

2022 年济南新旧动能转换起步区山东大学第二医院  
起步区新院(一期)项目  
实施方案

立项单位: 济南城建动能转换开发建设集团有限公司

财政部门: 济南新旧动能转换起步区管理委员会财政金融部

编制时间: 2022 年 8 月



## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

山东大学第二医院起步区新院（一期）项目。

### （二）项目单位

本项目立项主体为济南城建动能转换开发建设集团有限公司

### （三）项目规划审批

1、2021年4月16日，济南新旧动能转换先行区管理委员会部出具《关于先行区崔寨片区综合服务园B-1、B-2地块用地规划意见的函》（济先建设规管意见函[2021]54号），原则同意规划选址。

2、2020年4月30日，济南新旧动能转换先行区管委会建设管理部出具《关于山东大学第二医院北院区（一期）工程项目用地预审意见的函》（济先建设土管函[2020]11号），同意该项目用地。

3、2020年7月11日，该项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2020-370192-84-03-067207）。

4、山东大学第二医院先行区新院（一期）项目可研报告。

5、2021年项目设计方案最终确定，山大二院起步区新院（一期）项目进行了备案变更，部分内容发生变化，主要如下：（1）项目名称由“山大二院先行区新院（一期）项目”变更为“项目名称由山大二院起步区新院（一期）项目”；（2）建筑面积由17.20万m<sup>2</sup>调整为18.27万m<sup>2</sup>；（3）投资估算由172000万元调整为288612.69万元，并经管委会发改部门批准。



#### **（四）项目规模与主要建设内容**

该项目位于济南新旧动能转换区先行区崔寨片区综合服务园 B-1、B-2 地块，220 国道西侧，中心大街以南。项目总规划设置床位 1000 张，规划建设用地约 6.6 公顷，总建筑面积约 18.27 万平方米。建设内容包括急诊急救中心、门诊医技综合楼、1 号病房楼、2 号病房楼、综合楼、综合地下、医废暂存、污水处理及液氧站等。

#### **（五）项目建设期限**

本项目于 2020 年 11 月开工建设，建设期 36 个月，预计 2023 年 10 月竣工并开始试运营。

### **二、项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）投资估算**

##### **1. 编制依据**

（1）国家发改委、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）本项目方案图纸；

（5）定额编制依据《山东省建设工程概算定额》（2018 版）、材料价格编制依据为济南市定额站发布的最新《济南市工程造价信息》；

（6）类似工程建设经济指标；

（7）现行建筑工程投资估算的有关规定；

##### **2. 估算总额**



投资概算总额 280,546.69 万元,其中工程费用 236,007.41 万元,工程建设其他费用 15,429.00 万元,基本预备费 24,613.20 万元,建设期利息 4,497.08 万元。投资明细详见下表:

单位: 万元

序号	费用类别	金额
一	工程费用	236,007.41
二	工程建设其他费用	15,429.00
三	基本预备费	24,613.20
四	建设期利息	4,497.08
合计		280,546.69

**(二) 资金筹措方案**

**1. 资金筹措原则**

本项目采用公司化经营的总体思路, 资金筹措遵循以下原则:

(1) 项目投入一定资本金, 保证项目顺利开工及后续融资的可能。

(2) 实行“专项债券+市场化融资”组合融资模式。

**2. 资金来源**

资本金 57,643.33 万元, 占项目总投资的 20.55%, 前期已申请发行的省政府专项债券资金 58,000.00 万元, 占项目总投资的 20.67%, 本期拟调整的专项债券资金 2,000.00 万元, 占项目总投资的 0.71%, 后续资金 162,903.36 万元占项目总投资的 58.07%, 由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集(不作为后续债券额度分配及发行承诺)解决。出于风险谨慎原则考虑, 其中 50,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。

