业人员 15 人，年均工资及福利费 4.5 万元；技术人员 5 人，年均工资及福利费 5 万元；

管理人员 3 人，年均工资及福利费 7 万元。预测正常运营期间工资年增长率 2%。

3.折旧费：按照年限平均法计算，新增固定资产折旧年限房屋建筑物按 30 年，设备按 10 年，设备残值率 10%，测算固定资产年折旧费 3,735.62 万元。

4.维修费：项目修理费用按固定资产折旧费的 50%测算，年维修费 1,867.81 万元。

5.其他费用：根据当期营业收入的 1%及固定资产折旧费用的 2%之和估算。

6.财务费用：为专项债券利息支出，项目总投资额 100,000.00 万元。2022 年 6 月拟发行期限 20 年专项债券 17,100.00 万元，假设债券票面利率 4.2%；2023 年 6 月拟发行期限 20 年的专项债券 32,900.00 万元，假设债券票面利率 4.2%。专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

测算各年度专项债券付息如下：

表 4：专项债券还本付息测算表（金额单位：万元）

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		17,100.00		17,100.00	4.20%	359.10
2023 年	17,100.00	32,900.00		50,000.00	4.20%	1,409.10
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00

年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00
2042 年	50,000.00		17,100.00	32,900.00	4.20%	1,740.90
2043 年	32,900.00		32,900.00		4.20%	690.90
合计		50,000.00	50,000.00			42,000.00

7、相关税费

结合本项目涉及的行业性质，测算中适用的主要税种税率如下：

表 5：项目税费表

税目	税率	类别
增值税	13%	动力费、修理费
城建税	7%	
教育费附加	3%	
地方教育附加	2%	
地方水利建设基金	0.5%	
房产税	12%	从租计征
土地使用税	5 元/m ²	

（三）项目运营损益表

项目运营损益表见表 6。

（四）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 7。

表6: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、收入/成本/税金											
营业收入	7,230.22	8,263.12	9,296.00	10,106.82	10,106.82	10,106.82	10,106.82	10,106.82	10,410.04	10,410.04	10,410.04
营业成本	2,498.87	2,578.35	2,657.80	2,746.03	2,748.35	2,750.71	2,753.12	2,755.58	2,769.92	2,775.18	2,247.97
税金及附加	983.18	1,103.73	1,224.28	1,318.92	1,318.92	1,318.92	1,318.92	1,318.92	1,354.30	1,354.30	1,354.30
税折旧及摊销前利润	3,748.17	4,581.04	5,413.92	6,041.87	6,039.55	6,037.19	6,034.78	6,032.32	6,285.82	6,280.56	6,807.77
二、折旧和摊销											
总折旧和摊销	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	3,735.62	2,711.44
息税前利润	12.55	845.42	1,678.30	2,306.25	2,303.93	2,301.57	2,299.16	2,296.70	2,550.20	2,544.94	4,096.33
三、财务费用											
利息支出	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
总财务费用	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
税前利润	-2,087.45	-1,254.58	-421.70	206.25	203.93	201.57	199.16	196.70	450.20	444.94	1,996.33
四、所得税											
所得税费用							97.30	49.18	112.55	111.24	499.08
五、净利润	-2,087.45	-1,254.58	-421.70	206.25	203.93	201.57	101.86	147.52	337.65	333.70	1,497.25

(续)

年度	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、收入/成本/税金										
营业收入	10,410.04	10,410.04	10,722.33	10,722.33	10,722.33	10,722.33	10,722.33	11,044.00	5,522.01	197,551.30
营业成本	2,253.41	2,258.94	2,273.92	2,276.74	2,279.62	2,282.56	2,285.56	2,301.08	682.13	48,175.84
税金及附加	1,439.44	1,439.41	1,479.21	1,479.21	1,479.21	1,479.21	1,479.21	1,520.21	767.45	26,531.25
税折旧及摊销前利润	6,717.19	6,711.69	6,969.20	6,966.38	6,963.50	6,960.56	6,957.56	7,222.71	4,072.43	122,844.21
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	2,711.44	451.91	62,211.07
息税前利润	4,005.75	4,000.25	4,257.76	4,254.94	4,252.06	4,249.12	4,246.12	4,511.27	3,620.52	60,633.14
三、财务费用										
利息支出	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	1,740.90	690.90	40,231.80
总财务费用	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	1,740.90	690.90	40,231.80
税前利润	1,905.75	1,900.25	2,157.76	2,154.94	2,152.06	2,149.12	2,146.12	2,770.37	2,929.62	20,401.34
四、所得税										
所得税费用	476.44	475.06	539.44	538.74	538.02	537.28	536.53	692.59	732.41	5,935.86
五、净利润	1,429.31	1,425.19	1,618.32	1,616.20	1,614.04	1,611.84	1,609.59	2,077.78	2,197.21	14,465.48

