

**2025 年青岛市政府专项债券（十四期）  
青岛市中医医院城阳院区项目**

**收益与融资自求平衡财务评价报告**

**山东恒岢信会计师事务所有限公司**

**2025 年 04 月**



# 目录

一、评价依据 .....	1
二、项目概述 .....	2
1. 概况 .....	2
2. 项目建设进度计划及推进情况 .....	3
3. 估算 .....	3
4. 资金筹措 .....	4
三、项目运营收入、成本、税金预测 .....	5
1. 运营收入 .....	5
2. 运营成本 .....	7
3. 税金 .....	8
四、项目收益和融资平衡情况 .....	9
1. 项目收益 .....	10
2. 债券还本付息安排表 .....	11
五、评价要素 .....	13
1. 资金充足性 .....	13
2. 资金稳定性 .....	17
六、评价结论 .....	18

## 2025 年青岛市政府专项债券（十四期）

### 青岛市中医医院城阳院区项目

### 收益与融资自求平衡财务评价报告

#### 一、评价依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
4. 《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）；
5. 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；
6. 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
7. 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43号）；
8. 《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）；
9. 《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）；
10. 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债券限额的通知》（财预〔2022〕120号）；

11. 青岛市中医医院城阳院区项目可行性研究报告；
12. 《青岛市城阳区发展和改革局关于青岛市中医医院城阳院区项目建议书的复函》（青城发改投资审〔2022〕174号）；
13. 《青岛市城阳区发展和改革局关于青岛市中医医院城阳院区项目可行性研究报告的复函》（青城发改投资审〔2022〕186号）；
14. 《青岛市城阳区发展和改革局关于青岛市中医医院城阳院区项目初步设计及概算的复函》（青城发改投资审〔2023〕149号）；
15. 青岛市财政局、青岛市发展和改革委员会《关于提前启动 2025 年政府专项债券项目储备暨资金需求申报工作的通知》；
16. 《青岛市人民政府办公厅关于加强地方政府专项债券管理工作的通知》（青政办发〔2025〕4号）；
17. 《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》；
18. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）。

## 二、项目概述

### 1. 概况

青岛市中医医院城阳院区项目（以下简称为“本项目”）青岛市城阳区硕阳路与田旺路交叉口西北侧。

本项目实施主体为青岛国科融投城市建设有限公司。

主要建设内容为：项目用地面积 109,491 平方米，设置床位规模 1,500 张，总建筑面积 337,367 平方米，其中地上建筑面积 183,069 平方米，包括医疗综

合楼 1,175,729 平方米、发热门诊 2,296 平方米、中药制剂楼 3,064 平方米、污水垃圾站 709 平方米、液氧站及制氧站 347 平方米，出地面楼梯间 924 平方米；地下建筑面积 154,298 平方米，报告医疗用房 6,771 平方米、配套用房 19,196 平方米、设备用房 8,809 平方米、车库 119,522 平方米；配套建设室外管网、道路、室外照明、大门及围墙等。项目容积率 1.7、建筑密度 30%、绿地率 35%，设置机动车车位 3,414 辆，地上 256 辆、地下 3,158 辆，非机动车位 375 辆，均位于地上。

## 2. 项目建设进度计划及推进情况

本项目整体建设期为 2022 年 11 月-2026 年 12 月，以前年度已投资 112,068.00 万元，2025 年计划投资 156,236.20 万元、2026 年计划投资 52,923.12 万元。

青岛市中医医院城阳院区项目建设期进度计划表

单位：人民币万元

项目名称	以前年度	2025	2026	合计
资金使用	<b>112,068.00</b>	<b>156,236.20</b>	<b>52,923.12</b>	<b>321,227.32</b>

项目建设工期及项目进展情况如下：

序号	项目名称	建设工期	进展情况
1	青岛市中医医院城阳院区项目	2022 年 11 月- 2026 年 12 月	项目目前 1、2、3、5#楼及中药制剂楼已封顶；4#楼 7 层施工（共 9 层）；6#楼 8 层施工（共 9 层）；1-6#楼二次结构施工。

