

中山区繁华街 23 号更新改造项目

专项债券

募投情况



大连中山发展投资有限公司

二〇二六年六月



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	4
(一) 项目实施背景及必要性	4
(二) 项目概况	8
(三) 经济社会效益分析	8
三、项目投资估算及资金筹措方案	10
(一) 投资估算	10
(二) 项目资金筹措方案	12
四、项目预期净收益及自求平衡情况	12
(一) 预期项目收入	12
(二) 运营成本测算	12
(三) 税费测算	13
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算	14
(五) 财务费用	21
(六) 自求平衡情况	22
五、现金流模拟分析与评价	22
(一) 现金流模拟分析	22
(二) 压力测试	25
(三) 总体评价	25
六、项目风险控制	25
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施	25
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	26
七、主管部门责任	27
八、事前绩效评价	27
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性	27
(二) 项目建设投资合规性及项目成熟度	28
(三) 项目资金来源和到位可行性	28
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	28
(五) 债券资金需求合理性	28
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	28
(七) 绩效目标合理性	29
附件：绩效目标表	30

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 12574km^2 。截至2023年6月，大连市辖1个县（长海县）和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），代管2个县级市（瓦房店市、庄河市）；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。大连市行政管辖海域面积3.01万平方千米，海岸线长2211千米，其中大陆岸线长1371千米，占辽宁省大陆岸线的65%，海岛岸线长840千米，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。

大连市区位优越，港口众多，交通便利，自然资源丰富，为其经济发展创造了有利条件。随着大连市枢纽海港效应的逐渐深化，以及自贸试验区的持续发展，大连市区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

大连市是中国15座副省级城市之一，5座计划单列市之一，同时也是东北地区唯一的计划单列市和非省会的副省级城市。大连市作为东北地区重要的工业城市，产业门类齐全，基础雄厚，是国家重要的石油化工、装备制造基地，在石化、大型船舶、内燃和电力机车、机床、轴承、核电等行业居于领先地位。同时，大连市也是中国第一批10个国家软件产业基地之一，6个国家软

件出口基地之一，第一个服务外包基地城市，第一个软件知识产权保护示范城市，获得软件产业国际化示范城市、软件人才国际培训基地和创新型软件产业集群等荣誉称号。

大连市矿产资源较为丰富，以非金属矿产为主，主要优势矿产为金刚石、熔剂用灰岩、水泥用石灰岩、玻璃用石英岩。大连市海洋资源和旅游资源丰富。海洋资源方面，大连市行政管辖海域面积 3.01 万平方公里，海岸线长 2211 公里，其中大陆岸线长 1371 公里，占辽宁省大陆岸线的 65%；拥有海岛 538 个，占全省海岛个数的 85%。大连市深水岸线资源 300 多公里，海洋生物 172 科 414 种，鱼、虾、贝、藻等经济生物及海洋、滨岸、岛屿珍稀生物种类繁多，资源量大。旅游资源方面，大连市是中国首批“优秀旅游城市”，拥有包括滨海旅顺口风景区、金石滩旅游度假区、冰峪旅游度假区、西郊国家森林公园等在内的国家级自然保护区 4 个、国家级森林公园 10 个、国家级风景名胜区 2 个、国家级海洋公园 4 个和国家级地质公园 2 个，以及各类省、市级自然保护地 14 个。

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

2025 年，大连市实现地区生产总值 10002.1 亿元亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 665.4 亿

元，比上年增长 3.6%；第二产业增加值 3532.5 亿元，比上年增长 7.7%；第三产业增加值 5804.2 亿元，比上年增长 4.8%。

2025 年，全市一般公共预算收入 749.4 亿元，下降 3.3%，全市一般公共预算支出 1122.2 亿元，增长 3.4%，发挥积极财政政策逆周期调节作用，保持了适度支出强度。

2025 年全市政府性基金收入 191.2 亿元，增长 35.8%，全市政府性基金支出 414.5 亿元，增长 29.1%。

2025 年全市地方政府债务限额 3716.9 亿元，其中：一般债务 1711.2 亿元，专项债务 2005.7 亿元。全市地方政府债务余额为 3561.2 亿元，其中：一般债务 1680.8 亿元，专项债务 1880.4 亿元，均控制在债务限额以内。

