

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
黄岛区中医医院建设项目（含内配部分）
实施方案



青科控股集团有限公司
青岛西海岸新区卫生健康局

2026 年 4 月



目录

一、 债券情况	4
二、 编制依据	5
三、 项目基本情况	7
(一) 项目实施背景	7
(二) 项目实施单位	8
(三) 项目基本情况	8
(四) 项目建设计划	9
(五) 社会效益分析	10
四、 项目投资概算及资金筹措	12
(一) 建设资金筹措方案	12
(二) 建设资金筹措方案	14
五、 项目预期收益与成本费用测算	15
(一) 预期收益	15
(二) 成本费用	17
(三) 相关税费	18
(四) 运营收益	19
六、 资金平衡分析	19
(一) 项目还本付息情况	19
(二) 资金平衡	20
(三) 压力测试	20
七、 西海岸新区财政收支情况	21
(一) 一般公共预算收支情况	21
(二) 政府性基金收支情况	21
八、 潜在影响项目收益的风险及控制措施	21
(一) 影响项目收益的风险	21
(二) 风险控制措施	22
九、 其他说明事项	23
附表及附件:	25
附表一: 项目收益测算表(单位: 万元)	25
附表二: 还本付息表(单位: 万元)	34
附表三: 资金平衡表(单位: 万元)	35
附件一: 专题会议纪要	38

附件二：资金闭环说明	39
附件三：前期债券资金使用情况说明	40
附件四、初步租赁框架协议	41

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）

黄岛区中医医院建设项目（含内配部分）

实施方案

一、 债券情况

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）-黄岛区中医医院建设项目（含内配部分）政府专项债券发行规模 **16,000.00** 万元，债券期限为三十年。

本项目拟申请地方政府专项债券共计 **210,000.00** 万元，计划于 2022-2027 年申请发行，其中 2022 年已发行 **5,000.00** 万元（2022 年青岛市民生社会事业发展类专项债券七期-2022 年青岛市政府专项债券二十二期，票面利率 3.17%，债券期限为十五年）；2023 年已发行 **35,000.00** 万元（2023 年青岛市民生社会事业发展类专项债券二期-2023 年青岛市政府专项债券六期发行债券 10,000.00 万元，票面利率 3.06%；2023 年青岛市民生社会事业发展类专项债券六期-2023 年青岛市政府专项债券十六期发行债券 25,000.00 万元，发行票面利率 3.10%，债券期限均为十五年）；2024 年已发行 **18,000.00** 万元（2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券三期-2024 年青岛市政府专项债券七期发行债券 16,000.00 万元，票面利率 2.8%；2024 年青岛市政府专项债券（四十期）发行债券 2,000.00 万元，票面利率 2.41%；债券期限为三十年）；2025 年已发行 14,000.00 万元（2025 年青岛市政府专项债券（四期）发行债券 2,000.00 万元，票面利率 1.95%；2025 年青岛市政府专项债券（四十五期）发行债券 12,000.00 万元，票面利率 2.38%）；2026 年计划发行 100,000.00 万元，已发行债券 12,000.00 万元（2026 年青岛市政

府专项债券（五期）发行债券 12,000.00 万元，票面利率 2.51%），本期拟发行 **16,000.00 万元**；2027 年计划发行 38,000.00 万元。本期及后续计划发行债券期限为三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。

二、 编制依据

- 《中华人民共和国预算法》；
- 《中华人民共和国证券法》；
- 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；
- 《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）
- 《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）；
- 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 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》（财预〔2018〕161 号）；
- 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）；
- 《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）；
- 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）；

- 《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）
- 《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）；
- 关于印发《青岛市政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（青财债〔2021〕66号）；
- 《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）；
- 《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）；
- 《青岛市发展和改革委员会 青岛市财政局关于申报 2026 年政府专项债券需求的通知》；
- 《建设用地规划许可证》（地字第 370201202216028 号）；
- 《中华人民共和国不动产权证书》（鲁（2023）青岛市黄岛区不动产权第 0462423 号）；
- 《建设工程规划许可证》（建字第 370201202316006）
- 《建筑工程施工许可证》（编号 370211202303020201K）
- 《关于黄岛区中医医院建设项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2022〕33 号）；《关于调整黄岛区中医医院建设项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2023〕365 号）
- 《黄岛区中医医院建设项目可行性研究报告》；
- 《关于黄岛区中医医院建设项目（土石方及基坑支护部分）概算批复的函》（青黄发改函〔2022〕404 号）；

➤ 《关于黄岛区中医医院建设项目初步设计概算批复的函》
(青黄发改函〔2022〕517号)。

三、 项目基本情况

(一) 项目实施背景

近年来，山东省及青岛市卫生事业得到较快发展，医药卫生体制改革加快推进，城乡居民健康水平明显提高，看病难、看病贵问题逐步得到缓解，人民群众通过医改得到更多实惠。但随着社会发展和生活水平的改善，人民群众对卫生服务和医疗条件的要求也越来越高。

《“健康山东 2030”规划纲要》指出，加强中医养生保健服务体系建设。实施中医治未病健康工程，充分发挥中医药在治未病中的主导作用，将中医药优势与健康管理结合，探索融合健康文化、健康管理、健康保险为一体的中医健康保障模式。到 2030 年，二级以上中医医院治未病科设置全覆盖，在有条件的综合医院、妇幼保健机构设立治未病中心。

青岛西海岸新区积极践行“健康中国”战略，持续深化医药卫生体制改革、创新实施“健康服务共同体”管理模式、探索建立“医防融合”服务体系，各项工作走在了青岛市、山东省乃至全国的前列，先后荣获全国十佳慢性病综合防控示范区、全国基层中医药工作先进单位等一系列国家级荣誉，并成功举办博鳌亚洲论坛首届全球健康论坛大会。2021 年 9 月，西海岸新区提出按照国家、省、市关于医学中心、区域医疗中心设置规划战略部署，遵循“三年聚集资源、五年承接使命、十年创建品牌”的发展路径，立足新区、辐射胶东、面向全国，建设半岛区域医疗中心，形成集医疗、教学、科研和预防保健、健康管理、康复医养为一体，布局合理、专业互补、资源共享的现代发达综合医疗

健康体系，将新区打造成医疗医学领域全省首屈一指、全国位居前列的产学研高地。

（二）项目实施单位

项目实施主体情况如下：

名称：青科控股集团有限公司

统一社会信用代码：91370211MA3ERTFQXU

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所地：山东省青岛市黄岛区太行山路2号办公1602户

法定代表人：曹军辉

注册资本：200000万元人民币

经营范围：一般项目：企业管理咨询；物业管理；酒店管理；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动等。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（三）项目基本情况

