

大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目

专项债券

募投情况



目 录

一、区域状况介绍.....	2
(一) 大连市基本情况.....	2
(二) 经济、财政和债务状况.....	3
二、项目基本情况.....	3
(一) 项目实施背景及必要性.....	3
(二) 项目概况.....	8
(三) 经济社会效益分析.....	9
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	9
(一) 投资估算.....	9
(二) 项目资金筹措方案.....	11
四、项目预期净收益及自求平衡情况.....	11
(一) 预期项目收入.....	12
(二) 运营成本测算.....	14
(三) 税费测算.....	15
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算.....	16
(五) 财务费用.....	23
(六) 自求平衡情况.....	24
五、现金流模拟分析与评价.....	24
(一) 现金流模拟分析.....	24
(二) 压力测试.....	27
(三) 总体评价.....	27
六、项目风险控制.....	27
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施.....	27
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	28
七、主管部门责任.....	29
八、事前绩效评价.....	29
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性.....	29
(二) 项目投资合规性及项目成熟度.....	30
(三) 项目资金来源和到位可行性.....	30
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	30
(五) 债券资金需求合理性.....	30
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施.....	31
(七) 绩效目标合理性.....	31

一、区域状况介绍

(一) 大连市基本情况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经 $120^{\circ} 58'$ 至 $123^{\circ} 31'$ ，北纬 $38^{\circ} 43'$ 至 $40^{\circ} 10'$ 之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积 12573.83km^2 ，大连市现辖 7 个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区）、2 个县级市（瓦房店市、庄河市）和 1 个县（长海县）。另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区 3 个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。全市海岸线长 2211 千米，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线 1288km，海岛岸线 618km，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

2021 年大连市地区生产总值 7825.90 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%。其中，第一产业增加值 513.30 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 3301.60 亿元，增长 9.4%；第三产业增加值 4011.00 亿元，增长 7.5%。

大连总体城市设计立足于辽东半岛尖端、山海相映的自然地理环境及欧亚交融的历史文化特色，借助大数据、人工智能等前沿技术，从历史文化、生态景观、都市发展等九个方面提炼并诊断大连城市发展的若干特色与问题。基于大数据支撑，大连总体城市设计提出“一脉入海，九湾九品”的城市总体空间格局，“屏山聚湾、欧亚海韵、创新包容的国际浪漫都市”的总体空间特色定位，并由此确定“湾区+战略”核心设计理念。

(二) 经济、财政和债务状况

2018 年，全市地区生产总值增长 6.5%左右；一般公共预算收入增长 7%；固定资产投资增长 10%左右；社会消费品零售总额增长 8% 左右；外贸进出口额分别占全省的 65%和 57%，超额完成省计划安排指标；城乡居民人均可支配收入分别增长 7.8%左右和 8%左右，居民消费价格指数涨幅控制在 3%，城镇登记失业率为 2.58%。

2019 年，全市一般公共预算收入 692.80 亿元，转移支付收入 304 亿元；市本级一般公共预算收入 317.80 亿元，转移支付收入 304 亿元。

2020 年，全市一般公共预算收入 702.70 亿元，转移支付收入预算安排 330.60 亿元；市本级一般公共预算收入 334.40 亿元，转移支付收入 330.60 亿元。

2021 年，全市一般公共预算收入 737.60 亿元，政府性基金收入 287.80 亿元（注：2021 年财政数据为预算执行数）。

截止 2021 年末地方政府债务余额 2,369.50 亿元，截止 2021 年地方政府债务限额 2,554.10 亿元。

二、项目基本情况

(一) 项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

大和旅馆旧址现为大连宾馆，坐落于中山广场 4 号，始建于 1909 年（清宣统元年），于 1914 年完工并投入使用，建筑面积 1.14 万平方米，后扩建 1.3 万平方米。2001 年公布为第五批全国重点文物保护单位，是城市历史记忆的物质留存，具有不可再生的宝贵价值。

