乐清经济开发区基础配套设施建设工程
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-89 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2026 年 9 月

目录

一、项目概述 1
1．概况 1
2．估算 2
3．资金筹措 3
二、项目运营收入及成本分析 3
1．运营收入分析 3
2．运营成本分析 7
三、项目收益和融资平衡情况 8
1．项目收益 8
2．债券还本付息安排表 9
四、评估要素 11
1．资金充足性 11
2．资金稳定性 14
五、评估结论 15

乐清经济开发区基础配套设施建设工程
收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1．概况

（1）项目概况

乐清经济开发区基础配套设施建设工程（以下简称"本项目"）位于乐清经济开发区。本项目建设内容包括乐清经济开发区标准厂房建设工程、纬十七路延伸乐翁西路北山前段工程、府前路延伸工程、乐清市翁垟街道建设路（滨河桥至万翁公路）建设工程、支五路建设工程、配套军用光缆、通讯光缆建设工程、经九路建设工程等。

新增建设内容：道路网建设工程、环境综合整治工程等。新增建设规模：道路网包括纬十八路、纬十九路、纬二十路、经八路、经三路（纬十一路至纬十二路段）、纬十二路（经五路至经二路段），道路总长度 **4.5** 公里；新增环境综合整治工程包括经九路沿线附属工程、乐海塘安澜（防护林）建设工程、北片河道建设工程（沙东河、北直河、东直南二河、浦道）、经五路非机动车道改造工程、乐清市翁垟街道工业区主道路环境综合整治项目、乐清市翁垟街道郑木富采石场矿山生态环境治理工程、乐清市翁垟街道三屿普通建筑石料矿矿山生态环境治理工程、后桥村非正规垃圾处置项目，道路改造 **3.2** 公里，河道整治 **3.3** 公里，生态环境治理 **34** 万平方米等。本项目总用地面积约 **36.8** 万平方米，折合约 **552.96** 亩。新建标准厂房建筑面积约 **15.5** 万平方米；其中产业园出租面积 **154,787** 平方米，在产业园设置地面停车位 **580** 个，充电桩数量约 **58** 个，设置广告牌 **40** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复为乐开投资〔**2021**〕**11** 号，调整的通知为乐经开投资〔**2022**〕**5** 号。

（3）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

（4）项目实施单位：乐清经济开发区管理委员会，为行政事业单位。

（5）项目业主：乐清经济开发区管理委员会，为行政事业单位。项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：乐清经济开发区管理委员会，为行政事业单位。

（7）项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：**2021** 年 **9** 月

项目竣工日期：**2027** 年 **8** 月

项目建设期： **2021** 年 **9** 月**-2027** 年 **8** 月

（8）项目前期准备情况：已立项，已取得可研批复，已开工。

2．估算

本项目总投资为 **130,347** 万元，其中建筑工程费用 **107,482** 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 **16,705** 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 **6,160** 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。详见下表

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	**107,482**

序号	项目名称	总投资
2	工程建设其他费	**16,705**
3	基本预备费	**6,160**
4	**总投资**	**130,347**

3．资金筹措

本项目概算 **130,347** 万元，其中：项目财政资金 **26,347** 万元，占比 **20%**；发行地方政府专项债券 **104,000** 万元，占比 **80%**。

二、项目运营收入及成本分析

1．运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地净出让收入、产业园出租收入、停车收入、充电桩收入、广告收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **316,609** 万元。各项收入明细如下：

1.1 土地净出让收入

为满足专项债发行资金平衡要求，根据《乐清市人民政府关于同意翁垟街道翁垟单元控规 **03-01**、**03-11**、**03-15** 等三处地块出让收益用于乐清经济开发区基础设施配套建设项目收益的批复》（乐政函〔**2021**〕**137** 号），拟将 **03-11**、**03-15**、**03-01** 地块土地出让后产生收益用于本项目专项债还本付息。上述地块均为住宅用地，总用地面积约 **66,743** 平方米。

出让地块情况一览表

序号	地块名称	土地性质	用地面积（m^2）	容积率	可建建筑面积（m^2）
1	03-11	二类住宅用地	14244	2.5	35610
2	03-15	二类住宅用地	14939	2.5	37348
3	03-01	二类住宅用地	37560	2.5	93900
4	合计		66743		166858

