

中国鞋都四期生产基地配套基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-14 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 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	6
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	15
五、评估结论	16

中国鞋都四期生产基地配套基础设施项目

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

中国鞋都四期生产基地配套基础设施项目（以下简称“本项目”）选址于鹿城区仰义街道，总用地面积 **198,729** 平方米（折合 **298.1** 亩）。本项目建设内容包括标准厂房建设工程、产业研发中心工程、基地配套邻里中心工程、基地配套道路工程、基地环境综合整治工程及基地老旧房屋征收项目等 **6** 大工程。本项目建设规模包括总建筑面积 **326,615** 平方米，新建地上建筑面积 **322,146** 平方米，其中标准厂房建设工程 **266,179** 平方米，产业研发中心工程 **17,459** 平方米，基地配套邻里中心工程 **38,508** 平方米，地下建筑面积 **4,469** 平方米，基地配套道路工程 **3,460** 米，管网工程 **3,460** 米，桥梁工程 **2** 座，基地环境综合整治 **4** 项，配套停车位 **1,045** 个，充电桩 **146** 个。本项目出租面积包括：标准厂房出租建筑面积 **219,006** 平方米，其配套宿舍出租建筑面积 **38,648** 平方米、产业研发中心出租建筑面积 **10,392** 平方米，其配套商业出租建筑面积 **2,598** 平方米、基地配套邻里中心出租员工之家建筑面积 **8,515** 平方米，其配套商业出租建筑面积 **5,676** 平方米；本项目停车位 **1,045** 个、充电桩 **146** 个可对外运营。

(2) 项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审〔2022〕75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：**温州市鹿城区人民政府仰义街道办事处，行政单位

(5) **项目业主：**温州市鹿城区人民政府仰义街道办事处，行政单位，项目形成资产属于政府所有。

(6) **项目主管部门：**温州市鹿城区人民政府仰义街道办事处，行政单位

(7) **项目开工、竣工日期，建设期。**

项目开工日期：2022 年 11 月

项目竣工日期：2026 年 12 月

项目建设期：2022 年 11 月-2026 年 12 月

(8) **项目前期准备情况：**已完成立项，完成可研批复等，项目已开工。

2. 估算

本项目总投资为 **211,621** 万元，其中建筑工程费用（包括土建工程、设备与安装工程、新建路基工程、新建管线工程等）**84,030** 万元，工程建设其他费（包括建设用地费、勘察设计费、建设管理费等）**121,984** 万元，基本预备费 **5,607** 万元，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	84,030
2	工程建设其他费	121,984
3	基本预备费	5,607
4	总投资	211,621

3. 资金筹措

本项目概算 211,621 万元，其中：项目资本金 51,621 万元，占 24.39%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 160,000 万元，占 75.61%。

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租赁收入、配套宿舍租赁收入、研发中心租赁收入、员工之家租赁收入、配套商业租赁收入、停车位收入和充电桩运营收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 775,331 万元。各项收入明细如下：

1.1 标准厂房租赁收入

本项目标准厂房可用于出租的建筑面积为 219,006 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 40 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前两年出租率按照 70%、80%，后续年度出租率按照 95%考虑；运营期首年按 7 个月计算。则运营期（债券存续期）内标准厂房租赁收入共计 470,257 万元。

1.2 配套宿舍租赁收入

本项目配套宿舍可用于出租的建筑面积为 38,648 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 50 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前两年出租率按照 70%、80%，后续年度出租率按照 95%考虑；运营期首年按 7 个月计算。则运营期（债券存续期）内配套宿舍租赁收入共计 103,720 万元。

1.3 研发中心租赁收入

本项目产业研发中心可用于出租的建筑面积为 10,392 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 60 元/平方米·月考虑，价格每三年递增 10%；运营期前两年出租率按照 70%、80%，后续年度出租率按照 95%考虑；运营期首年按 7 个月计算。则运营期（债券存续期）内研发中心租赁收入共计 33,485 万元。

1.4 员工之家租赁收入

本项目基地配套邻里中心出租员工之家的建筑面积为 **8,515** 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 **50 元/平方米·月**考虑，价格每三年递增 **10%**；运营期前两年出租率按照 **70%、80%**，后续年度出租率按照 **95%**考虑；运营期首年按 **7 个月**计算。则运营期（债券存续期）内员工之家租赁收入共计 **22,859** 万元。

