

海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

浙正健咨[2025]第 11 号

浙江正健会计师事务所有限公司

2025年9月30日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	1
(五) 项目业主及单位性质	1
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措	2
(一) 项目概算	2
(二) 资金筹措	2
三、项目运营收益与融资平衡情况	2
(一) 运营收入	2
(二) 运营成本及相关税费	15
(三) 项目收益	16
(四) 债券还本付息安排	17
(五) 收益与融资平衡情况	19
(六) 其他事项说明	19
四、评价结论	20



海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

浙正健咨[2025]第 11 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

海宁市中部区域拥有着可挖掘的文化资源与发展潜力，为区域文化产业的成长提供了良好土壤。近年来，随着文化产业的快速发展以及人们对高品质文化生活的需求不断增加，海宁市中部在文化产业发展方面迎来了新的机遇和挑战。在此背景下，海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目应运而生。该项目致力于通过合理的规划建设和音乐产业的引入，打造集文化传承、音乐创作与演出等功能于一体的综合性产业园区，以此进一步提升海宁市中部的文化影响力和经济价值，推动当地文化产业的高质量发展。

（二）项目立项审批情况

项目根据《海宁市发展和改革局关于海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改审〔2025〕149 号）立项，本项目总投资估算约 463908.64 万元，其中：建安工程费用约 300758.58 万元，工程建设其他费用约 15794.70 万元，预备费用约 9496.60 万元，政策处理费约 137858.76 万元。

（三）项目性质

本项目是政府投资性项目，是公益性项目，所属行业领域为省级文化产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为海宁盐官旅游度假区管理服务中心。

（五）项目业主及单位性质

本项目的业主为海宁盐官旅游度假区管理服务中心，单位性质为事业单位。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为海宁市人民政府。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

1. 本项目计划于 2025 年 9 月开工建设，预计于 2029 年 8 月竣工。

2. 主要建设内容及规模：

本项目新建总建筑面积约 293367 平方米，其中新建海宁市中部文体中心及文化产业园建筑面积约 268867 平方米，新建产业及旅游配套用房约 24500 平方米，修复周王庙荆山段海塘生态，配套建设园区道路、桥梁等附属设施；同时完善产业园配套基础设施，其中改扩建潮涌路长约 4.8 公里，迁建燃气管道长约 3.3 公里，维修提升翁金线部分路段。

（八）项目前期准备情况

本项目已完成前期立项等准备工作，计划于 2025 年 9 月开工建设。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目根据《海宁市发展和改革局关于海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改审〔2025〕149 号）立项，本项目总投资估算约 463908.64 万元，其中：建安工程费用约 300758.58 万元，工程建设其他费用约 15794.70 万元，预备费用约 9496.60 万元，政策处理费约 137858.76 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 463908.64 万元，由市财政资金统筹保障。其中预算安排 15908.64 万元，占比 3.43%；发行地方政府专项债券 448000 万元（其中用作资本金 50000 万元），占比 96.57%。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

海宁市中部文化产业园及基础设施建设项目债券存续期为 2025—2059 年，2029 年 9 月项目新建完成后开始投入使用，项目运营收入由文

体中心运营收入、产业园出租收入、停车位收入、充电桩收入和土地出让收入组成。

2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，项目建设文体中心可用于演唱会及音乐节演出、体育赛事、旅游驻场演出以及小型演出活动等，在开展以上活动经营同时预期可产生衍生收入，包括（文旅套票、周边商品、广告收入）。项目建设产业园及配套服务用房 127367 平方米可用于出租。配套规划停车位 2600 个及充电桩 390 个可对外收费。

演唱会、音乐节收入：本项目文体中心自 2030 年起用于开展演唱会、音乐节演出。假设初期（2030 年）演出场次 5 场，中期（2031-2032 年）8 场，长期（2033 年后）稳定在 12 场。假设初期（2030 年）上座率 50%，中期（2031-2032 年）65%，长期（2033 年后）稳定在 80%。初期（2030 年）票价 260 元，未来每年以 2%的幅度增长。本项目专项债存续期内演唱会、音乐节收入测算如下：

年份	演出场次	单场观众数 (万人)	平均票价 (元)	年收入 (万元)
2030	5	2.25	260.00	2,925.00
2031	8	2.925	265.20	6,205.68
2032	8	2.925	270.50	6,329.79
2033	12	3.6	275.91	11,919.49
2034	12	3.6	281.43	12,157.88
2035	12	3.6	287.06	12,401.04
2036	12	3.6	292.80	12,649.06
2037	12	3.6	298.66	12,902.04
2038	12	3.6	304.63	13,160.08
2039	12	3.6	310.72	13,423.28
2040	12	3.6	316.94	13,691.75
2041	12	3.6	323.28	13,965.58
2042	12	3.6	329.74	14,244.89
2043	12	3.6	336.34	14,529.79
2044	12	3.6	343.06	14,820.39
2045	12	3.6	349.93	15,116.79
2046	12	3.6	356.92	15,419.13
2047	12	3.6	364.06	15,727.51
2048	12	3.6	371.34	16,042.06