1914 年至 1945 年，大和旅馆一直为日本殖民当局经营，是大连市当时最奢华的高级宾馆，1945 年日本投降，苏联红军进入大连，该馆临时改为“苏联红军警备司令部”。10 月 27 日，苏军警备司令高兹洛夫曾在这里召开大连各界代表会议，决定成立大连市政府，并推举迟子祥、陈云涛为市长、副市长。11 月，红军警备司令部迁出，该馆又更名为“全苏国际旅行社”，负责人是马斯罗夫。1950 年 12 月 7 日，大连市人民政府接收全苏国际旅行社，更名为中国国际旅行社大连分社。至此，该馆回到中国人民手中。1953 年中国国际旅行社迁出，“大连宾馆”沿用该名称至今。曾先后接待过周恩来、刘少奇、彭德怀、以及赫鲁晓夫、竹下登等中外国家元首和知名人士。1960 年，毛主席次子毛岸青与邵华在宾馆迎宾厅举办了婚礼。

1950 年前的“大和旅馆”，几乎是中国近代史的一个缩影，但就建筑本身来说，她不愧为近代欧式建筑的杰作，每年吸引大批日本观光者来此怀旧。解放后，经过几代宾馆人的辛勤建设，逐步使宾馆成为融传统风格与现代特色于一体的现代化涉外宾馆，吕毅、柳树琴、迟清润、戚全生、刘志海、董长作等历代烹饪名师使大连宾馆声名远扬，大连老菜的味道，是许多老大连人对家乡情愁与家的味道的眷恋。

100 多年过去了，大连宾馆有着不平凡过去，现在的大连宾馆是原大连市接待办公室下属的事业单位，2000 年 9 月改制为全民所有制国有企业，大连宾馆室内 1997 年进行过一次装修改造，2013 年开始申请文保资金，主要是楼体框架存在隐患，需要整体加固。2015 年获得国家文物局立项，2017 年初辽宁省文物局批复国家文物保护补助经费预算 2985 万元。2017 年 11 月 1 日关门停业，准备装修改造。2017 年 1 月份国企重组，划转至大连

三寰控股集团，2018 年 1 月份划转至大连城市建设投资有限公司，2018 年 9 月划转至新成立的大连棒棰岛宾馆集团。

为了全面贯彻习近平总书记关于文物保护的系列论述精神，严格落实国务院和大连市政府相关文件要求，应坚决执行《中华人民共和国文物保护法》、《文物建筑开放导则》和《大连市不可移动文物保护条例》等法律法规，以“保护文物，抢救第一，加强管理，合理利用”为工作方针，努力提升不可移动文物保护修缮和活化利用水平，使文物保护成果惠及更多人民群众。

根据国家文物局 2017 年 10 月发布的《文物建筑开放导则》，文物建筑的使用功能应综合考虑文物价值、保存状况、重要性、敏感度、社会影响力以及使用现状等确定。鼓励文物建筑开放使用方加强文物建筑价值的发掘和综合研究，向社会公布研究成果、普及文化知识、宣传文物价值，提高公众文物保护意识。文物保护中，比较理想的保护方式是可以延续其原有的功能，使得其文物价值可以得到最大程度的保留。

中山广场是大连的城市建设起点，大连宾馆作为其中代表性建筑，是大连的“城市之眼”。按照大连市委对大连宾馆修缮利用工作的指示要求，综合考虑其地理位置、建筑价值、原有功能及社会影响力，将按照“修旧如旧”原则进行修缮保护，最大限度还原历史风貌，同时通过优化设计、活化利用、功能提升的组合举措，彰显历史底蕴及文化特色，推动中山广场历史建筑群的活化、提质，提升文化认同感。

现阶段，根据 3 月 22 日市委常委专题会议的指示精神，及市委工作专班小组的安排部署，由市文旅集团负责推进大连宾馆文保修缮及活化利用工作，确保有力有序完成好市领导交办的重点任务，加速大连宾馆修缮利用项目工作进度。按照玉亭书记

“高端文博酒店”功能定位的布局要求，让这座有着厚重文化底蕴的百年城市地标性建筑，焕发出新的生机，成为大连城市更有文化、更有历史沉淀、更有品味和国际性的城市名片。

本次项目以“公益属性、多元业态、市场运营、精品服务”为基本原则，以俄罗斯、日本、韩国等地缘文化和大连的特色地域文化为切入点，融合东北亚文化，通过合适的业态和功能导入，进行历史建筑空间的活化，使其成为东北亚乃至国际历史遗产类建筑复兴与活化的标杆典范。该项目实施后，必将成为“创建历史文化名城的点睛之笔、品览大连故事的展陈之窗、邀访政商要客的首选之所、赏鉴滨城风貌的举步之处”。

