2026年青岛市政府专项债券（二十五期）
清华青岛医院项目
收益与融资自求平衡方案

财务评价报告

山东润德有限责任会计师事务所

2026年4月

目 录

一、评价依据 1

二、项目概述 2

1. 项目概况 2

2. 项目估算 2

3. 资金筹措 4

三、 项目运营收益 5

1.预期收入 5

2.成本费用 8

四、项目收益和融资平衡情况 11

1. 项目收益 11

2. 债券还本付息安排表 40

五、评价要素 42

1. 资金充足性 42

2. 资金稳定性 50

六、其他说明事项 51

七、评价结论 51

2026年青岛市政府专项债券（二十五期）

清华青岛医院项目

收益与融资自求平衡方案

财务评价报告

一、评价依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《中华人民共和国证券法》；

（3）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（4）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（5）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）；

（6）财政部印发的《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);

（7）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）;

（8）《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）；

（9）《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号文）；

（10）《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）；

（11）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）；

（12）《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）；

（13）《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

（14）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）；

（15）《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》；

（16）《清华青岛医院可行性研究报告》（2023年11月）；

（17）黄岛区发展和改革局出具的《关于清华青岛医院项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2024〕5号）；

（18）《用地预审与选址意见书》（用字第370201202315013号）；

（19）《不动产权证书》（鲁〔2024〕青岛市黄岛区不动产权第0558055号）；

（20）《建筑工程施工许可证》（编号370211202403282001HG）；

（21）《2026年青岛市政府专项债券（二十五期）清华青岛医院项目实施方案》；

（22）项目实施主体提供的其他相关资料。

二、项目概述

1. 项目概况

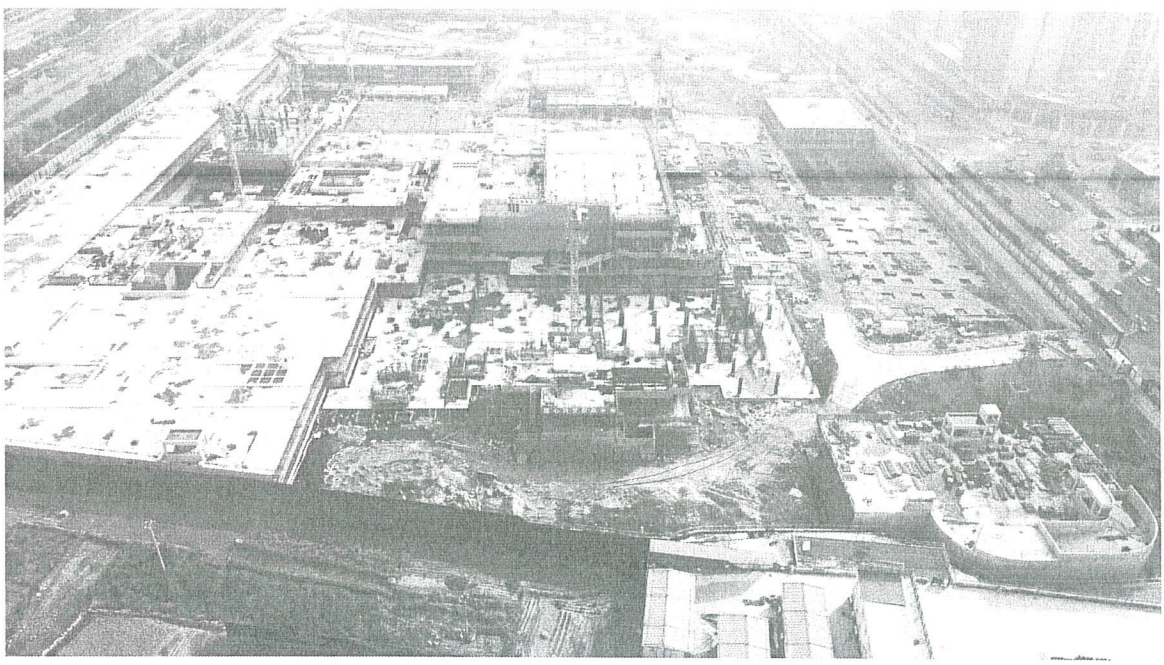
该项目实施单位是青岛开投锦创生物医药产业有限公司，青岛市黄岛区发展和改革局《关于清华青岛医院项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2024〕5号）同意实施。

根据《关于清华青岛医院项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2024〕5号，以下简称《可研批复》），项目建设地点及范围主要位于青岛西海岸新区隐珠街道海王路以南、风河以北、烟台路以东、凤凰山路以西，建设内容主要包括1座公立三级综合医院，规划床位1200张，并配套建设室外管网、围墙、大门及地下车库等工程。项目总建筑面积约386836.97平方米，其中地上建筑面积约139892.15平方米，地下建筑面积约246944.81平方米。

本项目计划建设工期为54个月，2024年1月开始前期工作，预计2027年12月底项目完成。本项目已取得可研批复，初设及概算资料已编制完成，正

在报审，选址意见书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证已办理。目前项目已开工，基坑支护、土方开挖已完成，垫层施工完成约 85%，主楼区域地下结构施工完成约 55%，车库区域地下结构施工完成约 35%，医技楼、妇儿中心、心脏中心部分区域已施工至正负零，医技楼局部施工至 3 层。到 2026 年底，地下车库结构全部完成，妇儿中心、心脏中心、肿瘤中心及医技楼结构封顶，综合楼施工至 9 层。





现场施工照片

2. 项目估算

根据《清华青岛医院可行性研究报告》及可研批复，项目建设投资为407,820.45万元（含医疗设备、信息化系统及内配设备），其中建安工程费323,054.11万元，医疗设备及办公家具费53,607.54万元，工程建设其他费用13,865.69万元，土地费用2,751.00万元，基本预备费14,542.11万元。此外，考虑建设期投资费用和财务费用等成本，建设期利息5,895.20万元，债券发行费用156.00万元，则调整后本项目总投资为413,871.65万元。项目总投资明细如下：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	第一部分 建筑安装工程费	323,054.11
2	第二部分 医疗设备及办公家具费	53,607.54
3	第三部分 工程建设其他费用	13,865.69
4	第四部分 预备费	14,542.11
5	第五部分 土地费用	2,751.00
6	**静态总投资**	**407,820.45**
7	建设期利息	5,895.20
8	债券发行费用	156.00
9	**调整后的总投资**	**413,871.65**

3. 资金筹措

清华青岛医院项目总投资为413,871.65万元，其中资本金为218,871.65万元，资本金比例52.88%。

本项目拟申请政府专项债券共计195,000.00万元，计划于2024年-2027年分批次申请。其中，2024年已发行4,000.00万元（2024年青岛市政府专项债券（四十期）），2025年已发行5,000.00万元（2025年青岛市政府专项债券（四期）），2026年计划发行100,000.00万元（其中已发行15,000.00万元，本期计划发行15,000.00万元，后期计划发行70,000.00万元），2027年计划发行86,000.00万元。债券期限为30年，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。项目发行债券计划如下表：

项目年度资金筹措方案详见下表：

项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027
1	总投资	413,871.65	40,785.25	40,952.45	164,781.08	167,352.88
1.1	建设投资	407,820.45	40,782.05	40,782.05	163,128.18	163,128.18
1.2	建设期利息	5,895.20		166.4	1,572.90	4,155.90
1.3	债券发行费用	156.00	3.20	4.00	80.00	68.80
2	资金筹措	413,871.65	40,785.25	40,952.45	164,781.08	167,352.88
2.1	资本金	218,871.65	36,785.25	35,952.45	64,781.08	81,352.88
2.2	发行专项债券	195,000.00	4,000.00	5,000.00	100,000.00	86,000.00

三、项目运营收益

根据项目的可行性研究报告及相关资料，清华青岛医院收益如下：

1.预期收入

本项目还本付息资金来源为医疗药品及耗材配送收入、医院停车位收入、充电桩使用费收入、餐饮收入、配套服务用房租金收入、物业管理收入、特殊诊疗收入。

（1）医疗药品及耗材配送收入

根据项目床位数进行预测，清华青岛医院在 2027 年的年门诊人数为 65.7 万人次，年住院人次为 2.38 万人次，以后各年根据床位负荷率的增加而增长，至 2031 年达到饱和。根据国家卫生健康委发布的《2023 年青岛市卫生健康事业发展统计公报》，2023 年医院门诊病人次均诊疗费为 367.1 元，住院病人人均住院药费为 12296.9 元，考虑本项目所在位置及区域医疗情况，本项目暂按 240 元、9100 元估算 2028 年的次均门诊药费和人均住院药费，同时预计次均门诊药费和人均住院药费在债券存续期内每三年增长 5%。根据同类型医院配送费及医疗药品费相关数据，本项目中医疗药品及耗材配送收入暂按医疗药品收入的 8%估算。

