

聊城市冠县华冠资产运营有限公司
灵芝大健康综合交易研发中心项目
实施方案

项目单位：冠县华冠资产运营有限公司

财政部门：冠县财政局

二零二六年十月

一、项目基本情况

（一）项目情况简介

1. 项目名称

冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合交易研发中心项目

2. 立项单位

冠县华冠资产运营有限公司系冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合交易研发中心项目的实施单位，成立于 2019 年 12 月 13 日，注册资本 26400 万人民币，法定代表人为张喜江，统一社会信用代码为 91371525MA3R77XL6W，营业期限为无固定期限，公司注册地址为山东省聊城市冠县经济开发区北环路与武训大道交叉口科创综合体 3 号楼 11 层。

冠县华冠资产运营有限公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；信息技术咨询服务；创业投资（限投资未上市企业）；数据处理和存储支持服务；货物进出口；食用农产品初加工；食品进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；园区管理服务；园林绿化工程施工；仓储设备租赁服务；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物联网应用服务；智能农业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业

执照依法自主开展经营活动)许可项目:食用菌菌种生产;食用菌菌种经营;食品生产;建设工程施工;房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

3. 项目规划审批

(1) 立项备案

2025 年 8 月 18 日完成山东省建设项目备案,项目代码为 2508-371525-04-01-166812。

(2) 土地手续方面

① 不动产权证书

2025 年 12 月 26 日取得不动产权证书,证书编号为鲁(2025)冠县不动产权第 0004975 号。

② 建设用地规划许可证

2026 年 1 月 15 日取得建设用地规划许可证,证书编号为地字第 371525202300025(变更)号。

③ 建设工程规划许可证

2026 年 1 月 15 日取得建设工程规划许可证,证书编号为建字第 371525202300051(变更)号。

④ 建筑工程施工许可证

2026 年 1 月 15 日取得建筑工程施工许可证,证书编号为 371525202310200101(变更)。

(3) 建设项目环境影响登记

2026 年 1 月 21 日完成建设项目环境影响登记，环境影响登记表已完成备案，备案号为 202637152500000224。

4. 项目规模与主要建设内容

项目建设规模及主要内容为：本项目建设地点位于冠县北环路北侧、政府储备土地西侧，占地 39865 平方米（约合 59.8 亩），总建筑面积 109156.6 平方米，项目不新增占地。其中新建地上建筑面积 93990 平方米，地下建筑面积 15166.6 平方米，新建灵芝原材料及灵芝产品交易中心、灵芝菌种研发培育中心、检验检测中心、冷链仓储中心、5G 灵芝加工工厂、保健品展贸区、电商孵化中心，购置检验检测设备、加工设备等，搭建灵芝交易一体化平台，建设污水处理站、雨污分流管网 1500 米、配电室、门卫等配套设施；地下主要建设人防工程及地下停车场。

5. 项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 10 月至 2027 年 9 月；本项目 6#-11#楼主体已封顶，已完成 10#、11#楼二次结构施工，6#、7#、8#、9#楼外墙真石漆完成 30%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

(1)《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》；

(2) 《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》；

(3) 《新一代信息技术产业规划（2016-2020）》；

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

(5) 《山东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(6) 《山东省禁止、限制供地项目目录》；

(7) 《山东省新一代信息技术产业专项规划（2018-2022年）》；

(8) 《聊城市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

(9) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(10) 《投资项目经济咨询评估指南》；

(11) 山东智建工程咨询有限公司编制的《灵芝大健康综合交易研发中心项目可行性研究报告》。

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

(1) 通过自筹投入一定资本金，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

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。其中：项目单位自有资金 23547.00 万元，已发行专项债券 10000.00 万元，本期拟发行专项债券 1700.00 万元，后期拟发行专项债券 18300.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	53547.00	100.00%	
一、资本金	23547.00	43.97%	
（一）自有资金	23547.00	43.97%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	30000.00	56.03%	
（一）已发行专项债券	10000.00	18.68%	
（二）本期拟发行专项债券	1700.00	3.17%	
（三）后续拟发行专项债券	18300.00	34.18%	
（四）银行融资			

