乐清经济开发区（省级）基础设施配套建设项目（三期）
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-88 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 2
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 3
三、项目收益和融资平衡情况 5
1．项目收益 7
2．债券还本付息安排表 8
四、评估要素 8
1．资金充足性 10
2．资金稳定性 13
五、评估结论 14

乐清经济开发区（省级）基础设施配套建设项目（三期）
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（省级）基础设施配套建设项目（三期）（以下简称"本项目"），位于浙江乐清经济开发区开发区片区。

项目包括乐清经济开发区标准厂房建设工程（二期）、乐清经济开发区标准厂房建设工程（三期）、乐清经济开发区标准厂房建设工程（四期）、乐清经济开发区研发基地、乐清经济开发区文体活动中心、乐清经济开发区（二期）道路网纬一西路建设工程、乐清经济开发区（二期）道路网纬一东路改造提升工程、开发区南片“山海协作，乐阳飞地”道路网工程、纬二十一路（经二路至 228 国道段）建设工程、乐清经济开发区电力管道改造提升项目（观潮变 10kV 配网管道）、乐清经济开发区电力管道改造提升项目（山环变 10kV 配网管道）、乐清经济开发区电力管道改造提升项目（山环变 110kV 配网管道）、乐清经济开发区滨海防洪排涝工程（浦道疏浚工程）、乐清经济开发区滨海防洪排涝工程（滨海河头、北直南一河及沿线工程）、乐清经济开发区道路改造及环境整治工程等 15 个子项目。

项目总用地面积 292,645 平方米（折合 439 亩）。项目新建总建筑面积 179,279 平方米，其中地上建筑面积 170,599 平方米，包括标准厂房 129,101 平方米、企业研发用房 7,331 平方米以及其他配套用房 34,167 平方米；地下建筑面积 8,680 平方米。项目新增停车位 2,527 个、充电桩 99 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复为乐经开投资〔2025〕6 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，为机关单位。

（5）项目业主：乐清经济开发区管理委员会，为机关单位。

（6）项目主管部门：乐清经济开发区管理委员会，为机关单位。

（7）项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：**2025** 年 **5** 月

项目竣工日期：**2027** 年 **12** 月

项目建设期：**2025** 年 **5** 月**-2027** 年 **12** 月

（8）项目前期准备情况：已完成立项、可研审批，已开工。

2．估算

本项目总投资为 **137,963** 万元，其中建筑工程费用 **88,850** 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 **44,010** 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 **5,103** 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	**88,850**
2	工程建设其他费	**44,010**
3	基本预备费	**5,103**
4	**总投资**	**137,963**

3．资金筹措

本项目概算 **137,963** 万元，其中：项目财政资金 **32,963** 万元，占比 **23.89%**；发行地方政府专项债券 **105,000** 万元，占比 **76.11%**。

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标准厂房出租收入、厂房配套服务用房出租收入、研发基地企业研发用房租赁收入、研发基地配套附属用房租赁收入、文体活动中心配套附属用房租赁收入、停车收入、充电桩收入作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 **316,778** 万元。各项收入明细如下：

1.1 标准厂房出租收入

根据本项目可行性研究报告，标准厂房面积为 **129,101** 平方米，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据，据调查工业用房租金为 **30-45** 元**/**平方米·月，标准厂房出租单价按照 **35.00** 元**/**平方米价格出租，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增。每年按 **12** 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。预计运营期内标准厂房出租收入合计 **124,770** 万元。

1.2 厂房配套服务用房出租收入

根据本项目可行性研究报告，厂房配套服务用房面积为 **14,345** 平方米，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据。厂房配套服务用房出租单价按照 **130.00** 元**/**平方米价格出租，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增。每年按 **12** 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。预计运营期内厂房配套服务用房出租收入合计 **51,496** 万元。

1.3 研发基地企业研发用房租赁收入

根据本项目可行性研究报告，研发基地企业研发用房面积为 **7,331** 平方米，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据。本项目研发基地企业研发用房出租

单价按照 **45.00** 元**/**平方米价格出租，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增。每年按 **12** 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。预计运营期内研发基地企业研发用房租赁收入合计 **9,110** 万元。

1.4 研发基地配套附属用房租赁收入

根据本项目可行性研究报告，研发基地配套附属用房面积为 **815** 平方米，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据。本项目研发基地配套附属用房出租单价按照 **100.00** 元**/**平方米价格出租，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增。每年按 **12** 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。预计运营期内研发基地配套附属用房租赁收入合计 **2,253** 万元。

