

岳阳市南湖宾馆有限责任公司
南湖宾馆提质改造项目
投资联审

申请报告

岳阳通源投资咨询有限公司

二〇二四年三月

目 录

一、 申请开展投资联审的请示文件	- 3 -
二、 项目和项目单位基本资料	- 7 -
三、 项目建设资金筹措方案	- 15 -
四、 项目运营收益预计情况及全生命周期融资收益平衡方案	- 23 -
五、 项目可行性研究报告	- 49 -

一、 申请开展投资联审的请示文件

岳阳市南湖宾馆有限责任公司

关于南湖宾馆提质改造项目申请立项的 请 示

市发改委：

根据《关于印发〈进一步规范政府性投资项目决策和立项防范政府债务风险的管理办法〉的通知》（湘政办发〔2022〕26号）、《关于印发规范政府性投资项目决策和立项管理配套文件标准模板的通知》（湘发改投资〔2022〕461号）、《关于优化调整政府性投资项目决策管理有关事项的通知》（湘发改投资规〔2023〕476号）等文件精神，国有投融资公司投资建设的经营性固定资产投资项项目，须由上级相关部门进行投资联审。

南湖宾馆提质改造项目位于岳阳市南湖邕园路36号南湖宾馆内，项目建设单位为市城投集团下属子公司南湖宾馆有限责任公司。项目主要建设规模及内容：1#栋、2#栋、3#栋（3#A栋拆除重建，3#B栋保留改造）、5#栋（原索

道站)、6#栋(原宿舍)建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m² (折合 138.93 亩), 本项目改造总建筑面积 23923.40 m², 其中 1#栋 2619.00 m², 2#栋 2948.00 m², 3#栋 16057.00 m² (3#A 栋拆除重建 9330 m², 3#B 栋保留改造 6727 m²), 5#栋(原索道站)1446.40 m², 6#栋(原宿舍)853.00 m², 室外工程 56129.00 m², 以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。本项目拆除面积 9528 m², 包括 3#A 栋拆除 8080 m² (框架结构 7340 m², 砖混结构 740 m²), 动力机房 304 m², 锅炉房 502 m², 米粉厂 588 m², 储油站 54 m²。项目总投资约 23298.49 万元, 资金来源为公司自有资金和银行贷款。

岳阳市南湖宾馆座落于风景秀丽的南湖岸边, 是岳阳市委、市政府接待处管理的四星级宾馆, 是岳阳市重要的贵宾接待服务窗口单位, 同时是对外开放的窗口、接待中心和会议中心, 多年来接待过多位党和国家领导人, 并受到多位领导好评, 很大程度上代表了岳阳市的形象, 更代表了岳阳市高标准的接待服务水平。然而, 由于宾馆1#、2#楼是2004年装修改造, 3#楼是2008年装修改造的, 存在总体布局不合理、设施设备陈旧存在多种安全隐患、室内装修陈设老化等诸多问题, 导致宾客入住体验差、投诉多、收入萎缩等困境, 亟待提质改造。

本项目是2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目，也是市委、市政府高度重视、强力推进的文旅项目，符合国家提出的要把旅游业培育成战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业目标要求。项目实施后，可有效解决宾馆设施设备陈旧、安全隐患大、功能业态不优等问题，大幅提升宾馆整体品质和品牌形象，对盘活南湖宾馆这一优质资产，提高“岳阳国宾馆”品牌美誉度，增强接待能力，推进岳阳“文旅+酒店”产业板块深度融合，加快实现岳阳酒店服务行业高质量发展，提升经济效益助推市城投转型发展等方面具有重要的促进作用。特请求贵委对南湖宾馆提质改造项目进行联审和立项审批。

妥否，请批示。

附件：项目投资联审申请报告

南湖宾馆有限责任公司

2024年3月20日

（联系人：刘维；联系电话：13307304559）

二、项目和项目单位基本资料

岳阳市南湖宾馆有限责任公司

南湖宾馆提质改造项目基本资料

一、项目简介

1、项目背景

岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆）成立于1996年6月8日，总占地面积92620.62m²（折合138.93亩），建筑面积32397平方米，注册资金6385万元，是岳阳市委、市政府政务接待宾馆。1998年6月被湖南省旅游局评为三星级旅游饭店，2004年12月荣膺为四星级饭店，是岳阳市对外开放的窗口，素有“岳阳国宾馆”之称。2020年11月24日整体改制，移交市城投集团。宾馆并先后荣获“全国企业职工培训先进单位”、“全国巾帼文明示范单位”、“湖南省园林式单位”、“湖南省青年文明号单位”、“湖南省文明窗口单位”、“岳阳市最佳星级宾馆”、“岳阳市文明示范岗位单位”、“岳阳市消费者满意单位”、“岳阳市消防安全先进单位”、“湖南省最满意酒店”、“湖南饭店金星奖”、“中国优秀品质饭店奖”等30多项荣誉。

宾馆采用别墅楼建筑风格，有各式精致舒适的豪华客房共239间，床位380个，餐饮席位1000多个，大小会议室10个，有可容纳400人的大型会议厅，有可容纳150人的多功能会议厅，均配置了先进的摄像、投影、多媒体及先进会议系统设备，并有得天独厚的草坪婚礼场所。宾馆优美的环境，优质的服务深受省内外客人的一致好评。

岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆）于1996年6月8日正式营业，注册资本6385万元人民币。经营范围为旅店业、茶座、餐饮、球类服务，五金交电、针纺织品、百货、烟、酒的零售，预包装食品的生产与销售，美容美发。南湖宾馆现有4栋经营主楼，共有客房239间，床位380个，餐饮席位1000多个，大小会议室10个。目前宾馆内设综合部、财务稽核部、党群人事部、前厅营销部、客房部、后勤保障部共7个部门，在岗员工199人。

经营状况：疫情前，南湖宾馆经营收入稳定，2018年经营收入3740万元，入住率73%，经营利润283万元；2019年经营收入3651万元，入住率67%，经营利润232万元；2020年—2022年受疫情影响，经营收入锐减，连续三年利润亏损，特别是2022年收入仅1696万元，较疫情前下降了55%，出租率为36%，下降了37%。2023年3月以来随着酒店市场逐步回暖，南湖宾馆在稳定实现营业收入稳步增长，但受酒店老化、设施设备陈旧落后的影响，营业收入难以突破。今年1-7月经营收入也仅1396万元，占全年初步预算（2888万元）的48%，出租率仅50%。经营状况

大不如从前，亟待改善设施条件，提高平均房价和出租率。

南湖宾馆是岳阳市重要的贵宾接待服务窗口单位，也是全市重大会议经营型宾馆，多年来接待过多位党和国家领导人，并受到多位领导好评，很大程度上代表了岳阳市的形象，更代表了岳阳市高标准的接待服务水平，但是宾馆1#、2#楼是2004年装修改造，3#楼是2008年装修改造的，因为当时装修资金有限、工期紧，再加上主体建筑是90年代的产物，存在总体布局不合理、设施设备陈旧存在多种安全隐患。室内装修陈设逐渐老化、落伍，导致宾客入住体验差，引发多次对设施的投诉。近年来客房、餐饮收入大不如从前，若不更新设施设备，持续经营比较困难。

市委、市政府高度重视南湖宾馆的发展。岳阳市人民政府办公室《岳阳市人民政府常务会议纪要（第26次）》（2024年1月31日），该会议纪要明确提出：高标准、高水平办好2025年第四届湖南旅游发展大会是贯彻落实习近平总书记关于文化和旅游工作重要论述的具体举措，也是全方位展示岳阳形象、全力推动岳阳文旅产业高质量发展的重要机遇。明确提出南湖宾馆提质等7个项目为2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目。

2、地理位置

项目位于岳阳市南湖邕园路36号南湖宾馆院内。距离岳阳三荷机场仅21公里，距离岳阳站仅12公里，对外交通发达，便利人们出行。

3、建设规模及主要内容

主要建设内容包括：1#栋、2#栋、3#栋（3#A栋拆除重建，3#B栋保留改造）、5#栋（原索道站）、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总建筑面积 23923.40 m²，其中 1#栋 2619.00 m²，2#栋 2948.00 m²，3#栋 16057.00 m²（3#A栋拆除重建 9330 m²，3#B栋保留改造 6727 m²），5#栋（原索道站）1446.40 m²，6#栋（原宿舍）853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。

本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A栋拆除 8080 m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。

4、建设周期

本项目建设期14个月，具体为2024年3月至2025年4月。

5、资金筹措

项目总投资估算约23298.49万元，资金来源为公司自有资金和银行贷款，其中自有资金31.33%，银行贷款资金68.67%。具体为企业自筹7298.49万元，申请银行贷款16000.00万元。

二、单位简介

本项目建设单位为南湖宾馆有限责任公司。

南湖宾馆有限责任公司成立于2021年01月18日，注册地位于湖南省岳阳市南湖新区南湖宾馆3号楼3105室，法定代表人为

唐亮，注册资本10000万元。经营范围包括酒店营运管理，餐饮企业管理，物业管理，商务咨询（不含金融、证券、期货信息咨询），文化艺术交流与策划，展览展示服务，会务服务，泊车服务，汽车租赁服务，停车服务。（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），南湖宾馆有限责任公司对外投资2家公司。

三、与项目相关业绩证明、债务情况

南湖宾馆有限责任公司成立以来，主要负责南湖宾馆等酒店运营。

财务状况：截止2023年7月底月末，南湖宾馆公司资产总额107306.5万元，其中流动资产2959.1万元，非流动资产104347.3万元，公司负债9861.4万元（未涉及抵押物），所有者权益97445.1万元，资产负债率9.19%。财务状况良好，负债率低，具备良好的贷款融资条件。

- 附件：1、公司营业执照
2、2023年资产负债表



附件 1：公司营业执照

		
统一社会信用代码 91430600186092096T	<h1>营业执照</h1>	
(副本)		副本编号: 1 - 1
名称 岳阳市南湖宾馆有限责任公司	注册资本 陆仟叁佰捌拾伍万元整	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。
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期 1993年02月04日	
法定代表人 唐亮	住 所 岳阳市岳阳楼区崑园路36号	
经营范围 旅店业、茶座、餐饮、球类服务，五金交电、针纺织品、百货、烟、酒的零售，预包装食品的生产及销售，美容美发。 (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)	登记机关 	
	2023 年 5 月 19 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日通过国家企业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

2023/05/30 10:10

资产负债表

2023-12-31

单位：岳阳市南湖宾馆有限责任公司

项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	22,223,571.28	6,506,385.43	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据及应收账款	6,478,200.14	4,198,536.17	应付票据及应付账款	9,680,359.47	3,697,107.94
预付款项	4,842.59	453,150.95	预收款项	1,947,801.09	1,820,627.83
其他应收款	465,941.42	492,727.77	应付职工薪酬	1,565,539.40	1,724,865.06
存货	1,525,647.49	1,778,091.02	应交税费	9,379.19	-369,029.75
持有待售资产			其他应付款	76,575,731.14	56,989,322.14
一年内到期的非流动资产			持有待售的负债		
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		
			其他流动负债		
流动资产合计	30,698,202.92	13,428,891.34	流动负债合计	89,778,810.29	63,862,893.22
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款	12,600,000.00	12,600,000.00
长期股权投资			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	157,407,479.40	164,517,801.54	递延收益		
在建工程	23,052,670.66	19,446,225.89	递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计	12,600,000.00	12,600,000.00
无形资产	860,081,706.52	860,126,116.30	负债合计	102,378,810.29	76,462,893.22
开发支出			所有者权益（或股东权益）：		
商誉			实收资本	63,850,000.00	63,850,000.00
长期待摊费用			其他权益工具		
递延所得税资产			其中：优先股		
其他非流动资产			永续债		
			资本公积	976,239,171.89	976,239,171.89
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			△一般风险准备		
			未分配利润	-71,227,922.68	-59,033,030.04
			归属于母公司所有者权益合计	968,861,249.21	981,056,141.85
			*少数股东权益		
非流动资产合计	1,040,541,856.58	1,044,090,143.73	所有者权益（或股东权益）合计	968,861,249.21	981,056,141.85
资产总计	1,071,240,059.50	1,057,519,035.07	负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,071,240,059.50	1,057,519,035.07

三、项目建设资金筹措方案

岳阳市南湖宾馆有限责任公司

关于南湖宾馆提质改造项目 资金筹措方案

市发改委：

南湖宾馆提质改造项目位于岳阳市南湖邕园路 36 号南湖宾馆内，项目建设单位为市城投集团下属子公司南湖宾馆有限责任公司。项目主要建设规模及内容：1#栋、2#栋、3#栋（3#A 栋拆除重建，3#B 栋保留改造）、5#栋（原索道站）、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总建筑面积 23923.40 m²，其中 1#栋 2619.00 m²，2#栋 2948.00 m²，3#栋 16057.00 m²（3#A 栋拆除重建 9330 m²，3#B 栋保留改造 6727 m²），5#栋（原索道站）1446.40 m²，6#栋（原宿舍）853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A 栋拆除 8080

m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。

本项目总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A 栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元。（已获银行贷款意向书）。

特此说明。

- 附件：1、银行存款证明
2、贷款意向书

南湖宾馆有限责任公司

2024年3月20日




[标准版](#)
请输入关键词
更多
1 标准版
设置
旧版

[首页](#)
[账户管理](#)
[收款管理](#)
[投资管理](#)
[国际业务](#)
[B2B电子商务](#)

[账户管理 > 账户余额查询](#)

查询条件

开户银行: 中信银行 其他银行

账户: 8111601012500124962/岳阳市城市建设投资有...

币种: 人民币

选择日期: 当日 本月 上月 其他

起始日期: 2024-03-20

截止日期: 2024-03-20

共1条记录
共1页 到第 页 确定

查询结果

账号	账户名称	开户网点名称	币种	账户余额	账户类型	账号状态	冻结金额	最后交易日	可用余额	是否全额冻结	日期
8111601012500124962	岳阳市城市建设投资有限公司	中信银行岳阳分行营业部	人民币	90,407,871.62	活期	正常	0.00	2024-03-19	90,407,871.62	否	2024-03-20



账单 A/C. Statement

科目: 21101
 Subject
 户名: 岳阳市城市建设投资有限公司
 Name
 账号: 8111601012500124962
 A/CNo.



页款: 2
Page

币种: 人民币
Currency

交易日期 Transdate	核心流水号 C. T. No	凭证种类 CertificateType	凭证号码 CredenceNo	摘要信息 Particulars	对方户名 Counterparty	借方金额 Debit	贷方金额 Credit	余额 Balance
20240229	SER60061071684		0	二代支付	北京国际信托有限公司信保基金户		8601388.33	44945348.04

陈瑾(操作员), 欢迎使用广发企业网上银行!

无障碍辅助浏览 | 一键换肤 | 帮助中心 | 下载中心 | 安全退出

广发银行 | CGB 企业网上银行

请输入搜索内容

权益专区 | 活动专区 | 网银管理 | 安全中心 | 服务指南

账户查询 | 转账汇款 | 中央财政 | 城市服务 | 理财业务 | 存款业务 | 融资业务 | 银企服务 | 手机银行 | 交易审批 | 发票管理 | 合同管理

您的位置: 账户查询 > 账户余额查询 > 账户余额查询

活期协定账户

请输入查询条件: 支持账号

活期账户

9550880043463700438

业务说明

活期账户详情

账号:	9550880043463700438	币种:	人民币
账户类型:	活期存款	账户性质:	一般户
账户名称:	岳阳市城市建设投资有限公司	账户余额:	37,453,857.16
可支付金额:	37,453,857.16	冻结金额:	0.00
状态:	正常	开户日期:	2017-07-31
开户网点:	广发银行股份有限公司岳阳分行 营业部		

人民币: 37,453,857.16 元

共1页 跳转到第 页

融资（贷款）意向书

岳阳市南湖宾馆有限责任公司：

贵公司因建设“南湖宾馆提质改造项目”向我行申请出具融资（贷款）意向书。

经我行初步审查，认为该项目属于业务支持范围，愿意对该项目做进一步跟踪和研究。待国家有权部门正式批准立项后，在符合我行信贷政策和信贷条件并通过评估审查同意的前提下，我行可考虑向岳阳市南湖宾馆有限责任公司提供融资（贷款）安排，融资（贷款）总额 188,000,000.00 元（大写：壹亿捌仟捌佰万元整），融资（贷款）收益率届时根据市场情况确定。

本意向书不代表我行对该项目融资（贷款）的最终意见，我行将依据《商业银行法》、《贷款通则》等有关规定及我行有关贷款、评估办法，对该项目融资（贷款）进行调查评估，并视评估结果及项目建设条件落实情况，最终决定承诺贷款与否。本意向书不具有任何承诺性事项。

本意向书只有正本有效，有效期为自开出之日起 60 天，到期自动失效。



中国工商银行岳阳解放路支行
二〇二四年三月二十日

合同流水号：202403200190700298218501，第1份，共1份

工行手机银行
融e联“扫一扫”
可验证合同内容



四、项目运营收益预计情况及全生命周期融资收益平衡方案

第 1 章 投资估算与资金筹措

1.1 总投资估算

1.1.1 估算范围

南湖宾馆提质改造项目用地面积92620.62m²（折合138.93亩），具体估算范围如下：

（1）工程费用：主要包括建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、景观绿化提质等工程费用。

（2）工程建设其他费用：主要包括建设单位管理费、前期工作费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、工程保险费、建设单位临时设施费、造价咨询费、招标代理服务费、环境影响咨询服务费、劳动安全卫生评价费、工程质量检测费等。

（3）预备费、建设期利息。

1.1.2 投资估算编制依据

（1）《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》；

（2）消耗量标准和计价办法执行湖南省住房和城乡建设厅发布的2020版《湖南省建设工程计价办法》和《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56号）；

（3）岳阳市近期建筑工程材料市场价格；

（4）设备价格参照各设备生产厂家报价；

（5）类似工程技术经济指标及概预算资料；

（6）工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）。

（7）基本预备费按4%进行估算，涨价预备费按4%进行估算。

1.1.3 投资估算说明

(1)工程概况

南湖宾馆提质改造项目总用地面积为90549m²，改造后总建筑面积

23923.4m²，其中1#栋为2619m²，2#栋为2948m²，3#栋为16057m²（3#A栋拆除重建，3#B栋保留改造），5#栋（原索道站）为1446.4m²，6#栋（原宿舍）为853平方米。本项目拆除面积9528m²。室外景观绿化面积56129m²，需改造的景观绿化面积为20000m²，沥青改造面积为10413m²，沥青停车位面积6001m²，硬质铺装面积5065m²，水域面积1802m²，儿童活动场地103m²，停车位255个（其中充电桩停车位100个）。

具体方案分三部分；

①拆除工程：其中整体拆除部分有3#栋8080m²（框架结构7340m²，砖混结构740m²），动力机房304m²，锅炉房502m²，米粉厂588m²，储油站54m²；单项拆除包括门窗拆除、楼地面拆除、墙柱面拆除、雨棚拆除、天棚拆除、油漆、涂料拆除、安装工程拆除，具体工程量详投资估算表。

②主体扩建工程：主体扩建工程有3#栋9330平方米。

③装饰及设备安装工程：主要工程有外立面工程、室内工程两部分；室外工程有外立面工程，室内工程有室内装饰工程（含二次墙体砌筑及结构加固）及设备工程（设备工程包括给排水工程、消防工程、配电、照明、防雷工程、弱电智能化工程、通风及空调工程）。

(2)投资估算范围

本估算内容包括A、3#号土建及安装；B、拆除工程；C、改造工程；D、室外配套；E、电梯；F、充电桩；G、燃气工程、H、抗震支架；I、酒店软装及家具家电；J、厨房设备；K、海绵城市增加费。

(3)单项分解

①整体拆除工程：包括框架结构整体拆除，单价80元/m²；砖混结构整体拆除，单价30元/m²；框架结构整体拆除部分为3#栋宴会厅部分，面积为7340m²；砖混结构整体拆除部分为3#栋客房楼二层部分，面积为740m²。

②单项拆除部分：包括门窗拆除，单价为100元/扇；楼地面拆除，单价为20元/m²；墙柱面拆除，单价为10元/m²；天棚拆除，单价为10元/m²；外立面油漆、涂料拆除，单价为10元/m²；安装工程拆除（包含水、暖、电及大型设备拆除），单价为30元/m²。单项拆除数量如下

表1-1 本项目单项拆除数量表

单项	1#	2#	3#	5#（原索道站）	6#（原宿舍）
门窗拆除	100	200	500	0	100
楼地面拆除	2619	2948	7977	0	853
墙柱面拆除	6547	7370	19942	0	2132.5
雨棚拆除	0	80	0	0	0
天棚拆除	2619	2948	7977	0	853
油漆、涂料拆除	1540	2577	2535	0	1706
安装工程拆除	2619	2948	7977	0	853

备注：地面、天棚拆除面积均按建筑面积估算；

墙柱面拆除面积按建筑面积*2.5估算；

油漆、涂料拆除面积按建筑轮廓*建筑高度*0.7估算（扣除外窗面积）；

安装工程按水电各8元/m²，暖通14元/m²估算，暖通考虑到有大型设备拆除。

③主体扩建：包括基础，主体结构、二次砌筑，防水工程等，单价为2100元/m²；扩建部分为3#宴会厅，面积为9330m²。

④外立面工程：包括保温装饰一体板，单价为300元/m²，断热铝合金外窗，单价为600元/m²，综合单价为350元/m²。外立面数量按建筑周长*建筑高度进行估算，具体数量为，1#栋2192m²；2#栋2577m²；3#栋9000m²；6#（原宿舍）1706m²。

⑤室内装饰工程：包括地面、墙面、顶面装饰；客房定位：1#2#栋标准较高，客房单方造价为3100元/m²，公区单价为4000元/m²；3#栋客房单方为2800元/m²，3#公区有宴会厅及会议室，标准较高，单价为6030元/m²，地下室单方为1200元/m²；5#（原索道站）定位高端，保留原建筑室内装饰，仅局部点缀提升室内品质，单价为1500元/m²；6#（原宿舍）改造后功能为员工宿舍，简装处理，单价为1200元/m²。各栋分区面积如下：

表1-2 本项目各栋分区面积表

分区	1#	2#	3#	5# (原索道站)	6# (原宿舍)
客房	1590	1492	7545	0	853
公区	1029	1456	5578	1446.4	0
地下室	0	0	2934	0	0

1#2#3#楼装饰做法暂定如下:

表1-3 本项目各栋装饰做法表

分区	1#	2#	3#
客房	地面: 实木复合地板、仿石材砖 (卫生间) 墙面: 墙布、硬包、木饰面、仿石材砖 (卫生间) 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面: 地毯、局部石材 墙面: 硬包、局部木饰面 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶	地面: 地毯、仿石材砖 (卫生间) 墙面: 墙布、硬包、木饰面、仿石材砖 (卫生间) 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面: 地毯、局部石材 墙面: 硬包、局部木饰面 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶	地面: 实木复合地板、仿石材砖 (卫生间) 墙面: 墙布、硬包、木饰面、仿石材砖 (卫生间) 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面: 地毯、局部石材 墙面: 硬包、局部木饰面 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶
公区	1F 大堂 地面: 石材地面 墙面: 造型木饰面墙面、石材墙面 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 固定家具供应安装 1F 贵宾接待 地面: 地毯地面 墙面: 硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装 1F 餐厅 地面: 瓷砖地面 墙面: 木饰面墙面嵌金属线条 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装	门厅 地面: 石材地面 墙面: 石材墙面 顶面: 造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 固定家具供应安装 会议室 地面: 地毯地面局部石材地面 墙面: 硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装	1F 大堂及走廊 地面: 石材地面 墙面: 石材墙面局部木饰面墙面 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装 宴会厅及包厢 地面: 地毯地面 墙面: 硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装 2F 会议区及包厢 地面: 地毯地面局部石材地面 墙面: 硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装 3F 多功能厅及接待室 地面: 地毯地面局部石材地面 墙面: 硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面: 复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 造型门及门套、固定家具供应安装 1-3F 卫生间 地面: 仿石材砖地面 墙面: 仿石材砖墙面 顶面: 轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 门及门套、固定家具、卫生间隔断供应安装
地下室			地面: 瓷砖地面 墙面: 瓷砖墙面 顶面: 轻钢龙骨石膏板吊顶 其他: 门及门套供应安装

⑥安装工程：包括给排水工程、消防工程、配电、照明、防雷工程、弱电智能化工程、通风及空调工程；安装工程均按建筑面积进行估算，1#2#3#5#栋给排水工程主要包括给水工程，排水工程（污水、雨水、卫生器具），单价为80元/m²，消防工程主要包括消防报警、自动喷淋、防排烟系统，单价为150元/m²，配电、照明、防雷工程主要包括照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电设备，单价为120元/m²；弱电智能化工程为500元/m²，通风及空调工程主要包括中央空调、新风系统，单价为450元/m²；6#为员工宿舍，给排水工程为80元/m²，消防工程为150元/m²，配电、照明、防雷工程为120元/m²；弱电智能化工程（需求简单）为150元/m²，通风及空调工程（分体空调）为100元/m²；

⑦单项工程

I、电梯工程：本工程共计新增电梯12台，单价为28万元/台；

II、充电桩工程：本工程共计安装100个充电桩车位，单价7000元/个；

III、燃气工程：燃气工程主要用于厨房供气，暂估价为50万元；

IV、抗震支架：抗震支架按建筑面积进行估算，单价为30元/m²；

⑧室外及附属工程：包括绿化及景观、沥青道路、园路铺装、硬质铺装、大门、道闸、景观亮化、景观给排水、场地平整、室外管网、室外电气、室外智能化、室外零星配套、高压电源进线、市政接驳工程、变配电设备、标识标线。

绿化及景观工程：本项目室外绿化及景观面积56129m²，其中大面积景观保持原有地貌，改造面积为15000m²，单价为180元/m²；

沥青道路工程：沥青道路分为两部分，一部分为新建沥青道路，另一部分为原有沥青道路更新改造，新建沥青道路为1200m²，更新改造路面面积为4800m²，平均单价为300元/m²；

园林铺砖工程：主要包括条石台阶、麻石汀步等，面积为2987m²，单价为280元/m²；

硬质铺装工程：主要包括入口广场，人行道等；面积为5065m²，单价为280元/m²；

大门工程位于项目入口处，按180万元暂估；

道闸按5万元暂估；

景观亮化工程按室外工程面积35元/m²进行暂估；

室外给排水工程按室外工程面积25元/m²进行暂估；

场地平整包括地下室挖方和整理绿化，地下室挖方主要位于3#栋地下室，土方用于项目内园林微地形处理，土方按20元/m³估算，整理绿化按10元/m²估算；

室外管网工程包括旧管网拆除和新管网安装，按室外场地面积20元/m²估算；

室外电气工程包括旧线拆除和新线安装，按室外场地面积30元/m²估算；

室外智能化工程包括旧线拆除和新线安装，按室外场地面积35元/m²估算；

室外零星配套工程按室外面积10元/m²估算；

高压电源进线暂估50万元；

市政接驳工程暂估15万元；

变配电工程按2500千瓦进行估算，每千瓦按900元计算；

标识标线暂估5万元；

⑨海绵城市增加费：主要包括雨水花园、下凹绿地、透水铺装、雨水回收系统，按室外面积20元/m²估算；

⑩设备家具

- a、酒店软装、家具、家电按3200万元暂估；
b、厨房设备按200万元暂估。

1.1.4 投资估算

本项目总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A 栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费万元 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元，详见表 1-1、表 1-2。

表1-1 投资构成分析表

序号	投资构成	面积 (m ²)	金 额 (万元)
一	工程费用		19275.39
(一)	建筑物部分	23923.40	13761.32
1	1#栋	2619.00	1406.19
2	2#栋	2948.00	1605.07
3	3#栋	16057.00	9751.29
4	五号栋（原索道站）	1446.40	216.96
5	六号栋（原宿舍）	853.00	254.04
6	电梯		336.00
7	充电桩		70.00
8	燃气工程		50.00
9	抗震支架	23923.	71.77
(二)	室外及附属工程	56129.00	1996.82
(三)	海绵城市增加费	56129.00	112.26
(四)	酒店软装及厨房设备		3400.00
(五)	拆除费用		5.00
二	工程建设其他费		1986.17
三	预备费		1700.93
	建设投资		22962.49
四	建设期利息		336.00

总投资估算详见下表。

表1-5 本项目投资估算表

序号	建设内容	单位	数量	单价(元)	投资 (万元)	备注
一	工程费用				19275.39	
(一)	建筑物部分	m ²	23923.40	5752	13761.32	
1	1#栋	m ²	2619.00	5369	1406.19	
1.1	单项拆除				25.45	
1.1.1	门窗拆除	扇	100	100	1.00	
1.1.2	楼地面拆除	m ²	2619.00	20	5.24	
1.1.3	墙柱面拆除	m ²	6547.50	10	6.55	
1.1.4	天棚拆除	m ²	2619.00	10	2.62	
1.1.5	油漆、涂料拆除	m ²	2192.00	10	2.19	
1.1.6	安装工程拆除	m ²	2619.00	30	7.86	包含大型设备的拆除
1.2	土建工程				1061.22	含二次墙体砌筑及结构加固
1.2.1	结构加固				80.00	
1.2.2	装饰工程	m ²	2619.00		904.50	室内装修
1.2.2.1	公区装修	m ²	1029.00	4000	411.60	
1.2.2.2	客房	m ²	1590.00	3100	492.90	
1.2.3	外立面工程	m ²	2192.00	350	76.72	按建筑面积折算
1.3	安装工程				319.52	
1.3.1	给排水工程	m ²	2619.00	80	20.95	含给水、排水等
1.3.2	消防工程	m ²	2619.00	150	39.29	
1.3.3	配电、照明、防雷	m ²	2619.00	120	31.43	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
1.3.4	弱电智能化工程	m ²	2619.00	450	117.86	
1.3.5	通风及空调工程	m ²	2619.00	420	110.00	中央空调
2	2#栋	m ²	2948.00	5445	1605.07	
2.1	单项拆除				30.28	
2.1.1	门窗拆除	扇	200.00	100.00	2.00	

南湖宾馆提质改造项目投资联审申请报告

2.12	楼地面拆除	m ²	2948.00	20.00	5.90	
2.1.3	墙柱面拆除	m ²	7370.00	10.00	7.37	
2.1.4	雨棚拆除	m ²	80.00	80.00	0.64	
2.1.5	天棚拆除	m ²	2948.00	10.00	2.95	
2.1.6	油漆、涂料拆除	m ²	2577.60	10.00	2.58	
2.1.7	安装工程拆除	m ²	2948.00	30.00	8.84	包含大型设备的拆除
2.2	土建工程				1215.14	
2.2.1	结构加固				80.00	含二次墙体砌筑及结构加固
2.2.2	装饰工程	m ²	2948.00		1044.92	室内装修
2.2.2.1	公区装修	m ²	1456.00	4000	582.40	
2.2.2.2	客房	m ²	1492.00	3100	462.52	
2.2.3	外立面工程	m ²	2577.60	350	90.22	按建筑面积折算
2.3	安装工程				359.66	
2.3.1	给排水工程	m ²	2948.00	80	23.58	含给水、排水等
2.3.2	消防工程	m ²	2948.00	150	44.22	
2.3.3	配电、照明、防雷	m ²	2948.00	120	35.38	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
2.3.4	弱电智能化工程	m ²	2948.00	450	132.66	
2.3.5	通风及空调工程	m ²	2948.00	420	123.82	中央空调
3	3#栋	m²	16057.00	6073	9751.29	
3.1	整体拆除				60.94	
3.1.1	钢筋混凝土结构	m ²	7340.00	80	58.72	
3.1.2	砖混结构	m ²	740.00	30	2.22	
3.2	单项拆除				99.58	
3.2.1	门窗拆除	扇	500.00	100	5.00	
3.2.2	楼地面拆除	m ²	7977.00	20	15.95	
3.2.3	墙柱面拆除	m ²	19942.50	10	19.94	
3.2.4	天棚拆除	m ²	7977.00	10	7.98	
3.2.5	油漆、涂料拆除	m ²	2535.00	10	2.54	
3.2.6	安装工程拆除	m ²	16057.00	30	48.17	

南湖宾馆提质改造项目投资联审申请报告

3.3	土建工程				8252.51	
3.3.1	结构加固				150.00	含二次墙体砌筑及结构加固
3.3.2	建筑工程	m ²	9330.00	2100	1959.30	
3.3.3	装饰工程	m ²	16057.00		5828.21	室内装修
3.3.3.1	地下室	m ²	2934.00	1200	352.08	
3.3.3.2	公区装修	m ²	5578.00	6030	3363.53	
3.3.3.3	客房	m ²	7545.00	2800	2112.60	
3.3.4	外立面工程	m ²	9000.00	350	315.00	按建筑面积折算
3.4	安装工程				1138.26	
3.4.1	给排水工程	m ²	9330.00	80	74.64	含给水、排水等
3.4.2	消防工程	m ²	9330.00	150	139.95	
3.4.3	配电、照明、防雷	m ²	9330.00	120	111.96	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
3.4.4	弱电智能化工程	m ²	9330.00	450	419.85	
3.4.5	通风及空调工程	m ²	9330.00	420	391.86	中央空调
3.5	基坑支护	项	1.00		200.00	
4	5#栋(原索道站)	m²	1446.40	1500	216.96	
4.1	装饰工程	m ²	1446.40	1000	144.64	室内装修(含二次墙体砌筑及结构加固)
4.2	安装工程				72.32	
4.2.1	给排水工程	m ²	1446.40	50	7.23	含给水、排水等
4.2.2	消防工程	m ²	1446.40	50	7.23	
4.2.3	配电、照明、防雷	m ²	1446.40	50	7.23	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
4.2.4	弱电智能化工程	m ²	1446.40	300	43.39	
4.2.5	通风及空调工程	m ²	1446.40	50	7.23	中央空调
5	6#栋(原宿舍)	m²	853.00	2978	254.04	
5.1	单项拆除				10.79	
5.1.1	门窗拆除	扇	100.00	100	1.00	

