

潍坊市坊子区高端农机装备制造产业园 基础设施配套项目实施方案



项目单位：山东北斗时空信息科技发展有限公司

财政部门：潍坊市坊子区财政局

2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目。

（二）立项单位

项目立项单位为山东北斗时空信息科技发展有限公司。

山东北斗时空信息科技发展有限公司成立于 2019-05-14，法定代表人为陈辉，注册资本为 36000 万元，统一社会信用代码为 91370704MA3PQRE266，企业注册地址位于山东省潍坊市坊子区崇文街与兴国路交叉口地理信息小镇大厦 13 楼，所属行业为软件和信息技术服务业，经营范围包含：许可项目：建设工程施工。（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）一般项目：卫星导航服务；通信设备制造；卫星移动通信终端制造；导航终端制造；集成电路设计；计算机软硬件及外围设备制造；信息系统集成服务；卫星技术综合应用系统集成；物联网技术研发；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；工程管理服务；园林绿化工程施工；市政设施管理。（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）。企业当前经营状态为在业。

（三）项目规划审批

2025 年 3 月 25 日，潍坊市坊子区行政审批服务局同意项

目建设，山东省建设项目备案证明项目代码：2503-370704-89-01-583348。本项目总投资 270100.00 万元。

项目用地批准机关及文号：鲁（2022）潍坊市坊子区不动产权第 0082316 号、鲁（2025）潍坊市坊子区不动产权第 0031192 号。

（四）项目规模与主要内容

项目占地面积约 950 亩，总建筑面积 63.3 万平方米，其中建设标准化车间 50.64 万平方米，研发中心等 12.66 万平方米。项目配套建设园区道路约 13.6km，D600-1800 钢筋混凝土雨水管道 19.7km，D600-1000 钢筋混凝土污水管道 15.3km，DN200-DN500 球墨铸铁管给水管道 20.3km，DN250-DN600 钢管热力管道 1.4km，DN200-DN300 铁管及聚乙烯管燃气管道 2.2km，电力管线 29.3km。项目以智慧农机配件和高端装备制造为主导方向，延升产业链条。

（五）项目建设计划及现状

本项目预计工期为 2025 年 4 月至 2028 年 3 月。目前已完成立项审批、用地规划许可等前期手续，完成厂房建设前的土地清表、场地平整及围挡搭建等场地准备工作，完成园区市政管网（雨水、污水、给水等）的线路探测等工作，项目建设进度约 3%。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、国务院印发《关于加快推进农业机械化和农机装备产业转型升级的指导意见》。

2、山东省人民政府发布《山东省人民政府关于加快推进农业机械化和农机装备产业转型升级的实施意见》。

3、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）。

4、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》。

5、中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》。

6、建筑工程按当地询价估列。

7、装置性材料购置按市场询价估列。

8、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。

9、其他费用编制依据

（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文及国家发改办价格〔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）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；

10、根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，工程建设预备费进行估算。

11、坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目项目可行性研究报告。

12、建设单位提供的其他资料。

（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

本项目估算总投资 270100 万元，其中，项目单位自有资金 59500 万元，已发行专项债券 2500 万元，本期拟发行专项债券 10000 万元，后续拟发行专项债券 198100 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	270,100.00	100%	
一、资本金	59,500.00	22.03%	
（一）自有资金	59,500.00		
（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）	210,600.00	77.97%	
（一）已发行专项债券	2,500.00		
（二）本期拟发行专项债券	10,000.00		
（三）后续拟发行专项债券	198,100.00		
（四）银行融资			

3、项目总投资、资本金到位情况

该项目总投资 270100 万元，资本金 59500 万元，占总投资比例为 22.03%，符合专项债项目资本金配比要求。截至报告期末，项目资本金已到位 5014.08 万元。