（2）医院停车位收入

根据青岛市发改委、市卫健委《关于明确限时免费停车试点医院机动车停放服务收费标准（试行）的通知》（青发改价格〔2022〕1 号），决定在青岛大学附属医院（市南院区）、青岛市妇女儿童医院（辽阳西路院区）开展限时免费停车试点工作，并对试点医院停车场的机动车停放服务收费标准进行适当调整（具体收费如下图）。本项目公立医院及国际医院地下共设置停车位 4580 个，计划由实施单位运营收费，1-10 小时临时停车车位数量考虑 1726 个，日周转 4 次，免费比例 15%，每个车位每小时收费 4 元/车位，车位出租率第一年为 40%，第二年 50%，第三年 60%，第四年及以后达到 80%；白天满 10 小时停车车位数量考虑 1000 个，日周转 1 次，免费比例 15%，每个车位日收费 40 元/车位，车位出租率第一年为 40%，第二年 50%，第三年 60%，第四年及以后达到 80%;过夜停车车位数量考虑 480 个,日周转 1 次,免费比例 15%，每个车位日收费 20 元/车位，车位出租率第一年为 40%，第二年 50%，第三年 60%，第四年及以后达到 80%。

限时免费停车试点医院机动车停放服务收费标准（试行）

车型	免费停放时长		计时收费标准		日最高收费标准	
	无就诊凭证	持就诊凭证	连续停放2小时及以内	连续停放2小时以上	首日	连续停放第二日及以上
小型车	15分钟	2小时	2元/30分钟	3元/30分钟	50元	60元

注：1. 所有车辆均可免费停放15分钟；持有效就诊（住院）凭证的车辆或悬挂公安部门核发的新能源汽车号牌的车辆每日首个2小时限时免费。军车、残疾人本人驾驶机动车（残疾人代步车）停车优惠减免按现行有效政策执行。各类优惠减免政策不叠加享受，且同一号牌车辆24小时内限减免一次。

2. 车辆停放超过免费停放时长的，扣除免费时长后开始计时收费。

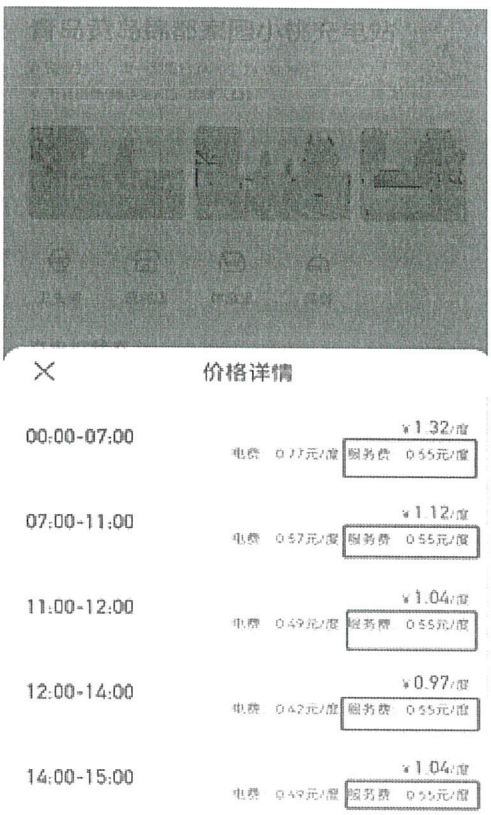
3. 计时停车收费以30分钟为计费单位，不足30分钟的，按30分钟计费；日以连续24小时计算。

4. 阶梯累进停车收费适用于连续停放车辆，车辆出场后再次入场的重新起算计费时长。

5. 中型车、大型车收费标准分别为按小型车收费标准的1.5倍、2倍计算。

（3）充电桩使用费收入

本次按照30%比例配置新能源电动汽车充电桩，慢充充电桩549个，快充充电桩825个，配置充电桩的车位不再单独收取停车费，采用与充电桩安装厂家合作运营模式，各分配50%利润，充电桩设施的维修保养由厂家进行维护。服务费按照0.55元/kwh。第一年充电桩的经营负荷率为30%，因未来新能源电动汽车的比例将会逐年增加，推算经营负荷率按照第二年40%、第三年及以后年度50%计算。价格考虑一定增长率。



（4）餐饮收入

项目餐饮食堂拟由项目单位自营，包括员工餐厅、住院餐厅、接待餐厅等，早餐消费单价 10 元/人次、消费人数 960.00 人次/日，午餐消费单价 25 元/人次、消费人数 1,440.00 人次/日，晚餐消费单价 25 元/人次、消费人数 1,440.00 人次/日，考虑物价上涨等因素，考虑一定增长率。

（5）配套服务用房租金收入

初步规划项目拟配套服务用房建筑面积约 2,780.00 平方米，对外出租。通过查询类似规模医院配套服务用房租赁招标成交情况，成交均价 4～10 元/平方米/天，如青岛市第八人民医院配套用房出租价格约 6.1 元/平方米/天。考虑本项目配套服务用房面积相对较大，租赁均价按照 5 元/天/平方米计算，考虑物价上涨及就医人数增长等因素，租赁价格按每三年上涨 5%估算；同时考虑配套服务用房出租率，运营期前 3 年的出租率分别按 70%、80%、90%估算，以后年份按 95%估算。

（6）物业管理收入

根据洽谈协议，本项目建成后将资产零租金移交给医院方使用，项目实施主体提供后勤配套服务运营管理。因此，项目实施主体将为医院方提供物业管理服

务，并收取物业费。根据项目批复，本项目总建筑面积扣减项目单位自己运营的停车位面积，剩余面积约 106,855.45 平方米，根据同类型项目的运营情况，物业费单价按照为 16.0 元/平方米/月计算，物业费单价考虑一定增长率。

（7）特殊诊疗收入

7.1 康复中心

参照类似医疗机构运营情况，项目建成后设置康复中心床位 50 张；床位按照 6,000.00 元/月计算，以后年份价格考虑一定增长率；运营期前 3 年的床位负荷分别按 50%、70%、80%估算，以后年份按 90%估算。

7.2 医养中心

依托清华青岛医院医疗资源，参照类似医疗机构运营情况，项目建成后设置医养中心 150 张床位；床位按照 5000 元/月计算，考虑物价上涨因素，以后年份价格每三年增长按 5%估算；运营期前 3 年的床位负荷分别按 50%、70%、80%估算，以后年份按 90%估算。