1、项目名称

黄岛区中医医院建设项目（含内配部分）

2、项目建设地点

项目建设地点位于青岛西海岸新区淮河路以北、灵山路（规划路）以西，规划用地面积约67062.47平方米（约100.59亩）。

3、项目建设规模及主要内容

项目建设1000床三级甲等中医医院，包括医疗综合楼、发热门诊、附属站房（垃圾站、氧气站房、污水处理站）等。项目总用地面积

67062 平方米，总建筑面积为 248134 平方米，其中，地上建筑面积为 134124 平方米，地下建筑面积为 114010 平方米。

项目建设内容包括建筑物工程、室外工程及设备购置、医疗设备、医疗智能化及家具等。

（四）项目建设计划

1、建设进度计划

项目工期 63 个月，2022 年 8 月开工建设，预计 2027 年 12 月底完工。

2、项目实施进展情况

项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、初步设计及概算批复等全部前期手续批复。项目目前进展情况如下：

（1）制剂中心主体结构已封顶，二次结构砌筑完成，幕墙工程完成 40%，防排烟风管完成 75%，给排水管安装完成 50%。

（2）科研楼主体结构已封顶，二次结构砌筑完成，内墙抹灰完成 90%，电气桥架、通风及空调管道完成 50%，给排水及消防管道完成 50%，幕墙工程完成 10%。

（3）门诊楼主体结构已封顶，二次结构砌筑完成，内墙抹灰完成 65%，安装工程管线部分完成 50%。

（4）住院楼、医技楼主体结构已封顶，二次结构砌筑完成，内墙抹灰完成 30%，幕墙工程完成 30%。

(5) 液氧站、垃圾站、污水处理站主体结构完成。



(五) 社会效益分析

1、项目建设符合国家及地区医疗卫生发展政策规划

《中医药发展战略规划纲要（2016-2030年）》《青岛西海岸新区医疗卫生设施专项规划（2017-2035）》提出，加强中西医结合，在坚持中医药原创思维的基础上，促进与现代快速发展的新技术、新方法有机结合，促进中西医协调发展。加强中西医临床协作，整合资源，

优势互补，提高重大疑难病、危急重症临床疗效。项目建设符合国家及地区医疗卫生发展规划，项目是落实《青岛市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》关于“建设中医医联体和区域中医诊疗中心，培育齐鲁中医药专科集群。中医药传承创新工程：实施中医药服务能力提升、中医药科技创新、中医药名品等重点行动”的切实举措。

2、项目建设有利于提高区域中医医疗水平，促进中医药事业发展

青岛西海岸新区目前有黄岛区中医医院和区第二中医医院两所中医类医院，其中黄岛区中医医院为三级专科中医医院、青岛西海岸新区第二中医医院为二级专科中医医院。随着人民生活水平大幅度提高，对医疗服务提出了更高要求；加之医疗卫生改革的不断深化，要满足以人为本、满足不同人群和不同层次的医疗保健需求，这些都对中医院建设提出了新的要求。项目拟以中医为特色、中西医并重，建设成为涵盖医疗、教学、预防、康复功能为一体的三级专科中医医院，辐射青岛西海岸新区及周边地区，提供专业医疗服务。项目对于完善青岛市、西海岸新区中医服务体系，促进区域中医事业发展具有积极意义。

3、有利于发挥中医药在重大疫情防治和突发医疗状况中的作用，提升医疗服务保障能力

面对新型疾病，中医传统的治疗总则“观其脉证，知犯何逆，随证治之”具有良好的效果，对未知疾病的处理具有相对的优势，其辨证方法具有很强的指导价值。随着国家新冠肺炎的诊疗方案不断更新，中医药的参与力度不断加大，越来越多的新冠肺炎患者经中医或中西医结合治疗治愈出院，这表明中医药在新型疾病防治方面取得了良好的

效果，在疫情防控中具有优势，因此需进一步完善中医药公共卫生体系，大力发展中医药现代化产业。医院发展必须体现便民性，满足时代发展对医院的客观要求，既要立足于现实，还要具有一定程度的前瞻性。医院的长远规划必须既能满足目前居民对医疗水平的需求，又能满足未来医院发展趋势的要求。项目建成后在满足周边居民需求的同时，能够提高医疗设施水平，有利于推动医院的特色化发展，促进医院医疗水平的提升，满足医院长远规划发展的需要。

黄岛区中医医院建设项目符合国家及地区医疗卫生发展政策规划，有利于提高区域中医医疗水平、促进中医药事业发展，有利于发挥中医药在重大疫情防控治疗和突发医疗状况中的作用，提升区域医疗服务保障能力。项目能够在较长的一段时期内满足区域中医医疗卫生服务需要，具有良好的社会效益。

四、 项目投资概算及资金筹措

（一）建设资金筹措方案

1、建设投资

本项目初设概算批复项目投资概算 214,441.70 万元（不含土石方及基坑支护部分），项目土石方及基坑支护部分批复投资概算 8,646.20 万元（单独批复）；根据《关于调整黄岛区中医医院建设项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2023〕365号）项目新增投资 62,269.00 万元；合计项目静态投资 285,356.90 万元，其中建安工程费 268,380.90 万元，工程建设其他费用 10,572.10 万元，基本预备费 4,160.70 万元，土地费用 2,243.20 万元。

2、建设期利息

本项目拟申请地方政府专项债券共计 210,000.00 万元，计划于 2022-2027 年申请发行，其中 2022 年已发行 5,000.00 万元（票面利率 3.17%，债券期限为十五年）；2023 年已发行 35,000.00 万元（其中 10000.00 万元债券发行票面利率 3.06%；25000.00 万元债券发行票面利率 3.10%，债券期限均为十五年）；2024 年已发行 18,000.00 万元（其中 16,000.00 万元债券票面利率 2.8%；2,000.00 万元债券票面利率 2.41%；债券期限为三十年）；2025 年已发行 14,000.00 万元（其中 2,000.00 万元债券票面利率 1.95%；12,000.00 万元债券票面利率 2.38%；债券期限为三十年）；2026 年计划发行 100,000.00 万元，已发行 12,000.00 万元，本期计划发行 16,000.00 万元；2027 年计划发行 38,000.00 万元。计划发行债券利率从审慎角度，按照 3.0%考虑。本期及后续计划发行债券期限为三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本，本项目建设期内合计偿还债券利息共 13,099.35 万元。

3、债券发行费用

债券发行费用按照发行额度的 0.8‰测算，发行费用约 168.00 万元。

4、动态总投资

项目动态总投资为以上三项费用，即建设投资、建设期利息和债券发行费用的总和，共计 298,624.25 万元。

项目投资汇总表（单位：万元）

序号	项目或费用名称	金额（万元）
1	工程费用	268,380.90
2	工程建设其他费用	10,572.10
3	预备费用	4,160.70
4	土地费用	2,243.20
5	静态总投资	285,356.90

序号	项目或费用名称	金额（万元）
6	建设期利息	13,099.35
7	债券发行费	168.00
8	总投资	298,624.25

在项目建设期内（2022-2027年）拟筹集资本金共计 88,624.25 万元，占总投资的比例为 29.68%。

为保障项目建设期间资金需求，项目拟申请专项债券筹集资金共计 210,000.00 万元，计划于 2022-2027 年申请发行，其中 2022 年期已发行专项债券 5,000.00 万元；2023 年已发行 35,000.00 万元；2024 年已发行 18,000.00 万元；2025 年已发行 14,000.00 万元；2026 年计划申请发行 100,000.00 万元，已发行 12,000.00 万元，本期计划申请发行 16,000.00 万元；2027 年计划申请发行 38,000.00 万元。