3. 项目总投资、资本金到位情况

项目总投资 53547.00 万元，目前项目已基本完成前期各项审批手续，已开工。目前已落实到位约 14000.00 万元，确保项目前期各项工作顺利开展实施。

三、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目资金测算平衡表

表 2 项目资金平衡测算表（单位：万元）

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金	—											
经营活动收入	A	74625.47						5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54
经营活动支出	B	2537.93						161.32	165.60	165.60	165.60	170.00
支付的各项税费	C	7227.91						485.27	485.27	485.27	485.27	485.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	64859.64						4365.95	4361.68	4361.68	4361.68	4357.28
二、投资活动产生的现金	—											
建设成本支出	E	53547.00	2563.00	24399.00	20535.00	6050.00						
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-53547.00	-2563.00	-24399.00	-20535.00	-6050.00						
三、融资活动产生的现金	--											
资本金（自有资金）	H	23547.00	5865.00	17682.00								
专项债券	I	30000.00		30000.00								
银行借款	J											
偿还债券本金	K	30000.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	12360.00		412.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	11187.00	5865.00	47270.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00
四、期初现金	P			3,302.00	26,173.00	4,814.00	1,933.93	5,336.38	8,878.33	12,416.01	15,953.68	19,491.36
期内现金变动	Q=D+G+O	22499.64	3302.00	22871.00	-21359.00	-2880.07	3402.45	3541.95	3537.68	3537.68	3537.68	3533.28
五、期末现金	R=P+Q	22499.64	3302.00	26173.00	4814.00	1933.93	5,336.38	8,878.33	12,416.01	15,953.68	19,491.36	23,024.64

项目/年度	公式	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54	5,012.54
经营活动支出	B	170.00	170.00	174.53	174.53	174.53	174.53	174.53	174.53
支付的各项税费	C	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27	485.27
经营活动现金净流量	D=A-B-C	4357.28	4357.28	4352.74	4352.74	4352.74	4352.74	4352.74	4352.74
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E								
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F								
三、融资活动产生的现金	—								
资本金（自有资金）	H								
专项债券	I								
银行借款	J								
偿还债券本金	K							30000.00	
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	824.00	412.00	
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M+N	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-824.00	-30412.00	0.00
四、期初现金	P	23,024.64	26,557.92	30,091.19	33,619.93	37,148.67	40,677.42	44,206.16	18,146.90
期内现金变动	Q=D+G+O	3533.28	3533.28	3528.74	3528.74	3528.74	3528.74	-26059.26	4352.74
五、期末现金	R=P+Q	26,557.92	30,091.19	33,619.93	37,148.67	40,677.42	44,206.16	18,146.90	22,499.64

（二）应付本息情况

1、专项债券

项目总投资 53547.00 万元，其中项目资本金 23547.00 万元，拟发行专项债券 30000.00 万元；2026 年 4 月发行期限 15 年的专项债券 10000.00 万元，债券票面利率 2.24%；本期拟发行期限 15 年的专项债券 1700.00 万元，假设债券票面利率 3%；后期拟发行期限 15 年的专项债券 18300.00 万元，假设债券票面利率 3%，专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金，专项债券存续期间，应还本付息情况如下：

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		30000.00		30000.00	2.24%-3%	412.00	412.00
2027 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2028 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2029 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2030 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2031 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2032 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2033 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2034 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2035 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00

2036 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2037 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2038 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2039 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2040 年	30000.00			30000.00	2.24%-3%	824.00	824.00
2041 年	30000.00		30000.00	0.00	2.24%-3%	412.00	30412.00
合计		30000.00	30000.00			12360.00	42360.00

