

中国（温州）鞋业智能制造示范区基础设施配套项目
目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-34 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 5

三、项目收益和融资平衡情况 7

 1. 项目收益 7

 2. 债券还本付息安排表 7

四、评估要素 8

 1. 资金充足性 8

 2. 资金稳定性 11

五、评估结论 12

中国（温州）鞋业智能制造示范区基础设施配套项目

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（温州）鞋业智能制造示范区基础设施配套项目（以下简称“本项目”）位于本项目选址位于鹿城区丰门街道，东临尚隆路、西至尚勤路、北起双藤公路、南至山后路，总用地面积 **642,306** 平方米（折合 **963.46** 亩）。建设内容包括电力上改下地埋管道建设工程、道路改造提升工程、给水连通管工程、配套生态停车场改造提升工程、科技研发孵化中心建设工程、创新创业综合服务中心建设工程、人才公寓建设工程、**B-31b**、**C-06** 地块土壤修复工程等 **10** 个子项目。建设规模包括总用地面积 **642,306** 平方米，配套道路改造提升 **68,595** 平方米（长 **6,539** 米），管线上改下 **10,241** 米，给水管铺设 **166** 米、智慧园区建设 **1** 项，土壤修复 **41,740** 平方米，新增机动车停车位 **1,300** 个、设置充电桩 **200** 个；总建筑面积 **125,667** 平方米：科技研发孵化中心 **54,288** 平方米、创新创业综合服务中心 **38,619** 平方米、人才公寓 **32,759** 平方米（其中新建人才公寓配套农贸市场建筑面积 **8,220** 平方米），可供出租面积 **86,216** 平方米，设置灯箱广告位 **250** 个，大型广告位 **8** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复依据为温鹿发改审〔2022〕80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丰门街道办事处，行政单位

(5) 项目业主：温州市鹿城区人民政府丰门街道办事处，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丰门街道办事处，行政单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 9 月

项目竣工日期：2026 年 12 月

项目建设期：2022 年 9 月-2026 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项审批、已编制可行性研究报告等、已开工。

2. 估算

本项目总投资为 202,930 万元，其中建筑工程费用 72,235 万元（包括科技研发孵化中心建设工程和创新创业综合服务中心建设工程等），工程建设管理及其他费用 126,857 万元（包括建设管理费、勘察设计费等），基本预备费 3,838 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	72,235
2	工程建设其他费	126,857
3	基本预备费	3,838
4	总投资	202,930

3. 资金筹措

本项目概算 202,930 万元，其中：项目资本金 47,930 万元，占 23.62%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 155,000 万元，占 76.38%。

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物业租赁收入、停车服务收入、广告收入和土地出让收益为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 474,371 万元。各项收入明细如下：

1.1 物业租赁收入

1.1.1 科技研发孵化中心出租

本项目可出租物业包括科技研发孵化中心 27,319 平方米、产业信息中心 8,000 平方米、中试基地 3,113 平方米，合计 38,432 平方米，租金按照每月 60 元/平方米考虑，每三年增长 5%，运营期首年出租率按 70%考虑，以后每年按 10%递增，当出租率达到 95%时，不再递增。

1.1.2 创新创业服务中心出租

本项目可出租物业包括创新创业空间 17,931 平方米、配套商业用房 7,500 平方米、创新服务接待中心 7,974 平方米，合计 25,905 平方米，租金按照每月 60 元/平方米考虑，每三年增长 5%，运营期首年出租率按 70%考虑，以后每年按 10%递增，但出租率达到 95%时，不再递增。

1.1.3 人才公寓出租

本项目人才公寓可出租面积 13,661 平方米，租金按照每月 35 元/平方米考虑，每三年增长 5%，运营期首年出租率按 70%考虑，以后每年按 10%递增，但出租率达到 95%时，不再递增。

1.1.4 配套农贸市场出租

本项目新建人才公寓配套农贸市场建筑面积 **8,220** 平方米，可全部用于对外出租，农贸市场建成投用后的租赁价格参照周边暂按 **90** 元/平方米·月，以后每三年按 **5%** 递增，运营期首年出租率按 **70%** 考虑，以后每年按 **10%** 递增，当出租率达到 **95%** 时，不再递增。