本项目正是基于以上背景下提出的。

2、项目建设的必要性

(1) 项目的建设是保护和传承大和旅馆历史文化，延续城市文脉的需要

《大连市文化和旅游发展“十四五规划》提出加强对文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑的活化利用，并展示相应历史文化，逐步提升街区活力。塑造城市特色文化风格和艺术特征，打造国家级历史文化旅游休闲街区。

大连宾馆的建设已具有百年历史，大连宾馆自建成以来先后接待过周恩来、刘少奇、邓颖超、杨尚昆等多位国家领导人，蒋介石、胡适、康有为、溥仪、梅兰芳等众多历史名人曾在这里下榻，大连宾馆几乎是中国近代史的一个缩影，是中山广场十大建筑之一，具有极高的历史保护和利用价值。2001年6月25日，大连中山广场近代建筑群作为近现代重要史迹及代表性建筑，被国务院批准列入第五批全国重点文物保护单位名单。中山广场周边的近现代建筑以公共建筑为主包含了文艺复兴、西洋古典主

义、折中主义、哥特式、巴洛克式等多种建筑风格，具有极高的艺术价值。

但目前，由于建设年代已久，酒店内外设施均出现破损，需对其进行保护性修缮，还原其历史风貌，突出其历史价值。项目的建设是对大连百年历史的传承，也是延续大连文脉的重要举措。

（2）项目的建设是发展城市文化旅游，提升软实力的重要举措

党的十九届五中全会提出 2035 年建成文化强国，坚定文化自信应对百年未有之大变局，就是要把文化建设放，在全局工作中更加突出的位置，更好地发挥文化建设的重要引领作用，文化建设步入前所未有的战略新高度。文化软实力作为现代社会发展的精神动力、智力支持和思想保证，越来越成为城市凝聚力和感召力的重要源泉和提升城市综合竞争力的重要因素。

大和旅馆旧址的保护活化将作为大连经济与文化复兴的驱动力，将成为发展大连城市文化旅游业的重要推手，成为大连城市更有文化、更有历史沉淀、更有品味和国际性的城市名片。项目的建设是落实文化旅游业十四五规划的重要举措，也将带动城市旅游经济的发展。

（3）项目建设是彰显大连历史底蕴及文化特色，提升城市文化内涵的需要。

大连城市建筑风格多样将古老体与现代、典雅与浪漫、传统与西洋相结合的城市文化旅游要素串联，依托大连市特有的近现代历史及多元的文化背景，展现多元文化融合的独特魅力。大连宾馆自 1914 年开业以来，一直作为酒店使用，是大连城市发展的重要见证。其作为酒店使用的百年历史是其文物价值不可剥离

的一部分。大连宾馆将融合大连本土文化、阐释酒店历史文化，成为世界级的古迹酒店与城市地标。项目的建设将进一步提升大连旅游业整体形象，对于塑造城市环境、提升整座城市的文化品位具有重要作用。

项目的建设是必要的。

(二) 项目概况

1、项目名称

大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目。

2、建设单位

单位名称：大连宾馆有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：辽宁省大连市中山区中山广场4号

法定代表人：高艳

注册资本：人民币捌佰肆拾伍万元整

成立日期：1949年10月01日

经营范围：住宿；中、西餐；食品零售；汽车出租；干洗、水洗；会议接待服务（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3、项目建设地点

大连市中山区中山广场4号。

4、用地面积及建设规模

本项目为大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目，对国家级重点文物——大连宾馆按照“如修如旧”原则进行修缮保护及提升，改造面积13000平方米，主要建设内容包括建筑修缮、内部提升改造、历史文化展示、智慧旅游信息化等保护利用

改造，供电系统、供暖系统、空调通风系统、消防系统、安全防护系统、天然气系统等配套服务设施建设及周边环境整治。

5、建设工期

根据项目建设规模及特点，确定项目总工期约为 7 个月，项目于 2023 年 3 月开工，预计于 2023 年 9 月末完工。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

本项目的实施将为大连的文旅产业中的一大亮点，将提升大连旅游的竞争力、吸引力，使大连市成为外来游客来连旅游的重要打卡地之一，有助于带动其他相关第三产业，促进区域经济发展。