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

（1）项目政策背景

国家大力支持文化产业高质量发展，大连市中山区正推进“文化强区”建设，明确提出“统筹文物活化利用和文化遗产保护”“推动闲置楼宇更新”“壮大票根经济、夜经济”等发展目标，本项目契合区域发展战略导向。2026 年中山区政府工作报告明确将“文商旅体展融合发展”作为重点工作，计划举办各类演出活动 150 场以上，为项目提供了良好的政策环境。

（2）项目市场背景

大连市文化消费市场持续扩容，中山区作为核心城区，集聚了大量商务人群、年轻消费群体及游客资源，但优质文化演艺及观影场所供给不足。区域内现有文化设施存在功能单一、设备陈旧等问题，无法满足居民对高品质文化消费的需求。

（3）项目资源背景

项目原址为实验剧院，具备文化建筑的天然基因和空间基础，且位于港湾广场核心区域，周边交通便利、商业氛围浓厚，具备更新闲置资产、实现功能升级的优越条件。

本项目是此背景下提出。

2、项目实施的必要性

（1）更新改造闲置资产的迫切需求：破解存量浪费难题，树立城市更新改造示范标杆

项目所在地大连市中山区繁华街 23 号原实验剧院，作为区域早期重要的文化设施，因年久失修已废弃超过 10 年，建筑主体虽保留完整，但内部结构老化、长期处于闲置状态。从资源利用角度看，该资产位于中山区港湾广场核心商圈，周边土地价值高，核心地段的文化建筑长期闲置不仅造成土地资源浪费，更导致城市公共空间功能缺失，与区域“寸土寸金”的发展格局严重不符。

本项目作为闲置文化资产更新改造项目，通过“结构加固+功能升级”的改造模式，无需新增建设用地即可更新改造 2100 平方米的优质空间。其中核心功能区规划为约 1000 平方米的一体化多功能剧场（灵活切换文艺演出与电影放映功能），配备 370 个固定座位，同时项目采用“修旧如旧+现代赋能”的改造思路，既保留建筑历史肌理，又注入新型文化功能，可为大连市核心城区闲置文化设施活化利用提供可复制、可推广的实践经验，契合《大连市城市更新改造专项规划（2021-2025 年）》中“存量提质增效”的核心要求，具有重要的示范引领意义。

（2）完善公共文化服务的现实需要：填补供给短板，满足多元文化需求

中山区作为大连市政治、经济、文化核心区，常住人口约 37

万人，加之年均超 500 万人次的旅游客流和 30 万商务办公人群，形成了庞大的文化消费需求基数。但当前区域公共文化服务供给存在显著短板：一方面，演艺场所供给严重不足，区域内现有专业演艺场地仅中山美术馆（以展览为主，演艺功能薄弱）及大连国际会议中心 303 小剧场（容量仅 150 座，承接能力有限），2025 年中山区计划举办各类演出活动 150 场以上，现有场地缺口达 40% 以上，小型话剧、室内音乐会、非遗展演等常态化演出缺乏适配空间；另一方面，观影设施品质参差不齐，区域内影院多依附商业综合体，缺乏独立运营的复合型观影空间，无法满足居民对高品质观影体验的需求。

本项目建成后，可实现年均 300 场以上文化活动供给，直接填补区域中小型演艺场地和高端观影场所的供给空白。从服务覆盖来看，项目 3 公里半径内覆盖中山区 8 个街道中的 6 个，涵盖 23 个社区、12 所中小学、58 座商务写字楼，30 分钟步行可达人口超 20 万人，可与中山美术馆、大连市图书馆等现有文化阵地形成功能互补，构建“15 分钟公共文化服务圈”，显著提升区域公共文化服务的可达性和品质感，契合《辽宁省“十四五”文化发展规划》中“完善公共文化服务网络，扩大优质文化供给”的发展要求。

（3）促进文商旅融合发展的重要载体：链接多元消费场景，激活区域经济活力

中山区作为大连“三个中心”（区域金融中心、商贸中心、旅游中心）核心承载区，拥有青泥洼—天津街国家级步行街、东港文旅片区等核心资源，形成了庞大的消费客流基础。但当前区域文商旅融合程度不足，文化消费与旅游、商业场景缺乏有效联动，游客“白天看景、晚上离连”的现象突出，商务人群的文化