（二）建设资金筹措方案

根据项目具体情况及社会事业建设项目的实施特点，本项目建设期资金使用情况计划见下表，投资资金根据项目收益及地区债券额度统筹安排拟采用单位自筹和专项债券相结合的方式投入。

项目资金使用情况表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一	动态总投资	298,624.25	7,987.64	55,857.95	32,867.16	18,887.81	132,021.51	51,002.18
1	静态总投资	285,356.90	7,904.39	55,130.95	31,389.26	17,121.41	128,410.61	45,400.28
2	建设期利息	13,099.35	79.25	699.00	1,463.50	1,755.20	3,530.90	5,571.50
3	债券发行费	168.00	4.00	28.00	14.40	11.20	80.00	30.40
二	资金来源	298,624.25	7,987.64	55,857.95	32,867.16	18,887.81	132,021.51	51,002.18
1	自筹资本金	88,624.25	2,987.64	20,857.95	14,867.16	4,887.81	32,021.51	13,002.18
2	政府专项债券	210,000.00	5,000.00	35,000.00	18,000.00	14,000.00	100,000.00	38,000.00
2.1	其中：已发行债券	84,000.00	5,000.00	35,000.00	18,000.00	14,000.00	12,000.00	
2.2	本期计划发行债券	16,000.00					16,000.00	
2.3	后续计划发行债券	110,000.00					72,000.00	38,000.00

五、项目预期收益与成本费用测算

（一）预期收益

本项目拟通过租赁收入、物业管理收入、餐厅运营、停车场运营、充电桩运营等作为还款资金来源。根据《青科控股集团有限公司专题会议纪要》青科集团对黄岛区中医医院建设项目产生的全部经营收益归集至青科控股集团有限公司，优先用于专项债利息及本金偿还。项目实施单位与医院方根据项目内容调整，协商拟定了相关租赁意向协议，医院建设完成后租赁给黄岛区中医医院使用，且项目单位有权优先使用医院附属用房（餐饮、配套、停车场等）进行市场化运营，相关收入归项目单位所有，且不再支付相关场地费。项目 2027 年 12 月底竣工交付，项目使用及运营暂按照 30 年（2028~2057 年）考虑。具体如下：

1、房产租赁收入

项目建成后，整体租赁给黄岛区中医医院使用，向本项目实施单位支付租金，项目建筑面积 248134 平方米，扣减餐厅面积约 1843 平方米，商业面积约 5000 平方米，地下车库面积 68000 平方米，出租面积 173291 平方米，参照已签订的相关租赁协议租赁单价 1.35 元/平方米/日，基于谨慎考虑原则，本次暂按照 1.2 元/平方米/日（按照每 3 年 5% 上涨估算）。商业面积租赁单价 4 元/平方米/日（按照每 3 年 5% 上涨估算）；出租率第一年为 60%，后续每年增加 10% 至 90%，并稳定在 90%。

2、物业管理收入

3、餐厅运营收入

山东第一医科大学附属眼科研究所北部院区供餐服务项目（二次）竞争性磋商公告

2023-11-10 17:01:54 银行理财办公室

- The image displays three screenshots of the Erp.chinaums.com mobile application interface, showing different menu categories and search functionality.

Left Screenshot: The top bar shows the app name "X 西海岸院区营养餐厅" and the URL "erp.chinaums.com". Below the search bar, the "营养套餐" (Nutrition套餐) category is selected, displaying items like "饭盒30 (1海鲜1荤1蛋...)" and "饭盒20(带主食)".

Middle Screenshot: The top bar shows the app name "X 西海岸院区营养餐厅" and the URL "erp.chinaums.com". Below the search bar, the "精品肉菜" (Premium Meat Dishes) category is selected, displaying items like "萝卜丝炖虾" and "山药排骨".

Right Screenshot: The top bar shows the app name "X 西海岸院区营养餐厅" and the URL "erp.chinaums.com". Below the search bar, the "热菜" (Hot Dishes) category is selected, displaying items like "豆角炒肉" and "五花肉炖芋头".

4、停车位管理收入

项目设计停车位 2242 个，考虑 30%用于医院员工停车，可用于就医人员使用的停车位 1570 个，按照每个停车位每日利用率 70%，免费比例 25%，停车单价参考青西新发改〔2023〕160 号《关于进一步完善青岛西海岸新区停车收费政策的通知》及青大附院西海岸园区停车场收费标准，考虑车型比例后，按照平均 2.0 元/小时（每 3 年 5%上涨）测算。

P 二类区域 停车场收费公示牌 证号：2024090						
停车场名称：青大附院西海岸院区停车场 价格管理形式：政府指导价 收费依据：青西新发改〔2023〕160号			收费时段：全天 收费类别：二类区域 泊位数量：940			
车型	免费时长	日间8:00（含）-18:00（含）			夜间18:00-次日8:00	
		计时收费		日间上限	计时收费	夜间上限
		地下、立体	地上			
小型车	30分钟	1元/30分钟	1元/30分钟	15元	1元/30分钟	5元
中型车		1.5元/30分钟	1.5元/30分钟	22.5元	1.5元/30分钟	7.5元
大型车		2元/30分钟	2元/30分钟	30元	2元/30分钟	10元

经营单位：青大附院西海岸院区停车场管理有限公司

服务热线：0532-12345678

收费标准说明：本公示牌所列收费标准，自2024年9月1日起执行。收费标准将根据物价部门核定进行调整。

收费标准说明：本公示牌所列收费标准，自2024年9月1日起执行。收费标准将根据物价部门核定进行调整。

5、充电桩运营收入

项目新建 448 个充电桩，功率均为 7kW，每天充电时间比例约 40%，参照运营服务收费为 0.4 元/度（每 3 年 5%上涨），电费按照电业部门收费标准抵扣（暂不计入收入及成本）。

（二）成本费用

根据项目相关资料，本项目运营支出包括人员工资、福利及社会保险、燃料动力及维修费、餐费成本、充电桩更新成本等。

1、人员工资、福利及社会保险

项目运营期内考虑物业管理人员 12 人、餐厅运营人员 50 人、停车场服务人员 8 人；人均工资、福利及社会保险 8 万元/人（参照《青岛统计年鉴》，租赁和商务服务业、居民服务和维修行业、住宿和餐饮业人员平均工资为 4.30~9.54 万元/年），未来年份按每三年 5% 增长考虑。