5.1.2	楼地面拆除	m ²	853.00	20	1.71	
5.1.3	墙柱面拆除	m ²	2132.50	10	2.13	
5.1.4	天棚拆除	m ²	853.00	10	0.85	
5.1.5	油漆、涂料拆除	m ²	2535.00	10	2.54	
5.1.6	安装工程拆除	m ²	853.00	30	2.56	
5.2	土建工程				192.07	
5.2.1	结构加固				30.00	含二次墙体砌筑及结构加固
5.2.2	装饰工程	m ²	853.00	1200	102.36	室内装修
5.2.3	外立面工程	m ²	1706.00	350	59.71	按建筑面积折算
5.3	安装工程				51.18	
5.3.1	给排水工程	m ²	853.00	80	6.82	含给水、排水等
5.3.2	消防工程	m ²	853.00	150	12.80	
5.3.3	配电、照明、防雷	m ²	853.00	120	10.24	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
5.3.4	弱电智能化工程	m ²	853.00	150	12.80	
5.3.5	通风及空调工程	m ²	853.00	100	8.53	中央空调
4	电梯	台	12	280000	336.00	
5	充电桩	个	100	7000	70.00	
6	燃气工程	项	1	500000	50.00	
7	抗震支架	m ²	23923.40	30	71.77	
(二)	室外及附属工程	m ²	56129.00	356	1996.82	
1	绿化及景观	m ²	15000	180	270.00	
2	沥青道路工程	m ²	6000	300.00	180.00	
3	园路铺装工程	m ²	2987	280	83.64	
4	硬质铺装工程	m ²	5065	280	141.82	
5	大门	个	1	1800000	180.00	
6	道闸	个	1	30000	3.00	
7	景观亮化	m ²	56129	35	196.45	
8	景观给排水	m ²	56129	25	140.32	
9	挖方量	m ³	2400.00	20	4.80	
10	整理绿化用地	m ²	52755.00	10	52.76	原土回填

11	室外管网工程	m ²	56129	20	112.26	
12	室外电气工程	m ²	56129	30	168.39	
13	室外智能化	m ²	56129	20	112.26	
14	室外零星配套工程	m ²	56129	10	56.13	
15	高压电源进线	km	0.50	1000000	50.00	
16	市政接驳工程	项	1	150000	15.00	
17	变配电设备	KV A	2500	900	225.00	
18	标识标线	项	1	50000	5.00	
(三)	海绵城市增加费	m²	56129	20	112.26	
(四)	酒店软装、家具、家电及厨房设备				3400.00	
1	酒店软装、家具、家电	项	1	32000000	3200.00	
2	厨房设备	项	1	2000000	200.00	
(五)	拆除费用	亩			5.00	动力机房、锅炉房、米粉厂
二	工程建设其他费				1986.17	
1	项目建设管理费		参考财建[2016]504号, 7折		162.93	
2	工程前期工作费		参计价格[1999]1283号, [2000]湘价房字第95号, 7折		35.04	
3	工程设计费		参计价格(2002)10号, 86折		657.41	
4	工程勘察费		设计费*25%		65.74	
5	施工监理服务费		发改价格[2007]670号, 湘建监协(2016)2号, 发改价格[2015]299号, 按市场行情调整, 7折		338.53	
6	劳动安全卫生评价费		直接工程费*0.1%		19.28	
7	BIM技术服务费		暂定		33.49	
8	全过程造价咨询服务费		参考湘建价协[2016]25号, 7折		94.45	
9	水土保持评估费		参考发改价格[2014]886号, 湘价服[2013]134号文		5.00	
10	水土保持费		参考发改价格[2014]886号, 湘价服[2013]134号文		20.00	
11	工程保险费		工程费*0.3%		77.10	
12	工程质量检测费		工程费用*1%		96.38	
13	建设工程交易服务费		参湘发改价服[2016]147号, 建设方承担40%		5.00	
14	招标代理服务费		参计价格[2002]1980号, 湘		24.63	

		招协〔2015〕6号, 7折		
15	环境影响咨询服务费	参考计价格[2002]125号文件, 发改价格[2015]299号, 8折	12.45	
16	房屋结构安全质量鉴定		27.00	
17	交通影响评价	湘发改价服[2016]711号文	10.00	
18	防洪影响评价	湘价服[2013]134号文	20.00	
19	涉及风景名胜区选址论证	市场价暂估	20.00	
20	涉及风景名胜区规划调整	市场价暂估	20.00	
21	含氨检测	湘质安协字[2016]19号	16.75	
22	现状地形图及房屋建筑测绘	市场价暂估	20.00	
23	概算审核费	市场价暂估	15.00	
24	建筑面积复核费	市场价暂估	20.00	
25	多测合一费	市场价暂估	20.00	
26	场地临时措施费	保障4号楼独立运营费用(暂估)	150.00	
三	工程预备费		1700.93	
1	基本预备费	$(一+二) \times 4\%$	850.46	
2	价差预备费	$(一+二) \times 4\%$	850.46	
	建设投资		22962.49	
四	建设期贷款利息	贷款16000万元, 年利率4.2%	336.00	建设期一年
五	建设总投资		23298.49	

1.2 资金筹措

1.2.1 资金来源

项目总投资估算约23298.49万元, 资金来源为公司自有资金和银行贷款, 其中自有资金31.33%, 银行贷款资金68.67%。具体为企业自筹7298.49万元, 申请银行贷款16000.00万元。

1.2.2 资本金筹措

项目资本金7298.49万元, 资本金来源为公司自有资金。

1.2.3 债务资金筹措

固定资产贷款金额: 16000.00万元(2024年贷入16000万元)。

贷款期限：15年（2024年-2038年）。

贷款利率：本项目按照基准利率4.2%，贷款利率为4.2%。

1.2.4 融资来源可靠性分析

岳阳市南湖宾馆有限责任公司注册资本6385万元，目前已取得了银行贷款意向书，项目建设资金有保障。

1.2.5 年度资金使用计划

项目总投资使用计划与资金筹措情况详见附表3：项目总投资使用计划与资金筹措表。

第2章 财务分析

2.1 项目财务评估依据

本项目财务评价的依据主要是国家与地方有关财税政策，项目现场调查搜集到的有关资料，本项目产品生产有关原材料、辅助材料的市场价格、产品销售方案、市场需求情况等，工程建设方案以及国家发改委、建设部等部门制定的相关行业规范与参数，具体有：

- ①国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- ②中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；
- ③有关的建设项目经济评价方法实施细则及现行的财税制度；
- ④项目建设方案及有关资料。

⑤本项目产品生产有关原材料、辅助材料以及本项目产品的市场需求与供应情况。

2.2 财务评价基础数据的选择

(1) 测算方法

本报告的财务效益测算是按照国家现行会计制度、结合发展现状，得出将来的市场价格。

(2) 项目计算期

根据行业状况及技术发展水平以及主要设备的经济寿命，本项目实际情况，参照类似项目的计算期限，确定项目计算期为20年，其中：建设期1年（2024年），运营期19年（2025-2043年）。

说明：为方面财务计算，本项目建设期设定为1年，2025年开始运营。

(3) 财务基准收益率设定

参考行业规定，结合本项加权平均资金成本、行业收益水平、企业投资机会成本和预期收益期待等，将财务基准收益率定为5%。

(4) 折旧、摊销

固定资产折旧采用平均年限法，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第六十条，结合本项目实际情况，建筑设施按30年计算，残值5%，设备折旧按10年计算，残值5%，土地按30年摊销，无形资产按10年摊销计算。

2.3 运营收入估算

项目的主要收入来源于客房收入、餐饮收入（包括大宴会厅和包厢）、会务收入、商务中心和场租收入。本项目采用自行经营方式，部分用于出租。

(1) 客房销售收入

南湖宾馆提质改造后 1# 栋、2# 栋和 3# 栋客房数为 199 间（其中含 5 间套房），项目实施后年平均客房出租率为 80%，标间平均房价为 450 元/间，套房平均房价为 1499 元/间，则客房销售收入分别为：

$$\begin{aligned} \text{客房收入} &= \text{客房数} \times \text{营业天数} \times \text{年平均客房出租率} \times \text{平均房价} \\ &= (194 \times 450 + 5 \times 1499) \times 365 \text{d} \times 80\% = 2768.01 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

(2) 餐饮收入

本项目包厢 13 间，早餐厅 2 个，大宴会厅 1 个（72 桌）。

包厢按照 1500 元/间·次，每天 2 次，年平均实际使用率按照 80% 计算；早餐厅不单独计算收入（含在客房中），大宴会厅按照 2300 元/桌计算，每年承办宴席按照 100 次，每次利用率为 80%。

$$\text{餐饮收入} = 13 \times 2 \times 1500 \times 365 \times 80\% + 72 \times 2300 \times 100 \times 80\% = 2463.60 \quad \text{万元}$$

(3) 会务收入

本项目会议室 8 个（中型），接见室 2 个。会议室按照 8000 元/天计算，每年按照接待 120 次计算，接见室作为会议室的配套设施，不单独计算收入。

$$\text{会务收入} = 8 \times 8000 \times 120 = 768 \quad \text{万元。}$$

(4)商务中心和场租收入

商务中心收入按照客房收入的 1.5%计算，即 $2768.01 * 1.5\% = 41.52$ 万元。场租考虑将 5#栋 1446.40 m²整体出租，租金为 100 元/m²·月，则每年租金为 $1446.4 * 100 * 12 = 173.57$ 万元。合计为 215.09 万元。

综上所述，项目实施后南湖宾馆每年营业收入为 6214.70 万元（不含四号楼）。

南湖宾馆经营状况：疫情前，南湖宾馆经营收入稳定，2018 年经营收入 3740 万元，入住率 73%，经营利润 283 万元；2019 年经营收入 3651 万元，入住率 67%，经营利润 232 万元；2020 年—2022 年受疫情影响，经营收入锐减，连续三年利润亏损，特别是 2022 年收入仅 1696 万元，较疫情前下降了 55%，出租率为 36%，下降了 37%。2023 年 3 月以来随着酒店市场逐步回暖，南湖宾馆在稳定实现营业收入稳步增长，但受酒店老化、设施设备陈旧落后的影响，营业收入难以突破。2023 年 1-7 月经营收入也仅 1396 万元，占全年初步预算（2888 万元）的 48%，出租率仅 50%，2023 年经营收入初步计算约 2600 万元。

南湖宾馆 4#楼近五年来经营收入为 2019 年 1024.14 万元，2020 年 708.30 万元，2021 年 897.65 万元，2022 年 330.68 万元，2023 年 895.28 万元，平均每年经营收入为 771.21 万元，详见下表。

表2-1 4#楼近五年经营收入一览表

序号	指标类别	指标名称	2019 年 执行数	2020 年执 行数	2021 年执 行数	2022 年执 行数	2023 年执 行数
1	4 号楼收入	营业收入	1024.14	708.30	897.65	330.68	895.28
		其中客房收入	512.75	345.62	401.36	129.81	401.25
		其中餐饮收入	511.39	362.68	496.29	200.87	494.03
		其他收入					
	客房入住率	53.7%	36.8%	43.6%	21.3%	40.3%	
	收入小计	1,024.14	708.30	897.65	330.68	895.28	

南湖宾馆经营收入近年来逐年下降，近年平均年经营收入约为

2921.75 万元（含 4# 栋收入），4# 栋年均经营收入约为 771.21 万元，故改造后南湖宾馆加上 4# 栋的经营总收入约为 $6214.70 + 771.21 = 6985.91$ 万元，即本项目建成后的总的增量收入约为 $6985.91 - 2921.75 = 4064.16$ 万元。

本项目增量收入考虑为上述客房收入、餐饮其中的包厢收入和会务收入的一半，大宴会厅、商务中心和场租收入全部为新增收入，即：

客房收入 $2768.01 * 50\% = 1384.01$ 万元

餐饮收入 $13 * 2 * 1500 * 365 * 80\% * 50\% + 72 * 2300 * 100 * 80\% = 1894.20$ 万元

会务收入为 $768 * 50\% =$ 万元

商务中心和场租收入 $215.09 * 100\% = 215.09$ 万元

综上所述，项目实施后南湖宾馆每年新增营业收入为 3877.30 万元（不含四号楼），与前述按照改造前后总经营收入的增量基本相符。

第一年考虑从 6 月份开始运营，销售量考虑为 60%，第二年销售量考虑为 80%，从第三年开始即可达到设计销售量。

综和上述收入预测依据，计算期内年均总收入为 3754.85 万元。详见营业收入、营业税金及附加和增值税估算表（附表 10）。

2.4 总成本费用估算

本项目总成本费用采用“生产要素法”估算，项目计算期年均总成本费用 2636.95 万元，具体详见附表 11：总成本费用估算表。

说明：本项目仅计算新增费用，对于无法确认新增的部分，由于新增经营收入确认为总收入的一半，因此该成本费用也相应考虑为总成本的一半计算。

(1) 燃料及动力费

项目新增年用电量为 236.23 万 KWh，年总用水量为 8.81 万 m³。电力单价按照 0.6667 元/千瓦时，水价按照 3.38 元/立方米，电力每年费用

为 157.50 万元，水每年费用为 29.78 万元，合计为 187.28 万元。

(2)工资福利费

项目需要新增 40 名员工，员工平均工资按 6 万元/人/年计算，工资总额为 240 万元，根据有关文件规定，本项目的福利费按工资总额的 25% 计算，年福利总额为 60 万元。年工资及福利费总额为 300 万元。

(3)折旧和摊销费估算

建筑物及其他固定资产投入折旧按平均年限法计算，年限为 30 年，残值率为 5%。

折旧费估算见附表。

(4)修理费估算

包括基础设施维修、维护、管理、保养费用，按照固定资产折旧 10% 计算该项费用。

(5)其他费用

本项目其他费用包含其他制造费用、其他营业费用、其他管理费用。其中不考虑其他制造费用、其他营业费用主要为开展租赁活动产生的宣传广告、营销人员工资及福利、业务接待等费用，其他营业费用均按年营业收入的 1%，其他管理费按工资总额的 14% 估算。

(6)财务费用

本项目债务资金为银行贷款 16000.00 万元元。根据会计准则规定借款费用资本化停止后借款利息需计入当期损益，运营期内预计的长期贷款利息 5796.00 万元（不含建设期利息 336.00 万元）。详见附表 9：借款还本付息计划表。

(7)可变成本

本项目可变成本包括原材料费、辅助材料费、燃料动力费等。

①原材料费按产品消耗定额和市场价格估算。

南湖宾馆客房数为 199 间（不含 4# 栋），年平均客房出租率为 80%，客房、会务和商务中心营业成本按收入的 7% 计，餐饮成本按餐饮收入 40% 计。

客房营业成本 = $1384.01 \times 7\% = 96.88$ （万元）

餐饮成本 = $1894.20 \times 40\% = 757.68$ （万元）

会务成本 = $384.00 \times 7\% = 26.88$ （万元）

商务中心成本 = $41.52 \times 7\% = 2.91$ （万元）

② 辅助材料费

结合本项目的生产规模，按市场价格估算。

原材料、辅助材料按照目前市场价计算，主要为包括办公消耗品、办公用品的费用。

本项目劳动定员 239 人，新增 40 人，办公消耗品和办公用品按照每年 1000 元/人计算。

办公消耗品、办公用品： $40 \times 1000 = 4$ 万元。

2.5 税金及利润分析

税费：根据财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》：增值税税率：（一）纳税人发生应税行为，除本条第（二）项、第（三）项、第（四）项规定外，税率为 6%。本项目属于“销售服务”中“生活服务”中的“餐饮住宿服务”

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为 11%。从 2018 年 5 月 1 日起，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11% 降至 10%。财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公

告》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。调整自 2019 年 4 月 1 日起执行。

因此本项目餐饮服务增值税率均为 6%，因此本项目不动产租赁增值税率均为 9%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的 7%、3% 和 2% 计取，所得税税率按国家有关政策取 25%。

项目计算期内生产期平均年增值税 97.07 万元，营业税金及附加年均 11.65 万元。

2.6 财务指标分析

(1) 盈利能力分析

项目的盈利能力分析，包括动态分析（折现现金流量）和静态分析（非折现盈利能力分析）。

① 项目投资现金流量分析

财务现金流量计算详见“项目投资现金流量表”，其主要指标如下：

表2-2 本项目主要财务指标表

指标	FIRR (%)	FNPV (万元)	动态 Pt (年) (含建设期, 不含存量收入及利润)
所得税前	7.42	5321.17	17.00
所得税后	5.94	1964.87	19.41

本项目全部投资所得税后的 FNPV 大于零，说明本项目可按预期的贴现率获利，在所研究的经济寿命期内发生投资净收益，项目所得税后的 FIRR 为 5.94% 大于行业规定的基准收益率 5%，说明本项目具有盈利能力，在财务上可行。

② 项目资本金现金流量分析

项目资本金现金流量分析见附表 5：项目资本金现金流量表。

根据附表计算如下评价指标：

项目资本金内部收益率=8.34%。

③利润与利润分配

本项目生产期平均每年销售收入为 3754.85 万元，其中利润总额为 1009.19 万元。根据目前国家有关税收政策，征收 25%的企业所得税后，本项目生产期平均每年净利润为 756.89 万元。详见附表 1：财务指标汇总表、附表 6：利润与利润分配表。由利润与利润分配表可知，本项目年均息税前利润、年均息税折旧摊销前利润分别为：1314.24 万元和 2173.29 万元。

根据利润与利润分配表和现金流量表计算如下盈利能力指标：

总投资收益率为 5.64%

项目资本金净利润率为 10.37%

(2)盈亏平衡分析

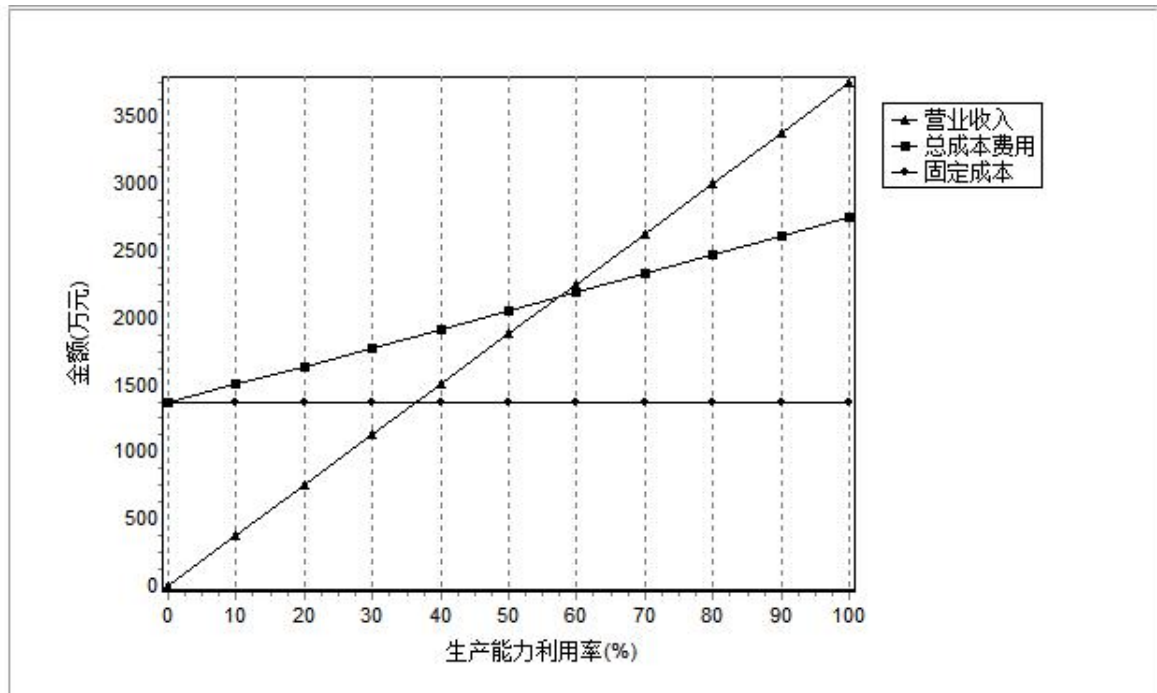
根据项目的具体情况，结合项目开发过程中及开发完成后各年总成本费用与经营收入情况进行项目的盈亏平衡分析，以生产能力利用率（BEP）表示的盈亏平衡点：

$$\text{BEP} = \text{年平均固定成本} / (\text{年均销售收入} - \text{年均可变成本} - \text{年均销售税金及附加})$$

=57.46%

项目实施后产品年产量达到设计能力 57.46%，即可保本不亏。

详见图 6-1 本项目盈亏平衡图。



盈亏平衡点57.46%

图1-1 本项目盈亏平衡图

2.7 财务评价结论

项目总投资收益率为 5.64%，财务内部收益率（所得税前）FIRR 为 7.42%、财务净现值（所得税前）FNPV 为 5321.17 万元，动态投资回收期（所得税前，不含存量收入及利润）为 17.00 年，项目资本金净利润率为 10.37%，盈亏平衡点为 57.46%。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。综上所述，可见本项目具有较好的盈利能力、财务生存能力，在财务上是可行的。

2.8 融资方案

项目总投资估算约 23298.49 万元，资金来源为公司自有资金和银行贷款，其中自有资金 31.33%，银行贷款资金 68.67%。具体为企业自筹 7298.49 万元，申请银行贷款 16000.00 万元。

项目资本金 7298.49 万元，资本金来源为公司自有资金。岳阳市南湖宾馆有限责任公司注册资本 6385 万元。岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆），截止 2023 年 7 月底月末，公司资产总额 107306.5 万元，其中流动资产 2959.1 万元，非流动资产 104347.3 万元，公司负债 9861.4 万元（未涉及抵押物），所有者权益 97445.1 万元，资产负债率 9.19%。财务状况良好，负债率低，具备良好的贷款融资条件。由此可见，建设单位具备本项目资本金出资能力。

固定资产贷款金额：16000.00 万元（2024 年年中贷入 16000.00 万元）。
贷款期限：15 年（2024 年-2038 年）。贷款利率：本项目按照基准利率 4.2%，
贷款利率为 4.2%。

综上所述，本项目可融资性较强，具备较好的融资能力。

根据初步分析，本项目暂不具备通过基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等模式盘活存量资产的条件。暂不符合获得绿色金融、绿色债券支持的条件。本项目不申请政府投资补助或贴息。

2.9 债务清偿能力分析

由于本项目投资规模大、收益较低、回报期长，需要进行融资建设，计划申请银行贷款 16000.00 万元，贷款期 15 年（其中宽限期 1 年、还款期 14 年），年利率 4.2%。

贷款在经营期第 1 年开始偿还，分 14 年偿还完毕，利息按年支付。第 2 年开始至第 3 年每年还款 500 万元（合计 1000 万元），从第 4 年至第 9 年每年还款 1000 万元（合计 6000 万元），从第 10 年开始至第 15 年每年还款 1500 万元（合计 9000 万元），经营期累计付息 5796.00 万元。

在还款期内，除第一年和第二年利息较高，尚未达到设计经营能力外，利息备付率 1.71~27.48 范围内，均大于 1.7，表明项目有足够的能

力用息税前利润保障利息的偿付。

在还款期内,除第一年尚未达到设计经营能力外,偿债备付率 1.08~1.53 范围内,均大于 1,表明偿付债务有资金保障。

财务计划现金流量表各年累计净现金流量未出现负值,可见本项目具有较强的财务生存能力和偿债能力,项目资金结构合理。

详见附表 7: 财务计划现金流量表、附表 9: 借款还本付息计划表。

2.10 财务可持续性分析

由项目投资现金流量表可知,从 2025 年起到 2043 年项目投资税后现金流量均大于零,最小为 1260.71 万元;项目计算期内累计所得税后净现金流量为 19203.80 万元,可见项目有足够的净现金流维持正常运营;由财务计划现金流量表可知项目计算期内累计盈余资金 14702.77 万元,可见项目具有一定的财务生存能力,本项目有足够的净现金流量,足以确保维持正常运营及保障资金链安全。

五、项目可行性研究报告

目 录

一、概述.....	- 52 -
(一) 项目概况.....	- 52 -
(二) 企业概况.....	- 55 -
(三) 编制依据.....	- 56 -
(四) 主要结论和建议.....	- 58 -
二、项目建设背景、需求分析及产出方案.....	- 61 -
(一) 规划政策符合性.....	- 61 -
(二) 企业发展战略需求分析.....	- 75 -
(三) 项目市场需求分析.....	- 75 -
(四) 项目建设内容、规模和产出方案.....	- 86 -
(五) 项目商业模式.....	- 87 -
三、项目选址与要素保障.....	- 90 -
(一) 项目选址.....	- 90 -
(二) 项目建设条件.....	- 93 -
(三) 要素保障分析.....	- 97 -
四、项目建设方案.....	- 100 -
(一) 技术方案.....	- 100 -
(二) 设备方案.....	- 100 -
(三) 工程方案.....	- 100 -
(四) 资源开发方案.....	- 118 -
(五) 用地用海征收补偿（安置）方案.....	- 118 -
(六) 数字化方案.....	- 118 -
(七) 建设管理方案.....	- 120 -
五、项目运营方案.....	- 126 -
(一) 生产经营方案.....	- 126 -
(二) 安全保障方案.....	- 127 -
(三) 运营管理方案.....	- 129 -
六、项目投融资与财务方案.....	- 130 -

(一) 投资估算	- 130 -
(二) 盈利能力分析	- 143 -
(三) 融资方案	- 151 -
(四) 债务清偿能力分析	- 152 -
(五) 财务可持续性分析	- 153 -
七、项目影响效果分析	- 154 -
(一) 经济影响分析	- 154 -
(二) 社会影响分析	- 154 -
(三) 生态环境影响分析	- 156 -
(四) 资源和能源利用效果分析	- 161 -
(五) 碳达峰碳中和分析	- 161 -
八、项目风险管控方案	- 163 -
(一) 风险识别与评价	- 163 -
(二) 风险管控方案	- 165 -
(三) 风险应急预案	- 166 -
九、研究结论及建议	- 168 -
(一) 主要研究结论	- 168 -
(二) 问题与建议	- 169 -
十、附表、附图和附件	- 171 -

一、概述

（一）项目概况

1、项目名称

南湖宾馆提质改造项目

2、建设性质

改造

3、建设地点

项目位于岳阳市南湖邕园路 36 号南湖宾馆院内。距离岳阳三荷机场仅 21 公里，距离岳阳东站仅 12 公里，对外交通发达，便利人们出行。

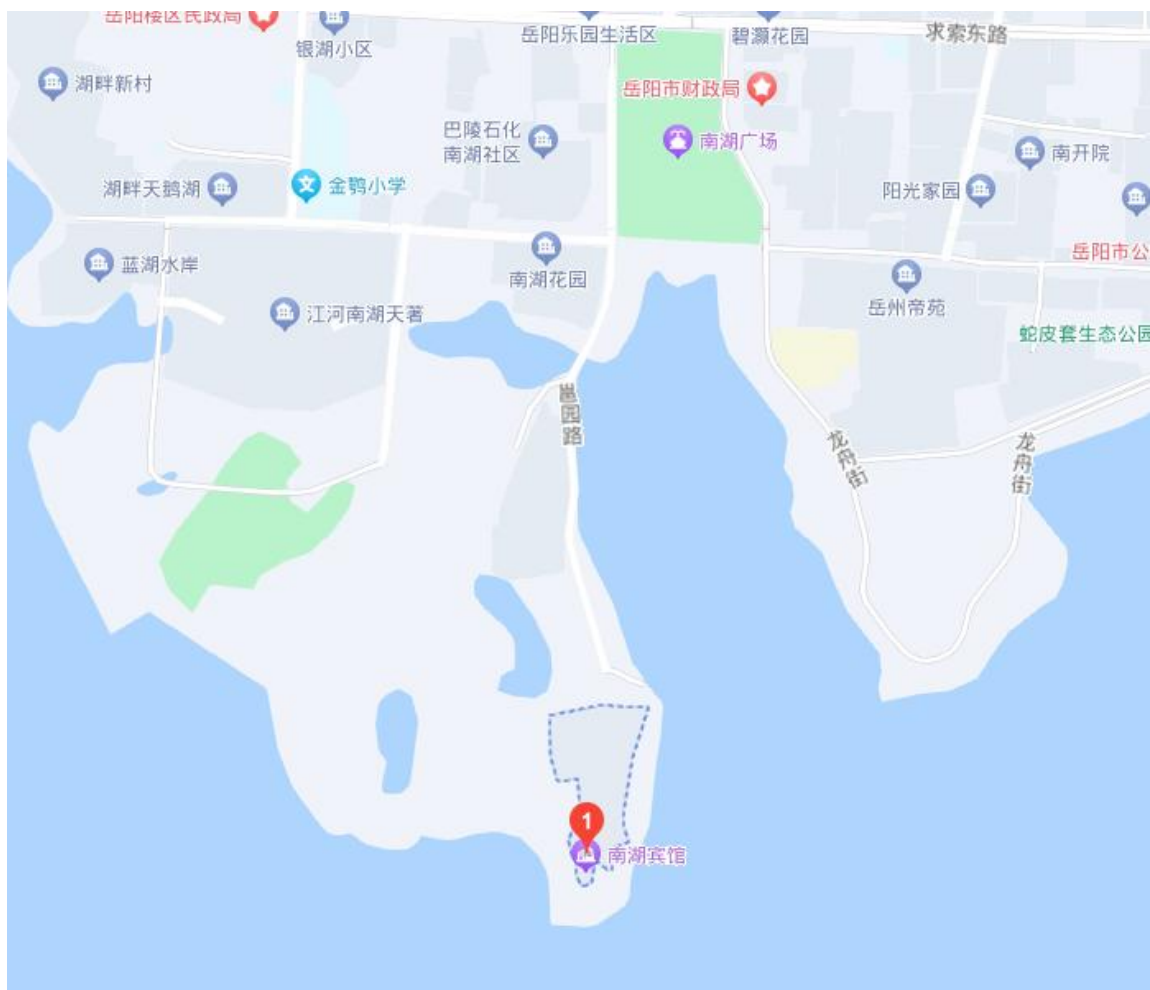


图 1-1 项目选址位置图

4、建设内容及规模

主要建设内容包括：1#栋、2#栋、3#栋（3#A栋拆除重建，3#B栋保留改造）、5#栋(原索道站)、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总建筑面积 23923.40 m²，其中 1#栋 2619.00 m²，2#栋 2948.00 m²，3#栋 16057.00 m²（3#A栋拆除重建 9330 m²，3#B栋保留改造 6727 m²），5#栋(原索道站)1446.40 m²，6#栋（原宿舍）853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。

本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A栋拆除 8080 m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。

5、投资估算与资金筹措

(1)投资估算：本项目总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元。

(2)资金筹措：项目总投资估算约 23298.49 万元，资金来源为公司自有资金和银行贷款，其中自有资金 31.33%，银行贷款资金 68.67%。具体为企业自筹 7298.49 万元，申请银行贷款 16000.00 万元。

6、建设周期

本项目建设期 14 个月，具体为 2024 年 3 月至 2025 年 4 月。

7、主要经济技术指标

本项目主要经济技术指标详见表 1-1。

表 1-1 技术经济指标一览表

序号	项目名称	单位	指标	备注
一	总用地面积	m²	92620.62	折合 138.93 亩
二	总建筑面积	m²	23923.40	
1	1#栋	m ²	2619.00	
2	2#栋	m ²	2948.00	
3	3#栋	m ²	16057.00	
4	5#栋	m ²	1446.40	
5	6#栋	m ²	853.00	
三	配套工程			
1	室外及附属工程	m ²	56129.00	
2	酒店软装及厨房设备	项	1	
4	电梯	台	12	
5	充电桩	个	100	
6	燃气工程	项	1	
7	抗震支架	m ²	23923.40	
四	项目总投资	万元	23298.49	
1	工程投资	万元	19275.39	3#A 栋拆除重建费用 6644.59 万元
2	工程建设其他费用	万元	1986.17	
3	预备费	万元	1700.93	
4	建设期利息	万元	336.00	
五	建设期	月	14	2024.3-2025.4
六	财务指标			
1	营业收入(含税)	万元	3754.85	生产期平均
2	营业税金及附加	万元	11.65	生产期平均
	增值税	万元	97.07	生产期平均
3	总成本费用	万元	2636.95	生产期平均
4	利润总额	万元	1009.19	生产期平均
5	所得税	万元	252.3	生产期平均
6	税后利润	万元	756.89	生产期平均
7	财务盈利能力分析			
7.1	财务内部收益率			
	项目投资所得税前	%	7.42	
	项目投资所得税后	%	5.94	

序号	项目名称	单位	指标	备注
	项目资本金	%	8.34	
7.2	财务净现值			
	项目投资所得税前	万元	5321.17	ic=6%
	项目投资所得税后	万元	1964.87	
7.3	项目投资回收期			含建设期，不含存量收入及利润
	静态投资所得税前	年	11.92	
	静态投资所得税后	年	13.34	
	动态投资所得税前	年	17	
	动态投资所得税后	年	19.41	
7.4	总投资收益率	%	5.64	
7.5	项目资本金净利润率	%	10.37	
8	清偿能力分析	年		
8.1	财务比率			
	资产负债率	%	69	达产年
	流动比率	%		达产年
	速动比率	%		达产年
8.2	借款偿还期	年	14	不含建设期
9	盈亏平衡点	%	57.46	生产期平均或达产期平均

（二）企业概况

1、项目建设单位

本项目建设单位为岳阳市南湖宾馆有限责任公司。

岳阳市南湖宾馆有限责任公司成立于1993年02月04日，注册地位于岳阳市岳阳楼区邕园路36号，注册资本6385万元，法定代表人为唐亮。经营范围包括旅店业、茶座、餐饮、球类服务，五金交电、针纺织品、百货、烟、酒的零售，预包装食品的生产与销售，美容美发。（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）