2、社会效益分析

本项目通过对大连宾馆（原名大和旅馆）这一文物的修缮保护以及优化设计、活化利用、功能提升的组合举措，使该文物建筑在保留原有历史风貌的基础上，实现功能提升，为公众提供更好的文化和旅游体验，推动文旅服务质量升级，同时通过历史文化展示，彰显历史底蕴及文化特色，提升文化认同感。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
- 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010 号）

- 关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155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》（财预〔2017〕89号）
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
- 《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）

(2) 大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件

(3) 其他有关资料：

- 《大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目可行性研究报告》

2、项目总投资估算

根据《大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目可行性研究报告》，项目建设总投资为 25,000.00 万元，其中：经测算，本项目预计建设期利息 466.67 万元（第 1 年计划申请 20,000.00 万元，每半年付息一次，债券利率按 4.00% 估算，建设期按 7 个月测算）。

总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目	25,000.00	1,917.68	23,082.32
1.1	建设投资	24,533.33	1,917.68	22,615.65
1.1.1	工程费用	19,887.00	1,642.05	18,244.95
1.1.2	工程建设其他费用	4,160.00	235.47	3,924.53
1.1.3	基本预备费	486.33	40.16	446.17

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1.2	建设期利息	466.67		466.67

(二) 项目资金筹措方案

1、项目资金筹集情况

在项目合作期内共筹集资本金 5,000.00 万元，占比 20.00%，其中 466.67 万元用于偿还本项目建设期利息。

本项目债务资金为 20,000.00 万元，占比 80.00%，全部为申请专项债券，假设债券票面利率 4.00%，期限为 20 年。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期	合计	占比
		第 1 年		
1	投资计划	25,000.00	25,000.00	
2	资金筹资	25,000.00	25,000.00	100.00%
2.1	项目资本金	5,000.00	5,000.00	20.00%
2.1.1	建设期利息	466.67	466.67	
2.2	申请专项债券	20,000.00	20,000.00	80.00%

2、项目资金保障措施

本专项债券项目采取“封闭式”资金管理。项目建设资金开设专用账户，专款专用。专项债券项目实施单位严格按照《2015 年地方政府专项债券预算管理办法》财预〔2015〕32 号规定执行，在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接受、存储及划转。项目单位严格按照规定用途使用项目资金，将专项债券资金用于本项目建设，不得挪用。

四、项目预期净收益及自求平衡情况

本项目收入来源主要是展览参观、会展、客房和餐饮收入等。本项目预计建设期为 7 个月。本项目财务测算不考虑增长因

素。

(一) 预期项目收入

1、红色研学基地收入

项目建成后将组织全市中小学生到红色研学基地进行红色教育，预计日参观人数为 100 人，由于该项目为公益性项目，红色研学基地参观门票定价为 10 元/人次，则预计年红色研学基地收入为 36.50 万元/年。经测算，债券存续期红色研学基地收入 708.70 万元。

2、文创纪念品收入

项目建成后将销售大和旅馆及大连历史文化建筑等相关文创纪念品，项目预计文创纪念品收入为 300 万元。经测算，债券存续期文创纪念品收入 5,825.00 万元。

3、展览参观收入

本项目建成后，将在大和旅馆旧址内举办文物展览，预计年参观展览人数为 12 万人次，展览门票为 50 元/人次，则达产年实现展览参观收入为 600 万元。经测算，债券存续期展览参观收入合计 11,650.00 万元。

4、大型会展收入

项目建成后，将在大和旅馆旧址内举办大型展会，预计每月举办一次，展会按 170 万元/次进行收费，预计年大型会展收入为 2040.00 万元。经测算，债券存续期大型会展收入合计 39,610.00 万元。

5、影视基地拍摄收入

项目建成后，大和旅馆旧址将打造成历史文化及红色主题影视拍摄基地，预计年影视照片拍摄收入为 120 万元。经测算，债券存续期影视基地拍摄收入合计 2,330.00 万元。

6、客房收入

本项目客房共计 75 间，均价按 1,200 元/间进行估算，日历天数 365 天，项目客房全年入住率按照 40%测算。经测算，债券存续期住宿收入合计 25,513.20 万元。