拟出让地块用地红线图



乐清经济开发区住宅用地出让较少，因此参照附近的柳市镇作为未来出让依据，根据最近二类住宅用地市场出让价格，考虑到本项目地块出让时间在 **2041** 年，距现今还有 **20** 年溢价空间，因此楼面价暂按 **6,000** 元/平方米计算。

序号	拟出让地块编号	用途	面积(亩)	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/平方米)	土地规费	出让收益(万元)
1	03-11	住宅用地	21.37	2.50	1000	21,366	6,000	4,701	16,665
2	03-15	住宅用地	22.41	2.50	1000	22,409	6,000	4,930	17,479
3	03-01	住宅用地	56.34	2.50	1000	56,340	6,000	12,395	43,945
	合计		100.11			100,115		22,026	78,089

市场出让地块交易信息一览表

序号	地块位置	土地性质	土地面积（m^2）	容积率	可建建筑面积（m^2）	出让价格（万元）	折合楼面价（元/m^2）
1	乐清经济开发区	二类住宅用地	10502	2.0	21004	9800	4666
2	乐清市柳市镇	二类住宅用地	74493	2.5	186233	108400	5821
3	合计		84995		207237	118200	5704

出让地块 **2041** 年出让完毕。根据乐清市的总体部署，本次土地出让金扣除约 **22%**的规费外，其余部分全部用于本项目的还本付息，按照上述出让规模、出让单价，预计运营期内土地出让净收入合计 **78,089** 万元。

1.2 产业园出租收入

为解决企业生产办公场所，发挥产业集聚效应，本项目产业园 **154,787** 平方米，包括标准厂房和非生产配套设施全部对外出租。参考乐清现有厂房的租金价格，价格在 **20-50** 元**/**月**.m²**，平均价格约 **35** 元**/**月**.m²**，考虑到本项目建造的厂房设施环境同比现有厂房较新，因此可预见本项目产业园建成后，在当地具有较强市场竞争力，暂按 **50** 元**/**平方米·月估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **12** 个月测算，运营期第 **1~5** 年的出租率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内产业园出租收入合计 **213,708** 万元。

1.3 停车收入

随着汽车保有量的增长，同时乐清市公共交通的缺乏，轿车成为当地工作人员的主要交通工具，在产业园设置地面停车位 **580** 个，暂按 **300** 元**/**个·月估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **12** 个月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内停车收入合计 **4,804** 万元。

1.4 充电桩收入

为应对省市对于配建充电桩的要求并顺应当前新能源汽车保留量呈现爆发式增长的态势，本项目按社会公共停车场和配套停车场停车位之和的 **10%**设置充电桩，则充电桩数量约 **58** 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，根据温州市的规定，结合市场情况，小汽车充电桩以快充为主，本项目按每台充电桩平均功率按 **60kw**。另据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 **5%～15%**之间。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目设置充电桩 **58** 个，功率 **60kwh**，暂按 **1.60** 元**/kwh** 估算，每年按 **360** 天测算，运营期首年单桩使用率按 **9%**假设，以后年度同比增长 **20%**，从第五年起达到稳定。预计运营期内充电桩收入合计 **16,692** 万元。

1.5 广告收入

本项目可设置电梯广告、园区周边、停车场、小镇客厅可设置灯箱广告等。据调查万事成传媒网站的招租信息，具有一定人流量的常规的灯箱广告周租费在 **3,000-5,000** 元/周不等；电梯广告周租费在 **500** 元**-800** 元/周/幅。如宁波城区高端社区与写字楼的周租费为 **600** 元/周/幅，苏州、嘉兴、福州等城市为 **768** 元/周/幅。本项目设置广告牌 **40** 个，暂按 **3,000** 元/个·月估算，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **12** 个月测算，运营期第 **1~5** 年的使用率分别为 **50%**、**60%**、**70%**、**80%**、**90%**，从第 **5** 年起达到稳定。预计运营期内广告收入合计 **3,316** 万元。

综上，本项目每年收入测算如下表所示：

收入预测情况

单位：人民币万元

年份	土地净出让收入	产业园出租收入	停车收入	充电桩收入	广告收入	合计
2028		4,644	104	433	72	5,253
2029		5,572	125	520	86	6,303
2030		6,501	146	623	101	7,371
2031		8,173	184	748	127	9,232
2032		9,194	207	898	143	10,442
2033		9,194	207	898	143	10,442
2034		10,114	227	898	157	11,396
2035		10,114	227	898	157	11,396
2036		10,114	227	898	157	11,396
2037		11,125	250	898	172	12,445
2038		11,125	250	898	172	12,445
2039		11,125	250	898	172	12,445
2040		12,238	275	898	190	13,601
2041	78,089	12,238	275	898	190	91,690
2042		12,238	275	898	190	13,601
2043		13,461	303	898	209	14,871
2044		13,461	303	898	209	14,871
2045		13,461	303	898	209	14,871
2046		14,808	333	898	230	16,269
2047		14,808	333	898	230	16,269
合计	78,089	213,708	4,804	16,692	3,316	316,609