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 项目资金测算平衡表 (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
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	652,092.55	-	-	-	6,950.91	11,097.82	13,019.06	15,035.59	16,293.98
经营活动支出	B	17,912.99	-	-	-	325.64	445.05	456.49	468.12	478.64
支付的各项税费	C	92,938.41	-	-	-	224.35	359.45	423.13	490.30	533.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	541,241.15	-	-	-	6,400.92	10,293.32	12,139.44	14,077.17	15,282.28
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	259,453.75	17,375.00	75,631.08	158,784.58	7,663.09	-	-	-	-
流动资金支出	F	-								
投资活动现金净流量	G=E-F	-259,453.75	-17,375.00	-75,631.08	-158,784.58	-7,663.09	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	59,500.00	14,875.00	10,833.33	19,833.33	13,958.33				
专项债券	I	210,600.00	2,500.00	65,000.00	143,100.00	-				
银行借款	J	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	K	210,600.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	184,357.50	-	202.25	4,148.75	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25
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	-124,857.50	17,375.00	75,631.08	158,784.58	7,663.08	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25
四、期初现金	P		-	0.00	0.00	0.00	6,400.92	10,398.99	16,243.18	24,025.10
期内现金变动	Q=D+G+O	156,929.90	0.00	-	-	6,400.92	3,998.07	5,844.19	7,781.92	8,987.03
五、期末现金	R=P+Q		0.00	0.00	0.00	6,400.92	10,398.99	16,243.18	24,025.10	33,012.13

续表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	16,729.76	17,178.62	17,640.94	18,117.12	18,607.60	19,112.79	19,633.13	20,169.09	20,721.12
经营活动支出	B	487.51	496.81	506.53	516.28	526.47	537.08	547.72	558.79	570.29
支付的各项税费	C	549.06	585.62	701.97	821.86	945.33	1,072.46	1,203.48	1,338.41	1,514.85
经营活动现金净流量	D=A-B-C	15,693.19	16,096.19	16,432.44	16,778.98	17,135.80	17,503.25	17,881.93	18,271.89	18,635.98
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	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,295.25	6,145.25
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	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-6,295.25	-16,145.25
四、期初现金	P	33,012.13	42,410.07	52,211.01	62,348.20	72,831.93	83,672.48	94,880.48	106,467.16	118,443.80
期内现金变动	Q=D+G+O	9,397.94	9,800.94	10,137.19	10,483.73	10,840.55	11,208.00	11,586.68	11,976.64	2,490.73
五、期末现金	R=P+Q	42,410.07	52,211.01	62,348.20	72,831.93	83,672.48	94,880.48	106,467.16	118,443.80	120,934.53

续表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一、经营活动产生的现金	—							
经营活动收入	A	21,289.72	21,875.37	22,478.59	23,099.91	23,739.87	24,399.02	25,077.96
经营活动支出	B	581.83	593.80	606.21	619.05	632.33	646.05	660.21
支付的各项税费	C	1,695.55	1,843.01	3,916.07	4,205.41	4,424.01	4,649.18	4,881.08
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,012.34	19,438.56	17,956.31	18,275.45	18,683.53	19,103.79	19,536.67
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	-	-	-	-	-	-	-
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-	-
支付债券利息	M	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+J+K-L-M-N	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25
四、期初现金	P	120,934.53	133,951.62	147,394.92	159,355.99	171,636.18	184,324.46	197,433.01
期内现金变动	Q=D+G+O	13,017.09	13,443.31	11,961.06	12,280.20	12,688.28	13,108.54	13,541.42
五、期末现金	R=P+Q	133,951.62	147,394.92	159,355.99	171,636.18	184,324.46	197,433.01	210,974.43

续表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	25,777.25	26,497.53	27,239.42	28,003.56	28,790.63	29,601.31	30,436.31	31,296.36	32,182.21
经营活动支出	B	674.80	689.85	705.33	721.26	737.63	754.45	771.72	789.44	807.61
支付的各项税费	C	5,119.93	5,365.96	5,619.37	5,880.37	6,149.23	6,426.15	6,711.40	7,018.29	8,270.07
经营活动现金净流量	D=A-B-C	19,982.52	20,441.72	20,914.72	21,401.93	21,903.77	22,420.71	22,953.19	23,488.63	23,104.53
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	-	-	-	-	-	-	2,500.00	55,000.00	143,100.00
偿还银行借款本金	L	-	-	-	-	-	-			
支付债券利息	M	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,995.25	5,943.00	2,146.50
支付银行借款利息	N	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-5,995.25	-8,495.25	-60,943.00	-145,246.50
四、期初现金	P	210,974.43	224,961.69	239,408.17	254,327.64	269,734.32	285,642.84	302,068.30	316,526.24	279,071.87
期内现金变动	Q=D+G+O	13,987.27	14,446.47	14,919.47	15,406.68	15,908.52	16,425.46	14,457.94	-37,454.37	-122,141.97
五、期末现金	R=P+Q	224,961.69	239,408.17	254,327.64	269,734.32	285,642.84	302,068.30	316,526.24	279,071.87	156,929.90

