

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
青岛经济技术开发区人民医院建设项目
（青岛大学医学医疗中心一期）
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	4
3. 资金筹措	5
三、项目运营收益	7
1. 预期收益	7
2. 收入合理性评价	12
3. 成本费用	12
4. 成本费用合理性评价	13
四、项目收益和融资平衡情况	13
1. 项目收益	13
2. 债券还本付息安排表	26
五、评价要素	29
1. 资金充足性	29
2. 资金稳定性	34
六、其他说明事项	36
七、评价结论	36

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）

青岛经济技术开发区人民医院建设项目

（青岛大学医学医疗中心一期）

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）；

(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) 《青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体搬迁项目）可行性研究报告》（2022 年 2 月）；

(17) 青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体搬迁项目）可行性研究报告批复的函》（青黄发改开审〔2022〕8号）；

(18) 青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体搬迁项目）初设及概算批复的函》（青黄发改开审〔2022〕52号）；

(19) 青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目变更项目名称批复的函》（青黄发改开审〔2023〕22号）；

(20) 《建设工程规划许可证》（建字第 370201202416007）；

(21) 《不动产权证书》（鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第 0554789 号）；

(22) 《建筑工程施工许可证》（编号 370211202305100101K）；

(23) 2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）青岛经济技术开发区人民医院建设项目（青岛大学医学医疗中心一期）实施方案》；

(24) 项目其他相关文件。

二、项目概述

1. 项目概况

该项目实施单位是青岛开发区投资建设集团有限公司，青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体搬迁项目）可行性研究报告批复的函》（青黄发改开审〔2022〕8号）、《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区

王台中心卫生院整体搬迁项目）初设及概算批复的函》（青黄发改开审〔2022〕52号）、《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目变更项目名称批复的函》（青黄发改开审〔2023〕22号）同意实施。

青岛西海岸经济新区作为国务院批复的《山东半岛蓝色经济区发展规划》明确建设的新区，是青岛市建设全国海洋经济领军城市、打造山东半岛蓝色经济核心区的重要支撑，也是青岛率先科学发展、实现蓝色跨越，建设宜居幸福的现代化国际城市的主力军。近年来，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，同时，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。

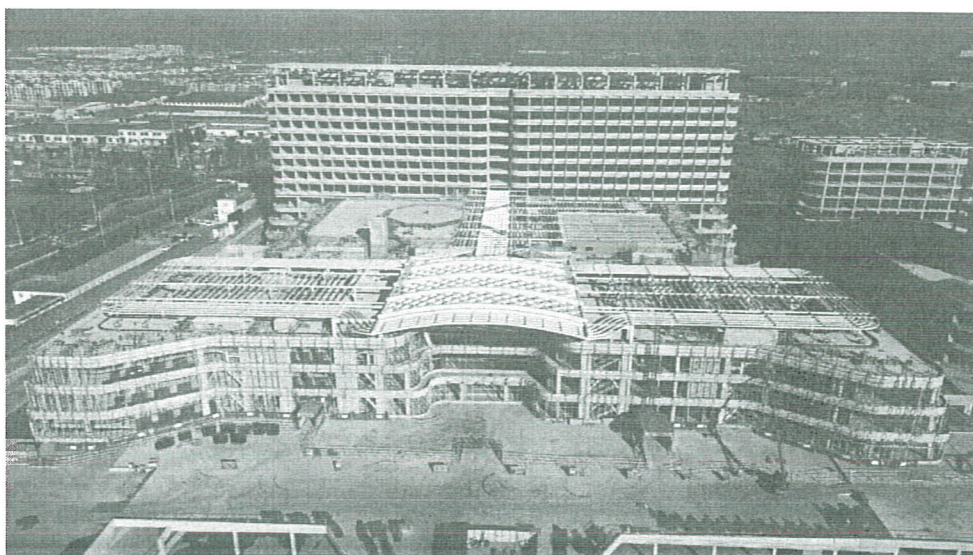
王台街道位于西海岸新区北部，与胶州市接壤，作为新区北部新城，王台街道近年来抢抓发展机遇，区域产业及城市建设取得一定成效，但目前该区域内尚无三级医院，仅有王台中心卫生院一所二级医院，医疗基础设施水平与区域发展前景不相匹配。为了进一步提升西海岸新区医疗水平，均衡各区域医疗设施布局，满足新区北部城区及胶州市等周边城市人民群众医疗需求，青岛经济技术开发区管委提出建设青岛大学医学医疗中心一期，由青岛开发区投资建设集团有限公司具体实施，建成后将委托高水平医院进行管理运营。

项目建设地点及范围主要位于西海岸新区王台街道，茂山路以南、环台东路以东，占地面积 78755 平方米。定位为三级综合医院，床位数总体设计为 1000 床（本次建设 1000 床的门诊医技区及附属用房，600 床的住院区，二期建设 400 床住院区），本次主要建设内容包括 1 栋门诊病房综合楼、1 栋感染楼、1 栋发热门诊楼、1 栋科研楼及地下车库、设备用房等，并配套建设停机坪、道路、管网、围墙、大门等工程。总建筑面积共 238,732.50 平方米，其中地上建筑面积 118,132.50 平方米，地下建筑面积 120,600.00 平方米。