表 7：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	215,168.53				7,875.00	9,000.00	10,125.00	11,008.13	11,008.13	11,008.13
经营活动支出	53,554.01				2,789.40	2,875.69	2,961.95	3,058.03	3,060.35	3,062.71
支付的各项税费	38,529.22				983.18	1,103.73	1,224.28	1,318.92	1,318.92	1,318.92
经营活动产生的现金净额	123,085.30				4,102.42	5,020.58	5,938.77	6,631.18	6,628.86	6,626.50
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	98,231.80	643.92	19,740.90	65,090.90	12,756.08					
流动资金支出										
投资活动产生的现金净额	-98,231.80	-643.92	-19,740.90	-65,090.90	-12,756.08					
三、融资活动产生的现金										
资本金	50,000.00	643.92	3,000.00	33,700.00	12,656.08					
专项债券	50,000.00		17,100.00	32,900.00						
银行借款										
偿还债券本金										
偿还银行借款本金										
支付债券利息	42,000.00		359.10	1,409.10	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	8,000.00	643.92	19,740.90	65,190.90	10,556.08	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00
四、期初现金					100.00	2,002.42	4,923.00	8,761.77	13,292.95	17,821.81
期内现金变动	32,853.50			100.00	1,902.42	2,920.58	3,838.77	4,531.18	4,528.86	4,526.50
五、期末现金	32,853.50			100.00	2,002.42	4,923.00	8,761.77	13,292.95	17,821.81	22,348.31

(续)

年度	10 2030 年	11 2031 年	12 2032 年	13 2033 年	14 2034 年	15 2035 年	16 2036 年	17 2037 年	18 2038 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	11,008.13	11,008.13	11,338.38	11,338.38	11,338.38	11,338.38	11,338.38	11,678.53	11,678.53
经营活动支出	3,065.12	3,067.58	3,082.96	3,088.46	2,494.91	2,500.60	2,506.39	2,522.44	2,525.26
支付的各项税费	1,416.22	1,368.10	1,466.85	1,465.54	1,853.38	2,597.03	2,595.36	2,726.33	2,725.63
经营活动产生的现金净额	6,526.79	6,572.45	6,788.57	6,784.38	6,990.09	6,240.75	6,236.63	6,429.76	6,427.64
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
流动资金支出									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00
四、期初现金	22,348.31	26,775.10	31,247.55	35,936.12	40,620.50	45,510.59	49,651.34	53,787.97	58,117.73
期内现金变动	4,426.79	4,472.45	4,688.57	4,684.38	4,890.09	4,140.75	4,136.63	4,329.76	4,327.64
五、期末现金	26,775.10	31,247.55	35,936.12	40,620.50	45,510.59	49,651.34	53,787.97	58,117.73	62,445.37

(续)

年度	19	20	21	22	23
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	11,678.53	11,678.53	11,678.53	12,028.88	6,014.45
经营活动支出	2,528.14	2,531.08	2,534.08	2,550.68	748.18
支付的各项税费	2,724.91	2,724.17	2,723.42	2,948.08	1,926.25
经营活动产生的现金净额	6,425.48	6,423.28	6,421.03	6,530.12	3,340.02
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动产生的现金净额					
三、融资活动产生的现金					
资本金					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金				17,100.00	32,900.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	1,740.90	690.90
支付银行借款利息					
融资活动产生的现金净额	-2,100.00	-2,100.00	-2,100.00	-18,840.90	-33,590.90
四、期初现金	62,445.37	66,770.85	71,094.13	75,415.16	63,104.38
期内现金变动	4,325.48	4,323.28	4,321.03	-12,310.78	-30,250.88
五、期末现金	66,770.85	71,094.13	75,415.16	63,104.38	32,853.50

（五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（六）小结

本项目收入主要是租赁费收入和物业管理费收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。通过对收入以及相关营运成本、税费的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 123,085.30 万元，融资本息合计为 92,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。