2、上级控股单位

岳阳市南湖宾馆有限责任公司为岳阳市城市建设投资集团有限公司

全资子公司。

岳阳市城市建设投资集团有限公司成立于1999年，是经岳阳市人民政府批准并出资设立的大型国有独资企业，由市人民政府授权市国资委履行出资人职能，具有独立法人资格。在历经事业单位、企业改制、平台整合三个阶段后，岳阳城投集团由单一的融资主体逐渐成长为资本化、市场化、效益化、多元化、规范化、现代化的集团公司，为市属一类国有企业。目前，集团共设18个部室，下辖城建投、水建投、文化旅游公司和临港产业投资公司4个一级子公司，环保水务、交通经营和城投贸易等20个二级子公司；控股水务集团、公交集团、君山银针、国泰阳光等10家公司；参股华润燃气、农商银行等22家公司，员工1598人。产业涵盖千亿文旅产业、工业园区开发运营、城市更新（片区开发）三大主业，供排水体系、文体康养、金融贸易三大辅业，资产规模达到1155亿元，信誉等级为AA+。

本项目建设单位为岳阳市南湖宾馆有限责任公司，与其旅店业、茶座、餐饮、球类服务，五金交电、针纺织品、百货、烟、酒的零售，预包装食品的生产与销售，美容美发的主责主业相符。

（三）编制依据

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；

2、国务院办公厅印发《关于促进全域旅游发展的指导意见》（国办发〔2018〕15号）；

3、国务院办公厅《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）；

4、《“十四五”文化和旅游发展规划》；

- 5、《湖南省“十四五”文化和旅游发展规划》；
- 6、《湖南省“十四五”时期推进旅游业高质量发展行动方案》；
- 7、《湖南省人民政府办公厅关于推进服务业创新发展的意见》（湘政办发〔2018〕59号）；
- 8、岳阳市《关于加快推进文化旅游融合发展的实施意见》（岳发〔2019〕8号）；
- 9、中共岳阳市委、岳阳市人民政府印发《关于加快文化旅游产业高质量发展的实施意见》；
- 10、岳阳市人民政府办公室关于印发《岳阳市优化营商环境促进市场主体高质量发展行动方案》的通知（岳政办发〔2022〕2号）；
- 11、国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（2006年）；
- 12、《岳阳市城市总体规划（2008-2030）》；
- 13、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
- 14、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018年版）；
- 15、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022；
- 16、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- 17、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- 18、《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
- 19、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016年版）；
- 20、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- 21、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017；
- 22、《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）；
- 23、《绿色建筑评价标准》（GBT 50378-2019）；
- 24、《湖南省绿色建筑评价标准》（DBJ43/T314-2015）；

- 25、《湖南省绿色建筑评价技术细则（2017）》；
- 26、国家其他有关规范、标准；
- 27、委托单位提供的有关基础资料。

（四）主要结论和建议

1、结论

(1)本项目符合国务院办公厅《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）、《“十四五”文化和旅游发展规划》、《湖南省“十四五”时期推进旅游业高质量发展行动方案》、《湖南省人民政府办公厅关于推进服务业创新发展的意见》（湘政办发〔2018〕59号）、岳阳市《关于加快推进文化旅游融合发展的实施意见》（岳发〔2019〕8号）等政策要求，属于国家发展和改革委员会第29号令《产业结构调整指导目录(2019年本)》中鼓励类产业，符合国家当前产业政策和发展方针，符合《岳阳市城市总体规划(2008-2030)》、《岳阳市文化旅游产业发展规划纲要（2021—2025年）》的规划要求，促进岳阳旅游+文化发展方向和提升岳阳市政务接待形象；项目建设符合国家提出的要“把旅游业培育成展露性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”的目标。项目能够改善岳阳接待设施陈旧落后形象，能促进岳阳城市经济社会发展；项目能为集团酒店板块高质量可持续发展提供重要保障。

(2)本项目是2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目，通过该项目的实施，可以提升岳阳市的旅游接待能力，南湖宾馆地理位置得天独厚，其知名度、美誉度与政务接待方面的经验，使其成为岳阳当地的一张名片。南湖宾馆作为市委、市政府政务接待宾馆，拥有天然优质的协议客户，拥有大量稳定的客源。南湖宾馆可在补齐设施陈旧落后的硬件短板

之后，发挥其国企优势，依托集团强大的文旅板块的资源，做大、做强、做优酒店板块。

(3)本项目主要建设内容包括：1#栋、2#栋、3#栋（3#A栋拆除重建，3#B栋保留改造）、5#栋(原索道站)、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总建筑面积 23923.40 m²，其中 1#栋 2619.00 m²，2#栋 2948.00 m²，3#栋 16057.00 m²（3#A栋拆除重建 9330 m²，3#B栋保留改造 6727 m²），5#栋(原索道站)1446.40 m²，6#栋（原宿舍）853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A栋拆除 8080 m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。建设规模合理。

(4)项目总投资估算约 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费万元 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元。

资金来源为公司自有资金和银行贷款，其中自有资金 31.33%，银行贷款资金 68.67%。具体为企业自筹 7298.49 万元，申请银行贷款 16000.00 万元。投资规模比较恰当。

综上所述，本项目各项建设条件基本具备，项目综合效益良好，对岳阳市的建设和发展意义重大，应尽快实施。

2、建议

(1)尽快启动项目前期工作，办好项目报批手续，按计划落实项目建设资金，确保工程顺利实施。使整个项目产生社会和经济效益。

(2)深入市场调研，外出考察学习，合理确定酒店装修风格、房间类型与床位数，科学制定营销策略。

(3)建议秉持运营前置理念，前期工作坚持以工程建设与运营策划并重，尤其是初步设计阶段，邀请工程设计团队与酒店策划团队同时介入。

(4)加强银企协作，确保资金如期到位和项目顺利实施。

(5)建设中引进竞争机制，通过邀请招标形式择优选择工程总承包商，以最合理的费用保证建设项目的工程质量和工程进度。

(6)酒店企业应该加强品牌建设，提升品牌知名度和美誉度，增加客户粘性和忠诚度，提高市场份额；

(7)酒店企业应该提升服务质量，注重客户体验和满意度，优化入住流程和服务流程，提高客户回头率和推荐率；

(8)酒店企业应该拓展多元化业务，结合当地特色和文化，开发“酒店+”复合性功能，满足客户的多样化需求，增加附加值；

(9)酒店企业应该加快智能化转型，引入物联网、大数据、云计算、人工智能等技术，实现智慧酒店的建设，降低成本，增加收入；

(10)项目建设期间应保证4号楼的独立运营，采取专项措施，确保水、电、气、路安全畅通，不影响政务接待的需求。

二、项目建设背景、需求分析及产出方案

（一）规划政策符合性

1、建设背景和政策分析

（1）中国酒店业发展趋势

①经 40 余年发展后我国酒店分布呈现明显省域不均衡特征

我国现代酒店行业起步于改革开放以后，先后经历了中外合资的高速发展阶段、供需失衡的停滞回落阶段、旅游业推动的恢复上升阶段以及整合转型阶段。经过 40 余年的发展，我国酒店行业已经形成了高中低端供给全覆盖的发展格局。

受我国经济社会发展格局影响，我国酒店在空间上集聚于经济领先的东部沿海地区。我国酒店空间分布经历了由沿海为主→内地为主→内地、沿海并存→沿海为主的演化路径，表现出了明显的省域不均衡特征。城市发展、消费水平、旅游资源等因素是导致我国酒店省域分布差异较大的主要原因。总体而言，我国酒店呈现出南多北少、东多西少的空间格局。

②多年疫情冲击下经济型酒店大幅出清

2020 年以来受新冠疫情管控，限制出行，出境游停滞、跨省游受限背景下，旅游数据持续低迷，国内旅游人次减少，旅游收入大幅下降，国内小规模单体经济型酒店的大幅出清。

③中端及以上酒店客房数量占比稳步上升

2022 年中国拥有住宿设施总数为 36.1 万家，较 2020 年减少了 8.6 万家，其中酒店住宿业较 2020 年减少 2.7 万家，其他住宿业较 2020 年减少 5.9 万家，大多为抗风险能力较弱的单体酒店。由于经济型酒店的大幅

出清，2020-2021年国内中端及以上酒店占比提升明显。从长期维度看，国内居民收入结构的改善将带动中端及以上酒店客房数量占比提升。



图 2-1 2018-2022 年中国中端及以上酒店客房数量占比

④国内酒店市场商务需求比例将会降低，度假需求将会升高

一直以来，我国酒店市场以商务需求为主。近年来，随着微度假旅游的兴起，休闲度假需求变得越来越旺盛。据统计数据显示，2023年上半年中国酒店市场恢复得不错，通过数据对比发现市场商务需求比重正在降低，而度假需求比重正在升高。分析其原因，很有可能是随着疫情管控的结束，旅游市场正快速火爆，加之近年来微度假等新兴业态的兴起，酒店度假市场正在逐渐攀升，而中国宏观经济恢复速度远没有旅游业恢复得那么快。因此，可以做出一个大胆的推测，近年内中国酒店市场的商业需求比例会降低，度假市场需求比例会逐渐升高。

(2)民宿对传统酒店的影响分析

民宿是酒店业当中的新兴业态，它的出现瓜分了传统酒店的部分市场，对传统酒店尤其是以度假市场为主要客源市场的酒店有一定影响。

两者存在相互竞争关系。那么这种影响到底有多大，它能取代传统酒店么？这需要我们理性地去分析：

我们需要去分析目标受众用户。首先，目前能够和高星级酒店对标的就是一线的精品民宿。这样的民宿其实在价格上往往高于星级酒店，民宿售卖的就是生活方式。这部分消费的用户，往往是出于旅游或者个人情怀，希望能够借助民宿体验非标的感觉。从消费等级和审美等级上来说，也就是我们称之为的新中产阶级。但是，民宿真的会冲击传统酒店吗？我认为不会，因为上述的受众目前市场分析依然还是一部分，更多商务出游的人士，会选择酒店。因为两点：地理位置优越；效率高。民宿会瓜分一部分的旅游出行受众，这是肯定的，但是由于民宿自身的限制，比如地理位置偏僻，房间数量有限，预订平台不明确（目前位置没有一家专业垂直化的民宿预定平台）。因此，传统酒店会更加精准找到自身适合的用户，另外一些高端的酒店也开始涉及到民宿行业。与其说民宿对传统酒店的冲击，其实民宿主可能更担心，传统酒店对民宿的又一次颠覆。

(3)南湖宾馆单位概况与历史沿革

岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆）成立于1996年6月8日，总占地面积92620.62 m²（折合138.93亩），建筑面积32397平方米，注册资金6385万元，是岳阳市委、市政府政务接待宾馆。1998年6月被湖南省旅游局评为三星级旅游饭店，2004年12月荣膺为四星级饭，是岳阳市对外开放的窗口，素有“岳阳国宾馆”之称。2020年11月24日整体改制，移交市城投集团。开业以来，宾馆成功接待胡锦涛、李克强、汪洋、韩正、吴邦国、温家宝、贾庆林、朱镕基、李瑞环、回良玉、吴仪、张震等党和国家领导人及外国政要130多人次。并先后荣获全国企业职工培训先进单位”、“全国巾帼文明示范单位”、“湖南省园林式单位”、

“湖南省青年文明号单位”、“湖南省文明窗口单位”、“岳阳市最佳星级宾馆”、“岳阳市文明示范岗位单位”、“岳阳市消费者满意单位”、“岳阳市消防安全先进单位”、“湖南省最满意酒店”、“湖南饭店金星奖”、“中国优秀品质饭店奖”等 30 多项荣誉。

宾馆采用别墅楼建筑风格，有各式精致舒适的豪华客房共 239 间，床位 380 个，餐饮席位 1000 多个，大小会议室 10 个，有可容纳 400 人的大型会议厅，有可容纳 150 人的多功能会议厅，均配置了先进的摄像、投影、多媒体及先进会议系统设备，并有得天独厚的草坪婚礼场所。宾馆优美的环境，优质的服务深受省内外客人的一致好评。

(4)南湖宾馆目前的经营状况及财务状况

岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆）于 1996 年 6 月 8 日正式营业，注册资本 6385 万元人民币。经营范围为旅店业、茶座、餐饮、球类服务，五金交电、针纺织品、百货、烟、酒的零售，预包装食品的生产及销售，美容美发。南湖宾馆现有 4 栋经营主楼，共有客房 239 间，床位 380 个，餐饮席位 1000 多个，大小会议室 10 个。目前宾馆内设综合部、财务稽核部、党群人事部、前厅营销部、客房部、后勤保障部共 7 个部门，在岗员工 199 人。

①经营状况：疫情前，南湖宾馆经营收入稳定，2018 年经营收入 3740 万元，入住率 73%，经营利润 283 万元；2019 年经营收入 3651 万元，入住率 67%，经营利润 232 万元；2020 年—2022 年受疫情影响，经营收入锐减，连续三年利润亏损，特别是 2022 年收入仅 1696 万元，较疫情前下降了 55%，出租率为 36%，下降了 37%。2023 年 3 月以来随着酒店市场逐步回暖，南湖宾馆在稳定实现营业收入稳步增长，但受酒店老化、设施设备陈旧落后的影响，营业收入难以突破。今年 1-7 月经营收入也仅 1396 万元，占全年初步预算（2888 万元）的 48%，出租率仅 50%。经营

状况大不如从前，亟待改善设施条件，提高平均房价和出租率。

②财务状况：截止7月底月末，公司资产总额107306.5万元，其中流动资产2959.1万元，非流动资产104347.3万元，公司负债9861.4万元（未涉及抵押物），所有者权益97445.1万元，资产负债率9.19%。财务状况良好，负债率低，具备良好的贷款融资条件。

(5)南湖宾馆设施设备现状分析与存在问题

南湖宾馆是岳阳市重要的贵宾接待服务窗口单位，也是全市重大会议经营型宾馆，多年来接待过多位党和国家领导人，并受到多位领导好评，很大程度上代表了岳阳市的形象，更代表了岳阳市高水平的接待服务水平，但是宾馆1#、2#楼是2004年装修改造，3#楼是2008年装修改造的，因为当时装修资金有限、工期紧，再加上主体建筑是90年代的产物，存在总体布局不合理、设施设备陈旧存在多种安全隐患。室内装修陈设逐渐老化、落伍，导致宾客入住体验差，引发多次对设施的投诉。近年来客房、餐饮收入大不如从前，若不更新设施设备，持续经营比较困难。详见图2-2、图2-3、图2-4、图2-5。



图 2-2 线路多年老化且布设杂乱无章存在消防安全隐患



图 2-3 管道锈蚀严重且爆管多次存在较大安全隐患



图 2-4 机龄近 30 年设备过于陈旧超年限工作已无力运转

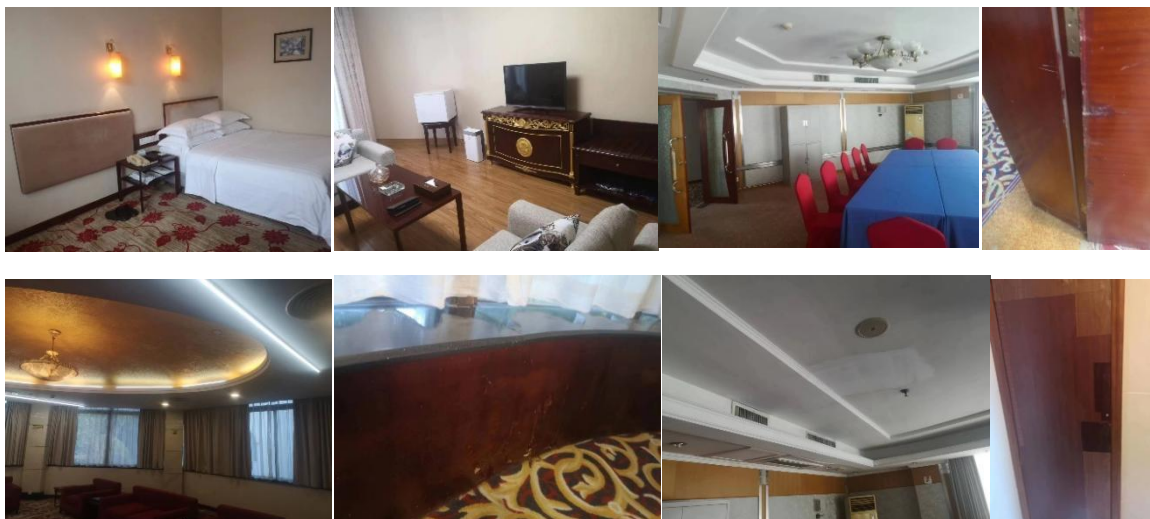


图 2-5 服务设施装修陈旧落后于时代已不适应市场需求

2、规划符合性分析

(1) 《岳阳市城市总体规划（2008—2030）》

(一) 市域：是指岳阳市所辖行政区范围，总面积为 15019.2km²。

(二) 城市规划区：是指城市建成区以及因城市建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。具体包括岳阳市区 1463.2 km²（其中建成区 86.32 km²）；临湘市桃林镇相关三个村 11.5 km²，白云镇相关二个村 7.8 km²；岳阳县麻塘镇相关七个村、场 18.2 km²，新开门镇相关三个村 14.3 km²；总面积为 1515 km²（详见规划区界定图）。

(三) 中心城区：是指城市的规划建设用地和近郊地区，总用地面积为 375 km²。具体包括：主城区建设用地及临近地区，用地面积 170 km²；云溪城区建设用地及临近地区，用地面积 137.3 km²；陆城、路口城区建设用地及临近地区，用地面积 34.3 km²；君山城区建设用地及临近地区，用地面积 33.4 km²。

(四) 规划建设区：是指本规划的城市建设用地范围，总用地面积 155km²。

第七条 区域发展定位

岳阳市位于“长三角”和“珠三角”经济区的辐射圈内，是湖南省以长株潭为中心的“3+5”城市群的次中心和首位门户城市，地处“武汉1+8城市圈”和“长株潭城市群”的双重辐射区，具备融入“两区”、依托“两圈(带)”的地理区位优势，将建成为武汉、长沙之间的区域性经济次中心。

第八条 经济社会发展战略

在“一化三基”和“两型社会”建设的指导下，坚持走新型工业化道路，合理调整产业结构，建立以信息化和高新技术为先导，以新型工业和现代物流业为基础，观光农业和旅游业高度发达、第三产业全面繁荣、城乡一体的现代化产业体系；实施科教兴市和可持续发展战略，大力提高对外开放水平，加速经济国际化进程，加强人居环境整治和建设。

第九条 城乡统筹发展战略

以建设小康社会、构建和谐社会为目标，全面落实科学发展观，实施以城带乡、以工哺农、城乡互动、协调发展的战略方针，在完善城乡总体规划、深化城乡配套改革、完善公共财政体制的基础上，统筹城乡基础设施、产业、人口布局；统筹城乡资源要素配置；统筹城乡社会保障体系建设和社会事业发展，推动城乡融合，促进城乡共荣。逐步形成“体制统一、规划统筹、资源共享、利益共得”的城乡经济社会一体化发展新格局。

第十条 城镇发展战略

按照产业集聚、功能完善，节约土地、集约发展，合理布局、各具特色的原则，积极稳妥地推进城镇化进程；坚持大、中、小城市和小城镇有机结合、协调发展的原则，积极培育都市圈和城镇群，形成区域发展合力；坚持新型工业化与新型城镇化“双轮驱动”的发展战略，以产业为依托，以城镇为载体，加速人口、资源和其他生产要素的有序集中，统筹推进城乡协调发展，努力形成一条资源节约、环境友好的城镇化发展新路子。

岳阳市功能定位：国家历史文化名城、重点风景旅游和生态宜居城市，中部地区石化基地和重要物流中心。

第四十五条 风景区规划

（一）总体布局

规划国家级风景名胜区2处，包括洞庭湖岳阳楼及福寿山—汨罗江风景名胜区；省级风景名胜区5处，包括龙窖山、幕阜山—石牛寨、大云山、五尖山、连云山等风景名胜区；市级风景名胜区2处，包括桃花山、八景洞等风景名胜区。

（二）洞庭湖岳阳楼风景名胜区

景区范围：包括岳阳楼、君山、南湖、屈子祠和铁山等五个景区以及团湖、城陵矶两处独立景点，总面积 332.96 平方公里。

核心景区范围：包括风景区内的特级保护点和一级保护区范围，总面积为 200.82 平方公里。

外围保护地带范围：包括风景区范围以外的部分山体、景观风貌控制区和风景区范围以外的部分洞庭湖水域，总面积为 1355.07 平方公里

性质：以岳阳楼、屈子祠和洞庭湖泊水景等国家文化与自然遗产资源为主要特征，具有游览观光、历史教育、文化交流、科普考察以及休闲度假等多种功能的湖泊型国家级风景名胜区。

第四十六条 旅游规划

（一）构建蝴蝶形旅游空间格局

以楼、岛、湖为龙头，以湘楚文化旅游线为躯干，以洞庭生态和湘阴休闲之旅为左翼，以将军之乡和神秘临湘之旅为右翼的蝴蝶形旅游空间格局。

（二）实施“11730”工程

一个龙头：以岳阳楼、君山岛、洞庭湖为主体的旅游中心区域为龙头。

一条精品旅游线：岳阳楼(洞庭湖、君山岛)——张谷英——屈子祠湘楚文化旅游线。

七大旅游景区：建设名楼名水、民俗古村、龙舟风情、洞庭生态、神秘临湘、将军之乡、湘阴休闲等七大旅游景区。

三十个旅游景点：形成三十个旅游景点，包括岳阳楼、君山岛、南湖、张谷英、大云山国家森林公园、相思园、公田温泉、屈子祠、汨罗江工农业示范园、任弼时纪念馆、八景洞、东洞庭湖湿地观鸟、团湖、桃花山、6501 银沙滩、龙窖山千家峒、五尖山森林公园、陆城古镇、平

江起义旧址、新四军平江通讯处、将军故里、红军营、杜甫墓、幕阜山森林公园、连云山、石牛寨、福寿山、盘石洲、湘阴文物古迹、湘阴休闲度假等。

本项目的建设符合南湖景区建设洞庭湖岳阳楼风景名胜区的规划要求，有利于提升旅游接待能力。

(2)《岳阳楼洞庭湖风景名胜区总体规划（修编）（2012-2025）》

①规划范围：风景区的范围包括岳阳楼景区、君山景区、南湖景区、屈子祠汨罗江景区、铁山景区五个景区以及团湖、城陵矶两处独立景点，总面积 332.96km²。

②南湖景区：北至王家河大桥，东至三眼桥湖及湖外山体，东南以岳兴路为界，南面包括龙山以南的丘岭地带，西南以岳荣路为界，西面包括甄壁山至洞庭湖部分水域，面积为 32.72 平方公里。

③南湖景区性质：以湖山风光、岛屿风景为主要景观特色，与城市有机融合，以观光游览、水上活动、休闲体验为主要活动内容，兼具城市绿地功能、城景协调的湖泊型景区。

④一级保护区区划与保护规定

一级保护区区划：包括各景区的一级保护区范围，总面积 200.65 平方公里。

南湖景区一级保护区范围以南湖和龙山为中心，包括湖边的第一重山体和甄壁山一带，面积 26.13 平方公里。

一级保护区的保护规定：除与风景保护和与旅游相关的必需的设施外，严格限制建设各类其他建筑物、构筑物，严格禁止破坏风景环境的各种工程建设与生产活动。其中，铁山水库作为岳阳市水源，为维护水库大坝的安全可进行相应的维护建设。

严格控制一级保护区内居民人口规模和居民点建设规模，并应适时

外迁人口。

一级保护区内的重大工程建设、村庄建设、旅游服务设施的设置、选址、建设风貌等必须符合国务院《风景名胜区条例》及本规划的相关要求。

对一级保护区内现状不符合规划、未经批准以及破坏景观环境的各项建筑物、构筑物，都应当结合详细规划提出搬迁、拆除的处理方案，并逐步实施。

一级保护区内禁止机动车进入，注重对大气环境、水环境、声环境、生态环境的保护。

一级保护区应建立管理信息系统，对风景资源及整体环境应进行长期的科学监测、分析和研究。

⑤外围保护地带：南湖景区外围保护地带中南湖广场东、西两侧办公楼的改建、扩建，应充分考虑南湖广场的围合性以及景区的景观协调。限于现状实际情况，南湖广场东侧距景区界线 70 米内不得建 10 层以上建筑，并限高 40 米；南湖广场西侧距景区界线 70 米内不得建 6 层以上建筑，并限高 21 米。

⑥对本项目的指导：国家级风景区的总体保护规划，作为对南湖风景名胜区保护、建设、利用与管理的依据。指导意义：对项目分层保护。将项目一分为三，一级保护区主要指以南湖和龙山为中心，包括湖边的第一重山体和甄壁山一带，面积 26.13 平方公里。

3、前期工作进展

截至目前，已取得岳阳市人民政府办公室《岳阳市人民政府常务会议纪要（第 26 次）》（2024 年 1 月 31 日），该会议纪要明确提出：高标准、高水平办好 2025 年第四届湖南旅游发展大会是贯彻落实习近平总书记关于文化和旅游工作重要论述的具体举措，也是全方位展示岳阳形

象、全力推动岳阳文旅产业高质量发展的重要机遇。原则同意《2025年第四届湖南旅游发展大会总体方案》，市文旅广电局根据会议讨论意见修改完善后，按程序提交市委常委会审定。

原则同意“守护好一江碧水”打造岳阳生态旅游“三张名片”展示、“守护好一江碧水”首倡地展陈馆数字赋能、最美江湖马拉松赛道提质、君山后湖芦苇艺术展、洞庭湖博物馆展陈及周边配套、南湖水上运动中心、黄梅港湿地公园(一期)、岳阳野生动植物世界、岳阳港龙门吊演艺、洞庭南路历史文化街区提质、洞庭南路历史文化街区(二期)东侧片区提质改造、洞庭湖水上旅游、长江水上旅游、城陵矶客运码头提质改造、临湘桃林铅锌矿三产融合综合开发等15个项目为2025年第四届湖南旅游发展大会观摩项目；**南湖宾馆提质、环南湖旅游码头综合提质、岳阳中华大熊猫苑配套道路建设、岳阳市国家历史文化名城洞庭南路历史文化街区保护提升(洞庭湖夜游)、君山景区柳毅路提质改造、阿波罗御庭酒店提质、户外大型宣传广告牌新建等7个项目为2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目。**

超常规推进筹备工作。由刘启峰同志、魏淑萍同志牵头负责整体筹备工作，成立工作专班，实行常态化调度。市财政安排2000万元筹备工作经费。由李建华同志统筹调度项目建设工作，市发改委具体牵头，实行“一月一调度、一月一通报”；项目责任单位主要负责人要加强调度、抓紧推进，力争相关项目在2024年2月底前完成立项、3月底前全面开工建设、12月底前基本竣工。由魏淑萍同志牵头，就游客服务中心、旅游标识标牌设置等事宜进行研究。市生态环境局、市交通局、市水利局、市林业局、市农业农村局等相关部门单位要全力向上对接，协调涉及岳阳楼—洞庭湖风景名胜区、东洞庭湖国家级自然保护区项目的手续办理问题，确保项目依法依规顺利推进，不形成遗留问题。

坚持“产业思维、市场运作”推进项目建设，加大项目策划包装和招商引资力度，尽可能引进社会资本开发项目，确保项目务实、管用、可持续、有效益，避免出现资产闲置现象。市财政局、市发改委牵头，统筹指导市直各单位向国家部委、省直单位全力争资争项。相关市属国有投融资公司要最大限度压减项目投资规模，切实做好成本效益分析，确保项目有稳定收益，坚决守住不新增隐性债务的底线。相关业主单位要依法依规加快推进项目建设，严控项目资金管理和使用，尽可能节约项目资金，不得盲目追求“高大上”，确保建成安全、优质、廉洁工程。

4、项目建设的必要性

(1)项目建设是落实岳阳市委、市政府关于事业单位改革推进工作相关文件精神的需要

2020年4月27日，湖南省委办公厅、省政府办公厅联合印发了《关于从事生产经营活动事业单位改革有关问题的处理意见》的通知，推动各市州从事生产经营活动的事业单位进行改革。岳阳市委、市政府高度重视，为此专门成立了岳阳市经营类事业单位改革工作推进小组。南湖宾馆也正是在此背景下，改制并入城投集团。根据岳阳市经营类事业单位改革工作推进小组关于南湖宾馆改制的批复（岳经事改发[2020]13号）文件精神，为了更好的保障岳阳市接待工作，在南湖宾馆改制并入城投后，城投集团负责对其进行提质改造，实施改造费用为3亿元。南湖宾馆改制后，城投集团已对其4#贵宾楼进行了提质改造，本项目拟对南湖宾馆其余的1#、2#、3#楼及整体进行提质改造，正是对市委、市政府关于事业单位改革推进工作相关文件精神的有效落实。

(2)项目建设是满足南湖宾馆可持续经营的需要

酒店业是一个高折旧的产业，设施设备面临各种有形和无形的损耗。一般情况下，5-7年为一个翻新周期，在一线城市，这一周期甚至被缩短

至3年。然而南湖宾馆1#、2#、3#楼最近一次翻新也要追溯到2008年，已过去15年之久，其主体建筑、管线设备甚至都在沿用90年代中期的产物，设施陈旧、设备落后，早已不应当代的酒店市场，导致宾客入住体验差，引发多次对设施的投诉。加上建筑格局、房型设置、宴会厅规格等诸多硬件设施都是按照上世纪90年代酒店市场而设置，如今很难满足南湖宾馆市场经营需要。项目拟对1#、2#、3#进行提质改造，从内到外彻底翻新，优化其功能布局，跟上时代步伐，使其重新焕发青春，进而使南湖宾馆在竞争日趋激烈的酒店行业重新夺回优势地位。

(3)项目建设是保障宾客与员工生命安全的需要

南湖宾馆于1992年筹备建设，1996年6月开业，地下管网、线网错综复杂。现部分管道因安装多年严重锈蚀并出现多次爆管、部分线路老化、设施设备陈旧、屋面漏水、墙面瓷砖松动、下水管渗漏并造成部分地面下沉等，存在较大的安全隐患。这些安全隐患，轻则危害宾客与员工身体健康，重则危及人员生命安全。因此，需要对设施设备进行彻底的改造或更换来保障人员健康与安全。项目拟对各类设施进行彻底翻新，对老旧设备全部淘汰更换，对管道管线全部进行换装，以保障宾客与员工生命安全。

(4)项目的建设是提高岳阳市城市竞争力的需要

南湖宾馆是岳阳市委、市政府政务接待宾馆，也是岳阳市对外开放的窗口，素有“岳阳国宾馆”之称。开业以来，宾馆成功接待胡锦涛、李克强、汪洋、韩正、吴邦国、温家宝、贾庆林、朱镕基、李瑞环、回良玉、吴仪、张震等党和国家领导人及外国政要130多人次。南湖宾馆很大程度上代表了岳阳市的形象，更代表了岳阳市高标准的接待服务水平。然而，其存在总体布局不合理、设施设备陈旧、室内装修陈设逐渐老化、落伍等诸多问题，大大有损岳阳城市形象。尤其是2025年第四届

湖南省旅发大会将在岳阳举办，南湖宾馆将承接大会贵宾的接待任务。若不能以新面貌示人，将大为损害岳阳城市形象，进而降低岳阳文旅产业收入，甚至可能将负面影响扩大到其它产业，对岳阳经济发展造成较大损害。本项目实施后，将彻底改变南湖宾馆陈旧落后形象，届时无论是承接旅发大会贵宾接待还是其他政务接待，都能够传递岳阳美好的城市形象。

（二）企业发展战略需求分析

本项目建设单位岳阳市南湖宾馆有限责任公司主要经营南湖宾馆，对外投资岳阳景澜酒店有限公司和岳阳君兰酒店有限公司。

本项目是岳阳市南湖宾馆有限责任公司主要经营项目之一，岳阳市南湖宾馆座落于风景秀丽的南湖岸边、国际龙舟赛场西看台，三面环水，环境清幽，岛国风情。是岳阳市委、市政府接待处管理的四星级宾馆，是岳阳市对外开放的窗口和接待中心。开发建设南湖宾馆是岳阳市南湖宾馆有限责任公司当前主要的战略之一。岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆）成立于1996年6月8日，总占地面积92620.62 m²（折合138.93亩），建筑面积32397平方米，注册资金6385万元。本项目拟对1#、2#、3#楼建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、景观绿化提质等，进行市场化运作，加大经营处置力度，提高经营性及闲置国有资产的运营效率，避免国有资产流失，增大融资平台造血功能，确保国有资产保值增值。

（三）项目市场需求分析

1、我国酒店行业运行现状分析与发展前景

（1）定义

酒店是为客户提供安全、舒适的短期休息或睡眠空间的商业机构。酒店服务一般包括住宿服务和餐饮服务。根据 2022 年 5 月全国旅游标准化技术委员会公开的《旅游饭店星级的划分与评定》(修订征求意见稿), 星级酒店被分为一二三四五星级, 最低为一星级, 最高为白金五星级。

(2) 产业链剖析

中国酒店行业产业链上游主要包括房屋租赁及配套家具等供应商, 还有食品饮料、酒店用品、智慧酒店解决方案等供应商。行业中游为不同等级的酒店, 主要包括高端星级酒店、中端星级酒店以及经济型酒店。下游客户包括旅游客户、商务客户以及其他客户, 酒店订购渠道主要包括旅行社、网络平台或者直接到店订购。

从中国酒店行业主要参与方看, 上游主要包括万科、华润、富力、招商蛇口等酒店地产经营企业, 还包括森源家具、金凤凰等家具生产企业, 中游高端酒店主要有金陵饭店、希尔顿、香格里拉、建国饭店等, 中端星级饭店主要包括全季酒店、山水时尚酒店、星程酒店、麗枫酒店等, 经济型酒店包括如家、七天、汉庭、锦江之星等。酒店订购渠道主要有中国国旅等旅行社、携程等旅游酒店预订平台。

(3) 酒店行业发展历程

中国酒店行业的发展主要经历了 6 个阶段, 随着国民收入的持续增长和酒店业发展经验的积累, 酒店行业已经从早期的探索阶段, 迈入升级转型阶段, 尤其是在数字化变革浪潮的带动下, 智慧酒店应运而生。