7、餐饮收入

根据可行性研究报告，本项目餐饮收入包括：早餐收入、中餐厅收入、餐饮包间以及屋顶雅集收入。达产年餐饮收入预计为 1,105.95 万元，具体如下：

(1) 早餐就餐人数按入住客房人数的 1.5 倍进行估算，年就餐人数为 $75 \times 0.4 \times 365 = 10950$ 人，早餐预计单价为 50 元，则达产年早餐收入为 54.75 万元。

(2) 中餐厅共设置座位 120 个，按午、晚两次用餐，上座率 40%进行估算，中餐厅年就餐人数预计为 35,040 人，单价按 150 元/人估算，达产年中餐厅收入为 525.60 万元。

(3) 餐饮包间共设置 100 个座位，按午、晚两次用餐，上座率 40%进行估算，餐饮包间年就餐人数预计为 29,200 人，单价按 100 元/人估算，达产年餐饮包间收入为 292.00 万元。

(4) 屋顶雅集共设置 80 个座位，按每天用餐 1 次，上座率 40%进行估算，屋顶雅集年就餐人数预计为 11680 人，单价按 200 元/人估算，达产年屋顶雅集收入为 233.60 万元。

经测算，预计债券存续期餐饮收入合计 21,474.86 万元。

8、会议室出租收入

项目建成后，共有会议室 2 间，年出租率按照 20%计算，租赁费用为 5,000 元/间·次，年收入为 73 万元。经测算，预计债券存续期会议室出租收入合计 1,417.40 万元。

9、其他租赁收入

项目预计年其他租赁等项目收入为 200 万元。经测算，债券存续期其他租赁收入 3,883.00 万元。

综上所述，预计债券存续期运营收入（含税）合计 112,412.16 万元。

（二）运营成本测算

1、职工薪酬

职工薪酬包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。根据可行性研究报告，项目运营期间劳动定员 100 个，运营期平均年薪酬 6.00 万元（包括社保统筹等）。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 11,650.00 万元。

2、外购燃料动力费

燃料动力费用主要为酒店经营所需的水、电、气的费用。本项目年燃料动力费用按运营收入的 10%估算。经测算，预计债券存续期外购燃料动力费合计 11,241.31 万元。

3、维护维修费

维护修理费主要包括设备运营过程中发生的动力、维护、修理等相关费用。依据谨慎性原则，项目运营期间的维护修理费按照固定资产原值 0.25%测算。经测算，预计债券存续期维护维修费支出合计 1,154.20 万元。

4、外购原材料费

物料消耗主要为餐饮所需原材料、客房、需要更换的物品等。本项目物料消耗按照运营收入的 22%测算。经测算，预计债券存续期外购原材料费 24,730.69 万元。

5、其他费用

根据可行性研究报告，其他费用是指为组织和管理生产经营活动发生的费用，包括日常办公水电费、差旅费等，预计每年其

他费用占收入的 1%。经测算，预计债券存续期其他费用支出合计 1,124.04 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 49,900.24 万元。

（三）税费测算

1、增值税

（1）销项税

本项目增值税销项税住宿餐饮服务适用 6%税率、会议室出租适用 9%税率、文创纪念品销售适用 13%税率。经测算，债券存续期销项税 6,841.08 万元。

（2）进项税

运营期进项税主要包括外购燃料动力费、外购原材料费、维修费（税率 13%）进项税，经测算运营期进项税合计 4,271.09 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建筑安装工程税率 9%、设备购置费税率 13%，工程建设其他费用税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 1,917.68 万元。

（3）应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算债券存续期应缴增值税 652.31 万元。

2、城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 45.66 万元。

3、教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目

为增值税)，税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 32.62 万元。

4、企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：（1）预计形成固定资产原值 23,082.32 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 1,096.41 万元；（2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 5,760.42 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 6,491.01 万元。

（四）运营期项目收益及现金净流入测算

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 56,020.91 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期										
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年		
一	运营收入（含税）	112,412.16	2,412.61	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
（一）	红色研学基地收入	708.70	15.20	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50
1	年参观人次（万次）	—	1.52	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
2	平均票价（元/次）	—	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
（二）	文创纪念品收入	5,825.00	125.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
（三）	展览参观收入	11,650.00	250.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1	参观人次（万人次）	—	5.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	平均票价（元/人次）	—	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
（四）	大型会展收入	39,610.00	850.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
（五）	影视基地拍摄收入	2,330.00	50.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
（六）	客房收入	25,513.20	547.20	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00
1	房间数量（间）	—	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2	平均单价（万元/间·日）	—	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
3	日历天数	—	152.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	入住率%	—	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
（七）	餐饮收入	21,474.86	461.81	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95
1	早餐收入	1,063.06	22.81	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
1.1	就餐人数（万人次）	—	0.456	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095
1.2	平均餐费（元/人次）	—	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	中餐厅收入	10,205.40	219.00	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
2.1	就餐人数（万人次）	—	1.46	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504

