

2022 年山东省泰安市新泰市山东大学新泰工业技术研究
院配套基础设施项目专项债券项目实施方案

项目单位：新泰市工业技术研究院有限公司

主管部门：新泰市国有资本运营中心

财政部门：新泰市财政局

编制时间：2022 年 2 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

项目名称：新泰市山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目

（二）项目单位

项目单位：新泰市工业技术研究院

单位简介：新泰市工业技术研究院成立于 2018 年 12 月 28 日，住所山东省泰安市新泰市新甫街道新安路 1146 号，注册资金伍仟万元整，主要经营范围新能源、新材料、人工智能、节能环保技术开发、服务、推广、转让；固体废弃物处理；再生资源回收利用；新材料、环保设备、智能装备的设计、研发、制造、销售。

（三）项目规划审批

新泰市行政审批服务局 2021 年 11 月 2 日出具了《新泰市行政审批服务局关于山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目可行性研究报告的核准意见》（新行审投字【2021】11 号）。

泰安市生态环境局新泰分局 2020 年 12 月 21 日出具《关于山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目的审查意见》的批复意见，该项目符合国家产业政策及相关环保法律法规的有关规定，在严格落实报告表提出的各项环保措施和生态保护措施的前提下，能够满足环境保护的要求，项目从环保角度分析可行。

新泰市自然资源和规划局 2020 年 12 月 21 日出具了《关于山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目的用地预审和规划意见》，该项目基本符合总体规划。

（四）项目规模与主要建设内容

该项目是盘活原新泰市化肥厂闲置厂区占地 66667 m²，折合 100 亩，项目总建筑面积 80000 m²，建设创业孵化、公共实验、检验检测、研发创新、技术转化及产业化等相关设施，其中研发创新基地建筑面积 12000 m²，公共实验中心建筑面积 8000 m²，检验检测中心建筑面积 5000 m²，技术转化及产业化中心建筑面积 25000 m²，创业孵化中心建筑面积 30000 m²，配套设施道路硬化 9000 m²，安装室外排水管网 10000 米，室外给水管网 13100 米，室外区供电外网 15000 米。

工程内容包括项目主体建筑工程、室内外装饰工程以及配套设施安装等工程。

（五）项目建设期限

本项目建设期 2022 年 1 月至 2025 年 12 月。

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

根据本项目可行性研究报告，投资估算编制依据为：

- （1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- （3）2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》；
- （4）2016 年《山东省安装工程消耗量定额》；
- （5）2020 年《山东省建筑工程价目表》；

- (6) 2020 年《山东省安装工程价目表》；
- (7) 同类工程造价情况；
- (8) 现行投资估算的有关规定；
- (9) 建设单位提供的基础资料和数据；
- (10) 上级主管部门颁发的有关预算方面的文件；
- (11) 主要调价材料和地方材料参考新泰市现行价。

2. 估算总额

项目估算总投资为 25,000 万元，其中：工程费用 20,063.8 万元，建设工程其他费用 2,941.2 万元，基本预备费 1,900.7 万元，建设投资合计 24,905.7 万元，流动资金 94.3 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	25000	100%	
一、资本金	12800	51.2%	

自有资金	12800		
二、债务资金	12200	48.8%	
专项债券	12200		

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目运营收入预测

参考《山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目可行性研究报告》，本工程主要是以厂房租赁、停车场收费、收取物业管理费产生收益。

本项目收入主要为车间出租、停车位收入及物业管理收费收入，实行市场化运行，产生运营收入由此产生的利润作为偿还项目还本付息的资金来源。经测算，达产后项目期间正常年营业收入为 2,502.75 万元。

具体详见下表：

单位：人民币万元

项目	计算依据	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
厂房出租收入	面积 (万 m ²)					8.00	8.00
	单价 (元/m ² /天)					0.80	0.80
	天数					360.00	360.00
	小计 (万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	2,304.00	2,304.00
停车费收入	数量 (个)					0.03	0.03
	单价 (元/m ²)					5.00	5.00
	天数					365	365
	小计 (万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	144.00	144.00
物业费收入	面积 (万 m ²)					8.00	8.00
	单价 (元/m ² /天)					1.50	1.50
	月数					12.00	12.00
	小计 (万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	43.80	54.75
合计						2,491.80	2,502.75

