

鹿城鞋艺小镇基础设施配套项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-15 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 8

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

鹿城鞋艺小镇基础设施配套项目

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

鹿城鞋艺小镇基础设施配套项目（以下简称“本项目”）选址于鹿城区丰门街道，总用地面积 **192,028.4** 平方米（约 **288.04** 亩），主要包括园区生产生活配套工程、园区道路设施工程和园区绿化景观工程等。具体有新建鞋都文创园及文旅中心总建筑面积 **289,363** 平方米，其中地上建筑面积 **213,024** 平方米，架空层面积 **1,039** 平方米，地下建筑面积 **75,300** 平方米；改造提升总部经济园 **A12** 幢和岩门 **B-18** 地块员工宿舍等建筑面积 **26,827** 平方米等；新建园区道路设施 **5** 条、道路总长度 **2,790** 米、路宽 **12~51** 米，道路面积 **86,282** 平方米；新建生态停车场约 **15** 亩、公园景观绿化面积约 **70** 亩以及 **3** 公里高架主出入口街景提升工程等。本项目鞋都休闲文创园出租面积 **190,982** 平方米、鞋都文旅项目出租面积 **7,363** 平方米、鞋都蓝领公寓及文化中心出租面积 **14,079** 平方米、员工之家宿舍出租面积 **22,827** 平方米、服务用房（商业）出租面积 **4,000** 平方米；设置停车位 **2,389** 个、充电桩 **272** 个、广告牌 **100** 个。

(2) 项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审[2020]64 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 3 月

项目竣工日期：2025 年 12 月

项目建设期：2021 年 3 月-2025 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项、编制可研报告、完成可研批复等，项目已开工。

2. 估算

本项目总投资为 299,569 万元，其中建筑工程费用 137,577 万元（包括园区市政道路工程、园区环境治理工程、园区绿化景观工程、园区生产生活配套工程等），工程建设其他费用 153,454 万元（包括征地费用、企业征收补偿费用、建设管理费等），基本预备费 8,538 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	工程建设费	137,577
2	工程建设其他费	153,454
3	预备费	8,538
4	项目总投资	299,569

3. 资金筹措

本项目概算 299,569 万元，其中：项目资本金 170,769 万元，占 57%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 128,800 万元，占 43%。

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鞋都休闲文创园租金收入、鞋都文旅项目租金收入、鞋都蓝领公寓及文化中心租金收入、员工之家宿舍租金收入、服务用房（商业）租金收入、停车位租金收入、充电桩运营收入、广告收入和鞋义路隧洞碎石宕渣出售收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 825,697 万元。各项收入明细如下：

1.1 鞋都休闲文创园租金收入

本项目鞋都休闲文创园出租面积 190,982 平方米，建成后第一年月租金价格按照 60 元/平方米计算，租金收入每三年递增 5%，出租率第一年按 80%、第二年按 90%、第三年起按 95% 计算。则运营期（债券存续期）鞋都休闲文创园租金收入为 569,396 万元。

1.2 鞋都文旅项目租金收入

本项目鞋都文旅项目出租面积 7,363 平方米，建成后第一年月租金价格按照 60 元/平方米计算，租金收入每三年递增 5%，出租率第一年按 80%、第二年按 90%、第三年起按 95% 计算。则运营期（债券存续期）鞋都文旅项目租金收入为 21,955 万元。

1.3 鞋都蓝领公寓及文化中心租金收入

本项目鞋都蓝领公寓及文化中心出租面积 14,079 平方米，建成后第一年月租金价格按照 50 元/平方米计算，租金收入每三年递增 5%，出租率第一年按 80%、第二年按 90%、第三年起按 95% 计算。则运营期（债券存续期）鞋都蓝

领公寓及文化中心租金收入为 **34,990** 万元。

1.4 员工之家宿舍租金收入

本项目员工之家宿舍出租面积 **22,827** 平方米，建成后第一年月租金价格按照 **50** 元/平方米计算，租金收入每三年递增 **5%**，出租率第一年按 **80%**、第二年按 **90%**、第三年起按 **95%** 计算。则运营期（债券存续期）员工之家宿舍租金收入为 **56,688** 万元。

1.5 服务用房（商业）租金收入

本项目服务用房（商业）出租面积 **4,000** 平方米，建成后第一年月租金价格按照 **70** 元/平方米计算，租金收入每三年递增 **5%**，出租率第一年按 **80%**、第二年按 **90%**、第三年起按 **95%** 计算。则运营期（债券存续期）服务用房（商业）租金收入为 **13,925** 万元。