消费需求难以得到满足，消费潜力未充分释放。

本项目位于港湾广场核心节点，距青泥洼商圈 1.5 公里，距东港文旅片区 2 公里，具备天然的区位联动优势。项目打造的影剧院一体化模式，通过功能灵活切换实现“白天放映+晚间演艺”全天候运营，可与周边资源形成深度协同：针对商务人群，提供会议包场、团建活动等定制化服务（剧场可适配不同规模需求），填补商务活动后的文化消费空白；成为中山区“文商旅体展融合发展”的核心节点，契合《大连市支持文化产业高质量发展若干政策措施》中“培育文化消费新场景，促进文化与旅游、商业深度融合”的政策导向。

（4）带动文化产业升级的有效途径：集聚产业资源，构建协同发展生态

大连市文化产业近年来保持稳步增长，但核心城区中山区的文化产业仍存在“散、小、弱”的问题：影视演艺产业链不完善，缺乏优质内容制作和展示平台；文化企业集聚度低，未形成规模化产业集群；人才培养与市场需求脱节，影视演艺专业人才实践平台不足。

本项目的建设运营，将为区域文化产业升级提供重要支撑：一方面，项目的一体化多功能剧场作为复合型文化空间，可吸引优质文化资源集聚，预计将与至少 10 家专业文化团体、5 家影视发行公司建立长期合作，既能承接常态化演艺演出，又能保障优质影片供给，形成“内容创作—展示传播—消费体验”的完整链条；另一方面，项目可与大连艺术学院等院校及机构合作，利用多功能剧场的灵活适配性，打造“实训+展演”一体化平台，为影视演艺专业人才提供实践场地，年均可承接实训活动 20-30 场，培养专业人才 100-150 人，缓解区域文化人才短缺问题，助力大

连市打造区域文化中心城市，契合《“十四五”文化发展规划》中“壮大文化产业规模，提升产业整体实力和竞争力”的核心任务。

综上所述，本项目的实施是十分必要的。

（二）项目概况

1、项目名称

中山区繁华街 23 号更新改造项目。

2、项目建设单位

大连中山发展投资有限公司。

3、建设地点

大连市中山区繁华街 23 号。

4、建设内容

本项目为既有建筑改建工程，依托大连市中山区繁华街 23 号独栋建筑（原实验剧院）实施，占地面积约 800 平方米，总建筑面积 2100 平方米。项目由中山发展控股集团下属子公司作为建设单位，核心建设内容包括建筑结构加固、主体房屋修缮、室内装饰装修及专业设备添置等，同步实现建筑功能升级与品质提升。项目建成后，建设单位将全面负责资产运营管理、日常维护保养及相关服务费用收取等工作，保障项目长期稳定运营。

5、建设期

根据可行性研究报告，项目建设期为 1 年。计划于 2026 年 5 月开始实施，2027 年 5 月末完成全部工程的建设，竣工交付使用。

6、项目备案情况

2026 年 3 月 12 日，取得大连市中山区发展和改革局文件《大连市企业投资项目备案文件》（大中发改备[2026]25 号），本项目符合备案条件，予以备案。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

项目从建设期到运营期，全方位带动当地经济发展，更新存量资源、激活关联产业、拉动消费增长，形成良性经济带动效应。

一是更新改造存量资产，提升资源利用效率。原建筑为 C/D 级危房，长期闲置且存在安全隐患，属于低效利用资产。项目通过加固改造、功能重塑，将其转化为可运营、可持续的多功能文化场馆，实现闲置资产更新改造增值，避免资源浪费，同时提升区域资产整体价值，为地方资产优化配置提供支撑。

二是带动相关产业发展，形成产业联动效应。建设期内，项目涉及危房加固、装饰装修、设备采购、技术服务等多个领域，将直接带动本地建筑、建材、设备供应等相关产业发展，拉动产业链上下游需求，促进产业协同发展；运营期内，剧场演出、电影放映、场地租赁等业务，将带动文化创意、广告宣传、餐饮住宿、零售休闲、交通物流等关联产业发展，拓宽经济增长渠道。