续表

项目	计算依据	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
厂房出租收入	面积 (万 m ²)	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价 (元/m ² /天)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计 (万元)	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00
停车费收入	数量 (个)	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	单价 (元/m ²)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

	天数	365	365	365	365	365	365
	小计（万元）	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
物业费收入	面积（万m²）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价（元/m²/天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	小计（万元）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
合计		2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75

续表

项目	计算依据	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
厂房出租收入	面积（万m²）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价（元/m²/天）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00	360.00
	小计（万元）	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00	2,304.00
停车费收入	数量（个）	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	单价（元/m²）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	天数	365	365	365	365	365	365
	小计（万元）	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
物业费收入	面积（万m²）	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	单价（元/m²/天）	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	小计（万元）	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
合计		2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75

续表

项目	计算依据	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
厂房出租收入	面积（万m²）	8.00	8.00	8.00	8.00	
	单价（元/m²/天）	0.80	0.80	0.80	0.80	
	天数	360.00	360.00	360.00	360.00	
	小计（万元）	2,304.00	2,304.00	2,304.00	384.00	39,552.00
停车费收入	数量（个）	0.03	0.03	0.03	0.03	
	单价（元/m²）	5.00	5.00	5.00	5.00	
	天数	365	365	365	365	
	小计（万元）	54.75	54.75	54.75	9.13	928.93
物业费收入	面积（万m²）	8.00	8.00	8.00	8.00	
	单价（元/m²/天）	1.50	1.50	1.50	1.50	
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	
	小计（万元）	144.00	144.00	144.00	24.00	2,472.00
合计		2,502.75	2,502.75	2,502.75	417.13	42,952.93

（二）项目运营成本预测

1、项目运营成本预测

参考《山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目可行性研究报告》，项目运营成本主要包括公司及福利、管理费用、营业费用、维修费、其他费用等。

（1）工资及福利：项目需要管理人员，生产定员计划 28 人，其中高级管理人员 3 人，中层管理人员 5 人，普通工作人员 20 人，岗位不同工资及福利不同，年费用为 166.75 万元。自达产年开始每年上浮 3%。

（2）固定资产折旧

项目固定资产折旧方法采用直线法，折旧年限按 25 年，残值率按 5% 计算。年折旧额为 946.42 万元。

（3）大修理费

大修理费按折旧额的 10% 计取

（4）销售费用、管理费用及其它费用

销售费用、管理费用、其它费用主要包括应进入费用成本的各项税费及旅差费、办公费、广告费、业务招待费等，参考有关同行业的统计数据计算。本项目管理费用按营业收入的 1% 计算、营业费用按营业收入的 3% 计算。

2、预测项目发债期内经营期付现经营成本总额 5,555.15 万元（不含利息费用与税费），

具体详见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	工资及福利费					166.75	171.75

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2	修理费					9.46	9.46
3	管理费			-	-	24.92	25.03
4	营业费用			-	-	74.75	75.08
付现成本小计		-	-	-	-	275.88	281.32

续表

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	外购原材料	176.90	182.21	187.68	193.31	199.11	205.08
2	外购燃料及动力	9.46	9.46	9.46	9.46	9.46	9.46
3	工资及福利费	25.03	25.03	25.03	25.03	25.03	25.03
4	修理费	75.08	75.08	75.08	75.08	75.08	75.08
付现成本小计		286.47	291.78	297.25	302.88	308.68	314.65

续表

序号	项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1	外购原材料	211.23	217.57	224.10	230.82	237.74	244.87
2	外购燃料及动力	9.46	9.46	9.46	9.46	9.46	9.46
3	工资及福利费	25.03	25.03	25.03	25.03	25.03	25.03
4	修理费	75.08	75.08	75.08	75.08	75.08	75.08
付现成本小计		320.80	327.14	333.67	340.39	347.31	354.44

续表

序号	项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
1	外购原材料	252.22	259.79	267.58	45.93	3,674.64
2	外购燃料及动力	9.46	9.46	9.46	1.58	162.40
3	工资及福利费	25.03	25.03	25.03	4.17	429.57
4	修理费	75.08	75.08	75.08	12.51	1,288.54
付现成本小计		361.79	369.36	377.15	64.19	5,555.15

(三) 项目收益预测

项目收益预测情况见下表：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业收入	-	-	-	-	2,289.79	2,299.84
营业成本	-	-	-	-	1,222.30	1,227.74
税金及附加	-	-	-	-	275.87	275.97