2、燃料动力及维修费

燃料动力及维修费按照折旧、摊销费用的 15% 考虑。

3、餐费成本

餐费成本按照食堂运营收入的 40% 考虑。

4、充电桩更新成本

充电桩按每 8 年更新一次，2000 元/台计算。

（三）相关税费

本项目应交税费综合考虑了增值税及附加、房产税、所得税。根据《中华人民共和国增值税法》等规定，本项目适用的税种税率如下：销售建筑、不动产租赁服务，销售不动产增值税率为 9%，销售服务、无形资产增值税率为 6%，销售货物、加工修理修配服务、有形动产租赁服务增值税税率为 13%，附加税：城建税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%；房产税：12%；企业所得税：25%。

1、增值税及附加

项目运营期内销项增值税 48,327.23 万元，扣减进项税额 37,155.19 万元（含建设期进项税额 25,124.07 万元），本项目运营期内增值税 11,172.04 万元，城市维护建设税 782.04 万元，教育费附加 335.16 万元，地方教育费附加 223.44 万元。

2、房产税

房产税按照不含税租赁收入的 12%考虑。

3、城镇土地使用税

项目用地为黄岛区三级用地，占地面积 67062 平方米，城镇土地使用税按照占地面积 4.8 元/平方米考虑（根据《青岛市财政局 国家税务总局 青岛市税务局 关于贯彻执行省政府<关于调整青岛市城镇土地使用税税额标准的批复>的通知》，黄岛区三级土地比照省政府文件规定的青岛市市区的五级土地税额标准执行）。

4、所得税

所得税按照应纳税所得额的 25%考虑。

（四）运营收益

综上，项目净收益为 455,783.48 万元。详见附表。

六、 资金平衡分析

（一）项目还本付息情况

本项目拟申请地方政府专项债券共计 210,000.00 万元，计划于 2022-2027 年申请发行，其中 2022 年已发行 5,000.00 万元（票面利率 3.17%，十五年）；2023 年已发行 35,000.00 万元（其中 10000.00 万元债券发行票面利率 3.06%；25000.00 万元债券发行票面利率 3.10%，均为十五年）；2024 年已发行 18,000.00 万元（其中 16,000.00 万元债券票面利率 2.8%；2,000.00 万元债券票面利率 2.41%；三十年）；2025 年已发行 14,000.00 万元（其中 2,000.00 万元债券票面利率 1.95%；12,000.00 万元债券票面利率 2.38%；三十年）；2026 年计划发行 100,000.00 万元，已发行 12,000.00 万元（债券票面利率 2.51%；三十年），本期计划发行 16,000.00 万元；2027 年计划发行 38,000.00 万元。

计划发行债券利率从审慎角度，按照 3.0%考虑。本期及后续计划发行债券期限为三十年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本，项目预计 2027 年 12 月底竣工验收投入使用，建设期内合计偿还债券利息共 13,099.35 万元。

（二）资金平衡

本项目总投资 298,624.25 万元，根据项目资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内均形成稳定的经营净收益，用于偿还债券本息。

债券还本付息保障程度用融资本息覆盖倍数反映，该值等于项目净收益除以融资本息。经计算，本项目逐年累计净现金流量为正值，具备财务可行性。本项目可用于还本付息的经营收益为 455,783.48 万元，债券还本付息总额 375,652.50 万元，债券融资本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（三）压力测试

依据项目情况，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析，当运营收入下降 10%或成本上升 10%时，本息覆盖倍数仍然大于 1。

序号	变动情况敏感性分析	本息覆盖倍数	运营收益（万元）
1	收入下降 10%	1.04	388,872.22
2	成本提高 10%	1.18	443,212.57
3	基准值	1.21	455,783.48

七、 西海岸新区财政收支情况

（一）一般公共预算收支情况

2023 年，一般公共预算收入 231.8 亿元，一般公共预算支出 235.9 亿元。

2024 年，一般公共预算收入 272.4 亿元，一般公共预算支出 244.87 亿元。

2025 年，一般公共预算收入 276.72 亿元，一般公共预算支出 276.59 亿元。

（二）政府性基金收支情况

2023 年，政府性基金收入完成 140.5 亿元，政府性基金支出完成 203.6 亿元。

2024 年，政府性基金收入完成 32.95 亿元，政府性基金支出完成 103.6 亿元。

2025 年，政府性基金预算收入 103.64 亿元，政府性基金预算支出 174.23 亿元。

八、 潜在影响项目收益的风险及控制措施

（一）影响项目收益的风险

1、经营风险

本项目的经营风险主要为专项收入的不确定性。项目房产租赁及物业管理收入，受医院经营及支付情况影响较大，本项目建成后，如果医院运营达到预期的水平，学校经营及支付情况将良好；反之，如果医院运营达不到预期的水平，将影响租金及物业管理费用的支付，给项目的经济收益带来风险。

2、实施进度风险

项目实施进度如不能按期完成，则实际收入实现时间将晚于测算收入实现时间，将导致不能按期偿还利息甚至本金。由于环保及地方政策的影响，均有可能导致工程进度延期，收入不能按时实现，给项目的经营收益带来风险。

3、财务风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，部分建设资金采取申请债券融资方式解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如投资估算不准确，导致建设成本超出投资估算，则存在建设资金出现缺口的风险。

（二）风险控制措施

根据相关文件披露，本次拟发行专项债针对上述风险拟采取如下风险控制措施：

1、落实租赁及物业管理合同、加强经费管理

项目建设完成后，尽快参照框架协议，完善项目租赁及物业管理合同，提供获得项目租金、物业管理收入的保障。

做好前期可研、初设、预算等相应工作，确保项目总投资价格在保质保量的前提下得以控制，确保无资金建设缺口，并对专项收入目前市场情况及收费标准准确调研及预测，确保专项收入预测基本可靠。

加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

2、做好项目进度管理

严格按照质量管理、进度管理、投资管理、风险管理的标准进行项目工程管理，确保项目能够按期完成，按期实现项目收益。积极做好项目宣传工作，争取周边居民的理解。当出现纠纷时，政府相关部门积极化解，使项目能够顺利进行，切实改善居民生活质量，提升区域规划层次和促进地区社会经济发展。

3、做好债务偿还风险预案

本项目建成后，主要收入来源于房产出租、物业管理收入，租赁价格对本项目收入影响较大，债券发行时对收益估算不能过于乐观，需保守估计，并尽快与承租单位签订正式的租赁协议。同时项目后续用于出租运营可能涉及消防等手续办理等问题，建议与有关部门提前对接。此外，债券覆盖倍数需有一定富余量，用来平衡项目收益的不确定性。同时，需要随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。项目单位需建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

九、 其他说明事项

按照《财政部关于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）、《财政部关于支持各地用足用好地方政府专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）等文件要求，专项债券主管部门和建设单位要切实履行主体责任，规范使用债券资金，及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入缴入国库，切实防范化解政府债务风险。

本项目单位为青科控股集团有限公司，负责项目建设及资产管理，项目主管单位为青岛西海岸新区卫生健康局。项目单位及其主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位对本次发行专项债券负有偿债主体责任，要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

附表及附件:

附表一: 项目收益测算表 (单位: 万元)

