

2022 年北斗综合产业基地基础配套项目

项目实施方案



一、项目基本情况

（一）项目名称

北斗综合产业基地基础配套项目

（二）项目单位

单位名称：山东北斗时空信息科技发展有限公司

法人代表：李传玺

联系人：王洪刚

联系电话：15165648093

（三）项目规划审批

2022年6月8日，潍坊市坊子区行政审批服务局出具《关于山东北斗时空信息科技发展有限公司北斗综合产业基地基础配套项目可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2021〕413号。

（四）项目规模与主要建设内容

北斗综合产业基地基础配套项目位于潍坊市坊子区地理信息小镇东南区域，占地485亩，规划建设综合服务、仓储物流、科技研发、展示中心、配套停车场等74.3万平方米以及园区规划道路。

（五）项目建设期限

项目建设期从2022年6月开工建设，计划到2025年12月底竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及说明

(1) 国家计委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第四版)。

(2) 国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数使用手册》。

(3) 中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

(4) 建筑工程按当地询价估列。

(5) 装置性材料购置按市场询价估列。

(6) 固定资产投资方向调节税按国家税务总局国税发[1999]158号文件有关规定暂缓征收。

(7) 其他费用

1) 建设单位管理费：按财政部财建[2016]504号文件规定计入；

2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10号文；

3) 工程监理费：参照国家发改委、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号文规定计入；

4) 建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格[1999]1283号文；

5) 招标代理服务费：按国家计委计价格[2002]1980号文及国家发改委办价格[2011]534号文规定计入；

6) 工程造价咨询费：根据《关于工程造价咨询服务项目及价格的通知》计取；

7) 项目前期工作咨询费：根据国家计委价格[1999]1283号计取；

8) 场地准备及建设单位临时设施费：根据《建设工程设计概算编制办法》计取。

(8) 根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，工程建设

预备费按工程费用和固定资产其他费用的 10%左右进行估算。

(9) 建设单位提供的其他资料。

2.估算总额

该项目总投资估算为 320000 万元，其中建安工程费 208,404.00 万元，区内配套工程费 36,934.69 万元，其他费用 31,912.00 万元，预备费 29,773.00 万元，建设期利息 12,120.00 万元，铺底流动资金 1220.31 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) 发行地方政府债券向社会筹资。

2.资金来源

项目资本金 162,000 万元；申请地方政府债券 158000 万元。

表 1：资金结构表

资金结构	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	320000	100%	
一、政府专项债	158,000	49.38%	
二、项目资本金	162,000	50.62%	

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 运营收入预测

该项目建成后，主要收入来源为租赁收入。

项目建筑面积为 74.3 万平方米，租赁你面积按照建筑面积的 95%计，租赁价格按 0.5 元/天/m²计，租赁价格按逐年递增 5%计，出租率按第一年 80%，逐年递增 5%，增至 95%不再增长。运营期各年

收入预测如下：

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

项目 年度	建筑面积（万 m ² ）	租赁单价（元/m ² /天）	租赁时间	运营收入
2026 年	74.30	0.50	365	10,305.41
2027 年	74.30	0.53	365	11,496.97
2028 年	74.30	0.55	365	12,781.93
2029 年	74.30	0.58	365	14,166.64
2030 年	74.30	0.61	365	14,874.97
2031 年	74.30	0.64	365	15,618.72
2032 年	74.30	0.67	365	16,399.65
2033 年	74.30	0.70	365	17,219.64
2034 年	74.30	0.74	365	18,080.62
2035 年	74.30	0.78	365	18,984.65
2036 年	74.30	0.81	365	19,933.88
2037 年	74.30	0.86	365	20,930.58
2038 年	74.30	0.90	365	21,977.10
2039 年	74.30	0.94	365	23,075.96
2040 年	74.30	0.99	365	24,229.76
2041 年	74.30	1.04	365	25,441.25
2042 年	74.30	1.09	365	26,713.31
2043 年	74.30	1.15	365	28,048.97
2044 年	74.30	1.20	365	29,451.42
2045 年	74.30	1.26	365	30,923.99
2046 年	74.30	1.33	365	32,470.19
2047 年	74.30	1.39	365	34,093.70
2048 年	74.30	1.46	365	35,798.39
2049 年	74.30	1.54	365	37,588.31
2050 年	74.30	1.61	365	39,467.72
2051 年	74.30	1.69	365	41,441.11
2052 年	74.30	1.78	365	43,513.16
2053 年	74.30	1.87	365	45,688.82
2054 年	74.30	1.96	365	47,973.26
2055 年	74.30	2.06	365	24,978.96