## 3. 估算

青岛市中医医院城阳院区项目的总投资估算为 321,227.32 万元，其中工程费用 258,455.80 万元，工程建设其他费用 34,791.10 万元，预备费 13,971.82 万元，建设期利息 13,811.00 万元，发行费用按照发行额度的 0.08%考虑，债券发行费用 197.60 万元。

项目总投资详见下表：

青岛市中医医院城阳院区项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	工程费用	258,455.80
2	工程建设其他费用	34,791.10
3	预备费	13,971.82
	<b>估算静态总投资</b>	<b>307,218.72</b>
4	建设期利息	13,811.00
5	债券发行费用	197.60
	<b>调整后的估算总投资</b>	<b>321,227.32</b>

4. 资金筹措

本项目总投资 321,227.32 万元，其中：项目资本金 70,227.32 万元，占比 21.86%；发行地方政府专项债券 251,000.00 万元，占比 78.14%。2023 年 1 月已发行专项债券 42,000.00 万元，债券期限 20 年，票面利率 3.14%；2023 年 3 月已发行专项债券 28,000.00 万元，债券期限 20 年，票面利率 3.18%；2024 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限 20 年，票面利率 2.70%；2024 年 11 月调整 2024 年 2 月已发行债券 2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（二期）-2024 年青岛市专项债券（六期）中城阳区人民医院改造提升工程一期已发行专项债券 4,000.00 万元用于本项目，债券期限 20 年，票面利率 2.70%；2025 年计划申请 124,000.00 万元，其中本期申请 23,000.00 万元，后续继续申请 101,000.00 万元；2026 年计划申请 43,000.00 万元；参考 2025 年 3 月青岛市已发行二十年期专项债券票面利率 2.25%，本项目从客观、谨慎角度出发，2025 年后续计划发行利率暂取 2.50%。到期还本并支付最后一次利息。

项目年度资金筹措方案详见下表：

青岛市中医医院城阳院区项目建设期资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目名称	以前年度	2025	2026	合计
资金使用计划				
建设投资	108,555.00	152,000.00	46,663.72	307,218.72
建设期利息	3,449	4,137	6,225	13,811.00
债券发行费	64.00	99.20	34.40	197.60
<b>合计</b>	<b>112,068.00</b>	<b>156,236.20</b>	<b>52,923.12</b>	<b>321,227.32</b>
资金筹措				
资本金	28,068.00	32,236.20	9,923.12	70,227.32
发行债券	84,000.00	124,000.00	43,000.00	251,000.00
<b>合计</b>	<b>112,068.00</b>	<b>156,236.20</b>	<b>52,923.12</b>	<b>321,227.32</b>

### 三、项目运营收入、成本、税金预测

#### 1. 运营收入

本项目以医院出租收入、医院物业费收入、小汽车停车位收入为基础作为债券还款来源，运营期 2027 年至 2046 年收入合计 631,970.00 万元。

##### (1) 医院出租收入

根据青岛国科融投城市建设有限公司拟于青岛市中医院城阳院区签署的租赁协议，本项目医院可租赁面积 183,069.00 平方米，出租单价暂按 3.05 元/平方米·天估算，假设每年按 3% 的比例递增，每年按 360 天测算。预计运营期内医院出租收入合计 540,474.00 万元。

##### (2) 医院物业费收入

根据青岛国科融投城市建设有限公司拟于青岛市中医院城阳院区签署的租赁协议，本项目物业管理面积 183,069.00 平方米，据统计，医院物业服务平均物业费为 6.31 元/（平方米·月），其中，包干制项目平均物业费 6.11 元/（平方米·月），酬金制项目平均物业费 7.95 元/（平方米·月），物业管理费单价暂按 0.2014 元/平方米·天估算，假设每年按 3% 的比例递增，每年按 360 天测算。预计运营期内医院物业费收入合计 35,664.00 万元。