1.5 文体活动中心配套附属用房租赁收入

根据本项目可行性研究报告，文体活动中心配套附属用房面积为 **19,007** 平方米，本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据。文体活动中心配套附属用房出租单价按照 **45.00** 元**/**平方米价格出租，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增。每年按 **12** 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。预计运营期内文体活动中心配套附属用房租赁收入合计 **23,615** 万元。

1.6 停车收入

根据本项目可行性研究报告，项目拟建小车停车位约 **2,527** 个。本项目选取周边类似项目作为出租价格参考依据，暂按 **10** 元**/**个**/**次估算，每天周转 **3** 次，假设每 **3** 年 **10%**的比例递增，每年按 **360** 天测算，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 **62,799** 万元。

1.7 充电桩收入

根据本项目可行性研究报告，本项目设置充电桩 **99** 个，功率 **90kwh**，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。预计运营期内收入合计 **42,735** 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	标准厂房出租收入	厂房配套服务用房出租收入	研发基地企业研发用房租赁收入	研发基地配套附属用房租赁收入	文体活动中心配套附属用房租赁收入	停车收入	充电桩收入	合计
2028	2,711	1,119	198	49	513	1,365	1,109	7,064
2029	3,253	1,343	238	59	616	1,637	1,330	8,476
2030	3,796	1,566	277	68	718	1,910	1,596	9,931
2031	4,772	1,969	348	86	903	2,402	1,916	12,396
2032	5,368	2,215	392	97	1,016	2,702	2,299	14,089
2033	5,368	2,215	392	97	1,016	2,702	2,299	14,089
2034	5,905	2,437	431	107	1,118	2,972	2,299	15,269
2035	5,905	2,437	431	107	1,118	2,972	2,299	15,269
2036	5,905	2,437	431	107	1,118	2,972	2,299	15,269
2037	6,495	2,681	474	117	1,229	3,269	2,299	16,564
2038	6,495	2,681	474	117	1,229	3,269	2,299	16,564
2039	6,495	2,681	474	117	1,229	3,269	2,299	16,564
2040	7,145	2,949	522	129	1,352	3,596	2,299	17,992
2041	7,145	2,949	522	129	1,352	3,596	2,299	17,992
2042	7,145	2,949	522	129	1,352	3,596	2,299	17,992
2043	7,859	3,244	574	142	1,488	3,956	2,299	19,562
2044	7,859	3,244	574	142	1,488	3,956	2,299	19,562
2045	7,859	3,244	574	142	1,488	3,956	2,299	19,562
2046	8,645	3,568	631	156	1,636	4,351	2,299	21,286
2047	8,645	3,568	631	156	1,636	4,351	2,299	21,286
合计	124,770	51,496	9,110	2,253	23,615	62,799	42,735	316,778

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、税金。债券存续期间经营成本估算合计为 **90,245** 万元。

2.1 工资及福利费用

本项目假设普通员工 **40** 人，管理人员 **5** 人。普通员工资按 **6** 万元**/**年估算，管理人员工资按 **8** 万元**/**年估算，假设每 **3** 年 **10%**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 **8,516** 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，外购燃料及动力费按运营收入的 **1%**计算。预计运营期外购燃料动力费合计 **3,172** 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 **6,736** 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 **674** 万元，预计运营期修理维护费用合计为 **13,480** 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。其他费用按照人员工资的 **10%**，预计运营期其他费用合计 **855** 万元。

2.5 充电桩运营成本

根据项目可行性研究报告，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 **26,711** 万元。

2.6 税金

根据国家现行税收政策，本项目充电桩收入、外购燃料动力费、修理维护费、充电桩运营成本适用增值税税率 **13%**，工程费用、标准厂房出租收入、厂房配套服务用房出租收入、研发基地企业研发用房租赁收入、研发基地配套附属用房租赁收入、文体活动中心配套附属用房租赁收入、停车收入适用增值税税率 **9%**，工程

建设其他费增值税税率 **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，预计运营期税金合计 **37,511** 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	505	319	71	674	32	693	2,294
2029	606	319	85	674	32	831	2,547
2030	707	319	99	674	32	998	2,829
2031	889	351	124	674	35	1,197	3,270
2032	1,001	351	141	674	35	1,437	3,639
2033	1,001	351	141	674	35	1,437	3,639
2034	1,101	386	153	674	39	1,437	3,790
2035	1,101	386	153	674	39	1,437	3,790
2036	1,101	386	153	674	39	1,437	3,790
2037	1,211	425	166	674	43	1,437	3,956
2038	1,495	425	166	674	43	1,437	4,240
2039	2,533	425	166	674	43	1,437	5,278
2040	2,784	467	180	674	47	1,437	5,589
2041	2,784	467	180	674	47	1,437	5,589
2042	2,784	467	180	674	47	1,437	5,589
2043	3,060	514	196	674	51	1,437	5,932
2044	3,060	514	196	674	51	1,437	5,932
2045	3,060	514	196	674	51	1,437	5,932
2046	3,364	565	213	674	57	1,437	6,310
2047	3,364	565	213	674	57	1,437	6,310
合计	37,511	8,516	3,172	13,480	855	26,711	90,245