1.6 停车位租金收入

本项目共设置停车位 **2,389** 个，收费单价按 **10** 元/次计算，日周转次数 **3** 次，收费价格按每三年递增 **5%**，使用率按 **95%** 计算。则运营期（债券存续期）停车位租金收入为 **93,765** 万元。

1.7 充电桩运营收入

本项目设置充电桩 **272** 个。充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算，据调查，鹿城区目前充电桩每度电 **1.6** 元，其中 **1.0** 元由国家电网收取、**0.6** 元由运营商收取，本项目充电桩净收益按每度电 **0.6** 元测算。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，收费价格按每三年递增 **5%**。则运营期（债券存续期）充电桩运营收入为 **26,979** 万元。

1.8 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 2,000 元/月估算，价格按每三年递增 5%，出租率按 80% 计算。则运营期（债券存续期）广告收入为 7,266 万元。

1.9 鞋义路隧洞碎石宕渣出售收入

本项目在鞋义路隧道开挖过程中产生石方量 46,939 立方米，主要为碎石和宕渣，可以为附近工地提供填方使用。根据行业生产经验，本项目碎石体积约 32,857 立方米，重量约 82,143 吨，按 80 元/吨算；宕渣体积约 14,082 立方米，重量约 25,347 吨，按 30 元/吨计算。则运营期（债券存续期）鞋义路隧洞碎石宕渣出售收入为 733 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	鞋都休闲 文创园租 金收入	鞋都文 旅项目 租金收 入	鞋都蓝 领公寓 及文化 中心租 金收入	员工之 家宿舍 租金收 入	服务用 房（商 业）租 金收入	停车位 租金收 入	充电桩 运营收 入	广告收 入	鞋义路 隧洞碎 石宕渣 出售收 入	总收入
2026	11,001	424	676	1,096	269	2,485	715	192	733	17,591
2027	12,376	477	760	1,233	302	2,485	715	192		18,540
2028	13,063	504	803	1,301	319	2,485	715	192		19,382
2029	14,369	554	883	1,431	351	2,609	751	202		21,150
2030	14,369	554	883	1,431	351	2,609	751	202		21,150
2031	14,369	554	883	1,431	351	2,609	751	202		21,150
2032	15,806	609	971	1,574	386	2,739	789	212		23,086
2033	15,806	609	971	1,574	386	2,739	789	212		23,086
2034	15,806	609	971	1,574	386	2,739	789	212		23,086
2035	17,387	670	1,068	1,731	425	2,876	828	223		25,208
2036	17,387	670	1,068	1,731	425	2,876	828	223		25,208
2037	17,387	670	1,068	1,731	425	2,876	828	223		25,208
2038	19,126	737	1,175	1,904	468	3,020	869	234		27,533
2039	19,126	737	1,175	1,904	468	3,020	869	234		27,533
2040	19,126	737	1,175	1,904	468	3,020	869	234		27,533
2041	20,082	774	1,234	1,999	491	3,171	912	246		28,909

2042	20,082	774	1,234	1,999	491	3,171	912	246		28,909
2043	20,082	774	1,234	1,999	491	3,171	912	246		28,909
2044	21,086	813	1,296	2,099	516	3,330	958	258		30,356
2045	21,086	813	1,296	2,099	516	3,330	958	258		30,356
2046	21,086	813	1,296	2,099	516	3,330	958	258		30,356
2047	22,140	854	1,361	2,204	542	3,497	1,006	271		31,875
2048	22,140	854	1,361	2,204	542	3,497	1,006	271		31,875
2049	22,140	854	1,361	2,204	542	3,497	1,006	271		31,875
2050	23,247	897	1,429	2,314	569	3,672	1,056	285		33,469
2051	23,247	897	1,429	2,314	569	3,672	1,056	285		33,469
2052	23,247	897	1,429	2,314	569	3,672	1,056	285		33,469
2053	24,409	942	1,500	2,430	597	3,856	1,109	299		35,142
2054	24,409	942	1,500	2,430	597	3,856	1,109	299		35,142
2055	24,409	942	1,500	2,430	597	3,856	1,109	299		35,142
合计	569,396	21,955	34,990	56,688	13,925	93,765	26,979	7,266	733	825,697