表 8：现金流覆盖倍数表（金额单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	50,000.00	42,000.00	92,000.00	123,085.30
银行借款				
融资合计	50,000.00	42,000.00	92,000.00	
覆盖倍数				1.34

四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息。

五、项目风险分析

（一）与项目建设相关的风险

1、政策性风险

国家产业政策及地方政府的政策对各行各业具有较大影响。目前我国已经进入第十四个五年计划发展阶段，国家经济高速发展，通货膨胀问题显现，国家财政、货币等调控政策频频出台，对部分行业投资和投机的强制性遏制等证明，政策性风险是投资开发项目最大的风险。

本项目的政策性风险主要是指因聊城市、冠县经济条件发生改变或者政府政策作出调整，导致项目原定目标难以实现或者无法实现。

2、资金筹措风险

项目的资金风险主要来自于各方面的影响使得工程方案变动造成的工程量增加、工期延长以及人工、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高。

3、技术风险

技术方面的风险主要指项目采用先进技术和新技术应用上的可靠性和适应性等存在的不确定性可能给项目带来的风险。

4、工程风险

本项目的工程风险主要包括设计方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、数量达不到预期风险

从财务分析中的敏感性分析计算表可知，项目收益对数量较为敏感，如果市场供需态势发生较大变化，用量项目需求减少，将会对项目的收益带来一定风险。

2、运营成本增加风险

项目建成后的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，项目管理部门的运营管理水平直接关系到项目投入运营后的正常安全运营、抢险救灾及运营效益。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

概述项目主管部门、实施单位、申请专项债券资金规模及年限等情况
高新国际合作产业园项目，项目主管部门为冠县经济开发区管理委员会，实施单位为冠县华冠资产运营有限公司，本次拟申请专项债券 1.71 亿元用于高新国际合作产业园项目建设，年限为 20 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

①可以有效地增加群众收入，引领群众奔小康

带动解决农村贫困人口的温饱问题，是一项紧迫而艰巨的任务。坚持开发式扶贫的方针，重点改善基本生活条件，推动全县经济、社会的协调和可持续发展，有力地促进冠县经济社会的全面发展，为不断加大开发扶贫工作力度，实施该产业园项目的建设有利于盘活土地资源，促进当地产业结构和区域经济的发展。

通过项目的实施，产业基础得到完善，贫困人口经济收入增加，生产生活水平得到提高，脱贫致富奔小康水平进一步加快，符合社会主义新农村建设的标准要求，有利于行业结构调整，培育支柱产业，发展区域经济，实现经济稳步增长，从而达到合力增收脱贫的效果，引领贫困户创业增收实现脱贫。

②是振兴我国产业发展的需要

通过高新国际合作产业园项目建设促进优势资源和资金向园区集中，引导国内外优势资金、技术和人才向产业园集聚，推动产业关联度的企业进入园区，实现产业、企业集群发展。

本项目以区域特色产业为基础，通过资源整合、产业链完善，实现生产运营能力的进一步提升，符合我国振兴制造业的基本规划方向，是对国家政策的积极响应与配合。

③优化产业结构，推动跨越式发展的有效途径

通过高新国际合作产业园项目建设，促进城镇化和城乡经济协调发展，解决好二元结构转换（经济、人口、社会）问题，把构建新的地缘经济，优化经济区位，拓展发展空间与拓展产业链，优化产业结构，推动跨越式发展的有效途径。

④是冠县“富民兴边”的重要途径

高新国际合作产业园项目的建设是从冠县的县情出发，寻求新一轮经济起动平台和“突破口”，是实现全县经济快速、持续增长的载体，也是走新型工业化道路和实现小康目标计划的需要，是冠县“富民兴边”的重要途径。

⑤是助力我国循环经济发展的需要

循环经济是我国经济发展重点方向，是当前经济新常态重点发展领域，是《中国制造 2025》重点规划内容。产业园引进的项目将严格按照节能环保要求对企业进行筛选和约束，是我国循环经济、绿色经济的充分实践与落实，是我国循环产业重要组成部分，有助于推进我国循环经济的快速发展，减小各类污染造成的不利影响，改善生态环境。