（二）应付本息情况

本项目 2025 年 7 月已发行专项债券 2500 万元，债券期限为 30 年，利率为 2.09%；本期拟发行专项债券 10000 万元，假设债券期限为 15 年，利率为 3.0%，2026 年后续拟发行专项债券 55000 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，2027 年后续拟发行专项债券 143100 万元，假设债券期限为 30 年，利率为 3.0%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下。

表 3 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	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
2025 年	-	2,500.00		2,500.00	实际利率 /3.0%	-	-
2026 年	2,500.00	65,000.00		67,500.00	实际利率 /3.0%	202.25	202.25
2027 年	67,500.00	143,100.00		210,600.00	实际利率 /3.0%	4,148.75	4,148.75
2028 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2029 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2030 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2031 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2032 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2033 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2034 年	210,600.00			210,600.00	实际利率	6,295.25	6,295.25

					/3.0%		
2035 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2036 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2037 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2038 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2039 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2040 年	210,600.00			210,600.00	实际利率 /3.0%	6,295.25	6,295.25
2041 年	210,600.00		10,000.00	200,600.00	实际利率 /3.0%	6,145.25	16,145.25
2042 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2043 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2044 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2045 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2046 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2047 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2048 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2049 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2050 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2051 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2052 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2053 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25

2054 年	200,600.00			200,600.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	5,995.25
2055 年	200,600.00		2,500.00	198,100.00	实际利率 /3.0%	5,995.25	8,495.25
2056 年	198,100.00		55,000.00	143,100.00	实际利率 /3.0%	5,943.00	60,943.00
2057 年	143,100.00		143,100.00	-	实际利率 /3.0%	2,146.50	145,246.50
合计		210,600.00	210,600.00			184,357.50	394,957.50

（三）本息覆盖倍数

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 541241.15 万元，融资本息合计 394957.5 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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、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,质量达不到预期要求。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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）与项目收益相关的风险

数量达不到预期风险、运营成本增加风险。

六、项目事前绩效评估

（一）项目概况

坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目主管部门为潍坊市坊子区住房和城乡建设局，项目单位为山东北斗时空信息科技发展有限公司，本次拟申请专项债券 10000 万元用于项目建设。

（二）项目绩效目标

坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目总体绩效目标为：占地约 950 亩，总建筑面积 63.3 万平方米（含标准化车间 50.64 万平方米、研发中心等 12.66 万平方米），配套建设园区道路、雨污水、给排水、热力、燃气、电力等管线及设施；项目聚焦智慧农机配件与高端装备制造，延伸产业链条，运营后年均收入 21736.42 万元、年均成本 597.1 万元，融资成本可控、偿债风险低。

2026 年项目绩效目标为：推进标准化车间、研发中心主体结构施工，完成园区道路路基铺设及雨水、污水、给水等市

政管网部分路段敷设，年度内累计建设进度提升至 40%以上。项目尚处建设期，暂未产生运营效益及收入，当年专项债资金合规高效使用，融资成本可控、偿债资金储备有序。

（三）事前绩效评估内容

1、项目实施的必要性

（1）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》（2024 年本），本项目不属于不属于鼓励类也不属于淘汰类，属于允许类项目，项目符合国家有关产业政策的要求。

（2）项目的建设符合地区政策和发展规划

项目的建设符合《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》、《山东省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》、《潍坊市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》。

（3）促进区域经济发展

项目建设有利于促进项目建设地农业机械制造业的发展，有利于形成市场规模和良好经济社会效益的产业集群。推动产业结构转型升级：坚持自主创新与技术引进、利用全球创新资源有机结合的产业技术研发模式，推动一批关键共性技术开发，大力推进科技成果产业化；同时，积极引进境外先进技术

