

温州鹿城中国鞋都产业园区有机更新项目（鞋艺小
镇二期）
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-21 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	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	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	12
1. 资金充足性	12
2. 资金稳定性	16
五、评估结论	17

温州鹿城中国鞋都产业园区有机更新项目（鞋艺小镇二期）

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

温州鹿城中国鞋都产业园区有机更新项目（鞋艺小镇二期）（以下简称“本项目”）位于鹿城区丰门街道，总用地面积 **236,854** 平方米（约 **355.28** 亩）。本项目建设内容主要包括园区生产生活配套建设、园区道路设施工程、园区环境治理工程和园区附属工程等，具体有新建鞋都时尚文创教培园及鞋都蓝领公寓（**23** 地块）总建筑面积 **295,047** 平方米，其中：地上建筑面积 **214,047** 平方米（其中鞋都时尚文创教培园文创街门店 **40,285** 平方米、鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房 **111,937** 平方米、鞋都蓝领公寓 **50,608** 平方米可对外出租），地下面积 **81,000** 平方米；新建园区道路设施 **21** 条、道路总长度 **6,074** 米、路宽 **10** 至 **63** 米、道路面积 **146,542** 平方米；新建公园景观绿化 **110** 亩、高速桥下空间利用改造面积 **20.13** 亩，以及河道清淤 **6** 条、方量 **15,500** 立方米、河道保洁和新建雨污水管道等附属工程。设置停车位 **2,882** 个，充电桩 **313** 个，广告牌 **100** 个。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，批复为温鹿发改审[2020]103 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：温州鹿城中国鞋都产业园区服务中心，行政事业单位

(5) 项目业主：温州鹿城中国鞋都产业园区服务中心，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：温州鹿城中国鞋都产业园区服务中心，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 6 月

项目竣工日期：2026 年 1 月

项目建设期：2021 年 6 月-2026 年 1 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项、取得可研批复等，项目已开工。

2. 估算

本项目总投资为 **240,947** 万元，其中建筑工程费用 **135,758** 万元（包括路基工程、路面工程、附属设施工程、给排水管网工程等工程费用），工程及其他费 **97,184** 万元（包括土地费用、建设管理费、勘察设计费、工程保险费、场地准备及临时设施费等），基本预备费 **8,005** 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	135,758
2	工程建设其他费	97,184
3	基本预备费	8,005
4	总投资	240,947

3. 资金筹措

本项目概算 **240,947** 万元，其中：财政资金 **122,947** 万元，占 **51.03%**（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 **118,000** 万元，占 **48.97%**。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目以鞋都时尚文创教培园文创街门店租金收入、鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房租金收入、鞋都蓝领公寓租金收入、车位停车费收入、充电桩收入、广告收入和鞋都时尚文创教培园博物馆文创纪念品销售收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **664,359** 万元。收入明细如下：

1.1 鞋都时尚文创教培园文创街门店租金收入

本项目鞋都时尚文创教培园文创街门店可出租面积为 **40,285** 平方米。根据房地产租赁市场调查结果，本项目月租金暂定为 **70** 元/平方米，租金年增长率按每 **3** 年增长 **5%** 计算，出租率按第一年 **70%**、第二年 **90%**、第三年及以后年度按 **100%**。计算则运营期（债券存续期）鞋都时尚文创教培园文创街门店租金收入合计为 **126,339** 万元。

1.2 鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房租金收入

本项目鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房可出租面积为 **111,937** 平方米。根据房地产租赁市场调查结果，本项目月租金暂定为 **50** 元/平方米，租金年增长率按每 **3** 年增长 **5%** 计算，出租率按第一年 **70%**、第二年 **90%**、第三年及以后年度按 **100%**。则运营期（债券存续期）鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房租金收入合计为 **250,754** 万元。

1.3 鞋都蓝领公寓租金收入

本项目鞋都蓝领公寓可出租面积 **50,608** 平方米。根据房地产租赁市场调查结果，本项目月租金暂定为 **50** 元/平方米，租金年增长率按每 **3** 年增长 **5%** 计算，出租率按第一年 **70%**、第二年 **90%**、第三年及以后年度按 **100%**。则运营期（债券存续期）鞋都蓝领公寓租金收入合计 **113,381** 万元。

1.4 车位停车费收入

本项目在鞋都时尚文创教培园、鞋都蓝领公寓、高速桥下空间利用工程等地共设置停车位 **2,882** 个，停车收费每次 **10** 元，日周转次数 **3** 次，停车费收入年增长率按每 **5** 年增长 **10%** 计算。则运营期（债券存续期）车位停车费收入共计 **121,755** 万元。