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
财务费用	105.00	363.30	516.60	516.60	516.60	516.60
利润总额	-105.00	-363.30	-516.60	-516.60	275.02	279.53
所得税	-	-	-	-	68.76	69.88
利润	-105.00	-363.30	-516.60	-516.60	206.26	209.65

续表

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
营业收入	2,299.84	2,299.84	2,299.84	2,299.84	2,299.84	2,299.84
营业成本	1,232.89	1,238.20	1,243.67	1,249.30	1,255.10	1,261.07
税金及附加	275.97	275.97	275.97	275.97	275.97	275.97
财务费用	516.60	516.60	516.60	516.60	516.60	516.60
利润总额	274.38	269.07	263.60	257.97	252.17	246.20
所得税	68.60	67.27	65.90	64.49	63.04	61.55
利润	205.78	201.80	197.70	193.48	189.13	184.65

续表

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
营业收入	2,299.84	2,299.84	2,299.84	2,299.84	2,299.84	2,299.84
营业成本	1,267.22	1,273.56	1,280.09	1,286.81	1,293.73	1,300.86
税金及附加	275.97	275.97	275.97	275.97	275.97	275.97
财务费用	516.60	516.60	516.60	516.60	516.60	516.60
利润总额	240.05	233.71	227.18	220.46	213.54	206.41
所得税	60.01	58.43	56.80	55.12	53.39	51.60
利润	180.04	175.28	170.38	165.34	160.15	154.81

续表

项目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
营业收入	2,299.84	2,299.84	2,299.84	383.31	39,470.54
营业成本	1,308.21	1,315.78	1,323.57	221.93	21,802.03
税金及附加	275.97	275.97	275.97	46.00	4,737.39
财务费用	516.60	516.60	411.60	153.30	10,332.00
利润总额	199.06	191.49	288.70	-37.92	2,599.12
所得税	49.77	47.87	72.18	-	1,034.66
利润	149.29	143.62	216.52	-37.92	1,564.46

（四）项目还本付息情况

发行人拟就本项目，发行山东省政府专项债券，预计本次发行 5,000.00 万元，预计后续 2023 年发行债券 7,200 万元。假设融资利率为 4.2%，期限为 20 年，在债券期限内，每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下表所示：

年度	年初债券余额	本年债券发行额	债券票面利率	本年债券本金偿还额	期末债券余额	本年支付利息	本年度本息偿还总额
2022 年		5,000.00	4.20%		5,000.00	105.00	105.00
2023 年	5,000.00	7,300.00	4.20%		12,300.00	363.30	363.30
2024 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2025 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2026 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2027 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2028 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2029 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2030 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2031 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2032 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2033 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2034 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2035 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2036 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2037 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2038 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2039 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2040 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2041 年	12,300.00		4.20%		12,300.00	516.60	516.60
2042 年	12,300.00		4.20%	5,000.00	7,300.00	411.60	5,411.60
2043 年	5,000.00		4.20%	7,300.00	-	153.30	7,453.30
合计		12,300.00		12,300.00		10,332.00	22,448.00

（五）项目融资平衡测算情况

项目融资平衡测算情况见下表：

根据项目经营活动、投资活动、筹资活动资金流动进行预测项目建设期及运营期现金流量情况如下表：

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	-	-	-	-	2,491.80	2,502.75
2、经营活动支付的现金	-	-	-	-	275.88	281.32
3、经营活动支付的税费	-	-	-	-	547.69	549.81
经营活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	1,668.23	1,671.62
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金	15,000.00	5,000.00	2,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-15,000.00	-5,000.00	-2,000.00	-1,000.00	-1,000.00	-1,000.00
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资	12,800.00					
2、专项债券筹资	5,000.00	7,200.00				
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	105.00	361.20	512.40	512.40	512.40	512.40
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	17,695.00	6,838.80	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40
四、现金流量小计						
1、期初现金	-	2,695.00	4,533.80	2,021.40	509.00	664.83
2、期内现金变动	2,695.00	1,838.80	-2,512.40	-1,512.40	155.83	159.22
3、期末现金	2,695.00	4,533.80	2,021.40	509.00	664.83	824.05