2. 运营成本分析

本项目成本费用包括人员工资及福利费用、水电费用、大修及日常维护费用、其他费用和税费，预测债券存续期间支出合计为 **151,150** 万元。

2.1 人员工资及福利费用

本项目管理人員暫定為 **5** 人，平均年工資 **10** 萬元；普通員工 **25** 人，平均年工資 **7** 萬元，福利費按工資的 **14%** 計。工資及福利費每五年上漲 **10%**，則運營期（債券存續期）人員工資及福利費用合計為 **9,915** 萬元。

2.2 水电费用

根据类似规模项目的运营经验，每季度水电费约为 **200** 万元，一年按 **4** 季度计算，则本项目公共部位水电费用为 **800** 万元/年，费用每五年上涨 **10%**，则运营期（债券存续期）水电费用合计为 **30,870** 万元。

2.3 大修及日常维护费用

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 **299,569** 万元，即固定资产原值 **299,569** 万元，平均折旧年限为 **40** 年，残值率为 **3%**，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 **7,265** 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，运营期首年大修及日常维护费用按 **182** 万元/年，费用每五年上涨 **10%**。则运营期（债券存续期）大修及日常维护费用合计为 **7,015** 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、隧洞碎石开凿费等，按年工资福利的 **20%** 计算，则运营期（债券存续期）其他费用合计为 **1,980** 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、增值税及其附加税。本项目为房产税税率取 **12%**；增值税税率取 **6%、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、教育费附加率、地方教育费附加率按增值税的 **7%、3%、2%** 缴纳。则运营期（债券存续期）税费合计 **101,370** 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人员工资及福利费用	水电费用	大修及日常维护费用	其他费用	税费	总支出
2026	257	800	182	51	1,482	2,772
2027	257	800	182	51	1,668	2,958
2028	257	800	182	51	1,760	3,050
2029	257	800	182	51	1,936	3,226
2030	257	800	182	51	1,936	3,226
2031	283	880	200	57	1,936	3,356
2032	283	880	200	57	2,130	3,550

2033	283	880	200	57	2,130	3,550
2034	283	880	200	57	2,130	3,550
2035	283	880	200	57	2,343	3,763
2036	311	968	220	62	2,343	3,904
2037	311	968	220	62	2,343	3,904
2038	311	968	220	62	2,577	4,138
2039	311	968	220	62	2,577	4,138
2040	311	968	220	62	2,577	4,138
2041	342	1,065	242	68	2,706	4,423
2042	342	1,065	242	68	2,706	4,423
2043	342	1,065	242	68	2,706	4,423
2044	342	1,065	242	68	4,524	6,241
2045	342	1,065	242	68	4,766	6,483
2046	376	1,172	266	75	4,766	6,655
2047	376	1,172	266	75	5,004	6,893
2048	376	1,172	266	75	5,004	6,893
2049	376	1,172	266	75	5,004	6,893
2050	376	1,172	266	75	5,255	7,144
2051	414	1,289	293	83	5,255	7,334
2052	414	1,289	293	83	5,255	7,334
2053	414	1,289	293	83	5,517	7,596
2054	414	1,289	293	83	5,517	7,596
2055	414	1,289	293	83	5,517	7,596
合计	9,915	30,870	7,015	1,980	101,370	151,150

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

经营期总收入 **825,697** 万元，扣除相关支出 **151,150** 万元，项目收益为 **674,547** 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
2026	17,591	2,772	14,819

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	18,540	2,958	15,582
2028	19,382	3,050	16,332
2029	21,150	3,226	17,924
2030	21,150	3,226	17,924
2031	21,150	3,356	17,794
2032	23,086	3,550	19,536
2033	23,086	3,550	19,536
2034	23,086	3,550	19,536
2035	25,208	3,763	21,445
2036	25,208	3,904	21,304
2037	25,208	3,904	21,304
2038	27,533	4,138	23,395
2039	27,533	4,138	23,395
2040	27,533	4,138	23,395
2041	28,909	4,423	24,486
2042	28,909	4,423	24,486
2043	28,909	4,423	24,486
2044	30,356	6,241	24,115
2045	30,356	6,483	23,873
2046	30,356	6,655	23,701
2047	31,875	6,893	24,982
2048	31,875	6,893	24,982
2049	31,875	6,893	24,982
2050	33,469	7,144	26,325
2051	33,469	7,334	26,135
2052	33,469	7,334	26,135
2053	35,142	7,596	27,546
2054	35,142	7,596	27,546
2055	35,142	7,596	27,546
合计	825,697	151,150	674,547