序 号	项目	合计 (万元)	计算期 (年)									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	总收入	669,112.58	17,504.37	17,584.67	17,664.97	18,632.54	18,632.54	18,632.54	19,564.16	19,564.16	19,564.16	20,542.37
1	租金收入	310,757.14	8,028.15	8,101.15	8,174.15	8,659.50	8,659.50	8,659.50	9,092.48	9,092.48	9,092.48	9,547.10
1.1	除商业外面积收入	286,404.11	7,590.15	7,590.15	7,590.15	7,969.65	7,969.65	7,969.65	8,368.14	8,368.14	8,368.14	8,786.54
	面积 (平方米)		173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价 (元/m2/日)		1.20	1.20	1.20	1.26	1.26	1.26	1.32	1.32	1.32	1.39
	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
1.2	商业面积收入	24,353.03	438.00	511.00	584.00	689.85	689.85	689.85	724.34	724.34	724.34	760.56
	面积 (平方米)		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	出租率		60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价 (元/m2/日)		4.00	4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41	4.63
	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
2	物业管理收入	97,903.34	2,573.85	2,581.15	2,588.45	2,725.54	2,725.54	2,725.54	2,861.81	2,861.81	2,861.81	3,004.90
2.1	面积 (平方米)		176,291.00	176,791.00	177,291.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00
2.2	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.3	单价 (元/m2/日)		0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.44	0.44	0.44	0.46
2.4	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
3	餐厅运营收入	189,375.89	5,018.75	5,018.75	5,018.75	5,269.69	5,269.69	5,269.69	5,533.17	5,533.17	5,533.17	5,809.83
3.1	早、晚餐消费人数		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
3.2	早、晚餐合计单价		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59	40.52
3.3	午餐消费人数		2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
3.4	午餐单价		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94

序号	项目	合计 (万元)	计算期 (年)									
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
3.5	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
4	停车位运营收入	54,490.68	1,444.09	1,444.09	1,444.09	1,516.29	1,516.29	1,516.29	1,592.10	1,592.10	1,592.10	1,671.71
4.1	停车位个数		1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
4.2	停车位每日利用效率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	免费比例		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
4.4	停车收费单价 (元/小时)		2.00	2.00	2.00	2.10	2.10	2.10	2.21	2.21	2.21	2.32
4.5	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
5	充电桩运营年收入	16,585.53	439.54	439.54	439.54	461.52	461.52	461.52	484.59	484.59	484.59	508.82
5.1	数量 (个)		448	448	448	448	448	448	448	448	448	448
5.2	每台充电桩功率 (7kW)		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
5.3	充电桩利用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
5.4	服务费单价 (元/度)		0.40	0.40	0.40	0.42	0.42	0.42	0.44	0.44	0.44	0.46
5.5	单价增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
二	运营成本	125,709.07	3,830.81	3,830.81	3,830.81	3,959.19	3,959.19	3,959.19	4,093.98	4,183.58	4,093.98	4,235.52
1	人员工资、福利及社会保险 (万元)	21,130.86	560.00	560.00	560.00	588.00	588.00	588.00	617.40	617.40	617.40	648.27
1.1	员工人数		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
1.2	人均工资、福利及社会保险 (万元/人)		8.00	8.00	8.00	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26
1.3	工资增长幅度				5.00%			5.00%			5.00%	
2	维修及动力费用	28,559.05	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31
3	餐费成本	75,750.36	2,007.50	2,007.50	2,007.50	2,107.88	2,107.88	2,107.88	2,213.27	2,213.27	2,213.27	2,323.93
4	充电桩更新费用	268.80								89.60		
三	折旧摊销	190,393.68	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09
四	税费及附加	47,690.18	916.02	924.06	932.10	985.53	985.53	985.53	1,033.20	1,033.20	1,033.20	1,083.25
1	增值税	11,172.04										

序 号	项 目	合 计 (万元)	计 算 期 (年)									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1.1	销项税额	48,327.23	1,262.45	1,268.89	1,275.33	1,345.86	1,345.86	1,345.86	1,413.15	1,413.15	1,413.15	1,483.81
1.2	进项税	12,031.12	376.29	376.29	376.29	387.84	387.84	387.84	399.96	410.27	399.96	412.69
1.3	建设期进项税抵扣 (25124.07 万元)	25,124.07	886.16	892.60	899.04	958.02	958.02	958.02	1,013.19	1,002.88	1,013.19	1,071.12
2	城市维护建设税 7%	782.04										
3	教育费附加 3%	335.16										
4	地方教育费附加 2%	223.44										
5	房产税	34,211.80	883.83	891.87	899.91	953.34	953.34	953.34	1,001.01	1,001.01	1,001.01	1,051.06
6	城镇土地使用税	965.69	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19
五	财务费用	152,553.15	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,062.25
六	利润总额	152,766.50	-1,806.05	-1,733.79	-1,661.53	-875.77	-875.77	-875.77	-126.61	-216.21	-126.61	739.27
七	弥补以前年度亏损											739.27
八	所得税	39,929.85										
九	净收益	455,783.48	12,757.54	12,829.80	12,902.06	13,687.82	13,687.82	13,687.82	14,436.98	14,347.38	14,436.98	15,223.61
	本息覆盖倍数	1.21										

附表一：项目收益测算表（单位：万元）续表 1

序 号	项 目	合计 (万元)	债券存续期									
			2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一	总收入	669,112.58	20,542.37	20,542.37	21,569.49	21,569.49	21,569.49	22,647.96	22,647.96	22,647.96	23,780.36	23,780.36
1	租金收入	310,757.14	9,547.10	9,547.10	10,024.46	10,024.46	10,024.46	10,525.68	10,525.68	10,525.68	11,051.96	11,051.96
1.1	除商业外面积收入	286,404.11	8,786.54	8,786.54	9,225.87	9,225.87	9,225.87	9,687.16	9,687.16	9,687.16	10,171.52	10,171.52
	面积（平方米）		173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00	173,291.00
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价（元/m2/日）		1.39	1.39	1.46	1.46	1.46	1.53	1.53	1.53	1.61	1.61
	单价增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
1.2	商业面积收入	24,353.03	760.56	760.56	798.59	798.59	798.59	838.52	838.52	838.52	880.44	880.44
	面积（平方米）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价（元/m2/日）		4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
	单价增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
2	物业管理收入	97,903.34	3,004.90	3,004.90	3,155.15	3,155.15	3,155.15	3,312.91	3,312.91	3,312.91	3,478.55	3,478.55
2.1	面积（平方米）		177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00	177,791.00
2.2	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.3	单价（元/m2/日）		0.46	0.46	0.49	0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54
2.4	单价增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
3	餐厅运营收入	189,375.89	5,809.83	5,809.83	6,100.32	6,100.32	6,100.32	6,405.34	6,405.34	6,405.34	6,725.60	6,725.60
3.1	早、晚餐消费人数		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
3.2	早、晚餐合计单价		40.52	40.52	42.54	42.54	42.54	44.67	44.67	44.67	46.90	46.90
3.3	午餐消费人数		2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
3.4	午餐单价		28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
3.5	单价增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
4	停车位运营收入	54,490.68	1,671.71	1,671.71	1,755.30	1,755.30	1,755.30	1,843.06	1,843.06	1,843.06	1,935.21	1,935.21