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 **316,778** 万元，扣除相关支出 **90,245** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **226,533** 万元。

债券存续期分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总成本	分年收益
2028	7,064	2,294	4,770
2029	8,476	2,547	5,929
2030	9,931	2,829	7,102
2031	12,396	3,270	9,126
2032	14,089	3,639	10,450
2033	14,089	3,639	10,450
2034	15,269	3,790	11,479
2035	15,269	3,790	11,479
2036	15,269	3,790	11,479
2037	16,564	3,956	12,608
2038	16,564	4,240	12,324
2039	16,564	5,278	11,286
2040	17,992	5,589	12,403
2041	17,992	5,589	12,403
2042	17,992	5,589	12,403
2043	19,562	5,932	13,630
2044	19,562	5,932	13,630
2045	19,562	5,932	13,630
2046	21,286	6,310	14,976
2047	21,286	6,310	14,976
合计	316,778	90,245	226,533

2．债券还本付息安排表

参考 **2026** 年 **8** 月 **27** 日二十年期国债收益率 **2.147%**，以及 **2026** 年浙江省其他项目收益专项债券（十五期）——**2026** 年浙江省政府专项债券（二十九期）发行票面利率 **2.32%**；本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 **3.00%**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 **105,000** 万元。**2025** 年下半年 **8** 月已发行 **17,300** 万元，**10** 年期，票面利率 **2.00%**；**2026** 年拟申请发行 **8,900** 万元（其中，**2026** 年 **2** 月已发行 **3,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.43%**；**2026** 年 **3** 月已发行 **5,000** 万元，**20** 年期，票面利率 **2.50%**；本期计划申请 **900** 万元，**20** 年期）；**2027** 年拟申请发行 **78,800** 万元，**20** 年期；假设融资利率 **3.00%**，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	-	105,000	55,238	105,000	-	226,533	26,200	51,312
以前年度	-	17,300	-	-	17,300	-	-	-
2026	17,300	8,900	445	-	26,200	-	-	63
2027	26,200	78,800	571	-	105,000	-	-	571
2028	105,000	-	2,935	-	105,000	4,770	-	2,935
2029	105,000	-	2,935	-	105,000	5,929	-	2,935
2030	105,000	-	2,935	-	105,000	7,102	-	2,935
2031	105,000	-	2,935	-	105,000	9,126	-	2,935
2032	105,000	-	2,935	-	105,000	10,450	-	2,935
2033	105,000	-	2,935	-	105,000	10,450	-	2,935
2034	105,000	-	2,935	-	105,000	11,479	-	2,935
2035	105,000	-	2,935	17,300	87,700	11,479	17,300	2,935
2036	87,700	-	2,589	-	87,700	11,479	-	2,589
2037	87,700	-	2,589	-	87,700	12,608	-	2,589
2038	87,700	-	2,589	-	87,700	12,324	-	2,589
2039	87,700	-	2,589	-	87,700	11,286	-	2,589
2040	87,700	-	2,589	-	87,700	12,403	-	2,589
2041	87,700	-	2,589	-	87,700	12,403	-	2,589
2042	87,700	-	2,589	-	87,700	12,403	-	2,589
2043	87,700	-	2,589	-	87,700	13,630	-	2,589
2044	87,700	-	2,589	-	87,700	13,630	-	2,589
2045	87,700	-	2,589	-	87,700	13,630	-	2,589
2046	87,700	-	2,488	8,900	78,800	14,976	8,900	1,308
2047	78,800	-	2,364	78,800	-	14,976	-	