### 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (一) 运营收入预测

项目收入来源主要为车位出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益。

经营活动收入预测表（单位：万元）

年限	车位出租收入	物业收入	土地出让收益	合计
2023 年	73.56	54.81	24,315.80	24,444.17
2024 年	465.88	349.87	25,864.80	26,680.55
2025 年	490.40	372.16	27,512.50	28,375.06
2026 年	527.18	395.91	29,264.90	30,187.99
2027 年	563.96	421.12	31,129.10	32,114.18
2028 年	600.74	447.98	39,452.40	40,501.12
2029 年	637.52	476.48	14,987.60	16,101.60
2030 年	674.30	506.81	68,153.95	69,335.06
2031 年	723.34	449.29		1,172.63
2032 年	772.38	573.50		1,345.88
2033 年	821.42	610.04		1,431.46
2034 年	870.46	648.95		1,519.41
2035 年	931.76	690.24		1,622.00
2036 年	993.06	734.27		1,727.33
2037 年	1,054.36	781.04		1,835.40
2038 年	1,115.66	830.74		1,946.40
2039 年	1,189.22	883.72		2,072.94
2040 年	1,262.78	939.99		2,202.77
2041 年	1,348.60	999.92		2,348.52
2042 年	1,434.42	1,063.68		2,498.10
2043 年	1,520.24	1,131.46		2,651.70
2044 年	1,618.32	1,203.44		2,821.76
2045 年	1,716.40	1,280.18		2,996.58
2046 年	1,826.74	1,361.66		3,188.40
2047 年	1,937.08	1,448.45		3,385.53



年限	车位出租收入	物业收入	土地出让收益	合计
2048 年	2,059.68	1,540.71		3,600.39
2049 年	2,194.54	1,638.82		3,833.36
2050 年	2,329.40	1,743.14		4,072.54
2051 年	2,476.52	1,854.22		4,330.74
2052 年	1,537.61	1,150.48		2,688.09
合 计	35,767.53	26,583.08	260,681.05	323,031.66

收入预测方法说明：

### 1、车位出租收入

该项目车位拟全部出租，出租车位数 1226 个，参照周边地区类似项目出租价格，确定该项目每个车位的出租价格为 300 元/月，租金价格每年上浮 6.37%。

### 2、物业收入

该项目总建筑面积为 18.27 万平方米，物业费按每月 1.5 元/平方米计算，物业价格每年上浮 6.37%。

### 3、土地出让收益

该项目指定地块位于都市阳台片区 56-69 地块西邻 G104，东至济乐高速、南至黄河左岸、北至规划科创大道，总占地面积约 565 亩，其中居住用地 190 亩，商业用地 375 亩。2023 年-2027 年预计每年出让 30 亩居民用地、40 亩商业用地，2028 年预计出让 40 亩居民用地、40 亩商业用地，2029 年预计出让 40 亩商业用地，2030 年预计出让 95 亩商业用地。

查询《济南公共资源交易项目成交确认书》，周边临近地块的出让情况如下：

宗地编号	位置	用途	面积（亩）	出让单价 （万元/亩）	出让时间
2019TDGPXXR0002	黄河北崔寨片区，国道 220 两侧	居住用地	26.85	360.00	2019-7-17



2019TDGPXXC0003	黄河北崔寨片区，国道 220 两侧	商业用地	28.43	200.00	2019-7-17
-----------------	----------------------	------	-------	--------	-----------

参考近期周边地块的出让情况，结合项目实际，该项目基准地价（2020 年）确定为商业用地 214.94 万元/亩，居住用地 386.89 万元/亩。济南市 2019-2021 年全市生产总值（GDP）平均增速为 6.37%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增值，即增速为 6.37%。

（二）运营成本预测

项目的运营成本主要包括经营成本、折旧及摊销费用、利息支出等。

1、经营成本

（1）工资及福利费

项目劳动定员为 10 人，按 60000 元/人年计，福利费按照工资薪金总额的 14%计算，员工年工资及福利费用为 68.40 万元。工资及福利费每年按照 3%增长。

（2）其他管理费

其他管理费按工资及福利费的 30%计取。

（3）修理费

项目年修理费按固定资产折旧费的 5%计取。

经营活动支出汇总表（单位：万元）

年限	工资及福利费	其他管理费	修理费	合计
2023 年	11.40	320.82	3.42	335.64
2024 年	70.45	641.65	21.14	733.24
2025 年	72.56	641.65	21.77	735.98
2026 年	74.74	641.65	22.42	738.81
2027 年	76.98	641.65	23.09	741.72
2028 年	79.29	641.65	23.79	744.73