序号	项目	合计 (万元)	债券存续期									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
4.1	停车位个数		1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
4.2	停车位每日利用效率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	免费比例		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
4.4	停车收费单价（元/小时）		2.32	2.32	2.43	2.43	2.43	2.55	2.55	2.55	2.68	2.68
4.5	单价增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
5	充电桩运营年收入	16,585.53	508.82	508.82	534.27	534.27	534.27	560.98	560.98	560.98	589.03	589.03
5.1	数量（个）		448	448	448	448	448	448	448	448	448	448
5.2	每台充电桩功率（7kW）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
5.3	充电桩利用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
5.4	服务费单价（元/度）		0.46	0.46	0.49	0.49	0.49	0.51	0.51	0.51	0.54	0.54
5.5	单价增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
二	运营成本	125,709.07	4,235.52	4,235.52	4,384.13	4,384.13	4,384.13	4,007.08	3,917.48	3,917.48	4,081.32	4,081.32
1	人员工资、福利及社会保险（万元）	21,130.86	648.27	648.27	680.68	680.68	680.68	714.72	714.72	714.72	750.45	750.45
1.1	员工人数		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
1.2	人均工资、福利及社会保险（万元/人）		9.26	9.26	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72
1.3	工资增长幅度			5.00%						5.00%		
2	维修及动力费用	28,559.05	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	1,263.31	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62
3	餐费成本	75,750.36	2,323.93	2,323.93	2,440.13	2,440.13	2,440.13	2,562.14	2,562.14	2,562.14	2,690.24	2,690.24
4	充电桩更新费用	268.80						89.60				
三	折旧摊销	190,393.68	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,422.09	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82
四	税费及附加	47,690.18	1,083.25	1,083.25	1,135.80	1,135.80	1,135.80	1,190.98	1,190.98	1,190.98	1,248.92	1,248.92
1	增值税											
		11,172.04										

序号	项目	合计 (万元)	债券存续期									
			2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
1.1	销项税额	48,327.23	1,483.81	1,483.81	1,558.00	1,558.00	1,558.00	1,635.90	1,635.90	1,635.90	1,717.69	1,717.69
1.2	进项税	12,031.12	412.69	412.69	426.06	426.06	426.06	378.77	368.46	368.46	383.20	383.20
1.3	建设期进项税抵扣 (25124.07万元)	25,124.07	1,071.12	1,071.12	1,131.94	1,131.94	1,131.94	1,257.13	1,267.44	1,267.44	1,334.50	1,334.50
2	城市维护建设税 7%	782.04										
3	教育费附加 3%	335.16										
4	地方教育费附加 2%	223.44										
5	房产税	34,211.80	1,051.06	1,051.06	1,103.61	1,103.61	1,103.61	1,158.79	1,158.79	1,158.79	1,216.73	1,216.73
6	城镇土地使用税	965.69	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19
五	财务费用	152,553.15	5,442.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00
六	利润总额	152,766.50	1,359.02	1,899.52	2,725.47	2,725.47	2,725.47	8,277.08	8,366.68	8,366.68	9,277.30	9,277.30
七	弥补以前年度亏损		605.92									
八	所得税	39,929.85	188.28	474.88	681.37	681.37	681.37	2,069.27	2,091.67	2,091.67	2,319.33	2,319.33
九	净收益	455,783.48	15,035.33	14,748.73	15,368.20	15,368.20	15,368.20	15,380.64	15,447.84	15,447.84	16,130.80	16,130.80
	本息覆盖倍数	1.21										

附表一：项目收益测算表（单位：万元）续表 2

序 号	项目	合计 (万元)	债券存续期									
			2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
一	总收入	669,112.58	23,780.36	24,969.38	24,969.38	24,969.38	26,217.85	26,217.85	26,217.85	27,528.74	27,528.74	27,528.74
1	租金收入	310,757.14	11,051.96	11,604.56	11,604.56	11,604.56	12,184.79	12,184.79	12,184.79	12,794.03	12,794.03	12,794.03
1.1	除商业外面积收入	286,404.11	10,171.52	10,680.10	10,680.10	10,680.10	11,214.10	11,214.10	11,214.10	11,774.81	11,774.81	11,774.81
	面积（平方米）		173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0	173,291.0 0
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价（元/m2/日）		1.61	1.69	1.69	1.69	1.77	1.77	1.77	1.86	1.86	1.86
	单价增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
1.2	商业面积收入	24,353.03	880.44	924.46	924.46	924.46	970.69	970.69	970.69	1,019.22	1,019.22	1,019.22
	面积（平方米）		5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	单价（元/m2/日）		5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21
	单价增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
2	物业管理收入	97,903.34	3,478.55	3,652.48	3,652.48	3,652.48	3,835.10	3,835.10	3,835.10	4,026.86	4,026.86	4,026.86
2.1	面积（平方米）		177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0	177,791.0 0
2.2	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2.3	单价（元/m2/日）		0.54	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62
2.4	单价增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
3	餐厅运营收入	189,375.89	6,725.60	7,061.89	7,061.89	7,061.89	7,414.98	7,414.98	7,414.98	7,785.73	7,785.73	7,785.73
3.1	早、晚餐消费人数		2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
3.2	早、晚餐合计单价		46.90	49.25	49.25	49.25	51.71	51.71	51.71	54.30	54.30	54.30
3.3	午餐消费人数		2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
3.4	午餐单价		33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
3.5	单价增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%

序号	项目	合计 (万元)	债券存续期									
			2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
4	停车位运营收入	54,490.68	1,935.21	2,031.97	2,031.97	2,031.97	2,133.57	2,133.57	2,133.57	2,240.25	2,240.25	2,240.25
4.1	停车位个数		1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570	1,570
4.2	停车位每日利用效率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	免费比例		25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
4.4	停车收费单价(元/小时)		2.68	2.81	2.81	2.81	2.95	2.95	2.95	3.10	3.10	3.10
4.5	单价增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
5	充电桩运营年收入	16,585.53	589.03	618.48	618.48	618.48	649.40	649.40	649.40	681.87	681.87	681.87
5.1	数量(个)		448	448	448	448	448	448	448	448	448	448
5.2	每台充电桩功率 (7kW)		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
5.3	充电桩利用率		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
5.4	服务费单价(元/度)		0.54	0.56	0.56	0.56	0.59	0.59	0.59	0.62	0.62	0.62
5.5	单价增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
二	运营成本	125,709.07	4,081.32	4,253.35	4,253.35	4,342.95	4,433.99	4,433.99	4,433.99	4,623.66	4,623.66	4,623.66
1	人员工资、福利及社会保险(万元)	21,130.86	750.45	787.98	787.98	787.98	827.38	827.38	827.38	868.74	868.74	868.74
1.1	员工人数		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
1.2	人均工资、福利及社会保险(万元/人)		10.72	11.26	11.26	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41	12.41
1.3	工资增长幅度		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
2	维修及动力费用	28,559.05	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62	640.62
3	餐费成本	75,750.36	2,690.24	2,824.75	2,824.75	2,824.75	2,965.99	2,965.99	2,965.99	3,114.29	3,114.29	3,114.29
4	充电桩更新费用	268.80				89.60						
三	折旧摊销	190,393.68	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82	4,270.82
四	税费及附加	47,690.18	1,248.92	1,309.76	2,061.88	2,871.71	3,029.93	3,029.93	3,029.93	3,183.95	3,183.95	3,183.95
1	增值税	11,172.04			671.54	1,394.60	1,478.84	1,478.84	1,478.84	1,556.46	1,556.46	1,556.46
1.1	销项税额	48,327.23	1,717.69	1,803.58	1,803.58	1,803.58	1,893.76	1,893.76	1,893.76	1,988.45	1,988.45	1,988.45