1.5 充电桩收入

本项目共设置充电桩 **313** 个。充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算，据调查，目前充电桩每度电 **1.6** 元，其中 **1.0** 元由国家电网收取，**0.6** 元由运营商收取，本项目充电桩收费按 **1.6** 元/kwh 计。本项目充电桩收入按照每个充电桩功率为 **60kW**，正常年份每个充电桩每天工作 **2** 个小时考虑，则每个充电桩收入为 **72** 元/日，充电桩运营收入年增长率按每 **5** 年增长 **10%** 计算。则运营期（债券存续期）充电桩收入共计 **31,745** 万元。

1.6 广告收入

本项目在道路、大楼等区域设置广告牌位用于出租，预估广告牌共计 **100** 个，广告牌租金暂按 **2000** 元/月估算，年增长率按每 **3** 年增长 **5%** 计算。则运营期（债券存续期）广告收入共计 **9,066** 万元。

1.7 鞋都时尚文创教培园博物馆文创纪念品销售收入

本项目在鞋都时尚文创教培园博物馆内配置文创纪念品销售专柜，首年文创纪念品销售净收益（销售收入扣除进货成本、销售费用后的余额）为 **300** 万元，年

增长率按每 3 年增长 5% 计算。则运营期（债券存续期）鞋都时尚文创教培园博物馆文创纪念品销售收入共计 11,319 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	鞋都时尚文创教培园文创街门店租金收入	鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房租金收入	鞋都蓝领公寓租金收入	车位停车费收入	充电桩收入	广告收入	鞋都时尚文创教培园博物馆文创纪念品销售收入	总收入
2027	2,369	4,701	2,126	3,156	823	240	300	13,715
2028	3,046	6,045	2,733	3,156	823	240	300	16,343
2029	3,384	6,716	3,036	3,156	823	240	300	17,655
2030	3,553	7,052	3,188	3,156	823	252	315	18,339
2031	3,553	7,052	3,188	3,156	823	252	315	18,339
2032	3,553	7,052	3,188	3,471	905	252	315	18,736
2033	3,731	7,405	3,348	3,471	905	265	331	19,456
2034	3,731	7,405	3,348	3,471	905	265	331	19,456
2035	3,731	7,405	3,348	3,471	905	265	331	19,456
2036	3,917	7,775	3,515	3,471	905	278	347	20,208
2037	3,917	7,775	3,515	3,819	995	278	347	20,646
2038	3,917	7,775	3,515	3,819	995	278	347	20,646
2039	4,113	8,164	3,691	3,819	995	292	365	21,439
2040	4,113	8,164	3,691	3,819	995	292	365	21,439
2041	4,113	8,164	3,691	3,819	995	292	365	21,439
2042	4,319	8,572	3,876	4,201	1,095	307	383	22,753
2043	4,319	8,572	3,876	4,201	1,095	307	383	22,753
2044	4,319	8,572	3,876	4,201	1,095	307	383	22,753
2045	4,535	9,001	4,070	4,201	1,095	322	402	23,626
2046	4,535	9,001	4,070	4,201	1,095	322	402	23,626
2047	4,535	9,001	4,070	4,621	1,205	322	402	24,156
2048	4,762	9,451	4,274	4,621	1,205	338	422	25,073
2049	4,762	9,451	4,274	4,621	1,205	338	422	25,073
2050	4,762	9,451	4,274	4,621	1,205	338	422	25,073
2051	5,000	9,924	4,488	4,621	1,205	355	443	26,036
2052	5,000	9,924	4,488	5,083	1,326	355	443	26,619

2053	5,000	9,924	4,488	5,083	1,326	355	443	26,619
2054	5,250	10,420	4,712	5,083	1,326	373	465	27,629
2055	5,250	10,420	4,712	5,083	1,326	373	465	27,629
2056	5,250	10,420	4,712	5,083	1,326	373	465	27,629
合计	126,339	250,754	113,381	121,755	31,745	9,066	11,319	664,359

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由外购燃料及动力费、人员工资及福利费用、修理费用、其他费用和税费构成。预计债券存续期间的支出合计为：**118,760** 万元。

2.1 外购燃料及动力费

根据类似规模项目的运营经验，每季度水电费约为 **100** 万元，一年按 **4** 季度计算，则本项目外购燃料及动力费（即为水电费用）按 **400** 万元/年计。则运营期（债券存续期）外购燃料及动力费合计为：**12,000** 万元。