年限	工资及福利费	其他管理费	修理费	合计
2029 年	81.67	641.65	24.50	747.82
2030 年	84.12	641.65	25.24	751.01
2031 年	86.64	641.65	25.99	754.28
2032 年	89.24	641.65	26.77	757.66
2033 年	91.92	641.65	27.58	761.15
2034 年	94.68	641.65	28.40	764.73
2035 年	97.52	641.65	29.26	768.43
2036 年	100.45	641.65	30.14	772.24
2037 年	103.46	641.65	31.04	776.15
2038 年	106.56	641.65	31.97	780.18
2039 年	109.76	641.65	32.93	784.34
2040 年	113.05	641.65	33.92	788.62
2041 年	116.44	641.65	34.93	793.02
2042 年	119.93	641.65	35.98	797.56
2043 年	123.53	641.65	37.06	802.24
2044 年	127.24	641.65	38.17	807.06
2045 年	131.06	641.65	39.32	812.03
2046 年	134.99	641.65	40.50	817.14
2047 年	139.04	641.65	41.71	822.40
2048 年	143.21	641.65	42.96	827.82
2049 年	147.51	641.65	44.25	833.41
2050 年	151.94	641.65	45.58	839.17
2051 年	156.50	641.65	46.95	845.10
2052 年	94.03	374.29	28.21	496.53
合计	3,129.91	18,661.31	938.99	22,730.21

## 2、固定资产折旧费用

该项目固定资产折旧年限按 20 年计算，净残值率取 5%。固定资产折旧=固定资产原值\*（1-5%）/20 年。

## 3、无形资产摊销费用

该项目无形资产（土地费）10,378.80 万元，无形资产按 10 年



摊销，无残值。

#### 4、利息支出

##### (1) 本次调整专项债券应付本息

济南新旧动能转换起步区黄河体育及科技园区基础设施一期工程室外工程及相应配套设施工程（城市智慧停车场）于2022年6月9日已发行专项债券80,000.00万元，利率为3.37%，期限30年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好2022年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92号）的要求，现拟将其中未使用专项债券资金1,000.00万元调整到该项目使用，本次拟调整专项债券应付本息情况如下：

本次调整专项债券融资还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2022		1,000.00		1,000.00	3.37%		
2023	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2024	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2025	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2026	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2027	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2028	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2029	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2030	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2031	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2032	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2033	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2034	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2035	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2036	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2037	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70



年度	期初本金余	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2038	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2039	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2040	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2041	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2042	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2043	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2044	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2045	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2046	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2047	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2048	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2049	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2050	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2051	1,000.00			1,000.00	3.37%	33.70	33.70
2052	1,000.00		1,000.00		3.37%	33.70	1,033.70
合计		1,000.00	1,000.00			1,011.00	2,011.00

济南新旧动能转换先行区引爆区安置西区配套南地块 15 班幼儿园项目于 2022 年 6 月 27 日已发行专项债券 1,000.00 万元，利率为 3.29%，期限 20 年，每半年支付一次融资利息，到期偿还本金。按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（财预【2021】110 号）及《山东省财政厅 山东省发展和改革委员会关于做好 2022 年部分新增专项债券项目用途调整（第二批）工作的通知》（鲁财预〔2022〕92 号）的要求，现拟将未使用的债券资金 1,000.00 万元调整到该项目使用。本次应付本息情况如下：

本次调整专项债券融资还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2022		1,000.00		1,000.00	3.29%		
2023	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2024	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2025	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2026	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2027	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45

年度	期初本金余	本期新	本期偿还本	期末本金余	融资利	应付利	应付本息合
2028	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2029	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2030	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2031	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2032	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2033	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2034	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2035	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2036	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2037	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2038	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2039	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2040	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2041	1,000.00			1,000.00	3.29%	16.45	16.45
2042	1,000.00		1,000.00	0.00	3.29%	16.45	1,016.45
合 计		1,000.00	1,000.00			329.00	1,329.00

(2) 已发行专项债券还本付息测算表

2020 年 9 月已发行专项债券还本付息情况

单位： 万元

年度	期初本金余 额	本期发行金 额	本期偿还本 金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2020 年		8,000.00		8,000.00	3.33%		
2021 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2029 年	8,000.00			8,000.00	3.33%	266.40	266.40
2030 年	8,000.00		8,000.00		3.33%	266.40	8,266.40
合 计		8,000.00	8,000.00			2,664.00	10,664.00

2021 年 6 月已发行专项债券还本付息情况

单位： 万元

年度	期初本金余 额	本期发行金 额	本期偿还本 金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	168.50	168.50
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00



年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2031 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	168.50	10,168.50
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