(3) 小汽车停车位收入

本项目设置停车位 3,414.00 个，参考本项目可行性研究报告，并根据《青岛市城阳区发展和改革局青岛市城阳区住房和城乡建设管理局青岛市公安局城阳分局关于进一步完善城阳区机动车停放服务收费政策的通知》（青城发改价格〔2024〕2 号），本项目划分为二类区域停车场，结合周边同类型医院收费价格，参考青岛市第三人民医院收费标准“白天从 7:30 至 18:30，过夜从 18:30 至次日 7:30，白天以 0.5 小时为一个计时单位不足 0.5 小时的按 0.5 小时计，地下、立体停车场为 1.5 元/半时；地上停车场为 2 元/半时；日间最高收费 30 元。过夜分别计费累计：1 元/半时（不足 0.5 小时，按 0.5 小时收费）；过夜最高收费 10 元。”本项目暂按 19.62 元/个·天估算，参考青岛 CPI 增长率，假设收费价格每年按 3% 的比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~5 年的使用率分别为 50%、60%、70%、80%、90%，从第 5 年起达到稳定。预计运营期内停车位收入合计 55,832.00 万元。

二类区域停车场收费标准										
类别标准  车型		免费停放时间	白天（8:00—18:00）				夜间（18:00—次日8:00）		室外包月（元/月）	室内包月（元/月）
			道路泊位		地上公共停车场（元/30分钟）	白天最高收费	道路泊位	公共停车场（元/次）		
			首小时内（元/30分钟）	首小时后（元/30分钟）						
大型车	30分钟	2	2.5	2	25	免费	5	160	210	
中型车		1.5	2	1.5	15		4	120	170	
小型车		1	1.5	1	10		3	100	150	
三轮摩托车		0.7	1	0.7	5		2	50	70	
两轮摩托车		0.5	0.7	0.5	3		1	20	30	
备注		1.所有车辆均可免费停放30分钟，新能源汽车每日（连续24小时为一日）首2小时免费停放，不再同时享受30分钟减免优惠。超过免费时长的，扣除免费时长后开始计费。 2.白天计时收费以30分钟为计费单位，不足30分钟的按照30分钟计费；连续停放达到收费上限后，按上限标准计费。跨白天、夜间时段的，实行分段累加计费。 3.本附件所指的公共停车场是指在城市道路外，供社会公众停放机动车且纳入政府指导价管理的停车场，包括根据规划独立建设、建筑物配建的停车场。公共停车场经营单位可在政府指导价范围内自主制定收费标准，上浮不限。 4.地下（立体）公共停车场收费在同类别区域地上公共停车场收费标准基础上上浮10%。								

青岛市城阳区二类区域停车场收费标准

债券存续期的各年度收入情况详见下表：

青岛市中医医院城阳院区项目收入估算表

单位：人民币万元



年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
收入合计	<b>22,647.00</b>	<b>23,575.00</b>	<b>24,538.00</b>	<b>25,537.00</b>	<b>26,576.00</b>	<b>27,373.00</b>	<b>28,193.00</b>
医院出租收入	20,114.00	20,718.00	21,339.00	21,979.00	22,639.00	23,318.00	24,017.00
医院物业费收入	1,327.00	1,367.00	1,408.00	1,450.00	1,494.00	1,539.00	1,585.00
小汽车停车位收入	1,206.00	1,490.00	1,791.00	2,108.00	2,443.00	2,516.00	2,591.00

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
收入合计	<b>29,039.00</b>	<b>29,910.00</b>	<b>30,808.00</b>	<b>31,733.00</b>	<b>32,684.00</b>	<b>33,664.00</b>	<b>34,674.00</b>
医院出租收入	24,738.00	25,480.00	26,244.00	27,032.00	27,843.00	28,678.00	29,538.00
医院物业费收入	1,632.00	1,681.00	1,732.00	1,784.00	1,837.00	1,892.00	1,949.00
小汽车停车位收入	2,669.00	2,749.00	2,832.00	2,917.00	3,004.00	3,094.00	3,187.00