上述专项债券存续期间本息合计 42360.00 万元。

（三）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	1700.00	765.00	2465.00	64859.64
已发行债券	10000.00	3360.00	13360.00	
后续拟发行债券	18300.00	8235.00	26535.00	
银行贷款				
融资合计	30000.00	12360.00	42360.00	
覆盖倍数	1.53			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 64859.64 万元，融资本息合计 42360.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.53。

四、专项债券使用与项目现金流入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照政府

债券管理相关规定履行相应义务,确保政府专项债券资金专款专用。

专项债券收支纳入政府性基金预算管理,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现金流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、政策规划和审批程序风险防范及化解措施

项目建设内容要符合国家的宏观政策要求,满足相关要求和功能定位,建设单位目前正在积极办理未完成的相关审批手续,因此,项目此类型风险主要因素为立项过程中公众参与及前期立项审批程序时间方面。在立项过程中公众参与方面,为广泛听取当地居民对项目建设方面的意见和要求,按照国家有关规定进行公众参与调查,在项目前期决策、公告、环评报告阶段都进行信息公示和公众意见调查。

2、技术经济影响风险防范及化解措施

本项目设计及建筑工程技术风险是指项目规划及建设合理性、项目设计变动、工程量技术失误、施工事故风险和项目工程质量不符合要求带来的风险等。经济风险是项目投资估算错误或资源来源无法保障引起的风险。

化解措施：

(1) 对项目的建设规模、规划方案等方案进行详细论证比选，建设方案充分考虑工程安全和地形地貌的影响，通过修建防护措施将施工现场和其他设施进行隔离，保证项目建设施工过程对周边居民和单位的生产生活不相互影响，避免发生冲突。

(2) 加强施工管理，选择具备相应资质、信誉度高，无不良信用记录的施工企业，在相关的设计、施工、监理等合同制定中明确社会稳定风险责任条款，明确采取防止风险发生的措施，确保施工期间的劳动安全、环境保护等措施落到实处。

(3) 项目建设期间，施工单位应提前做好交通导行方案，必要时应在主要路口配备专人进行交通导流，尽量减少对交通的影响。

(4) 施工单位加强对土方车的管理，确保文明开车，防止渣土掉落，坚决杜绝对周边道路行人的安全隐患威胁。

(5) 重点关注各建设和安装工程，加强方案评审，评审通过后方可实施。

(6) 项目建设过程中应按合同要求及时、足额支付项目工程进度款，确保项目资金到位，及时解决工程量计量及已完工程质量异议，避免因资金问题引起的劳资纠纷。

3 、生态环境影响风险防范及化解措施

本项目环境类型的风险因素主要包括大气扬尘、固体废弃物排放、噪声、施工过程中的扰民影响等。对于该类型风险项目业主将采取一系列专项的防范和化解措施,主要包括如下几点:

(1) 在项目建设和运行阶段严格按照项目环评提出的各项污染源防治措施执行。

(2) 根据项目环评报告提出的将专门成立事故应急指挥部门,一旦出现该类型险情,项目业主将根据具体情况严格按照环评以及项目业主事先制定的应急预案处置,尽量将险情控制在可控范围内。

(3) 项目业主项目建设管理部门将积极与施工地域的居民沟通,加强施工过程管理控制。配备专人负责与周边社区及周边单位的联系,建立定期联系机制,争取得到理解,降低项目施工过程中环境影响,尤其是渣土运输、管沟开挖震动等环境影响因素可能引发的不满情绪,施工前对周边建筑物进行详细调查,挑选施工扰民敏感点进行重点防范,并做好记录。

(4) 项目业主将督促施工单位妥善安排施工作业时间,合理布置施工场地。环境敏感点附近的施工场地应进行封闭,对施工噪声进行监测,根据施工项目和周围环境敏感情况设立监测点。同时加强专业人员的随时检查,发现噪声超标立即采取有效措施进行控制。对超标造成的危害,要向受此影响的

组织和个人给予赔偿。

(5) 督促施工单位选用合理的施工机械设备减少施工噪声和大气污染；施工过程中在满足施工要求的条件下尽可能选用低噪声、低排放的机械设备和工法，对机械设备精心养护保持良好的运行状况，减低设备运行对环境的影响。