（二）运营成本预测

经营成本主要指项目经营过程中发生的燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他费用等。具体成本情况如下：

1、燃料及动力费

该项目正常年燃动力消耗合计 357.66 万元，具体如下：

序号	名称	用量	单价（元）	费用（万元）
1	水	37191m ³	3.65	13.57
2	电	430.1 万 kwh	0.8	344.08
	总计			357.65

2、工资及福利费

该项目新增工人 100 人，职工工资及福利年平均 6 万元/人，遵循谨慎原则，逐年递增 5%。

3、维修费用

该项目维修费按固定资产折旧的 5%计。

4、其他费用

其它费用包括年需管理费、营业费等，其他费用按运营收入的 1%计取。

经测算，本项目各年预计运营现金流出如下表：

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年份	燃动力费	工资及福利费	修理费	其他费用	运营成本现金流出合计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	357.65	600.00	387.88	103.05	1,448.58
2027 年	357.65	630.00	387.88	114.97	1,490.50
2028 年	357.65	661.50	387.88	127.82	1,534.85

2029 年	357.65	694.58	387.88	141.67	1,581.78
2030 年	357.65	729.30	387.88	148.75	1,623.58
2031 年	357.65	765.77	387.88	156.19	1,667.49
2032 年	357.65	804.06	387.88	164.00	1,713.59
2033 年	357.65	844.26	387.88	172.20	1,761.99
2034 年	357.65	886.47	387.88	180.81	1,812.81
2035 年	357.65	930.80	387.88	189.85	1,866.18
2036 年	357.65	977.34	387.88	199.34	1,922.21
2037 年	357.65	1,026.20	387.88	209.31	1,981.04
2038 年	357.65	1,077.51	387.88	219.77	2,042.81
2039 年	357.65	1,131.39	387.88	230.76	2,107.68
2040 年	357.65	1,187.96	387.88	242.30	2,175.79
2041 年	357.65	1,247.36	387.88	254.41	2,247.30
2042 年	357.65	1,309.72	387.88	267.13	2,322.38
2043 年	357.65	1,375.21	387.88	280.49	2,401.23
2044 年	357.65	1,443.97	387.88	294.51	2,484.01
2045 年	357.65	1,516.17	387.88	309.24	2,570.94
2046 年	357.65	1,591.98	387.88	324.70	2,662.21
2047 年	357.65	1,671.58	387.88	340.94	2,758.05
2048 年	357.65	1,755.16	387.88	357.98	2,858.67
2049 年	357.65	1,842.91	387.88	375.88	2,964.32
2050 年	357.65	1,935.06	387.88	394.68	3,075.27
2051 年	357.65	2,031.81	387.88	414.41	3,191.75
2052 年	357.65	2,133.40	387.88	435.13	3,314.06
2053 年	357.65	2,240.07	387.88	456.89	3,442.49
2054 年	357.65	2,352.08	387.88	479.73	3,577.34
2055 年	178.83	1,234.84	193.94	249.79	1,857.40
合计	10,550.68	38,628.47	11,442.46	7,836.70	68,458.30

(三) 项目税费现金流出预测

本项目相关税率：增值税税率 9%，附加税 12%（其中：城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%），所得税税率 25%。增值税考虑建设期进项税抵扣，所得税考虑折旧、债券利息税前扣除。