年份	演出场次	单场观众数 (万人)	平均票价 (元)	年收入 (万元)
2049	12	3.6	378.77	16,362.90
2050	12	3.6	386.35	16,690.16
2051	12	3.6	394.07	17,023.96
2052	12	3.6	401.95	17,364.44
2053	12	3.6	409.99	17,711.73
2054	12	3.6	418.19	18,065.97
2055	12	3.6	426.56	18,427.29
2056	12	3.6	435.09	18,795.83
2057	12	3.6	443.79	19,171.75
2058	12	3.6	452.67	19,555.18
2059	12	3.6	461.72	19,946.29
小计				436,746.73

体育赛事收入：本项目文体中心自 2030 年起除承接演唱会、音乐节外，还用于承接体育赛事。假设初期（2030 年）赛事场次 2 场，中期（2031-2032 年）5 场，长期（2033 年后）稳定在 8 场。假设初期（2030 年）上座率 30%，中期（2031-2032 年）50%，长期（2033 年后）稳定在 70%。初期（2030 年）票价 120 元，未来每年以 2%的幅度增长。本项目专项债存续期内体育赛事收入测算如下：

年份	赛事场次	单场观众数 (万人)	平均票价 (元)	年收入 (万元)
2030	2	1.35	120.00	324.00
2031	5	2.25	122.40	1,377.00
2032	5	2.25	124.85	1,404.54
2033	8	3.15	127.34	3,209.09
2034	8	3.15	129.89	3,273.27
2035	8	3.15	132.49	3,338.74
2036	8	3.15	135.14	3,405.52
2037	8	3.15	137.84	3,473.63
2038	8	3.15	140.60	3,543.10
2039	8	3.15	143.41	3,613.96
2040	8	3.15	146.28	3,686.24
2041	8	3.15	149.20	3,759.96
2042	8	3.15	152.19	3,835.16
2043	8	3.15	155.23	3,911.87
2044	8	3.15	158.34	3,990.10

年份	赛事场次	单场观众数 (万人)	平均票价 (元)	年收入 (万元)
2045	8	3.15	161.50	4,069.91
2046	8	3.15	164.73	4,151.30
2047	8	3.15	168.03	4,234.33
2048	8	3.15	171.39	4,319.02
2049	8	3.15	174.82	4,405.40
2050	8	3.15	178.31	4,493.50
2051	8	3.15	181.88	4,583.38
2052	8	3.15	185.52	4,675.04
2053	8	3.15	189.23	4,768.54
2054	8	3.15	193.01	4,863.91
2055	8	3.15	196.87	4,961.19
2056	8	3.15	200.81	5,060.42
2057	8	3.15	204.83	5,161.62
2058	8	3.15	208.92	5,264.86
2059	8	3.15	213.10	5,370.15
小计				116,528.76

旅游驻场秀收入：本项目文体中心自 2030 年起除承接演唱会、体育赛事外，计划开展旅游驻场秀演出。假设初期（2030 年）演出 6 天，中期（2031-2032 年）12 天，长期（2033 年后）稳定在 24 天（每月正月十五、观潮节及重要节假日）。假设初期（2030 年）日接待观众人次 1 万，中期（2031-2032 年）1.2 万，长期（2033 年后）稳定 1.4 万。初期（2030 年）票价 120 元，未来每年以 2% 的幅度增长。本项目专项债存续期内旅游驻场秀收入测算如下：

年份	演出天数	当日观众数 (万人次)	平均票价 (元)	年收入 (万元)
2030	6	1	120.00	720.00
2031	12	1.2	122.40	1,762.56
2032	12	1.2	124.85	1,797.81
2033	24	1.4	127.34	4,278.79
2034	24	1.4	129.89	4,364.37
2035	24	1.4	132.49	4,451.65
2036	24	1.4	135.14	4,540.69
2037	24	1.4	137.84	4,631.50
2038	24	1.4	140.60	4,724.13
2039	24	1.4	143.41	4,818.61

年份	演出天数	当日观众数 (万人次)	平均票价 (元)	年收入 (万元)
2040	24	1.4	146.28	4,914.99
2041	24	1.4	149.20	5,013.29
2042	24	1.4	152.19	5,113.55
2043	24	1.4	155.23	5,215.82
2044	24	1.4	158.34	5,320.14
2045	24	1.4	161.50	5,426.54
2046	24	1.4	164.73	5,535.07
2047	24	1.4	168.03	5,645.77
2048	24	1.4	171.39	5,758.69
2049	24	1.4	174.82	5,873.86
2050	24	1.4	178.31	5,991.34
2051	24	1.4	181.88	6,111.17
2052	24	1.4	185.52	6,233.39
2053	24	1.4	189.23	6,358.06
2054	24	1.4	193.01	6,485.22
2055	24	1.4	196.87	6,614.92
2056	24	1.4	200.81	6,747.22
2057	24	1.4	204.83	6,882.17
2058	24	1.4	208.92	7,019.81
2059	24	1.4	213.10	7,160.21
小计				155,511.33