(6) 根据本项目的特点，会产生大量的建筑垃圾。施工单位应提前做好准备工作，选择合适的堆积场地，避免对周围环境造成影响。

4 、项目管理风险防范及化解措施

本项目管理类型的风险因素主要包括：社会稳定风险管理体系、文明施工和质量管理。对于该类型风险将采取综合的防范和化解措施，主要包括如下几点：

(1) 构建风险管理联动机制，发挥各层次维稳工作部门的作用，坚持当地政府在项目社会稳定风险管理中的主导作用，构建由信访、公安、规划、土地、建设、交通、环保等职能部门和项目建设单位共同参与的风险管理联动机制，发挥各层次社会矛盾调解、社会稳定风险管理工作部门的作用，特别要充分发挥村委会的作用，按照属地管理原则，由其牵头形成一个合理、通畅的项目风险管理联动工作组，制定项目风险管理工作计划，有针对性地做好风险防范、化解工作，严防涉稳重大事件的发生。

(2) 深入开展对相关者背景情况的调查，有针对性地开展风险治理工作。本项目建成后对促进当地城市建设具有重要意义。建议建设单位与冠县综治信访维稳中心、规划分局、环保分局建立投诉和信访信息互通机制，随时监控各类不稳定苗头。建议建设单位编制针对各风险因素的宣传材料，聊城市、冠县等职能部门应统一宣传、解答口径，制订有关宣传手册，避免因职能部门间解答口径不一致而引发群众的更大不满。

(3) 项目建设单位应当加强项目建设的正面宣传，让相关者认识到项目建设可促进地区发展的重要意义。

(4) 自可行性研究之初就引入风险评估和风险管理的体系，严格按照政府相关文件的要求进行社会稳定风险分析相关工作，在环评报告编制等过程中充分考虑了建立完善风险管理体系。

(5) 施工单位应预先制定切合实际的先进的项目管理制度和施工单位管理制度，制度中应有奖惩制度，在项目实施过程中，严格按照制度执行，保证制度的有效性。

(6) 施工单位要成立施工过程中工程事故风险应急预案、落实责任主体。保证风险事故预防资金的投入。

(7) 项目建设单位会设立专职部门，将项目建设、运营中出现的跟社会稳定相关的信息及时上报，同时做好监督项目施工单位在施工过程中可能引发社会稳定风险的行为，并与施

工单位配合制定并实施相应的防范措施。

5、经济社会影响风险防范及化解措施

项目经济社会影响类风险主要表现在：对项目周边区域居民和企事业单位的影响、对城市建设和行业经济发展的影响等。

(1) 施工单位应在施工前根据现场实际情况和具体施工方案，编制施工期间周边居民生活保障和交通导行方案，并配备一定数量的人员协助周边居民避开施工现场，确保施工过程周边居民的正常生活不受干扰。

(2) 与当地水、电公用部门签订协议，保障项目实施后正常供应，并与专业部门详细制定各项工程管线布局方案，确保公用工程安全可靠。

(3) 本项目实施后有利于当地城市建设和经济的发展，并带动生态建设及周边地区房地产相关产业的活跃，对当地社会经济有积极的影响。

6、质量安全和社会治安风险防范及化解措施

本项目管理类型的风险因素主要包括：施工安全、社会治安和公共安全。对于该类型风险将采取一系列专项的防范和化解措施，主要包括如下几点：

(1) 在项目建设和运行阶段严格按照项目环评和安评提出的各项风险源防治措施执行。

(2) 根据项目环评和安评报告提出的要求，将专门成立事故应急指挥部门，一旦出现该类型险情，将根据具体情况严格按照环评、安评以及我方事先制定的应急预案处置，尽量将险情控制在可控范围内。