三是拉动消费增长，激活区域商圈活力。项目运营后，将吸引大量观众集聚，形成稳定的人流规模，直接带动票务消费、文创消费、餐饮消费等，同时激活周边商圈的消费潜力，提升区域消费活跃度，助力地方经济稳增长。

四是创造经济收益，实现可持续运营。项目通过演出收入、电影放映收入、场地租赁收入、配套服务收入等多元化收益模式，实现自身“造血”，既能保障项目长期稳定运营，也能为地方增加税收贡献，为区域经济发展提供持续支撑。

2、社会效益分析

项目聚焦民生改善、公共安全、文化提升等核心领域，社会效益显著，切实惠及周边群众和区域社会发展，具体体现在四个

方面。

一是消除安全隐患，筑牢公共安全防线。原建筑存在墙体开裂、外立面脱落等安全隐患。项目通过系统性加固改造，彻底消除各类安全风险，将危房改造为符合安全规范的建筑，同时完善消防、疏散、安防等配套设施，提升建筑抗风险能力，切实保障群众安全，提升周边群众安全感。

二是完善公共文化服务，丰富群众精神文化生活。项目改造后打造 370 座多功能剧场，填补了区域内专业小型文化场馆的空白，完善了公共文化服务设施布局。运营后将常态化开展文艺演出、脱口秀、电影放映、青少年培训、社区文化活动等，兼顾不同年龄段、不同群体的文化需求，缓解基层公共文化供给不足的问题，同时传承大连本地文化，培育城市文化氛围，提升群众文化认同感和归属感。

三是带动就业增收，助力民生改善。项目建设期将吸纳施工、技术、管理等各类劳动力就业，提供短期稳定就业岗位；运营期设置设备维修、票务客服、安保保洁等长期岗位，吸纳本地劳动力就近就业，降低就业成本，提升居民家庭收入水平，缓解区域就业压力，形成“项目带动就业、就业促进增收”的良性循环。

四是提升区域品质，促进社会公平。项目优化建筑外立面、完善周边配套，与周边商圈风貌相融合，提升街区整体形象和环境品质；同时设置无障碍通道，兼顾老年人、残疾人等特殊群体需求，体现社会公平，助力包容性社会建设，拉近邻里关系，培育和谐友爱的社区氛围。

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：

- 《中山区繁华街23号更新改造项目可行性研究报告》

2、项目总投资估算

根据可行性研究报告，并结合项目融资计划进行调整，项目建设总投资为1,517.00万元，其中：工程费用1,376.46万元，工程建设其他费用68.17万元，预备费39.01万元，经测算，本项目预计建设期利息33.36万元。

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	中山区繁华街23号更新改造项目	1,517.00	120.72	1,396.28

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1.1	建设投资	1,483.64	120.72	1,362.92
1.1.1	工程费用	1,376.46	113.65	1,262.81
1.1.2	工程建设其他费用	68.17	3.86	64.31
1.1.3	基本预备费	39.01	3.21	35.80
1.2	建设期利息	33.36		33.36

(二) 项目资金筹措方案

1、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 1,517.00 万元，其中：项目配套资本金 304.00 万元，占比 20.04%；拟申请债券金额 1,213.00 万元，占比 79.96%。

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
		2026 年	2027 年		
1	投资计划	1,263.00	254.00	1,517.00	-
2	资金筹资	1,263.00	254.00	1,517.00	100.00%
2.1	项目资本金	50.00	254.00	304.00	20.04%
2.1.1	建设期利息	18.20	15.16	33.36	
2.2	申请专项债券	1,213.00	-	1,213.00	79.96%

2、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《中山区繁华街 23 号更新改造项目可行性研究报告》，本项目收入来源主要是场地租赁收入等。项目预计于 2027 年 5 月末竣工投产。

(一) 预期项目收入

1、场地租赁收入

(1) 剧场演出租赁收入

本项目改造后，可用于话剧、脱口秀、舞台剧等演出活动，预计年均租赁 150 天，单日包场费 1 万元。经测算，债券存续期间剧场演出租赁收入合计 2,863.00 万元。