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（省级）基础设施配套建设项目（三期）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 **226,533** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **160,238** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.41**，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	2037
现金流入													
资本金流入*	10,292	6,730	19,793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	17,300	8,900	78,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	7,064	8,476	9,931	12,396	14,089	14,089	15,269	15,269	15,269	16,564
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	27,592	15,630	98,593	7,064	8,476	9,931	12,396	14,089	14,089	15,269	15,269	15,269	16,564
现金流出													
建设期资金流出	27,592	15,185	95,186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	2,294	2,547	2,829	3,270	3,639	3,639	3,790	3,790	3,790	3,956
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	445	571	2,935	2,935	2,935	2,935	2,935	2,935	2,935	20,235	2,589	2,589
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金													
现金流出总额	27,592	15,630	95,757	5,229	5,482	5,764	6,205	6,574	6,574	6,725	24,025	6,379	6,545
现金净流量													
当年项目现金净流入	-	-	2,836	1,835	2,994	4,167	6,191	7,515	7,515	8,544	(8,756)	8,890	10,019
期末项目累计现金结存额	-	-	2,836	4,671	7,665	11,832	18,023	25,538	33,053	41,597	32,841	41,731	51,750

***注:**其中用于项目总投资 **32,963** 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）

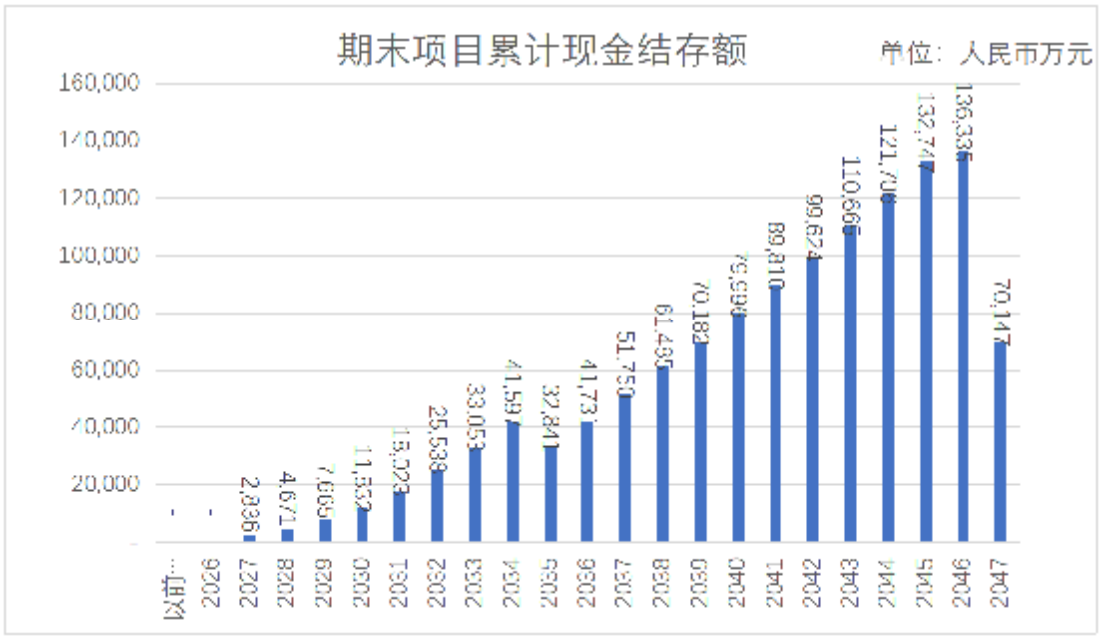
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
现金流入											
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,815
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	16,564	16,564	17,992	17,992	17,992	19,562	19,562	19,562	21,286	21,286	316,778
政府性基金收入统筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流入总额	16,564	16,564	17,992	17,992	17,992	19,562	19,562	19,562	21,286	21,286	458,593
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137,963
运营期现金流出	4,240	5,278	5,589	5,589	5,589	5,932	5,932	5,932	6,310	6,310	90,245
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	2,589	2,589	2,589	2,589	2,589	2,589	2,589	2,589	11,388	81,164	160,238
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
归垫统筹资金											
现金流出总额	6,829	7,867	8,178	8,178	8,178	8,521	8,521	8,521	17,698	87,474	388,446
现金净流量											
当年项目现金净流入	9,735	8,697	9,814	9,814	9,814	11,041	11,041	11,041	3,588	(66,188)	70,147
期末项目累计现金结存额	61,485	70,182	79,996	89,810	99,624	110,665	121,706	132,747	136,335	70,147	-

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以标准厂房出租收入、厂房配套服务用房出租收入、研发基地企业研发用房租赁收入、研发基地配套附属用房租赁收入、文体活动中心配套附属用房租赁收入、停车收入、充电桩收入为基础，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（省级）基础设施配套建设项目（三期）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，并以标准厂房出租收入、厂房配套服务用房出租收入、研发基地企业研发用房租赁收入、研发基地配套附属用房租赁收入、文体活动中心配套附属用房租赁收入、停车收入、充电桩收入所对应的充足、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。