则运营期内物业租赁收入为 **215,700** 万元。

1.2 停车服务收入

1.2.1 科技研发孵化中心、创新创业中心、人才公寓停车位出租收入

本项目科技研发孵化中心、创新创业中心、人才公寓新建机动车停车位合计 **1,000** 个，本项目按 **400** 元/个/月进行测算，单价在运营期内每三年按 **5%** 递增，运营期首年停车位出租率按照 **70%** 考虑，以后每年按 **10%** 递增，当出租率达到 **95%** 时不再递增。

1.2.2 公共停车位停车收入

本项目改造提升生态停车场停车位 **300** 个，本项目运营期首年日收入水平按 **20** 元/个计，本次测算的运营期首年停车位使用率按照 **70%** 考虑，以后每年按 **10%** 递增，当出使用率达到 **95%** 时不再递增。

1.2.3 充电桩服务收入

本项目科技研发孵化中心、创新创业中心、人才公寓新建机动车停车位 **1,000** 个、生态停车场停车位 **300** 个，共计停车位 **1,300** 个；设置充电桩 **200** 个，约占停车位数量的 **15%**。服务收入按 **0.6** 元/kwh 利润计，输出功率按每台充电桩平均功率 **60kw** 计，运营期首年充电桩时间利用率按 **8%** 计，运营期内利用率每年按 **10%** 递增，当达到 **25%** 后就不再提升。

则运营期内停车服务收入为 **68,929** 万元。

1.3 广告收入

本项目在中国（温州）鞋业智能制造示范区主干道两侧及主要交通路口设置小灯箱广告 250 个，收费水平平均按照 2 万个/年考虑；在人才公寓、科技研发孵化中心及创新创业中心等人流密集处设置大型灯箱广告位 8 个，大型灯箱广告位平均收费为 30 万元/年，收费水平每三年递增 5%。运营期首年出租率按照 70%考虑，以后每年按 10%递增，当出租率达到 95%时不再递增。则运营期内广告收入为 26,196 万元。

1.4 土地出让收入

本项目出让地块（《温州市仰双片区鞋都一期单元控制性详细规划（修编）》中的 B-31b、C-06a、C-06b 住宅地块，红线图详见附件）的规划用地性质为二类住宅用地。根据土地抄告单号 143 号，拟出让地块土地出让金在扣除相关规费后，其土地出让净收入全部用于平衡项目专项债券还本付息。

本项目债券存续期内地块出让收入为 297,358 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收入为 163,546 万元。详情如下：

拟出让地块信息

拟出让地块编号	出让面积 (㎡)	用途	容积率	预计出让收入 (万元)	楼面价 (元/㎡)	扣除规费后 收益(万元)
温州市仰双片区鞋都一期 单元控制性详细规划（修 编）B-31b 地块	29,913	二类住宅用地	3.0	98,713	11,000	54,292
温州市仰双片区鞋都一期 单元控制性详细规划（修 编）C-06a 地块	36,662	二类住宅用地	2.5	100,821	11,000	55,451
温州市仰双片区鞋都一期 单元控制性详细规划（修 编）C-06b 地块	30,666	二类住宅用地	2.9	97,825	11,000	53,803
合计	97,241			297,358		163,546

周边已出让地块信息

已出让地块编号	楼面价（元/平方米）	出让时间
---------	------------	------

仰双片区黄龙单元 A-40 地块	8,795	2020-4-22
仰双片区中央涂单元 C-31 地块	15,170	2020-2-19
中央涂单元 D-13a 地块	13,742	2019-9-12