2.2 人员工资及福利费用

本项目管理人员暂定为 **3** 人，平均年工资 **10** 万元/人；普通员工暂定为 **15** 人，平均年工资 **7** 万元/人，福利费按工资总额的 **14%** 计。工资及福利费每 **5** 年上涨 **10%**。则运营期（债券存续期）人员工资及福利费用合计为：**5,945** 万元。

2.3 修理费用

本项目大修及日常维护费用是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 **240,947** 万元，即固定资产原值 **240,947** 万元，平均折旧年限为 **40** 年，残值率为 **1%**，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 **5,963** 万元；本项目大修及日常维护费用按照年折旧额的 **2.5%** 计算，运营期内大修及日常维护费用按 **149** 万元/年计。则运营期（债券存续期）修理费用为：**4,470** 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要包括培训费、接待费等，按年工资福利的 **15%** 计算。则运营期（债券存续期）其他费用为：**890** 万元。

2.5 税费

根据本项目运营内容，预计涉及的税目主要系房产税、增值税及附加。则运营期（债券存续期）税费合计为：**95,455** 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	人员工资及福利费用	修理费用	其他费用	税费	总支出
2027	400	154	149	23	1,012	1,738
2028	400	154	149	23	1,302	2,028
2029	400	154	149	23	1,446	2,172
2030	400	154	149	23	1,518	2,244
2031	400	154	149	23	1,518	2,244
2032	400	169	149	25	1,518	2,261
2033	400	169	149	25	1,595	2,338
2034	400	169	149	25	1,595	2,338
2035	400	169	149	25	1,595	2,338
2036	400	169	149	25	1,674	2,417
2037	400	186	149	28	1,674	2,437
2038	400	186	149	28	2,832	3,595
2039	400	186	149	28	3,741	4,504
2040	400	186	149	28	3,741	4,504
2041	400	186	149	28	3,741	4,504
2042	400	205	149	31	3,919	4,704
2043	400	205	149	31	3,919	4,704
2044	400	205	149	31	3,919	4,704
2045	400	205	149	31	4,085	4,870
2046	400	205	149	31	4,085	4,870
2047	400	226	149	34	4,146	4,955
2048	400	226	149	34	4,319	5,128
2049	400	226	149	34	4,319	5,128
2050	400	226	149	34	4,319	5,128

年份	外购燃料及动力费	人员工资及福利费用	修理费用	其他费用	税费	总支出
2051	400	226	149	34	4,502	5,311
2052	400	249	149	37	4,569	5,404
2053	400	249	149	37	4,569	5,404
2054	400	249	149	37	4,761	5,596
2055	400	249	149	37	4,761	5,596
2056	400	249	149	37	4,761	5,596
合计	12,000	5,945	4,470	890	95,455	118,760

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 **664,359** 万元，扣除相关支出 **118,760** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **545,599** 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	13,715	1,738	11,977
2028	16,343	2,028	14,315
2029	17,655	2,172	15,483
2030	18,339	2,244	16,095
2031	18,339	2,244	16,095
2032	18,736	2,261	16,475
2033	19,456	2,338	17,118
2034	19,456	2,338	17,118
2035	19,456	2,338	17,118
2036	20,208	2,417	17,791
2037	20,646	2,437	18,209
2038	20,646	3,595	17,051
2039	21,439	4,504	16,935
2040	21,439	4,504	16,935
2041	21,439	4,504	16,935
2042	22,753	4,704	18,049
2043	22,753	4,704	18,049

年份	总收入	总支出	分年收益
2044	22,753	4,704	18,049
2045	23,626	4,870	18,756
2046	23,626	4,870	18,756
2047	24,156	4,955	19,201
2048	25,073	5,128	19,945
2049	25,073	5,128	19,945
2050	25,073	5,128	19,945
2051	26,036	5,311	20,725
2052	26,619	5,404	21,215
2053	26,619	5,404	21,215
2054	27,629	5,596	22,033
2055	27,629	5,596	22,033
2056	27,629	5,596	22,033
合计	664,359	118,760	545,599

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 118,000 万元。其中 2021 年已发行 8,500 万元（其中：2021 年 5 月已发行 8,500 万元，票面利率 3.68%），15 年期；2022 年发行 8,800 万元（其中：2022 年 1 月已发行 7,000 万元，15 年期，票面利率 3.21%；2022 年 10 月已发行 1,800 万元，15 年期，票面利率 2.97%）；2023 年已发行 21,900 万元（其中：2023 年 4 月已发行 8,100 万元，15 年期，票面利率 3.06%；2023 年 6 月已发行 800 万元，15 年期，票面利率 2.88%；2023 年 8 月已发行 13,000 万元，15 年期，票面利率 2.88%）；2024 年已发行 26,700 万元（其中：2024 年 2 月已发行 14,100 万元，15 年期，票面利率 2.55%；2024 年 11 月已发行 4,800 万元，20 年