1.5 配套商业租赁收入

本项目配套商业可用于出租的建筑面积合计为 **8,274** 平方米，其中产业研发中心配套商业出租面积 **2,598** 平方米、基地配套邻里中心配套商业出租面积 **5,676** 平方米。根据周边市场调研，租赁价格按 **140 元/平方米·月**考虑，价格每三年递增 **10%**；运营期前两年出租率按照 **70%、80%**，后续年度出租率按照 **95%**考虑；运营期首年按 **7 个月**计算。则运营期（债券存续期）内配套商业租赁收入共计 **62,188** 万元。

1.6 停车位收入

本项目停车场设有停车位数量 **1,045** 个。参照类似项目并按照当前的收费水平，运营期首年每个车位日均 **20 元**考虑，每年增长 **5%**，一年按 **365** 天计；运营期前两年使用效率按照 **70%、80%**，后续年度使用效率按照 **95%**考虑；运营期首年按 **7 个月**计算。则运营期（债券存续期）停车位收入共计 **47,619** 万元。

1.7 充电桩运营收入

本项目设置充电桩数量 **146** 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，根据温州市对充电桩服务价格的相关规定，本项目充电桩收费按 **1.6 元/kwh** 计，其中充电桩综合运营成本平均 **1.0 元/kwh**，则充电桩服务净收入按 **0.6 元/kwh** 计。另据了解，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**，一年按 **365** 天计。本项目充电桩时间利用率首年按为 **8%**计，每年递增 **2%**，后续年度时间利用率达到 **30%**则不再增长；运营期首年按 **7 个月**计算。则运营期（债券存续

期)充电桩运营收入共计 35,203 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	标准厂房 租赁收入	配套宿舍 租赁收入	研发中心 租赁收入	员工之家 租赁收入	配套商业 租赁收入	停车位收 入	充电桩运 营收入	总收入
2027	4,293	947	306	209	568	311	215	6,849
2028	8,410	1,855	599	409	1,112	641	460	13,486
2029	9,987	2,203	711	485	1,321	799	553	16,059
2030	10,986	2,423	782	534	1,453	839	645	17,662
2031	10,986	2,423	782	534	1,453	881	737	17,796
2032	10,986	2,423	782	534	1,453	925	829	17,932
2033	12,085	2,665	860	587	1,598	971	921	19,687
2034	12,085	2,665	860	587	1,598	1,020	1,013	19,828
2035	12,085	2,665	860	587	1,598	1,071	1,105	19,971
2036	13,294	2,932	946	646	1,758	1,125	1,197	21,898
2037	13,294	2,932	946	646	1,758	1,181	1,289	22,046
2038	13,294	2,932	946	646	1,758	1,240	1,381	22,197
2039	14,623	3,225	1,041	711	1,934	1,302	1,381	24,217
2040	14,623	3,225	1,041	711	1,934	1,367	1,381	24,282
2041	14,623	3,225	1,041	711	1,934	1,435	1,381	24,350
2042	16,085	3,548	1,145	782	2,127	1,507	1,381	26,575
2043	16,085	3,548	1,145	782	2,127	1,582	1,381	26,650
2044	16,085	3,548	1,145	782	2,127	1,661	1,381	26,729
2045	17,694	3,903	1,260	860	2,340	1,744	1,381	29,182
2046	17,694	3,903	1,260	860	2,340	1,831	1,381	29,269
2047	17,694	3,903	1,260	860	2,340	1,923	1,381	29,361
2048	19,463	4,293	1,386	946	2,574	2,019	1,381	32,062
2049	19,463	4,293	1,386	946	2,574	2,120	1,381	32,163
2050	19,463	4,293	1,386	946	2,574	2,226	1,381	32,269
2051	21,409	4,722	1,525	1,041	2,831	2,337	1,381	35,246
2052	21,409	4,722	1,525	1,041	2,831	2,454	1,381	35,363
2053	21,409	4,722	1,525	1,041	2,831	2,577	1,381	35,486
2054	23,550	5,194	1,678	1,145	3,114	2,706	1,381	38,768
2055	23,550	5,194	1,678	1,145	3,114	2,841	1,381	38,903
2056	23,550	5,194	1,678	1,145	3,114	2,983	1,381	39,045
合计	470,257	103,720	33,485	22,859	62,188	47,619	35,203	775,331

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由人员工资及福利费、修理维护费用、管理及其他费用和税费构成，预测债券存续期间支出合计为 **151,722** 万元。