(3) 建立完善的管理制度，加强对施工单位、施工单位人员，本项目人员的管理和教育，同时与当地村、街道办事处职能部门加强沟通和联系，做好联防、联治工作。

(4) 施工单位应当具备国家规定的注册资本、专业技术人员、技术装备和安全生产等条件，依法取得相应等级的资质证书。

(5) 保障工程完全按照项目建设标准进行建设，并且，工程参建各方要严格按照法律法规和强制性标准规定进行勘测、设计、施工、监理和验收。施工单位严格执行施工图设计文件和技术标准，严格材料进场检验、工序检查和验收制度，确保施工质量。

(6) 做好施工期施工人员的教育和日常行为管理工作，杜绝项目施工过程中由于建筑工人的素质问题导致的负面社会影响事件的发生。

7、媒体舆论风险防范及化解措施

除了对一般媒体转播工具采取预防措施外，还应重视微信、抖音等新兴舆论传播工具的影响，采取积极有效的应对措施

施，杜绝和预防其可能引起的风险。

（二）与项目收益相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，市场利率的波动可能对债券投资者的实际投资收益产生相应不确定性。

2、流动性风险

专项债券发行后，在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易所持有的债券。

3、运营风险

项目建成投产后，运营单位未能有效管理，未能及时应对内外部环境的变化，未能根据市场情况及时调整经营方针，实际运营效益将可能达不到预测值。项目偿债资金来自项目运营收益部分较大，将对偿还债券本息产生影响。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

灵芝大健康综合交易研发中心项目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0.17亿元用于灵芝大健康综合交易研发中心项目建设，年限为15年。

（二）项目绩效目标

冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合研发中心项目总体绩效目标为围绕打造集交易、研发、检测、加工、展贸于一体的现代化灵芝产业平台，于2027年8月前，全面完成109,156.60平方米的各项工程建设及设备购置，形成稳定运营能力；通过多元化的租赁、销售及服务收入实现预期投资回报，确保项目整体融资成本可控，现金流充足，具备覆盖全部债务本息的稳健能力，将偿债风险维持在较低水平，最终推动冠县灵芝产业的规模化、品牌化与数字化升级。

2026年项目绩效目标为全面展开主体工程施工，确保工程进度、质量与投资控制在年度计划内。具体包括：完成项目主体结构工程的50%以上，重点推进交易中心、研发培育中心及冷链仓储中心等核心单体建筑封顶；同步启动部分关键设备的招标采购工作。年度投资完成率力争达到100%，重大安全生产责任事故为零，为项目按期投产运营、及早产生收益奠定坚实基础。

（三）事前绩效评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 本项目符合国家发改委《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中第一类“鼓励类”中“一、农林牧渔业”“8. 农产品仓储运输：农林牧渔产品储运、保鲜、加工与综合利用”，“三十三、商贸服务业”“1. 农产品现代流通网络：现代化的农产品、生产资料市场流通设施建设，种子、种苗、种畜禽和鱼苗（种）、化肥、农药、农机具、农膜、渔网具等农资连锁经营及综合服务，面向农村的日用品、药品、出版物等生活用品连锁经营，农产品拍卖服务，新农村现代流通服务网络工程建设，农资物联网应用与示范项目建设；”。

(2) 《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》（2025 年 1 月 1 日）指出：坚持按市场规律办事，大力发展绿色、特色农产品种养，推进农产品加工业转型升级，实施农业品牌精品培育计划，打造特色农业产业集群，提升农业产业化水平。深入实施农村产业融合发展项目，培育乡村新产业新业态。推进乡村文化和旅游深度融合，开展文化产业赋能乡村振兴试点，提升乡村旅游特色化、精品化、规范化水平。加快构建农产品和农资现代流通网络，支持各类主体协同共建供应链。推动农村电商高质量发展。并进一步指出：深化县域商业体系建设，支持连锁经营布局县域市场，推动冷链配送和即时零售向乡镇延伸。