(4) 酒店行业政策背景

2020 年以来, 为帮助酒店行业在疫情中平稳运营, 国家相继颁布了《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》等政策, 主要措施包括提供高额贷款、减免税费、延缓缴纳社保费用等。

(5) 酒店行业发展现状

①酒店数量：星级酒店数量波动下降

中国大陆的酒店数量在 2016-2023 年呈现先上升后下降再回升的趋势，2018 年达到峰值为 34.4 万家。截止 2023 年 1 月 1 日（不包括被征用的隔离酒店），全国住宿业设施（15 间以上房量）预计有 32.5 万家，比 2020 年增长了 4%。从文旅部公布的星级酒店数据看，2016 年以来持续下降，2022 年仅有 7337 家，比 2021 年少了 339 家，比 2016 年少了 2539 家。

②星级酒店营收：整体营收恢复增长

2016-2019 年中国星级酒店行业营收规模较为稳定，2020 年受到疫情影响，酒店市场大幅收缩，2022 年行业营收恢复增长，但是目前整体经营压力仍然较大。

根据不同星级酒店的营收规模，2022 年一星级和二星级酒店的收入相比 2021 年都有所下滑，而三星级以上酒店的收入都有所上升，其中五星级酒店的收入最高，领跑了三星级以上酒店的增长榜。

(6)酒店行业竞争格局

①区域竞争：一线城市酒店数量占比达 8%

2022 年中国一线城市、副省级及省会城市、其它城市的酒店数量分别为 3.8 万家、6.7 万家、19.1 万家，占比分别为 8%、28%、64%。

②酒店集团竞争：锦江国际集团的客房数排名第一

2022 年中国酒店集团中，锦江国际集团、华住酒店集团、首旅如家酒店集团、格林酒店集团、东呈集团、尚美生活集团、亚朵集团、德胧集团、逸柏酒店集团、风悦酒店及度假村客房数量排名全国前十，其中锦江国际集团的客房数占比超过 22%，位列行业第一。

(7)酒店行业发展趋势和前景

①发展趋势：智能化、连锁化、复合化转型

随着物联网、大数据、云计算、人工智能等技术的日益成熟，以智能终端为载体，通过信息化、数字化高效管理酒店业务成为发展趋势，来解决酒店行业长久以来的同质化严重、入住流程繁复、人力沟通成本巨大等问题。智慧酒店可以提升客户体验，提高运营效率，降低成本，增加收入。

近年来，中国酒店行业显露出整合迹象，酒店总数有所下滑但连锁酒店数量持续攀升。全国酒店业(15间以上房量)在2022年底拥有312,652家住宿设施和16,308,544间客房，平均每家酒店有52间客房。连锁酒店占总客房数的35%，比去年提高了4个百分点，但与欧美60%-70%的水平相比还有较大差距。不同档次和不同城市的酒店连锁化率也有明显差异，其中豪华酒店和一线城市的连锁化率最高，分别达到53.34%和49.58%。

在消费升级的背景下，“酒店+”复合性功能成为新的设计趋势。酒店消费者由价格敏感型转向服务敏感性，并将个人的生活体验需求融入到对酒店住宿的需求中。例如，“酒店+文化”、“酒店+艺术”、“酒店+健康”等模式，可以满足消费者的多元化需求，提高客户忠诚度和口碑。

②发展前景：2027年星级酒店营收超2000亿元

2022年以来新冠肺炎疫情波动较大，中国多地出现疫情散发情况，酒店、旅游业等行业受到不小的影响，但同时国家和地方各项政策也在积极减轻企业负担，加快恢复经营，疫情防控能力也在逐渐提升。考虑到新冠疫情暂时无法完全解除，因此预期未来3年左右中国仍将受到影响，但是防控能力的提升将帮助酒店企业逐渐恢复正常经营，预期到2024年左右中国星级酒店营收基本恢复至2018和2019年水平，到2027年星级酒店收入达到2000亿元以上。

2、湖南省酒店经营情况分析

2023年全省酒店平均总营收较2022年增长35%，恢复到2019年的

84%；2023 年度签约酒店项目数量湖南排名全国第三；在城市排名中长沙高居榜首。数据表明，湖南已经成为酒店业投资热土。

近日，湖南省旅游饭店协会公布了《2023 年度湖南省酒店经营数据统计分析报告》（以下简称《报告》）。

(1)关键数据增长，复苏呈平稳趋势

省旅游饭店协会 2023 年共收到 2790 家(次)酒店的有效经营数据，经过对这些数据的分析，《报告》显示：2023 年全省酒店平均总营收较 2022 年增长 35%，恢复到 2019 年的 84%。

其中几项关键数据均在增长。主营业务客房收入较 2022 年增长 48%，恢复到 2019 年的 88%；餐饮收入较 2022 年增长 28%，恢复到 2019 年的 83%；其他收入较 2022 年增长 16%，恢复到 2019 年的 69%。“疫情之后，湖南旅游市场迅速回暖是全省酒店业平稳复苏的重要原因。”省旅游饭店协会副会长兼秘书长陈伏蛟表示。

(2)新签数量拔尖，成行业投资热土

湖南酒店业的优秀表现获得了投资者的青睐。据迈点研究院发布的《2023 年度全国品牌酒店签约统计报告》显示，湖南 2023 年签约酒店项目数量为 127 个，仅次于浙江和江苏，排名全国第三。三省形成第一集团，大幅领先第四名的 92 个。

在城市排名中，湖南表现更抢眼。2023 年度全国品牌酒店签约数量前 10 名的城市中，长沙以 57 个排名全国第一，成为各大酒店品牌争先抢占的热门城市。

湖南在大力发展旅游业的同时，也注重住宿业的同步升级，为酒店业发展创造了空间。旅游业的繁荣让投资者看到了住宿业的巨大市场需求。目前住宿业产品还比较单一，消费者对产品的个性化需求没有被满足，这就为投资者留下了差异化发展的空间。

(3)各地发展不均，国内品牌待加强

在看到喜人势头的同时，《报告》也提出了湖南酒店业需要提升的地方：分化趋势明显，不同地区、不同类型酒店的获得感冷热不均。

数据显示，全省参与统计的酒店 2023 年平均营收为 3842 万元，而长沙市的酒店达到了 6002 万元。其中五星级/豪华酒店方面，去年平均营收为 7046 万元，长沙市的五星级/豪华酒店则达到 9433 万元。陈伏姣认为，发展旅游业是改善这种状况的有效途径，张家界市的酒店业具有相当优势，而借承办省旅发大会东风，郴州市去年新增 2 家五星级酒店。

此外，从《报告》中湖南省五星级/豪华不同管理类型酒店客房平均出租率、房价、RevPAR（每间可供租出客房平均营收）数据对比中，能看出国内品牌影响力弱于国际品牌。2023 年，湖南省五星级/豪华酒店中，国际品牌平均出租率为 63.13%，国内品牌为 51.66%。在平均房价方面，国际品牌为 545 元，国内品牌为 388 元。在 RevPAR 方面，国际品牌为 368 元，国内品牌为 208 元。

3、周边竞品酒店市场调查

本项目选取南湖宾馆周边的阿波罗御庭酒店、同档次的岳阳大酒店、岳阳铂尔曼酒店、希尔顿欢朋酒店作为对比。

(1)阿波罗御庭酒店

表 2-1 岳阳阿波罗御庭酒店房价统计

房型	会员类型	门市价	均价
园景大床房	金卡	399	339
	铂金卡	399	299
湖景大床房	银卡	569	529
	金卡	569	499
	铂金卡	569	479
园景双床房	银卡	399	379
	金卡	399	349
	铂金卡	399	329

行政二间套	银卡	1999	1799
	金卡	1999	1699
	铂金卡	1999	1499

阿波罗御庭酒店紧邻南湖宾馆，现有各类客房 224 间，为南湖宾馆目前对标竞品，从设施设备和线上运营情况来看，南湖宾馆在提质改造后可在价格和品质上超越该竞品。

(2)岳阳大酒店

岳阳大酒店始建于 1997 年，是岳阳的五星级酒店，曾先后获得“全国质量服务满意单位”、“湖南省最佳旅游星级饭店”、“湖南饭店金星奖”、“中国会议酒店百强”等数十项殊荣。岳阳大酒店地处岳阳市岳阳楼区站前路，位于岳阳政治、经济、文化中心，交通便利。酒店以龙舟文化为主题，以洞庭湖水为背景，以时尚、典雅、大气的设计风格展现拥有“洞庭天下水，岳阳天下楼”的千年古城的韵味与积极向上、喜庆祥和的生活景象，将生活、文化与艺术完美融合，为宾客呈现一幅瑰丽惬意的龙舟文化意象画卷。酒店占地面积一万二千平米，建筑面积近三万一千平米，集旅游、商务、会议、康娱、轰趴、美食于一体。拥有 200 多间风格独特、宽敞舒适的客房和套房；中西美食、本土佳肴汇集，豪华典雅的各式餐厅可同时容纳 1500 余人用餐；拥有一个 970 平米、挑高 7.2 米的无柱大宴会厅及 9 个大小各异的会议厅；专业的康乐中心设有室内恒温游泳池、健身中心、KTV、美发、棋牌中心等，可尽情放松身心。酒店连续 6 年承担“两会”的接待，得到各位委员的一致好评。酒店每年举办的店庆庆典、圣诞晚会、冬泳比赛等活动，深受岳阳市民关注和喜爱。

表 2-2 岳阳大酒店房价统计

房型	面积 (m ²)	门市价	均价
豪华单人房	40	770	765
豪华双人房	40	810	792

行政单人房	45	950	927
行政双人房	52	988	898
亲子主题房	50	1088	1088
行政套房	56	1988	1688
行政豪华套房	98	2888	2888

(3)岳阳铂尔曼酒店

岳阳铂尔曼酒店坐落于著名的洞庭湖畔，位于风景秀丽的南湖风景区，环境优美，距离岳阳市中心 8 公里距离，30 分钟车程即可到达岳阳高铁站，35 分钟到达三荷机场。铂尔曼酒店是雅高酒店集团旗下的高端品牌，功能集商务会议、休闲度假和餐饮娱乐于一体。是岳阳首家国际品牌高端酒店，拥有 213 间宽敞客房，并配有全日餐厅，大堂吧，行政酒廊以及 5 间中式包厢，设有 1 间带室内游泳池的专业健身房，并配有 2 千平米的室外泳池，包括一个儿童泳池。拥有 1 个 861 平米的大宴会厅，及 15 个会议室，包括一个多功能厅，可同时容纳约 2500 人。

表 2-3 岳阳铂尔曼酒店房价统计

房型	面积 (m ²)	门市价	均价
高级大床房/双床房	49	650	585
豪华景观大床房/双床房	49	750	675
豪华湖景大床房/双床房	49	850	765
家庭房	55	950	855
行政景观大床房/双床房	49	1050	945

(4)希尔顿欢朋酒店

希尔顿欢朋酒店 2020 年装修开业，属于高档型酒店，共有 189 间客房。每间客房在 35 平方米以上，分布于酒店四楼至十楼。酒店一楼为酒店大堂、商务中心、小超市、酒吧及宾客休息处等。酒店三楼配备有精致早餐厅、多功能会议室、自助健身房等功能区。酒店内所有区域网络全覆盖，液晶电视、24 小时热水、互联网接入、国际品牌洗漱用品、卫浴设施等一应俱全。

表 2-4 希尔顿欢朋酒店房价统计

房型	面积 (m ²)	门市价	均价
舒适大床房	37-39	508	488
高级双床房	37-42	541	531
高级大床房	37-42	550	539
豪华湖景大床房/双床房	37	598	577
欢小朋亲子房	54	950	931
欢朋套房	76	1534	1504

综上所述，阿波罗御庭酒店、岳阳大酒店、岳阳铂尔曼酒店、希尔顿欢朋酒店普通客房单价在 399~988 之间，均价为 627 元/间；套房单价在 1050~2888 之间，均价为 1868 元/间。

4、项目发展定位分析

(1)南湖宾馆房型分析与建议

南湖宾馆现有各类套房 34 间，各类大床房 78 间，各类双床房 127 间，合计客房总数 239 间。综合目前酒店发展规律和收益管理法则，可适当调整房型数量，建议增加大床房数量，减少套房和标间数量。本项目建成后设置套房和标间数量为 199 间（不含 4#栋），其中：标间数量为 194 间，套房为 5 间，这样有利于均价的提升和收益的提升。结合目前携程线上运营的情况来看，图片、价格、房型命名都存在一些问题，缺乏亮点和引流点，建议以观景为房型命名主题，重新拍摄专业图片，调整房型结构，加大与携程合作力度，可考虑做特牌独家，沉淀中高端商务客源。

(2)目标市场定位

结合南湖宾馆产品特点，该宾馆应继续确保其政务接待方面的优势地位，立足于发展本地会员以及协议客源为主，OTA 线上中高端客源发展并重的客户画像定位，以及年轻一代休闲度假商务客群的人群特性以及本酒店所在商圈的特点，拟着力围绕中高端商务客群、会议客群、旅游

客群开展营销工作。平旺季做收益，提升均价，淡季做好出租率，做好旅游及团队客源的补充工作。

(3) 市场预测

根据工程实施进度计划，如项目能及时获批立项，资金能及时到位，预计 7 月份旺季开业运营。

表 2-5 市场预测一览表

2024 年度	出租率 (%)	标间平均房价 (元)	套间平均房价 (元)
7 月	85	450	1499
8 月	90		
9 月	80		
10 月	95		
11 月	95		
12 月	88		

5、SWOT 分析

(1) 优势 (S)

① 区位优势

酒店位于相对较成熟的商圈附近，交通便捷，到市区和各交通枢纽可实现半小时通勤，且处于景区核心位置，独占天时地利，自带流量，且有利于携程等 OTA 渠道的拓客。周边写字楼，成熟小区也为协议客户的开发提供了有利条件。

② 传统优势

南湖宾馆的知名度有利于销售工作的开展宣传，该宾馆在岳阳各机关，企业及群众中口碑一直较好，有利于提质改造后走中高端路线，沉淀优质客源。南湖宾馆多年的政务会务接待经验丰富，提质后品质和把控和管理是其优势，能够在均价和收益提升的同时做到服务品质的同步提升。

③客户群优势

南湖宾馆作为岳阳市委、市政府政务接待宾馆，拥有天然优质的协议客户，拥有大量稳定的客源。预计提质改造后酒店度过爬坡期后核心客源占比（会员、协议单位）可稳定在 60%以上。

④改制后的机制体制优势

改制以前，南湖宾馆属于事业单位，体制机制不够灵活，运营管理未与市场接轨。改制以后的南湖宾馆，成为了地方国企，被赋予更多的财产权与经营自主权，能够充分激发其活力和创造力，能够更快、更好地融入市场。

(2)劣势 (W)

①南湖宾馆的运营管理能力需进一步与市场接轨，提升线上运营管理能力。

②南湖宾馆为园林式酒店，建筑物分散，后勤保障较为困难，人员数量难以进行压缩，因此经营成本较高。

(3)机会 (O)

①疫情冲击下，经济型酒店大幅出清，中高端酒店迎来新的客源

2020 年以来受新冠疫情管控，限制出行，出境游停滞、跨省游受限背景下，旅游数据持续低迷，国内旅游人次减少，旅游收入大幅下降，国内小规模单体经济型酒店的大幅出清。南湖宾馆作为中高端酒店，迎来新的客源。

②疫情管控结束，旅游业迅速回暖，酒店业正逐渐恢复

2022 年底疫情管控全面开放以来，旅游业正领先于中国经济一步迅速恢复，并开创历史新高。酒店作为旅游业三大支柱之一，也受益颇丰。目前，酒店业正逐渐恢复，有统计数据表明，北上广深一线城市当中北上广已恢复至疫情前九成水平，深圳已恢复至疫情前八成水平。岳阳作

为三线城市，恢复至疫情前水平只是时间问题。

(4)威胁 (T)

竞争威胁：酒店 5 公里内各类中高端酒店多达 20 多家，如阿波罗御庭、格兰云天、维也纳酒店，华瑞丹枫建国饭店、铂尔曼酒店、希尔顿欢朋等，部分竞争对手集团连锁化管理，运营及线上收益管理经验较为成熟。

(5)分析结论

综上所述，南湖宾馆地理位置得天独厚，其知名度、美誉度与政务接待方面的经验，使其成为岳阳当地的一张名片。南湖宾馆作为市委、市政府政务接待宾馆，拥有天然优质的协议客户，拥有大量稳定的客源。南湖宾馆可在补齐设施陈旧落后的硬件短板之后，发挥其国企优势，依托集团强大的文旅板块的资源，做大、做强、做优酒店板块。

(四)项目建设内容、规模和产出方案

1、建设目标

庄重、安全、健康、舒适

结合原有建筑外观及风格，用优质考究的材料，打造典雅舒适的室内环境，让每一个艺术品都与城市文化和谐相融，开启一所政府对外接待的现代国际化宾馆场所。

2、建设规模及内容

主要建设内容包括：1#栋、2#栋、3#栋（3#A 栋拆除重建，3#B 栋保留改造）、5#栋(原索道站)、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总

建筑面积 23923.40 m²，其中 1# 栋 2619.00 m²，2# 栋 2948.00 m²，3# 栋 16057.00 m²（3#A 栋拆除重建 9330 m²，3#B 栋保留改造 6727 m²），5# 栋(原索道站)1446.40 m²，6# 栋(原宿舍)853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。

本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A 栋拆除 8080 m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。

3、产出方案

本项目建成后，能够提供高标准五星级的客房数量 199 间（其中包括 5 间套房），包厢 13 间，早餐厅 2 个，大宴会厅 1 个（72 桌），会议室 8 个（中型），接见室 2 个。

（五）项目商业模式

1、收入来源

项目的主要收入来源于客房收入、餐饮收入（包括大宴会厅和包厢）、会务收入、商务中心和场租收入。本项目采用自行经营方式，部分用于出租。

（1）客房销售收入

南湖宾馆提质改造后 1# 栋、2# 栋和 3# 栋客房数为 199 间（其中含 5 间套房），项目实施后年平均客房出租率为 80%，标间平均房价为 450 元/间，套房平均房价为 1499 元/间，则客房销售收入分别为：

$$\begin{aligned} \text{客房收入} &= \text{客房数} \times \text{营业天数} \times \text{年平均客房出租率} \times \text{平均房价} \\ &= (194 \times 450 + 5 \times 1499) \times 365 \text{d} \times 80\% = 2768.01 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

（2）餐饮收入

本项目包厢 13 间，早餐厅 2 个，大宴会厅 1 个（72 桌）。

包厢按照 1500 元/间·次，每天 2 次，年平均实际使用率按照 80% 计算；早餐厅不单独计算收入（含在客房中），大宴会厅按照 2300 元/桌计算，每年承办宴席按照 100 次。

餐饮收入为 $13*2*1500*365*80%+72*2300*100=2463.60$ 万元

(3) 会务收入

本项目会议室 8 个（中型），接见室 2 个。会议室按照 8000 元/天计算，每年按照接待 120 次计算，接见室作为会议室的配套设施，不单独计算收入。

会务收入为 $8*8000*120=768$ 万元。

(4) 商务中心和场租收入

商务中心收入按照客房收入的 1.5% 计算，即 $2768.01 * 1.5% = 41.52$ 万元。场租考虑将 5# 栋 1446.40 m² 整体出租，租金为 100 元/m²·月，则每年租金为 $1446.4*100*12=173.57$ 万元。合计为 215.09 万元。

综上所述，项目实施后南湖宾馆每年营业收入为 6214.70 万元（不含四号楼）。

南湖宾馆经营状况：疫情前，南湖宾馆经营收入稳定，2018 年经营收入 3740 万元，入住率 73%，经营利润 283 万元；2019 年经营收入 3651 万元，入住率 67%，经营利润 232 万元；2020 年—2022 年受疫情影响，经营收入锐减，连续三年利润亏损，特别是 2022 年收入仅 1696 万元，较疫情前下降了 55%，出租率为 36%，下降了 37%。2023 年 3 月以来随着酒店市场逐步回暖，南湖宾馆在稳定实现营业收入稳步增长，但受酒店老化、设施设备陈旧落后的影响，营业收入难以突破。2023 年 1-7 月经营收入也仅 1396 万元，占全年初步预算（2888 万元）的 48%，出租率仅 50%。

南湖宾馆经营收入近年来逐年下降，本项目增量收入考虑为上述客房收入、餐饮其中的包厢收入和会务收入的一半，大宴会厅、商务中心和场租收入全部为新增收入，即：

客房收入 $2768.01 * 50\% = 1384.01$ 万元

餐饮收入 $13 * 2 * 1500 * 365 * 80\% * 50\% + 72 * 2300 * 100 * 80\% = 1894.20$ 万元

会务收入为 $768 * 50\% = 384.00$ 万元

商务中心和场租收入 $215.09 * 100\% = 215.09$ 万元

综上所述，项目实施后南湖宾馆每年新增营业收入为 3877.30 万元（不含四号楼）。

本项目上述四项收入均基于现有资产和现行商业模式，收入来源和结构合理，具备可行性和可实现性。

2、创新商业模式分析

本项目后续可争取政府和相关部门支持，打造社会和谐、热情好客的城市氛围，开展各类体现岳阳地方特色的文旅活动，吸引全国游客，弘扬和展示岳阳历史悠久、文化底蕴深厚的文化魅力，传播和分享岳阳独特的美食，加强南湖宾馆品牌建设，以此吸引更多的游客。

三、项目选址与要素保障

(一) 项目选址

1、项目选址

项目位于岳阳市南湖邕园路 36 号南湖宾馆院内。距离岳阳三荷机场仅 21 公里，距离岳阳东站仅 12 公里，对外交通发达，便利人们出行。项目规划区面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），规划区内用地全都为国有土地块。项目用地使用权将通过征收方式取得，土地利用状况为城市建成区。

本项目拟建项目场址不涉及矿产压覆、不占用耕地和永久基本农田、不涉及生态保护红线。

在大地构造上，本项目地位于汉江—洞庭拗陷区边缘，地处隆起区与盆地间连接统一的地带，其基底为元古界冷家溪群浅变质岩系。其地震稳定性主要受湘江断裂的影响，历史上曾发生 6 次 3.5—4 级地震，晚近时期仍在活动，根据邻区地质资料，场地基岩为单斜岩层，地质构造相对简单。本项目区属低丘剥蚀地貌，其地势平坦。项目建设主要位于平缓地带，工程地质条件简单。项目区内自然边坡稳固性好，没有发现不良工程地质现象。

依据《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）和《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）判定，岳阳市本项目区域地震动峰值加速度为 0.10g，地震动反应谱特性周期为 0.35s，对应地震烈度为 7 度，设计地震分组为第一组。工程按照 7 度进行抗震设防。同时严格把关，坚决执行“三同时”制度，辅助设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用，有效控制。

2、项目区域建筑现状

南湖宾馆是岳阳市重要的贵宾接待服务窗口单位，也是全市重大会议经营型宾馆，多年来接待过多位党和国家领导人，并受到多位领导好评，很大程度上代表了岳阳市的形象，更代表了岳阳市高水平的接待服务水平，但是宾馆 1#、2# 楼是 2004 年装修改造，3# 楼是 2008 年装修改造的，因为当时装修资金有限、工期紧，再加上主体建筑是 90 年代的产物，存在总体布局不合理、设施设备陈旧存在多种安全隐患。室内装修陈设逐渐老化、落伍，导致宾客入住体验差，引发多次对设施的投诉。近年来客房、餐饮收入大不如从前，若不更新设施设备，持续经营比较困难。



图 3-1 本项目南湖宾馆鸟瞰图

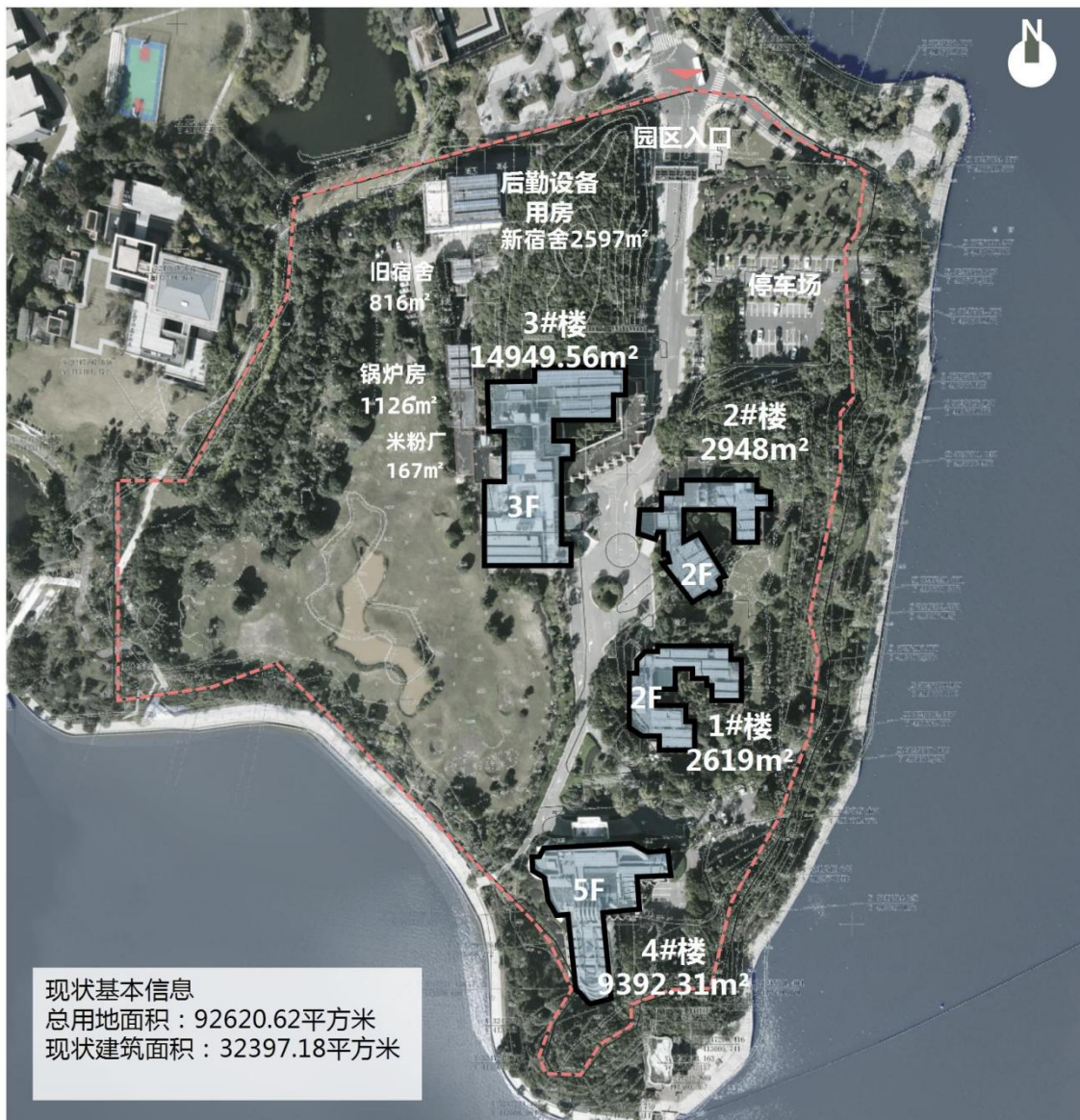


图 3-2 本项目南湖宾馆建筑现状图

(1)景观

- 景观覆盖率低
- 室内外景观缺乏沟通
- 高尔夫球场缺乏利用
- 交通流线不完善

(2)建筑

- 建筑形象不统一

- 无法展现当地特色

(3)室内

- 设备老化
- 空间利用率低
- 文化特色不足
- 空间布局景观利用率低

(4)场地空间

景观绿化单一缺乏，人车交通流线相对欠佳；区块功能利用率低，天然地理优势环湖特点未利用，且场地原有历史文化未发挥，景观设计需结合考量提升场地的岳阳在地的文化特色。

(二)项目建设条件

1、气象水文

岳阳市地处亚热带湿润气候区，气候温暖、湿润，雨量充沛，四季分明，严寒期短，无霜气长，春温多变，秋寒偏早，雨季明显，夏季多旱，“湖陆风”盛行，洞庭秋月朗。湖区气候均一，山地气候差异大，农业气候条件好。

多年平均气温 17.2°C ，岳阳市区受到洞庭湖水体和城市“热岛效应”的影响，年均气温偏高，为 17°C 。历年极端最高气温 39.3°C - 40.4°C ，极端最低气温 -11.8°C — -18.1°C 。年均气温日较差为 6.6 - 9.1°C ，湖区为 6.6 - 7.4°C ，山岳区位 7.5 - 9.1°C ，气温日较差在年内以9-11月为最大。

多年平均降雨量 1352mm ，多年平均蒸发量 1446.4mm 。由外围山丘向内部平原减少，4-6月降雨占总降雨的50%以上，多为大雨和暴雨，若遇到各水洪峰遭遇，易形成洪涝渍灾。

根据岳阳市1955-2014年的实测降雨系列数据进行分析，降雨分配极不均匀。汛期5-10月降雨量占全年的60%。实测24小时最大暴雨量为

314.7mm，3天最大暴雨量为443.8mm，15天最大暴雨量为538mm。最大暴雨主要出现在6-8月(其中6月占全年降水量的23%，7月和8月各占18%)。年最高洪水位主要出现在7月，所以暴雨与洪水遭遇的几率较高，对排涝不利。

多年平均风速2.8m/s，多年平均最大风速15.0m/s，历年极端最大风速28.0m/s。

2、地形地貌

岳阳市地处湘北“撮箕口”东侧，境内地势东高西低，自东南呈阶梯状想西北洞庭湖倾斜，东南为山丘区，西北为洞庭湖平原，中部为过渡性环湖浅丘地带，丘岗与盆地相穿插，平原与湖泊犬牙交错，海拔高度一般在28m-58m之间，高差为15-35m。境内最高点为平江县连云山主峰，最低点为君山区濠河河底，全市山地占14.6%，丘岗区占41.2%，平原占27%，水面占17.2%。

3、地质条件

岳阳市地处湖南的东北部，西依东洞庭湖，北靠长江，区内湖泊、汉沟纵横交错，地势东高西低，地面高程25~32m，地貌类型自东向西由低山、丘陵向冲湖积平原逐渐过渡。

主城区堤防地基主要为第四系河、湖松散土层(Q4a1+1)，成分以粉质粘土、淤泥质粘土、粉细砂及砂砾石为主，部分地段为中更新统(Q2a1)网纹状粘土、粉质粘土；下伏基岩为前震旦系冷家溪群(Pt1n)板岩、泥质板岩和震旦系连化沱组(Za1)石英砂岩。

地下水类型可分为基岩裂隙水和第四系松散地层孔隙水，前者水量贫乏，尽在湖滨一带有少量泉水点；后者可分为孔隙潜水和孔隙承压水两类。孔隙潜水主要赋集于第四系松散地层中，与地表水呈季节性互补关系，动态变化大，水位埋深一般1~5m，水量不丰富；孔隙承压水主要

分布在岳阳市南北两端的湖滨及城陵矶，赋基于第四系中更新统(Q₂^{al+1})下部透水性较强的砂砾石层中，含水层厚3~8m，顶板高程一般16~19m，低于湖水位2~6m。

据岳阳楼区二件地表水样分析，其水质矿化度低，为重碳酸、硫酸钾钠钙型水和重碳酸根钾钠型水，对常规砷无侵蚀性。

本区位于低山丘陵与洞庭湖平原过渡地带，属扬子准地台江南地轴北缘，以NWM向小型紧闭褶皱为主，区内存在岳阳~湘阴NE向断裂带，属挽近活动断裂。根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，本区地震动峰值加速度为0.1g，地震动反应谱特征周期为0.35s，相对应的地震基本烈度为VII度。

4、河流水系

岳阳市居长江中游，洞庭湖东北岸，湖泊星布，河流网织，水系发达。水域面积(不含外湖)2539km²，占总面积的17%。境内有5km以上的河流265条，50km以上河流6条，大小湖泊165个，还有多座中小型水库，引水河渠密布，多处蓄水山塘，内湖面积48.02万亩。河流、湖泊分别属于洞庭湖水系和长江水系。位于主城区的湖泊主要是南湖、东风湖、吉家湖和芭蕉湖。

三峡工程运行后，由于荆江河段的洪水得到有效控制，从而减轻了长江洪水(特别是特大洪水)对三口水系及洞庭湖区的威胁。在现状江湖关系条件下(90年代以来)再遇1954年洪水，三峡工程采用拟定的对荆江补偿、对城陵矶补偿调度方式以试验蓄水期调度方式调节洪水，城陵矶附近超额洪量分别减少378亿m³、275亿m³和304亿m³。由于三峡工程在初期几十年下泄水流的含沙量大大低于蓄水运用前，洞庭湖区的严重累积性淤积量将大幅度减少，有效延长洞庭湖的寿命，维持洞庭湖的调蓄容积。

主城区水系发达，外有长江、洞庭湖，内有月形湖、关门湖、南湖、东风湖、吉家湖、芭蕉湖和松阳湖等。内湖总集雨面积 367km^2 ，调蓄库容 5128万m^3 ，水面面积 32.86km^2 。面积最大的南湖位于主城区东南部，主要有王家河、北港和两条大支流，其中上游又分布有梅溪港、芭山港、柴家港、熊彭港等支流。岳阳市主城区集雨面积内有中型水库2座(金凤水库，总库容 1172万m^3 ；双花水库，总库容 1068万m^3)，小(1)型水库6座(总库容 1468万m^3)，小2型水库49座(总库容 1327万m^3)，坑塘1104处(总面积 415.4hm^2 ，总库容 1040万m^3)。