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
收入合计	<b>35,715.00</b>	<b>36,786.00</b>	<b>37,890.00</b>	<b>39,027.00</b>	<b>40,198.00</b>	<b>41,403.00</b>	<b>631,970.00</b>
医院出租收入	30,424.00	31,337.00	32,277.00	33,246.00	34,243.00	35,270.00	540,474.00
医院物业费收入	2,008.00	2,068.00	2,130.00	2,194.00	2,260.00	2,327.00	35,664.00
小汽车停车位收入	3,283.00	3,381.00	3,483.00	3,587.00	3,695.00	3,806.00	55,832.00

## 2. 运营成本

根据项目可行性研究报告，本项目以工资及福利费用、其他费用、物业成本作为运营支出，债券存续期间支出合计 29,167.00 万元。

### (1) 工资及福利费用

本项目假设普通员工 3 人，普通员工工资按 6 万元/年估算，假设每 5 年 3% 的比例递增，福利费用按工资的 14% 计算，预计运营期工资及福利费用合计 430.00 万元。

### (2) 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 10% 估算，预计运营期其他费用合计 40.00 万元。【测算公式如：工资及福利费用×10%】

### (3) 物业成本

根据可行性研究报告，结合其他项目物业成本占比情况，本项目物业成本按照医院物业费收入的 80.48%考虑，预计运营期内物业成本合计为 28,697.00 万元。

【测算公式如：医院物业费收入×80.48%】

基于以上分析，本次评价依据可行性研究报告及市场公开数据，认为本项目成本预测系统全面，能较好估测项目未来取得收入所对应的成本。

债券存续期的各年度成本情况详见下表：

青岛市中医医院城阳院区项目成本估算表

单位：人民币万元

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
合计	<b>1,091.00</b>	<b>1,123.00</b>	<b>1,156.00</b>	<b>1,190.00</b>	<b>1,225.00</b>	<b>1,261.00</b>	<b>1,298.00</b>
工资及福利费用	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
其他费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
物业成本	1,068.00	1,100.00	1,133.00	1,167.00	1,202.00	1,238.00	1,275.00

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
合计	<b>1,337.00</b>	<b>1,376.00</b>	<b>1,417.00</b>	<b>1,459.00</b>	<b>1,502.00</b>	<b>1,547.00</b>	<b>1,592.00</b>
工资及福利费用	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00	22.00	22.00
其他费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
物业成本	1,314.00	1,353.00	1,394.00	1,435.00	1,478.00	1,523.00	1,568.00

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
合计	<b>1,639.00</b>	<b>1,688.00</b>	<b>1,738.00</b>	<b>1,789.00</b>	<b>1,842.00</b>	<b>1,897.00</b>	<b>29,167.00</b>
工资及福利费用	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	430.00
其他费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	40.00
物业成本	1,615.00	1,664.00	1,714.00	1,765.00	1,818.00	1,873.00	28,697.00

### 3. 税金

按照相关规定，本项目停车收入、租赁收入按 9%计缴增值税；物业收入按 6%计缴增值税；按应缴增值税的 7%，3%，2%计缴城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加；按租金的 12%从租计缴房产税；按租金的 0.1%计缴印

花税；按 6.4 元/平方米计缴土地使用税；按 25% 计算缴纳所得税。预计运营期内的税金合计为 125,374.74 万元。

基于以上分析，本次评价依据国家现行税收政策，认为本项目税金测算系统全面，能较好估测项目实施过程中涉及的税金支出。

债券存续期的各年度税金情况详见下表：

**青岛市中医医院城阳院区项目税金估算表**

单位：人民币万元

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
印花税	20.00	21.00	21.00	22.00	23.00	23.00	24.00
土地使用税	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
所得税	-	-	-	131.50	361.09	535.18	714.05
增值税及附加、房产税	2,214.00	2,281.00	2,349.00	2,420.00	2,492.00	2,567.00	2,644.00
合计	2,304.00	2,372.00	2,440.00	2,643.50	2,946.09	3,195.18	3,452.05

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
印花税	25.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00
土地使用税	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
所得税	898.39	1,088.73	1,284.53	1,455.86	1,614.20	1,825.45	2,043.51
增值税及附加、房产税	2,723.00	2,805.00	2,889.00	4,111.00	6,034.00	6,215.00	6,402.00
合计	3,716.39	3,988.73	4,269.53	5,663.86	7,746.20	8,139.45	8,545.51