综上，本项目债券存续期内可用于平衡项目融资成本的收入为 573,598.30 万元。

（8）收入合理性评价

基于我们对本项目所提供收入预测材料的分析，本项目专项债券存续期内收入预测具有合理性、可实现性。

2.成本费用

（1）医院耗材集中配送

1.1 工资福利费。医院药品及耗材集中配送业务劳动定员按 40 人，人均年工资福利费按 6.00 万元计算，并考虑一定增长率。

1.2 管理费用。按照工资福利费用的 20%计算。

（2）停车运营成本

2.1 工资及福利费。停车运营依托智能化设备开展，值守人员数量按 6 人计算，人均年工资福利费按 5.00 万元计算，并考虑一定增长率。

2.2 道闸系统维护费、电费等。参照同类项目运营情况，道闸系统维护费、电费等费用按 10.00 万元/年估算，并考虑一定增长率。

（3）餐饮运营成本

3.1 工资及福利费用。餐厅劳动定员数量按 40 人计算，人均年工资福利费按 5.00 万元计算，并考虑一定增长率。

3.2 外购原辅材料费用。按照餐饮销售收入的 40%计算外购原辅材料费用。

3.3 水电燃料费用。按照餐饮收入的 5%测算。

（4）配套商业运营成本

工资及福利费用。劳动定员按 3 人，人均年工资福利费按 5.00 万元计算，并考虑一定增长率。

（5）物业管理成本

按照物业收入的 15%计取物业管理成本，考虑物价及工资上涨因素，以后年份物业管理成本考虑一定增长率。

（6）特殊诊疗

6.1 洗涤材料、耗材等。特殊诊疗床位数 200 张，材料单价按 5.00 元/公斤，消耗量估算 400 公斤/床•年。

6.2 工资福利费用。特殊诊疗业务劳动定员按 60 人，人均年工资福利费按 15.00 万元计算，并考虑一定增长率。

6.3 管理费用。按 20 万元估算，并考虑一定增长率。

综上，本项目专项债券存续期内成本合计 121,890.40 万元。

（7）相关税费

税费包括增值税、城市建设维护税、教育费附加、房产税、土地使用税及企业所得税。根据本项目涉及的行业性质，根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《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，增值税税率：建筑业服务增值税率 9%，现代服务业为 6%，外购动力、维修费增值税税率为 13%，不动产租赁增值税税率 9%；附加税：城建税税率为 7%，教育附加税税率为 3%，地方教育附加税税率为 2%。房产税税率为不含租金的 12%；土地使用税按照项目占地面积×8.0 元/平方米考虑。企业所得税 25%。经测算，本项目税费共计 18,423.25 万元。

（8）成本费用合理性评价

基于我们对本项目所提供成分费用的分析，本项目专项债券存续期内成本费用计算准确，具有合理性。

本项目债券存续期内可用于平衡项目融资成本的收益合计为 433,284.65 万元。

四、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

本项目还本付息资金来源通过医疗药品及耗材配送收入，停车费收入，充电桩使用费收入，餐饮收入，配套服务用房租赁收入，物业管理收入及特殊诊疗收入实现。经测算运营期内医疗药品及耗材配送收入，停车费收入，充电桩使用费收入，餐饮收入，配套服务用房租赁收入，物业管理收入及特殊诊疗收益为 433,284.65 万元。

医疗药品及耗材配送收入，停车费收入，充电桩使用费收入，餐饮收入，配套服务用房租赁收入，物业管理收入及特殊诊疗收益情况如下表所示：

清华青岛医院项目运营收益表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	收入合计	**573,598.30**	**10,828.82**	**12,855.88**	**14,459.96**	**16,060.98**	**16,441.54**	**16,768.46**	**17,167.79**	**17,167.79**	**17,511.06**	**17,930.36**
1	医疗药品及耗材配送收入	**209,275.34**	**2,994.40**	**4,192.16**	**4,791.03**	**5,659.41**	**5,973.82**	**5,973.82**	**6,272.51**	**6,272.51**	**6,272.51**	**6,586.14**
	医疗药品（万元）	**2,615,941.76**	37,429.96	52,401.94	59,887.93	70,742.62	74,672.76	74,672.76	78,406.40	78,406.40	78,406.40	82,326.72
	年门诊量（万人次）		65.7	91.98	105.12	118.26	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83
	门诊病人次均诊疗费（元）		240	240	240	252	252	252	264.6	264.6	264.6	277.83
	年住院人次（万人次）		2.38	3.33	3.81	4.28	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
	住院病人人均住院费（元）		9,100.00	9,100.00	9,100.00	9,555.00	9,555.00	9,555.00	10,032.75	10,032.75	10,032.75	10,534.39
	代理费比例		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
	床位负荷（%）		50.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车收入	**55,338.97**	**958.25**	**1,197.81**	**1,437.38**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2.1	白天停车临停（1-10 小时）		342.71	428.39	514.07	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43
	收费单价（元/小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	数量（个）		1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00
	日周转次数（次）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	车位出租率		40%	50%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.2	白天满 10 小时停车		496.4	620.5	744.6	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8
	收费单价（元/天）		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	数量（个）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	日周转次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	车位出租率		40%	50%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.3	过夜停车		119.14	148.92	178.7	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27
	收费单价（元/次）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	数量（个）		480	480	480	480	480	480	480	480	480	480

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	周转次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	车位出租率		40%	50%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	**充电桩使用费收入**	**53,287.24**	**861.01**	**1,148.01**	**1,435.01**	**1,506.76**	**1,506.76**	**1,506.76**	**1,582.1**	**1,582.1**	**1,582.1**	**1,661.2**
3.1	新能源电动汽车充电桩收入（快充 30kw）	46,125.25	745.28	993.71	1,242.14	1,304.25	1,304.25	1,304.25	1,369.46	1,369.46	1,369.46	1,437.93
	充电桩数量（个）		825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
	服务费单价（元/kwh）		0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64
	充电桩工作时长（h/天）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	充电桩规格（KW）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	经营负荷率		0.3	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
	收益分配比例		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
3.2	新能源电动汽车充电桩收入（慢充 7w）	**7,161.99**	115.72	154.3	192.87	202.51	202.51	202.51	212.64	212.64	212.64	223.27

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	充电桩数量（个）		549	549	549	549	549	549	549	549	549	549
	服务费单价（元/kwh）		0.55	0.55	0.55	0.58	0.58	0.58	0.61	0.61	0.61	0.64
	充电桩工作时长（h/天）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	充电桩规格（KW）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	经营负荷率		0.3	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
	收益分配比例		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
4	**餐饮收入**	**114,259.09**	**2,978.40**	**2,978.40**	**3,127.32**	**3,127.32**	**3,127.32**	**3,283.69**	**3,283.69**	**3,283.69**	**3,447.87**	**3,447.87**
	早餐消费单价（元/人次）		10	10	10.5	10.5	10.5	11.03	11.03	11.03	11.58	11.58
	早餐消费人数（人次/日）		960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
	午餐消费单价（元/人次）		25	25	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94
	午餐消费人数（人次/日）		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	晚餐消费单价（元/人次）		25	25	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94	28.94

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	晚餐消费人数（人次/日）		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
5	**配套服务用房租金收入**	**17,958.66**	**355.15**	**405.88**	**456.62**	**506.08**	**506.08**	**506.08**	**531.39**	**531.39**	**531.39**	**557.95**
	租赁面积（平方米）		2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00
	单价（元/平方米/天）		5	5	5	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
	年租赁天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	**物业管理等收入**	**78,705.60**	**2,051.62**	**2,051.62**	**2,154.21**	**2,154.21**	**2,154.21**	**2,261.92**	**2,261.92**	**2,261.92**	**2,375.01**	**2,375.01**
	建筑面积（平方米）		106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45
	单价（元/平方米/月）		16	16	16.8	16.8	16.8	17.64	17.64	17.64	18.52	18.52
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
7	**特殊诊疗**	**44,773.40**	**630**	**882**	**1,058.40**	**1,190.70**	**1,256.85**	**1,319.69**	**1,319.69**	**1,319.69**	**1,385.68**	**1,385.68**
7.1	康复中心	**12,792.40**	180	252	302.4	340.2	359.1	377.06	377.06	377.06	395.91	395.91
	床位（张）		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	价格（万元/张/月）		0.6	0.6	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69
	床位负荷		50.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
7.2	医养中心	**31,981.00**	450	630	756	850.5	897.75	942.64	942.64	942.64	989.77	989.77
	床位（张）		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	价格（万元/张/月）		0.6	0.6	0.63	0.63	0.63	0.66	0.66	0.66	0.69	0.69
	床位负荷		50.00%	70.00%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
二	经营成本合计	**121,890.40**	**3,151.02**	**3,157.92**	**3,247.43**	**3,316.40**	**3,323.94**	**3,418.23**	**3,490.96**	**3,499.20**	**3,598.53**	**3,675.24**
1	医院耗材集中配送	**10,867.30**	**288**	**288**	**288**	**302.4**	**302.4**	**302.4**	**317.52**	**317.52**	**317.52**	**333.4**
1.1	工资福利费		240	240	240	252	252	252	264.6	264.6	264.6	277.83
1.2	管理费用		48	48	48	50.4	50.4	50.4	52.92	52.92	52.92	55.57
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
2	停车运营成本	**1,804.60**	**40**	**40.9**	**41.83**	**43.28**	**44.27**	**45.28**	**46.85**	**47.92**	**49.03**	**50.72**
2.1	工资及福利费用		30	30.9	31.83	32.78	33.77	34.78	35.82	36.9	38	39.14
	值守人员数量		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	人均工资（万元/年）		5	5.15	5.3	5.46	5.63	5.8	5.97	6.15	6.33	6.52