加快引进、消化、吸收和再创新。

（4）有利于扩大就业，提升当地人民的生活水平

该项目可为社会提供多个工作岗位，为坊子区社会劳动力和大中专毕业生提供了就业机会，有利于缓解当地就业压力，同时可提高当地人民生活水平和质量，对社会的发展具有促进作用。

综上所述，该项目的建设符合国家产业政策，有利于促进当地经济快速发展，增强企业的抗风险能力，增加就业机会，具有明显的经济和社会效益。

2、项目实施的公益性

项目实施后，有利于促进项目建设地农业机械制造业的发展，有利于形成市场规模和良好经济社会效益的产业集群。推动产业结构转型升级。

3、项目实施的收益性

该项目主要收入来源是厂房租赁现金流入、物业费管理现金流入。

（1）厂房租赁现金流入

总建筑面积为 633000 平方米，可出租面积为 620340 平方米，租赁单价按照 0.6 元/m²/天计算，每年租金增长 3%，第一年出租率按照 60%计算，第二年出租率按照 70%计算，第三年出租率按照 80%计算，第四年出租率按照 90%计算，第五

年及以后按 95% 计算。

（2）物业费管理现金流入

总建筑面积为 633000 平方米，可出租面积为 620340 平方米，物业费按照每平方米 2.5 元/m²/月计算，第一年出租率按照 60% 计算，第二年出租率按照 70% 计算，第三年出租率按照 80% 计算，第四年出租率按照 90% 计算，第五年及以后按 95% 计算。

综上，平均年营业收入合计约为 21736.42 万元。

4、项目投资合规性

该项目总投资 270100 万元，其中工程费用 205367.77 万元、工程建设其他费用 45074.93 万元、基本预备费 9011.05 万元、建设期利息 10646.25 万元。

5、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、可靠地实施项目的的能力，本次项目的建设符合国家政策，符合坊子区的发展规划，顺应坊子区的经济发展。

6、项目资金来源和到位可行性

本项目拟投资金额 270100 万元，其中项目资本金 59500 万元，申请债券 210600 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。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 厂房租赁现金流入

总建筑面积为 633000 平方米,可出租面积为 620340 平方米,租赁单价按照 0.6 元/m²/天计算,每年租金增长 3%,第一年出租率按照 60%计算,第二年出租率按照 70%计算,第三年出租率按照 80%计算,第四年出租率按照 90%计算,第五年及以后按 95%计算。

(2) 物业费管理现金流入

总建筑面积为 633000 平方米,可出租面积为 620340 平方米,物业费按照每平方米 2.5 元/m²/月计算,第一年出租率按照 60%计算,第二年出租率按照 70%计算,第三年出租率按照 80%计算,第四年出租率按照 90%计算,第五年及以后按 95%计算。

综上,平均年营业收入合计约为 21736.42 万元。

项目成本费用主要包括燃动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 541241.15 万元,融资本息合计 394957.5 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

8、债券资金需求合理性。

从建设方面看，坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目符合国家产业政策，拟投资金额 270100 万元。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坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目建设，项目资本金 59500 万元，申请债券 210600 万元。计划通过发行地方政府债券解决资金来源问题。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 541241.15 万元，融资本息合计 394957.5 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37。

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、建设投资做单因素变化对财务内部收益率的敏感性分析。经计算各因素的变化都不同程度的影响财务内部收益率。但财务内部收益率仍大于本行业基准收益率。由此可见，项目具有一定的抗风险能力。

10、绩效目标合理性

坊子区高端农机装备制造产业园基础设施配套项目位于潍坊市坊子区荣潍高速以北至高新区界，渤海路以东至高新区界。该地块市政配套服务设施齐全，交通、通讯十分方便，是开发建设本项目的理想地段。

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、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。

（三）评估结论

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 541241.15 万元，融资本息合计 394957.5 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.37，符合专项债发行要求；项目可以通过自筹、发行专项债券等方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。总的来说，本项目绩效目标明确，可实施性较强，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。