2．运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本及税金。债券存续期间经营成本估算合计为 **57,191** 万元。

2.1 工资及福利费用

本项目假设员工 **10** 人，工资按 **7** 万元**/**年估算，假设每 **5** 年 **3%**的比例递增，福利费用按工资的 **14%**计算，预计运营期工资及福利费用合计 **1,670** 万元。

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，按运营收入的 **1%**计，预计运营期外购燃料动力费合计 **2,385** 万元。

2.3 修理维护费

本项目假设固定产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 **5%**计算，折旧年限暂按 **20** 年测算。正常运营年折旧费为 **6,782** 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 **10%**计算，运营期年修理维护费用为 **678** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **13,560** 万万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 **10%**估算，预计运营期其他费用合计 **170** 万元。

2.5 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 **0.7** 元**/kwh** 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 **7,304** 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩收入、修理维护费用、外购燃料动力费、充电桩运营成本适用增值税税率 **13%**；工程费用、产业园出租收入、停车收入适用增值税税率 **9%**，工程建设其他费、广告收入适用增值税税率 **6%**，城市维护建设税适用税率 **7%**，教育附加税适用税率 **3%**，地方教育附加税适用税率 **2%**。房产税适用从租计征 **12%**，经测算，预计运营期的税金合计为 **32,102** 万元。

综上，本项目每年经营成本测算如下表所示：

成本预测情况

单位：人民币万元

年份	税金	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	合计
2028	511	80	53	678	8	189	1,519
2029	613	80	63	678	8	227	1,669
2030	716	80	74	678	8	273	1,829
2031	900	80	92	678	8	327	2,085
2032	1,012	80	104	678	8	393	2,275
2033	1,012	82	104	678	8	393	2,277
2034	1,113	82	114	678	8	393	2,388
2035	1,113	82	114	678	8	393	2,388
2036	1,113	82	114	678	8	393	2,388
2037	1,225	82	124	678	8	393	2,510
2038	1,225	85	124	678	9	393	2,514
2039	1,225	85	124	678	9	393	2,514
2040	1,347	85	136	678	9	393	2,648
2041	2,315	85	136	678	9	393	3,616
2042	2,477	85	136	678	9	393	3,778
2043	2,727	87	149	678	9	393	4,043
2044	2,727	87	149	678	9	393	4,043
2045	2,727	87	149	678	9	393	4,043
2046	3,002	87	163	678	9	393	4,332
2047	3,002	87	163	678	9	393	4,332
合计	32,102	1,670	2,385	13,560	170	7,304	57,191

三、项目收益和融资平衡情况

1．项目收益

本项目债券存续期间总收入 **316,609** 万元，扣除相关支出 **57,191** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **259,418** 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2028	5,253	1,519	3,734
2029	6,303	1,669	4,634
2030	7,371	1,829	5,542
2031	9,232	2,085	7,147
2032	10,442	2,275	8,167
2033	10,442	2,277	8,165
2034	11,396	2,388	9,008
2035	11,396	2,388	9,008
2036	11,396	2,388	9,008
2037	12,445	2,510	9,935
2038	12,445	2,514	9,931
2039	12,445	2,514	9,931
2040	13,601	2,648	10,953
2041	91,690	3,616	88,074
2042	13,601	3,778	9,823
2043	14,871	4,043	10,828
2044	14,871	4,043	10,828
2045	14,871	4,043	10,828
2046	16,269	4,332	11,937
2047	16,269	4,332	11,937
合计	316,609	57,191	259,418

2．债券还本付息安排表

参考 **2026** 年 **2** 月 **28** 日二十年期国债收益率 **2.2545%**，以及 **2026** 年浙江省其他项目收益专项债券（二期）——**2026** 年浙江省政府专项债券（六期）发行票面利率 **2.43%**；本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 **2.80%**进行测算，本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额合计为 **104,000** 万元。**2021** 年 **11** 月 **30** 日已发行 **4,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.50%**；**2022** 年 **2** 月 **28** 日已发行 **20,000**