衍生收入（文旅套票、周边商品、广告收入）：本项目文体中心自 2030 年起在举办演唱会、音乐节、旅游驻场秀以及体育赛事的同时，通过售卖文旅套票、周边商品以及广告招商等产生衍生收入，按照门票收入的 5% 测算，本项目专项债存续期内衍生收入测算如下：

单位：万元

年份	大型演唱会、音乐节收入	体育赛事收入	旅游驻场秀收入	年收入（万元）	衍生收入
2030	2925.00	324.00	720.00	3969.00	198.45
2031	6205.68	1377.00	1762.56	9345.24	467.26
2032	6329.79	1404.54	1797.81	9532.14	476.61
2033	11919.49	3209.09	4278.79	19407.37	970.37
2034	12157.88	3273.27	4364.37	19795.52	989.78
2035	12401.04	3338.74	4451.65	20191.43	1009.57
2036	12649.06	3405.52	4540.69	20595.26	1029.76

年份	大型演唱会、音乐节收入	体育赛事收入	旅游驻场秀收入	年收入（万元）	衍生收入
2037	12902.04	3473.63	4631.50	21007.16	1050.36
2038	13160.08	3543.10	4724.13	21427.31	1071.37
2039	13423.28	3613.96	4818.61	21855.85	1092.79
2040	13691.75	3686.24	4914.99	22292.97	1114.65
2041	13965.58	3759.96	5013.29	22738.83	1136.94
2042	14244.89	3835.16	5113.55	23193.61	1159.68
2043	14529.79	3911.87	5215.82	23657.48	1182.87
2044	14820.39	3990.10	5320.14	24130.63	1206.53
2045	15116.79	4069.91	5426.54	24613.24	1230.66
2046	15419.13	4151.30	5535.07	25105.50	1255.28
2047	15727.51	4234.33	5645.77	25607.62	1280.38
2048	16042.06	4319.02	5758.69	26119.77	1305.99
2049	16362.90	4405.40	5873.86	26642.16	1332.11
2050	16690.16	4493.50	5991.34	27175.01	1358.75
2051	17023.96	4583.38	6111.17	27718.51	1385.93
2052	17364.44	4675.04	6233.39	28272.88	1413.64
2053	17711.73	4768.54	6358.06	28838.33	1441.92
2054	18065.97	4863.91	6485.22	29415.10	1470.76
2055	18427.29	4961.19	6614.92	30003.40	1500.17
2056	18795.83	5060.42	6747.22	30603.47	1530.17
2057	19171.75	5161.62	6882.17	31215.54	1560.78
2058	19555.18	5264.86	7019.81	31839.85	1591.99
2059	19946.29	5370.15	7160.21	32476.65	1623.83
小计	436746.73	116528.76	155511.33	708786.82	35439.34

小型演出、活动场租收入：本项目文体中心自 2030 年起在举办演唱会、音乐节、旅游驻场秀以及体育赛事空余时间，划分区域承接小型演出、企事业单位活动，可产生场租收入。假设初期（2030 年）出租 20 天/年，中期（2031-2032 年）30 天/年，长期（2033 年后）稳定在 50 天/年。预计 2030 年本项目出租收入为 1.2 万元/天，并考虑以 2%增长率增长。本项目专项债存续期内小型演出、活动场租收入测算如下：

年份	天数	场租费	年收入（万元）
2030	20	12000.00	24.00
2031	30	12240.00	36.72
2032	30	12484.80	37.45
2033	50	12734.50	63.67

年份	天数	场租费	年收入（万元）
2034	50	12989.19	64.95
2035	50	13248.97	66.24
2036	50	13513.95	67.57
2037	50	13784.23	68.92
2038	50	14059.91	70.30
2039	50	14341.11	71.71
2040	50	14627.93	73.14
2041	50	14920.49	74.60
2042	50	15218.90	76.09
2043	50	15523.28	77.62
2044	50	15833.75	79.17
2045	50	16150.42	80.75
2046	50	16473.43	82.37
2047	50	16802.90	84.01
2048	50	17138.95	85.69
2049	50	17481.73	87.41
2050	50	17831.37	89.16
2051	50	18188.00	90.94
2052	50	18551.76	92.76
2053	50	18922.79	94.61
2054	50	19301.25	96.51
2055	50	19687.27	98.44
2056	50	20081.02	100.41
2057	50	20482.64	102.41
2058	50	20892.29	104.46
2059	50	21310.14	106.55
小计			2,348.64