红线图如下：

①B-31b 地块红线图



②C-06a 地块、C-06b 地块红线图



债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	物业租赁收入	停车服务收入	广告收入	土地出让收益	总收入
2027	4,266	994	518		5,778
2028	4,875	1,694	592		7,161
2029	5,484	2,206	666		8,356
2030	6,078	2,264	738		9,080
2031	6,078	2,264	738		9,080
2032	6,078	2,264	738	109,743	118,823
2033	6,383	2,288	775	53,803	63,249
2034	6,383	2,288	775		9,446
2035	6,383	2,288	775		9,446
2036	6,701	2,313	814		9,828
2037	6,701	2,313	814		9,828
2038	6,701	2,313	814		9,828
2039	7,037	2,339	855		10,231
2040	7,037	2,339	855		10,231
2041	7,037	2,339	855		10,231
2042	7,388	2,367	897		10,652
2043	7,388	2,367	897		10,652
2044	7,388	2,367	897		10,652
2045	7,758	2,396	942		11,096
2046	7,758	2,396	942		11,096
2047	7,758	2,396	942		11,096
2048	8,146	2,427	989		11,562
2049	8,146	2,427	989		11,562
2050	8,146	2,427	989		11,562
2051	8,553	2,459	1,039		12,051
2052	8,553	2,459	1,039		12,051
2053	8,553	2,459	1,039		12,051
2054	8,981	2,492	1,091		12,564
2055	8,981	2,492	1,091		12,564
2056	8,981	2,492	1,091		12,564
合计	215,700	68,929	26,196	163,546	474,371

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要为工资及福利、管理及其他费用、修理维护费和税费等构成。债券存续期间支出合计为 **33,449** 万元。支出明细如下：

2.1 工资及福利

本项目的人员主要用于物业出租、停车收费服务，据初步预计约 **10** 人，工资按照人均 **8** 万元考虑，福利费按工资的 **14%** 计，费用每三年递增 **5%**，则运营期内工资及福利支出 **3,441** 万元。

2.2 管理及其他费用

管理及其他费用按工资及福利费的 **10%** 计，则运营期内管理及其他费用支出为 **348** 万元。

2.3 修理维护费

本项目按 **35** 年折旧，残值为 **5%**，修理维护费暂按折旧摊销费用的 **5%** 计算，则运营期内修理维护费支出为 **2,940** 万元。

2.4 税费

增值税税金及附加包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加和房产税等，增值税涉及 **6%**、**9%** 和 **13%** 三档，然后按各自收入占总收入的比重乘以相应税率得出综合税负率，本项目按综合税率计算缴纳；城市维护建设税按增值税 **7%** 缴纳，教育费附加按增值税的 **3%** 缴纳，地方教育附加按增值税的 **2%** 缴纳。房产税按照租赁收入的 **12%** 缴纳。本项目投资部分累计的进项增值税可用于抵扣，经测算，运营期内税费支出为 **26,720** 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利	管理及其他费用	修理维护费	税费	总支出
----	-------	---------	-------	----	-----

2027	91	9	98	470	668
2028	91	9	98	537	735
2029	91	9	98	604	802
2030	96	10	98	669	873
2031	96	10	98	669	873
2032	96	10	98	669	873
2033	101	10	98	703	912
2034	101	10	98	703	912
2035	101	10	98	703	912
2036	106	11	98	738	953
2037	106	11	98	738	953
2038	106	11	98	738	953
2039	111	11	98	775	995
2040	111	11	98	775	995
2041	111	11	98	775	995
2042	116	12	98	813	1,039
2043	116	12	98	1,655	1,881
2044	116	12	98	1,856	2,082
2045	122	12	98	1,938	2,170
2046	122	12	98	854	1,086
2047	122	12	98	854	1,086
2048	128	13	98	897	1,136
2049	128	13	98	897	1,136
2050	128	13	98	897	1,136
2051	135	14	98	942	1,189
2052	135	14	98	942	1,189
2053	135	14	98	942	1,189
2054	141	14	98	989	1,242
2055	141	14	98	989	1,242
2056	141	14	98	989	1,242
合计	3,441	348	2,940	26,720	33,449

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

经营期总收入 **474,371** 万元，扣除相关支出 **33,449** 万元，项目收益为 **440,922** 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	5,778	668	5,110
2028	7,161	735	6,426
2029	8,356	802	7,554
2030	9,080	873	8,207
2031	9,080	873	8,207
2032	118,823	873	117,950
2033	63,249	912	62,337
2034	9,446	912	8,534
2035	9,446	912	8,534
2036	9,828	953	8,875
2037	9,828	953	8,875
2038	9,828	953	8,875
2039	10,231	995	9,236
2040	10,231	995	9,236
2041	10,231	995	9,236
2042	10,652	1,039	9,613
2043	10,652	1,881	8,771
2044	10,652	2,082	8,570
2045	11,096	2,170	8,926
2046	11,096	1,086	10,010
2047	11,096	1,086	10,010
2048	11,562	1,136	10,426
2049	11,562	1,136	10,426
2050	11,562	1,136	10,426
2051	12,051	1,189	10,862
2052	12,051	1,189	10,862
2053	12,051	1,189	10,862
2054	12,564	1,242	11,322
2055	12,564	1,242	11,322
2056	12,564	1,242	11,322
合计	474,371	33,449	440,922