2.1 人员工资及福利费

本项目工作人员按 **15** 人配置，首年年均工资按 **6** 万元/人计；福利费按照工资的 **14%** 计算，工资每年递增 **3%**；运营期首年按 **7** 个月计算。则运营期（债券存续期）人员工资及福利费合计为：**4,839** 万元。

2.2 修理维护费用

本项目修理维护费用指为了维护和保持固定资产（包括房屋建筑物、构筑物、配套设备设施等）正常工作状态所进行的经常修理工作和日常保养工作所支付的费用。本项目总投资为 **211,621** 万元，即固定资产原值 **211,621** 万元，平均折旧年限为 **30** 年，无残值率，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 **7,054** 万元；本项目修理维护费用按照年折旧额的 **5%** 计算，运营期首年修理维护费用按 **206** 万元计，每三年递增 **10%**；运营期首年按 **7** 个月计算。则运营期（债券存续期）修理维护费用合计为：**16,746** 万元。

2.3 管理及其他费用

本项目管理及其他费用按人员工资及福利的 **10%** 考虑。则运营期（债券存续期）管理及其他费用合计为：**488** 万元。

2.4 税费

根据本项目运营内容，预计涉及的税目主要系房产税、增值税及其附加。本项目为房产税按出租收入的 **12%** 计算；增值税税率取 **9%**、**13%**，销项税额先抵扣项目建设期积累的留抵进项税额；城市维护建设税按增值税的 **7%** 缴纳，教育费附

加率按增值税的 3%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2%计算缴纳。运营
期税费合计为：129,649 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人员工资及福利费	修理维护费用	管理及其他费用	税费	总支出
2027	60	206	6	696	968
2028	106	353	11	1,363	1,833
2029	109	353	11	1,619	2,092
2030	112	388	11	1,781	2,292
2031	115	388	12	1,781	2,296
2032	118	388	12	1,781	2,299
2033	122	427	12	1,959	2,520
2034	126	427	13	1,959	2,525
2035	130	427	13	1,959	2,529
2036	134	470	13	2,155	2,772
2037	138	470	14	2,155	2,777
2038	142	470	14	2,882	3,508
2039	146	517	15	4,660	5,338
2040	150	517	15	4,666	5,348
2041	155	517	16	4,673	5,361
2042	160	569	16	5,116	5,861
2043	165	569	17	5,122	5,873
2044	170	569	17	5,130	5,886
2045	175	626	18	5,618	6,437
2046	180	626	18	5,626	6,450
2047	185	626	19	5,634	6,464
2048	191	689	19	6,171	7,070
2049	197	689	20	6,180	7,086
2050	203	689	20	6,190	7,102
2051	209	758	21	6,781	7,769
2052	215	758	22	6,791	7,786
2053	221	758	22	6,803	7,804
2054	228	834	23	7,453	8,538
2055	235	834	24	7,466	8,559
2056	242	834	24	7,479	8,579
合计	4,839	16,746	488	129,649	151,722

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 **775,331** 万元，扣除相关支出 **151,722** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **623,609** 万元。

分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	6,849	968	5,881
2028	13,486	1,833	11,653
2029	16,059	2,092	13,967
2030	17,662	2,292	15,370
2031	17,796	2,296	15,500
2032	17,932	2,299	15,633
2033	19,687	2,520	17,167
2034	19,828	2,525	17,303
2035	19,971	2,529	17,442
2036	21,898	2,772	19,126
2037	22,046	2,777	19,269
2038	22,197	3,508	18,689
2039	24,217	5,338	18,879
2040	24,282	5,348	18,934
2041	24,350	5,361	18,989
2042	26,575	5,861	20,714
2043	26,650	5,873	20,777
2044	26,729	5,886	20,843
2045	29,182	6,437	22,745
2046	29,269	6,450	22,819
2047	29,361	6,464	22,897
2048	32,062	7,070	24,992
2049	32,163	7,086	25,077
2050	32,269	7,102	25,167
2051	35,246	7,769	27,477
2052	35,363	7,786	27,577
2053	35,486	7,804	27,682

年份	总收入	总支出	分年收益
2054	38,768	8,538	30,230
2055	38,903	8,559	30,344
2056	39,045	8,579	30,466
合计	775,331	151,722	623,609