产业园出租收入：产业园及配套服务用房 127367 平米自 2030 年起出租，假设第 1 年出租率为 70%，第 2 年出租率为 80%，第 3 年出租率为 90%，第 4 年及以后出租率为 95%，租金参考周边产业园车间、综合类出租单价，预计 2030 年本项目出租价格为 35 元/平方米/月，并考虑一定增长率后本项目专项债存续期内产业园出租收入测算如下：

年份	可租赁面积（平方米）	出租率	平均租赁单价（元/月/平方米）	出租收入（万元）
2030	127367	70.00%	35.00	3,744.59
2031	127367	80.00%	36.75	4,493.51
2032	127367	90.00%	38.59	5,307.96

年份	可租赁面积 (平方米)	出租率	平均租赁单 价(元/月/平 方米)	出租收入(万 元)
2033	127367	95.00%	40.52	5,882.98
2034	127367	95.00%	42.54	6,177.13
2035	127367	95.00%	44.67	6,485.99
2036	127367	95.00%	46.90	6,810.29
2037	127367	95.00%	49.25	7,150.80
2038	127367	95.00%	51.71	7,508.34
2039	127367	95.00%	54.30	7,883.76
2040	127367	95.00%	57.01	8,277.95
2041	127367	95.00%	59.86	8,691.85
2042	127367	95.00%	62.85	9,126.44
2043	127367	95.00%	66.00	9,582.76
2044	127367	95.00%	69.30	10,061.90
2045	127367	95.00%	72.76	10,565.00
2046	127367	95.00%	76.40	11,093.24
2047	127367	95.00%	80.22	11,647.91
2048	127367	95.00%	84.23	12,230.30
2049	127367	95.00%	88.44	12,841.82
2050	127367	95.00%	92.87	13,483.91
2051	127367	95.00%	97.51	14,158.10
2052	127367	95.00%	102.38	14,866.01
2053	127367	95.00%	107.50	15,609.31
2054	127367	95.00%	112.88	16,389.78
2055	127367	95.00%	118.52	17,209.26
2056	127367	95.00%	124.45	18,069.73
2057	127367	95.00%	130.67	18,973.21
2058	127367	95.00%	137.20	19,921.87
2059	127367	95.00%	144.06	20,917.97
小计				335,163.68

停车位收入：本项目对外收费停车位 2600 个，依据海宁市对停车收费的相关规定对本项目停车位进行收费。停车位按每个停车位平均每天收费 20 元测算，每三年增长 5%。假设第 1 年停车位利用率 70%，第 2 年停车位利用率 80%，第 3 年停车位利用率 90%，第 4 年及以后停车位利用率 95%，本项目专项债存续期内停车位收入测算如下：

年度	对外收费停 车位(个)	使用率	收费 (元/个/天)	停车位收入 (万元)
2029	2600	70.00%	20.00	1,328.60
2030	2600	80.00%	20.00	1,518.40

年度	对外收费停车位（个）	使用率	收费 （元/个/天）	停车位收入 （万元）
2031	2600	90.00%	20.00	1,708.20
2032	2600	95.00%	21.00	1,893.26
2033	2600	95.00%	21.00	1,893.26
2034	2600	95.00%	21.00	1,893.26
2035	2600	95.00%	22.05	1,987.92
2036	2600	95.00%	22.05	1,987.92
2037	2600	95.00%	22.05	1,987.92
2038	2600	95.00%	23.15	2,087.09
2039	2600	95.00%	23.15	2,087.09
2040	2600	95.00%	23.15	2,087.09
2041	2600	95.00%	24.31	2,191.67
2042	2600	95.00%	24.31	2,191.67
2043	2600	95.00%	24.31	2,191.67
2044	2600	95.00%	25.53	2,301.66
2045	2600	95.00%	25.53	2,301.66
2046	2600	95.00%	25.53	2,301.66
2047	2600	95.00%	26.81	2,417.06
2048	2600	95.00%	26.81	2,417.06
2049	2600	95.00%	26.81	2,417.06
2050	2600	95.00%	28.15	2,537.86
2051	2600	95.00%	28.15	2,537.86
2052	2600	95.00%	28.15	2,537.86
2053	2600	95.00%	29.56	2,664.98
2054	2600	95.00%	29.56	2,664.98
2055	2600	95.00%	29.56	2,664.98
2056	2600	95.00%	31.04	2,798.41
2057	2600	95.00%	31.04	2,798.41
2058	2600	95.00%	31.04	2,798.41
小计				67,194.89

充电桩收入：本项目对外收费充电桩 390 个。目前市场上充电桩的收费标准包括“标准电价+服务费”，本项目充电桩收入剔除电费成本按 0.64 元 / kwh 测算，并考虑以后年度一定增长。假设本项目按每台充电桩平均功率 50kw，建成第一年时间利用率为 10%，以后每三年增加 2%，充电桩使用率按前三年为 70%，每三年增长 10%至 90%保持不变。同时考虑收费标准一定增长率本项目专项债存