序号	收入/成本类别	合计	建设期		运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年		
2.2	平均餐费 (元/人次)	—	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00		
3	餐饮包间收入	5,670.00	122.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00		
3.1	就餐人数 (万人次)	—	1.22	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92		
3.2	平均餐费 (元/人次)	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		
4	屋顶堆集收入	4,536.40	98.00	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60		
4.1	就餐人数 (万人次)	—	0.49	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168		
4.2	平均餐费 (元/人次)	—	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00		
(八)	会议室出租收入	1,417.40	30.40	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00		
1	年出租次数 (次)	—	304.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00		
2	平均租金 (万元/次)	—	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50		
3	出租率%	—	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%		
(九)	其他租赁收入	3,883.00	83.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00		
二	运营成本 (含税)	49,900.24	1,103.87	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23		
(一)	职工薪酬	11,650.00	250.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00		
1	劳动定员	—	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00		
2	平均薪酬 (万元/年)	—	2.50	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00		
(二)	外购燃料及动力费	11,241.31	241.26	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95		
1	运营收入	—	2,412.61	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45		
2	占比%	—	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		
(三)	维修费	1,154.20	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71		
1	固定资产原值	—	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32		
2	维修费比率	—	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%		
(四)	外购原材料费	24,730.69	530.77	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68		
1	运营收入	—	2,412.61	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45		

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期									
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
2	占比%	—	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
(五)	其他费用	1,124.04	24.13	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89
1	运营收入	—	2,412.61	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
2	占比%	—	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
三	税费	6,491.01	116.81	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06
(一)	增值税	652.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	6,841.08	146.81	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33
2	进项税	4,271.09	95.46	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77
3	固定资产进项税	1,917.68	51.35	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56
(二)	城市维护建设税	45.66		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	32.62		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	企业所得税	5,760.42	116.81	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06
1	息税折旧前利润	59,863.65	1,257.39	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66
2	折旧摊销费用	21,288.63	456.84	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41
3	财务费用	15,533.33	333.33	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
4	利润总额	23,041.69	467.22	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25
四	运营期项目净现金流入	56,020.91	1,191.93	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
一	运营收入 (含税)	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
(一)	红色研学基地收入	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50	36.50

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	年参观人次 (万次)	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65	3.65
2	平均票价 (元/次)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
(二)	文创纪念品收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
(三)	展览参观收入	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1	参观人次 (万人次)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	平均票价 (元/人次)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
(四)	大型会展收入	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00	2,040.00
(五)	影视基地拍摄收入	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
(六)	客房收入	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00	1,314.00
1	房间数量 (间)	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
2	平均单价 (万元/间.日)	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	入住率%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
(七)	餐饮收入	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95	1,105.95
1	早餐收入	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75	54.75
1.1	就餐人数 (万人次)	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095	1.095
1.2	平均餐费 (元/人次)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	中餐厅收入	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60	525.60
2.1	就餐人数 (万人次)	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504	3.504
2.2	平均餐费 (元/人次)	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3	餐饮包间收入	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00
3.1	就餐人数 (万人次)	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92	2.92
3.2	平均餐费 (元/人次)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
4	屋顶雅集收入	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60	233.60

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
4.1	就餐人数 (万人/次)	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168	1.168
4.2	平均餐费 (元/人次)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
(八)	会议室出租收入	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00	73.00
1	年出租次数 (次)	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
2	平均租金 (万元/次)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3	出租率%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
(九)	其他租赁收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
二	运营成本 (含税)	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23	2,568.23
(一)	职工薪酬	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1	劳动定员	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2	平均薪酬 (万元/年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
(二)	外购燃料及动力费	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95	578.95
1	运营收入	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
2	占比%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
(三)	维修费	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71	57.71
1	固定资产原值	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32	23,082.32
2	维修费比率	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
(四)	外购原材料费	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68	1,273.68
1	运营收入	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
2	占比%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
(五)	其他费用	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89	57.89
1	运营收入	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
2	占比%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
三	税费	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	431.12	442.55	442.55	442.55	442.55