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
印花税	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	539.00
土地使用税	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	1,400.00
所得税	2,268.37	2,499.30	3,013.63	3,582.45	4,269.86	5,051.62	32,637.74
增值税及附加、房产税	6,594.00	6,792.00	6,995.00	7,205.00	7,422.00	7,644.00	90,798.00
合计	8,962.37	9,392.30	10,110.63	10,890.45	11,795.86	12,800.62	125,374.74

#### 四、项目收益和融资平衡情况

## 1. 项目收益

青岛市中医医院城阳院区项目运营期总收入 631,970.00 万元，扣除运营成本 29,167.00 万元、税费 125,374.74 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 477,428.26 万元。

项目年度收入情况详见下表：

青岛市中医医院城阳院区项目收益测算表

单位：人民币万元

年份	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>收入合计</b>	<b>22,647.00</b>	<b>23,575.00</b>	<b>24,538.00</b>	<b>25,537.00</b>	<b>26,576.00</b>	<b>27,373.00</b>	<b>28,193.00</b>
医院出租收入	20,114.00	20,718.00	21,339.00	21,979.00	22,639.00	23,318.00	24,017.00
医院物业费收入	1,327.00	1,367.00	1,408.00	1,450.00	1,494.00	1,539.00	1,585.00
小汽车停车位收入	1,206.00	1,490.00	1,791.00	2,108.00	2,443.00	2,516.00	2,591.00
<b>成本合计</b>	<b>1,091.00</b>	<b>1,123.00</b>	<b>1,156.00</b>	<b>1,190.00</b>	<b>1,225.00</b>	<b>1,261.00</b>	<b>1,298.00</b>
工资及福利费用	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
其他费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
物业成本	1,068.00	1,100.00	1,133.00	1,167.00	1,202.00	1,238.00	1,275.00
印花税	20.00	21.00	21.00	22.00	23.00	23.00	24.00
土地使用税	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
所得税	-	-	-	131.50	361.09	535.18	714.05
增值税及附加、房产税	2,214.00	2,281.00	2,349.00	2,420.00	2,492.00	2,567.00	2,644.00
<b>税金合计</b>	<b>2,304.00</b>	<b>2,372.00</b>	<b>2,440.00</b>	<b>2,643.50</b>	<b>2,946.09</b>	<b>3,195.18</b>	<b>3,452.05</b>
<b>专项收益合计</b>	<b>19,252.00</b>	<b>20,080.00</b>	<b>20,942.00</b>	<b>21,703.50</b>	<b>22,404.91</b>	<b>22,916.82</b>	<b>23,442.95</b>

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>收入合计</b>	<b>29,039.00</b>	<b>29,910.00</b>	<b>30,808.00</b>	<b>31,733.00</b>	<b>32,684.00</b>	<b>33,664.00</b>	<b>34,674.00</b>
医院出租收入	24,738.00	25,480.00	26,244.00	27,032.00	27,843.00	28,678.00	29,538.00
医院物业费收入	1,632.00	1,681.00	1,732.00	1,784.00	1,837.00	1,892.00	1,949.00
小汽车停车位收入	2,669.00	2,749.00	2,832.00	2,917.00	3,004.00	3,094.00	3,187.00
<b>成本合计</b>	<b>1,337.00</b>	<b>1,376.00</b>	<b>1,417.00</b>	<b>1,459.00</b>	<b>1,502.00</b>	<b>1,547.00</b>	<b>1,592.00</b>
工资及福利费用	21.00	21.00	21.00	22.00	22.00	22.00	22.00
其他费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
物业成本	1,314.00	1,353.00	1,394.00	1,435.00	1,478.00	1,523.00	1,568.00
印花税	25.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00
土地使用税	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
所得税	898.39	1,088.73	1,284.53	1,455.86	1,614.20	1,825.45	2,043.51
增值税及附加、房产税	2,723.00	2,805.00	2,889.00	4,111.00	6,034.00	6,215.00	6,402.00