续期内充电桩收入测算如下：

年度	充电桩数量（个）	充电桩使用率	时间使用效率	单位收费（元/kwh）	充电桩收入（万元）
2030	390	70.00%	10.00%	0.64	765.27
2031	390	70.00%	10.00%	0.64	765.27
2032	390	70.00%	10.00%	0.64	765.27
2033	390	80.00%	12.00%	0.70	1,147.91
2034	390	80.00%	12.00%	0.70	1,147.91
2035	390	80.00%	12.00%	0.70	1,147.91
2036	390	90.00%	14.00%	0.77	1,657.30
2037	390	90.00%	14.00%	0.77	1,657.30
2038	390	90.00%	14.00%	0.77	1,657.30
2039	390	90.00%	16.00%	0.85	2,090.84
2040	390	90.00%	16.00%	0.85	2,090.84
2041	390	90.00%	16.00%	0.85	2,090.84
2042	390	90.00%	18.00%	0.94	2,601.25
2043	390	90.00%	18.00%	0.94	2,601.25
2044	390	90.00%	18.00%	0.94	2,601.25
2045	390	90.00%	20.00%	1.03	3,167.00
2046	390	90.00%	20.00%	1.03	3,167.00
2047	390	90.00%	20.00%	1.03	3,167.00
2048	390	90.00%	22.00%	1.13	3,821.93
2049	390	90.00%	22.00%	1.13	3,821.93
2050	390	90.00%	22.00%	1.13	3,821.93
2051	390	90.00%	24.00%	1.24	4,575.24
2052	390	90.00%	24.00%	1.24	4,575.24
2053	390	90.00%	24.00%	1.24	4,575.24
2054	390	90.00%	26.00%	1.36	5,436.18
2055	390	90.00%	26.00%	1.36	5,436.18
2056	390	90.00%	26.00%	1.36	5,436.18
2057	390	90.00%	28.00%	1.50	6,457.00
2058	390	90.00%	28.00%	1.50	6,457.00
2059	390	90.00%	28.00%	1.50	6,457.00
小计					95,159.72

土地出让收入：本项目另有可出让二类住宅用地约 328 亩，出让收入的 65% 可用于本项目专项债还本付息。结合目前周边出让地块信息，本项目住宅用地出

让价格按 682 万元/亩测算，土地出让净收入为 145402.40 万元，预计于 2030 年-3034 年分 5 年平均出让完毕。

根据上述收入测算明细，预计专项债存续期间各年度产生的运营收入如下：
(单位：万元)

年度	演唱会、音乐节演出收入	体育赛事收入	旅游驻场秀收入	衍生收入 (文旅套票、周边商品、广告收入)	小型演出、活动场租费收入	配套用房出租收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	运营收入小计
2030	2925.00	324.00	720.00	198.45	24.00	3744.59	1328.60	765.27	29080.48	39110.39
2031	6205.68	1377.00	1762.56	467.26	36.72	4493.51	1518.40	765.27	29080.48	45706.88
2032	6329.79	1404.54	1797.81	476.61	37.45	5307.96	1708.20	765.27	29080.48	46908.12
2033	11919.49	3209.09	4278.79	970.37	63.67	5882.98	1893.26	1147.91	29080.48	58446.04
2034	12157.88	3273.27	4364.37	989.78	64.95	6177.13	1893.26	1147.91	29080.48	59149.02
2035	12401.04	3338.74	4451.65	1009.57	66.24	6485.99	1893.26	1147.91		30794.40
2036	12649.06	3405.52	4540.69	1029.76	67.57	6810.29	1987.92	1657.30		32148.09
2037	12902.04	3473.63	4631.50	1050.36	68.92	7150.80	1987.92	1657.30		32922.46
2038	13160.08	3543.10	4724.13	1071.37	70.30	7508.34	1987.92	1657.30		33722.53
2039	13423.28	3613.96	4818.61	1092.79	71.71	7883.76	2087.09	2090.84		35082.04
2040	13691.75	3686.24	4914.99	1114.65	73.14	8277.95	2087.09	2090.84		35936.63
2041	13965.58	3759.96	5013.29	1136.94	74.60	8691.85	2087.09	2090.84		36820.15
2042	14244.89	3835.16	5113.55	1159.68	76.09	9126.44	2191.67	2601.25		38348.74
2043	14529.79	3911.87	5215.82	1182.87	77.62	9582.76	2191.67	2601.25		39293.65
2044	14820.39	3990.10	5320.14	1206.53	79.17	10061.90	2191.67	2601.25		40271.14
2045	15116.79	4069.91	5426.54	1230.66	80.75	10565.00	2301.66	3167.00		41958.31
2046	15419.13	4151.30	5535.07	1255.28	82.37	11093.24	2301.66	3167.00		43005.05
2047	15727.51	4234.33	5645.77	1280.38	84.01	11647.91	2301.66	3167.00		44088.58