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
(一)	增值税	-	-	-	-	-	122.07	132.56	132.56	132.56	132.56
1	销项税	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33	352.33
2	进项税	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77	219.77
3	固定资产进项税	132.56	132.56	132.56	132.56	132.56	10.49				
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	8.54	9.28	9.28	9.28	9.28
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	6.10	6.63	6.63	6.63	6.63
(四)	企业所得税	298.06	298.06	298.06	298.06	298.06	294.40	294.09	294.09	294.09	294.09
1	息税折旧前利润	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,088.66	3,074.01	3,072.75	3,072.75	3,072.75	3,072.75
2	折旧摊销费用	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41	1,096.41
3	财务费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
4	利润总额	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,192.25	1,177.60	1,176.34	1,176.34	1,176.34	1,176.34
四	运营期项目净现金流入	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,923.16	2,790.10	2,778.67	2,778.67	2,778.67	2,778.67

（五）财务费用

本项目拟申请使用专项债券 20,000.00 万元，其中：第 1 年计划申请 20,000.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2023 年 1 月 11 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的记账式国债收益率，为 3.07%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	票面 利率	应付利息	当年还本付 息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 5 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 6 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 7 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 8 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 9 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 10 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 11 年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 12 年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 13 年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 14 年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 15 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 16 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 17 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 18 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 19 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 20 年	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	800.00	20,800.00
合计	——	20,000.00	20,000.00	——	——	16,000.00	36,000.00

（六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 56,020.91 万元，债券存续期应还本付息 36,000.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.56 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	项目净收益	计划申请债券额度		需偿还的 债券融资 本息	本息覆盖 率
			计划申请 债券总额	其中：第 1 年申请额度		
大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目	25,000.00	56,020.91	20,000.00	20,000.00	36,000.00	1.56
合计	25,000.00	56,020.91	20,000.00	20,000.00	36,000.00	1.56

五、现金流模拟分析与评价

（一）现金流模拟分析

针对上述项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，本项目的本息资金覆盖倍数为 1.56，现金流模拟分析详见下表：

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年		
一、现金流入												
1、项目资本金	5,000.00	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、运营期现金流入	112,412.16	2,412.61	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
现金流入小计	137,412.16	27,412.61	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
二、现金流出												
1、建设投资及流动资金	24,533.33	24,533.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券还本付息	36,000.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3、运营期现金流出	56,391.25	1,220.68	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29
现金流出小计	116,924.58	26,554.01	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29
三、当年现金净流量	20,487.58	858.60	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16
四、累计现金结存额	20,487.58	858.60	2,981.76	5,104.92	7,228.08	9,351.23	11,474.39	13,597.55	15,720.71	17,843.86		
五、本息覆盖率				1.56								

(续)

项目	运营期										
	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一、现金流入											
1、项目资本金											
2、债券资金流入											
3、运营期现金流入	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
现金流入小计	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45	5,789.45
二、现金流出											
1、建设投资及流动资金											
2、债券还本付息	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	20,800.00
3、运营期现金流出	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,866.29	2,999.35	3,010.78	3,010.78	3,010.78	3,010.78
现金流出小计	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,666.29	3,799.35	3,810.78	3,810.78	3,810.78	23,810.78
三、当年现金净流量	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	2,123.16	1,990.10	1,978.67	1,978.67	1,978.67	-18,021.33
四、累计现金结存额	19,967.02	22,090.18	24,213.34	26,336.49	28,459.65	30,582.81	32,572.91	34,551.58	36,530.25	38,508.91	20,487.58
五、本息覆盖率	1.56										

（二）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响专项债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，本期融资本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	50,418.82	53,219.86	56,020.91	58,821.96	61,623.00
二、本期债券还本付息	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00
三、本息覆盖率	1.40	1.48	1.56	1.63	1.71

（三）总体评价

通过测算，上述项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.56 倍，能够满足债券还本付息的需求。

总体而言，通过发行专项债券的方式，满足大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

六、项目风险控制

（一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

1、项目管理风险

本项目的运营需考虑实际可能遇到的风险，可能运营成本超支，使项目实际费用超出预算，巨大成本超支使整个项目后续资金偿还压力大。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不