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日二十年期国债收益率 2.105%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（二十四期）——2025 年浙江省政府专项债券（四十六

期) 发行票面利率 **2.30%**，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 **3.20%** 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 **155,000** 万元。**2023** 年 **8** 月已发行 **120,000** 万元，实际发行年利率为 **2.90%**，**20** 年期；**2024** 年 **3** 月已发行 **3,400** 万元，**20** 年期。**2025** 年预计发行 **1,000** 万元，其中：**2025** 年 **2** 月已发行 **3,000** 万元，实际发行年利率为 **1.92%**，**30** 年期，于 **2025** 年 **9** 月调出本项目于 **2025** 年 **2** 月发行的 **3,000** 万元至 **2022** 年鹿城区排水管网提质增效工程、温州城市数字科创园吴桥片区基础设施项目，剩余额度为 **0** 万元；**2025** 年本期发行 **1,000** 万元，**20** 年期。**2026** 年预计发行 **30,600** 万元，**30** 年期。假设融资利率为 **3.20%**，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 还本	存续期内 还本付息
以前年度	-	-	123,400	-	123,400	3,523	3,523	-	-
2025	-	123,400	1,000	-	124,400	3,566	3,566	-	3,566
2026	-	124,400	30,600	-	155,000	4,087	4,087	-	4,087
2027	5,110	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2028	6,426	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2029	7,554	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2030	8,207	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2031	8,207	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2032	117,950	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2033	62,337	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2034	8,534	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2035	8,534	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2036	8,875	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2037	8,875	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2038	8,875	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2039	9,236	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2040	9,236	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2041	9,236	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2042	9,613	155,000	-	-	155,000	4,577	4,577	-	4,577
2043	8,771	155,000	-	120,000	35,000	4,577	124,577	120,000	124,577
2044	8,570	35,000	-	3,400	31,600	1,054	4,454	3,400	4,454

2045	8,926	31,600	-	1,000	30,600	1,011	2,011	1,000	2,011
2046	10,010	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2047	10,010	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2048	10,426	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2049	10,426	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2050	10,426	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2051	10,862	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2052	10,862	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2053	10,862	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2054	11,322	30,600	-	-	30,600	979	979	-	979
2055	11,322	30,600	-	-	30,600	979	979	1,000	1,499
2056	11,322	30,600	-	30,600	-	490	31,090	-	-
合计	440,922	-	155,000	155,000		101,330	256,330	125,400	222,237

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（温州）鞋业智能制造示范区基础设施配套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

440,922 万元，对应本项目融资到期本息总计 **256,330** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.72**，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
现金流入												
资本金流入*	10,270	10,713	36,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	123,400	3,000	30,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	5,778	7,161	8,356	9,080	9,080	118,823	63,249	9,446	9,446
现金流入总额	133,670	13,713	66,723	5,778	7,161	8,356	9,080	9,080	118,823	63,249	9,446	9,446
现金流出												
建设期资金流出	130,147	10,147	62,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	668	735	802	873	873	873	912	912	912
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	3,523	3,566	4,087	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	133,670	13,713	66,723	5,245	5,312	5,379	5,450	5,450	5,450	5,489	5,489	5,489
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	533	1,849	2,977	3,630	3,630	113,373	57,760	3,957	3,957
期末项目累计现金结存额	-	-	-	533	2,382	5,359	8,989	12,619	125,992	183,752	187,709	191,666