续表

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75
2、经营活动支付的现金	286.47	291.78	297.25	302.88	308.68	314.65
3、经营活动支付的税费	548.53	547.20	545.83	544.42	542.97	541.48
经营活动产生的现金流量小计	1,667.75	1,663.77	1,659.67	1,655.45	1,651.10	1,646.62
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债券筹资						
3、其他方式融资						

项 目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4、支付专项债利息及本金	512.40	512.40	512.40	512.40	512.40	512.40
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40
四、现金流量小计						
1、期初现金	824.05	1,979.40	3,130.77	4,278.04	5,421.09	6,559.79
2、期内现金变动	1,155.35	1,151.37	1,147.27	1,143.05	1,138.70	1,134.22
3、期末现金	1,979.40	3,130.77	4,278.04	5,421.09	6,559.79	7,694.01

续表

项 目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金流量						
1、经营活动收到的现金	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75	2,502.75
2、经营活动支付的现金	320.80	327.14	333.67	340.39	347.31	354.44
3、经营活动支付的税费	539.94	538.36	536.73	535.05	533.32	531.53
经营活动产生的现金流量小计	1,642.01	1,637.25	1,632.35	1,627.31	1,622.12	1,616.78
二、投资活动产生的现金流量						
1、支付的项目建设资金						
2、支付的其他投资资金						
投资活动产生的现金流量小计						
三、筹资活动产生的现金流量						
1、项目资本金出资						
2、专项债券筹资						
3、其他方式融资						
4、支付专项债利息及本金	512.40	512.40	512.40	512.40	512.40	512.40
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40	-512.40
四、现金流量小计						
1、期初现金	7,694.01	8,823.62	9,948.47	11,068.42	12,183.33	13,293.05
2、期内现金变动	1,129.61	1,124.85	1,119.95	1,114.91	1,109.72	1,104.38
3、期末现金	8,823.62	9,948.47	11,068.42	12,183.33	13,293.05	14,397.43

续表

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
一、经营活动产生的现金流量					-
1、经营活动收到的现金	2,502.75	2,502.75	2,502.75	417.13	42,952.93
2、经营活动支付的现金	361.79	369.36	377.15	64.19	5,555.15
3、经营活动支付的税费	529.70	527.80	552.11	79.82	9,272.29
经营活动产生的现金流量小计	1,611.26	1,605.59	1,573.49	273.12	28,125.49
二、投资活动产生的现金流量					-
1、支付的项目建设资金					25,000.00

项 目	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	合计
2、支付的其他投资资金					-
投资活动产生的现金流量小计					-25,000.00
三、筹资活动产生的现金流量					-
1、项目资本金出资					12,800.00
2、专项债券筹资					12,200.00
3、其他方式融资					-
4、支付专项债利息及本金	512.40	512.40	5,407.40	7,351.20	22,448.00
5、支付其他方式融资利息及本金	-	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量小计	-512.40	-512.40	-5,407.40	-7,351.20	2,552.00
四、现金流量小计					-
1、期初现金	14,397.43	15,496.29	16,589.48	12,755.57	
2、期内现金变动	1,098.86	1,093.19	-3,833.91	-7,078.08	5,677.49
3、期末现金	15,496.29	16,589.48	12,755.57	5,677.49	

注：本次评价本着谨慎性原则，对初步设计报告部分参数进行了修正，并按现行税法对税费进行了修正。

（六）其他需要说明的事项

1. 项目建设期利息通过项目自有资金解决。
2. 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。

（七）总体评价

根据前述对本项目未来数据的合理预测，在全部债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入为 28,125.49 万元，能够覆盖债券本息金额 22,448.00 万元，项目收益覆盖本息倍数为 1.25 倍，用于还本付息资金的充足性能够得到保障。

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、业主方自身风险

在项目实施阶段,从业主方考虑,要注意防范人为风险、经济风险、自然风险这三大自身风险:

人为风险表现为不懂得基建程序,不遵循客观规律,导致决策偏差,行为不规范,对监理认识上的缺陷带来诸多问题等;

经济风险表现为工程资金不到位,资金使用效率较低,经济环境、通货膨胀导致物价变动等;

自然风险主要表现在两个方面,一是由于自然条件的复杂多变,容易发生严寒、酷暑、多雨、塌方等对工程质量、进度和投资的影响;二是当地出现的异常地质、气候、水文等不可抗拒的自然灾害。