本项目计划工期为 48 个月，2023 年 1 月开始项目前期准备工作，2026 年 12 月底项目竣工并投入使用。本项目手续较齐全，已取得可研、初设等批复及土地、规划、施工许可等手续。分别为青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体

搬迁项目）可行性研究报告批复的函》（青黄发改开审〔2022〕8号）；青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体搬迁项目）初设及概算批复的函》（青黄发改开审〔2022〕52号）；青岛市黄岛区发展和改革局《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目变更项目名称批复的函》（青黄发改开审〔2023〕22号）；《建设工程规划许可证》（建字第370201202416007）；《不动产权证书》（鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第0554789号）；《建筑工程施工许可证》（编号370211202305100101K）。

目前项目已开工，土方开挖及基坑支护、抗浮锚杆、基础筏板、地下室主体施工全部完成，感染楼、门诊医技楼主体封顶，住院楼施工至地上主体十层、地下室二次结构、机电安装施工，计划到2026年底全部完工。



2. 项目估算

根据《关于青岛经济技术开发区人民医院建设项目（原名：青岛西海岸新区王台中心卫生院整体搬迁项目）初设及概算批复的函》（青黄发改开审〔2022〕52号），本项目建设投资为208,314.80万元。其中工程费用186,074.80万元，工程建设其他费用10,188.70万元，基本预备费3,925.30万元，土地费用8,126.00万元。根据已调入存量债券发行利率，本期及后续计划发行债券暂估利率计算建设期利息为3,781.10万元（2023年青岛市民生社会事业发展

类专项债券(三期)—2023 年青岛市政府专项债券(七期)债券资金为 9,000.00 万元,票面利率为 3.14%;2023 年青岛市政府基础设施类专项债券(六期)—2023 年青岛市政府专项债券(十二期)调入专项资金 1,000.00 万元,票面利率为 3.10%;2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券(二期)—2024 年青岛市政府专项债券(六期)发行债券资金为 5,000.00 万元,票面利率为 2.7%;2024 年青岛市政府专项债券(四十期)发行债券资金为 1,000.00 万元,票面利率为 2.41%;2025 年发行债券 14,000.00 万元,票面利率为 1.95%,2026 年发行利率为 2.52%,后续计划发行债券利率暂估为 2.8%,发行费为 131.20 万元(调入的存量债券发行费不计入本项目总投资,本期及后续计划发行债券利率按债券发债总额的 0.8‰测算),调整后的总投资 212,227.10 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	186,074.80
2	第二部分 土地费用	8,126.00
3	第三部分 预备费	3,925.30
4	第四部分 工程建设其他费用	10,188.70
5	静态总投资	208,314.80
6	建设期利息	3,781.10
7	债券发行费用	131.20
8	调整后的总投资	212,227.10

3. 资金筹措

该项目总投资 212,227.10 万元,其中:资本金为 47,227.10 万元,资本金比例 22.25%;使用专项债券资金 165,000.00 万元,占总投资比例 77.75%。

青岛经济技术开发区人民医院建设项目(青岛大学医学医疗中心一期)拟申请政府专项债券共计 165,000.00 万元,计划于 2023 年-2026 年分批次申请。其中,2023 年已申请专项债券资金 10,000.00 万元(其中 2023 年青岛市民生社会事业发展类专项债券(三期)—2023 年青岛市政府专项债券(七期)发

行债券资金 9,000.00 万元，2023 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2023 年青岛市政府专项债券（十二期）调入专项资金 1,000.00 万元），2024 年计划发行 6,000.00 万元（2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（二期）—2024 年青岛市政府专项债券（六期）已发行 5,000.00 万元，2024 年青岛市政府专项债 40 期发行 1,000.00 万元），2025 年发行 14,000.00 万元（2025 年青岛市政府专项债券（四期）发行 14,000.00 万元），2026 年计划发行 135,000.00 万元（2026 年青岛市政府专项债券（十六期）发行 15,000.00 万元，本期计划发行 16,000.00 万元，后期计划发行 104,000.00 万元）。其中已调入存量债券期限为 15 年，2024 年第一批发行债券为 20 年、第二批调整为 30 年，本期及后续发行债券期限为 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。项目债券调整情况及发行计划如下表：