序号	项目	合计	运营期								
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
2.2	道闸系统维护费、电费等		10	10	10	10.5	10.5	10.5	11.03	11.03	11.03	11.58
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
3	**餐饮运营成本**	**60,931.67**	**1,540.28**	**1,546.28**	**1,619.47**	**1,625.84**	**1,632.40**	**1,709.51**	**1,716.47**	**1,723.63**	**1,804.90**	**1,812.50**
3.1	工资及福利费用		200	206	212.18	218.55	225.1	231.85	238.81	245.97	253.35	260.95
	人员数量		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	人均工资（万元/年）		5	5.15	5.3	5.46	5.63	5.8	5.97	6.15	6.33	6.52
3.2	外购原辅材料费用		1,191.36	1,191.36	1,250.93	1,250.93	1,250.93	1,313.47	1,313.47	1,313.47	1,379.15	1,379.15
	餐饮收入		2,978.40	2,978.40	3,127.32	3,127.32	3,127.32	3,283.69	3,283.69	3,283.69	3,447.87	3,447.87
	占餐饮收入比例		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.3	水电燃气费		148.92	148.92	156.37	156.37	156.37	164.18	164.18	164.18	172.39	172.39
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
4	**配套服务用房出租、护工派遣管理等成本**	**566.01**	**15**	**15**	**15**	**15.75**	**15.75**	**15.75**	**16.54**	**16.54**	**16.54**	**17.36**
4.1	工资及福利费用		15	15	15	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
	人员数量		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	人均工资（万元/年）		5	5	5	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	5.79

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
5	**物业管理成本**	**11,805.84**	**307.74**	**307.74**	**323.13**	**323.13**	**323.13**	**339.29**	**339.29**	**339.29**	**356.25**	**356.25**
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%	
6	**特殊诊疗**	**35,914.98**	**960**	**960**	**960**	**1,006.00**	**1,006.00**	**1,006.00**	**1,054.30**	**1,054.30**	**1,054.30**	**1,105.02**
6.1	洗涤材料、耗材等		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	材料单价（元/公斤）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	消耗量（公斤/床·年）		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	床位数（床）		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
6.2	工资福利费用		900	900	900	945	945	945	992.25	992.25	992.25	1,041.86
	人员数量		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	人均工资（万元/年）		15	15	15	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
6.3	管理费用		20	20	20	21	21	21	22.05	22.05	22.05	23.15
三	增值税与附加（万元）											
1	增值税											
1.1	销项税额	**34,371.00**	647.05	769.33	867.67	972.01	993.56	1,012.06	1,035.32	1,035.32	1,054.75	1,079.18
	服务运营收入	**28,318.91**	538.61	636.92	711.28	771.98	793.53	812.03	833.2	833.2	852.63	874.86

序号	项目	合计	运营期									
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	(6%)											
	租金收入等(9%)	**6,052.10**	108.45	132.42	156.38	200.03	200.03	200.03	202.12	202.12	202.12	204.31
1.2	进项税额	**39,437.08**	32,885.07	176.57	184.64	185.17	185.17	193.64	194.2	194.2	203.09	203.68
	建设投资	**32,708.49**	32,708.49									
	经营成本及维护费	**6,728.59**	176.57	176.57	184.64	185.17	185.17	193.64	194.2	194.2	203.09	203.68
1.3	年度新增增值税		-32,238.01	592.76	683.03	786.84	808.38	818.42	841.12	841.12	851.66	875.5
1.4	转入本年度抵扣进项税			-32,238.01	-31,645.25	-30,962.22	-30,175.38	-29,367.00	-28,548.57	-27,707.45	-26,866.33	-26,014.67
1.5	累计未抵扣进项税合计		-32,238.01	-31,645.25	-30,962.22	-30,175.38	-29,367.00	-28,548.57	-27,707.45	-26,866.33	-26,014.67	-25,139.18
1.6	当年未抵扣进项税额		-32,238.01	-31,645.25	-30,962.22	-30,175.38	-29,367.00	-28,548.57	-27,707.45	-26,866.33	-26,014.67	-25,139.18
2	城市维护建设税											
3	教育费附加											
四	土地使用税	**1,242.29**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**
五	房产税	**2,155.04**	**42.62**	**48.71**	**54.79**	**60.73**	**60.73**	**60.73**	**63.77**	**63.77**	**63.77**	**66.95**
六	所得税	**15,025.92**										
七	项目运营收益	**433,284.65**	**7,593.77**	**9,607.84**	**11,116.33**	**12,642.44**	**13,015.46**	**13,248.09**	**13,571.66**	**13,563.42**	**13,807.35**	**14,146.75**
	本息覆盖倍数	**1.22**										

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	收入合计	**573,598.30**	**17,930.36**	**18,290.79**	**18,731.05**	**18,731.05**	**19,109.50**	**19,571.78**	**19,571.78**	**19,969.15**	**20,454.54**	**20,454.54**
1	医疗药品及耗材配送收入	**209,275.34**	**6,586.14**	**6,586.14**	**6,915.44**	**6,915.44**	**6,915.44**	**7,261.22**	**7,261.22**	**7,261.22**	**7,624.28**	**7,624.28**
	医疗药品（万元）	2,615,941.76	82,326.72	82,326.72	86,443.06	86,443.06	86,443.06	90,765.21	90,765.21	90,765.21	95,303.47	95,303.47
	年门诊量（万人次）		124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83
	门诊病人次均诊疗费（元）		277.83	277.83	291.72	291.72	291.72	306.31	306.31	306.31	321.62	321.62
	年住院人次（万人次）		4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
	住院病人人均住院费（元）		10,534.39	10,534.39	11,061.11	11,061.11	11,061.11	11,614.16	11,614.16	11,614.16	12,194.87	12,194.87
	代理费比例		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
	床位负荷（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车收入	**55,338.97**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**
2.1	白天停车临停（1-10 小时）		685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43
	收费单价（元/小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	数量（个）		1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	日周转次数（次）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	车位出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.2	白天满 10 小时停车		992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8
	收费单价（元/天）		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	数量（个）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	日周转次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	车位出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.3	过夜停车		238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27
	收费单价（元/次）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	数量（个）		480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	周转次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	车位出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	**充电桩使用费收入**	**53,287.24**	**1661.2**	**1661.2**	**1744.27**	**1744.27**	**1744.27**	**1831.48**	**1831.48**	**1831.48**	**1923.05**	**1923.05**

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
3.1	新能源电动汽车充电桩收入（快充 30kw）	**46,125.25**	1437.93	1437.93	1509.83	1509.83	1509.83	1585.32	1585.32	1585.32	1664.59	1664.59
	充电桩数量（个）		825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
	服务费单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.7	0.7	0.7	0.74	0.74
	充电桩工作时长（h/天）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	充电桩规格（KW）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	经营负荷率		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
	收益分配比例		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
3.2	新能源电动汽车充电桩收入（慢充 7w）	**7,161.99**	223.27	223.27	234.44	234.44	234.44	246.16	246.16	246.16	258.47	258.47
	充电桩数量（个）		549	549	549	549	549	549	549	549	549	549
	服务费单价（元/kwh）		0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.7	0.7	0.7	0.74	0.74
	充电桩工作时长（h/天）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	充电桩规格（KW）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	经营负荷率		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
	收益分配比例		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
4	**餐饮收入**	**114,259.09**	**3,447.87**	**3,620.26**	**3,620.26**	**3,620.26**	**3,801.28**	**3,801.28**	**3,801.28**	**3,991.34**	**3,991.34**	**3,991.34**
	早餐消费单价（元/人次）		11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.4	13.4	13.4
	早餐消费人数（人次/日）		960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
	午餐消费单价（元/人次）		28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.5	33.5	33.5
	午餐消费人数（人次/日）		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	晚餐消费单价（元/人次）		28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.5	33.5	33.5
	晚餐消费人数（人次/日）		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
5	配套服务用房租金收入	**17,958.66**	**557.95**	**557.95**	**585.85**	**585.85**	**585.85**	**615.15**	**615.15**	**615.15**	**645.9**	**645.9**