5、基础设施条件

供水：本工程施工生活用水考虑从附近市政供水管网引接。

供电：施工用电可直接从附近市政电网引接，另可根据需要自备部分柴油发电机组作为应急备用电源。

通讯：施工数据通讯可向当地电信部门申请架设通讯线路，工地内部采用移动电话或对讲机。

6、区位交通条件

本工程位于湖南省岳阳市岳阳楼区，地理位置优越，交通发达。项目附近有邕园路、南湖游路、求索西路、南湖大道等市政道路从工程区附近通过；同时，岳阳市境内有岳阳港、城陵矶港等，均为湖南省重要的通江入海口岸。本工程施工所需人员物资及建材设备基本可通过现有的市政道路设施陆路运输进场，或沿长江水道船运至岳阳市内码头上岸后再转陆路运输至工程区附近。

7、场地条件

本项目建设共涉及3栋建筑。项目地工程地质条件较好，项目所在地的气候条件较好，自然条件对整个工程的影响不大，工程应注意尽可能避免在雨季进行施工，以避免施工过程中不必要的麻烦。

8、建筑材料供应

本工程所需砾石、碎石等材料主要在产地购买，由自卸汽车运至施工场地；管材、土工材料等材料均可直接在当地建材市场购买；工程所需混凝土全部采用商品混凝土供应。

（三）要素保障分析

1、土地要素保障

本项目均为现有建筑和设施改造，不新增建设用地。

本项目符合《岳阳市国土空间总体规划（2021—2035）》的要求，满足片区控制指标等土地要素保障条件。

土地作为不可再生的资源，合理开发利用就必须根据土地经济的规律和土地本身的自然规律，必须按照国家基本国策的要求节约利用土地资源，努力实现土地使用价值的最大化，有效地对土地进行保护、开发、整治和利用，提高土地利用效益，使土地生态效益、经济效益和社会效益得到有机的统一，切实让资源服务于人民群众。本项目在土地使用方面遵循了以人为本、规划为先、价值第一原则。一方面做到物尽其用，合理使用；另一方面，严格按规划要求合理布局，使项目的规划指标更趋于合理，使资源的利用更加科学。同时严格按规划条件的各项引导性指标要求安排本项目的建设规模、层数、停车位、绿化面积等，并充分利用现有的公共配套，从而实现土地集约利用的最大化。

为了保证社会的整体利益及城市规划的整体实施，促进岳阳市文化旅游业的健康发展，必须确保建设用地获得最佳的用途，从而取得最佳的经济效益、社会效益和生态效益。

本项目为提质改造项目，不改变原有土地用途，本项目总用地面积92620.62m²（折合138.93亩），对项目区原有3栋建筑进行提质改造和装修。

本项目不涉及耕地、园地、林地、草地等农用地转为建设用地情况，不涉及占用永久基本农田，不涉及海用岛等其他土地要素。

2、资源环境要素保障

本项目的建设不会对原有环境状况造成较大的负面影响，项目建成后，经所采取的污染防治措施后，南湖宾馆污染物将大幅度减少，且会极大地改善区域生态环境，提高人民群众的生活环境的质量，促进区域经济的发展，本项目水资源、能源、大气环境、生态等承载能力较强，供应有保障。

(1)环境标准

- ①地表水：执行GB3838-2002《地表水环境质量标准》IV类标准。
- ②地下水：地下水执行GB/T14848-93《地下水质量标准》III类标准。
- ③大气：环境空气执行GB3095-2012《环境空气质量标准》二级标准。
- ④噪声：执行GB3096-2008《声环境质量标准》中2类标准。

(2)能源供应状况

电力：本项目建设地位于岳阳市中心城区，电力供应充足。

供水：项目建设地已有市政供水管网覆盖，供水情况良好。

(3)能源消耗种类及数量

本项目直接能耗是电力消耗，耗能工质为水。

①营运期电耗

项目新增电力消耗为客人增加带来的新增建筑、景观、广场和道路照明用电，本项目新增能耗考虑为总用量的50%。

本项目改造总建筑面积23923.40 m²，室外工程56129.00 m²。

改造建筑用电按面积60W/m²估算，室外亮化工程用电按面积2W/m²估算，项目总用电容量1540.95kw，新增用电容量为770.48kw。

本项目用电年用电时间按365天计，需要系数取0.7，每天按12小时

计算，则年用电量为 $770.48 \times 0.7 \times 365 \times 12 = 236.23$ 万KWh。

②运营期工质消耗

服务用房用水：本项目共有199间客房（不含4#栋），平均用水量按四、五星级宾馆580L/床·d计，每年使用天数按365天计。用水年用水量为 $199 \times 580 \times 365 = 4.21$ m³。

景观、广场和道路用水：绿化景观用水根据湖南省地方标准DB43/T388-2020《用水定额》规定，绿化用水定额60L/m²·月，本项目室外工程56129.00 m²，自来水年消耗量= $56129.00 \times 60 \times 12 = 3.80$ m³。

未预见用水量按以上总用水量的10%计，项目年总用水量为8.81万m³。

表 3-1 主要能源及耗能工质年消耗量表

序号	项目	折算标煤系数		年耗能量		
		标煤/实物单位	数据	实物单位	年最大消耗量	折标煤吨
一	能源消耗					290.33
1	电	吨标煤/万 kWh	1.229	万 kWh	236.23	290.33
二	耗能工质					22.65
1	水	kg 标煤/t	0.2571	万 t	8.81	22.65

(4)其他情况说明

本项目不存在环境敏感区和环境制约因素。本项目亦不涉及用海、港口岸线资源、航道资源和围填海等情况。

四、项目建设方案

（一）技术方案

本项目为南湖宾馆提质改造项目，主要建设内容包括：1#栋、2#栋、3#栋（3#A栋拆除重建，3#B栋保留改造）、5#栋(原索道站)、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总建筑面积 23923.40 m²，其中 1#栋 2619.00 m²，2#栋 2948.00 m²，3#栋 16057.00 m²（3#A栋拆除重建 9330 m²，3#B栋保留改造 6727 m²），5#栋(原索道站)1446.40 m²，6#栋（原宿舍）853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。

本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A栋拆除 8080 m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。

本项目非生产性项目，不涉及生产、生产工艺技术和流程，相关施工工艺均为成熟工艺，具有国家标准和行业标准，采用的施工技术对项目适用、可靠，是目前现行先进的技术，本项目不涉及专利或关键核心技术。

（二）设备方案

本项目为提质改造项目，不涉及生产设备方案。

（三）工程方案

1、总体规划方案

(1)建设目标

庄重、安全、健康、舒适

结合原有建筑外观及风格，用优质考究的材料，打造典雅舒适的室内环境，让每一个艺术品都与城市文化和谐相融，开启一所政府对外接待的现代国际化宾馆场所。

(2)平面布置

项目占地 92620.62 m²（折合 138.93 亩），建筑面积为 32397.18 平方米。场地主入口位于北侧，邕园路自北向南依次连接 3#、2#、1#、4# 楼，建筑建成年代较为久远。随着城市高速建设发展，南湖宾馆部分建筑风格及功能已难以满足使用需求。

场地位于嵌入南湖的半岛内，三面环水，基地整体高差较大，景观条件优越。场地内部停车场、高尔夫球场等配套设施。场地内部交通流线较为单一，缺乏趣味性。

(3)项目概况

南湖宾馆提质改造项目总用地面积为 90549m²，改造后总建筑面积 23923.4m²，其中 1# 栋为 2619m²，2# 栋为 2948m²，3# 栋为 16057m²，5# 栋（原索道站）为 1446.4m²，6# 栋（原宿舍）为 853 平方米。室外景观绿化面积 56129m²，需改造的景观绿化面积为 20000m²，沥青改造面积为 10413m²，沥青停车位面积 6001m²，硬质铺装面积 5065m²，水域面积 1802m²，儿童活动场地 103m²，停车位 255 个（其中充电桩停车位 100 个）。

具体方案分三部分；

①拆除工程：其中整体拆除部分有 3# 栋 8080m²（框架结构 7340m²，砖混结构 740m²），动力机房 304m²，锅炉房 502m²，米粉厂 588m²，储油站 54m²；单项拆除包括门窗拆除、楼地面拆除、墙柱面拆除、雨棚拆除、天棚拆除、油漆、涂料拆除、安装工程拆除，具体工程量详投资估算表。

②主体扩建工程：主体扩建工程有3#栋9330平方米。

③装饰及设备安装工程：主要工程有外立面工程、室内工程两部分；室外工程有外立面工程，室内工程有室内装饰工程（含二次墙体砌筑及结构加固）及设备工程（设备工程包括给排水工程、消防工程、配电、照明、防雷工程、弱电智能化工程、通风及空调工程）。

改造后的平面布置图和功能示意图详见图 4-1、图 4-2 所示，建议预留部分设施于后期建设。



图 4-1 总平面布置示意图



图 4-2 平面布功能示意图

(4)功能分区

改造后建议将功能分区划分为后勤区、停车区、团体接待区、散客接待区、贵宾接待区 5 个功能区域。

(5)交通组织

交通组织建议增设电瓶车道，集团从其它子公司调配电瓶车用于南湖宾馆，增加宾客入住体验。

(6)景观设计

景观设计可借鉴北京华太建筑设计公司设计的“两轴、一园、一带、

多节点”。

2、入口改造方案

本项目入口位于场地北侧，主要为入口的门楼改造，本项目设计了二种方案，方案一现代简约大气，方案二与现有3#栋的风格一致。



图 4-3 入口平面示意图

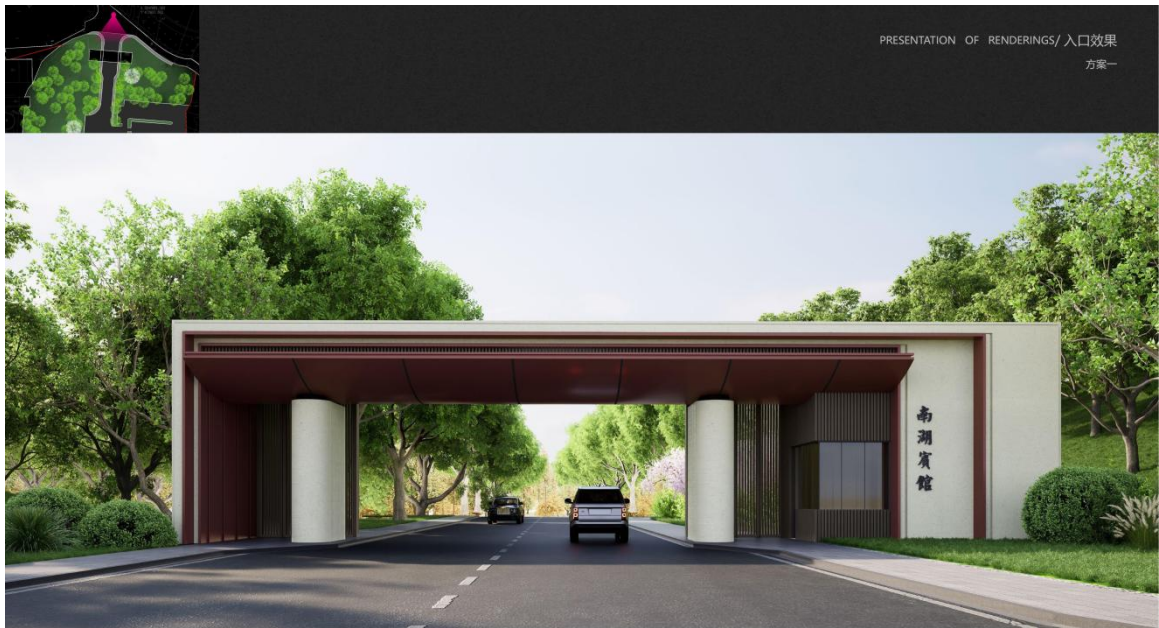


图 4-4 入口方案一示意图

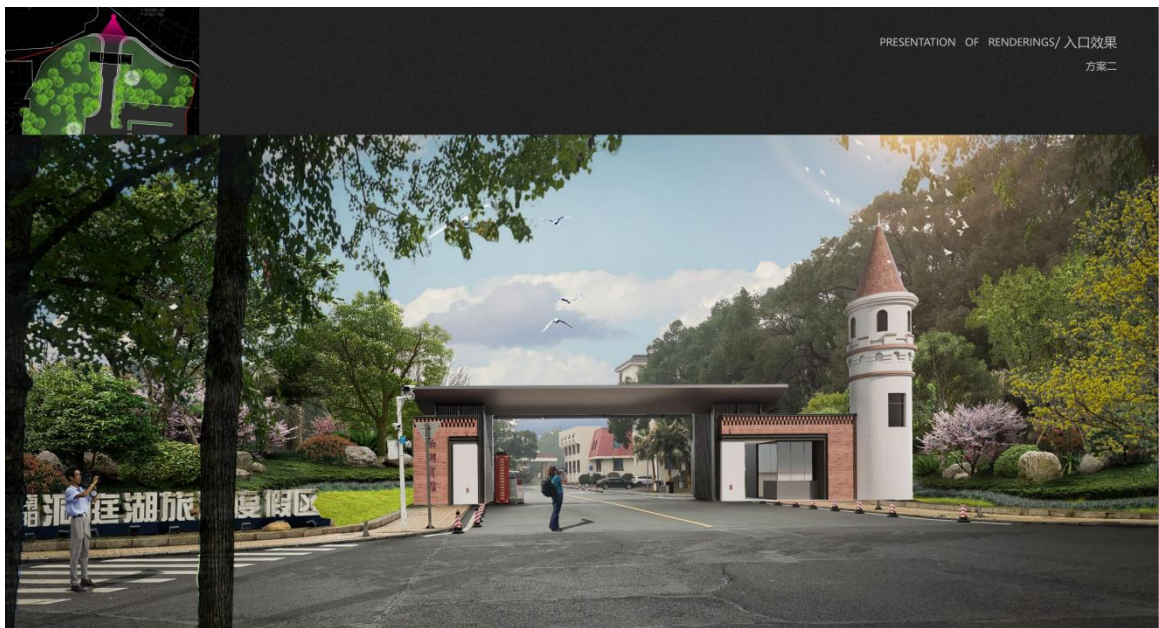


图 4-5 入口方案二示意图

3、3#栋外立面改造工程方案

3#楼的外立面风格和色调，建议与4#楼的风格整体协调、色调保持一致。以下为外立面改造后的意向效果图，仅供参考，最终方案以设计为准。



图 4-6 3#楼外立面现状图

- (1)主入口门厅由东立面调整至南立面
- (2)原主入口调整为次入口
- (2)建筑立面窗洞位置及形式调整
- (4)立面窗套细节优化
- (5)窗间增加浮雕图案设计



图 4-7 3#楼外立面改造方案一效果意向图



图 4-8 3#楼外立面改造方案一材质分析图



图 4-9 3#楼外立面改造方案二效果意向图

4、1、2#栋立面改造方案

(1)取消 1#楼和 2#楼的主入口

(2)建筑风格延续原 1、2#楼



图 4-10 1#栋改造后效果图



图 4-11 2# 栋改造后效果图

5、室内改造方案



图 4-12 电梯厅改造后效果图



图 4-13 客房走廊改造后效果图



图 4-14 客房改造后效果图



图 4-15 大堂改造后效果图

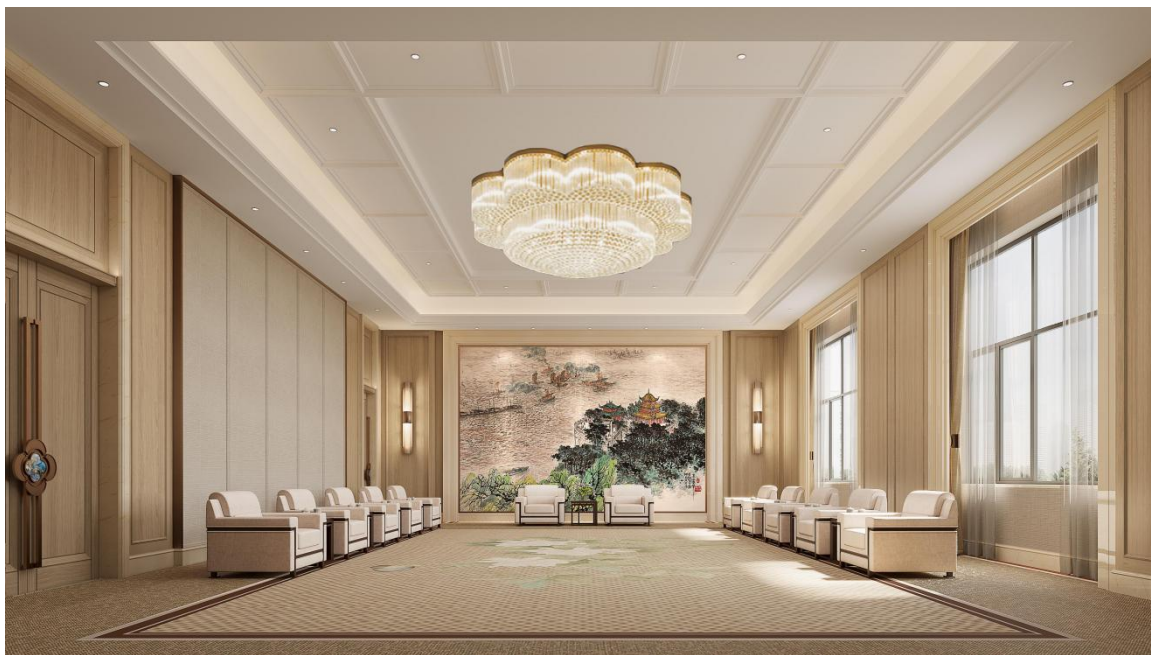


图 4-16 接待厅改造后效果图

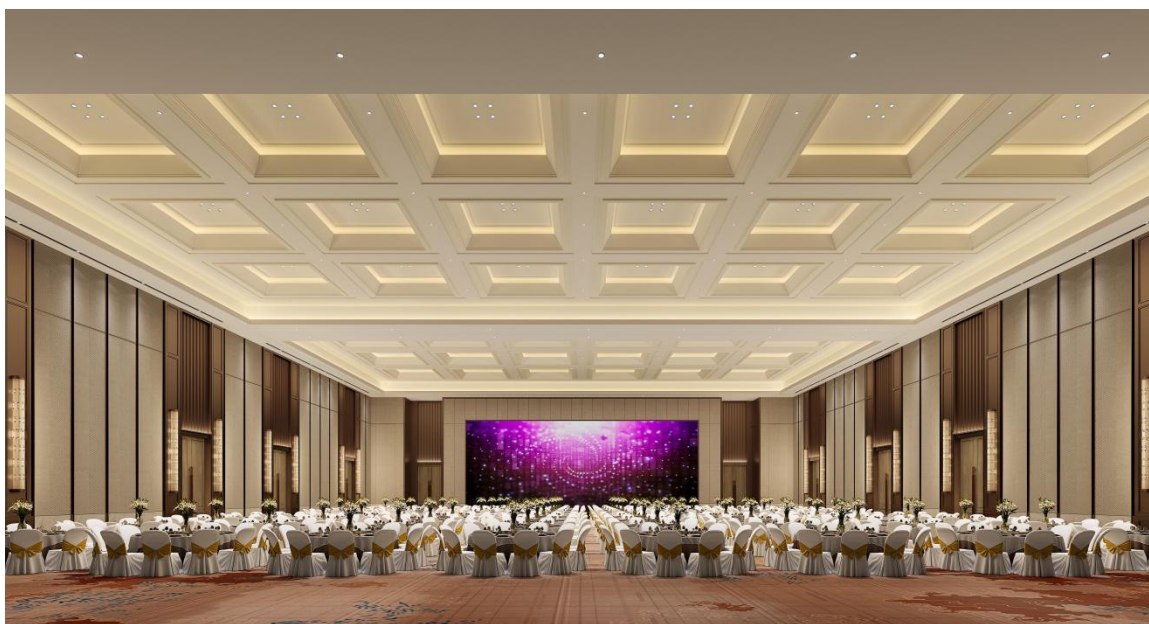


图 4-17 宴会厅改造后效果图

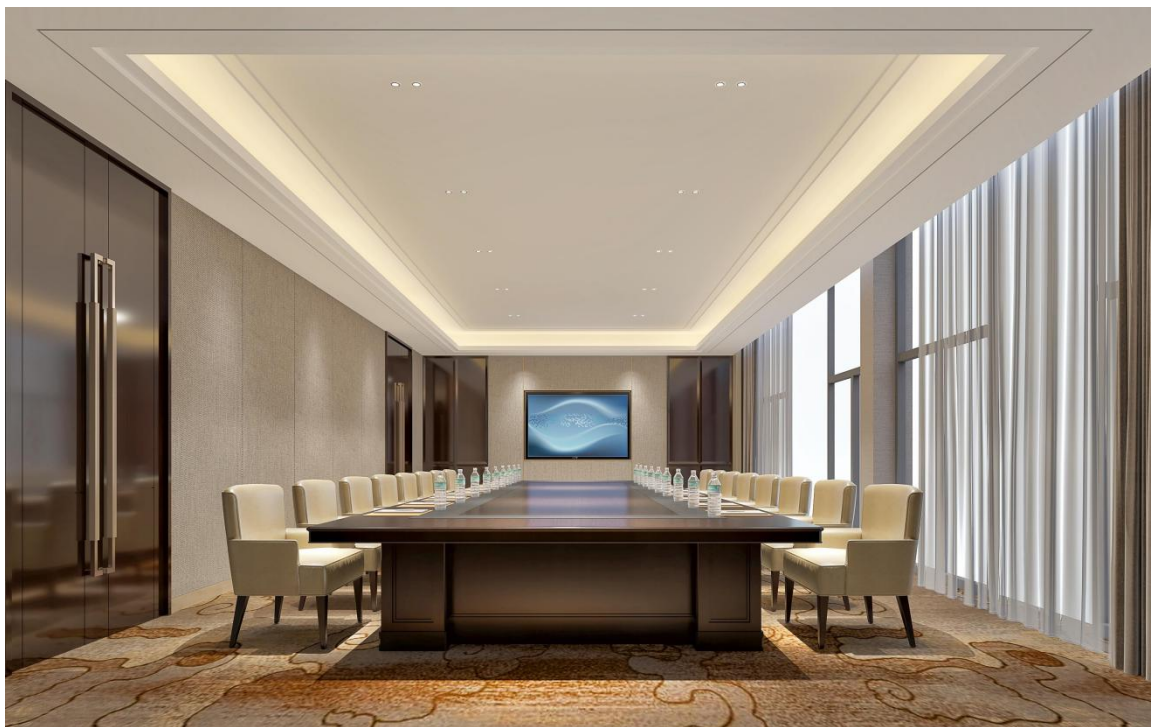


图 4-18 会议室改造后效果图

6、拆除工程

本项目拆除工程包括整体拆除和单项拆除部分。

①整体拆除工程：包括框架结构整体拆除，砖混结构整体拆除，框架结构整体拆除部分为3#栋宴会厅部分，面积为7340m²；砖混结构整体拆除部分为3#栋客房楼二层部分，面积为740m²。

②单项拆除部分：包括门窗拆除，楼地面拆除，墙柱面拆除，天棚拆除，外立面油漆、涂料拆除，安装工程拆除（包含水、暖、电及大型设备拆除）。单项拆除数量如下

表4-1 本项目单项拆除数量表

单项	1#	2#	3#	5#（原索道站）	6#（原宿舍）
门窗拆除	100	200	500	0	100
楼地面拆除	2619	2948	7977	0	853
墙柱面拆除	6547	7370	19942	0	2132.5
雨棚拆除	0	80	0	0	0
天棚拆除	2619	2948	7977	0	853
油漆、涂料拆除	1540	2577	2535	0	1706
安装工程拆除	2619	2948	7977	0	853

备注：地面、天棚拆除面积均按建筑面积估算；

墙柱面拆除面积按建筑面积*2.5估算；

油漆、涂料拆除面积按建筑轮廓*建筑高度*0.7估算（扣除外窗面积）；

7、主体改扩建

主体扩建：包括基础，主体结构、二次砌筑，防水工程等，扩建部分为3#宴会厅，面积为9330m²。

8、外立面工程

包括保温装饰一体板，断热铝合金外窗。外立面数量按建筑周长*建筑高度进行估算，具体数量为，1#栋2192m²；2#栋2577m²；3#栋9000m²；6#（原宿舍）1706m²。

9、室内装饰工程

包括地面、墙面、顶面装饰；客房定位：1#2#栋标准较高，3#公区有宴会厅及会议室，标准较高，5#（原索道站）定位高端，保留原建筑室内装饰，仅局部点缀提升室内品质，6#（原宿舍）改造后功能为员工宿舍，简装处理。各栋分区面积如下：

表4-2 本项目各栋分区面积表

分区	1#	2#	3#	5#（原索道站）	6#（原宿舍）
客房	1590	1492	7545	0	853
公区	1029	1456	5578	1446.4	0
地下室	0	0	2934	0	0

1#2#3#楼装饰做法暂定如下：

表4-3 本项目各栋装饰做法表

分区	1#	2#	3#
客房	地面：实木复合地板、仿石材砖（卫生间） 墙面：墙布、硬包、木饰面、仿石材砖（卫生间） 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面：地毯、局部石材 墙面：硬包、局部木饰面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板	地面：地毯、仿石材砖（卫生间） 墙面：墙布、硬包、木饰面、仿石材砖（卫生间） 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面：地毯、局部石材 墙面：硬包、局部木饰面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板	地面：实木复合地板、仿石材砖（卫生间） 墙面：墙布、硬包、木饰面、仿石材砖（卫生间） 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面：地毯、局部石材 墙面：硬包、局部木饰面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶

	吊顶	吊顶	
公区	<p>1F 大堂 地面：石材地面 墙面：造型木饰面墙面、石材墙面 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：固定家具供应安装</p> <p>1F 贵宾接待 地面：地毯地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p> <p>1F 餐厅 地面：瓷砖地面 墙面：木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p>	<p>门厅 地面：石材地面 墙面：石材墙面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：固定家具供应安装</p> <p>会议室 地面：地毯地面局部石材地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p>	<p>1F 大堂及走廊 地面：石材地面 墙面：石材墙面局部木饰面墙面 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p> <p>宴会厅及包厢 地面：地毯地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p> <p>2F 会议区及包厢 地面：地毯地面局部石材地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p> <p>3F 多功能厅及接待室 地面：地毯地面局部石材地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装</p> <p>1-3F 卫生间 地面：仿石材砖地面 墙面：仿石材砖墙面 顶面：轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门及门套、固定家具、卫生间隔断供应安装</p>
地下室			<p>地面：瓷砖地面 墙面：瓷砖墙面 顶面：轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门及门套供应安装</p>

10、安装工程

包括给排水工程、消防工程、配电、照明、防雷工程、弱电智能化工程、通风及空调工程；安装工程均按建筑面积进行估算，1#2#3#5#栋给排水工程主要包括给水工程，排水工程（污水、雨水、卫生器具），消防工程主要包括消防报警、自动喷淋、防排烟系统；配电、照明、防雷工程主要包括照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电设备；通风及空调工程主要包括中央空调、新风系统；6#为员工宿舍。

11、单项工程

- (1)电梯工程：本工程共计新增电梯12台；
- (2)充电桩工程：本工程共计安装100个充电桩车位；
- (3)燃气工程：燃气工程主要用于厨房供气；

(4)抗震支架：抗震支架按建筑面积进行估算；

12 室外及附属工程

包括绿化及景观、沥青道路、园路铺装、硬质铺装、大门、道闸、景观亮化、景观给排水、场地平整、室外管网、室外电气、室外智能化、室外零星配套、高压电源进线、市政接驳工程、变配电设备、标识标线。

绿化及景观工程：本项目室外绿化及景观面积56129m²，其中大面积景观保持原有地貌，改造面积为15000m²；

沥青道路工程：沥青道路分为两部分，一部分为新建沥青道路，另一部分为原有沥青道路更新改造，新建沥青道路为1200m²，更新改造路面面积为4800m²；

园林铺砖工程：主要包括条石台阶、麻石汀步等，面积为2987m²；

硬质铺装工程：主要包括入口广场，人行道等；面积为5065m²；

大门工程位于项目入口处，设置道闸；

场地平整包括地下室挖方和整理绿化，地下室挖方主要位于3#栋地下室，土方用于项目内园林微地形处理，；

室外管网工程包括旧管网拆除和新管网安装；

室外电气工程包括旧线拆除和新线安装；

室外智能化工程包括旧线拆除和新线安装；

海绵城市增加费：主要包括雨水花园、下凹绿地、透水铺装、雨水回收系统；

13、设备机电改造方案

①建议完全更换旧型号的机电设备，管线重新敷设，彻底消除安全隐患，满足运营需求；

②建议考虑安装智能化管理系统，跟上时代潮流；

③建议利用原有结构间隙增设VIP专用电梯；

④建议消防系统与照明系统全部更新。

（四）资源开发方案

本项目为提质改造项目，不涉及资源开发。

（五）用地用海征收补偿（安置）方案

本项目不新增用地，不涉及征收补偿内容。

本项目不涉及用海海域征收。

（六）数字化方案

数字化方案以产品全生命周期的相关数据为基础，在计算机虚拟环境中，对整个生产过程进行仿真、评估和优化，并进一步扩展到整个产品生命周期的新型生产组织方式。数字化方案主要解决产品设计和产品制造之间的“鸿沟”，实现产品生命周期中的设计，制造、装配、物流等各个方面的功能，降低设计到生产制造之间的不确定性，在虚拟环境下将生产制造过程压缩和提前，并得以评估与检验，从而缩短产品设计到生产的转化的时间，并且提高产品的可靠性与成功率。

目前我国的工程项目在建设管理过程中，信息的流动主要采用手工统计数据、编制报表的方式（一些企业即使采用了计算机，也主要用于将手写的报表编织成打印的报表），这种方式工作量大、效率低，难以保证信息的及时性和有效性。

工程项目数字化管理解决方案对工程建设进行数字化管理。利用工程项目数字化管理平台系统实现数据资产沉淀和分析，支撑领导进行组织决策，服务于企业阶段性目标的达成。以实现组织建设、人才培养、提升企业管理能力。

1、固化核心流程

工程项目数字化管理平台系统能够为企业形成数字化管理流程，打造数字化管理系统。用来固化组织中的核心流程，实现业务流程标准化，

和逐步优化。

实现分为三个阶段，第一个阶段为固化；第二个阶段为标准化；第三个阶段为优化；在软件推进和使用的过程中，每个阶段都会经历一段时间，这个过程就是组织能力形成和迭代的过程。

2、数据集成

工程项目数字化管理平台系统纵向从集团总部到工程项目施工现场实现实时态势感知，横向打通各部门单位数据通道实现信息共享提高协同联动工作效率，从底层解决异构数据存储互通，消除数据孤岛。

3、降本增效

通过工程项目数字化管理平台系统对机械设备的租赁进行系统化的预约、使用情况进行管理。通过系统直观的看到，不同的项目区域、环节所用到的施工人员，判断施工人员是否存在紧缺的情况，可以根据实际情况实施调配人员，以便更好的完成施工进度，减少施工过程中的人工成本的浪费，也能减少项目逾期的可能。

4、数字化管理

通过工程项目数字化管理平台系统的可视化功能，可以直观了解每个项目进度的完成度和计划完成时间，已经使用的成本和原本的成本预算，通过多维度数据实时对比，公司领导和项目管理人员可以简单直观的了解当项目的所有进程，对项目的整体都有比较好的把控，把风险和问题尽早的扼杀在摇篮里。

工程项目数字化管理平台系统是基于信息技术发展和应用过程开发的一种“新型”的、先进数字化管理系统。这一系统的先进性，不仅在于信息技术的进步和系统功能的完善，而更在于其先进的经营管理理念和方式方法。无论是帮助组织人员的集成还是业务的数据集成，都能帮助企业实现快速管理升级，从根本上提高管理效率。

酒店企业应该加快智能化转型，引入物联网、大数据、云计算、人工智能等技术，实现智慧酒店的建设，降低成本，增加收入。

（七）建设管理方案

1、项目建设期机构设置及劳动定员

（1）项目管理机构组建方案

为确保本项目的顺利实施，由项目建设方成立工程协调领导小组负责项目全过程的总协调，小组成员由岳阳市相关职能部门和建设单位总经理组成。建设单位抽调专业人员成立工程建设项目部，接受、执行工程协调领导小组的各项决议；项目部下设综合办公室、工程技术部、质量安全部，确保工程各项建设有序、有效、顺利地进行。

（2）项目组织机构体系图

项目组织机构图如下图 4-1 所示。

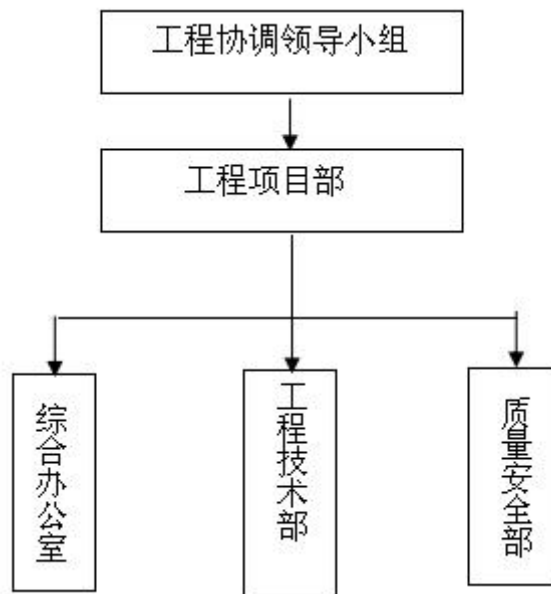


图4-19 项目组织机构图

（3）劳动定员

本项目设计定员 10 人，详见表 4-1。

表4-1 项目定员表

序号	职能部门	定员人数	技能素质要求
1	工程协调领导小组	3	负责工程项目全过程的协调工作
2	工程指挥部	1	负责执行工程协调领导小组的各项决议
3	综合办公室	2	负责各部门衔接及项目的对外协调
4	工程技术部	2	负责为项目实施提供技术支持
5	质量安全部	2	负责工程质量检测与安全监控
	合计	10	-

(4) 员工来源及招聘方案

本项目拟定员10人，其中工程协调领导小组3人由各相关单位领导兼任，工程指挥部工作人员共计7人，原则由建设单位内部抽调组成，内部人员不足岗位，面向社会招聘专业人士，招聘考核的内容根据各用工职能部门的技能素质要求而定。