(3) 《数字乡村发展行动计划(2022-2025 年)》提出：“加快农业生产数字化改造。建设一批智慧农场、智慧牧场、智慧渔场，推动智能感知、智能分析、智能控制技术与装备在农业生产中的集成应用；深化农产品电商发展。深入实施‘互联网+’农产品出村进城工程，支持新型农业经营主体通过网络销售特色农产品。

(4) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出：深化农业结构调整。优化农业生产布局，建设优势农产品产业带和特色农产品优势区。

发展县域经济，推进农村一二三产业融合发展，延长农业产业链条，发展各具特色的现代乡村富民产业。推动种养加结合和产业链再造，提高农产品加工业和农业生产性服务业发展水平，壮大休闲农业、乡村旅游、民宿经济等特色产业。加强农产品仓储保鲜和冷链物流设施建设，健全农村产权交易、商贸流通、检验检测认证等平台 and 智能标准厂房等设施，引导农村二三产业集聚发展。完善利益联结机制，通过“资源变资产、资金变股金、农民变股东”，让农民更多分享产业增值收益。

(5) 山东省国土空间总体规划批复(2021-2035 年)提出：优化国土空间格局。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略和乡村振兴战略，

促进形成优势互补、高质量发展 的国土空间开发保护格局。优化农业空间结构，做强灵芝、鸭梨等地理 标志产品，推动锦鲤、粮油、绿色果蔬等特色产业安全、绿色、高效发展，保障粮食安全，增强粮食和农渔业产品供给能力。加强金泽湖、徒骇河、马颊河等生态空间的保护和修复，筑牢区域生态安全格局，提升生态服务功能。构建等级合理、协调有序的城镇体系，严守城镇开发边界，严控新增城镇建设用地，促进城镇空间集约高效发展。

（6）《冠县灵芝特色产业发展规划（2024-2026 年）》中提出：“到 2026 年，引培省级以上龙头企业 1-2 家，发展各类合作社 100 家以上，灵芝生产主要环节实现社会化服务全覆盖。

（7）《冠县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：大力发展智慧农业、“互联网+农业”、设施农业、订单农业和精准农业。全面提升农业产业化水平，依托温氏集团、新瑞实业、百佳食品、朝阳制粉、鑫恒祥面业等涉农企业，培育壮大加工产业集群。加快农业重点项目建设，推进省级现代农业产业园、省级田园 综合体、温氏集团“双百万”工程、汇源集团果品种植加工、优然牧业奶牛养殖等重点项目建设。积极谋划推动“冠县灵芝”“冠县鸭梨”等农产品深加工项目。依托省级田园综合体、灵芝产业

园、金叶生态园、东冠生态园、烟庄玫瑰园等，积极发展休闲观光农业。加快农产品流通体系建设，建成投用泉润农产品交易中心二期项目，对西环农贸市场等现有市场改造升级。加强农产品仓储保鲜冷链物流设施建设，加快建设泉润农产品冷链物流项目，建立完善以泉润农产品冷链物流为龙头，以乡镇（街道）农贸交易市场为龙身，以田边地头农产品集散地为龙尾，直连农产品生产基地的农产品市场流通体系。

依托汉药(山东)生物科技、中芝堂药业等企业，发展软胶囊、硬胶囊制剂、粉剂、颗粒剂、片剂和破壁灵芝孢子粉、灵芝孢子油，以县域灵芝产业产品为原料进行技术开发和研究，应用于新型抗癌药物、心脑血管及神经系统用药领域的技术开发和生产。到2025年，生物医药产业营业收入力争达到10亿元。

医养健康。发挥温泉疗养、灵芝养生等资源优势，培育和发展健康休闲、健康管理、中医药养生保健。依托新华康复医养院，着力打造以医促养、医养结合的特色医养健康产业，布局医养健康产业链。全力推进灵芝“药食同源”试点落户冠县，加强灵芝类药品、灵芝保健品开发，依托乡村振兴发展集团，打造灵芝全链条医养健康项目。