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
税金合计	3,716.39	3,988.73	4,269.53	5,663.86	7,746.20	8,139.45	8,545.51
专项收益合计	23,985.61	24,545.27	25,121.47	24,610.14	23,435.80	23,977.55	24,536.49

年份	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
收入合计	35,715.00	36,786.00	37,890.00	39,027.00	40,198.00	41,403.00	631,970.00
医院出租收入	30,424.00	31,337.00	32,277.00	33,246.00	34,243.00	35,270.00	540,474.00
医院物业费收入	2,008.00	2,068.00	2,130.00	2,194.00	2,260.00	2,327.00	35,664.00
小汽车停车位收入	3,283.00	3,381.00	3,483.00	3,587.00	3,695.00	3,806.00	55,832.00
成本合计	1,639.00	1,688.00	1,738.00	1,789.00	1,842.00	1,897.00	29,167.00
工资及福利费用	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	430.00
其他费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	40.00
物业成本	1,615.00	1,664.00	1,714.00	1,765.00	1,818.00	1,873.00	28,697.00
印花税	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	539.00
土地使用税	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	1,400.00
所得税	2,268.37	2,499.30	3,013.63	3,582.45	4,269.86	5,051.62	32,637.74
增值税及附加、房产税	6,594.00	6,792.00	6,995.00	7,205.00	7,422.00	7,644.00	90,798.00
税金合计	8,962.37	9,392.30	10,110.63	10,890.45	11,795.86	12,800.62	125,374.74
专项收益合计	25,113.63	25,705.70	26,041.37	26,347.55	26,560.14	26,705.38	477,428.26

## 2. 债券还本付息安排表

本项目专项债券计划发行金额为 251,000.00 万元，2023 年 1 月已发行专项债券 42,000.00 万元，债券期限 20 年，票面利率 3.14%；2023 年 3 月已发行专项债券 28,000.00 万元，债券期限 20 年，票面利率 3.18%；2024 年 2 月已发行专项债券 10,000 万元，债券期限 20 年，票面利率 2.70%；2024 年 11 月调整 2024 年 2 月已发行债券 2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（二期）-2024 年青岛市专项债券（六期）中城阳区人民医院改造提升工程一期已发行专项债券 4,000 万元用于本项目，债券期限 20 年，票面利率 2.70%；2025 年计划申请 124,000.00 万元，其中本期申请 23,000.00 万元，后续继续申请 101,000.00 万元；2026 年计划申请 43,000.00 万元；参考 2025 年 3 月青岛市已发行二十年期专项债券票面利率 2.25%，本项目从客观、谨慎角度出发，2025 年后续计划发行利率暂取 2.50%。到期还本并支付最后一次利息。

青岛市中医医院城阳院区项目债券还本付息表

单位：人民币万元

还本付息表	合计	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
债券期初余额			84,000.00	208,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00
本期发行	251,000.00	84,000.00	124,000.00	43,000.00	-	-	-	-	-
当期需还利息	135,190.00	3,448.80	4,137.20	6,224.70	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20
本期还款	386,190.00	3,448.80	4,137.20	6,224.70	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20
付息	135,190.00	3,448.80	4,137.20	6,224.70	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20
还本	251,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额		84,000.00	208,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00

还本付息表	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
债券期初余额	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00
本期发行	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20
本期还款	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20
付息	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20
还本	-	-	-	-	-	-	-
债券期末余额	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00

还本付息表	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
债券期初余额	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	181,000.00	167,000.00	43,000.00
本期发行	-	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	5,657.60	4,364.00	2,625.00	537.50
本期还款	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	75,657.60	18,364.00	126,625.00	43,537.50
付息	6,762.20	6,762.20	6,762.20	6,762.20	5,657.60	4,364.00	2,625.00	537.50
还本	-	-	-	-	70,000.00	14,000.00	124,000.00	43,000.00
债券期末余额	251,000.00	251,000.00	251,000.00	251,000.00	181,000.00	167,000.00	43,000.00	-