⑥是促进区域经济发展的需要

根据高新国际合作产业园项目规划，将大力引进生产产业、关联

产业及下游设计、建设产业企业入驻园区，实现一、二、三产业融合发展，推动产品研发，鼓励中小企业创业，打造以各产业生产、建设、维护为特色的产业集群。该园区的建成，一方面，实现机械加工、电子产业、工业自动化、智能制造等众多产业集群，实现高端产业链的集聚融合，打造高端产业的集群地，为政府上缴可观利税，为大美冠县的经济的发展注入强有力的催生剂；另一方面，可以大大增加冠县及周边区域的就业渠道，提高当地人民收益；另外，根据园区规划，将与社会科研机构、高校、企业建立共建互促关系，围绕技术改良，为入园企业、新产品研发提供研发支撑，推动制造业向科技含量高、绿色环保等方向发展，从而促进区域绿色经济的转型与进步。

⑦是增加就业的需要

该项目的实施可以改变当地传统工业产业结构，带动加工业、商业服务、运输业的发展。还可为当地带来一定数量的就业机会，并使闲置的劳动力得到一定程度的利用，进而增加农民收入，还可增加当地税收。

综上所述，项目符合国家节能产业政策、技术政策、生产力布局要求，项目的建设将积极推动地方基础设施建设，同时带动地方就业，支持、发展此项目十分必要和重要。

2、项目实施的公益性

该项目建成后，将极大拓展冠县的发展空间，进一步强化园区的功能和作用。项目建成后为中小企业和科技人才提供孵化平台，将进一步增加城市“造血”功能。该项目的实施改变当地传统产业结构，完善当地产业链条，促进当地产业规模化集群发展，促进当地产业结构转型升级，融合城市文化资源，增强对内凝聚力，提升对外形象。

3、项目实施的收益性

该项目的收益来源主要为租赁收入和管理运营收入，通过对收入以及相关营运成本的估算，测算得出本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 123,085.30 万元，融资本息合计为 92,000.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.34 倍。本项目实施预期经济效益良好，能够收回项目投资。

4、项目投资合规性

①2020 年 10 月 20 日，该项目已取得山东省建设项目备案证明（项目代码 2020-371525-72-03-115044），山东美誉工程咨询有限公司编制的《冠县华冠资产运营有限公司高新国际合作产业园项目可行性研究报告》编制科学、合理，多维度分析了项目的可实施性。

②符合相关产业政策

根据国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，分析认为本项目属于鼓励类第四十二项、其他服务业“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”中的相关条款范畴，因此该项是国家鼓励建设的项目，项目建设符合国家产业政策的规定。

③园区运营与管理得到了中央较多的政策支持

产业园区指在一定的产业政策及区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼、研发楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、服务、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。在我国，具备产业或者经济特征的区位环境如国家级经济开发区、文化产业园、企业孵化器等均属于产业园区的范畴。