表 4：税费现金流出预测表

金额单位：人民币万元

年份	所得税	增值税	房产税	附加税	税费现金流出合计
----	-----	-----	-----	-----	----------

2022年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2024年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年	0.00	0.00	1,134.54	0.00	1,134.54
2027年	0.00	0.00	1,265.72	0.00	1,265.72
2028年	0.00	0.00	1,407.18	0.00	1,407.18
2029年	0.00	0.00	1,559.63	0.00	1,559.63
2030年	0.00	0.00	1,637.61	0.00	1,637.61
2031年	0.00	0.00	1,719.49	0.00	1,719.49
2032年	0.00	0.00	1,805.47	0.00	1,805.47
2033年	0.00	0.00	1,895.74	0.00	1,895.74
2034年	0.00	0.00	1,990.53	0.00	1,990.53
2035年	0.00	0.00	2,090.05	0.00	2,090.05
2036年	0.00	0.00	2,194.56	0.00	2,194.56
2037年	0.00	0.00	2,304.28	0.00	2,304.28
2038年	0.00	0.00	2,419.50	0.00	2,419.50
2039年	0.00	0.00	2,540.47	0.00	2,540.47
2040年	0.00	0.00	2,667.50	0.00	2,667.50
2041年	0.00	0.00	2,800.87	0.00	2,800.87
2042年	0.00	0.00	2,940.91	0.00	2,940.91
2043年	0.00	0.00	3,087.96	0.00	3,087.96
2044年	0.00	2,267.37	3,242.36	272.08	5,781.82
2045年	0.00	2,450.09	3,404.48	294.01	6,148.58
2046年	0.00	2,576.87	3,574.70	309.22	6,460.79
2047年	0.00	2,710.01	3,753.43	325.20	6,788.64
2048年	0.00	2,849.80	3,941.11	341.98	7,132.89
2049年	3,098.56	2,996.57	4,138.16	359.59	10,592.88
2050年	3,495.08	3,150.69	4,345.07	378.08	11,368.92
2051年	3,859.69	3,312.51	4,562.32	397.50	12,132.02
2052年	4,307.51	3,482.43	4,790.44	417.89	12,998.27
2053年	5,124.49	3,660.84	5,029.96	439.30	14,254.59
2054年	6,121.56	3,848.17	5,281.46	461.78	15,712.97
2055年	3,354.08	2,005.46	2,749.98	240.66	8,350.18
合计	29,360.96	35,310.81	86,275.48	4,237.30	155,184.55

（四）债券还本付息情况

融资本金合计 158,000.00 万元,其中 2022 年 6 月发行 13,000.00 万元,2023 年内计划发行 70,000.00 万元,2024 年内计划发行

45,000.00 万元，2025 年内计划发行 30,000.00 万元，期限为 30 年，假定债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

表 5：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	融资利率	付息合计	还本付息合计
2022 年		13,000.00		13,000.00	4.00%	260.00	260.00
2023 年	13,000.00	70,000.00		83,000.00	4.00%	1,920.00	1,920.00
2024 年	83,000.00	45,000.00		128,000.00	4.00%	4,220.00	4,220.00
2025 年	128,000.00	30,000.00		158,000.00	4.00%	5,720.00	5,720.00
2026 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2027 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2028 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2029 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2030 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2031 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2032 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2033 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2034 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2035 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2036 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2037 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2038 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2039 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2040 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2041 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2042 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2043 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2044 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2045 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2046 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2047 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2048 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2049 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2050 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00
2051 年	158,000.00			158,000.00	4.00%	6,320.00	6,320.00

2052 年	158,000.00		13,000.00	145,000.00	4.00%	6,060.00	19,060.00
2053 年	145,000.00		70,000.00	75,000.00	4.00%	4,400.00	74,400.00
2054 年	75,000.00		45,000.00	30,000.00	4.00%	2,100.00	47,100.00
2055 年	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	600.00	30,600.00
合计		158,000.00	158,000.00	0		189,600.00	347,600.00

（五）项目投资现金流量表

现金流分析测算表见表 6。

现金流量表

	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	26,372.09	45,209.30	45,209.30	45,209.30								
债券资金流入	13,000.00	70,000.00	45,000.00	30,000.00								
借款资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	10,305.41	11,496.97	12,781.93	14,166.64	14,874.97	15,618.72	16,399.65	17,219.64
现金流入总额	39,372.09	115,209.30	90,209.30	75,209.30	10,305.41	11,496.97	12,781.93	14,166.64	14,874.97	15,618.72	16,399.65	17,219.64
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	38,112.56	97,927.44	85,920.00	85,920.00								
运营期现金流出	-	-	-	-	2,583.12	2,756.22	2,942.03	3,141.41	3,261.19	3,386.98	3,519.06	3,657.73
债券还本付息及发行费	260.00	1,920.00	4,220.00	5,720.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	38,372.56	99,847.44	90,140.00	91,640.00	8,903.12	9,076.22	9,262.03	9,461.41	9,581.19	9,706.98	9,839.06	9,977.73
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	999.53	15,361.86	69.30	-16,430.70	1,402.29	2,420.75	3,519.90	4,705.24	5,293.78	5,911.74	6,560.59	7,241.91
期末项目累计现金结余	999.53	16,361.40	16,430.70	0.00	1,402.29	3,823.04	7,342.94	12,048.18	17,341.95	23,253.69	29,814.28	37,056.19