2021 年 11 月已发行专项债券还本付息情况 单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		40,000.00		40,000.00	3.47%		
2022 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2023 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2029 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2030 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2031 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2032 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2033 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2034 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2035 年	40,000.00			40,000.00	3.47%	1,388.00	1,388.00
2036 年	40,000.00		40,000.00		3.47%	1,388.00	41,388.00
合计	40,000.00	40,000.00			20,820.00	60,820.00	40,000.00

(3) 已发行专项债券还本付息测算表

专项债券还本付息情况汇总表 单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2020 年		8,000.00		8,000.00		
2021 年	8,000.00	50,000.00		58,000.00	434.90	434.90
2022 年	58,000.00	2,000.00		60,000.00	1,991.40	1,991.40



年度	期初本金余额	本期新增	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2023 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2024 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2025 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2026 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2027 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2028 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2029 年	60,000.00			60,000.00	2,041.55	2,041.55
2030 年	60,000.00		8,000.00	52,000.00	2,041.55	10,041.55
2031 年	52,000.00		10,000.00	42,000.00	1,606.65	11,606.65
2032 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2033 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2034 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2035 年	42,000.00			42,000.00	1,438.15	1,438.15
2036 年	42,000.00		40,000.00	2,000.00	1,438.15	41,438.15
2037 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2038 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2039 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2040 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2041 年	2,000.00			2,000.00	50.15	50.15
2042 年	2,000.00		1,000.00	1,000.00	50.15	1,050.15
2043 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2044 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2045 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2046 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2047 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2048 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2049 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2050 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2051 年	1,000.00			1,000.00	33.70	33.70
2052 年	1,000.00		1,000.00		33.70	1,033.70
合计		60,000.00	60,000.00		28,194.00	88,194.00

### (3) 其他资金还本付息测算表

后续资金 162,903.36 万元占项目总投资的 58.07%，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 50,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。



其他资金还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增	本期偿还本 金	期末本金余 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2023 年		50,000.00		50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2045 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2051 年	50,000.00			50,000.00	4.20%	2,100.00	2,100.00
2052 年	50,000.00		50,000.00		4.20%	2,100.00	52,100.00
合 计		50,000.00	50,000.00			63,000.00	113,000.00

### （三）项目运营损益表

项目运营损益表见下表。





项目运营损益表

单位：万元

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、收入/成本/税金												
营业收入	-	-	24,435.00	26,622.28	28,313.50	30,122.05	32,043.77	40,426.16	16,021.99	69,250.69	1,087.47	1,249.65
营业成本	-	-	335.64	733.24	735.98	738.81	741.72	744.73	747.82	751.01	754.28	757.66
税金及附加	-	-	1.10	6.99	7.39	7.91	8.45	9.00	9.55	10.12	10.22	-
息税折旧及摊销前利润	-	-	24,099.36	25,889.04	27,577.52	29,383.24	31,302.05	39,681.43	15,274.17	68,499.68	333.19	491.99
二、折旧和摊销												
总折旧和摊销	-	-	2,311.81	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85	13,870.85
息税前利润	-	-	21,787.55	12,018.19	13,706.67	15,512.39	17,431.20	25,810.58	1,403.32	54,628.83	-13,537.66	-13,378.86
三、财务费用												
利息支出	434.90	1,991.40	2,070.78	2,070.78	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	3,706.65
总财务费用	434.90	1,991.40	2,070.78	2,070.78	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	4,141.55	3,706.65
税前利润	-434.90	-1,991.40	19,716.77	9,947.41	9,565.12	11,370.84	13,289.65	21,669.03	-2,738.23	50,487.28	-17,679.21	-17,085.51
四、所得税												
所得税费用			4,322.62	2,486.85	2,391.28	2,842.71	3,322.41	5,417.26		11,937.26		
五、净利润	-434.90	-1,991.40	15,394.15	7,460.56	7,173.84	8,528.13	9,967.24	16,251.77	-2,738.23	38,550.02	-17,679.21	-17,085.51