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日三十年期国债收益率 2.075%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十六期）——2025 年浙江省政府专项债券（二十八期）发行票面利率 1.95%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.00%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为 160,000 万元。其中 2023 年已发行 20,200 万元（其中：2023 年 3 月已发行 6,700 万元，20 年期，票面利率 3.17%；2023 年 6 月已发行 13,500 万元，20 年期，票面利率 2.97%）；2024 年已发行 77,600 万元（其中：2024 年 3 月已发行 77,600 万元，20 年期，票面利率为 2.52%）；2025 年发行 2,000 万元（其中：本期发行 2,000 万元），20 年期；2026 年发行 60,200 万元，30 年期。假设融资利率 4.00%，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

年度	年度收益	期初债券 本金余额	本期债券 新增本金	本期债券 偿还本金	期末债券 本金余额	当年偿还 利息合计	当年还本 付息合计	存续期内 偿还本金	存续期内 偿还利息
以前年度	-	-	97,800	-	97,800	1,697	1,697	-	-
2025	-	97,800	2,000	-	99,800	2,569	2,569	-	2,569
2026	-	99,800	60,200	-	160,000	3,853	3,853	-	3,853
2027	5,881	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2028	11,653	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2029	13,967	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2030	15,370	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2031	15,500	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2032	15,633	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2033	17,167	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2034	17,303	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2035	17,442	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2036	19,126	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2037	19,269	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2038	18,689	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2039	18,879	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2040	18,934	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2041	18,989	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2042	20,714	160,000	-	-	160,000	5,057	5,057	-	5,057
2043	20,777	160,000	-	20,200	139,800	4,950	25,150	20,200	4,950
2044	20,843	139,800	-	77,600	62,200	3,465	81,065	77,600	3,465
2045	22,745	62,200	-	2,000	60,200	2,488	4,488	2,000	1,284
2046	22,819	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2047	22,897	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2048	24,992	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2049	25,077	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2050	25,167	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2051	27,477	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2052	27,577	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2053	27,682	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2054	30,230	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2055	30,344	60,200	-	-	60,200	2,408	2,408	-	-
2056	30,466	60,200	-	60,200	-	1,203	61,403	-	-
合计	623,609	-	160,000	160,000	-	125,217	285,217	99,800	97,033

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，对中国鞋都四期生产基地配套基础设施项目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 623,609 万元，对应本项目融资到期本息总计 285,217 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.19，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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	28,232	8,969	22,539	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	97,800	2,000	60,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	6,849	13,486	16,059	17,662	17,796	17,932	19,687	19,828	19,971
现金流入总额	126,032	10,969	82,739	6,849	13,486	16,059	17,662	17,796	17,932	19,687	19,828	19,971
现金流出												
建设期资金流出	124,335	8,400	78,886	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	968	1,833	2,092	2,292	2,296	2,299	2,520	2,525	2,529
债券还本付息	1,697	2,569	3,853	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	126,032	10,969	82,739	6,025	6,890	7,149	7,349	7,353	7,356	7,577	7,582	7,586
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	824	6,596	8,910	10,313	10,443	10,576	12,110	12,246	12,385
期末项目累计现金结存额	-	-	-	824	7,420	16,330	26,643	37,086	47,662	59,772	72,018	84,403

*注:其中用于项目总投资 51,621 万元。项目收益实现前,项目融资还本付息资金通过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	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	21,898	22,046	22,197	24,217	24,282	24,350	26,575	26,650	26,729	29,182	29,269
现金流入总额	21,898	22,046	22,197	24,217	24,282	24,350	26,575	26,650	26,729	29,182	29,269
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,772	2,777	3,508	5,338	5,348	5,361	5,861	5,873	5,886	6,437	6,450
债券还本付息	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	5,057	25,150	81,065	4,488	2,408
其他融资还本付息											
现金流出总额	7,829	7,834	8,565	10,395	10,405	10,418	10,918	31,023	86,951	10,925	8,858
现金净流量											
当年项目现金净流入	14,069	14,212	13,632	13,822	13,877	13,932	15,657	-4,373	-60,222	18,257	20,411
期末项目累计现金结存额	98,472	112,684	126,316	140,138	154,015	167,947	183,604	179,231	119,009	137,266	157,677