现金流量表项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自有资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	25,441.25	26,713.31	28,048.97	29,451.42	30,923.99	32,470.19	34,093.70	35,798.39	37,588.31	39,467.72
现金流入总额	25,441.25	26,713.31	28,048.97	29,451.42	30,923.99	32,470.19	34,093.70	35,798.39	37,588.31	39,467.72
现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	5,048.17	5,263.29	5,489.19	8,265.83	8,719.52	9,123.00	9,546.69	9,991.55	13,557.20	14,444.19
债券还本付息及发行费	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00	6,320.00
借款还本付息及发行费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
自有资金收回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	11,368.17	11,583.29	11,809.19	14,585.83	15,039.52	15,443.00	15,866.69	16,311.55	19,877.20	20,764.19
现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当年项目现金净流入	14,073.08	15,130.02	16,239.78	14,865.59	15,884.47	17,027.19	18,227.01	19,486.84	17,711.11	18,703.53
期末项目累计现金结存额	123,986.41	139,116.43	155,356.21	170,221.80	186,106.27	203,133.46	221,360.47	240,847.31	258,558.41	277,261.94

（五）其他需要说明的事项

融资本金合计 158,000.00 万元，其中 2022 年 6 月发行 13,000.00 万元，2023 年内计划发行 70,000.00 万元，2024 年内计划发行 45,000.00 万元，2025 年内计划发行 30,000.00 万元，期限为 30 年，假定债券年利率为 4.0%，还本付息计划如下表，还本付息方式为利息每半年支付一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

（六）小结

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 560,026.19 万元，对应本项目融资到期本息总计 347,600.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.61，项目偿债能力较强。

表 8：现金流覆盖倍数表

金额单位：万元

项目名称	拟融资额度	净现金流入	债券本息测算	本息覆盖倍数
潍坊市北斗综合产业基地基础 配套项目	158,000.00	560,026.19	347,600.00	1.61

四、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，并保证政府债券专款专用。

债券收支纳入政府预算管理，根据债券《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

府债券本息。

五、项目风险分析

（一）风险因素及识别

投资项目的风险来源于法律、法规及政策变化,市场供需变化、资源开发与利用、技术的可靠性、工程方案、融资方案、组织管理、环境与社会、外部配套条件等一个方面或几个方面的共同影响。

项目风险贯穿于项目建设、生产和运营的全过程。参考本类项目的实施和运营状况,其风险主要有以下几种:

1、市场风险

市场风险是项目遇到的重要风险之一。它的损失主要表现在项目产品销路不畅,原材料供应不足,以至产量和销售收入达不到预期目标。本项目的市场风险主要来源于三个方面:一是市场供需实际情况与预测值发生偏离;二是项目产品市场竞争力发生重大变化;三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