产业园区是伴随着我国的改革开放而诞生、成长与发展起来的。同时在新形势下，新兴的运营思维、盈利模式、融资方式也在逐渐形成，园区

中国产业园区政策汇总

年份	颁布部门	法规或政策名称	主要内容
2007年	国务院	《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	为如何达到基本实现经济结构向以服务经济为主的转变，服务业增加值占国内生产总值的比重超过50%，服务业结构显著优化，就业容量显著增加，公共服务均等化程度显著提高，市场竞争力显著增强，总体发展水平基本与全面建设小康社会的要求相适应的目标提出了相关建议。
2008年	国务院	《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	为促进服务业发展，在加强规划和产业政策引导、深化服务领域改革、提高服务领域对外开放水平、大力培育服务领域领军企业和知名品牌、加大服务领域资金投入力度、优化服务业发展的政策环境、狠抓工作落实和督促检查等方面提出了指导意见。
2010年	国务院	《国务院关于中西部地区承接产业转移的指导意见》	该意见为充分发挥中西部地区资源丰富、要素成本低、市场潜力大的优势，推动东部沿海地区经济转型升级，在全国范围内优化产业分工格局。对进一步指导中西部地区如何有序承接产业转移，完善合作机制，优化发展环境，规范发展秩序提出了相关建议。
2012年	国家发改委、财政部	《国家发改委、财政部关于推进园区循环化改造的意见》	该意见明确指出了工业园区在经济发展中的重要支撑作用，在合理分析园区循环化改造必要性前提下，体系性的提出了园区循环化改造的总体要求、原则、目标和相关组织实施要点。
2012年	国务院	《国务院关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》	该意见明确指出国际国内产业分工加快调整，为中部地区有序承接国内外产业转移、推动产业结构优化升级创造了良好机遇。中部地区也应加快发展服务业，加强重点物流园区的规划与建设，并规范文化产业园区建设。
2014年	国务院	《国务院关于加快科技服务业发展的若干意见》	该意见明确指出了当前加快发展科技服务业的重要意义，指出了发展科技服务业的总体要求和主要目标，并从合理调整业务布局和优化产业结构方面给出了相关建议。
2014年	国务院	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》	该意见对如何进一步发挥国家级经济技术开发区作为改革试验田和开放排头兵的作用，促进国家级经开区转型升级、创新发展提出了相关建议。
2015年	国务院	《国务院关于进一步推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》	该意见确定了各项政策措施，旨在不断拓展大众创业、万众创新的空间，汇聚经济社会发展新动能，促进我国经济保持中高速增长、迈向中高端水平。
2015年	国务院	《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》	该意见确定了加快构建众创空间的目标，为总结推广创客空间、创业咖啡、创新工场等新型孵化模式，充分利用国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区、科技企业孵化器、小企业创业基地、大学科技园和高校、科研院所的有利条件，构建一批低成本、便利化、全要素、开放式的众创空间提出了相关建议。
2016年	财政部、国家税务总局	《关于科技企业孵化器税收政策的通知》	为促进科技企业孵化器的发展，财政部、国家税务总局决定对符合规定条件的科技企业孵化器在房产税、城镇土地使用税、增值税、企业所得税等多个税种实行有关税收优惠政策。
2016年	国务院	《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》	该规划明确要求推进战略性新兴产业开放发展，拓展合作新路径打造国际合作新平台。建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。加强国际科技成果转化和孵化、人才培养等公共服务体系建设。
2016年	国务院	《国务院关于进一步完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》	该意见在国家级经开区面临的国际国内形势和肩负的历史使命都发生了深刻变化的情况下，就如何通过完善考核、分类指导、综合施策，促进创新驱动发展，为稳增长调结构惠民生继续发挥生力军作用提出了相关建议。
2017年	国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署	《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》	该意见对有关省（区、市）打破行政区划界限，创新跨区域合作模式，探索政府引导、企业参与、优势互补、园区共建、利益共享的“飞地经济”合作中面临的一些问题和制约提出了指导意见。
2017年	科技部	《国家科技企业孵化器“十三五”发展规划》	该规划明确深入实施创新驱动发展战略，迎接全球新一轮科技和产业革命浪潮，紧抓我国大众创业、万众创新的时代契机，以构建创新创业生态为主线，全面激发全社会创新创业活力，持续推进我国从孵化器大国向孵化器强国迈进，建设创新型国家。
2017年	国务院	《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	该意见对促进开发区改革和创新发展，面对新形势，如何进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变等方面提供了建议。
2017年	第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）	《中华人民共和国中小企业促进法》	该法律明确鼓励和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。地方各级人民政府应当根据中小企业发展的需要，在城乡规划中安排必要的用地和设施，为中小企业获得生产经营场所提供便利。
2018年	科技部	《科技企业孵化器管理办法》	积极引导我国科技企业孵化器高质量发展，构建良好的科技企业成长生态。落实国家创新驱动发展战略，构建完善的创业孵化服务体系，不断提高服务能力和服务成效，形成主体多元、类型多样、业态丰富的发展格局，推动创新与创业结合、线上与线下结合、投资与孵化结合，培育经济发展新动能，促进实体经济转型升级，为建设现代化经济体系提供支撑。
2019年	国务院	《关于推进国家级经济技术开发区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地提出了指导意见。并积极支持符合条件的国家级经开区开发建设主体申请首次公开发行股票并上市。	

④符合《山东省人民政府关于加快产业集群发展的意见》

加快产业集群发展的工作重点：加强产业园区建设。产业园区是产业集群发展的重要载体。各地要从产业发展的实际出发，采用产业链带动、

品牌带动、市场带动等多种模式搞好产业园区的规划发展。要充分利用现有各类工业园区的资源，进行整合、优化、提升，不断提高投资强度和土地集约化程度，促进产业集聚和升级。要加强产业园区的基础设施建设，合理确定园区主导产业，引导龙头企业从横向和纵向两个方面实现聚集。横向就是促进配套发展，实行专业化分工协作，提高配套能力；纵向就是按产业结构的上、中、下游产品扩展，特别重视深加工，拉长产业链，增强园区的集聚效应。