万元，**20** 年期，票面利率 **3.29%**；**2022** 年 **10** 月 **31** 日已发行 **5,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.06%**；**2023** 年 **4** 月 **28** 日已发行 **10,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.12%**；**2023** 年 **8** 月 **4** 日已发行 **6,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **3.12%**；**2024** 年 **2** 月 **29** 日已发行 **10,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.58%**，**2024** 年 **6** 月 **17** 日已发行 **17,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.49%**，其中调出 **800** 万元及利息至乐清市乐成轻奢文化街区提升工程，调出 **900** 万元及利息至乐清市“万亩千亿”新产业平台基础设施建设工程；**2024** 年 **11** 月 **25** 日已发行 **6,200** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.37%**；**2025** 年 **6** 月 **30** 日已发行 **7,300** 万元，**20** 年期，票面利率 **1.99%**；**2026** 年 **2** 月 **10** 日已发行 **2,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.43%**；**2026** 年 **3** 月 **29** 日已发行 **2,500** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.50%**；**2026** 年本期拟申请发行 **1,400** 万元，**20** 年期；**2027** 年计划申请发行 **14,300** 万元，**20** 年期；假设融资利率 **2.80%**，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	104,000	58,378	104,000	-	259,418	89,700	50,085
以前年度	-	83,800	5,702	-	83,800	-	-	-
2025	83,800	5,900	2,424	-	89,700	-	-	432
2026	89,700	14,300	2,518	-	104,000	-	-	2,518
2027	104,000	-	2,919	-	104,000	3,734	-	2,919
2028	104,000	-	2,919	-	104,000	4,634	-	2,919
2029	104,000	-	2,919	-	104,000	5,542	-	2,919
2030	104,000	-	2,919	-	104,000	7,147	-	2,919
2031	104,000	-	2,919	-	104,000	8,167	-	2,919
2032	104,000	-	2,919	-	104,000	8,165	-	2,919
2033	104,000	-	2,919	-	104,000	9,008	-	2,919
2034	104,000	-	2,919	-	104,000	9,008	-	2,919
2035	104,000	-	2,919	-	104,000	9,008	-	2,919
2036	104,000	-	2,919	-	104,000	9,935	-	2,919
2037	104,000	-	2,919	-	104,000	9,931	-	2,919
2038	104,000	-	2,919	-	104,000	9,931	-	2,919
2039	104,000	-	2,919	-	104,000	10,953	-	2,919
2040	104,000	-	2,919	4,000	100,000	88,074	4,000	2,919
2041	100,000	-	2,450	25,000	75,000	9,823	25,000	2,450

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
2042	75,000	-	1,812	16,000	59,000	10,828	16,000	1,812
2043	59,000	-	1,089	31,500	27,500	10,828	31,500	1,089
2044	27,500	-	623	7,300	20,200	10,828	7,300	623
2045	20,200	-	494	5,900	14,300	11,937	5,900	295
2046	14,300	-	400	14,300	-	11,937	-	

四、评估要素

2017 年财政部公布财预**[2017]89** 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称"通知"），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对乐清经济开发区基础配套设施建设工程收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1．资金充足性

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收益 **259,418** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **162,378** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.60**，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入												
财政资金流入*	12,206	10,859	15,711	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	83,800	5,900	14,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	5,253	6,303	7,371	9,232	10,442	10,442	11,396	11,396	11,396
现金流入总额	96,006	16,759	30,011	5,253	6,303	7,371	9,232	10,442	10,442	11,396	11,396	11,396
现金流出												
建设期资金流出	90,304	14,335	25,708	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,519	1,669	1,829	2,085	2,275	2,277	2,388	2,388	2,388
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	5,702	2,424	2,518	2,919	2,919	2,919	2,919	2,919	2,919	2,919	2,919	2,919
现金流出总额	96,006	16,759	28,226	4,438	4,588	4,748	5,004	5,194	5,196	5,307	5,307	5,307
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	1,785	815	1,715	2,623	4,228	5,248	5,246	6,089	6,089	6,089
期末项目累计现金结存额	-	-	1,785	2,600	4,315	6,938	11,166	16,414	21,660	27,749	33,838	39,927