(续) 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、收入/成本/税金										
营业收入	1,329.11	1,410.81	1,506.00	1,603.77	1,704.13	1,807.26	1,924.73	2,045.29	2,180.57	2,319.45
营业成本	761.15	764.73	768.43	772.24	776.15	780.18	784.34	788.62	793.02	797.56
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
息税折旧及摊销前利润	567.96	646.08	737.57	831.53	927.98	1,027.08	1,140.39	1,256.67	1,387.55	1,521.89
二、折旧和摊销										
总折旧和摊销	8,420.23	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97	12,832.97
息税前利润	-7,852.27	-12,186.89	-12,095.40	-12,001.44	-11,904.99	-11,805.89	-11,692.58	-11,576.30	-11,445.42	-11,311.08
三、财务费用										
利息支出	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15
总财务费用	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	3,538.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15	2,150.15
税前利润	-11,390.42	-15,725.04	-15,633.55	-15,539.59	-15,443.14	-13,956.04	-13,842.73	-13,726.45	-13,595.57	-13,461.23
四、所得税										
所得税费用										
五、净利润	-11,390.42	-15,725.04	-15,633.55	-15,539.59	-15,443.14	-13,956.04	-13,842.73	-13,726.45	-13,595.57	-13,461.23



(续) 项目运营损益表

单位: 万元

年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	合计
一、收入/成本/税金											
营业收入	2,462.14	2,620.02	2,782.40	2,960.49	3,143.60	3,343.11	3,559.40	3,781.53	4,021.30	2,496.01	318,573.68
营业成本	802.24	807.06	812.03	817.14	822.40	827.82	833.41	839.17	845.10	496.53	22,730.21
税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.73
息税折旧及摊销前利润	1,659.90	1,812.96	1,970.37	2,143.35	2,321.20	2,515.29	2,725.99	2,942.36	3,176.20	1,999.48	295,843.47
二、折旧和摊销											-
总折旧和摊销	6,296.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	257,362.53
息税前利润	-4,636.21	1,812.96	1,970.37	2,143.35	2,321.20	2,515.29	2,725.99	2,942.36	3,176.20	1,999.48	38,480.94
三、财务费用											-
利息支出	2,150.15	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	89,060.31
总财务费用	2,150.15	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	2,133.70	89,060.31
税前利润	-6,786.36	-320.74	-163.33	9.65	187.50	381.59	592.29	808.66	1,042.50	-134.22	-50,579.37
四、所得税											-
所得税费用											32,720.39
五、净利润	-6,786.36	-320.74	-163.33	9.65	187.50	381.59	592.29	808.66	1,042.50	-134.22	-83,299.76

项目资金测算平衡表

单位：万元

年度	合计	建设期				运营期			
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-10 月	2023 年 11-12 月	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	323,031.66		-		-	24,444.17	26,680.55	28,375.06	30,187.99
经营活动支出	22,730.21				-	335.64	733.24	735.98	738.81
支付的各项税费	33,380.57					4,332.89	2,552.11	2,460.23	2,916.56
经营活动现金净流量	266,920.88	-	-	-	-	19,775.64	23,395.20	25,178.85	26,532.62
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出	276,049.61	10,000.00	49,565.10	2,471.68	214,012.83				
投资活动现金净流量	-276,049.61	-10,000.00	-49,565.10	-2,471.68	-214,012.83	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金流入	57,643.33	2,000.00		2,463.08	53,180.25				
债券融资款	60,000.00	8,000.00	50,000.00	2,000.00					
其他资金	162,903.36		-	-	162,903.36				
偿还债券本金	60,000.00								
偿还其他资金本金	50,000.00		-		-	-	-	-	-
支付债券利息	28,194.01		434.90	1,991.40	1,020.78	1,020.78	2,041.55	2,041.55	2,041.55
支付其他资金利息	63,000.00		-	-	1,050.00	1,050.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
融资活动现金净流量	79,352.68	10,000.00	49,565.10	2,471.68	214,012.83	-2,070.78	-4,141.55	-4,141.55	-4,141.55
四、期初现金		-	-	-	-	-	17,704.86	36,958.51	57,995.81
当年现金变动	70,223.95	-	-	-	-	17,704.86	19,253.65	21,037.30	22,391.07
五、期末现金	70,223.95	-	-	-	-	17,704.86	36,958.51	57,995.81	80,386.88