期，票面利率 2.37%；2024 年调整 2024 年 3 月发行的鹿城经济开发区仰义片区基础设施配套项目专项债券到本项目 7,800 万元，期限 20 年，实际发行年利率 2.52%）；2025 年发行 22,600 万元（其中：2025 年 2 月已发行 19,400 万元，30 年期，票面利率 1.92%；本次发行 3,200 万元，20 年期）；2026 年发行 29,500 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	-	-	65,900	-	65,900	2,805	2,805	-	-
2025	-	65,900	22,600	-	88,500	2,087	2,087	-	2,087
2026	-	88,500	29,500	-	118,000	2,991	2,991	-	2,991
2027	11,977	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2028	14,315	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2029	15,483	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2030	16,095	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2031	16,095	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2032	16,475	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2033	17,118	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2034	17,118	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2035	17,118	118,000	-	-	118,000	3,581	3,581	-	3,581
2036	17,791	118,000	-	8,500	109,500	3,425	11,925	8,500	3,425
2037	18,209	109,500	-	8,800	100,700	3,156	11,956	8,800	3,156
2038	17,051	100,700	-	21,900	78,800	2,867	24,767	21,900	2,867
2039	16,935	78,800	-	14,100	64,700	2,171	16,271	14,100	2,171
2040	16,935	64,700	-	-	64,700	1,991	1,991	-	1,991
2041	16,935	64,700	-	-	64,700	1,991	1,991	-	1,991
2042	18,049	64,700	-	-	64,700	1,991	1,991	-	1,991
2043	18,049	64,700	-	-	64,700	1,991	1,991	-	1,991
2044	18,049	64,700	-	12,600	52,100	1,893	14,493	12,600	1,893
2045	18,756	52,100	-	3,200	48,900	1,680	4,880	3,200	904
2046	18,756	48,900	-	-	48,900	1,552	1,552	-	-
2047	19,201	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2048	19,945	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2049	19,945	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2050	19,945	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2051	20,725	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2052	21,215	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2053	21,215	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2054	22,033	48,900	-	-	48,900	1,553	1,553	-	-
2055	22,033	48,900	-	19,400	29,500	1,366	20,766	-	-
2056	22,033	29,500	-	29,500	-	590	30,090	-	-
合计	545,599	-	118,000	118,000	-	79,200	197,200	69,100	59,687

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，对温州鹿城中国鞋都产业园区有机更新项目（鞋艺小镇二期）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 545,599 元，对应本项目融资到期本息总计 197,200 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.77，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*	29,094	-1,113	102,849	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	65,900	22,600	29,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	13,715	16,343	17,655	18,339	18,339	18,736	19,456	19,456	19,456
现金流入总额	94,994	21,487	132,349	13,715	16,343	17,655	18,339	18,339	18,736	19,456	19,456	19,456
现金流出												
建设期资金流出	92,189	19,400	129,358	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	1,738	2,028	2,172	2,244	2,244	2,261	2,338	2,338	2,338
债券还本付息	2,805	2,087	2,991	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581	3,581
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	94,994	21,487	132,349	5,319	5,609	5,753	5,825	5,825	5,842	5,919	5,919	5,919
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	8,396	10,734	11,902	12,514	12,514	12,894	13,537	13,537	13,537
期末项目累计现金结存额	-	-	-	8,396	19,130	31,032	43,546	56,060	68,954	82,491	96,028	109,565

*注:其中用于项目总投资 122,947 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	20,208	20,646	20,646	21,439	21,439	21,439	22,753	22,753	22,753	23,626	23,626
现金流入总额	20,208	20,646	20,646	21,439	21,439	21,439	22,753	22,753	22,753	23,626	23,626
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	2,417	2,437	3,595	4,504	4,504	4,504	4,704	4,704	4,704	4,870	4,870
债券还本付息	11,925	11,956	24,767	16,271	1,991	1,991	1,991	1,991	14,493	4,880	1,552
其他融资还本付息											
现金流出总额	14,342	14,393	28,362	20,775	6,495	6,495	6,695	6,695	19,197	9,750	6,422
现金净流量											
当年项目现金净流入	5,866	6,253	-7,716	664	14,944	14,944	16,058	16,058	3,556	13,876	17,204
期末项目累计现金结存额	115,431	121,684	113,968	114,632	129,576	144,520	160,578	176,636	180,192	194,068	211,272