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 **128,800** 万元。其中 **2021** 年已发行 **62,700** 万元，**15** 年期（其中：**2021** 年 **5** 月已发行 **62,700** 万元，票面利率 **3.68%**）；**2022** 年已发行 **27,400** 万元（其中：**2022** 年 **1** 月已发行 **23,400** 万元，**15** 年期，票面利率 **3.21%**；**2022** 年 **10** 月已发行 **4,000** 万元，**15** 年期，票面利率 **2.97%**）；**2023** 年已发行 **12,200** 万元（其中：**2023** 年 **6** 月已发行 **4,300** 万元，**15** 年期，票面利率 **2.88%**；**2023** 年 **8** 月已发行 **7,900** 万元，**15** 年期，票面利率 **2.84%**）；**2024** 年发行 **8,600** 万元（其中：**2024** 年 **2** 月已发行 **4,900** 万元，**15** 年期，票面利率 **2.55%**；**2024** 年 **2** 月已发行 **3,700** 万元，**15** 年期，票面利率 **2.51%**）；**2025** 年发行 **17,900** 万元（其中：本期发行 **13,700** 万元，**20** 年期；本年后续发行 **4,200** 万元，**30** 年期）。假设融资利率为 **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	-	-	110,900	-	110,900	10,648	10,648	-	-
2025	-	110,900	17,900	-	128,800	3,743	3,743	-	3,743
2026	14,819	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2027	15,582	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2028	16,332	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2029	17,924	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2030	17,924	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2031	17,794	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2032	19,536	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2033	19,536	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2034	19,536	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2035	21,445	128,800	-	-	128,800	4,459	4,459	-	4,459
2036	21,304	128,800	-	62,700	66,100	3,306	66,006	62,700	3,306
2037	21,304	66,100	-	27,400	38,700	1,776	29,176	27,400	1,776
2038	23,395	38,700	-	12,200	26,500	1,282	13,482	12,200	1,282
2039	23,395	26,500	-	8,600	17,900	825	9,425	8,600	825
2040	23,395	17,900	-	-	17,900	716	716	-	716
2041	24,486	17,900	-	-	17,900	716	716	-	716
2042	24,486	17,900	-	-	17,900	717	717	-	717
2043	24,486	17,900	-	-	17,900	717	717	-	717
2044	24,115	17,900	-	-	17,900	717	717	-	717
2045	23,873	17,900	-	13,700	4,200	717	14,417	13,700	632
2046	23,701	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2047	24,982	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2048	24,982	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2049	24,982	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2050	26,325	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2051	26,135	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2052	26,135	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2053	27,546	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2054	27,546	4,200	-	-	4,200	168	168	-	-
2055	27,546	4,200	-	4,200	-	168	4,368	-	-
合计	674,547	-	128,800	128,800	-	72,150	200,950	124,600	59,737

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，对鹿城鞋艺小镇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 674,547 万元，对应本项目融资到期本息总计 200,950 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 3.36，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 *	64,971	120,189	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	110,900	17,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	17,591	18,540	19,382	21,150	21,150	21,150	23,086	23,086	23,086	25,208
现金流入总额	175,871	138,089	17,591	18,540	19,382	21,150	21,150	21,150	23,086	23,086	23,086	25,208
现金流出												
建设期资金流出	165,223	134,346	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	2,772	2,958	3,050	3,226	3,226	3,356	3,550	3,550	3,550	3,763
债券还本付息	10,648	3,743	4,459	4,459	4,459	4,459	4,459	4,459	4,459	4,459	4,459	4,459
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	175,871	138,089	7,231	7,417	7,509	7,685	7,685	7,815	8,009	8,009	8,009	8,222
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	10,360	11,123	11,873	13,465	13,465	13,335	15,077	15,077	15,077	16,986
期末项目累计现金结存额	-	-	10,360	21,483	33,356	46,821	60,286	73,621	88,698	103,775	118,852	135,838

*注:其中用于项目总投资 170,769 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	25,208	25,208	27,533	27,533	27,533	28,909	28,909	28,909	30,356	30,356	30,356
现金流入总额	25,208	25,208	27,533	27,533	27,533	28,909	28,909	28,909	30,356	30,356	30,356
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	3,904	3,904	4,138	4,138	4,138	4,423	4,423	4,423	6,241	6,483	6,655
债券还本付息	66,006	29,176	13,482	9,425	716	716	717	717	717	14,417	168
其他融资还本付息											
现金流出总额	69,910	33,080	17,620	13,563	4,854	5,139	5,140	5,140	6,958	20,900	6,823
现金净流量											
当年项目现金净流入	-44,702	-7,872	9,913	13,970	22,679	23,770	23,769	23,769	23,398	9,456	23,533
期末项目累计现金结存额	91,136	83,264	93,177	107,147	129,826	153,596	177,365	201,134	224,532	233,988	257,521