（2）企业会议与团建租赁收入

本项目改造后，可用于企业会议与团建等活动，预计年均租赁 40 天，单日包场费 0.8 万元。经测算，债券存续期间企业会议与团建租赁收入合计 610.40 万元。

（3）小型活动与赛事租赁收入

本项目改造后，可用于小型活动与赛事租赁等活动，预计年均租赁 35 天，单日包场费 0.8 万元。经测算，债券存续期间小型活动与赛事租赁收入合计 534.00 万元。

综上，债券存续期场地租赁收入合计 4,007.40 万元。

2、文创及配套收入（门厅文创区）

本项目改造完成后，预计年均客流量 5 万元，消费比率 30%，与运营单位分账比率 30%，平均每次消费 30 元。经测算，预计债券存续期文创及配套收入（门厅文创区）合计 257.63 万元。

综上所述，预计债券存续期收入（含税）合计 4,265.03 万元。

（二）运营成本测算

1、职工薪酬

本项目运营过程中拟主要设置五类岗位，包括维修与技术保障岗 2 人、前台票务与客服岗 2 人、放映与设备调试岗 2 人、门卫安保岗 2 人、保洁服务岗 2 人，合计 10 人，运营初期年平均职工薪酬 5 万元。经测算，债券存续期职工薪酬合计 954.20 万元。

2、外购燃料及动力费

本项目主要外购燃料及动力主要包括运营用水电费及取暖费。预计年用水量 0.3 万吨，平均水价 5.00 元/吨；年用电量 15

万度，平均电价 0.75 元/平方米；年取暖费面积 0.21 万平方米，取暖费标准 31 元/平方米。经测算，债券存续期外购燃料及动力费合计 367.57 万元。

3、维护费

按照谨慎性原则，固定资产日常维护保养费用按工程费用的 0.20% 测算。预计债券存续期维护费 52.49 万元。

4、其他费用

其他费用包括日常管理费用、营销费、未单独列示的税费及其他不可预见费等，按照运营收入的 5.00% 测算。预计债券存续期其他费用 213.34 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 1,587.60 万元。

（三）税费测算

1、增值税

（1）销项税

本项目增值税销项税物业出租按 9% 测算，文创及配套收入按 13% 测算，经测算，债券存续期销项税 360.53 万元。

（2）进项税

运营期进项税主要包括维护费、水费、取暖费（税率 9%）、电费（税率 13%）及其他费用（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 53.81 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用（不包括征地费用等）税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 120.72 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 186.00 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 13.02 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 9.30 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）折旧费用为固定资产原值 1,396.28 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 66.32 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 97.07 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 305.39 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 2,372.04 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	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
一	运营收入（含税）	4,265.03	130.28	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	
（一）	场地租赁收入	4,007.40	122.40	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
1	剧场演出租赁	2,863.00	88.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
1.1	年均租赁天数	——	88.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	
1.2	单日包场费（万元/日）	——	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
2	企业会议与团建租赁	610.40	18.40	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
2.1	年均租赁天数	——	23.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	
2.2	单日包场费（万元/日）	——	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
3	小型活动与赛事租赁	534.00	16.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
3.1	年均租赁天数	——	20.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	
3.2	单日包场费（万元/日）	——	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	
（二）	文创及配套收入(门厅文创区)	257.63	7.88	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	
1	年均客流量（万人次）	——	2.92	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
2	消费比率	——	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
3	分账比率	——	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
4	平均消费单价（元/人次）	——	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	
二	运营成本（含税）	1,587.60	48.58	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	
（一）	职工薪酬	954.20	29.20	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
1	劳动定员	——	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	
2	平均薪酬（万元/年）	——	2.92	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
（二）	外购燃料及动力费	367.57	11.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	
1	水费	28.65	0.90	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
1.1	用水量（万吨）	—	0.18	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
1.2	平均水价（元/吨）	—	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	电费	214.69	6.56	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25
2.1	用电量（万度）	—	8.75	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.2	平均电价（元/度）	—	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
3	采暖费	124.23	3.80	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51
3.1	采暖面积（万平方米）	—	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
3.2	平均单价（元/平方米）	—	18.08	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
(三)	维护费	52.49	1.61	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
1	工程费用	—	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46
2	占比	—	0.117%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
(四)	其他费用	213.34	6.51	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18
1	运营收入	—	130.28	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50
2	占比	—	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
三	税费	305.39	3.10	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	6.65	22.90
(一)	增值税	186.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1.16	16.07
1	销项税	360.53	11.01	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89
2	进项税	53.81	1.64	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
3	固定资产进项税	120.72	9.37	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	14.91	
(二)	城市维护建设税	13.02		-	-	-	-	-	-	-	0.08	1.13
(三)	教育费附加及地方教育附加	9.30		-	-	-	-	-	-	-	0.06	0.80
(四)	企业所得税	97.07	3.10	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.35	4.90
1	息税折旧前利润	2,348.40	72.33	124.24	124.24	124.24	124.24	124.24	124.24	124.24	124.10	122.31
2	折旧费用	1,265.67	38.69	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
3	财务费用	694.44	21.23	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	
4	利润总额	388.28	12.42	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.52	21.38	19.60	
四	运营期项目净收益	2,372.04	78.60	134.93	134.93	134.93	134.93	134.93	134.93	133.66	117.41	