2、资金周转风险

本项目建设资金由新泰市工业技术研究院自筹解决,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,或遇国家政策发生重大变化,

则项目可能出现资金筹措困难；另外，启动资金能否按时到位，亦将对项目进度产生影响。

对策：充分考虑项目建设的特点，对项目建安及配套设施建设进行周密的安排，保证按期完工，积极争取上级有关补助资金，充分落实建设所需资金，增强项目的抗风险能力。

3、项目建设参与单位诚信风险分析

在项目建设过程中，政府以及委托的项目管理公司要与设计单位、监理单位、总承包商、材料设备供应商等多个单位进行合作，合作过程中面临参建单位诚信风险，表现为：

（1）设计单位在设计中指定所需材料，设备，变相增加投资成本；设计单位设计中不优化设计，设计过于保守，导致增加投资成本；

（2）监理单位对项目监督不力，管理不善，控制不严；监理单位与承包商、材料供应商进行相互串通，蒙骗业主；监理单位聘用的临时人员业务水平差，工作缺乏主动性等；

（3）总承包商是挂靠资质，名不副实；对项目往往进行层层分包或者转包，资金稍有拖欠，就停工；

（4）材料设备供货商货物以假乱真，以次充好；对设备关键部位进行更换，降低造价，失去诚信。

4、合同风险分析

合同是业主与各参建单位签订的双方权利与义务关系的协议，是为顺利完成一个项目的有效保障，但是，其操作过程存在着各种各样的风险：一是在对特殊工程进行指令分包时，指令分包单位只跟业主方签订合同，没有和总承包商签订合同，这样项目在施工过程中容易产生扯皮推诿风

险；二是合同主体资格前后不一致，招标时以总公司名义投标，而签订合同时是其下属公司签订；三是合同中对结算方式、增减项的执行单价约定不明显。

（二）与项目收益相关的风险

1、投资估算的风险

项目法人对项目进行开发建设，对区域内的建设成本进行了估算，这种估算不可避免地会存在系统偏差。同时，今后政策、法律、市场等因素的变化可能对投资估算产生影响，最终可能影响业主在本项目的投入。

对策：根据稳健性原则，在进行投资估算时，适当考虑计入一定比例的不可预见费用；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生重大影响的变化，及时对估算投资进行调整，并调整增加资金来源渠道。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

新泰市山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目，项目主管部门为新泰市国有资本运营中心，实施单位为新泰市工业技术研究院。本次拟申请专项债券 5000 万元用于新泰市山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目，年限为 20 年。

（二）评估内容

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

评估认为，本项目具有较强的政策相关性、职能相关性、需求相关性
及财政投入相关性，项目实施具有必要性；本项目专项债务收入用于公益

性资本支出，项目实施为社会公共利益服务，注重社会、区域发展长期利益，项目实施具有公益性；本项目建成后，收入来源主要为车间出租、停车位收入及物业管理收费收入，具有明确的收益渠道，项目实施具有收益性。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

评估认为，项目立项已批复，项目投资较为合规；本项目已开工建设，建设用地、规划等手续较完备，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源和到位可行性

评估认为，项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位可能性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

评估认为，本项目建成后，项目运营收入主要为车间出租、停车位收入及物业管理收费收入，项目运营成本主要包括公司及福利、管理费用、营业费用、维修费、其他费用等。通过对项目收入来源、运营成本和项目收益进行充分论证，预测结果较为合理。

5. 债券资金需求合理性

评估认为，本项目投向正确，项目债券资金需求符合实际，预算测算合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

评估认为，本项目以车间出租、停车位收入及物业管理收费收入所对应的充足、稳定的现金流入作为后续还本付息的资金来源，项目具有偿债

计划，偿债计划切实可行；本项目对可能存在的风险进行了分析和评估，并对预期风险设定了可行、有效的应对措施，偿债风险基本可控。

7. 绩效目标合理性

评估认为，本项目绩效目标设定较为明确，能够与部门中长期规划目标、年度工作目标保持一致，绩效目标和指标设置与项目相关，绩效指标较为细化、量化，指标值设置合理。

（三）评估结论

新泰市山东大学新泰工业技术研究院配套基础设施项目收益 28,125.49 万元，项目债券本息合计 22,448.00 万元，本息覆盖倍数为 1.25，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷款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。

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，收益预测较为合理，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。