序号	项目	合计 (万元)	债券存续期									
			2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
1.2	进项税	12,031.12	383.20	398.67	398.67	408.98	414.92	414.92	414.92	431.98	431.98	431.98
1.3	建设期进项税抵扣 (25124.07万元)	25,124.07	1,334.50	1,404.91	733.37							
2	城市维护建设税 7%	782.04			47.01	97.62	103.52	103.52	103.52	108.95	108.95	108.95
3	教育费附加 3%	335.16			20.15	41.84	44.37	44.37	44.37	46.69	46.69	46.69
4	地方教育费附加 2%	223.44			13.43	27.89	29.58	29.58	29.58	31.13	31.13	31.13
5	房产税	34,211.80	1,216.73	1,277.57	1,277.57	1,277.57	1,341.44	1,341.44	1,341.44	1,408.52	1,408.52	1,408.52
6	城镇土地使用税	965.69	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19	32.19
五	财务费用	152,553.15	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,678.00	4,386.30	2,610.60	570.00
六	利润总额	152,766.50	9,277.30	10,233.45	9,481.32	8,581.90	9,581.10	9,581.10	9,805.10	11,064.01	12,839.71	14,880.31
七	弥补以前年度亏损											
八	所得税	39,929.85	2,319.33	2,558.36	2,370.33	2,145.47	2,395.28	2,395.28	2,451.28	2,766.00	3,209.93	3,720.08
九	净收益	455,783.48	16,130.80	16,847.91	16,283.81	15,609.25	16,358.65	16,358.65	16,302.65	16,955.13	16,511.21	16,001.06
	本息覆盖倍数	1.21										

附表二：还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期					运营期				
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初借款余额			5,000.00	40,000.00	58,000.00	72,000.00	172,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
	本年借款		5,000.00	35,000.00	18,000.00	14,000.00	100,000.00	38,000.00				
2	当期还本付息	375,652.50	79.25	699.00	1,463.50	1,755.20	3,530.90	5,571.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50
2.1	其中：还本	210,000.00										
2.2	付息	165,652.50	79.25	699.00	1,463.50	1,755.20	3,530.90	5,571.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50
3	期末借款余额		5,000.00	40,000.00	58,000.00	72,000.00	172,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00

附表二：还本付息表（续表 1，单位：万元）

序号	项目	合计	运营期									
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
1	期初借款余额		210,000.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00	205,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00
	本年借款											
2	当期还本付息	375,652.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	11,062.25	40,442.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00
2.1	其中：还本	210,000.00				5,000.00	35,000.00					
2.2	付息	165,652.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,062.25	5,442.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00
3	期末借款余额		210,000.00	210,000.00	210,000.00	205,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00

附表二：还本付息表（续表 2，单位：万元）

序号	项目	合计	计算期									
			2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	期初借款余额		170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	152,000.00
	本年借款											
2	当期还本付息	375,652.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	22,678.00	18,386.30
2.1	其中：还本	210,000.00									18,000.00	14,000.00
2.2	付息	165,652.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,678.00	4,386.30
3	期末借款余额		170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	170,000.00	152,000.00	138,000.00

附表三：资金平衡表（单位：万元）

序 号	项 目	合 计	建设期					运营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入	967,736.83	7,987.64	55,857.95	32,867.16	18,887.81	132,021.51	51,002.18	17,504.37	17,584.67	17,664.97	18,632.54	18,632.54	18,632.54
1	项目经营收入	669,112.58							17,504.37	17,584.67	17,664.97	18,632.54	18,632.54	18,632.54
2	回收固定资产残值													
3	专项债券	210,000.00	5,000.00	35,000.00	18,000.00	14,000.00	100,000.00	38,000.00						
4	资本金	88,624.25	2,987.64	20,857.95	14,867.16	4,887.81	32,021.51	13,002.18						
二	现金流出	877,467.40	7,987.64	55,857.95	32,867.16	18,887.81	132,021.51	51,002.18	8,277.74	10,896.37	10,904.41	11,086.22	11,086.22	11,086.22
1	建设投资	285,356.90	7,904.39	55,130.95	31,389.26	17,121.41	128,410.61	45,400.28						
2	维持运营													
3	经营成本	125,709.07							3,830.81	3,830.81	3,830.81	3,959.19	3,959.19	3,959.19
4	税金及附加	87,620.03							916.02	924.06	932.10	985.53	985.53	985.53
5	融资费用	168,781.40	83.25	727.00	1,477.90	1,766.40	3,610.90	5,601.90	3,530.90	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50
5.1	专项债券利息	168,613.40	79.25	699.00	1,463.50	1,755.20	3,530.90	5,571.50	3,530.90	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50
5.2	债券发行费用	168.00	4.00	28.00	14.40	11.20	80.00	30.40						
6	偿还本金	210,000.00												
三	净现金流量	90,269.43							9,226.64	6,688.30	6,760.56	7,546.32	7,546.32	7,546.32
	累计盈余资金								9,226.64	15,914.94	22,675.50	30,221.82	37,768.13	45,314.45

附表三：资金平衡表（续表1，单位：万元）

序号	项目	合计	计算期											
			2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一	现金流入	967,736.83	19,564.16	19,564.16	19,564.16	20,542.37	20,542.37	20,542.37	21,569.49	21,569.49	21,569.49	22,647.96	22,647.96	22,647.96
1	项目经营收入	669,112.58	19,564.16	19,564.16	19,564.16	20,542.37	20,542.37	20,542.37	21,569.49	21,569.49	21,569.49	22,647.96	22,647.96	22,647.96
2	回收固定资产残值													
3	专项债券	210,000.00												
4	资本金	88,624.25												
二	现金流出	877,467.40	11,268.68	11,358.28	11,268.68	16,460.26	46,569.29	11,236.14	11,103.29	11,103.29	11,103.29	12,169.33	12,102.13	12,102.13
1	建设投资	285,356.90												
2	维持运营													
3	经营成本	125,709.07	4,093.98	4,183.58	4,093.98	4,235.52	4,235.52	4,235.52	4,384.13	4,384.13	4,384.13	4,007.08	3,917.48	3,917.48
4	税金及附加	87,620.03	1,033.20	1,033.20	1,033.20	1,083.25	1,271.52	1,558.13	1,817.17	1,817.17	1,817.17	3,260.25	3,282.65	3,282.65
5	融资费用	168,781.40	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,062.25	5,442.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00
5.1	专项债券利息	168,613.40	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,141.50	6,062.25	5,442.50	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00
5.2	债券发行费用	168.00												
6	偿还本金	210,000.00				5,000.00	35,000.00							
三	净现金流量	90,269.43	8,295.48	8,205.88	8,295.48	4,082.11	-26,026.92	9,306.23	10,466.20	10,466.20	10,466.20	10,478.64	10,545.84	10,545.84
	累计盈余资金		53,609.94	61,815.82	70,111.30	74,193.41	48,166.50	57,472.72	67,938.92	78,405.11	88,871.31	99,349.95	109,895.78	120,441.62