## 五、评价要素

2018 年财政部公布财预〔2018〕161 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

### 1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，青岛市中医医院城阳院区项目可用于偿还融资本息的项目收益 477,428.26 万元，对应本项目融资到期本息总计 386,190.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24。项目偿债能力较强。项目现金流分析测算表如下：



青岛市中医医院城阳院区项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入								
资本金流入*	28,068.00	32,236.20	9,923.12	-	-	-	-	-
债券资金流入	84,000.00	124,000.00	43,000.00	-	-	-	-	-
其他融资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	22,647.00	23,575.00	24,538.00	25,537.00	26,576.00
<b>现金流入总额</b>	<b>112,068.00</b>	<b>156,236.20</b>	<b>52,923.12</b>	<b>22,647.00</b>	<b>23,575.00</b>	<b>24,538.00</b>	<b>25,537.00</b>	<b>26,576.00</b>
现金流出								
建设期资金流出	108,555.00	152,000.00	46,663.72	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	3,395.00	3,495.00	3,596.00	3,833.50	4,171.09
债券发行费用	64.00	99.20	34.40	-	-	-	-	-
债券还本付息	3,449.00	4,137.00	6,225.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>现金流出总额</b>	<b>112,068.00</b>	<b>156,236.20</b>	<b>52,923.12</b>	<b>10,157.00</b>	<b>10,257.00</b>	<b>10,358.00</b>	<b>10,595.50</b>	<b>10,933.09</b>
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	12,490.00	13,318.00	14,180.00	14,941.50	15,642.91
期末项目累计现金结存额	-	-	-	12,490.00	25,808.00	39,988.00	54,929.50	70,572.41

\*注：其中用于项目总投资 56,218.72 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。



青岛市中医医院城阳院区项目现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
现金流入								
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	27,373.00	28,193.00	29,039.00	29,910.00	30,808.00	31,733.00	32,684.00	33,664.00
现金流入总额	27,373.00	28,193.00	29,039.00	29,910.00	30,808.00	31,733.00	32,684.00	33,664.00
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	4,456.18	4,750.05	5,053.39	5,364.73	5,686.53	7,122.86	9,248.20	9,686.45
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00	6,762.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	11,218.18	11,512.05	11,815.39	12,126.73	12,448.53	13,884.86	16,010.20	16,448.45
现金净流量								
当年项目现金净流入	16,154.82	16,680.95	17,223.61	17,783.27	18,359.47	17,848.14	16,673.80	17,215.55
期末项目累计现金结存额	86,727.23	103,408.17	120,631.78	138,415.05	156,774.52	174,622.66	191,296.45	208,512.01