2、项目实施计划

(1) 项目实施计划编排原则

为合理安排项目建设周期，加快建设进度，项目建设必须遵循以下原则：

①切实合理规划，制订详细的施工方案，力求工期合理，质量保证。

②项目实施过程中认真做好项目进度报告，通过项目进度报告的进度信息，对项目进展情况有所了解，针对报告所指出的问题及时采取切实可行的解决办法，并对可能发生的问题尽早采取预防措施。

③项目实施的前期各项准备工作要到位。

(2) 项目形象进度

项目的形象进度即项目总体进度，包括从项目筹划、项目前期工作、项目实施到项目完成的过程。本项目拟定建设期为14个月，具体为2024年3月至2025年4月。

项目的总体计划安排见表4-2。

表4-2 项目总体计划安排

号	项目	2024										2025				
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	
1	规划和立项	■	■													
2	设计及审查		■	■	■											
3	招标			■	■											
4	工程建设					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
5	竣工															■

3、项目招标

(1)工作依据

- 1) 《中华人民共和国招标投标法》（国家主席令[1999]第21号）；
- 2) 《必须招标的工程项目规定》的批复（国函〔2018〕56号）；
- 3) 《工程建设施工招标投标管理办法》（国家发改委、建设部、铁道部、交通部、信息产业部、水利部、中国民用航空总局[2003]第30号令）；
- 4) 《湖南省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》。

(2)工作原则

为节约投资，保证工程质量，缩短工作建设期，防范和避免工程建设中的违规招标、投标活动，保护国家利益、社会公共利益和招标投标活动当事人的合法权益，严格按照《中华人民共和国招标投标法》（国家主席令[1999]第21号）、《必须招标的工程项目规定》的批复（国函〔2018〕56号）及《湖南省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》规定的相关法律、法规，本着公开、公平、公正和诚实信用的原则开展项目的招投标工作，并接受有关行政监督部门依法实施的监督、检查，杜绝各种违纪、违法行为的发生。

(3) 招标范围

根据国务院关于《必须招标的工程项目规定》的批复（国函〔2018〕56号），全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：

（一）使用预算资金 200 万元人民币以上，并且该资金占投资额 10%以上的项目；

（二）使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

上述规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：

（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；

（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；

（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

本项目招标范围包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关主要材料等的采购。

(4) 招投标程序

1) 招标:该项目的招标活动由依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的招标代理机构。

依据工程的需要，采用总承包方式选择施工企业。本工程要求资质为一级以上，具有项目施工能力和人员，公开选择投标人。

2) 投标

①本项目投标人应当具备承担招标项目的能力，并应按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件的内容应当包括拟派出的项目负责人与主要技术人员的简历、业绩和拟用于完成招标项目的机械设备等。

②投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达投标地点。投标人少于三个的，招标人应当依照本办法重新招标。

③投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应当在招标文件中载明。

④投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其它投标人的公平竞争，不得损害招标人或其它投标人的合法权益。

⑤投标人不得以低于成本的报价投标，也不得以他人名义投标或者以其它方式弄虚作假、骗取中标。

(5)开标、评标和中标

①开标由招标人主持，在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间，招标文件中预先确定的地点，邀请所有投标人参加。

②评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由五人以上单数组成，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

③评标委员会成员应当客观、公正地履行职务，遵守职业道德，对提出的评审意见承担个人责任。

④中标人确定后，招标人应向其发出中标通知书，并同时 will 将中标结果通知所有未中标投标人。自中标通知发出三十日内，招标人和中标人应按招标文件和投标文件订立书面合同。

本项目勘察、设计、监理及施工拟采用公开招标，由建设单位委托有资质的招投标公司代理招标的组织形式。

本项目招标情况详见下表。

表 4-3 招标基本情况

南湖宾馆提质改造项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		资质要求	不采用招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
勘 察	√			√	√		相应资质	
设 计	√			√	√			
建筑工程	√			√	√			
安装工程	√			√	√			
监 理	√			√	√			
设 备	√			√	√			
重要材料	√			√	√			
其 他								
审批部门核准意见说明：								

五、项目运营方案

（一）生产经营方案

（1）营销策略

①开业前期主要以品牌的升级和改造来提高知名度，并促成快速提升出租率和均价，达到预期 **RP** 目标值，同时以阿波罗御庭酒店为对标竞品，用价格紧贴策略来分流它的市场，同时加大与携程的合作，提升曝光度和位置排名，可参加机场高铁活动增强曝光和引流效果，提升订单转化率，在 **OTA** 上快速提高曝光率，以吸引和截留该 **OTA** 散客流量入口端。

②通过对周边市场调查分析，对宾馆周边半径 **3** 公里内写字楼，企事业单位进行协议维护和开发；快速签订商务协议为主，目标协议量达 **500** 份。分区域性划分安排销售人员每日每人进行量化考核签订协议量 **10** 份，计划用 **3** 个月时间逐步稳定协议客源。通过协议签订筛选目标客户，对南湖宾馆的改造进行宣传，逐步提高协议占比（目标占比 **50%**）。

③前厅部做好宾馆会员的销售、开发、转化，是坚决贯彻执行会员政策最优的原则，做好内部培训及销售排名和奖励工作，提高员工售卡能力及售卡数量，同时正确转化上门散客及中介旅游休闲客源。

④尽快与上线中介合作（携程，艺龙，**Adoda**、**Booking**）增强网络宣传力度。争取以 **5** 钻特牌携程上线，前三个月大力接待 **OTA**，迅速推广知名度、客源渠道，并对 **OTA** 中介客源做好会员转化。

⑤随时掌握区域周边市场状态，针对竞品酒店促销方案，随时调整价格体系，确保收益。

⑥制定伴手礼沉淀散客客源，重点引商务随手礼概念，前三个月实行促销活动，针对商旅散客提供礼遇服务。

(2) 促销计划

①争取重新开业 8 折优惠活动的申报审批，时间周期 3-6 个月（并视客源流量进行调整）。

②开业品牌推广计划，抖音，微信推广进行宣传。

③开业 3 个月有效周期免房券的发放；（针对重点公司/中介，邀请参观酒店和试住、优质会员）。

④制作伴手礼，快速发展会员，除团队价格外，实行会员价格最优，针对会员赠送安睡牛奶、小礼品等方式，提高会员附加增。

(3) 产品定价方案

根据市场分析，产品门市定价方案如下：

表 5-1 房型、数量、门市定价调整建议

序号	房型	数量	门市定价
1	豪华湖景大床房/双床房	194	450
2	豪华景观行政套房	5	1499

(二) 安全保障方案

项目的建设和运营要贯彻“安全第一、预防为主”的方针，要确保建设项目符合国家规定的劳动安全卫生标准，保障工作人员和顾客的安全与健康。

1、编制依据

①《中华人民共和国劳动法》

②《中华人民共和国安全生产法》

③《建筑安全生产监督管理规定》

④《建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定》

⑤《建设项目（工程）劳动卫生监察规定》中华人民共和国劳动部令第3号。

2、影响因素分析

本项目的建设需要大量的大型机械，如挖土机、装载机、泥土运输车等。不合理的开挖方式以及大型机械的违规操作或操作人员的麻痹疏忽都有可能对现场的施工人员产生危害。另外项目在施工过程中需大量使用电气设备，在设备的使用过程中，发生漏电事故也将对现场的施工人员产生危害。

3、安全措施

(1)本项目在施工期应严格按照《建设工程安全生产管理条例》（中华人民共和国国务院令 第393号）执行，加强建设工程安全生产监督管理，保障人民群众生命和财产安全。坚持安全第一、预防为主的方针，遵守各项安全生产法律、法规的规定，保证建设工程安全生产。

(2)“三废”处理必须与建筑同时设计，不得影响环境卫生和景观。绿化带排放的污水应接入城市污水系统，不得在地表排放，不得直接排入河湖水体或渗入地下。

(3)施工期和运营期各类机械作业，均应按照有关规定、规程和标准采取安全防护措施，并加强机械设备(含车辆)维护和检修，杜绝设备因失检、失灵而带病运行；各种电器设备应有警示标志，以防设备过载或泄漏时因设备损坏、燃烧、漏电等产生人员伤亡事故。

(4)对产生有害气体、粉尘、油烟及废热等场所，宜布置在常年主导风向的下风侧，并宜远离生活、办公区。并根据有害物质的特点、性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境空气达到国家环保、劳动卫生及能源部门等有关法规、规定的标准。

(5)对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采用加装减振垫等，以保证工作人员身体健康。

(6)建立完善紧急救援体系，制定相应的紧急突发事件的应急措施，

落实到人，确保突发事件处理及时、妥当。

(7)建立健全安全保卫制度，定期、定时进行安全巡视，防范和杜绝不安全隐患。

(三) 运营管理方案

项目建设单位将根据项目建设的需要，组织相应的人员与机构，负责对项目的具体实施与招商引资工作。项目建成后由项目业主单位统一管理。

目前为了运行南湖宾馆，组建了岳阳市南湖宾馆有限责任公司，该公司现有199人，五星级酒店的员工一般都是1: 1.2，本项目设置199间客房，需要配备239名专业的工作人员，因此本项目需要新增40名工作人员。

1、工作制度：工作制度为每年工作365天，每天工作两班，每班工作12小时。

2、劳动定员：根据有关规定及实际情况，经计算本项目建成后预计劳动定员239人。

3、员工来源及招聘方案

通过当地劳动部门、人才市场招聘，下岗职工优先考虑。并根据不同岗位职责，对上岗人员进行岗前培训，经考核合格后上岗。

4、人员培训

根据项目的实际情况组织有关人员进行技术培训，使接受培训的各岗位、各工种人员完全掌握各自岗位的操作要领、操作方法及设备维护保养方法，投入生产后严格按照岗位操作规范进行操作，确保生产安全正常运行。

六、项目投融资与财务方案

（一）投资估算

1、估算范围

南湖宾馆提质改造项目用地面积92620.62m²（折合138.93亩），具体估算范围如下：

（1）工程费用：主要包括建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、景观绿化提质等工程费用。

（2）工程建设其他费用：主要包括建设单位管理费、前期工作费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、工程保险费、建设单位临时设施费、造价咨询费、招标代理服务费、环境影响咨询服务费、劳动安全卫生评价费、工程质量检测费等。

（3）预备费、建设期利息。

2、投资估算编制依据

（1）《湖南省房屋建筑与装饰工程概算消耗量标准》；

（2）消耗量标准和计价办法执行湖南省住房和城乡建设厅发布的2020版《湖南省建设工程计价办法》和《湖南省建设工程消耗量标准》（湘建价〔2020〕56号）；

（3）岳阳市近期建筑工程材料市场价格；

（4）设备价格参照各设备生产厂家报价；

（5）类似工程技术经济指标及概预算资料；

（6）工程建设其他费用费率和文件（详见估算汇总表备注栏）。

（7）基本预备费按4%进行估算，涨价预备费按4%进行估算。

3、投资估算说明

（1）工程概况

南湖宾馆提质改造项目总用地面积为90549m²，改造后总建筑面积23923.4m²，其中1#栋为2619m²，2#栋为2948m²，3#栋为16057m²，5#栋（原索道站）为1446.4m²，6#栋（原宿舍）为853平方米。室外景观绿化面积56129m²，需改造的景观绿化面积为20000m²，沥青改造面积为10413m²，沥青停车位面积6001m²，硬质铺装面积5065m²，水域面积1802m²，儿童活动场地103m²，停车位255个（其中充电桩停车位100个）。

具体方案分三部分；

①拆除工程：其中整体拆除部分有3#栋8080m²（框架结构7340m²，砖混结构740m²），动力机房304m²，锅炉房502m²，米粉厂588m²，储油站54m²；单项拆除包括门窗拆除、楼地面拆除、墙柱面拆除、雨棚拆除、天棚拆除、油漆、涂料拆除、安装工程拆除，具体工程量详投资估算表。

②主体扩建工程：主体扩建工程有3#栋9330平方米。

③装饰及设备安装工程：主要工程有外立面工程、室内工程两部分；室外工程有外立面工程，室内工程有室内装饰工程（含二次墙体砌筑及结构加固）及设备工程（设备工程包括给排水工程、消防工程、配电、照明、防雷工程、弱电智能化工程、通风及空调工程）。

(2)投资估算范围

本估算内容包括A、3#号土建及安装；B、拆除工程；C、改造工程；D、室外配套；E、电梯；F、充电桩；G、燃气工程、H、抗震支架；I、酒店软装及家具家电；J、厨房设备；K、海绵城市增加费。

(3)单项分解

①整体拆除工程：包括框架结构整体拆除，单价80元/m²；砖混结构整体拆除，单价30元/m²；框架结构整体拆除部分为3#栋宴会厅部分，面积为7340m²；砖混结构整体拆除部分为3#栋客房楼二层部分，面积为740m²。

②单项拆除部分：包括门窗拆除，单价为100元/扇；楼地面拆除，单价为20元/m²；墙柱面拆除，单价为10元/m²；天棚拆除，单价为10元/m²；外立面油漆、涂料拆除，单价为10元/m²；安装工程拆除（包含水、暖、电及大型设备拆除），单价为30元/m²。单项拆除数量如下

表6-1 本项目单项拆除数量表

单项	1#	2#	3#	5#（原索道站）	6#（原宿舍）
门窗拆除	100	200	500	0	100
楼地面拆除	2619	2948	7977	0	853
墙柱面拆除	6547	7370	19942	0	2132.5
雨棚拆除	0	80	0	0	0
天棚拆除	2619	2948	7977	0	853
油漆、涂料拆除	1540	2577	2535	0	1706
安装工程拆除	2619	2948	7977	0	853

备注：地面、天棚拆除面积均按建筑面积估算；

墙柱面拆除面积按建筑面积*2.5估算；

油漆、涂料拆除面积按建筑轮廓*建筑高度*0.7估算（扣除外窗面积）；

安装工程按水电各8元/m²，暖通14元/m²估算，暖通考虑到有大型设备拆除。

③主体扩建：包括基础，主体结构、二次砌筑，防水工程等，单价为2100元/m²；扩建部分为3#宴会厅，面积为9330m²。

④外立面工程：包括保温装饰一体板，单价为300元/m²，断热铝合金外窗，单价为600元/m²，综合单价为350元/m²。外立面数量按建筑周长*建筑高度进行估算，具体数量为，1#栋2192m²；2#栋2577m²；3#栋9000m²；6#（原宿舍）1706m²。

⑤室内装饰工程：包括地面、墙面、顶面装饰；客房定位：1#2#栋标准较高，客房单方造价为3100元/m²，公区单价为4000元/m²；3#栋客房单方为2800元/m²，3#公区有宴会厅及会议室，标准较高，单价为6030元/m²，地下室单方为1200元/m²；5#（原索道站）定位高端，保留原建筑室内装饰，仅局部点缀提升室内品质，单价为1500元/m²；6#（原宿舍）改造后功能为员工宿舍，简装处理，单价为1200元/m²。各栋分区面积如下：

表6-2 本项目各栋分区面积表

分区	1#	2#	3#	5#（原索道站）	6#（原宿舍）
客房	1590	1492	7545	0	853
公区	1029	1456	5578	1446.4	0
地下室	0	0	2934	0	0

1#2#3#楼装饰做法暂定如下：

表6-3 本项目各栋装饰做法表

分区	1#	2#	3#
客房	地面：实木复合地板、仿石材砖（卫生间） 墙面：墙布、硬包、木饰面、仿石材砖（卫生间） 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面：地毯、局部石材 墙面：硬包、局部木饰面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶	地面：地毯、仿石材砖（卫生间） 墙面：墙布、硬包、木饰面、仿石材砖（卫生间） 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面：地毯、局部石材 墙面：硬包、局部木饰面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶	地面：实木复合地板、仿石材砖（卫生间） 墙面：墙布、硬包、木饰面、仿石材砖（卫生间） 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门、隔断、固定家具供应安装 客房走道 地面：地毯、局部石材 墙面：硬包、局部木饰面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶
公区	1F 大堂 地面：石材地面 墙面：造型木饰面墙面、石材墙面 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：固定家具供应安装 1F 贵宾接待 地面：地毯地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装 1F 餐厅 地面：瓷砖地面 墙面：木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装	门厅 地面：石材地面 墙面：石材墙面 顶面：造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：固定家具供应安装 会议室 地面：地毯地面局部石材地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装	1F 大堂及走廊 地面：石材地面 墙面：石材墙面局部木饰面墙面 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装 宴会厅及包厢 地面：地毯地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装 2F 会议区及包厢 地面：地毯地面局部石材地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装 3F 多功能厅及接待室 地面：地毯地面局部石材地面 墙面：硬包墙面局部木饰面墙面嵌金属线条 顶面：复杂造型轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：造型门及门套、固定家具供应安装 1-3F 卫生间 地面：仿石材砖地面 墙面：仿石材砖墙面 顶面：轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门及门套、固定家具、卫生间隔断供应安装
地下室			地面：瓷砖地面 墙面：瓷砖墙面 顶面：轻钢龙骨石膏板吊顶 其他：门及门套供应安装

⑥安装工程：包括给排水工程、消防工程、配电、照明、防雷工程、弱电智能化工程、通风及空调工程；安装工程均按建筑面积进行估算，1#2#3#5#栋给排水工程主要包括给水工程，排水工程（污水、雨水、卫生器具），单价为80元/m²，消防工程主要包括消防报警、自动喷淋、防排烟系统，单价为150元/m²，配电、照明、防雷工程主要包括照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电设备，单价为120元/m²；弱电智能化工程为500元/m²，通风及空调工程主要包括中央空调、新风系统，单价为450元/m²；6#为员工宿舍，给排水工程为80元/m²，消防工程为150元/m²，配电、照明、防雷工程为120元/m²；弱电智能化工程（需求简单）为150元/m²，通风及空调工程（分体空调）为100元/m²；

⑦单项工程

I、电梯工程：本工程共计新增电梯12台，单价为28万元/台；

II、充电桩工程：本工程共计安装100个充电桩车位，单价7000元/个；

III、燃气工程：燃气工程主要用于厨房供气，暂估价为50万元；

IV、抗震支架：抗震支架按建筑面积进行估算，单价为30元/m²；

⑧室外及附属工程：包括绿化及景观、沥青道路、园路铺装、硬质铺装、大门、道闸、景观亮化、景观给排水、场地平整、室外管网、室外电气、室外智能化、室外零星配套、高压电源进线、市政接驳工程、变配电设备、标识标线。

绿化及景观工程：本项目室外绿化及景观面积56129m²，其中大面积景观保持原有地貌，改造面积为15000m²，单价为180元/m²；

沥青道路工程：沥青道路分为两部分，一部分为新建沥青道路，另一部分为原有沥青道路更新改造，新建沥青道路为1200m²，更新改造路面面积为4800m²，平均单价为300元/m²；

园林铺砖工程：主要包括条石台阶、麻石汀步等，面积为2987m²，单价为280元/m²；

硬质铺装工程：主要包括入口广场，人行道等；面积为5065m²，单价为280元/m²；

大门工程位于项目入口处，按180万元暂估；

道闸按5万元暂估；

景观亮化工程按室外工程面积35元/m²进行暂估；

室外给排水工程按室外工程面积25元/m²进行暂估；

场地平整包括地下室挖方和整理绿化，地下室挖方主要位于3#栋地下室，土方用于项目内园林微地形处理，土方按20元/m³估算，整理绿化按10元/m²估算；

室外管网工程包括旧管网拆除和新管网安装，按室外场地面积20元/m²估算；

室外电气工程包括旧线拆除和新线安装，按室外场地面积30元/m²估算；

室外智能化工程包括旧线拆除和新线安装，按室外场地面积35元/m²估算；

室外零星配套工程按室外面积10元/m²估算；

高压电源进线暂估50万元；

市政接驳工程暂估15万元；

变配电工程按2500千瓦进行估算，每千瓦按900元计算；

标识标线暂估5万元；

⑨海绵城市增加费：主要包括雨水花园、下凹绿地、透水铺装、雨水回收系统，按室外面积20元/m²估算；

⑩设备家具

a、酒店软装、家具、家电按3200万元暂估；

b、厨房设备按200万元暂估。

4、投资估算

本项目总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A 栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费万元 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元，详见表 6-4、表 6-5。

表6-4 投资构成分析表

序号	投资构成	面积 (m ²)	金 额 (万元)
一	工程费用		19275.39
(一)	建筑物部分	23923.40	13761.32
1	1#栋	2619.00	1406.19
2	2#栋	2948.00	1605.07
3	3#栋	16057.00	9751.29
4	五号栋（原索道站）	1446.40	216.96
5	六号栋（原宿舍）	853.00	254.04
6	电梯		336.00
7	充电桩		70.00
8	燃气工程		50.00
9	抗震支架	23923.	71.77
(二)	室外及附属工程	56129.00	1996.82
(三)	海绵城市增加费	56129.00	112.26
(四)	酒店软装及厨房设备		3400.00
(五)	拆除费用		5.00
二	工程建设其他费		1986.17
三	预备费		1700.93
	建设投资		22962.49
四	建设期利息		336.00

总投资估算详见下表。

表6-5 本项目投资估算表

序号	建设内容	单位	数量	单价(元)	投资 (万元)	备注
一	工程费用				19275.39	
(一)	建筑物部分	m ²	23923.40	5752	13761.32	
1	1#栋	m ²	2619.00	5369	1406.19	
1.1	单项拆除				25.45	
1.1.1	门窗拆除	扇	100	100	1.00	
1.1.2	楼地面拆除	m ²	2619.00	20	5.24	
1.1.3	墙柱面拆除	m ²	6547.50	10	6.55	
1.1.4	天棚拆除	m ²	2619.00	10	2.62	
1.1.5	油漆、涂料拆除	m ²	2192.00	10	2.19	
1.1.6	安装工程拆除	m ²	2619.00	30	7.86	包含大型设备的拆除
1.2	土建工程				1061.22	含二次墙体砌筑及结构加固
1.2.1	结构加固				80.00	
1.2.2	装饰工程	m ²	2619.00		904.50	室内装修
1.2.2.1	公区装修	m ²	1029.00	4000	411.60	
1.2.2.2	客房	m ²	1590.00	3100	492.90	
1.2.3	外立面工程	m ²	2192.00	350	76.72	按建筑面积折算
1.3	安装工程				319.52	
1.3.1	给排水工程	m ²	2619.00	80	20.95	含给水、排水等
1.3.2	消防工程	m ²	2619.00	150	39.29	
1.3.3	配电、照明、防雷	m ²	2619.00	120	31.43	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
1.3.4	弱电智能化工程	m ²	2619.00	450	117.86	
1.3.5	通风及空调工程	m ²	2619.00	420	110.00	中央空调
2	2#栋	m ²	2948.00	5445	1605.07	
2.1	单项拆除				30.28	
2.1.1	门窗拆除	扇	200.00	100.00	2.00	

2.12	楼地面拆除	m ²	2948.00	20.00	5.90	
2.1.3	墙柱面拆除	m ²	7370.00	10.00	7.37	
2.1.4	雨棚拆除	m ²	80.00	80.00	0.64	
2.1.5	天棚拆除	m ²	2948.00	10.00	2.95	
2.1.6	油漆、涂料拆除	m ²	2577.60	10.00	2.58	
2.1.7	安装工程拆除	m ²	2948.00	30.00	8.84	包含大型设备的拆除
2.2	土建工程				1215.14	
2.2.1	结构加固				80.00	含二次墙体砌筑及结构加固
2.2.2	装饰工程	m ²	2948.00		1044.92	室内装修
2.2.2.1	公区装修	m ²	1456.00	4000	582.40	
2.2.2.2	客房	m ²	1492.00	3100	462.52	
2.2.3	外立面工程	m ²	2577.60	350	90.22	按建筑面积折算
2.3	安装工程				359.66	
2.3.1	给排水工程	m ²	2948.00	80	23.58	含给水、排水等
2.3.2	消防工程	m ²	2948.00	150	44.22	
2.3.3	配电、照明、防雷	m ²	2948.00	120	35.38	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
2.3.4	弱电智能化工程	m ²	2948.00	450	132.66	
2.3.5	通风及空调工程	m ²	2948.00	420	123.82	中央空调
3	3#栋	m²	16057.00	6073	9751.29	
3.1	整体拆除				60.94	
3.1.1	钢筋混凝土结构	m ²	7340.00	80	58.72	
3.1.2	砖混结构	m ²	740.00	30	2.22	
3.2	单项拆除				99.58	
3.2.1	门窗拆除	扇	500.00	100	5.00	
3.2.2	楼地面拆除	m ²	7977.00	20	15.95	
3.2.3	墙柱面拆除	m ²	19942.50	10	19.94	
3.2.4	天棚拆除	m ²	7977.00	10	7.98	
3.2.5	油漆、涂料拆除	m ²	2535.00	10	2.54	
3.2.6	安装工程拆除	m ²	16057.00	30	48.17	

3.3	土建工程				8252.51	
3.3.1	结构加固				150.00	含二次墙体砌筑及结构加固
3.3.2	建筑工程	m ²	9330.00	2100	1959.30	
3.3.3	装饰工程	m ²	16057.00		5828.21	室内装修
3.3.3.1	地下室	m ²	2934.00	1200	352.08	
3.3.3.2	公区装修	m ²	5578.00	6030	3363.53	
3.3.3.3	客房	m ²	7545.00	2800	2112.60	
3.3.4	外立面工程	m ²	9000.00	350	315.00	按建筑面积折算
3.4	安装工程				1138.26	
3.4.1	给排水工程	m ²	9330.00	80	74.64	含给水、排水等
3.4.2	消防工程	m ²	9330.00	150	139.95	
3.4.3	配电、照明、防雷	m ²	9330.00	120	111.96	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
3.4.4	弱电智能化工程	m ²	9330.00	450	419.85	
3.4.5	通风及空调工程	m ²	9330.00	420	391.86	中央空调
3.5	基坑支护	项	1.00		200.00	
4	5#栋(原索道站)	m²	1446.40	1500	216.96	
4.1	装饰工程	m ²	1446.40	1000	144.64	室内装修(含二次墙体砌筑及结构加固)
4.2	安装工程				72.32	
4.2.1	给排水工程	m ²	1446.40	50	7.23	含给水、排水等
4.2.2	消防工程	m ²	1446.40	50	7.23	
4.2.3	配电、照明、防雷	m ²	1446.40	50	7.23	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
4.2.4	弱电智能化工程	m ²	1446.40	300	43.39	
4.2.5	通风及空调工程	m ²	1446.40	50	7.23	中央空调
5	6#栋(原宿舍)	m²	853.00	2978	254.04	
5.1	单项拆除				10.79	
5.1.1	门窗拆除	扇	100.00	100	1.00	

5.1.2	楼地面拆除	m ²	853.00	20	1.71	
5.1.3	墙柱面拆除	m ²	2132.50	10	2.13	
5.1.4	天棚拆除	m ²	853.00	10	0.85	
5.1.5	油漆、涂料拆除	m ²	2535.00	10	2.54	
5.1.6	安装工程拆除	m ²	853.00	30	2.56	
5.2	土建工程				192.07	
5.2.1	结构加固				30.00	含二次墙体砌筑及结构加固
5.2.2	装饰工程	m ²	853.00	1200	102.36	室内装修
5.2.3	外立面工程	m ²	1706.00	350	59.71	按建筑面积折算
5.3	安装工程				51.18	
5.3.1	给排水工程	m ²	853.00	80	6.82	含给水、排水等
5.3.2	消防工程	m ²	853.00	150	12.80	
5.3.3	配电、照明、防雷	m ²	853.00	120	10.24	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
5.3.4	弱电智能化工程	m ²	853.00	150	12.80	
5.3.5	通风及空调工程	m ²	853.00	100	8.53	中央空调
4	电梯	台	12	280000	336.00	
5	充电桩	个	100	7000	70.00	
6	燃气工程	项	1	500000	50.00	
7	抗震支架	m ²	23923.40	30	71.77	
(二)	室外及附属工程	m ²	56129.00	356	1996.82	
1	绿化及景观	m ²	15000	180	270.00	
2	沥青道路工程	m ²	6000	300.00	180.00	
3	园路铺装工程	m ²	2987	280	83.64	
4	硬质铺装工程	m ²	5065	280	141.82	
5	大门	个	1	1800000	180.00	
6	道闸	个	1	30000	3.00	
7	景观亮化	m ²	56129	35	196.45	
8	景观给排水	m ²	56129	25	140.32	
9	挖方量	m ³	2400.00	20	4.80	
10	整理绿化用地	m ²	52755.00	10	52.76	原土回填

11	室外管网工程	m ²	56129	20	112.26	
12	室外电气工程	m ²	56129	30	168.39	
13	室外智能化	m ²	56129	20	112.26	
14	室外零星配套工程	m ²	56129	10	56.13	
15	高压电源进线	km	0.50	1000000	50.00	
16	市政接驳工程	项	1	150000	15.00	
17	变配电设备	KV A	2500	900	225.00	
18	标识标线	项	1	50000	5.00	
(三)	海绵城市增加费	m²	56129	20	112.26	
(四)	酒店软装、家具、家电及厨房设备				3400.00	
1	酒店软装、家具、家电	项	1	32000000	3200.00	
2	厨房设备	项	1	2000000	200.00	
(五)	拆除费用	亩			5.00	动力机房、锅炉房、米粉厂
二	工程建设其他费				1986.17	
1	项目建设管理费		参考财建[2016]504号, 7折		162.93	
2	工程前期工作费		参计价格[1999]1283号, [2000]湘价房字第95号, 7折		35.04	
3	工程设计费		参计价格(2002)10号, 86折		657.41	
4	工程勘察费		设计费*25%		65.74	
5	施工监理服务费		发改价格[2007]670号, 湘建监协(2016)2号, 发改价格[2015]299号, 按市场行情调整, 7折		338.53	
6	劳动安全卫生评价费		直接工程费*0.1%		19.28	
7	BIM技术服务费		暂定		33.49	
8	全过程造价咨询服务费		参考湘建价协[2016]25号, 7折		94.45	
9	水土保持评估费		参考发改价格[2014]886号, 湘价服[2013]134号文		5.00	
10	水土保持费		参考发改价格[2014]886号, 湘价服[2013]134号文		20.00	
11	工程保险费		工程费*0.3%		77.10	
12	工程质量检测费		工程费用*1%		96.38	
13	建设工程交易服务费		参湘发改价服[2016]147号, 建设方承担40%		5.00	
14	招标代理服务费		参计价格[2002]1980号, 湘		24.63	

		招协〔2015〕6号, 7折		
15	环境影响咨询服务费	参考计价格[2002]125号文件, 发改价格[2015]299号, 8折	12.45	
16	房屋结构安全质量鉴定		27.00	
17	交通影响评价	湘发改价服[2016]711号文	10.00	
18	防洪影响评价	湘价服[2013]134号文	20.00	
19	涉及风景名胜区选址论证	市场价暂估	20.00	
20	涉及风景名胜区规划调整	市场价暂估	20.00	
21	含氨检测	湘质安协字[2016]19号	16.75	
22	现状地形图及房屋建筑测绘	市场价暂估	20.00	
23	概算审核费	市场价暂估	15.00	
24	建筑面积复核费	市场价暂估	20.00	
25	多测合一费	市场价暂估	20.00	
26	场地临时措施费	保障4号楼独立运营费用(暂估)	150.00	
三	工程预备费		1700.93	
1	基本预备费	(一+二)×4%	850.46	
2	价差预备费	(一+二)×4%	850.46	
	建设投资		22962.49	
四	建设期贷款利息	贷款16000万元, 年利率4.2%	336.00	建设期一年
五	建设总投资		23298.49	

5、资金筹措

(1)资金来源

项目总投资估算约23298.49万元, 资金来源为公司自有资金和银行贷款, 其中自有资金31.33%, 银行贷款资金68.67%。具体为企业自筹7298.49万元, 申请银行贷款16000.00万元。

(2)资本金筹措

项目资本金7298.49万元, 资本金来源为公司自有资金。

(3)债务资金筹措

固定资产贷款金额: 16000.00万元(2024年贷入16000万元)。

贷款期限：15年（2024年-2038年）。

贷款利率：本项目按照基准利率4.2%，贷款利率为4.2%。

(4) 融资来源可靠性分析

岳阳市南湖宾馆有限责任公司注册资本6385万元，目前已取得了银行贷款意向书，项目建设资金有保障。

(5) 年度资金使用计划

项目总投资使用计划与资金筹措情况详见附表3：项目总投资使用计划与资金筹措表。

(二) 盈利能力分析

1、评估依据

本项目财务评价的依据主要是国家与地方有关财税政策，项目现场调查搜集到的有关资料，本项目产品生产有关原材料、辅助材料的市场价格、产品销售方案、市场需求情况等，工程建设方案以及国家发改委、建设部等部门制定的相关行业规范与参数，具体有：

①国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

②中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究指南》；

③有关的建设项目经济评价方法实施细则及现行的财税制度；

④项目建设方案及有关资料。

⑤本项目产品生产有关原材料、辅助材料以及本项目产品的市场需求与供应情况。

2、财务评价基础数据的选择

(1) 测算方法

本报告的财务效益测算是按照国家现行会计制度、结合发展现状，得出将来的市场价格。

(2) 项目计算期

根据行业状况及技术发展水平以及主要设备的经济寿命，本项目实际情况，参照类似项目的计算期限，确定项目计算期为20年，其中：建设期1年（2024年），运营期19年（2025-2043年）。

说明：为方面财务计算，本项目建设期设定为1年，2025年开始运营。

(3)财务基准收益率设定

参考行业规定，结合本项加权平均资金成本、行业收益水平、企业投资机会成本和预期收益期待等，将财务基准收益率定为5%。

(4)折旧、摊销

固定资产折旧采用平均年限法，根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）第六十条，结合本项目实际情况，建筑设施按30年计算，残值5%，设备折旧按10年计算，残值5%，土地按30年摊销，无形资产按10年摊销计算。