附表三：资金平衡表（续表 2，单位：万元）

序 号	项 目	合 计	计 算 期												
			2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
一	现金流入	967,736.83	23,780.36	23,780.36	23,780.36	24,969.38	24,969.38	24,969.38	24,969.38	26,217.85	26,217.85	26,217.85	27,528.74	27,528.74	27,528.74
1	项目经营收入	669,112.58	23,780.36	23,780.36	23,780.36	24,969.38	24,969.38	24,969.38	24,969.38	26,217.85	26,217.85	26,217.85	27,528.74	27,528.74	27,528.74
2	回收固定资产残值														
3	专项债券	210,000.00													
4	资本金	88,624.25													
二	现金流出	877,467.40	12,551.56	12,551.56	12,551.56	13,023.47	13,587.57	14,262.13	14,761.20	14,761.20	32,817.20	29,251.61	115,403.83	52,138.28	
1	建设投资	285,356.90													
2	维持运营														
3	经营成本	125,709.07	4,081.32	4,081.32	4,081.32	4,253.35	4,253.35	4,342.95	4,433.99	4,433.99	4,433.99	4,623.66	4,623.66	4,623.66	
4	税金及附加	87,620.03	3,568.24	3,568.24	3,568.24	3,868.12	4,432.21	5,017.18	5,425.21	5,425.21	5,481.21	5,949.95	6,393.87	6,904.02	
5	融资费用	168,781.40	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,678.00	4,386.30	2,610.60	
5.1	专项债券利息	168,613.40	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,902.00	4,678.00	4,386.30	2,610.60	
5.2	债券发行费用	168.00													
6	偿还本金	210,000.00									18,000.00	14,000.00	100,000.00	38,000.00	
三	净现金流量	90,269.43	11,228.80	11,228.80	11,228.80	11,945.91	11,381.81	10,707.25	11,456.65	11,456.65	-6,599.35	-1,722.87	-87,875.09	-24,609.54	
	累计盈余资金		131,670.42	142,899.21	154,128.01	166,073.92	177,455.73	188,162.98	199,619.63	211,076.28	204,476.93	202,754.06	114,878.97	90,269.43	

附件一：专题会议纪要

青科控股集团有限公司 专题会议纪要

青科控股集团有限公司关于黄岛区中医医院建设项目专项债到期偿还问题，黄岛区中医医院建设项目专项债实施主体为青科控股集团有限公司，此项目由青科集团全资子公司青岛西海岸青科实业有限公司参与项目具体实施。

青科集团专题会议明确青科集团对黄岛区中医医院建设项目产生的全部经营收益（租赁收入、物业管理收入、餐厅运营、停车位管理收入、后勤物资代理收入、护工派遣管理服务收入等）归集至青科控股集团有限公司，优先用于专项债利息及本金偿还。


青科控股集团有限公司
年 月 日

青岛西海岸青科实业有限公司

年 月 日

附件二：资金闭环说明



黄岛区中医医院建设项目（含内配部分） 资金闭环说明

黄岛区中医医院建设项目（含内配部分）由青科控股集团有限公司投资建设，总投资 285356.9 万元（不含建设期利息、债券发行费），拟申请青岛市地方政府专项债券资金 210000 万元（以实际发行值为准），自筹资本金 75356.9 万元（其中已投入 26001 万元），建设资金可实现闭环，满足项目建设需要。

青科控股集团有限公司

2026 年 4 月 3 日



附件三：前期债券资金使用情况说明

黄岛区中医医院建设项目（含内配部分） 前期债券资金使用情况说明

黄岛区中医医院建设项目（含内配部分）由青科控股集团有限公司投资建设，总投资 285356.9 万元（不含建设期利息、债券发行费），拟申请青岛市地方政府专项债券资金 210000 万元（以实际发行值为准）。截至 2026 年 4 月 3 日已累计发行债券资金 84000 万元（其中，2022 年已发行 5000 万元，2023 年已发行 35000 万元，2024 年已发行 18000 万元，2025 年已发行 14000 万元，2026 年已发行 12000 万元），用于支付项目工程设计费、施工费、监理费、咨询费等，债券资金已按规定用途及时足额拨付使用完毕。

青科控股集团有限公司

2026 年 4 月 3 日



附件四、初步租赁框架协议

黄岛区中医医院建设项目

租赁框架协议

甲 方：____青岛西海岸青科实业有限公司____
乙 方：____青岛市黄岛区中医医院____
签订地点：____青岛市西海岸新区____
合同编号：____

甲方（出租方）：青岛西海岸青科实业有限公司

乙方（承租方）：青岛市黄岛区中医医院

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规、甲乙双方协商一致，就乙方租赁甲方所建医院有关事宜，达成如下协议：

一、租赁标的物及用途：

甲方根据乙方使用需求，拟于西海岸新区灵山以西、淮河西路以北建设1000床位医院，建成后将医院（包括建筑物及建筑设备、医疗设备、信息化系统、配套家具及设备用品等）约20万平方米（以实际面积为准）租赁给乙方使用。医院商业运营部分由甲方使用运营，具体运营面积以实际交付为准。

二、租赁期限及租金

1、租赁期限：自房屋交付之日起20年（协议到期后，医院方有优先续租的权利），交付日以实际房屋交接签字之日为准。

2、租金（含税）：租赁单价为1.35元/平方米/天，每三年上涨5%（租赁面积以实际面积为准）。

三、甲方的权利义务

1、租赁期满或解除协议后，甲方有权收回医院及其原有的附属物品、设备设施等。

支付日期。

6、本协议为合作框架协议，确定双方合作的原则和基
本内容。在本协议框架下，双方可就合作项目中具体租赁、
商业运营等事宜另行签订相关协议进一步予以明确。

7、本协议在履行过程中若发生争议，双方可协商解决。

8、本合同一式陆份，甲乙双方各叁份，经各方盖章后
生效。

（以下无正文）

甲方：（盖章）
法定代表人（签字）：____潘锋____
或授权代表（签字）：____
签订时间：2023年10月30日

乙方：（盖章）
法定代表人（签字）：____
或授权代表（签字）：____
签订时间：2023年10月30日