(续) 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期									
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	32,114.18	40,501.12	16,101.60	69,335.06	1,172.63	1,345.88	1,431.46	1,519.41	1,622.00	
经营活动支出	741.72	744.73	747.82	751.01	754.28	757.66	761.15	764.73	768.43	
支付的各项税费	3,401.27	5,501.22	89.16	12,031.75	95.38	-	-	-		
经营活动现金净流量	27,971.19	34,255.17	15,264.62	56,552.30	322.97	588.22	670.31	754.68	853.57	
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出										
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、融资活动产生的现金										
资本金流入										
债券融资款										
其他资金										
偿还债券本金				8,000.00	10,000.00					
偿还其他资金本金	-	-								
支付债券利息	2,041.55	2,041.55	2,041.55	2,041.55	1,606.65	1,438.15	1,438.15	1,438.15	1,438.15	
支付其他资金利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	
融资活动现金净流量	-4,141.55	-4,141.55	-4,141.55	-12,141.55	-13,706.65	-3,538.15	-3,538.15	-3,538.15	-3,538.15	
四、期初现金	80,386.88	104,216.52	134,330.14	145,453.21	189,863.96	176,480.28	173,530.35	170,662.51	167,879.04	
当年现金变动	23,829.64	30,113.62	11,123.07	44,410.75	-13,383.68	-2,949.93	-2,867.84	-2,783.47	-2,684.58	
五、期末现金	104,216.52	134,330.14	145,453.21	189,863.96	176,480.28	173,530.35	170,662.51	167,879.04	165,194.46	



(续) 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期								
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	1,727.33	1,835.40	1,946.40	2,072.94	2,202.77	2,348.52	2,498.10	2,651.70	2,821.76
经营活动支出	772.24	776.15	780.18	784.34	788.62	793.02	797.56	802.24	807.06
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营活动现金净流量	955.09	1,059.25	1,166.22	1,288.60	1,414.15	1,555.50	1,700.54	1,849.46	2,014.70
二、投资活动产生的现金									
建设投资支出									
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金									
资本金流入									
债券融资款									
其他资金									
偿还债券本金	40,000.00						1,000.00		
偿还其他资金本金									
支付债券利息	1,438.15	50.15	50.15	50.15	50.15	50.15	50.15	33.70	33.70
支付其他资金利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00
融资活动现金净流量	-43,538.15	-2,150.15	-2,150.15	-2,150.15	-2,150.15	-2,150.15	-3,150.15	-2,133.70	-2,133.70
四、期初现金	165,194.46	122,611.40	121,520.50	120,536.57	119,675.02	118,939.02	118,344.37	116,894.76	116,610.52
当年现金变动	-42,583.06	-1,090.90	-983.93	-861.55	-736.00	-594.65	-1,449.61	-284.24	-119.00
五、期末现金	122,611.40	121,520.50	120,536.57	119,675.02	118,939.02	118,344.37	116,894.76	116,610.52	116,491.52



(续) 项目资金测算平衡表

单位: 万元

年度	运营期									
	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年		
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	2,996.58	3,188.40	3,385.53	3,600.39	3,833.36	4,072.54	4,330.74	2,688.09		
经营活动支出	812.03	817.14	822.40	827.82	833.41	839.17	845.10	496.53		
支付的各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-		
经营活动现金净流量	2,184.55	2,371.26	2,563.13	2,772.57	2,999.95	3,233.37	3,485.64	2,191.56		
二、投资活动产生的现金										
建设投资支出										
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-		
三、融资活动产生的现金										
资本金流入										
债券融资款										
其他资金										
偿还债券本金								1,000.00		
偿还其他资金本金								50,000.00		
支付债务利息	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70	33.70		
支付其他资金利息	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00	2,100.00		
融资活动现金净流量	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-2,133.70	-53,133.70		
四、期初现金	116,491.52	116,542.37	116,779.93	117,209.36	117,848.23	118,714.48	119,814.15	121,166.09		
当年现金变动	50.85	237.56	429.43	638.87	866.25	1,099.67	1,351.94	-50,942.14		
五、期末现金	116,542.37	116,779.93	117,209.36	117,848.23	118,714.48	119,814.15	121,166.09	70,223.95		

### （五）其他需要说明的事项

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

### （六）总体评价

本项目预期收入主要来源于车位出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益。本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 266,920.88 万元，还本付息总额为 201,194.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.33 倍。

项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

融资形式	融资本息合计			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已发行债券融资	58,000.00	26,854.00	84,854.00	266,920.88
本次债券融资	2,000.00	1,340.00	3,340.00	
其他资金	50,000.00	63,000.00	113,000.00	
融资合计	110,000.00	91,194.00	201,194.00	
覆盖倍数				1.33

## 四、专项债券使用与项目收入缴库安排

项目单位（包括项目单位的管理单位）保证严格按照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等政府债券管理规定履行相应义务，接受财政部门的监督和管理，并保证政府专项债券专款专用。