3、运营收入估算

项目的主要收入来源于客房收入、餐饮收入（包括大宴会厅和包厢）、会务收入、商务中心和场租收入。本项目采用自行经营方式，部分用于出租。

(1)客房销售收入

南湖宾馆提质改造后 1#栋、2#栋和 3#栋客房数为 199 间（其中含 5 间套房），项目实施后年平均客房出租率为 80%，标间平均房价为 450 元/间，套房平均房价为 1499 元/间，则客房销售收入分别为：

$$\begin{aligned} \text{客房收入} &= \text{客房数} \times \text{营业天数} \times \text{年平均客房出租率} \times \text{平均房价} \\ &= (194 \times 450 + 5 \times 1499) \times 365 \text{d} \times 80\% = 2768.01 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

(2)餐饮收入

本项目包厢 13 间，早餐厅 2 个，大宴会厅 1 个（72 桌）。

包厢按照 1500 元/间·次，每天 2 次，年平均实际使用率按照 80%

计算；早餐厅不单独计算收入（含在客房中），大宴会厅按照 2300 元/桌计算，每年承办宴席按照 100 次，每次利用率为 80%。

餐饮收入为 $13*2*1500*365*80\%+72*2300*100*80\%=2463.60$ 万元

(3)会务收入

本项目会议室 8 个（中型），接见室 2 个。会议室按照 8000 元/天计算，每年按照接待 120 次计算，接见室作为会议室的配套设施，不单独计算收入。

会务收入为 $8*8000*120=768$ 万元。

(4)商务中心和场租收入

商务中心收入按照客房收入的 1.5% 计算，即 $2768.01 * 1.5\% = 41.52$ 万元。场租考虑将 5# 栋 1446.40 m² 整体出租，租金为 100 元/m²·月，则每年租金为 $1446.4*100*12=173.57$ 万元。合计为 215.09 万元。

综上所述，项目实施后南湖宾馆每年营业收入为 6214.70 万元（不含四号楼）。

南湖宾馆经营状况：疫情前，南湖宾馆经营收入稳定，2018 年经营收入 3740 万元，入住率 73%，经营利润 283 万元；2019 年经营收入 3651 万元，入住率 67%，经营利润 232 万元；2020 年—2022 年受疫情影响，经营收入锐减，连续三年利润亏损，特别是 2022 年收入仅 1696 万元，较疫情前下降了 55%，出租率为 36%，下降了 37%。2023 年 3 月以来随着酒店市场逐步回暖，南湖宾馆在稳定实现营业收入稳步增长，但受酒店老化、设施设备陈旧落后的影响，营业收入难以突破。2023 年 1-7 月经营收入也仅 1396 万元，占全年初步预算（2888 万元）的 48%，出租率仅 50%，2023 年经营收入初步计算约 2600 万元。

南湖宾馆 4# 楼近五年来经营收入为 2019 年 1024.14 万元，2020 年 708.30 万元，2021 年 897.65 万元，2022 年 330.68 万元，2023 年 895.28

万元，平均每年经营收入为 **771.21** 万元，详见下表。

表6-6 4#楼近五年经营收入一览表

序号	指标类别	指标名称	2019年 执行数	2020年执 行数	2021年执 行数	2022年执 行数	2023年执 行数
1	4号楼收入	营业收入	1024.14	708.30	897.65	330.68	895.28
		其中客房收入	512.75	345.62	401.36	129.81	401.25
		其中餐饮收入	511.39	362.68	496.29	200.87	494.03
		其他收入					
	客房入住率	53.7%	36.8%	43.6%	21.3%	40.3%	
	收入小计	1,024.14	708.30	897.65	330.68	895.28	

南湖宾馆经营收入近年来逐年下降，近年平均年经营收入约为 **2921.75** 万元（含 4#栋收入），4#栋年均经营收入约为 **771.21** 万元，故改造后南湖宾馆加上 4#栋的经营总收入约为 **6214.70 + 771.21 = 6985.91** 万元，即本项目建成后的总的增量收入约为 **6985.91 - 2921.75 = 4064.16** 万元。

本项目增量收入考虑为上述客房收入、餐饮其中的包厢收入和会务收入的一半，大宴会厅、商务中心和场租收入全部为新增收入，即：

客房收入 $2768.01 * 50\% = 1384.01$ 万元

餐饮收入 $13 * 2 * 1500 * 365 * 80\% * 50\% + 72 * 2300 * 100 * 80\% = 1894.20$ 万元

会务收入为 $768 * 50\% =$ 万元

商务中心和场租收入 $215.09 * 100\% = 215.09$ 万元

综上所述，项目实施后南湖宾馆每年新增营业收入为 **3877.30** 万元（不含四号楼），与前述按照改造前后总经营收入的增量基本相符。

第一年考虑从 6 月份开始运营，销售量考虑为 60%，第二年销售量考虑为 80%，从第三年开始即可达到设计销售量。

综和上述收入预测依据，计算期内年均总收入为 3754.85 万元。详见营业收入、营业税金及附加和增值税估算表（附表 10）。

4、总成本费用估算

本项目总成本费用采用“生产要素法”估算，项目计算期年均总成本费用 2636.95 万元，具体详见附表 11：总成本费用估算表。

说明：本项目仅计算新增费用，对于无法确认新增的部分，由于新增经营收入确认为总收入的一半，因此该成本费用也相应考虑为总成本的一半计算。

(1)燃料及动力费

项目新增年用电量为 236.23 万 KWh，年总用水量为 8.81 万 m³。电力单价按照 0.6667 元/千瓦时，水价按照 3.38 元/立方米，电力每年费用为 157.50 万元，水每年费用为 29.78 万元，合计为 187.28 万元。

(2)工资福利费

项目需要新增 40 名员工，员工平均工资按 6 万元/人/年计算，工资总额为 240 万元，根据有关文件规定，本项目的福利费按工资总额的 25% 计算，年福利总额为 60 万元。年工资及福利费总额为 300 万元。

(3)折旧和摊销费估算

建筑物及其他固定资产投入折旧按平均年限法计算，年限为 30 年，残值率为 5%。

折旧费估算见附表。

(4)修理费估算

包括基础设施维修、维护、管理、保养费用，按照固定资产折旧 10% 计算该项费用。

(5)其他费用

本项目其他费用包含其他制造费用、其他营业费用、其他管理费用。其中不考虑其他制造费用、其他营业费用主要为开展租赁活动产生的宣传广告、营销人员工资及福利、业务接待等费用，其他营业费用均按年

营业收入的 1%，其他管理费按工资总额的 14%估算。

(6)财务费用

本项目债务资金为银行贷款 16000.00 万元。根据会计准则规定借款费用资本化停止后借款利息需计入当期损益，运营期内预计的长期贷款利息 5796.00 万元（不含建设期利息 336.00 万元）。详见附表 9：借款还本付息计划表。

(7)可变成本

本项目可变成本包括原材料费、辅助材料费、燃料动力费等。

①原材料费按产品消耗定额和市场价格估算。

南湖宾馆客房数为 199 间（不含 4#栋），年平均客房出租率为 80%，客房、会务和商务中心营业成本按收入的 7%计，餐饮成本按餐饮收入 40%计。

客房营业成本=1384.01×7%=96.88（万元）

餐饮成本=1894.20×40%=757.68（万元）

会务成本=384.00*7%=26.88（万元）

商务中心成本=41.52*7%=2.91（万元）

②辅助材料费

结合本项目的生产规模，按市场价格估算。

原材料、辅助材料按照目前市场价计算，主要为包括办公消耗品、办公用品的费用。

本项目劳动定员 239 人，新增 40 人，办公消耗品和办公用品按照每年 1000 元/人计算。

办公消耗品、办公用品：40*1000=4 万元。

5、税金及利润分析

税费：根据财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税

试点的通知》（财税〔2016〕36号）附件1《营业税改征增值税试点实施办法》：增值税税率：（一）纳税人发生应税行为，除本条第（二）项、第（三）项、第（四）项规定外，税率为6%。本项目属于“销售服务”中“生活服务”中的“餐饮住宿服务”

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，税率为11%。从2018年5月1日起，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从11%降至10%。财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。调整自2019年4月1日起执行。

因此本项目餐饮住宿服务增值税率均为6%，因此本项目不动产租赁增值税率均为9%。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的7%、3%和2%计取，所得税税率按国家有关政策取25%。

项目计算期内生产期平均年增值税97.07万元，营业税金及附加年均11.65万元。

6、财务指标分析

(1)盈利能力分析

项目的盈利能力分析，包括动态分析（折现现金流量）和静态分析（非折现盈利能力分析）。

①项目投资现金流量分析

财务现金流量计算详见“项目投资现金流量表”，其主要指标如下：

表6-7 本项目主要财务指标表

指标	FIRR (%)	FNPV (万元)	动态 Pt (年) (含建设期, 不含存量收入及利润)
----	----------	-----------	-----------------------------

所得税前	7.42	5321.17	17.00
所得税后	5.94	1964.87	19.41

本项目全部投资所得税后的 FNPV 大于零，说明本项目可按预期的贴现率获利，在所研究的经济寿命期内发生投资净收益，项目所得税后的 FIRR 为 5.94% 大于行业规定的基准收益率 5%，说明本项目具有盈利能力，在财务上可行。

②项目资本金现金流量分析

项目资本金现金流量分析见附表 5：项目资本金现金流量表。

根据附表计算如下评价指标：

项目资本金内部收益率 = 8.34%。

③利润与利润分配

本项目生产期平均每年销售收入为 3754.85 万元，其中利润总额为 1009.19 万元。根据目前国家有关税收政策，征收 25% 的企业所得税后，本项目生产期平均每年净利润为 756.89 万元。详见附表 1：财务指标汇总表、附表 6：利润与利润分配表。由利润与利润分配表可知，本项目年均息税前利润、年均息税折旧摊销前利润分别为：1314.24 万元和 2173.29 万元。

根据利润与利润分配表和现金流量表计算如下盈利能力指标：

总投资收益率为 5.64%

项目资本金净利润率为 10.37%

(2)盈亏平衡分析

根据项目的具体情况，结合项目开发过程中及开发完成后各年总成本费用与经营收入情况进行项目的盈亏平衡分析，以生产能力利用率 (BEP) 表示的盈亏平衡点：

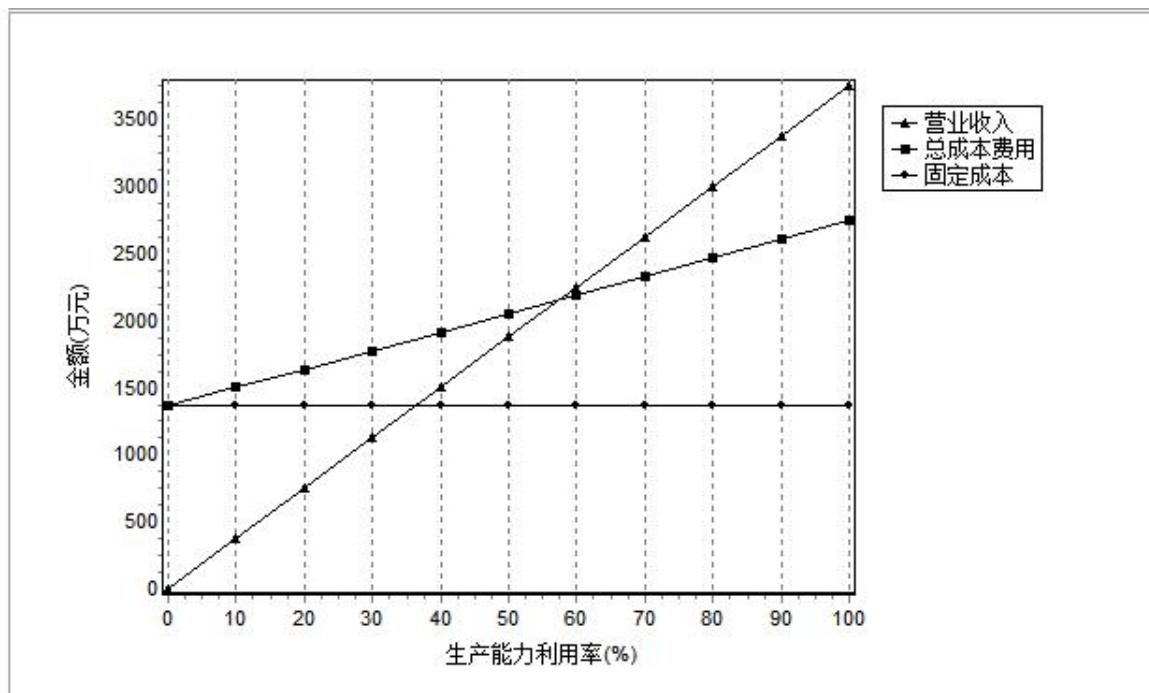
$BEP = \text{年平均固定成本} / (\text{年均销售收入} - \text{年均可变成本} - \text{年均销售税金})$

及附加)

=57.46%

项目实施后产品年产量达到设计能力 57.46%，即可保本不亏。

详见图 6-1 本项目盈亏平衡图。



盈亏平衡点57.46%

图6-1 本项目盈亏平衡图

7、财务评价结论

项目总投资收益率为 5.64%，财务内部收益率（所得税前）FIRR 为 7.42%、财务净现值（所得税前）FNPV 为 5321.17 万元，动态投资回收期（所得税前，不含存量收入及利润）为 17.00 年，项目资本金净利润率为 10.37%，盈亏平衡点为 57.46%。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。综上所述，可见本项目具有较好的盈利能力、财务生存能力，在财务上是可行的。

（三）融资方案

项目总投资估算约23298.49万元，资金来源为公司自有资金和银行贷款，其中自有资金31.33%，银行贷款资金68.67%。具体为企业自筹7298.49万元，申请银行贷款16000.00万元。

项目资本金7298.49万元，资本金来源为公司自有资金。岳阳市南湖宾馆有限责任公司注册资本6385万元。岳阳市南湖宾馆有限责任公司（简称南湖宾馆），截止2023年7月底月末，公司资产总额107306.5万元，其中流动资产2959.1万元，非流动资产104347.3万元，公司负债9861.4万元（未涉及抵押物），所有者权益97445.1万元，资产负债率9.19%。财务状况良好，负债率低，具备良好的贷款融资条件。由此可见，建设单位具备本项目资本金出资能力。

固定资产贷款金额：16000.00万元（2024年年中贷入16000.00万元）。贷款期限：15年（2024年-2038年）。贷款利率：本项目按照基准利率4.2%，贷款利率为4.2%。

综上所述，本项目可融资性较强，具备较好的融资能力。

根据初步分析，本项目暂不具备通过基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等模式盘活存量资产的条件。暂不符合获得绿色金融、绿色债券支持的条件。本项目不申请政府投资补助或贴息。

（四）债务清偿能力分析

由于本项目投资规模大、收益较低、回报期长，需要进行融资建设，计划申请银行贷款16000.00万元，贷款期15年（其中宽限期1年、还款期14年），年利率4.2%。

贷款在经营期第1年开始偿还，分14年偿还完毕，利息按年支付。第2年开始至第3年每年还款500万元（合计1000万元），从第4年至第9年每年还款1000万元（合计6000万元），从第10年开始至第15年每年还款1500万元（合计9000万元），经营期累计付息5796.00万

元。

在还款期内，除第一年和第二年利息较高，尚未达到设计经营能力外，利息备付率 1.71~27.48 范围内，均大于 1.7，表明项目有足够的能用息税前利润保障利息的偿付。

在还款期内，除第一年尚未达到设计经营能力外，偿债备付率 1.08~1.53 范围内，均大于 1，表明偿付债务有资金保障。

财务计划现金流量表各年累计净现金流量未出现负值，可见本项目具有较强的财务生存能力和偿债能力，项目资金结构合理。

详见附表 7：财务计划现金流量表、附表 9：借款还本付息计划表。

（五）财务可持续性分析

由项目投资现金流量表可知，从 2025 年起到 2043 年项目投资税后现金流量均大于零，最小为 1260.71 万元；项目计算期内累计所得税后净现金流量为 19203.80 万元，可见项目有足够的净现金流维持正常运营；由财务计划现金流量表可知项目计算期内累计盈余资金 14702.77 万元，可见项目具有一定的财务生存能力，本项目具有足够的净现金流量，足以确保维持正常运营及保障资金链安全。

七、项目影响效果分析

（一）经济影响分析

本项目在建设期间，将有大量建筑、安装工人参与工程建设，项目竣工后，正常的生产运营需要一定数量的运营管理工作人员，从而为当地居民提供了就业机会，对提高当地的消费水平，改善消费结构具有积极影响。

同时，本项目的成功实施，将带动餐饮、旅游、商贸等相关行业的发展，从而可直接或间接解决相关行业人员的就业问题，对增加当地或外地居民的收入，提高居民的生活水平具有积极的影响。

（二）社会影响分析

1、项目对社会的影响分析

（1）项目对所在地居民收入、就业的影响

本项目在实施过程中需要大量的机械作业和施工人员，可提供一定的就业岗位，解决部分人员的就业问题。项目实施后，改善和提高了城市生态环境和交通环境，改善了区域投资环境、拓宽社会生产、经营的活动范围，带来大量的就业机会，可有效的缓解当地就业压力。

（2）项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

项目的实施，将显著改善南湖宾馆的居住环境，有利于改善受区域人民群众的生产、生活条件，缓解社会矛盾、提升居民生活质量，保障居民安全。

（3）项目对所在地区文化影响

南湖宾馆是南湖风景区的重要组成部分，岳阳南湖风景区，是1992年10月经湖南省人民政府批准建立的全省首家省级旅游度假区，南湖位于岳阳城南，水面13.2平方公里，是岳阳楼洞庭湖国家级风景名胜区的

重要景区之一，1992年6月经岳阳市委、市政府批准在南湖建立中国龙舟文化开发区，1992年10月湖南省政府正式批准在南湖建立岳阳南湖旅游度假区。项目的建设有利于地区文化的发展。

(4)项目对所在地区文化、教育、卫生的影响

本项目的建设使基础设施得到改善，促进区域内卫生状况的改善，有效地提高居民的生活与环境质量，所以该工程的建设可以保护人民身体健康，减少医疗费用。

2、项目所在地互适性分析

(1)不同利益群体的支持

城市基础设施项目的建设是坚持以人为本的原则，达到与人的协调发展。该项目实施后，将产生良好的投资环境、吸引社会各界来投资，具有“筑巢引凤”的作用。为居民和商户提供良好的商住环境。因此，受到社会各界民众的大力支持。

(2)各类组织对项目建设和运营的态度

该项目是各级政府职能部门同意、批准、规划的项目，得到各级组织的大力支持，目前岳阳市政府非常重视该项目的建设，在政策、资金等方面给予大力支持，各项外部条件都可以满足项目建设要求。

3、社会评价结论

通过上述分析可以看出，本项目的建设对当地的城市发展具有积极的推动作用，对满足城市居民生活、生产、经营及城市开发建设需求，改善社会环境等有积极的影响。本项目的实施得到了各级组织部门和当地居民的积极支持，可保证项目的顺利实施。本项目的实施不会产生较大的社会风险，可保持社会经济平稳较快发展。

通过本项目的实施，可以带动当地经济又好又快发展、改善居民人居环境，提高居民生活质量，提高城市软硬环境，促进城市化进程，繁

荣旅游产业，实现当地经济跨越式发展。该项目建设有利有利于本地区产业结构调整，转变经济发展方式，有利于促进就业，使本地区经济社会又好又快发展。

因此，该项目的社会效益十分显著。

(三) 生态环境影响分析

1、编制依据

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (2) 《中华人民共和国水污染防治法》；
- (3) 《建设项目环境保护管理条例》；
- (4) 《地表水环境质量标准》GB3838-2002；
- (5) 《饮用水水源保护区污染防治管理规定》；
- (6) 《环境空气质量标准》GB3095-2012；
- (7) 《声环境质量标准》GB3096-2008；
- (8) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB12523-2011；
- (9) 《污水综合排放标准》GB8978-2002。

2、评价区域所属环境功能区及执行标准

1. 地表水：执行GB3838-2002《地表水环境质量标准》IV类标准。
2. 地下水：地下水执行GB/T14848-93《地下水质量标准》III类标准。
3. 大气：环境空气执行GB3095-2012《环境空气质量标准》二级标准。
4. 噪声：执行GB3096-2008《声环境质量标准》中2类标准。

3、建设项目对环境的影响

(1)施工期对环境的影响

①对生态环境可能的影响

- a) 施工过程中，会破坏征地范围内的植被，水土和水体；
- b) 施工过程流域水质的变化可能会对水生动物产生影响；

c) 料场取土、开挖填筑、临时堆土、平整场地及高填方以及挖方区因防护不当等活动均可造成水土流失。

②对水环境可能的影响

1) 项目施工期产生污水，如不加处理会产生对水体的污染，施工期可能产生的水污染有：

2) 施工机械跑、冒、滴、漏的油污及露天机械被雨水冲刷后产生一定量的油污水；

3) 施工机械漏油、施工泥浆、施工人员的生活污水、生活固废、施工物料和化学品受雨水冲刷流入水体；

4) 现场施工人员居住区产生的生活污水。

③对声环境的影响

项目在施工期间，对周围的声环境的影响表现为：施工期间，作业机械品种较多，其都属于突发性非稳定噪声源，将对附近居民的声环境产生影响；建筑材料运输时，运输车辆产生的噪声将影响沿线居民的声环境。

④对环境空气可能的影响

a) 项目施工中河道的开挖、道路的浇筑、粉状物料和建材的装卸、运输以及搅拌过程有大量的粉尘散逸到周围的大气中，河道疏浚过程中会散发去恶臭难闻气体；

b) 施工材料、设备的车辆、内燃机械等施工机械在运行过程中会产生尾气，造成大气污染；

c) 项目带来的房屋拆迁会带来大量的扬尘。

(2)运营期对环境的影响

①对水环境可能的影响

运营期对水环境的影响主要为城市居民、游客产生的生活污水，主

要污染物为悬浮物、COD、NH₃-N、TP等。

②对声环境的影响

运营期对声环境的影响主要为生活噪声、车辆噪声及轮船噪声。

③对环境空气可能的影响

运营期对环境空气的影响主要为车辆的汽车尾气及行驶轮船产生的废气。

4、减缓环境影响的对策

(1)减缓生态环境影响的对策

①人工构造物及相关建筑，其造型和色调做到与自然景现协调，为使用者提供安全、优美、舒适、整洁的工作和生活环境；

②尽量避免大填大挖，减少土方工程量；

③对于弃土区应做好绿化覆盖工作，工程完工后，尽快恢复施工迹地，充分利用可绿化面积，种植适宜林草。加强林草植被管理和监督，减少工程建设造成的植被损失。

④做好坡脚挡土墙，做好边坡防护。

(2)废水处理

①施工人员集中的居民点的生活污水由城市污水管网引入污水处理厂进行集中处理，防止污染河流；

②含有有害物质的建筑材料堆放要远离水源，并覆盖好防止雨水冲刷；

③生活污水排至污水处理厂处理后再排入自然水体。

(3)噪声污染防治措施

①对于比较集中的噪声源采取合理布局及隔声、消声、吸声等措施，减少噪声污染；

②施工机械尽量避免在夜间施工，以减少噪声污染。

(4)对环境空气污染的防治措施

①道路的路基路面材料采用集中拌和的方式，集中拌和的搅拌机应设有二级除尘装置；

②料场离居民区不小于150m，同时加以遮盖，避免扬撒；

③物料运输道路及施工现场应配合洒水设备，定时洒水，减少扬尘，并及时清扫路面，防止二次扬尘。

④明确在施工期间，当空气污染指数大于100或4级以上大风干燥天气时禁止爆破、拆迁、土方作业和人工干扫，并设置降尘洗车点。

5、环境保护措施

(1)设计期

①景观路线设计时应注意在设计阶段避免大量拆迁，减少有用资源的浪费，避免大填大挖，并与当地路网综合考虑，本项目由于处在丘陵地带，为避免大填大挖，在本研究阶段可以设置路面纵坡。

②通道设计时应便于当地居民的生产、生活，并且不得阻碍当地交通。

③绿化设计时应注意选用吸尘、吸废气的树种，栽植成活率高、生产期短的树种为好。

④对沿线环境敏感点设置防噪墙。

(2)施工期

①施工期间的噪声污染主要来自机械和运输车辆，故应注意保养车辆，合理操作，使机械的工作噪声维持在最低水平。

②在施工现场有200m内有居民区时，应避免和禁止在夜间施工。

③施工期的大气污染以TSP为主，故拌和设备应有较好的密封装置，拌和站应加装除尘设备，在拌和站下风向200m范围内不得有居民区或敏感性建筑的地方。

④应对施工区的固体废物和生活垃圾加强管理，做到统一收集、统一清运，合理处理。

(3)运营期

①加强道路养护工作，确保交通运输安全顺利进行，对绿化带和排水沟要勤加修理。对道路沿线等地的废水、垃圾要作妥善处理，以免危害周围环境。

②对交通事故、危险品泄漏、爆炸等恶性事件，要及时处理，事后还要经常测试，以除隐患。

6、地质灾害及特殊环境影响分析

(1) 项目地质灾害情况

根据邻区地质资料，其地势平坦。项目建设主要位于平缓地带，工程地质条件简单。项目区内自然边坡稳固性好，没有发现不良工程地质现象。

(2) 项目诱发地质灾害的风险分析

项目地表工程施工，占用土地主要为素填土、粉质粘土、强风化板岩，破坏较轻。项目建设活动导致滑坡单独发生的可能性较小，未来滑坡造成的危害性小。项目区内未有泥石流发生历史，没有泥石流产生的松散冲击物，无形成泥石流的地形条件。通过合理加强对弃土的堆放管理和其他灾害的治理，预测发生塌陷、滑坡、泥石流等危害的概率很小。

(3) 特殊环境影响分析及保护措施

本项目区内尚未发现任何历史文化遗产、自然遗产、风景名胜等特殊环境，因此本项目不会对自然历史文化遗产产生不良影响。

7、环境影响综合评价

根据对项目场址的环境质量现状分析及其对周围水、大气、声环境

的影响预测和评价，本项目在建设期和运营期间采取有效措施后，可使各类指标符合相关法律法规标准，故认为本项目环境保护评价是可行的。

本项目的建设不会对原有环境状况造成较大的负面影响，项目建成后，经所采取的污染防治措施后，南湖宾馆污染物将大幅度减少，且会极大地改善区域生态环境，提高人民群众的生活环境的质量，促进区域经济的发展。

本项目的建设必然要占用土地，改变原有用地和部分建筑用地的功能，但由于景观和交通条件的改善，附近土地必然产生增值。

（四）资源和能源利用效果分析

本项目非生产性项目，不存在资源利用方案。

本项目直接能耗是电力消耗，耗能工质为水。本项目年用电量为 $770.48 \times 0.7 \times 365 \times 12 = 236.23$ 万KWh。项目年总用水量为8.81万m³。项目能效水平符合国家要求，本项目对项目所在地区能耗调控的影响较小。

（五）碳达峰碳中和分析

岳阳市人民政府 关于印发《岳阳市“十四五”节能减排综合工作实施方案》的通知（岳政发〔2023〕4号）提出：到2025年，全市单位国内生产总值能源消耗比2020年下降16.5%，能源消费总量得到合理控制，化学需氧量、氨氮、氮氧化物、挥发性有机物重点工程减排量分别为13000吨、950吨、2802吨、2557吨。节能减排政策机制更加健全，重点行业能源利用效率和主要污染物排放控制水平大幅提升，经济社会发展绿色转型取得显著成效。

岳阳市人民政府 关于印发《岳阳市碳达峰实施方案》的通知（岳政发〔2023〕3号）提出：到2025年，全市产业结构升级与高质量发展进程取得一定进展。基本建成长江经济带绿色发展示范区。煤炭消费总量得到合理控制，风电、光伏等新能源装机规模大幅提高，能源消费强度与

碳排放强度进一步下降，非化石能源消费比例逐步提升，比重达到20%左右，单位地区生产总值能耗下降率、单位地区生产总值二氧化碳排放下降率完成省定目标任务，光伏发电装机容量新增130万千瓦以上，森林覆盖率稳定在45%以上，森林蓄积量不低于2700万立方米。

到2030年，产业结构升级与能源结构优化取得较大进展。主导产业全面完成绿色提质升级，低碳新兴战略产业规模逐步壮大，重点用能行业能源利用效率达到先进水平，绿色生产生活方式广泛形成，长江经济带绿色发展样板逐渐成形。非化石能源消费比重达到25%左右，单位地区生产总值能耗下降率、单位地区生产总值二氧化碳排放下降率完成省下达目标任务，风电、光伏发电总装机规模力争达400万千瓦以上，森林覆盖率持续保持在45%以上，森林蓄积量力争达3300万立方米以上。

积极发展绿色低碳建筑。到2025年，市中心城区绿色建筑覆盖率达到100%，建筑节能达到85%以上，建筑领域碳排放达到峰值。

本项目为提质改造项目，项目建设按照绿色建筑、节能建筑设计、施工，通过设计、材料、设备等多项措施尽量减少碳排放，本项目对岳阳市碳达峰碳中和目标实现有积极影响。

八、项目风险管控方案

（一）风险识别与评价

1、风险识别

酒店行业作为旅游业的重要组成部分，其发展与国家经济、文化、社会等多方面因素紧密相关。然而，随着行业的快速发展，也面临着诸多风险。

本项目属服务性项目，可能存在的主要风险因素包括：

(1)市场风险。主要指因市场需求及市场竞争状况变化引起的客流量减少的风险。

(2)技术风险。主要指建筑技术不先进、技术采用不合理引起的工程问题造成的损失。

(3)资金风险。主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设和生产运营造成的损失。

(4)工程风险。指工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生变化，工程管理出现问题导致工程量增加、投资增加、工期拖长所造成的损失。

(5)协作风险。指投资项目所需要的供水排水、供电、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

(6)社会风险。指由于本项目建设影响周边商户、居民的生产生活，本项目资产收购利益诉求不一致，由此带来的矛盾，及由此增加的项目建设和运营成本。

(7)宏观经济波动的风险

酒店业与宏观经济的关系密切。当经济增长时，人们的消费能力增强，出行和住宿的需求也随之增加。相反，经济下滑时，人们会减少非

必要的消费，导致酒店入住率下降。因此，酒店业务的稳定性受到宏观经济波动的直接影响。

(8) 传染性疾病的爆发风险

近年来，各种传染性疾病的爆发对酒店业产生了巨大的冲击。疫情期间，人们减少出行，导致酒店入住率大幅下降。

2、风险评估

风险评估采用专家评估法。主要因素的风险评估见下表。

表 8-1 项目风险评估表

序号	主要风险因素	风险程度					说明
		高	较高	中	较低	低	
1	市场风险				√		市场前景较好，市场风险较小。
2	技术风险					√	技术成熟、适用、可靠、易于获得。
	先进性					√	
	适用性					√	
	可靠性					√	
	可得性					√	
3	工程风险						项目对地质条件没有特殊要求。 具有可控性。
	工程地质					√	
	工程量					√	
	工程管理				√		
4	资金风险						项目投入较大，需要政府大力支持。
	资金来源中断				√		
	资金供应不足				√		
5	协作风险						基础设施条件确定性较高。
	交通运输				√		
	供水					√	
	供电					√	
6	社会风险			√			征地拆迁量较大，社会风险中等。
7	宏观经济波动的风险				√		疫情结束后，国内经济全面回升，稳中向好
8	传染性疾病的爆发风险				√		偶有局部传染性疾，已经建立传染病防控体系

（二）风险管控方案

在面对风险时，酒店应采取积极的管控措施。首先，要加强对市场的研究，了解客户的需求变化，及时调整经营策略。其次，要加强内部管理，提高员工的服务水平，确保客户满意度。此外，酒店还应与供应商、合作伙伴建立良好的关系，确保稳定的供应和客源。

1、加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

2、项目管理方面，要加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不力造成的设计频繁变更；对规划设计方案进行专家评审，及时发现问题；加强项目管理，按招投标法公开招标，优中选优，精心组织承包方施工；加强与施工承包方的协调沟通，帮助其提高工作效率；加强监理工作；健全工程监督机制与责任机制，杜绝因责任心不强或谋私动机引起的材料不合格及浪费现象。

3、积极争取政府支持，争取银行贷款，加强资金筹措。

4、协调项目周边代表会，介绍项目开工建设及以后运行生产对居民的影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。

5、环境评价先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向居民承诺。

6、动员周边劳动力参加现场的施工作业，提供更多的岗位给周边居民，改善周边居民的收入条件。

7、建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

8、采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

9、风险管理策略：酒店可以通过多元化业务，如开展会议、宴会、婚礼等服务，来降低对单一经济因素的依赖。同时，加强与旅行社、企业等合作伙伴的合作，确保稳定的客源。

10、风险管理策略：酒店应建立应急预案，加强与卫生部门的合作，确保酒店的卫生和安全。在疫情期间，可以提供隔离服务，或转型为医疗、隔离等特殊用途。

施工期间，应制定相关措施，将对周边特别是项目范围内居民的影响降至最低，保证本项目始终处于低风险且可控状态。

（三）风险应急预案

通过采取上述严密的工作措施，基本能将发生社会稳定风险的可能性控制在最小程度，但社会稳定问题的发生和发展具有很大的不确定性，在项目实施过程中，如果有关措施落后于项目建设或没有按要求实施，则发生社会不稳定可能性较大；所以一定要做好应对突发事件（如因施工造成的突发环境污染或人身安全事件）的应急预案。

当遇到突发事件时，启动本预案，并开展以下工作：

1、施工单位应立即向建设单位报告事件发生时间、地点，事件发生、发展情况。有关人员接到通报后，移动电话要保证24小时畅通，随时掌握各方面信息并做好上传下达。建设单位应立即派人赶赴现场，做好群众安抚工作，指导督促施工单位做好善后工作。

2、若已发生上访情况，应立即将上访情况和接访情况向当地政府、公安、环保、信访等部门报告，请求有关部门给予帮助和支持；并耐心细致的做好上访人的疏导工作，能够马上解决的矛盾纠纷，当场解决；不能当场解决的问题，一定要给出明确答复，并给出处理方案。