5、项目成熟度

2020年10月20日，该项目已取得山东省建设项目备案证明（项目代码 2020-371525-72-03-115044），山东美誉工程咨询有限公司编制的《冠县华冠资产运营有限公司高新国际合作产业园项目可行性研究报告》多角度分析该项目地理位置、气候、水文、交通条件及其他资源条件符合建设的要求，建设条件成熟。项目建设内容为科创综合研发基地和标准化厂房，从产业园区投资估算、设计以及后期建设及运营管理等均有聊城市或山东省内其他地市多个类似项目作为参考依据。

冠县华冠资产运营有限公司为冠县县委、县政府于2019年12月13日成立的国有独资有限公司，公司注册资金1亿元人民币，股东为山东冠县经济开发区管理委员会，持股100%，财务状况良好，无不良资产。

冠县华冠资产运营有限公司是冠县经济开发区“管委会+公司”体制机制改革的“市场开发运营主体”，主要承担冠县经济开发区的规划设计（区中园、项目建设等）、土地整理、公共配套建设运营、专业化招商引资以及企业服务等职能，为项目落地冠县经济开发区提供便捷、优质、高效、优惠政策落实等全方位服务。

冠县经济开发区为全面开创高质量发展新局面，坚持深化体制机制改

革创新发展，紧抓新旧动能转换、新一轮科技革命、产业变革、产业转型和城市升级提速期的机遇，以经济高质量发展为导向，坚持创新驱动，集聚传统优势产业，培育高端和战略新兴产业，深化产城融合，激发改革动能。按照冠县经济发展计划、县域及区域产业发展规划，开发区紧紧围绕“112”即1个核心区、1个拓展区、2个分园区的全区布局，全力打造冀鲁豫三省交界新兴产业集聚区、区域经济新旧动能转换区、生态发展循环经济示范区、智慧数字经济园区。

6、项目资金来源和到位可行性

（1）筹措来源规范性

筹措来源规范性指标主要评估资金来源渠道是否符合相关规定、资金筹措程序是否科学规范、是否经过相关论证、论证资料是否齐全、资金筹措是否体现权责对等、财权和事权是否匹配。

高新国际合作产业园项目可行性研究报告经冠县发展和改革局批复。论证资料齐全、资金筹措体现权责对等，财权和事权基本匹配。预计投资100,000万元，自有资金50,000万元，拟申报专项债券50,000.00万元，资金来源基本明确。

（2）筹资可靠性

充足的资金是高新国际合作产业园项目实施的保障。该项目建设中，严格按照资金使用计划按照项目进度分批拨款，并加强会计核算和监督，做到专款专用，形成有力的财务约束机制。高新国际合作产业园项目属于冠县华冠资产运营有限公司投资的项目，企业投入能力较为充足。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入依据冠县经济开发区发展实际及冠县华冠资产运营有限公司多年的经营经验，同时结合同地区其他园区发展情况进行测算确定，

本项目收益点符合市场需求，本项目收入及成本项预测合理。

基于此，本项目收益分析贴合实际，预测合理。绩效目标较明确，与项目预计解决的问题，现实需求基本匹配。

8、债券资金需求合理性

本项目债券需求 50,000.00 万元，占总投资 50.00%，符合发债项目资金比例有关规定。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

加强资金安排。项目实施前，成立专门的资金管理部门，全面分析具体核定项目建设所需资金，不同阶段所需资金的具体变化，以对项目所需资金进行合理安排。

资金链的安全和风险的分担，可以从投资比例上来进行合理的分配和调整，这样可达到预期目的。

10、绩效目标合理性

通过项目的实施，预期可达到：①可优化园区投资环境，加大园区基础设施和环境的建设，为入驻的企业和职工提供良好的生产和生活环境，使经济开发区经济和社会事业获得很大的发展；②可完善当地产业链条、促进当地产业规模化集群发展，促进当地产业结构转型升级；③项目可通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，使覆盖区群众受益，增加当地群众收入。

综上所述，本项目可实现目标合理可行。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）评估结论

高新国际合作产业园项目收益 123,085.30 万元，项目债券本息合计

92,000.00 万元，本息覆盖倍数为 1.34，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能为冠县经济开发区的发展铺平道路，创造条件，加快经济开发区建设进程，从而为经济发展提供广阔的空间和强劲的支撑。

但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。