（8）《2025年冠县政府工作报告》提出：坚定不移落实三农优先，更高标准推进乡村全面振兴。学习运用“千万工程”

经验，推动农业增效益、农村增活力、农民增收入，打造鲁西乡村振兴“先行区”。

推动农业发展“欣欣向荣”。一是做实农业基础。坚决扛牢粮食安全政治责任，稳定粮食播种面积，试点建设粮食高产田“万亩大方”2处，建设高标准农田14.7万亩、“吨半粮”产能区5万亩，确保粮食稳产丰产。强化冠·鹰智慧耕保监管平台场景应用，严格落实占补平衡，守牢耕地保护红线。二是做强农业支撑。深入挖掘“土特产”资源，大力实施粮袋子、菜篮子、果盘子、肉架子四大工程，支持灵芝、酥梨、樱桃、油桃、大蒜、肉羊等特色产业发展。新增市级以上农业龙头企业2家、“三品一标”认证农产品10个，争创国家级现代农业产业园。巩固拓展“新棚改”成果，改造提升老旧大棚1万亩。三是做优富民产业。锚定一二三产融合发展方向，深入实施灵芝产业“13331”工程，加快灵芝科技示范园二期建设，依托华冠灵芝大健康产业园招引一批精深加工企业，全力在标准种植、精深加工、品牌打造上提升突破；举办中国中药协会灵芝专委会年会，全面提升冠县灵芝知名度和影响力。深入实施酥梨产业“11341”工程，扩大面积、优化布局，全力打造中国酥梨产业高质量发展示范区。

(9) 本项目符合《绿色低碳转型产业指导目录（2024年

版)》中“6 基础设施绿色升级-6.3 绿色物流-6.3.2 绿色仓储设施(含冷库)建设”以及“7 绿色服务-7.5 绿色技术产品研发认证推广-7.5.1 绿色技术产品研发”的范围,符合绿色信贷支持的方向。因此本项目为国家鼓励发展的项目,符合国家相关产业政策。

2、项目实施的公益性

(1) 能够推动灵芝产业“全链条升级”,破解传统产业发展瓶颈

冠县现有灵芝产业面临“链条短、附加值低、标准化不足”等问题:菌种培育依赖传统经验,优质菌种研发能力弱,产量和品质稳定性不足;加工环节多为初级切片、烘干,缺乏精深加工(如灵芝孢子粉、灵芝保健品等),附加值低;下游交易分散、渠道单一,缺乏专业交易平台和品牌溢价,易受市场波动影响。本项目通过整合“原材料交易—菌种研发—精深加工(5G 工厂)—冷链仓储—检验检测—电商展贸”全链条,可解决传统产业“散、弱、低”问题,实现从“原料供应”向“全价值链竞争”的升级。

(2) 项目建设契合国家“大健康产业”战略,响应政策导向

当前,“健康中国”战略深入推进,大健康产业(涵盖中药材、保健品、健康管理等)成为国家重点发展的朝阳产业。

灵芝作为药食同源的中药材，其药用价值、保健功能被广泛认可，市场需求持续增长。项目聚焦灵芝大健康领域，通过研发中心强化功能成分研究、开发高附加值保健品，通过展贸区和电商平台拓展健康消费市场，完全契合国家对“中医药产业高质量发展”“促进健康消费”的政策导向，是地方落实国家战略的具体实践。

（3）能够强化技术创新与标准建设，提升产业核心竞争力

灵芝产业的高质量发展，离不开技术突破和标准规范：在技术层面，项目建设检测及研发中心，可针对性开展优质菌种选育、灵芝有效成分提取、深加工工艺优化等研究，突破传统种植和加工的技术瓶颈，提升产品科技含量；在标准层面，检验检测中心可建立灵芝原料及产品的质量检测体系，制定符合市场需求的地方或行业标准，解决当前灵芝市场“质量参差不齐、溯源难”等问题，增强产品公信力和市场竞争力。