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	租赁面积（平方米）		2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00
	单价（元/平方米/天）		5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.7	6.7
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
	年租赁天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	**物业管理等收入**	**78,705.60**	**2,375.01**	**2,493.76**	**2,493.76**	**2,493.76**	**2,618.45**	**2,618.45**	**2,618.45**	**2,749.37**	**2,749.37**	**2,749.37**
	建筑面积（平方米）		106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45
	单价（元/平方米/月）		18.52	19.45	19.45	19.45	20.42	20.42	20.42	21.44	21.44	21.44
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
7	**特殊诊疗**	**44,773.40**	**1,385.68**	**1,454.96**	**1,454.96**	**1,454.96**	**1,527.71**	**1,527.71**	**1,527.71**	**1,604.09**	**1,604.09**	**1,604.09**
7.1	康复中心	**12,792.40**	395.91	415.7	415.7	415.7	436.49	436.49	436.49	458.31	458.31	458.31
	床位（张）		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	价格（万元/张/月）		0.69	0.73	0.73	0.73	0.77	0.77	0.77	0.8	0.8	0.8
	床位负荷		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
7.2	医养中心	**31,981.00**	989.77	1,039.26	1,039.26	1,039.26	1,091.22	1,091.22	1,091.22	1,145.78	1,145.78	1,145.78
	床位（张）		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	价格（万元/张/月）		0.58	0.61	0.61	0.61	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67
	床位负荷		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
二	经营成本合计	**121,890.40**	**3,684.25**	**3,788.91**	**3,869.83**	**3,879.67**	**3,989.96**	**4,075.33**	**4,086.08**	**4,202.32**	**4,292.41**	**4,304.15**
1	医院耗材集中配送	**10,867.30**	**333.4**	**333.4**	**350.07**	**350.07**	**350.07**	**367.57**	**367.57**	**367.57**	**385.95**	**385.95**
1.1	工资福利费		277.83	277.83	291.72	291.72	291.72	306.31	306.31	306.31	321.62	321.62
1.2	管理费用		55.57	55.57	58.34	58.34	58.34	61.26	61.26	61.26	64.32	64.32
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
2	停车运营成本	**1,804.60**	**51.89**	**53.1**	**54.93**	**56.21**	**57.53**	**59.5**	**60.9**	**62.35**	**64.47**	**66.01**
2.1	工资及福利费用		40.32	41.53	42.77	44.06	45.38	46.74	48.14	49.59	51.07	52.61
	值守人员数量		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	人均工资（万元/年）		6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51	8.77
2.2	道闸系统维护费、电费等		11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.4	13.4
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
3	餐饮运营成本	**60,931.67**	**1,820.32**	**1,905.97**	**1,914.27**	**1,922.83**	**2,013.09**	**2,022.17**	**2,031.52**	**2,126.67**	**2,136.59**	**2,146.80**

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
3.1	工资及福利费用		268.78	276.85	285.15	293.71	302.52	311.59	320.94	330.57	340.49	350.7
	人员数量		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	人均工资（万元/年）		6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51	8.77
3.2	外购原辅材料费用		1,379.15	1,448.11	1,448.11	1,448.11	1,520.51	1,520.51	1,520.51	1,596.54	1,596.54	1,596.54
	餐饮收入		3,447.87	3,620.26	3,620.26	3,620.26	3,801.28	3,801.28	3,801.28	3,991.34	3,991.34	3,991.34
	占餐饮收入比例		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.3	水电燃气费		172.39	181.01	181.01	181.01	190.06	190.06	190.06	199.57	199.57	199.57
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
4	**配套服务用房出租、护工派遣管理等成本**	**566.01**	**17.36**	**17.36**	**18.23**	**18.23**	**18.23**	**19.14**	**19.14**	**19.14**	**20.1**	**20.1**
4.1	工资及福利费用		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.1	20.1
	人员数量		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	人均工资（万元/年）		5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.7	6.7
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
5	**物业管理成本**	**11,805.84**	**356.25**	**374.06**	**374.06**	**374.06**	**392.77**	**392.77**	**392.77**	**412.41**	**412.41**	**412.41**
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%		
6	**特殊诊疗**	**35,914.98**	**1,105.02**	**1,105.02**	**1,158.27**	**1,158.27**	**1,158.27**	**1,214.18**	**1,214.18**	**1,214.18**	**1,272.89**	**1,272.89**

序号	项目	合计	运营期								
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
6.1	洗涤材料、耗材等		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	材料单价（元/公斤）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	消耗量（公斤/床·年）		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	床位数（床）		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
6.2	工资福利费用		1,041.86	1,041.86	1,093.96	1,093.96	1,093.96	1,148.65	1,148.65	1,148.65	1,206.09	1,206.09
	人员数量		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	人均工资（万元/年）		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.1	20.1
6.3	管理费用		23.15	23.15	24.31	24.31	24.31	25.53	25.53	25.53	26.8	26.8
三	**增值税与附加（万元）**											
1	**增值税**											
1.1	销项税额	**34,371.00**	1,079.18	1,099.58	1,125.22	1,125.22	1,146.64	1,173.57	1,173.57	1,196.06	1,224.34	1,224.34
	服务运营收入（6%）	**28,318.91**	874.86	895.26	918.61	918.61	940.03	964.54	964.54	987.03	1,012.76	1,012.76
	租金收入等（9%）	**6,052.10**	204.31	204.31	206.62	206.62	206.62	209.04	209.04	209.04	211.57	211.57
1.2	进项税额	**39,437.08**	203.68	213.01	213.63	213.63	223.44	224.09	224.09	234.38	235.06	235.06

序号	项目	合计	运营期									
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	建设投资	**32,708.49**										
	经营成本及维护费	**6,728.59**	203.68	213.01	213.63	213.63	223.44	224.09	224.09	234.38	235.06	235.06
1.3	年度新增增值税		875.5	886.56	911.59	911.59	923.21	949.49	949.49	961.69	989.28	989.28
1.4	转入本年度抵扣进项税		-25,139.18	-24,263.68	-23,377.12	-22,465.53	-21,553.94	-20,630.74	-19,681.25	-18,731.77	-17,770.08	-16,780.80
1.5	累计未抵扣进项税合计		-24,263.68	-23,377.12	-22,465.53	-21,553.94	-20,630.74	-19,681.25	-18,731.77	-17,770.08	-16,780.80	-15,791.52
1.6	当年未抵扣进项税额		-24,263.68	-23,377.12	-22,465.53	-21,553.94	-20,630.74	-19,681.25	-18,731.77	-17,770.08	-16,780.80	-15,791.52
2	城市维护建设税											
3	教育费附加											
四	土地使用税	**1,242.29**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**	**41.41**
五	房产税	**2,155.04**	**66.95**	**66.95**	**70.3**	**70.3**	**70.3**	**73.82**	**73.82**	**73.82**	**77.51**	**77.51**
六	所得税	**15,025.92**				**-934.33**	**464.98**	**558.33**	**555.64**	**625.92**	**723.82**	**720.89**
七	项目运营收益	**433,284.65**	**14,137.75**	**14,393.51**	**14,749.51**	**15,674.00**	**14,542.85**	**14,822.90**	**14,814.83**	**15,025.68**	**15,319.39**	**15,310.58**
	本息覆盖倍数	**1.22**										