青岛市中医医院城阳院区项目现金流分析测算表

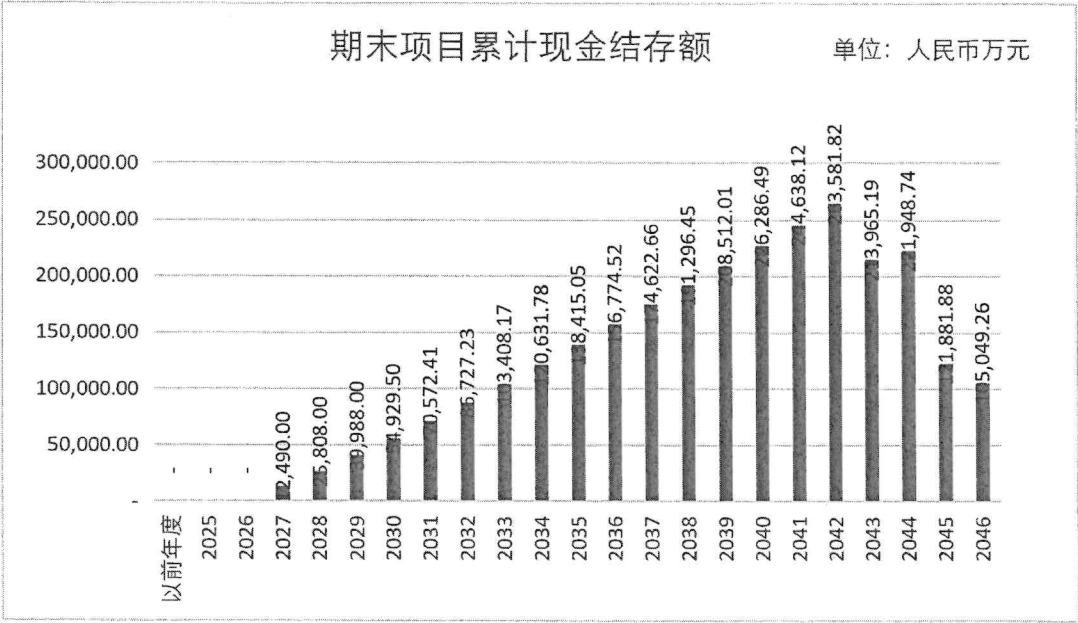
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入								
资本金流入*	-	-	-	-	-	-	-	70,227.32
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	251,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	34,674.00	35,715.00	36,786.00	37,890.00	39,027.00	40,198.00	41,403.00	631,970.00
现金流入总额	<b>34,674.00</b>	<b>35,715.00</b>	<b>36,786.00</b>	<b>37,890.00</b>	<b>39,027.00</b>	<b>40,198.00</b>	<b>41,403.00</b>	<b>953,197.32</b>
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	307,218.72
运营期现金流出	10,137.51	10,601.37	11,080.30	11,848.63	12,679.45	13,637.86	14,697.62	154,541.74
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	197.60
债券还本付息	6,762.00	6,762.00	6,762.00	75,658.00	18,364.00	126,627.00	43,538.00	386,190.00
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	<b>16,899.51</b>	<b>17,363.37</b>	<b>17,842.30</b>	<b>87,506.63</b>	<b>31,043.45</b>	<b>140,264.86</b>	<b>58,235.62</b>	<b>848,148.06</b>
现金净流量								
当年项目现金净流入	<b>17,774.49</b>	<b>18,351.63</b>	<b>18,943.70</b>	<b>-49,616.63</b>	<b>7,983.55</b>	<b>-100,066.86</b>	<b>-16,832.62</b>	<b>105,049.26</b>
期末项目累计现金结存额	<b>226,286.49</b>	<b>244,638.12</b>	<b>263,581.82</b>	<b>213,965.19</b>	<b>221,948.74</b>	<b>121,881.88</b>	<b>105,049.26</b>	<b>-</b>

2. 资金稳定性

2.1 现金流

青岛市中医医院城阳院区项目专项债券还本付息以医院出租收入、医院物业费收入、小汽车停车位收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示。



青岛市中医医院城阳院区项目债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入下降 10%或项目支出上升 10%的情况下，本项目收益对融资本息的覆盖倍数仍大于 1，因此，本项目的项目收益对融资的还本付息保障性较高，项目能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

青岛市中医医院城阳院区项目压力测试表

单位：万元、倍

序号	压力测试	项目收入下降 10%	项目支出上升 10%	项目收入和支 出不变
1	项目收益	414,231.26	461,974.09	477,428.26
2	债券融资本息	386,190.00	386,190.00	386,190.00
3	项目收益对融资本息的覆盖倍数	1.07	1.20	1.24

### 2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

## 六、评价结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以医院出租收入、医院物业费收入、小汽车停车位收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目在专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息要求，项目偿债能力较强。

附：城阳区近三年财政收支情况：

1、一般公共预算执行情况

2022 年全区一般公共预算收入 114.62 亿元，全区一般公共预算支出为 103.19 亿元；

2023 年全区一般公共预算收入 116.17 亿元，全区一般公共预算支出 98.14 亿元。

2024 年全区一般公共预算收入 105.81 亿元，全区一般公共预算支出 100.15 亿元。

2、政府性基金预算执行情况

2022 年全区政府性基金收入 156.82 亿元，全区政府性基金支出 180.71 亿元；

2023 年全区政府性基金收入 130.04 亿元，全区政府性基金支出 126.79 亿元；

2024 年全区政府性基金收入 81.83 亿元，全区政府性基金支出 76.97 亿元。