2、技术风险

项目采用技术的先进性、可靠性、适用性和可行性与预测方案发生重大变化,导致生产能力利用率降低,生产成本增加,产品质量达不到预期要求。

3、工程风险

工程地质条件、水文地质条件与预测发生重大变化,导致工程量增加、投资增加、工期拖长等。

4、资金风险

项目资金来源的可靠性、充足性和及时性不能保证,导致项目

工期拖延甚至被迫终止；由于工程量预计不足或设备、材料价格上升导致投资增加。

5、组织管理风险

由于项目组织结构不当、管理机制不完善等因素，导致项目不能按期建成；未能制定有效的企业竞争策略，而导致企业在市场竞争中失败。

6、政策风险

由于政府在税收、金融、环保、产业政策等的政策调整，使税率、税种、利率、汇率、通货膨胀率发生变化，导致项目原定目标难以实现甚至无法实现。

7、外部协作条件风险

交通运输、供水、供电等外部配套设施和外购、外协件的配套关系发生重大变化，给项目建设、生产和运营带来困难。

8、社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设和运营带来损失。

（二）风险防范对策

从上述分析中可以看出技术风险和资金风险是项目存在的较大的风险。为了合理有效地做到事前控制，使各项风险发生的概率和后果降到最低点，建议做好以下防范对策：

1、做好项目的技术开发工作，确保项目的质量达到国际要求；同时应做好项目的知识产权保护；

2、公司应根据项目投资进度，保证各阶段的资金及时到位，以保证项目按计划完成，使预测的各项财务指标实现；

3、项目前期应认真做好招标工作，选择好设计单位和设备供货商，项目建设过程中，确保资金及时到位，合理安排资金的使用计划，做好投资控制；

4、做好与外部交通运输、供水、供电等主要外部协作配套部门的沟通和协调，确保项目顺利实施。

六、事前项目绩效评估报告

（一）项目概况

北斗综合产业基地基础配套项目主管部门为山东北斗时空信息科技发展有限公司，实施单位为山东北斗时空信息科技发展有限公司，本次拟申请地方政府债券 158000 亿元用于北斗综合产业基地基础配套项目建设，项目建设年限为 4 年。

（二）评估内容

1、项目实施的必要性

一、符合国家相关的产业政策

该项目的建设依据《产业结构调整指导目录》(2019 年本)，属于鼓励类第四十二项 其他服务业 第 8 条“开发区、产业集聚区配套公共服务平台建设与服务”，项目符合国家有关产业政策的要求。

二、项目的建设符合地区政策和发展规划

大力发展服务业，对于贯彻落实科学发展观，推动全市经济社会持续快速健康发展，加快构建社会主义和谐社会具有重要的战略意义。为此，潍坊市出台了《潍坊服务业发展规划纲要》。规划以 2008-2020 年为主要规划期，对潍坊市服务业的发展基础、战略思

想、发展目标步骤、重点领域、空间布局和支撑措施作重点规划。以 2021-2050 年为发展远景期，对潍坊市服务业的发展远景作描述性展望。《纲要》中指出：“按照‘建设半小时经济圈、构建一体化发展格局、打造紧密型城市群’的城市发展战略，统筹规划房地产业的发展，构建以主城区为发展极核，以寿光、昌乐、安丘、昌邑、滨海经济开发区为主节点，以青州、临朐、诸城、高密为外围节点，分布有序、层次清晰、梯次发展的产业发展格局。这一系列有利政策有利于潍坊市产业持续健康发展，有利于推动城市经济又好又快发展。因此该项目的建设符合地区政策和发展规划。

三、该项目建设可进一步完善城市的配套基础设施，加快城市现代化发展进程

该项目位于潍坊市坊子区，坊子区在潍坊市委、市政府的领导下，得到飞快的发展。投资环境和城市基础设施得到不断完善，坊子区成为潍坊市经济、社会、文化发展的佼佼者。通过该项目的实施，可进一步完善城区的配套基础设施，能够改善城市居民的周边条件，提高城市服务功能，改善投资环境，势必推动城市建设的快速发展。

四、该项目的建设是增加当地就业机会，推动区域经济快速发展的需要

我国人口众多，富有劳动力。随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市市民，同时随着高校的扩招，每年有数百万的大学毕

业生面临找工作，我国就业形势严峻。20 世纪 90 年代以来，我国推出了一系列的体制改革措施和政策安排，对提高社会就业、促进经济发展方面起到了积极作用。建筑业属于劳动密集型项目，它的日常运营需要大量的工作人员。

综上所述，该项目的建设不仅改善城市面貌，提升当地居民的生活品质、生活环境，而且对潍坊市的经济的发展产生巨大的拉动作用。因此，该项目的开发建设是十分必要的。

2、项目实施的收益性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目净现金流 560,026.19 万元，对应本项目融资到期本息总计 347,600.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.61，项目偿债能力较强。

3、项目投资建设合规性

该项目总投资估算为 320000 万元，其中建安工程费 208,404.00 万元，区内配套工程费 36,934.69 万元，其他费用 31,912.00 万元，预备费 29,773.00 万元，建设期利息 12,120.00 万元，铺底流动资金 1220.31 万元。