*注:其中用于项目总投资 **26,347** 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

现金流分析测算表（续）

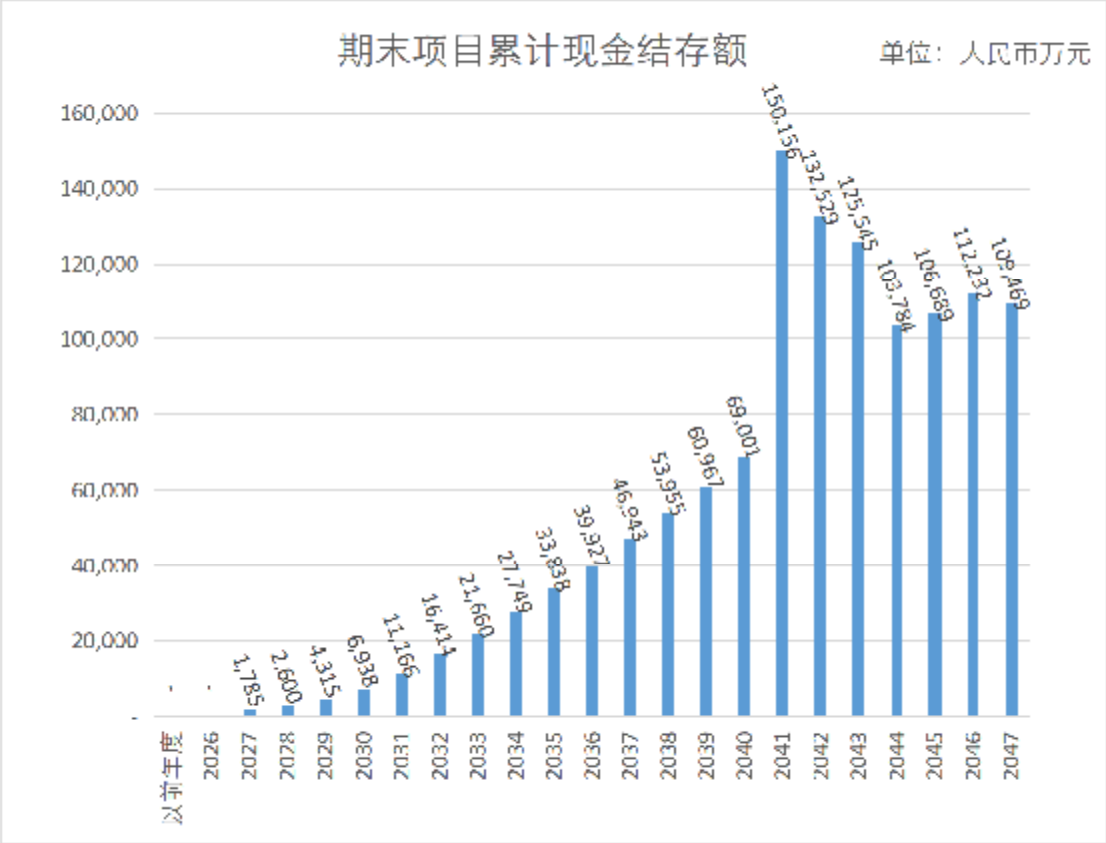
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
现金流入												
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38,77
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,00
运营期现金流入	12,445	12,445	12,445	13,601	91,690	13,601	14,871	14,871	14,871	16,269	16,269	316,60
现金流入总额	12,445	12,445	12,445	13,601	91,690	13,601	14,871	14,871	14,871	16,269	16,269	459,38
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,34
运营期现金流出	2,510	2,514	2,514	2,648	3,616	3,778	4,043	4,043	4,043	4,332	4,332	57,19
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
债券还本付息	2,919	2,919	2,919	2,919	6,919	27,450	17,812	32,589	7,923	6,394	14,700	162,37
现金流出总额	5,429	5,433	5,433	5,567	10,535	31,228	21,855	36,632	11,966	10,726	19,032	349,91
现金净流量												
各年项目现金净流入	7,016	7,012	7,012	8,034	81,155	-17,627	-6,984	-21,761	2,905	5,543	-2,763	109,46
期末项目累计现金结存额	46,943	53,955	60,967	69,001	150,156	132,529	125,545	103,784	106,689	112,232	109,469	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以土地净出让收入、产业园出租收入、停车收入、充电桩收入、广告收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示。



债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在**±10%**范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞**1**，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，乐清经济开发区基础配套设施建设工程可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以土地净出让收入、产业园出租收入、停车收入、充电桩收入、广告收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。