*注:其中用于项目总投资 47,930 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（续表）

单位：人民币万元

	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
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	9,828	9,828	9,828	10,231	10,231	10,231	10,652	10,652	10,652	11,096	11,096	11,096
现金流入总额	9,828	9,828	9,828	10,231	10,231	10,231	10,652	10,652	10,652	11,096	11,096	11,096
现金流出												
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	953	953	953	995	995	995	1,039	1,881	2,082	2,170	1,086	1,086
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	4,577	124,577	4,454	2,011	979	979
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	5,530	5,530	5,530	5,572	5,572	5,572	5,616	126,458	6,536	4,181	2,065	2,065
现金净流量												
当年项目现金净流入	4,298	4,298	4,298	4,659	4,659	4,659	5,036	-115,806	4,116	6,915	9,031	9,031
期末项目累计现金结存额	195,964	200,262	204,560	209,219	213,878	218,537	223,573	107,767	111,883	118,798	127,829	136,860

现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

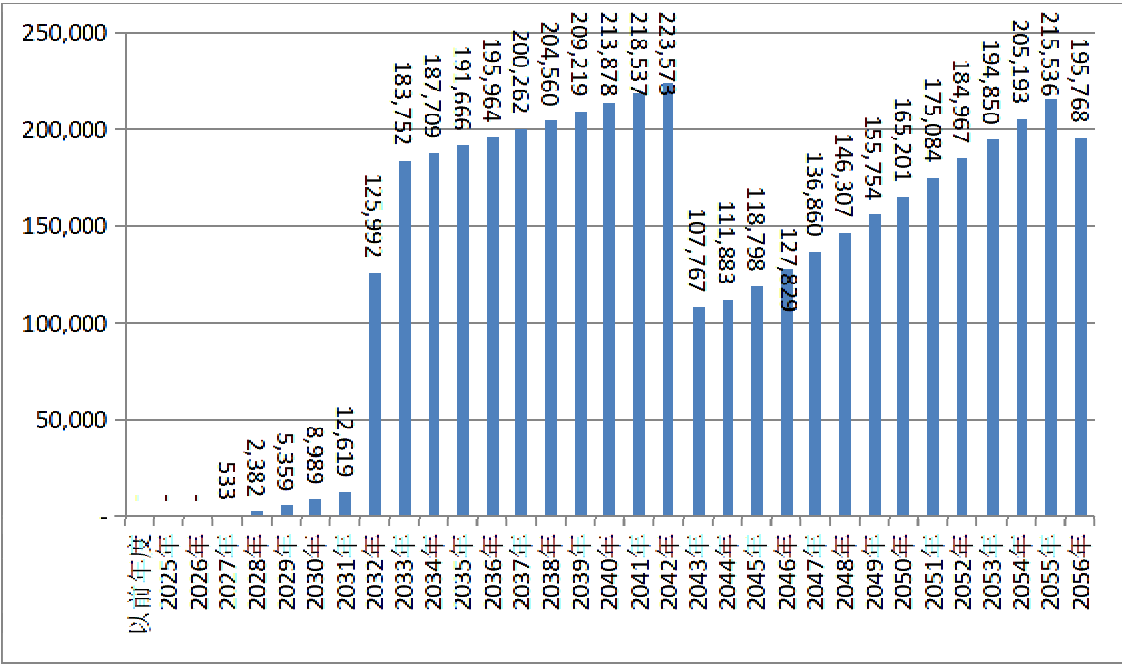
	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	合计
现金流入										
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,106
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	11,562	11,562	11,562	12,051	12,051	12,051	12,564	12,564	12,564	474,371
现金流入总额	11,562	11,562	11,562	12,051	12,051	12,051	12,564	12,564	12,564	688,477
现金流出										-
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202,930
运营期现金流出	1,136	1,136	1,136	1,189	1,189	1,189	1,242	1,242	1,242	33,449
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	979	979	979	979	979	979	979	979	31,090	256,330
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	2,115	2,115	2,115	2,168	2,168	2,168	2,221	2,221	32,332	492,709
现金净流量										-
当年项目现金净流入	9,447	9,447	9,447	9,883	9,883	9,883	10,343	10,343	-19,768	195,768
期末项目累计现金结存额	146,307	155,754	165,201	175,084	184,967	194,850	205,193	215,536	195,768	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以物业租赁收入、停车服务收入、广告收入和土地出让收益为基础，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。

单位：人民币万元



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（温州）鞋业智能制造示范区基础设施配套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，并以物业租赁收入、停车服务收入、广告收入和土地出让收益所对应的充足、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。