专项债券收支纳入政府预算管理，根据专项债券《信息披露文件》规定的还本付息安排，项目单位（包括项目单位的管理单位）应以本方案中的项目收入按照对应的缴库科目上缴财政，按时、足额支付政府专项债券本息



---

## 五、事前项目绩效评估报告

### （一）项目概况

该项目位于济南新旧动能转换区先行区崔寨片区综合服务园B-1、B-2地块，220国道西侧，中心大街以南。项目总规划设置床位1000张，规划建设用地约6.6公顷，总建筑面积约18.27万平方米。建设内容包括急诊急救中心、门诊医技综合楼、1号病房楼、2号病房楼、综合楼、综合地下、医废暂存、污水处理及液氧站等。

### （二）评估内容

#### 1、项目实施的必要性

医疗卫生事业关系亿万人民的健康，关系千家万户的幸福，是重大民生问题。深化医药卫生体制改革，加快医疗卫生事业发展，适应人民群众日益增长的医药卫生需求，不断提高人民群众健康素质，是贯彻落实科学发展观、促进经济社会全面协调可持续发展的必然要求，是维护社会公平正义、提高人民生活质量的重要举措，是全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的一项重大任务。

该项目的建设能够有效提高医院综合服务水平，增强医院的临床服务水平；项目建设符合国民经济和社会发展规划要求，符合深化医疗卫生改革、服务体系建设的精神。因此，项目的建设是必要的。

#### 2、项目实施的公益性

本项目属于医疗卫生事业项目建设，其建设会对济南新旧动能转换起步区经济社会发展产生直接的支撑和促进作用。项目建成后，在扩大山东大学第二医院医疗服务范围、提升整体医疗服务水平、缓解现有医疗资源紧张局面的同时，更能带动起步区乃至济南市卫生事

---

业的发展。

### 3、项目实施的收益性

项目建成投入运营后，有明显的收益来源：地块出让、车位、物业收入等，可以覆盖项目融资本息的合计，具有收益性。

### 4、项目投资合规性

项目已编制完成可研报告，2020年7月11日，本项目在山东省投资项目在线审批监管平台进行备案（项目代码：2020-370192-84-03-067207）。

### 5、项目成熟度

2020年4月30日，济南新旧动能转换先行区管委会建设管理部出具《关于山东大学第二医院北院区（一期）工程项目用地预审意见的函》（济先建设土管函[2020]11号），同意本项目用地。

### 6、项目资金来源和到位可行性

资本金 57,643.33 万元，占项目总投资的 20.55%，前期已申请发行的省政府专项债券资金 58,000.00 万元，占项目总投资的 20.67%，本期拟调整的专项债券资金 2,000.00 万元，占项目总投资的 0.71%，后续资金 162,903.36 万元占项目总投资的 58.07%，由项目单位自筹或继续发行债券方式筹集（不作为后续债券额度分配及发行承诺）解决。出于风险谨慎原则考虑，其中 50,000.00 万元部分融资成本暂按照 4.20%进行测算。

### 7、项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入来源及成本都参考可研报告并参考周边同类项目收益情况进行披露，具备合理性。



#### 8、债券资金需求合理性

项目申请债券资金需求参考可研及项目建设进度，与项目当年投资进度、支出进度相匹配。

#### 9、项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施

项目整体偿债能力强，本项目预期收入主要来源于车位出租收入、物业收入以及指定地块土地出让收益。本项目可用于资金平衡的息前净现金流量为 266,920.88 万元，还本付息总额为 201,194.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.33 倍。

#### 10、绩效目标合理性

(1) 土地返还收入由政府通过土地出让得来，有较强的可靠性

(2) 医院建成投产后，周边人员较多，物业、停车两类受益均可得到稳定保障。

#### 11、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

### (三) 评估结论

项目可用于资金平衡的项目息前净现金流量为 266,920.88 万元，还本付息总额为 201,194.00 万元，本息资金覆盖率可达到 1.33 倍，符合专项债发行要求；项目可以以相较银行贷利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证本项目的顺利施工。项目建设符合本地区的经济发展水平，能在较短时间内为本地区社会和人文环境所接受。项目建成后能，促进对地方经济社会发展，提高附近居民收入，提高和带动济南市医疗事业的整体水平。但该项目在绩效目标细化、项目退出清理调整机制、项目全过程制度建设、

---

筹资风险应对措施等方面存在不足。总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。