（4）能够拓展市场渠道与品牌影响力，释放产业价值

传统灵芝销售多依赖线下批发市场或初级电商，渠道窄、辐射范围有限，且缺乏品牌意识。项目通过三大举措破解这一问题：交易平台：搭建“灵芝交易一体化平台”，整合线上线下资源，实现原料、成品的集中交易、信息共享，降低流通成本；电商与展贸：电商孵化中心培育本地电商主体，保健品

展贸区吸引全国采购商，实现“线上展示+线下体验”，拓宽国内乃至国际市场；品牌塑造：通过标准化生产、精深加工和集中展贸，逐步打造“冠县灵芝”区域公共品牌，提升产业附加值和市场话语权。

（5）能够完善配套设施，实现“绿色可持续发展”

产业发展需兼顾经济效益与生态保护，项目建设污水处理站、雨污分流管网等环保设施，可有效处理加工环节产生的废水，避免环境污染，符合“绿色工厂”“生态产业”的发展要求；冷链仓储中心减少灵芝原料及成品在存储、运输中的损耗，提升资源利用效率，实现“降本增效”与“绿色发展”的统一。

（6）带动区域经济与就业，助力乡村振兴

项目作为灵芝产业的“龙头载体”，其辐射效应显著，在经济层面：通过全链条升级，预计可带动当地灵芝种植规模扩大、加工产值提升，

同时拉动物流、包装、电商等配套产业发展，形成“一业兴、百业旺”的产业集群；在就业层面，项目建设及运营阶段可提供研发、加工、检测、电商、管理等多类型岗位，吸纳本地劳动力（尤其是农民和返乡人员）就业，助力乡村振兴和共同富裕。

3、项目实施的收益性

该项目的收益来源主要为灵芝大健康综合交易研发中心标准化厂房租赁收入、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 64859.64 万元，融资本息合计为 42360.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.53 倍。本项目实施预期经济效益良好，能够收回项目投资。

4、项目建设投资合规性

2025 年 8 月 18 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2508-371525-04-01-166812。

5、项目成熟度

(1) 2025 年 8 月，山东智建工程咨询有限公司编写了《冠县华冠资产运营有限公司灵芝大健康综合研发中心项目可行性研究报告》；

(2) 2025 年 8 月 18 日，取得山东省建设项目备案证明，项目代码：2508-371525-04-01-166812。

6、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 53547.00 万元，建设期拟发行地方政府专项债券 30000.00 万元，项目单位自筹资本金（不含用作资本金的融资金额）23547.00 万元，资金来源充足，债券发行合理合规，具有较强的可行性。

7、项目流入、成本、收益预测合理性

本项目收益来源主要为交易中心租赁收入、灵芝菌种研发培育中心租赁收入、冷链仓储中心租赁收入、展贸区及商贸孵化中心租赁收入、研发检测中心租赁收入、管理运营收入实现收益，成本主要包括运营成本和相关税费，收益预测合理。

8、债券资金需求合理性

项目总投资 53547.00 万元，建设期拟发行地方政府专项债券 30000.00 万元，占比 56.03%；项目单位自筹资本金（不含用作资本金的融资金额）23547.00 万元，占比 43.97%；满足项目资本金不低于 20%的要求。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据项目财务计划现金流量表可以看出，发行期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，债券发行期内的累计盈余资金均大于 0，说明该项目具有一定的财务生存能力。本项目收费价格稳定，偿债计划具有可行性。

10、绩效目标合理性

《山东省政府专项债项目资金绩效管理办法》（鲁财预〔2021〕53 号），该项目设置了决策、管理、产出和效益四个一级指标，项目立项、绩效目标、资金投入、资金管理、组织实施、债券还本付息、信息公开、产出数量、产出质

量、产出时效、产出成本、项目效益等二级指标，以及多个具体细化的三级指标。

（四）评估结论

灵芝大健康综合交易研发中心项目净现金流量 64859.64 万元，项目债券本息合计 42360.00 万元，本息覆盖倍数为 1.53 倍，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。

二零二六年十月