现金流分析测算表（续）

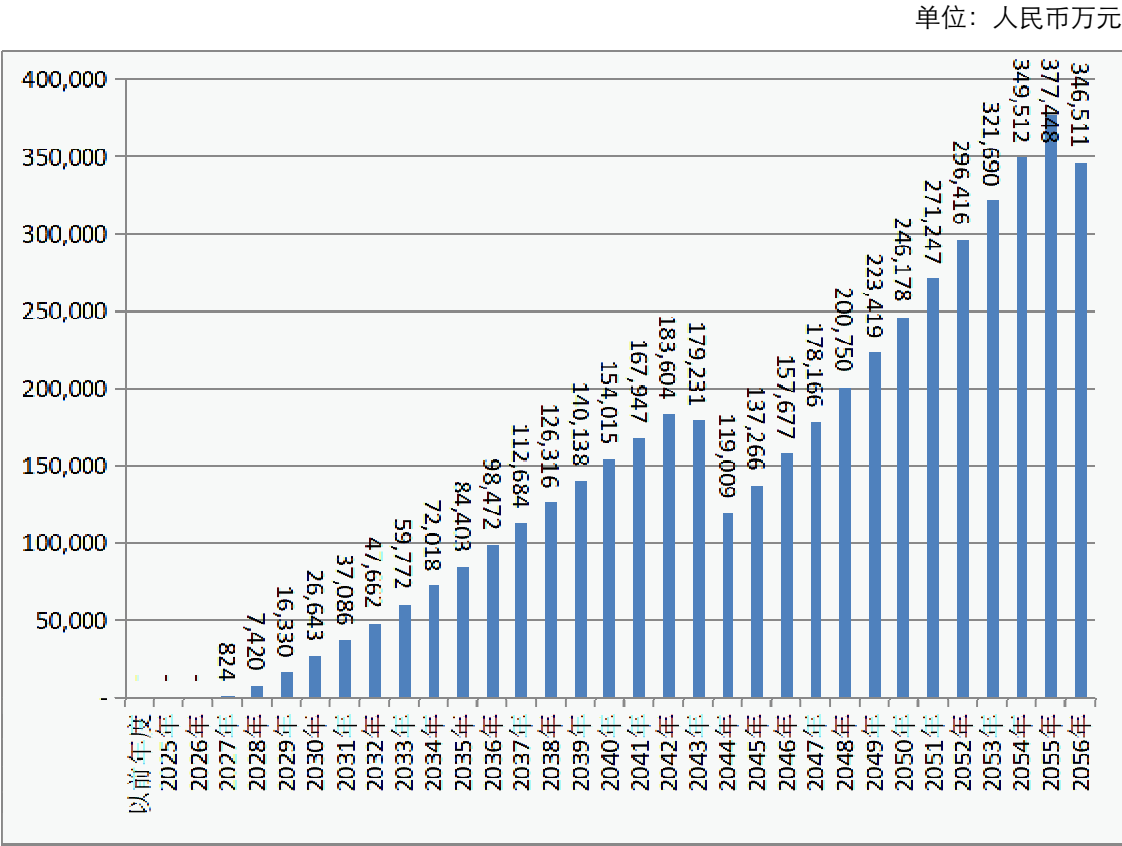
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59,740
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	29,361	32,062	32,163	32,269	35,246	35,363	35,486	38,768	38,903	39,045	775,331
现金流入总额	29,361	32,062	32,163	32,269	35,246	35,363	35,486	38,768	38,903	39,045	995,071
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211,621
运营期现金流出	6,464	7,070	7,086	7,102	7,769	7,786	7,804	8,538	8,559	8,579	151,722
债券还本付息	2,408	2,408	2,408	2,408	2,408	2,408	2,408	2,408	2,408	61,403	285,217
其他融资还本付息											-
现金流出总额	8,872	9,478	9,494	9,510	10,177	10,194	10,212	10,946	10,967	69,982	648,560
现金净流量											
当年项目现金净流入	20,489	22,584	22,669	22,759	25,069	25,169	25,274	27,822	27,936	-30,937	346,511
期末项目累计现金结存额	178,166	200,750	223,419	246,178	271,247	296,416	321,690	349,512	377,448	346,511	

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租赁收入、配套宿舍租赁收入、研发中心租赁收入、员工之家租赁收入、配套商业租赁收入、停车位收入和充电桩运营收入为基础，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 $\pm 10\%$ 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，中国鞋都四期生产基地配套基础设施项目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，并以标准厂房租赁收入、配套宿舍租赁收入、研发中心租赁收入、员工之家租赁收入、配套商业租赁收入、停车位收入和充电桩运营收入所对应的充足、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。