项目采用招、投标形式进行项目建设，招、投标形式是基本建设承包责任制的一种表现形式，它通过建设单位(简称甲方)，建筑安装企业(简称乙方)双方的招、投标活动，共同达成承担基本建设

项目的建设责任，并以书面协议、合同作为法定的责任依据。

4、项目成熟度

项目实施主体为山东北斗时空信息科技发展有限公司，公司具有的按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力，本次项目的建设符合国家政策，完善城市的配套基础设施，加快城市现代化发展进程，项目成熟度较高。

5、项目资金来源和到位可行性

项目建设项目资本金 162000 万元，所需资金申请债券 158000 万元。

该项目资本金所占比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》最低资本金比例大于 20%的要求。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

项目建成后，平均年收入 26122.30 万元，平均年产生总成本 17208.79 万元，平均年利润总额为 8772.27 万元。本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 560,026.19 万元，对应本项目融资到期本息总计 347,600.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.61 倍，项目偿债计划可行。

7、债券资金需求合理性

从建设方面看，北斗综合产业基地基础配套项目符合国家产业政策，拟投资金额 32 亿元。目前，山东北斗时空信息科技发展有限公司已计划开展并推进北斗综合产业基地基础配套项目建设，项

目资本金较计划投资金额不足，项目建设及运营资金需提前准备，故计划通过发行地方政府债券解决资金来源问题。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 560,026.19 万元，对应本项目融资到期本息总计 347,600.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.61 倍，项目偿债计划可行。

考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对产品价格、原材料价格、建设投资做单因素变化对财务内部收益率的敏感性分析。经计算可以看出，各因素的变化都不同程度的影响财务内部收益率。其中产品价格的提高或降低最为敏感，原材料价格次之，建设投资再次之。产品价格、原材料价格、建设投资、提高 5% 或降低 5%，财务内部收益率仍大于同期银行贷款年利率。由此可见，项目具有一定的抗风险能力。

9、绩效目标合理性

北斗综合产业基地基础配套项目位于潍坊市坊子区地理信息小镇东南区域。该地块市政配套服务设施齐全，交通、通讯十分方便，是开发建设产业园的理想地段。

项目的建设对于增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促进区域经济可持续发展、促进项目所在地区文化、教育、卫生事业的发展等方面都发挥积极重要的作用，项目与建设地区适应

性良好，各级组织高度重视，社会风险较小，项目社会效益显著。

11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

立项必要性：

（1）项目建设的必要性。本项目的建设符合国家的产业政策及国家、省、市发展规划要求，该项目位于潍坊市坊子区，坊子区在潍坊市委、市政府的领导下，得到飞快的发展。投资环境和城市基础设施得到不断完善，坊子区成为潍坊市经济、社会、文化发展的佼佼者。通过该项目的实施，可进一步完善城区的配套基础设施，能够改善城市居民的周边条件，提高城市服务功能，改善投资环境，势必推动城市建设的快速发展。

（2）项目建设选址合理。项目位于潍坊市坊子区地理信息小镇东南区域。该宗土地区位优势明显，交通便利，场地周边配套设施完善，具有得天独厚的建设条件。

（3）项目建设立项程序到位。2022年6月8日，潍坊市坊子区行政审批服务局出具《关于山东北斗时空信息科技发展有限公司北斗综合产业基地基础配套项目可行性研究报告的批复》坊投资审批〔2021〕413号，项目代码2110-370704-04-01-394470。

（三）评估结论

北斗综合产业基地基础配套项目净现金流560,026.19万元，对应本项目融资到期本息总计347,600.00万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到1.61倍通过此项目的进行，该项目的建设不仅改善城市面貌，提升当地居民的生活品质、生活环境，而且对潍

坊市的经济发展产生巨大的拉动作用。因此，该项目的开发建设是十分必要的。

经以上分析论证，该项目选址得当，规模合理，规划科学，建设方案可行，建设条件具备，资金来源可靠，具有较强的可操作性。因此，项目建设具有必要性，技术上具有可行性，经济上具有合理性，同时具有一定的经济效益和社会效益。