当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：（1）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经济环境风险

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案、财政补贴政策等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部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》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

七、主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织的监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

八、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：是保护和传承大连宾馆历史文化，延续城市文脉的需要、是发展城市文化旅游，提升软实力的重要举措、彰显大连历史底蕴及文化特色，提升城市文化内涵的需要，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：本项目地处大连市中心枢纽地带，是中山广场十大建筑之一。大连宾馆的修缮保护和利用具有极高的历史、艺术、人文以及建筑研究价值，项目的建设将有利于推动中山广场

历史建筑群的活化、提质，提升文化认同感。该项目实施后，必将成为“创建历史文化名城的点睛之笔、品览大连故事的展陈之窗、邀访政商要客的首选之所、赏鉴滨城风貌的举步之处”，具有良好的公益性；

项目收益性：间接收益：可改善周边环境，提升区域竞争力和吸引力，带动区域经济发展；直接收益：可产生住宿、餐饮收入，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

（二）项目投资合规性及项目成熟度

本项目已完成可行性研究报告的编制及项目备案，后续建设手续正在办理。项目资金部分自筹，部分申请专项债券资金，项目成熟度、可靠度较高，在后续资金匹配的前提下，可按原计划竣工进入运营期。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目可按计划完成资本金投入，计划申请专项债券资金 20,000.00 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于专项收益，包括住宿、餐饮收入等，本项目专项收益对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照可研报告及项目实施单位运营的相关数据，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人工费用、其他相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 25,000.00 万元，其中债券资金 20,000.00 万

元，占比 80.00%，符合国家对重大民生项目固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限 20 年，债券存续期预计净收益 56,020.91 万元，可满足项目收益偿还债券本息的要求，且本息覆盖率为 1.56，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

1、项目偿债计划可行性

项目债券各期均为二十年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

2、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部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》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，

按照财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

绩效目标表

项目编码		项目名称	大和旅馆旧址保护利用及配套服务设施建设项目				
主管部门及代码		实施单位	大连宾馆有限公司				
拟申请债券资金总额 (万元)		20,000.00					
其中：以前年度已发行 金额							
本年度拟发行金额		20,000.00					
绩效目标	中长期目标（2023 年-2043 年）：项目按计划实施						
	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期						
	目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益						
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值		指标确定依据	评（扣）分标准
	数量指标	基础设施施工 工程实际完成率	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度	>=	80.00	%	可行性研究报告
	质量指标	可行性研究 规范性	用以反映项目前期的可行性研究情况			可行性研究报告符合规定	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。

	招投标规范性	反映建设工程履行公开招标程序情况			招投标程序合规	程序要求	定性指标，规范得2分，不规范不得分
	设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	>=	80.00	%	项目目的实现要求	定量指标，设计功能实现率小于80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高10分
	项目设计变更率	反映项目设计变更情况	<=	10.00	%	初步设计	定量指标，设计变更率大于10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高5分
	竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	>=	80.00	%	行业规范	定量指标，验收合格率小于80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高8分
	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	>=	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高5分
时效指标	工程进度达标率	反映工程建设进度情况	>=	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
	项目按计划完工率	反映工程按计划完工情况	>=	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×100%，此项分值最高10分
成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。			成本控制效果显著	建设进度控制要求	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著4.5分；B：成本控制效果一般3-3.9分；C：成本控制效果不佳0-2.9分。

效益指标	经济效益指标	项目运营收益完成度	考核项目运营收益情况	>=	80.00	%	收益性要求	定量指标，项目运营收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于80%不得分，此项分值最高10分
		区域废水处理收益完成度	考核区域废水处理情况	>=	80.00	%	收益性要求	定量指标，区域废水处理收益完成度=处理总量×收益单价/废水总量；处理总量/废水总量小于80%不得分，此项分值最高10分
	社会效益指标	新增就业岗位	考核项目完成后新增社会就业岗位情况	>=	70.00	%	项目社会影响要求	定量指标，实际新增就业岗位/计划新增就业岗位小于70%不得分，此项分值最高7分
	可持续影响指标	可持续发展影响度	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目带动的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等			提升项目周边地区可持续发展能力	项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高4分
满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度	考核用户对项目实施后的满意度	>=	70.00	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高4分
注：二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准，单位均可根据实际情况自行增加								