现金流分析测算表（续）

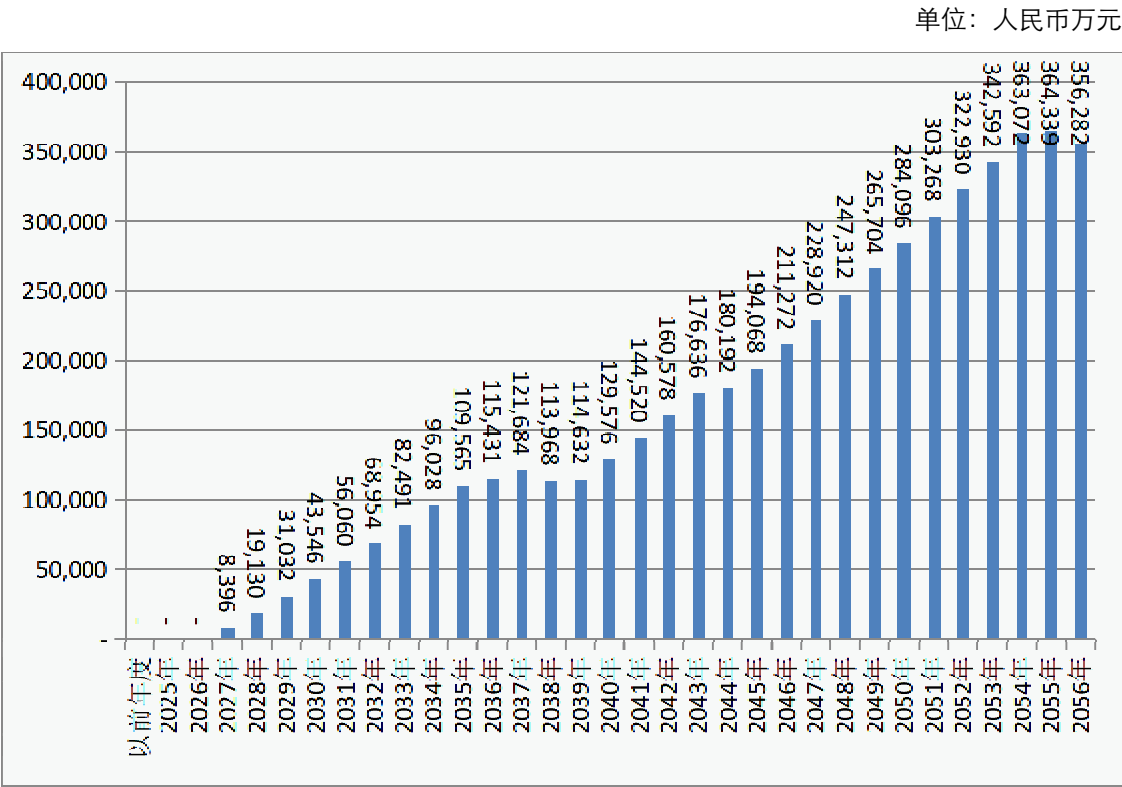
单位：人民币万元

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,830
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	24,156	25,073	25,073	25,073	26,036	26,619	26,619	27,629	27,629	27,629	664,359
现金流入总额	24,156	25,073	25,073	25,073	26,036	26,619	26,619	27,629	27,629	27,629	913,189
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,947
运营期现金流出	4,955	5,128	5,128	5,128	5,311	5,404	5,404	5,596	5,596	5,596	118,760
债券还本付息	1,553	1,553	1,553	1,553	1,553	1,553	1,553	1,553	20,766	30,090	197,200
其他融资还本付息											-
现金流出总额	6,508	6,681	6,681	6,681	6,864	6,957	6,957	7,149	26,362	35,686	556,907
现金净流量											
当年项目现金净流入	17,648	18,392	18,392	18,392	19,172	19,662	19,662	20,480	1,267	-8,057	356,282
期末项目累计现金结存额	228,920	247,312	265,704	284,096	303,268	322,930	342,592	363,072	364,339	356,282	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以鞋都时尚文创教培园文创街门店租金收入、鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房租金收入、鞋都蓝领公寓租金收入、车位停车费收入、充电桩收入、广告收入和鞋都时尚文创教培园博物馆文创纪念品销售收入为基础，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，温州鹿城中国鞋都产业园区有机更新项目（鞋艺小镇二期）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，并以鞋都时尚文创教培园文创街门店租金收入、鞋都时尚文创教培园休闲文创用房和产业研发用房租金收入、鞋都蓝领公寓租金收入、车位停车费收入、充电桩收入、广告收入和鞋都时尚文创教培园博物馆文创纪念品销售收入所对应的充足、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。