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	收入合计	**573,598.30**	**20,871.78**	**21,381.44**	**21,381.44**	**21,819.55**	**22,354.69**	**22,354.69**	**22,814.70**	**23,376.60**	**23,376.60**	**23,859.61**
1	医疗药品及耗材配送收入	**209,275.34**	**7,624.28**	**8,005.49**	**8,005.49**	**8,005.49**	**8,405.77**	**8,405.77**	**8,405.77**	**8,826.05**	**8,826.05**	**8,826.05**
	医疗药品（万元）	**2,615,941.76**	95,303.47	100,068.64	100,068.64	100,068.64	105,072.08	105,072.08	105,072.08	110,325.68	110,325.68	110,325.68
	年门诊量（万人次）		124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83	124.83
	门诊病人次均诊疗费（元）		321.62	337.7	337.7	337.7	354.59	354.59	354.59	372.32	372.32	372.32
	年住院人次（万人次）		4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52	4.52
	住院病人人均住院费（元）		12,194.87	12,804.61	12,804.61	12,804.61	13,444.84	13,444.84	13,444.84	14,117.09	14,117.09	14,117.09
	代理费比例		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	床位负荷（%）		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	停车收入	**55,338.97**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**	**1,916.50**
2.1	白天停车临停（1-10 小时）		685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43	685.43
	收费单价（元/小时）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	数量（个）		1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00	1,726.00
	日周转次数（次）		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	车位出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.2	白天满10小时停车		992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8	992.8
	收费单价（元/天）		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	数量（个）		1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
	日周转次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	车位出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.3	过夜停车		238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27	238.27
	收费单价（元/次）		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	数量（个）		480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
	周转次数（次）		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	车位出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	**充电桩使用费收入**	**53,287.24**	**1923.05**	**2019.2**	**2019.2**	**2019.2**	**2120.17**	**2120.17**	**2120.17**	**2226.17**	**2226.17**	**2226.17**
3.1	新能源电动汽车充电桩收入（快充 30kw）	**46,125.25**	1664.59	1747.82	1747.82	1747.82	1835.21	1835.21	1835.21	1926.97	1926.97	1926.97
	充电桩数量（个）		825	825	825	825	825	825	825	825	825	825
	服务费单价（元/kwh）		0.74	0.77	0.77	0.77	0.81	0.81	0.81	0.85	0.85	0.85
	充电桩工作时长（h/天）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	充电桩规格（KW）		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	经营负荷率		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	收益分配比例		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
3.2	新能源电动汽车充电桩收入（慢充 7w）	**7,161.99**	258.47	271.39	271.39	271.39	284.96	284.96	284.96	299.21	299.21	299.21

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	充电桩数量（个）		549	549	549	549	549	549	549	549	549	549
	服务费单价（元/kwh）		0.74	0.77	0.77	0.77	0.81	0.81	0.81	0.85	0.85	0.85
	充电桩工作时长（h/天）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	充电桩规格（KW）		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	经营负荷率		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	收益分配比例		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
4	**餐饮收入**	**114,259.09**	**4,190.91**	**4,190.91**	**4,190.91**	**4,400.45**	**4,400.45**	**4,400.45**	**4,620.48**	**4,620.48**	**4,620.48**	**4,851.50**
	早餐消费单价（元/人次）		14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51	15.51	16.29
	早餐消费人数（人次/日）		960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
	午餐消费单价（元/人次）		35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78	40.72
	午餐消费人数（人次/日）		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	晚餐消费单价		35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78	40.72

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	（元/人次）											
	晚餐消费人数（人次/日）		1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
5	**配套服务用房租金收入**	**17,958.66**	**645.9**	**678.2**	**678.2**	**678.2**	**712.11**	**712.11**	**712.11**	**747.71**	**747.71**	**747.71**
	租赁面积（平方米）		2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00
	单价（元/平方米/天）		6.7	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76	7.76
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	年租赁天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	出租率		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	**物业管理等收入**	**78,705.60**	**2,886.84**	**2,886.84**	**2,886.84**	**3,031.18**	**3,031.18**	**3,031.18**	**3,182.74**	**3,182.74**	**3,182.74**	**3,341.88**
	建筑面积（平方米）		106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45	106,855.45
	单价（元/平方米/月）		22.51	22.51	22.51	23.64	23.64	23.64	24.82	24.82	24.82	26.06
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
7	特殊诊疗	**44,773.40**	**1,684.30**	**1,684.30**	**1,684.30**	**1,768.51**	**1,768.51**	**1,768.51**	**1,856.94**	**1,856.94**	**1,856.94**	**1,949.79**
7.1	康复中心	**12,792.40**	481.23	481.23	481.23	505.29	505.29	505.29	530.55	530.55	530.55	557.08
	床位（张）		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	价格（万元/张/月）		0.84	0.84	0.84	0.89	0.89	0.89	0.93	0.93	0.93	0.98
	床位负荷		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
7.2	医养中心	**31,981.00**	1,203.07	1,203.07	1,203.07	1,263.22	1,263.22	1,263.22	1,326.39	1,326.39	1,326.39	1,392.70
	床位（张）		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
	价格（万元/张/月）		0.7	0.7	0.7	0.74	0.74	0.74	0.78	0.78	0.78	0.81
	床位负荷		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
二	经营成本合计	**121,890.40**	**4,426.68**	**4,521.76**	**4,534.59**	**4,663.76**	**4,764.13**	**4,778.15**	**4,914.34**	**5,020.31**	**5,035.64**	**5,179.25**
1	医院耗材集中配送	**10,867.30**	**385.95**	**405.24**	**405.24**	**405.24**	**425.51**	**425.51**	**425.51**	**446.78**	**446.78**	**446.78**
1.1	工资福利费		321.62	337.7	337.7	337.7	354.59	354.59	354.59	372.32	372.32	372.32
1.2	管理费用		64.32	67.54	67.54	67.54	70.92	70.92	70.92	74.46	74.46	74.46
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
2	停车运营成本	**1,804.60**	**67.58**	**69.88**	**71.55**	**73.28**	**75.76**	**77.59**	**79.47**	**82.15**	**84.15**	**86.21**

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
2.1	工资及福利费用		54.18	55.81	57.48	59.21	60.98	62.81	64.7	66.64	68.64	70.7
	值守人员数量		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	人均工资（万元/年）		9.03	9.3	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	11.11	11.44	11.78
2.2	道闸系统维护费、电费等		13.4	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51	15.51
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
3	**餐饮运营成本**	**60,931.67**	**2,247.13**	**2,257.97**	**2,269.13**	**2,374.92**	**2,386.76**	**2,398.96**	**2,510.53**	**2,523.47**	**2,536.80**	**2,654.49**
3.1	工资及福利费用		361.22	372.06	383.22	394.72	406.56	418.76	431.32	444.26	457.59	471.31
	人员数量		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	人均工资（万元/年）		9.03	9.3	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	11.11	11.44	11.78
3.2	外购原辅材料费用		1,676.36	1,676.36	1,676.36	1,760.18	1,760.18	1,760.18	1,848.19	1,848.19	1,848.19	1,940.60
	餐饮收入		4,190.91	4,190.91	4,190.91	4,400.45	4,400.45	4,400.45	4,620.48	4,620.48	4,620.48	4,851.50
	占餐饮收入比例		40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%
3.3	水电燃气费		209.55	209.55	209.55	220.02	220.02	220.02	231.02	231.02	231.02	242.57
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
4	**配套服务用房出租、护工派遣管理等成本**	**566.01**	**20.1**	**21.11**	**21.11**	**21.11**	**22.16**	**22.16**	**22.16**	**23.27**	**23.27**	**23.27**
4.1	工资及福利费用		20.1	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27	23.27
	人员数量		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	人均工资（万元/年）		6.7	7.04	7.04	7.04	7.39	7.39	7.39	7.76	7.76	7.76
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
5	**物业管理成本**	**11,805.84**	**433.03**	**433.03**	**433.03**	**454.68**	**454.68**	**454.68**	**477.41**	**477.41**	**477.41**	**501.28**
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
6	**特殊诊疗**	**35,914.98**	**1,272.89**	**1,334.53**	**1,334.53**	**1,334.53**	**1,399.26**	**1,399.26**	**1,399.26**	**1,467.22**	**1,467.22**	**1,467.22**
6.1	洗涤材料、耗材等		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	材料单价（元/公斤）		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	消耗量（公斤/床·年）		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	床位数（床）		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
6.2	工资福利费用		1,206.09	1,266.39	1,266.39	1,266.39	1,329.71	1,329.71	1,329.71	1,396.20	1,396.20	1,396.20
	人员数量		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