年度	演唱会、音乐节演出收入	体育赛事收入	旅游驻场秀收入	衍生收入 (文旅套票、周边商品、广告收入)	小型演出、活动场租费收入	配套用房出租收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	运营收入小计
2048	16042.06	4319.02	5758.69	1305.99	85.69	12230.30	2417.06	3821.93		45980.74
2049	16362.90	4405.40	5873.86	1332.11	87.41	12841.82	2417.06	3821.93		47142.48
2050	16690.16	4493.50	5991.34	1358.75	89.16	13483.91	2417.06	3821.93		48345.80
2051	17023.96	4583.38	6111.17	1385.93	90.94	14158.10	2537.86	4575.24		50466.58
2052	17364.44	4675.04	6233.39	1413.64	92.76	14866.01	2537.86	4575.24		51758.39
2053	17711.73	4768.54	6358.06	1441.92	94.61	15609.31	2537.86	4575.24		53097.28
2054	18065.97	4863.91	6485.22	1470.76	96.51	16389.78	2664.98	5436.18		55473.29
2055	18427.29	4961.19	6614.92	1500.17	98.44	17209.26	2664.98	5436.18		56912.43
2056	18795.83	5060.42	6747.22	1530.17	100.41	18069.73	2664.98	5436.18		58404.93
2057	19171.75	5161.62	6882.17	1560.78	102.41	18973.21	2798.41	6457.00		61107.35
2058	19555.18	5264.86	7019.81	1591.99	104.46	19921.87	2798.41	6457.00		62713.59
2059	19946.29	5370.15	7160.21	1623.83	106.55	20917.97	2798.41	6457.00		64380.41
小计	436746.73	116528.76	155511.33	35439.34	2348.64	335163.68	67194.89	95159.72	145402.40	1389495.50

（二）运营成本及相关税费

根据本项目的可行性研究报告，项目运营成本支出包括人工成本、嘉宾和演员邀请成本、维修费、能耗费、营销推广费以及相关税费等。预计建成后需要招聘人员 163 人，其中管理人员配备 13 名，年人均工资约 15 万元，年成本约 195 万元；技术人员配备 20 名，年人均工资约 10 万元，年成本约 200 万元；安保人员配备 60 名，年人均工资约 6 万元，年成本约 360 万元；保洁人员配备 50 名，年人均工资约 5 万元，年成本约 250 万元；其他服务人员（配备 20 人，年人均工资约 8 万元，年成本约 160 万元。第一年人员成本总计约 1165 万元/年，以后每年增长 2%；嘉宾和演员邀请成本参考市场行情，按照文体中心门票收入的 30% 测算；维修费按运营项目建安工程投资额的 0.25% 测算，即第一年按 1159.77 万元，以后按每年 2% 增长测算；能耗费第一年为 500 万元，以后按每年 2% 增长测算；营销推广费第一年为 300 万元，以后按每年 2% 增长测算；本项目相关税费主要为房产税及增值税及附加，房产税从租部分按出租收入 12% 测算，从价部分（文体中心）应按房产原值 $\times(1-30\%) \times 1.2\%$ 测算，增值税及附加按税负率 3% 测算。预计专项债存续期间各年度产生的项目运营成本及相关税费如下：（单位：万元）

年份	人工成本	嘉宾和演员 邀请成本	维修费	能耗费	营销 推广费	相关税费	项目成本
2030	1165.00	1190.70	1159.77	500.00	300.00	2017.60	6333.07
2031	1188.30	2803.57	1182.97	510.00	306.00	2305.36	8296.20
2032	1212.07	2859.64	1206.63	520.20	312.12	2439.13	8549.79
2033	1236.31	5822.21	1230.76	530.60	318.36	2854.28	11992.52
2034	1261.03	5938.66	1255.37	541.22	324.73	2910.66	12231.67
2035	1286.25	6057.43	1280.48	552.04	331.22	2969.50	12476.93
2036	1311.98	6178.58	1306.09	563.08	337.85	3049.03	12746.61
2037	1338.22	6302.15	1332.21	574.34	344.61	3113.12	13004.65
2038	1364.98	6428.19	1358.86	585.83	351.50	3180.03	13269.39
2039	1392.28	6556.76	1386.03	597.55	358.53	3265.86	13557.01
2040	1420.13	6687.89	1413.76	609.50	365.70	3338.80	13835.77
2041	1448.53	6821.65	1442.03	621.69	373.01	3414.98	14121.89
2042	1477.50	6958.08	1470.87	634.12	380.47	3512.98	14434.03
2043	1507.05	7097.24	1500.29	646.80	388.08	3596.09	14735.56
2044	1537.19	7239.19	1530.29	659.74	395.84	3682.91	15045.17