(续)

序号	收入/成本类别	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营收入（含税）	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	111.75
（一）	场地租赁收入	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	105.00
1	剧场演出租赁	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	75.00
1.1	年均租赁天数	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	75.00
1.2	单日包场费（万元/日）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	企业会议与团建租赁	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	16.00
2.1	年均租赁天数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	20.00
2.2	单日包场费（万元/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
3	小型活动与赛事租赁	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	14.00
3.1	年均租赁天数	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	17.50
3.2	单日包场费（万元/日）	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
（二）	文创及配套收入（门厅文创区）	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	6.75
1	年均客流量（万人次）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50
2	消费比率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
3	分账比率	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
4	平均消费单价（元/人次）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00

序号	收入/成本类别	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
二	运营成本 (含税)	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	83.19	41.61
(一)	职工薪酬	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00
1	劳动定员	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2	平均薪酬 (万元/年)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50
(二)	外购燃料及动力费	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	19.26	9.64
1	水费	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	0.75
1.1	用水量 (万吨)	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.15
1.2	平均水价 (元/吨)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2	电费	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	11.25	5.63
2.1	用电量 (万度)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	7.50
2.2	平均电价 (元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
3	采暖费	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	6.51	3.26
3.1	采暖面积 (万平方米)	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
3.2	平均单价 (元/平方米)	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	15.50
(三)	维护费	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	1.38
1	工程费用	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46	1,376.46
2	占比	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.10%
(四)	其他费用	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	11.18	5.59
1	运营收入	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	111.75
2	占比	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
三	税费	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	11.45
(一)	增值税	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	16.07	8.04
1	销项税	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	18.89	9.45
2	进项税	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	1.41

序号	收入/成本类别	运营期										
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
3	固定资产进项税											
(二)	城市维护建设税	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	0.56
(三)	教育费附加及地方教育附加	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.40
(四)	企业所得税	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90	4.90	2.45
1	息税折旧前利润	122.31	122.31	122.31	122.31	122.31	122.31	122.31	122.31	122.31	122.31	61.14
2	折旧费用	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	66.32	33.16
3	财务费用	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	18.20
4	利润总额	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	19.60	9.79
四	运营期项目净收益	117.41	117.41	117.41	117.41	117.41	117.41	117.41	117.41	117.41	117.41	58.70

（五）财务费用

本项目拟申请使用专项债券 1,213.00 万元，其中：2026 年计划申请 1,213.00 万元，专项债券测算利率参考 2026 年 6 月 1 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）的中债国债收益率，为 2.19%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.00% 进行测算，债券期限二十年，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	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2026 年	-	1,213.00		1,213.00	3.00%	18.20	18.20
2027 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2028 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2029 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2030 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2031 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2032 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2033 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2034 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2035 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2036 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2037 年	1,213.00		-	1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2038 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2039 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2040 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2041 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2042 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2043 年	1,213.00		-	1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2044 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2045 年	1,213.00			1,213.00	3.00%	36.39	36.39
2046 年	1,213.00		1,213.00	-	3.00%	18.20	1,231.20
合计	——	1,213.00	1,213.00	——	——	727.80	1,940.80