序号	项目	合计	运营期								
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	人均工资（万元/年）		20.1	21.11	21.11	21.11	22.16	22.16	22.16	23.27	23.27	23.27
6.3	管理费用		26.8	28.14	28.14	28.14	29.55	29.55	29.55	31.03	31.03	31.03
三	**增值税与附加（万元）**											
1	增值税											
1.1	销项税额	**34,371.00**	1,247.95	1,277.64	1,277.64	1,302.44	1,333.61	1,333.61	1,359.65	1,392.38	1,392.38	1,419.72
	服务运营收入（6%）	**28,318.91**	1,036.38	1,063.40	1,063.40	1,088.20	1,116.57	1,116.57	1,142.61	1,172.40	1,172.40	1,199.74
	租金收入等（9%）	**6,052.10**	211.57	214.24	214.24	214.24	217.04	217.04	217.04	219.98	219.98	219.98
1.2	进项税额	**39,437.08**	245.87	246.58	246.58	257.93	258.68	258.68	270.6	271.39	271.39	283.9
	建设投资	**32,708.49**										
	经营成本及维护费	**6,728.59**	245.87	246.58	246.58	257.93	258.68	258.68	270.6	271.39	271.39	283.9
1.3	年度新增增值税		1,002.09	1,031.06	1,031.06	1,044.51	1,074.93	1,074.93	1,089.05	1,120.99	1,120.99	1,135.83
1.4	转入本年度抵扣进项税		-15,791.52	-14,789.44	-13,758.38	-12,727.32	-11,682.81	-10,607.88	-9,532.95	-8,443.89	-7,322.90	-6,201.90
1.5	累计未抵扣进项税合计		-14,789.44	-13,758.38	-12,727.32	-11,682.81	-10,607.88	-9,532.95	-8,443.89	-7,322.90	-6,201.90	-5,066.08
1.6	当年未抵扣进		-14,789.44	-13,758.38	-12,727.32	-11,682.81	-10,607.88	-9,532.95	-8,443.89	-7,322.90	-6,201.90	-5,066.08

序号	项目	合计	运营期									
			2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	项税额											
2	城市维护建设税											
3	教育费附加											
四	土地使用税	1,242.29	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41
五	房产税	2,155.04	77.51	81.38	81.38	81.38	85.45	85.45	85.45	89.73	89.73	89.73
六	所得税	15,025.92	794.57	897.24	894.03	971.27	1,078.95	1,075.44	1,156.39	1,347.53	1,705.95	2,389.30
七	项目运营收益	433,284.65	15,531.62	15,839.65	15,830.02	16,061.72	16,384.76	16,374.24	16,617.10	16,877.62	16,503.88	16,159.92
	本息覆盖倍数	1.22										

2. 债券还本付息安排表

本项目拟申请地方政府专项债券共计195,000.00万元，计划于2024-2027年分批次申请。其中，2024年已发行4,000.00万元（2024年青岛市政府专项债券（四十期）），2025年已发行5,000.00万元（2025年青岛市政府专项债券（四期）），2026年计划发行100,000.00万元（其中已发行15,000.00万元，本期计划发行15,000.00万元，后期计划发行70,000.00万元），2027年计划发行86,000.00万元。债券期限为30年，参考已发行债券利率，本着审慎原则，本期及后续发行债券利率按照2.8%考虑。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。

本项目还本付息情况如下：

清华青岛医院项目还本付息表

单位：人民币万元

还本付息项目	合计	建设期				运营期		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
债券期初余额			4,000.00	9,000.00	109,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
本期发行	195,000.00	4,000.00	5,000.00	100,000.00	86,000.00			
当期还本付息	355,461.50		166.40	1,572.90	4,155.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
其中：还本	195,000.00							
付息	160,461.50		166.40	1,572.90	4,155.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
债券期末余额		4,000.00	9,000.00	109,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00

还本付息项目	运营期						
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
债券期初余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
本期发行							
当期还本付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
其中：还本							
付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
债券期末余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00

还本付息项目	运营期						
	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
债券期初余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
本期发行							
当期还本付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
其中：还本							
付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
债券期末余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00

还本付息项目	运营期						
	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
债券期初余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00
本期发行							
当期还本付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
其中：还本							
付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
债券期末余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00	195,000.00

还本付息项目	运营期					
	2052	2053	2054	2055	2056	2057
债券期初余额	195,000.00	195,000.00	195,000.00	191,000.00	186,000.00	86,000.00
本期发行						
当期还本付息	5,359.90	5,359.90	9,359.90	10,047.00	103,598.00	87,204.00
其中：还本			4,000.00	5,000.00	100,000.00	86,000.00
付息	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,047.00	3,598.00	1,204.00
债券期末余额	195,000.00	195,000.00	191,000.00	186,000.00	86,000.00	

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”）和 2022 年财政部公布财预[2022]120 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》（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

本项目总投资 413,871.65 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，至计算期末，本项目的现金流期末累计结余均大于 0。本项目可用于还本付息的经营收益为 433,284.65 万元，债券还本付息总额 355,461.50 万元，债券融资本息覆盖倍数为 1.22，融资本息覆盖程度较理想，具体数据情况详见收益与融资平衡计算表。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入向下波动进行敏感性分析：当项目收入比预测下降 10%时，本项目可支配收益合计 375,924.82 万元，债券本息合计 355,461.50 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.06 倍；当项目成本比预测上升 10%时，本项目可支配收益合计 421,095.61 万元，债券本息合计 355,461.50 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.18 倍。

收益与融资平衡计算表如下：

清华青岛医院项目资金平衡估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一	**现金流入**	**987,469.95**	**40,785.25**	**40,952.45**	**164,781.08**	**167,352.88**	**10,828.82**	**12,855.88**
1	资金流入	573,598.30					10,828.82	12,855.88
1.2	专项债券	195,000.00	4,000.00	5,000.00	100,000.00	86,000.00		
1.1	资本金	218,871.65	36,785.25	35,952.45	64,781.08	81,352.88		
二	**现金流出**	**903,751.60**	**40,785.25**	**40,952.45**	**164,781.08**	**167,352.88**	**8,594.95**	**8,607.94**
1	建设投资	407,820.45	40,782.05	40,782.05	163,128.18	163,128.18		
2	维持运营							
3	经营成本	121,890.40					3,151.02	3,157.92
4	税金及附加							
5	土地使用税	1,242.29					41.41	41.41
6	所得税	15,025.92						
7	房产税	2,155.04					42.62	48.71
8	融资费用	355,617.50	3.20	170.40	1,652.90	4,224.70	5,359.90	5,359.90
8.1	利息支出	160,461.50		166.40	1,572.90	4,155.90	5,359.90	5,359.90
8.2	其他流出（债券发行费用）	156.00	3.20	4.00	80.00	68.80		

序号	项目	合计						
			2024	2025	2026	2027	2028	2029
8.3	偿还专项债券本金	195,000.00						
三	净现金流量	**83,718.35**					**2,233.87**	**4,247.94**
	累计盈余资金						**2,233.87**	**6,481.82**

序号	项目	运营期						
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	现金流入	**14,459.96**	**16,060.98**	**16,441.54**	**16,768.46**	**17,167.79**	**17,167.79**	**17,511.06**
1	资金流入	14,459.96	16,060.98	16,441.54	16,768.46	17,167.79	17,167.79	17,511.06
1.2	专项债券							
1.1	资本金							
二	现金流出	**8,703.53**	**8,778.44**	**8,785.98**	**8,880.27**	**8,956.04**	**8,964.28**	**9,063.61**
1	建设投资							
2	维持运营							
3	经营成本	3,247.43	3,316.40	3,323.94	3,418.23	3,490.96	3,499.20	3,598.53
4	税金及附加							
5	土地使用税	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41

序号	项目	运营期						
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
6	所得税							
7	房产税	54.79	60.73	60.73	60.73	63.77	63.77	63.77
8	融资费用	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
8.1	利息支出	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
8.2	其他流出（债券发行费用）							
8.3	偿还专项债券本金							
三	**净现金流量**	**5,756.43**	**7,282.54**	**7,655.56**	**7,888.19**	**8,211.76**	**8,203.52**	**8,447.45**
	累计盈余资金	**12,238.24**	**19,520.78**	**27,176.34**	**35,064.53**	**43,276.29**	**51,479.81**	**59,927.26**

序号	项目	运营期						
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	**现金流入**	**17,930.36**	**17,930.36**	**18,290.79**	**18,731.05**	**18,731.05**	**19,109.50**	**19,571.78**
1	资金流入	17,930.36	17,930.36	18,290.79	18,731.05	18,731.05	19,109.50	19,571.78
1.2	专项债券							
1.1	资本金							