年份	人工成本	嘉宾和演员 邀请成本	维修费	能耗费	营销 推广费	相关税费	项目成本
2045	1567.94	7383.97	1560.90	672.93	403.76	3793.90	15383.40
2046	1599.30	7531.65	1592.12	686.39	411.84	3888.69	15709.98
2047	1631.28	7682.28	1623.96	700.12	420.07	3987.76	16045.48
2048	1663.91	7835.93	1656.44	714.12	428.47	4114.41	16413.28
2049	1697.19	7992.65	1689.57	728.41	437.04	4222.64	16767.49
2050	1731.13	8152.50	1723.36	742.97	445.78	4335.79	17131.54
2051	1765.75	8315.55	1757.83	757.83	454.70	4480.32	17531.98
2052	1801.07	8481.86	1792.98	772.99	463.79	4604.02	17916.72
2053	1837.09	8651.50	1828.84	788.45	473.07	4733.39	18312.34
2054	1873.83	8824.53	1865.42	804.22	482.53	4898.32	18748.85
2055	1911.31	9001.02	1902.73	820.30	492.18	5039.83	19167.37
2056	1949.53	9181.04	1940.78	836.71	502.03	5187.87	19597.96
2057	1988.52	9364.66	1979.60	853.44	512.07	5377.36	20075.65
2058	2028.29	9551.96	2019.19	870.51	522.31	5539.38	20531.64
2059	2068.86	9742.99	2059.57	887.92	532.75	5708.92	21001.02
合计	47261.81	212636.05	47049.71	20284.04	12170.42	115562.93	454964.96

（三）项目收益

根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 1389495.50 万元，总成本（运营成本及相关税费）454964.96 万元，总收益 934530.53 万元，可用于偿还债券本息的收益 934530.53 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2030	39110.39	6333.07	32777.32
2031	45706.88	8296.20	37410.68
2032	46908.12	8549.79	38358.33
2033	58446.04	11992.52	46453.52
2034	59149.02	12231.67	46917.35
2035	30794.40	12476.93	18317.47
2036	32148.09	12746.61	19401.49
2037	32922.46	13004.65	19917.81
2038	33722.53	13269.39	20453.14
2039	35082.04	13557.01	21525.03
2040	35936.63	13835.77	22100.86
2041	36820.15	14121.89	22698.26
2042	38348.74	14434.03	23914.70

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2043	39293.65	14735.56	24558.09
2044	40271.14	15045.17	25225.97
2045	41958.31	15383.40	26574.91
2046	43005.05	15709.98	27295.07
2047	44088.58	16045.48	28043.10
2048	45980.74	16413.28	29567.45
2049	47142.48	16767.49	30374.99
2050	48345.80	17131.54	31214.26
2051	50466.58	17531.98	32934.60
2052	51758.39	17916.72	33841.67
2053	53097.28	18312.34	34784.94
2054	55473.29	18748.85	36724.44
2055	56912.43	19167.37	37745.06
2056	58404.93	19597.96	38806.98
2057	61107.35	20075.65	41031.70
2058	62713.59	20531.64	42181.95
2059	64380.41	21001.02	43379.38
合计	1389495.50	454964.96	934530.53

（四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 448000.00 万元，其中 2025 年计划发行专项债券 50000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2026 年计划发行专项债券 105000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2027 年计划发行专项债券 130000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2028 年计划发行专项债券 106000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%；2029 年计划发行专项债券 57000.00 万元，债券期限 30 年，假设专项债券年利率 2.00%。专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金，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。债券还本付息安排表如下：（单位：万元）

年度	期初 本金金额	本期 新增本金	本期 偿还本金	债券 应付利息	债券 应付本息
2025	0.00	50000.00		500.00	500.00
2026	50000.00	105000.00		2050.00	2050.00
2027	155000.00	130000.00		4400.00	4400.00

年度	期初 本金金额	本期 新增本金	本期 偿还本金	债券 应付利息	债券 应付本息
2028	285000.00	106000.00		6760.00	6760.00
2029	391000.00	57000.00		8390.00	8390.00
2030	448000.00			8960.00	8960.00
2031	448000.00			8960.00	8960.00
2032	448000.00			8960.00	8960.00
2033	448000.00			8960.00	8960.00
2034	448000.00			8960.00	8960.00
2035	448000.00			8960.00	8960.00
2036	448000.00			8960.00	8960.00
2037	448000.00			8960.00	8960.00
2038	448000.00			8960.00	8960.00
2039	448000.00			8960.00	8960.00
2040	448000.00			8960.00	8960.00
2041	448000.00			8960.00	8960.00
2042	448000.00			8960.00	8960.00
2043	448000.00			8960.00	8960.00
2044	448000.00			8960.00	8960.00
2045	448000.00			8960.00	8960.00
2046	448000.00			8960.00	8960.00
2047	448000.00			8960.00	8960.00
2048	448000.00			8960.00	8960.00
2049	448000.00			8960.00	8960.00
2050	448000.00			8960.00	8960.00
2051	448000.00			8960.00	8960.00
2052	448000.00			8960.00	8960.00
2053	448000.00			8960.00	8960.00
2054	448000.00			8960.00	8960.00
2055	448000.00		50000.00	8460.00	58460.00
2056	398000.00		105000.00	6910.00	111910.00
2057	293000.00		130000.00	4560.00	134560.00
2058	163000.00		106000.00	2200.00	108200.00
2059	57000.00		57000.00	570.00	57570.00
合计	13440000.00	448000.00	448000.00	268800.00	716800.00