（六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 2,372.04 万元，债券存续期应还本付息 1,940.80 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.22 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：2026 年申请额度		
中山区繁华街 23 号更新改造项目	1,517.00	2,372.04	1,213.00	1,213.00	1,940.80	1.22
合计	1,517.00	2,372.04	1,213.00	1,213.00	1,940.80	1.22

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 1.22，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									
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	
一、现金流入													
1、项目配套资本金	304.00	50.00	254.00										
2、债券资金流入	1,213.00	1,213.00	-										
3、运营收入	4,265.03	-	130.28	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	
现金流入小计	5,782.03	1,263.00	384.28	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	
二、现金流出													
1、建设投资	1,483.64	1,244.81	238.84										
2、债券还本付息	1,940.80	18.20	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	
3、运营成本及税费	1,892.99	-	51.68	88.57	88.57	88.57	88.57	88.57	88.57	89.84	106.09	106.09	
现金流出小计	5,317.43	1,263.00	326.91	124.96	124.96	124.96	124.96	124.96	124.96	126.23	142.48	142.48	
三、当年现金净流量	464.60	-	57.38	98.54	98.54	98.54	98.54	98.54	98.54	97.27	81.02	81.02	
四、累计现金结存额	464.60	-	57.38	155.91	254.45	352.99	451.53	550.07	648.61	745.88	826.90	907.92	
五、本息覆盖率		1.22											

(续)

项目	运营期									
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营收入	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	111.75
现金流入小计	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	223.50	111.75
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	36.39	1,231.20
3、运营成本及税费	106.09	106.09	106.09	106.09	106.09	106.09	106.09	106.09	106.09	53.05
现金流出小计	142.48	142.48	142.48	142.48	142.48	142.48	142.48	142.48	142.48	1,284.25
三、当年现金净流量	81.02	81.02	81.02	81.02	81.02	81.02	81.02	81.02	81.02	-1,172.50
四、累计现金结存额	988.94	1,069.96	1,150.98	1,232.00	1,313.02	1,394.04	1,475.06	1,556.08	1,637.10	464.60
五、本息覆盖率	1.22									

（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，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	2,134.84	2,253.44	2,372.04	2,490.65	2,609.25
二、债券还本付息	1,940.80	1,940.80	1,940.80	1,940.80	1,940.80
三、本息覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

（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1.22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，满足中山区繁华街23号更新改造项目的资金需求，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，在依法合规、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：本项目的建设是更新改造闲置资产的迫切需求：破解存量浪费难题，树立城市更新示范标杆；是完善公共文化服务的现实需要：填补供给短板，满足多元文化需求；是促进文商旅融合发展的重要载体：链接多元消费场景，激活区域经济活力；带动文化产业升级的有效途径：集聚产业资源，构建协同发展生态；因此该项目实施是必要的；

项目公益性：大连市中山区繁华街 23 号属于典型的闲置存量资产，其更新改造的核心需求的是破解闲置困境、提升资产效益、消除安全隐患，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：可产生场地出租收入

等，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工作，并完成项目备案，正在申请其他手续。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 1,213.00 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入，专项收入包括场地出租收入等，本项目专项收入对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照周边市场相关数据，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 1,517.00 万元，其中项目配套资本金 304.00 万元，占比 20.04%，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 2,372.04 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 1.22，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。

附件：绩效目标表

项目编码		2603-210202-04-01-318264		项目名称	中山区繁华街 23 号更新改造项目		
主管部门及代码				实施单位	大连中山发展投资有限公司		
拟申请债券资金总额（万元）					1,213.00		
其中：以前年度已发行金额							
本年度拟发行金额					1,213.00		
绩效目标	中长期目标（2026 年-2046 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	符号	值	单位	
				>=	80.00	%	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
	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投标程序情况			招投标程序合规	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分

效益指标		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
	时效指标	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
		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=（建设期间内实际完成工程量/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。
	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 15 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
生态效益指标	环境影响程度	考核项目对周边环境影响情况		正面影响		环境影响要求	定性指标，根据环境影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分
可持续影响指标	可持续影响程度	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，包括项目建设带来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	考核用户对项目实施的满意度	>=	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							