序号	项目	运营期						
		2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
二	现金流出	**9,143.50**	**9,152.51**	**9,257.17**	**9,341.44**	**8,416.95**	**9,926.55**	**10,108.79**
1	建设投资							
2	维持运营							
3	经营成本	3,675.24	3,684.25	3,788.91	3,869.83	3,879.67	3,989.96	4,075.33
4	税金及附加							
5	土地使用税	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41
6	所得税					-934.33	464.98	558.33
7	房产税	66.95	66.95	66.95	70.30	70.30	70.30	73.82
8	融资费用	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
8.1	利息支出	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
8.2	其他流出（债券发行费用）							
8.3	偿还专项债券本金							
三	净现金流量	**8,786.85**	**8,777.85**	**9,033.61**	**9,389.61**	**10,314.10**	**9,182.95**	**9,463.00**
	累计盈余资金	**68,714.11**	**77,491.96**	**86,525.57**	**95,915.18**	**106,229.28**	**115,412.24**	**124,875.23**

序号	项目	运营期						
		2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
一	现金流入	**19,571.78**	**19,969.15**	**20,454.54**	**20,454.54**	**20,871.78**	**21,381.44**	**21,381.44**
1	资金流入	19,571.78	19,969.15	20,454.54	20,454.54	20,871.78	21,381.44	21,381.44
1.2	专项债券							
1.1	资本金							
二	现金流出	**10,116.85**	**10,303.37**	**10,495.05**	**10,503.86**	**10,700.07**	**10,901.69**	**10,911.31**
1	建设投资							
2	维持运营							
3	经营成本	4,086.08	4,202.32	4,292.41	4,304.15	4,426.68	4,521.76	4,534.59
4	税金及附加							
5	土地使用税	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41
6	所得税	555.64	625.92	723.82	720.89	794.57	897.24	894.03
7	房产税	73.82	73.82	77.51	77.51	77.51	81.38	81.38
8	融资费用	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
8.1	利息支出	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90
8.2	其他流出（债券发行费用）							
8.3	偿还专项债券本金							

序号	项目	运营期						
		2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
三	净现金流量	**9,454.93**	**9,665.78**	**9,959.49**	**9,950.68**	**10,171.72**	**10,479.75**	**10,470.12**
	累计盈余资金	**134,330.17**	**143,995.95**	**153,955.44**	**163,906.13**	**174,077.85**	**184,557.60**	**195,027.72**

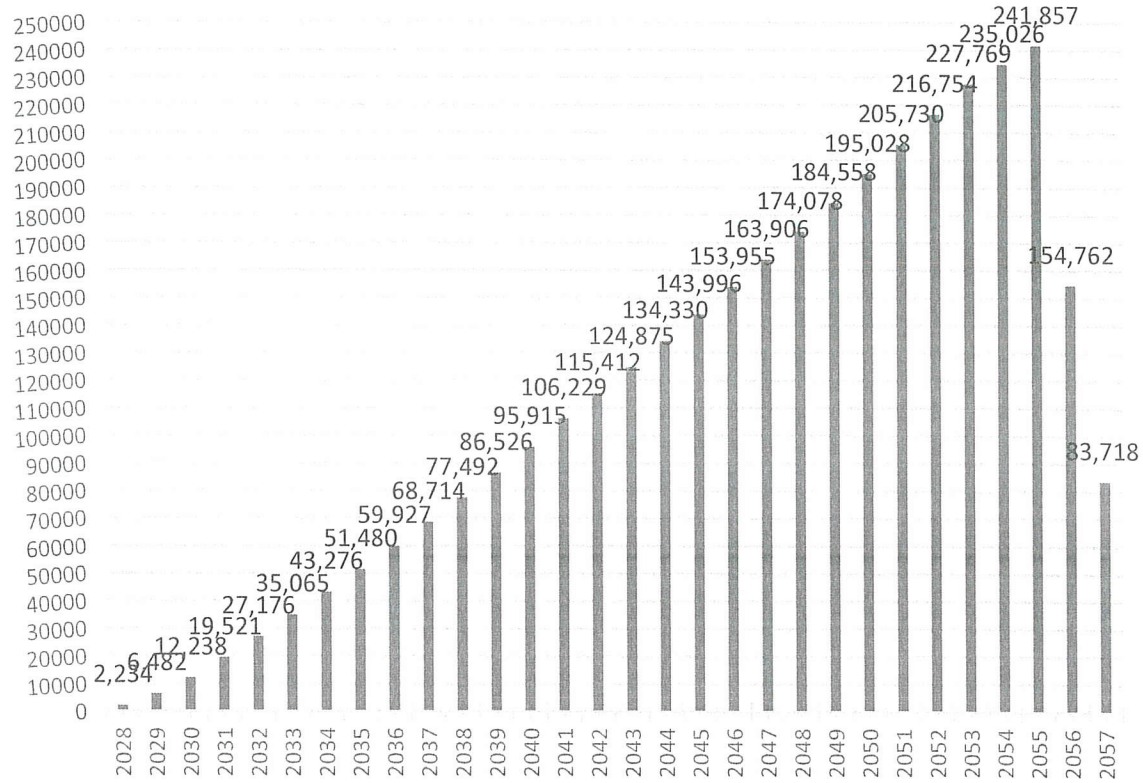
序号	项目	运营期						
		2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	现金流入	**21,819.55**	**22,354.69**	**22,354.69**	**22,814.70**	**23,376.60**	**23,376.60**	**23,859.61**
1	资金流入	21,819.55	22,354.69	22,354.69	22,814.70	23,376.60	23,376.60	23,859.61
1.2	专项债券							
1.1	资本金							
二	现金流出	**11,117.72**	**11,329.84**	**11,340.35**	**15,557.49**	**16,545.98**	**110,470.73**	**94,903.69**
1	建设投资							
2	维持运营							
3	经营成本	4,663.76	4,764.13	4,778.15	4,914.34	5,020.31	5,035.64	5,179.25
4	税金及附加							
5	土地使用税	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41	41.41

序号	项目	运营期						
		2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
6	所得税	971.27	1,078.95	1,075.44	1,156.39	1,347.53	1,705.95	2,389.30
7	房产税	81.38	85.45	85.45	85.45	89.73	89.73	89.73
8	融资费用	5,359.90	5,359.90	5,359.90	9,359.90	10,047.00	103,598.00	87,204.00
8.1	利息支出	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,359.90	5,047.00	3,598.00	1,204.00
8.2	其他流出（债券发行费用）							
8.3	偿还专项债券本金				4,000.00	5,000.00	100,000.00	86,000.00
三	净现金流量	**10,701.82**	**11,024.86**	**11,014.34**	**7,257.20**	**6,830.62**	**-87,094.12**	**-71,044.08**
	累计盈余资金	**205,729.54**	**216,754.40**	**227,768.74**	**235,025.94**	**241,856.56**	**154,762.43**	**83,718.35**

2. 资金稳定性

2.1 现金流情况

本项目专项债券还本付息以医疗药品及耗材配送收入、停车费收入、充电桩使用费收入、餐饮收入、配套服务用房租赁收入、物业管理收入及特殊诊疗收益作为专项债券还本付息稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示：



清华青岛医院项目

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

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，对债券存续期内收入向下波动和成本向上波动进行敏感性分析。当项目收入比预测下降10%或项目成本比预测上升10%时，压力测试如下表：

资金覆盖率-压力测试	收入下降10%	成本上升10%	基准值
运营收益（万元）	375,924.82	421,095.61	433,284.65
经营收益偿还的融资本息（万元）	355,461.50	355,461.50	355,461.50

资金覆盖率-压力测试	收入下降 10%	成本上升 10%	基准值
本息覆盖倍数	1.06	1.18	1.22

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中，不存在可能的重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

六、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。

本项目单位为青岛开投锦创生物医药产业有限公司，负责建设和部分内容的运营，项目主管单位为西海岸新区卫生健康局。项目单位及其主管部门在依法合规、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。

七、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，并以医疗药品及耗材配送收入、停车费收入、充电桩使用费收入、餐饮收入、配套服务用房租赁收入、物业管理收入及特殊诊疗收入、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评价，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。

营业执照

（副本）3-1

统一社会信用代码

91370211863095009C

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称	山东润德有限责任会计师事务所
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	王强
经营范围	许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；资产评估；税务服务；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询；财政资金项目预算绩效评价服务；破产清算服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）
注册资本	伍佰万元整
成立日期	1999年09月13日
住　　所	山东省青岛市黄岛区（原开发区长江中路216号1单元1408）

登记机关

2026 年 07 月 07 日

仅供报告使用