3、宣传、培训和演练

(1)宣传：由建设单位和施工单位根据本项目不同实施阶段的实际状况，通过标语标牌等形式进行宣传工作。

(2)培训：采取多种形式，定期或不定期组织安全技术培训。

(3)演练：配合市住建部门和应急部门进行应急演练。专业抢险队伍针对工程常见伤亡、居民阻工等情况有针对性地进行演练。

九、研究结论及建议

(一) 主要研究结论

(1)本项目符合国务院办公厅《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）、《“十四五”文化和旅游发展规划》、《湖南省“十四五”时期推进旅游业高质量发展行动方案》、《湖南省人民政府办公厅关于推进服务业创新发展的意见》（湘政办发〔2018〕59号）、岳阳市《关于加快推进文化旅游融合发展的实施意见》（岳发〔2019〕8号）等政策要求，属于国家发展和改革委员会第29号令《产业结构调整指导目录(2019年本)》中鼓励类产业，符合国家当前产业政策和发展方针，符合《岳阳市城市总体规划(2008-2030)》、《岳阳市文化旅游产业发展规划纲要（2021—2025年）》的规划要求，促进岳阳旅游+文化发展方向和提升岳阳市政务接待形象；项目建设符合国家提出的要“把旅游业培育成展露性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”的目标。项目能够改善岳阳接待设施陈旧落后形象，能促进岳阳城市经济社会发展；项目能为集团酒店板块高质量可持续发展提供重要保障。

(2)本项目是2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目，通过该项目的实施，可以提升岳阳市的旅游接待能力，南湖宾馆地理位置得天独厚，其知名度、美誉度与政务接待方面的经验，使其成为岳阳当地的一张名片。南湖宾馆作为市委、市政府政务接待宾馆，拥有天然优质的协议客户，拥有大量稳定的客源。南湖宾馆可在补齐设施陈旧落后的硬件短板之后，发挥其国企优势，依托集团强大的文旅板块的资源，做大、做强、做优酒店板块。

(3)本项目主要建设内容包括：1#栋、2#栋、3#栋（3#A栋拆除重

建，3#B 栋保留改造）、5#栋(原索道站)、6#栋（原宿舍）建筑外立面改造、室内装饰装修家具更换、室内外安装工程管线设备更换、拆除工程、景观绿化提质等。

南湖宾馆总用地面积 92620.62 m²（折合 138.93 亩），本项目改造总建筑面积 23923.40 m²，其中 1#栋 2619.00 m²，2#栋 2948.00 m²，3#栋 16057.00 m²（3#A 栋拆除重建 9330 m²，3#B 栋保留改造 6727 m²），5#栋(原索道站)1446.40 m²，6#栋（原宿舍）853.00 m²，室外工程 56129.00 m²，以及配套的电梯工程、充电桩、燃气工程、抗震支架和酒店软装及厨房设备。本项目拆除面积 9528 m²，包括 3#A 栋拆除 8080 m²（框架结构 7340 m²，砖混结构 740 m²），动力机房 304 m²，锅炉房 502 m²，米粉厂 588 m²，储油站 54 m²。建设规模合理。

(4)项目总投资估算约 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A 栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费万元 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元。

资金来源为公司自有资金和银行贷款，其中自有资金 31.33%，银行贷款资金 68.67%。具体为企业自筹 7298.49 万元，申请银行贷款 16000.00 万元。投资规模比较恰当。

综上所述，本项目各项建设条件基本具备，项目综合效益良好，对岳阳市的建设和发展意义重大，应尽快实施。

（二）问题与建议

(1)尽快启动项目前期工作，办好项目报批手续，按计划落实项目建设资金，确保工程顺利实施。使整个项目产生社会 and 经济效益。

(2)深入市场调研，外出考察学习，合理确定酒店装修风格、房间类型与床位数，科学制定营销策略。

(3)建议秉持运营前置理念，前期工作坚持以工程建设与运营策划并

重，尤其是初步设计阶段，邀请工程设计团队与酒店策划团队同时介入。

(4)加强银企协作，确保资金如期到位和项目顺利实施。

(5)建设中引进竞争机制，通过邀请招标形式择优选择工程总承包商，以最合理的费用保证建设项目的工程质量和工程进度。

(6)酒店企业应该加强品牌建设，提升品牌知名度和美誉度，增加客户粘性和忠诚度，提高市场份额；

(7)酒店企业应该提升服务质量，注重客户体验和满意度，优化入住流程和服务流程，提高客户回头率和推荐率；

(8)酒店企业应该拓展多元化业务，结合当地特色和文化，开发“酒店+”复合性功能，满足客户的多样化需求，增加附加值；

(9)酒店企业应该加快智能化转型，引入物联网、大数据、云计算、人工智能等技术，实现智慧酒店的建设，降低成本，增加收入；

(10)项目建设期间应保证4号楼的独立运营，采取专项措施，确保水、电、气、路安全畅通，不影响政务接待的需求。

十、附表、附图和附件

附表：

附表 1：财务指标汇总表

附表 2：建设投资估算表

附表 3：项目总投资使用计划与资金筹措表

附表 4：项目投资现金流量表

附表 5：项目资本金现金流量表

附表 6：利润与利润分配表

附表 7：财务计划现金流量表

附表 8：资产负债表

附表 9：借款还本付息计划表

附表 10：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

附表 11：总成本费用估算表

附表 12：固定资产折旧费估算表

附表 13：无形资产和其他资产摊销估算表

附件：

附件 1：岳阳市人民政府办公室《岳阳市人民政府常务会议纪要（第 26 次）》（2024 年 1 月 31 日）。

附表 1：财务指标汇总表

附表 1：财务指标汇总表				
单位：万元				
序号	名称	单位	指标	说明
1	项目总投资(含全部流动资金)	万元	23298.49	
	项目规模总投资(含铺底流动资金)	万元	23298.49	
1.1	建设投资	万元	22962.49	
	其中：基本预备费	万元	1700.93	
	其中：涨价预备费	万元		
1.2	建设期利息	万元	336	
1.3	流动资金	万元		
	铺底流动资金	万元		
2	营业收入(含税)	万元	3754.85	生产期平均
3	营业税金及附加	万元	11.65	生产期平均
	增值税	万元	97.07	生产期平均
4	总成本费用	万元	2636.95	生产期平均
5	利润总额	万元	1009.19	生产期平均
6	所得税	万元	252.3	生产期平均
7	税后利润	万元	756.89	生产期平均
8	财务盈利能力分析			
8.1	财务内部收益率			
	项目投资所得税前	%	7.42	
	项目投资所得税后	%	5.94	
	项目资本金	%	8.34	
8.2	财务净现值			
	项目投资所得税前	万元	5321.17	ic=5%
	项目投资所得税后	万元	1964.87	
8.3	项目投资回收期			含建设期，不含存量收入及利润
	静态投资所得税前	年	11.92	
	静态投资所得税后	年	13.34	
	动态投资所得税前	年	17.00	
	动态投资所得税后	年	19.41	
8.4	总投资收益率	%	5.64	
8.5	项目资本金净利润率	%	10.37	
9	清偿能力分析	年		
9.1	财务比率			
	资产负债率	%	69	达产年
	流动比率	%		达产年
	速动比率	%		达产年
9.2	借款偿还期	年	14	不含建设期
10	盈亏平衡点	%	57.46	生产期平均或达产期平均

附表 2：建设投资估算表

单位：万元				
序号	名称	合计	2024	比例(%)
1	固定资产	19275.39	19275.39	83.94
1.1	建筑工程费	15347.62	15347.62	66.84
1.2	设备购置费	200	200	0.87
1.3	安装工程费	3727.77	3727.77	16.23
1.4	其他费用			
2	无形资产			
2.1	技术			
2.2	土地使用权			
3	其他资产	1986.17	1986.17	8.65
3.1	筹建费	1986.17	1986.17	8.65
3.2	其他			
4	预备费	1700.93	1700.93	7.41
4.1	基本预备费	1700.93	1700.93	7.41
4.2	涨价预备费			
5	建设投资合计	22962.49	22962.49	
	比例(%)	100	100	100

附表 3：项目总投资使用计划与资金筹措表

单位：万元				
序号	名称	合计	2024	
1	总投资	23298.49	23298.49	
1.1	建设投资	22962.49	22962.49	
1.2	建设期利息	336	336	
1.3	流动资金			
2	资金筹措	23298.49	23298.49	
2.1	项目资本金	7298.49	7298.49	
2.1.1	用于建设投资	6962.49	6962.49	
	投资方 1	6962.49	6962.49	
2.1.2	用于流动资金			
	投资方 1			
2.1.3	用于建设期利息	336	336	
	投资方 1	336	336	
2.2	债务资金	16000	16000	
2.2.1	用于建设投资	16000	16000	
	银行 1	16000	16000	
2.2.2	流动资金借款			

附表 4：项目投资现金流量表

单位：万元																							
序号	名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
1	现金流入	78318.88		2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	10853.95	
1.1	营业收入	71342.23		2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	
1.2	补贴收入																						
1.3	回收固定资产余 值	6976.65																				6976.65	
1.4	回收流动资金																						
2	现金流出	53012.3	22962.49	1028.28	1339.27	1650.29	1650.29	1650.29	1650.29	1650.29	1650.29	1650.29	1650.29	1608.88	1608.88	1608.88	1608.88	1608.88	1608.88	1608.88	1608.88	1608.88	
2.1	建设投资	22962.49	22962.49																				
2.2	流动资金																						
2.3	经营成本	27984.25		960.93	1249.46	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	
2.4	营业税金及附加	221.31		7.22	9.62	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	
2.5	增值税	1844.26		60.14	80.19	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	
2.6	维持运营投资																						
3	所得税前净现金流量 (1-2)	25306.58	-22962.49	1298.1	1762.56	2227	2227	2227	2227	2227	2227	2227	2227	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	9245.07
4	累计所得税前净现金 流量	25306.58	-22962.49	-21664.39	-19901.83	-17674.83	-15447.82	-13220.82	-10993.82	-8766.81	-6539.81	-4312.8	-2085.8	182.62	2451.03	4719.44	6987.86	9256.27	11524.68	13793.1	16061.51	25306.58	
5	调整所得税	6102.78		37.39	153.5	157.5	241.86	269.61	269.61	269.61	269.61	269.61	269.61	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76
6	所得税后净现金流量 (3-5)	19203.8	-22962.49	1260.71	1609.06	2069.5	1985.14	1957.39	1957.39	1957.39	1957.39	1957.39	1957.39	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	8812.3
7	累计所得税后净现金 流量	19203.80	-22962.49	-21701.78	-20092.72	-18023.22	-16038.07	-14080.68	-12123.29	-10165.9	-8208.51	-6251.12	-4293.73	-2458.07	-622.42	1213.23	3048.88	4884.54	6720.19	8555.84	10391.49	19203.8	
	计算指标																						
	项目投资税前财务内 部收益率(%)		7.42																				
	项目投资税后财务内 部收益率(%)		5.94																				
	项目投资税前财务净 现值(ic=5%)		5321																				
	项目投资税后财务净 现值(ic=5%)		1965																				
	项目税前静态投资回 收期(年)		11.92																				
	项目税后静态投资回 收期(年)		13.34																				
	项目税前动态投资回 收期(年)		17																				
	项目税后动态投资回 收期(年)		19.41																				

附表 5：项目资本金现金流量表

单位：万元																						
序号	名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	现金流入	78318.88		2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	10853.95
1.1	营业收入	71342.23		2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3
1.2	补贴收入																					
1.3	回收固定资产余值	6976.65																				6976.65
1.4	回收流动资金																					
2	现金流出	63937.95	7298.49	2200.28	2490.27	3280.29	3333.15	3329.4	3297.9	3266.4	3234.9	3703.4	3656.15	3730.64	3683.39	3636.14	3588.89	2041.64	2041.64	2041.64	2041.64	2041.64
2.1	项目资本金	6962.49	6962.49																			
2.2	借款本金偿还	16000		500	500	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1500	1500	1500	1500	1500	1500					
2.3	借款利息支付	6132	336	672	651	630	588	546	504	462	420	378	315	252	189	126	63	0	0	0	0	0
2.4	经营成本	27984.25		960.93	1249.46	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62
2.5	营业税金及附加	221.31		7.22	9.62	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03
2.6	增值税	1844.26		60.14	80.19	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23
2.7	所得税	4793.64					94.86	133.11	143.61	154.11	164.61	175.11	190.86	369.76	385.51	401.26	417.01	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76
2.8	维持运营投资																					
3	净现金流量(1-2)	14380.93	-7298.49	126.1	611.56	597	544.14	547.89	579.39	610.89	642.39	173.89	221.14	146.65	193.9	241.15	288.4	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	8812.3
	计算指标																					
	资本金财务内部收益率(%)		8.34																			
	资本金财务净现值(ic=5%)		3391																			

附表 6: 利润与利润分配表

单位: 万元																			
序号	名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	营业收入	71342.23	2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3
2	营业税金及附加	221.31	7.22	9.62	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03
3	增值税	1844.26	60.14	80.19	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23
4	总成本费用	50102.09	2781.48	3049.02	3316.59	3274.59	3232.59	3190.59	3148.59	3106.59	3064.59	3001.59	2285.99	2222.99	2159.99	2096.99	2033.99	2033.99	2033.99
5	补贴收入																		
6	利润总额	19174.58	-522.46	-36.99	448.45	490.45	532.45	574.45	616.45	658.45	700.45	763.45	1479.05	1542.05	1605.05	1668.05	1731.05	1731.05	1731.05
7	弥补以前年度亏损	559.45			448.45	111													
8	应纳税所得额	18615.13	-522.46	-36.99		379.45	532.45	574.45	616.45	658.45	700.45	763.45	1479.05	1542.05	1605.05	1668.05	1731.05	1731.05	1731.05
9	所得税	4793.64				94.86	133.11	143.61	154.11	164.61	175.11	190.86	369.76	385.51	401.26	417.01	432.76	432.76	432.76
10	净利润	14380.93	-522.46	-36.99	448.45	395.59	399.34	430.84	462.34	493.84	525.34	572.59	1109.29	1156.54	1203.79	1251.04	1298.29	1298.29	1298.29
11	期初未分配利润			-522.46	-559.45	-155.84	171.73	491.2	835.87	1205.74	1600.81	2021.08	2479.15	3366.58	4291.81	5254.83	6255.66	7294.29	8332.92
12	可供分配的利润		-522.46	-559.45	-111	239.74	571.06	922.03	1298.21	1699.58	2126.15	2593.67	3588.43	4523.11	5495.59	6505.87	7553.95	8592.57	9631.2
13	提取法定盈余公积金	1438.09				28.46	39.93	43.08	46.23	49.38	52.53	57.26	110.93	115.65	120.38	125.1	129.83	129.83	129.83
14	可供投资者分配的利润		-522.46	-559.45	-111	211.29	531.13	878.95	1251.97	1650.19	2073.61	2536.41	3477.51	4407.46	5375.21	6380.76	7424.12	8462.75	9501.37
15	应付优先股股利																		
16	提取任意盈余公积金	1494.04			44.85	39.56	39.93	43.08	46.23	49.38	52.53	57.26	110.93	115.65	120.38	125.1	129.83	129.83	129.83
17	应付普通股股利	73594.42	-522.46	-559.45	-155.84	171.73	491.2	835.87	1205.74	1600.81	2021.08	2479.15	3366.58	4291.81	5254.83	6255.66	7294.29	8332.92	9371.55
18	各投资方利润分配																		
	投资方 1																		
19	未分配利润		-522.46	-559.45	-155.84	171.73	491.2	835.87	1205.74	1600.81	2021.08	2479.15	3366.58	4291.81	5254.83	6255.66	7294.29	8332.92	9371.55
20	息税前利润	24970.58	149.54	614.01	1078.45	1078.45	1078.45	1078.45	1078.45	1078.45	1078.45	1078.45	1731.05	1731.05	1731.05	1731.05	1731.05	1731.05	1731.05
21	息税折旧摊销前利润	41292.42	1298.1	1762.56	2227	2227	2227	2227	2227	2227	2227	2227	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41	2268.41

附表 7: 财务计划现金流量表

:单位: 万元																						
序号	名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	36498.77		1298.1	1762.56	2227	2132.14	2093.89	2083.39	2072.89	2062.39	2051.89	2036.14	1898.65	1882.9	1867.15	1851.4	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65
1.1	现金流入	71342.23		2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3
1.1.1	营业收入	71342.23		2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3
1.1.2	补贴收入																					
1.1.3	其他流入																					
1.2	现金流出	34843.46		1028.28	1339.27	1650.29	1745.15	1783.4	1793.9	1804.4	1814.9	1825.4	1841.15	1978.64	1994.39	2010.14	2025.89	2041.64	2041.64	2041.64	2041.64	2041.64
1.2.1	经营成本	27984.25		960.93	1249.46	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62
1.2.2	营业税金及附加	221.31		7.22	9.62	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03
1.2.3	增值税	1844.26		60.14	80.19	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23
1.2.4	所得税	4793.64					94.86	133.11	143.61	154.11	164.61	175.11	190.86	369.76	385.51	401.26	417.01	432.76	432.76	432.76	432.76	432.76
1.2.5	其他流出																					
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-22962.49	-22962.49																			
2.1	现金流入																					
2.2	现金流出	22962.49	22962.49																			
2.2.1	建设投资	22962.49	22962.49																			
2.2.2	维持运营投资																					
2.2.3	流动资金																					
2.2.4	其他流出																					
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	1166.49	22962.49	-1172	-1151	-1630	-1588	-1546	-1504	-1462	-1420	-1878	-1815	-1752	-1689	-1626	-1563	0	0	0	0	0
3.1	现金流入	23298.49	23298.49																			
3.1.1	项目资本金投入	7298.49	7298.49																			
3.1.2	建设投资借款	16000	16000																			
3.1.3	流动资金借款																					
3.1.4	债券																					
3.1.5	短期借款	0	0																			
3.2	现金流出	22132	336	1172	1151	1630	1588	1546	1504	1462	1420	1878	1815	1752	1689	1626	1563	0	0	0	0	0
3.2.1	各种利息支出	6132	336	672	651	630	588	546	504	462	420	378	315	252	189	126	63	0	0	0	0	0
3.2.2	偿还债务本金	16000		500	500	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1500	1500	1500	1500	1500	1500					
3.2.3	应付利润(股利分配)																					
3.2.4	其他流出																					
4	净现金流量	14702.77	0	126.1	611.56	597	544.14	547.89	579.39	610.89	642.39	173.89	221.14	146.65	193.9	241.15	288.4	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65	1835.65
5	累计盈余资金	14702.77	0	126.1	737.66	1334.66	1878.8	2426.69	3006.09	3616.98	4259.37	4433.26	4654.4	4801.05	4994.96	5236.11	5524.51	7360.16	9195.82	11031.47	12867.12	14702.77

附表 8: 资产负债表

:单位: 万元																					
序号	名称	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	资产	23298.49	22276.03	21739.04	21187.49	20583.08	19982.42	19413.26	18875.59	18369.43	17394.77	16467.36	16076.64	15733.18	15436.96	15188	16486.28	17784.57	19082.85	20381.14	21679.42
1.1	流动资产总额	0	126.1	737.66	1334.66	1878.8	2426.69	3006.09	3616.98	4259.37	4433.26	4654.4	4801.05	4994.96	5236.11	5524.51	7360.16	9195.82	11031.47	12867.12	14702.77
1.1.1	流动资产																				
1.1.2	货币资金	0	126.1	737.66	1334.66	1878.8	2426.69	3006.09	3616.98	4259.37	4433.26	4654.4	4801.05	4994.96	5236.11	5524.51	7360.16	9195.82	11031.47	12867.12	14702.77
1.2	在建工程	23298.49																			
1.3	固定资产净值		20362.38	19412.45	18462.51	17512.57	16562.64	15612.7	14662.76	13712.83	12762.89	11812.95	11275.59	10738.22	10200.85	9663.49	9126.12	8588.75	8051.39	7514.02	6976.65
1.4	无形及其他资产净值		1787.55	1588.94	1390.32	1191.7	993.09	794.47	595.85	397.23	198.62	0									
2	负债及所有者权益(2.4+2.5)	23298.49	22276.03	21739.04	21187.49	20583.08	19982.42	19413.26	18875.59	18369.43	17394.77	16467.36	16076.64	15733.18	15436.96	15188	16486.28	17784.57	19082.85	20381.14	21679.42
2.1	流动负债总额	0																			
2.1.1	短期借款	0																			
2.2	建设投资借款	16000	15500	15000	14000	13000	12000	11000	10000	9000	7500	6000	4500	3000	1500	0	0	0	0	0	0
2.3	流动资金借款																				
2.4	负债小计(2.1+2.2+2.3)	16000	15500	15000	14000	13000	12000	11000	10000	9000	7500	6000	4500	3000	1500	0	0	0	0	0	0
2.4	所有者权益	7298.49	6776.03	6739.04	7187.49	7583.08	7982.42	8413.26	8875.59	9369.43	9894.77	10467.36	11576.64	12733.18	13936.96	15188	16486.28	17784.57	19082.85	20381.14	21679.42
2.4.1	资本金	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49	7298.49
2.4.2	资本公积																				
2.4.3	累计盈余公积金				44.85	112.86	192.73	278.9	371.37	470.13	575.2	689.72	911.58	1142.88	1383.64	1633.85	1893.5	2153.16	2412.82	2672.47	2932.13
2.4.4	累计未分配利润		-522.46	-559.45	-155.84	171.73	491.2	835.87	1205.74	1600.81	2021.08	2479.15	3366.58	4291.81	5254.83	6255.66	7294.29	8332.92	9371.55	10410.17	11448.8
	资产负债率(%)	68.67	69.58	69	66.08	63.16	60.05	56.66	52.98	48.99	43.12	36.44	27.99	19.07	9.72	0	0	0	0	0	0

附表 9：借款还本付息计划表

:单位: 万元																	
序号	名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	银行 1																
1.1	期初借款余额			16000	15500	15000	14000	13000	12000	11000	10000	9000	7500	6000	4500	3000	1500
1.2	当期借款	16000	16000														
1.3	当期应计息	6132	336	672	651	630	588	546	504	462	420	378	315	252	189	126	63
1.4	当期还本付息	22132	336	1172	1151	1630	1588	1546	1504	1462	1420	1878	1815	1752	1689	1626	1563
1.5	其中: 还本	16000		500	500	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1500	1500	1500	1500	1500	1500
1.6	付息	6132	336	672	651	630	588	546	504	462	420	378	315	252	189	126	63
1.7	期末借款余额		16000	15500	15000	14000	13000	12000	11000	10000	9000	7500	6000	4500	3000	1500	0
	偿债备付率			1.11	1.53	1.37	1.34	1.35	1.39	1.42	1.45	1.09	1.12	1.08	1.11	1.15	1.18
	利息备付率			0.22	0.94	1.71	1.83	1.98	2.14	2.33	2.57	2.85	3.42	6.87	9.16	13.74	27.48
	借款偿还期		14														

附表 10: 营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

:单位: 万元																				
序号	名称	单位	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
1	营业收入	万元	71342.23	2326.38	3101.84	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3	3877.3
1.1	客房收入(标间)营业收入	万元	23452.27	764.75	1019.66	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58	1274.58
	单价	元/间		82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125	82125
	数量	间	3686	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194
	销售比例	%	1472	48	64	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	销项税额	万元	1327.49	43.29	57.72	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15	72.15
1.2	客房收入(套间)营业收入	万元	2013.46	65.66	87.54	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43	109.43
	单价	元/间		273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5	273567.5
	数量	间	95	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	销售比例	%	1472	48	64	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	销项税额	万元	113.97	3.72	4.96	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19	6.19
1.3	餐饮收入(包厢)营业收入	万元	10476.96	341.64	455.52	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4	569.4
	单价	元/间		547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500	547500
	数量	间	247	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	销售比例	%	1472	48	64	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	销项税额	万元	593.04	19.34	25.78	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23	32.23
1.4	餐饮收入(大宴会厅)营业收入	万元	24376.32	794.88	1059.84	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8	1324.8
	单价	元/桌		230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000	230000
	数量	桌	1368	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	销售比例	%	1472	48	64	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	销项税额	万元	1379.79	44.99	59.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99	74.99
1.5	会务收入营业收入	万元	7065.6	230.4	307.2	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
	单价	元/间		480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000	480000
	数量	间	152	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	销售比例	%	1840	60	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	销项税额	万元	399.94	13.04	17.39	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74	21.74
1.6	商务中心收入营业收入	万元	763.97	24.91	33.22	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52	41.52
	单价	元/间		2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44	2086.44
	数量	间	3781	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199
	销售比例	%	1840	60	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	销项税额	万元	43.24	1.41	1.88	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35
1.7	场租收入营业收入	万元	3193.65	104.14	138.85	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57	173.57
	单价	元/m²		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	数量	m²	27481.6	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4	1446.4
	销售比例	%	1840	60	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	销项税额	万元	263.7	8.6	11.47	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33	14.33
2	营业税金及附加	万元	221.31	7.22	9.62	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03	12.03
2.1	城市维护建设税	万元	129.1	4.21	5.61	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02	7.02
2.2	教育费附加	万元	92.21	3.01	4.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01
3	增值税	万元	1844.26	60.14	80.19	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23	100.23
	销项税额	万元	4121.16	134.39	179.18	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98	223.98
	进项税额	万元	2276.91	74.25	98.99	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75	123.75

附表 11: 总成本费用估算表

:单位: 万元																					
序号	名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	外购原材料费	16345.63	533.01	710.67	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	888.35	
2	外购燃料及动力费	3445.95	112.37	149.82	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	187.28	
3	工资及福利费	5520	180	240	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	
4	修理费	1437.33	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	95.26	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	53.85	
5	其他费用	1235.34	40.28	53.71	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	67.14	
5.1	其他营业费用	617.1	20.12	26.83	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	33.54	
5.2	其他管理费用	618.24	20.16	26.88	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	33.6	
5.3	财务费用																				
6	经营成本(1+2+3+4+5)	27984.25	960.93	1249.46	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1538.03	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	1496.62	
7	折旧费	14335.67	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	
8	摊销费	1986.17	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62									
9	利息支出	5796	672	651	630	588	546	504	462	420	378	315	252	189	126	63	0	0	0	0	
9.1	长期借款利息	5796	672	651	630	588	546	504	462	420	378	315	252	189	126	63	0	0	0	0	
9.2	流动资金借款利息																				
9.3	短期借款利息																				
10	总成本费用合计	50102.09	2781.48	3049.02	3316.59	3274.59	3232.59	3190.59	3148.59	3106.59	3064.59	3001.59	2285.99	2222.99	2159.99	2096.99	2033.99	2033.99	2033.99	2033.99	
	其中:可变成本	24207.58	789.38	1052.49	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	1315.63	
	固定成本	25894.51	1992.1	1996.53	2000.96	1958.96	1916.96	1874.96	1832.96	1790.96	1748.96	1685.96	970.36	907.36	844.36	781.36	718.36	718.36	718.36	718.36	

附表 12: 固定资产折旧费估算表

单位: 万元																					
序号	名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	建筑工程费																				
	原值	16969.48	16969.48																		
	当期折旧费	10209.97	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37
	净值		16432.12	15894.75	15357.38	14820.01	14282.65	13745.28	13207.91	12670.55	12133.18	11595.81	11058.45	10521.08	9983.71	9446.35	8908.98	8371.61	7834.24	7296.88	6759.51
2	设备购置费																				
	原值	221.14	221.14																		
	当期折旧费	210.08	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01	21.01									
	净值		200.13	179.12	158.11	137.1	116.1	95.09	74.08	53.07	32.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06	11.06
3	安装工程费																				
	原值	4121.7	4121.7																		
	当期折旧费	3915.62	391.56	391.56	391.56	391.56	391.56	391.56	391.56	391.56	391.56	391.56									
	净值		3730.14	3338.58	2947.02	2555.46	2163.89	1772.33	1380.77	989.21	597.65	206.09	206.09	206.09	206.09	206.09	206.09	206.09	206.09	206.09	206.09
4	其他费用																				
	原值																				
	当期折旧费																				
	净值																				
5	合计																				
	原值	21312.32	21312.32																		
	当期折旧费	14335.67	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	949.94	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37	537.37
	净值		20362.38	19412.45	18462.51	17512.57	16562.64	15612.7	14662.76	13712.83	12762.89	11812.95	11275.59	10738.22	10200.85	9663.49	9126.12	8588.75	8051.39	7514.02	6976.65

附表 13: 无形资产和其他资产摊销估算表

:单位: 万元																					
序号	名称	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	技术																				
	原值																				
	当期摊销费																				
	净值																				
2	土地使用权																				
	原值																				
	当期摊销费																				
	净值																				
3	筹建费																				
	原值	1986.17	1986.17																		
	当期摊销费	1986.17	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62									
	净值		1787.55	1588.94	1390.32	1191.7	993.09	794.47	595.85	397.23	198.62	0									
4	其他																				
	原值																				
	当期摊销费																				
	净值																				
5	合计																				
	原值	1986.17	1986.17																		
	当期摊销费	1986.17	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62	198.62									
	净值		1787.55	1588.94	1390.32	1191.7	993.09	794.47	595.85	397.23	198.62	0									

附件 1: 岳阳市人民政府办公室《岳阳市人民政府常务会议纪要（第 26 次）》（2024 年 1 月 31 日）

岳阳市人民政府常务会议纪要

第 26 次

岳阳市人民政府办公室

2024 年 1 月 31 日

2024 年 1 月 18 日晚，市委副书记、市长李挚主持召开市政府第 26 次常务会议。

—

会议传达学习了习近平总书记重要文章精神，以及省重要会议精神，研究议定了以下意见：

（一）认真学习贯彻 1 月 16 日《求是》杂志发表的习近平总书记《完整、准确、全面贯彻落实现代化关于做好新时代党的统一战线工作的重要思想》重要文章精神，充分认识促进非公有制经济健康发展和非公有制经济人士健康成长是重大经济问题，也是重大政治问题，要持续推动构建亲清政商关系，全力促进民营经济高质量发展。

(二)认真落实省委书记沈晓明在“优化营商环境存在的突出问题和对策”专题调研情况汇报会上的讲话精神，突出重点领域、特色优势、诚信体系建设、集成创新、数字化等工作重点，建立健全定期通报、批示件办理等工作机制，强力推动我市营商环境更加公开、透明、可预期和更加法治化、国际化、便利化。

二

会议听取了2025年第四届湖南旅游发展大会筹备工作情况汇报，研究议定了以下意见：

(一)高标准、高水平办好2025年第四届湖南旅游发展大会是贯彻落实习近平总书记关于文化和旅游工作重要论述的具体举措，也是全方位展示岳阳形象、全力推动岳阳文旅产业高质量发展的重要机遇。原则同意《2025年第四届湖南旅游发展大会总体方案》，市文旅广电局根据会议讨论意见修改完善后，按程序提交市委常委会审定。

(二)原则同意“守护好一江碧水”打造岳阳生态旅游“三张名片”展示、“守护好一江碧水”首倡地展陈馆数字赋能、最美江湖马拉松赛道提质、君山后湖芦苇艺术展、洞庭湖博物馆展陈及周边配套、南湖水上运动中心、黄梅港湿地公园（一期）、岳阳野生动植物世界、岳阳港龙门吊演艺、洞庭南路历史文化街区提质、洞庭南路历史文化街区（二期）东侧片区提质改造、洞庭湖水上旅游、长江水上旅游、城陵矶客运码头提质改造、临湘桃林铅锌矿三产融合综合开发等15个项目为2025年第

四届湖南旅游发展大会观摩项目；南湖宾馆提质、环南湖旅游码头综合提质、岳阳中华大熊猫苑配套道路建设、岳阳市国家历史文化名城洞庭南路历史文化街区保护提升（洞庭湖夜游）、君山景区柳毅路提质改造、阿波罗御庭酒店提质、户外大型宣传广告牌新建等7个项目为2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目。

（三）超常规推进筹备工作。由刘启峰同志、魏淑萍同志牵头负责整体筹备工作，成立工作专班，实行常态化调度。市财政安排2000万元筹备工作经费。由李建华同志统筹调度项目建设工作，市发改委具体牵头，实行“一月一调度、一月一通报”；项目责任单位主要负责人要加强度、抓紧推进，力争相关项目在2024年2月底前完成立项、3月底前全面开工建设、12月底前基本竣工。由魏淑萍同志牵头，就游客服务中心、旅游标识标牌设置等事宜进行研究。市生态环境局、市交通局、市水利局、市林业局、市农业农村局等相关部门单位要全力向上对接，协调涉及岳阳楼—洞庭湖风景名胜区、东洞庭湖国家级自然保护区项目的手续办理问题，确保项目依法依规顺利推进，不形成遗留问题。

（四）坚持“产业思维、市场运作”推进项目建设，加大项目策划包装和招商引资力度，尽可能引进社会资本开发项目，确保项目务实、管用、可持续、有效益，避免出现资产闲置现象。市财政局、市发改委牵头，统筹指导市直各单位向国家部委、省直单位全力争资争项。相关市属国有投融资公司要最大

限度压减项目投资规模，切实做好成本效益分析，确保项目有稳定收益，坚决守住不新增隐性债务的底线。相关业主单位要依法依规加快推进项目建设，严控项目资金管理和使用，尽可能节约项目资金，不得盲目追求“高大上”，确保建成安全、优质、廉洁工程。

出席：李 犖、刘启峰、李建华、李美云、李劲松、魏淑萍、张世愚、秦山成、郭占扬、孙志诚。

列席：李 乐、李 谦、刘 琦、白再兴、陈 森、吕 乐、林军华、李 峰、廖星辉、蒋 卉、杜 宇、刘爱军、何 晖、彭 明、王保林、蔡吉伟、冯 锦、殷 俊、郑 匡、毛劲强、徐拥政。

记录：葛 佳。

分送：市委书记、副书记，副市长，市政府秘书长、副秘书长，市政府办公室负责人，市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直及中央、省属驻岳各单位。

岳阳市人民政府办公室

2024年2月1日印发