现金流分析测算表（续）

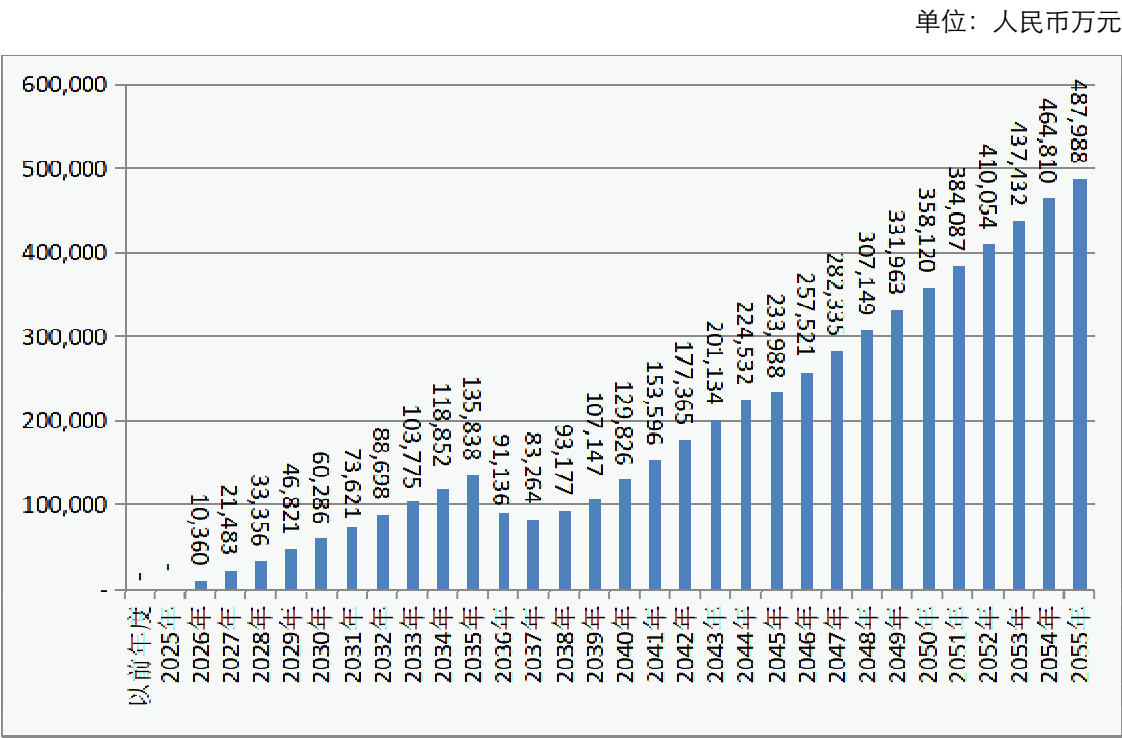
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入										
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185,160
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128,800
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	31,875	31,875	31,875	33,469	33,469	33,469	35,142	35,142	35,142	825,697
现金流入总额	31,875	31,875	31,875	33,469	33,469	33,469	35,142	35,142	35,142	1,139,657
现金流出										
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299,569
运营期现金流出	6,893	6,893	6,893	7,144	7,334	7,334	7,596	7,596	7,596	151,150
债券还本付息	168	168	168	168	168	168	168	168	4,368	200,950
其他融资还本付息										-
现金流出总额	7,061	7,061	7,061	7,312	7,502	7,502	7,764	7,764	11,964	651,669
现金净流量										
当年项目现金净流入	24,814	24,814	24,814	26,157	25,967	25,967	27,378	27,378	23,178	487,988
期末项目累计现金结存额	282,335	307,149	331,963	358,120	384,087	410,054	437,432	464,810	487,988	

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休闲文创园租金收入、鞋都文旅项目租金收入、鞋都蓝领公寓及文化中心租金收入、员工之家宿舍租金收入、服务用房（商业）租金收入、停车位租金收入、充电桩运营收入、广告收入和鞋义路隧洞碎石宕渣出售收入为基础，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，鹿城鞋艺小镇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，并以鞋都休闲文创园租金收入、鞋都文旅项目租金收入、鞋都蓝领公寓及文化中心租金收入、员工之家宿舍租金收入、服务用房（商业）租金收入、停车位租金收入、充电桩运营收入、广告收入和鞋义路隧洞碎石宕渣出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。