（五）收益与融资平衡情况

1. 本息覆盖倍数

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 934530.53 万元，对应本项目融资到期本息总计 716800.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.30 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

2. 内部收益率（IRR）

通过对项目未来现金流的测算，预计项目内部收益率（IRR）约为 4.37%。这一收益率高于当前 5 年期贷款市场报价利率（LPR），表明项目具有较好的盈利能力和投资回报潜力。

（六）其他事项说明

1. 现金流充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.30 倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表如下：（单位：万元）

年份	现金流入				现金流出			当年现金净流量	项目累计现金流量
	预算安排	专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2025	2150.06	50000.00		52150.06	52150.06	500.00	52650.06	-500.00	-500.00
2026	4254.18	105000.00		109254.18	109254.18	2050.00	111304.18	-2050.00	-2550.00
2027	4044.01	130000.00		134044.01	134044.01	4400.00	138444.01	-4400.00	-6950.00
2028	2226.22	106000.00		108226.22	108226.22	6760.00	114986.22	-6760.00	-13710.00
2029	3234.17	57000.00		60234.17	60234.17	8390.00	68624.17	-8390.00	-22100.00
2030			32777.32	32777.32		8960.00	8960.00	23817.32	1717.32
2031			37410.68	37410.68		8960.00	8960.00	28450.68	30168.00
2032			38358.33	38358.33		8960.00	8960.00	29398.33	59566.33
2033			46453.52	46453.52		8960.00	8960.00	37493.52	97059.86
2034			46917.35	46917.35		8960.00	8960.00	37957.35	135017.20
2035			18317.47	18317.47		8960.00	8960.00	9357.47	144374.68
2036			19401.49	19401.49		8960.00	8960.00	10441.49	154816.17
2037			19917.81	19917.81		8960.00	8960.00	10957.81	165773.98
2038			20453.14	20453.14		8960.00	8960.00	11493.14	177267.12
2039			21525.03	21525.03		8960.00	8960.00	12565.03	189832.15

年份	现金流入				现金流出			当年现金净流量	项目累计现金流量
	预算安排	专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2040			22100.86	22100.86		8960.00	8960.00	13140.86	202973.01
2041			22698.26	22698.26		8960.00	8960.00	13738.26	216711.27
2042			23914.70	23914.70		8960.00	8960.00	14954.70	231665.97
2043			24558.09	24558.09		8960.00	8960.00	15598.09	247264.06
2044			25225.97	25225.97		8960.00	8960.00	16265.97	263530.03
2045			26574.91	26574.91		8960.00	8960.00	17614.91	281144.94
2046			27295.07	27295.07		8960.00	8960.00	18335.07	299480.00
2047			28043.10	28043.10		8960.00	8960.00	19083.10	318563.11
2048			29567.45	29567.45		8960.00	8960.00	20607.45	339170.56
2049			30374.99	30374.99		8960.00	8960.00	21414.99	360585.55
2050			31214.26	31214.26		8960.00	8960.00	22254.26	382839.81
2051			32934.60	32934.60		8960.00	8960.00	23974.60	406814.41
2052			33841.67	33841.67		8960.00	8960.00	24881.67	431696.08
2053			34784.94	34784.94		8960.00	8960.00	25824.94	457521.03
2054			36724.44	36724.44		8960.00	8960.00	27764.44	485285.47
2055			37745.06	37745.06		58460.00	58460.00	-20714.94	464570.53
2056			38806.98	38806.98		111910.00	111910.00	-73103.02	391467.50
2057			41031.70	41031.70		134560.00	134560.00	-93528.30	297939.21
2058			42181.95	42181.95		108200.00	108200.00	-66018.05	231921.15
2059			43379.38	43379.38		57570.00	57570.00	-14190.62	217730.53
合计	15908.64	448000.00	934530.53	1398439.17	463908.64	716800.00	1180708.64	217730.53	

2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025-2059 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2059 年项目本息偿还后，仍有 217730.53 万元的期末结余资金。

四、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



营业执照

统一社会信用代码

913304816831297772 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 浙江正健会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人 张敏华

注册资本 贰佰万元整

经营范围 审查企业会计报表，验证企业资本，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，基本建设年度决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2008年12月22日

住所 浙江省嘉兴市海宁市海洲街道长丰路436号保安大厦9层（自主申报）



登记机关



2024年11月13日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制