债券调整情况及发行计划表

序号	年份	债券批次/名称	调入额度/拟发行额度（万元）	债券发行利率/暂估利率	发行期限
1	2023	《2023 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（三期）—2023 年青岛市政府专项债券（七期）》发行债券	9,000.00	3.14%	20 年期
2		《2023 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2023 年青岛市政府专项债券（十二期）》调入专项资金	1,000.00	3.10%	15 年期
3	2024	2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（二期）—2024 年青岛市政府专项债券（六期）发行债券	5,000.00	2.70%	20 年期
4		2024 年青岛市政府专项债 40 期	1,000.00	2.41%	30 年
6	2025	2025 年青岛市政府专项债四期	14,000.00	1.95%	30 年
7	2026	2026 年青岛市政府专项债券（十六期）	15,000.00	2.52%	30 年
8	2026	后期计划发行债券	120,000.00	2.80%	30 年
合计			165,000.00		

项目年度资金筹措方案详见下表（单位：万元）：

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026
1	投资计划	212,227.10	12,662.89	7,690.42	22,496.35	169,377.44
1.1	建设投资	208,314.80	12,498.89	7,291.02	21,873.05	166,651.84
1.2	建设期利息	3,781.10	156.80	394.60	612.10	2,617.60
1.3	债券发行费用	131.20	7.20	4.80	11.20	108.00
2	资金筹措	212,227.10	12,662.89	7,690.42	22,496.35	169,377.44
2.1	资本金	47,227.10	2,662.89	1,690.42	8,496.35	34,377.44
2.2	发行专项债券	165,000.00	10,000.00	6,000.00	14,000.00	135,000.00
3	资金结余					

三、项目运营收益

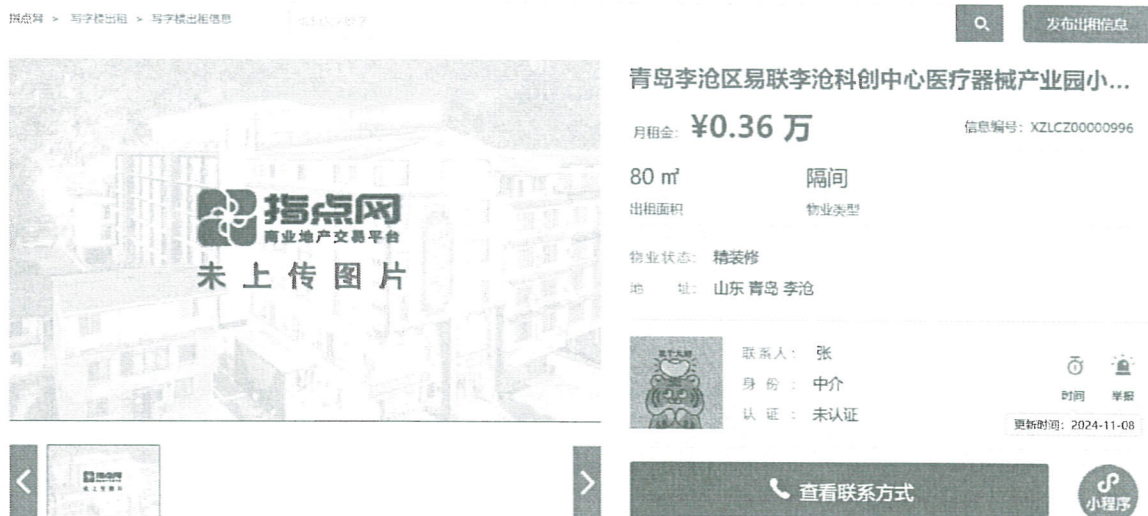
根据项目的可行性研究报告及相关资料，青岛经济技术开发区人民医院建设项目（青岛大学医学医疗中心一期）收益如下：

1. 预期收益

本项目专项债券的还本付息资金来源通过医疗、办公用房租赁收入、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、物业管理收入实现。本项目建成后将与运营单位签订相关合作协议，医院建成后，由开投集团将医院办公用房租赁给运营单位进行运营，开投集团通过对停车位、充电桩、食堂、配套服务用房、物业进行运营管理获得一定的收入。

（1）医疗、办公用房租赁收入

将本项目总建筑面积扣除地下车库、配套服务用房、食堂等规模后的面积租赁给运营单位，租赁面积为 131,132.50 平方米，租赁单价按照 1.40 元/平方米考虑，并考虑一定增长率。项目债券存续期内医疗、办公用房租赁收入为 252,848.50 万元。



(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）。本项目共设置停车位 2500 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 1098 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 500 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 400 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%。项目债券存续期内医院停车位收入为 32,657.56 万元。

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 小时及以下	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

本次配置新能源电动汽车充电桩共 502 个，其中慢充充电桩 402 个，快充充电桩 100 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。充电桩服务费参考《关于明确我市电动汽车充电服务费政策的通知》要求，电动乘用车充电服务费最高不得超过 0.65 元/千瓦时确定。根据市场调研，青岛地区公共充电桩的服务费普遍在 0.5 元至 0.6 元之间，基于谨慎性原则，本项目服务费按照 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。项目债券存续期内充电桩使用费收入为 10,835.24 万元。

关于明确我市电动汽车充电服务费政策的通知

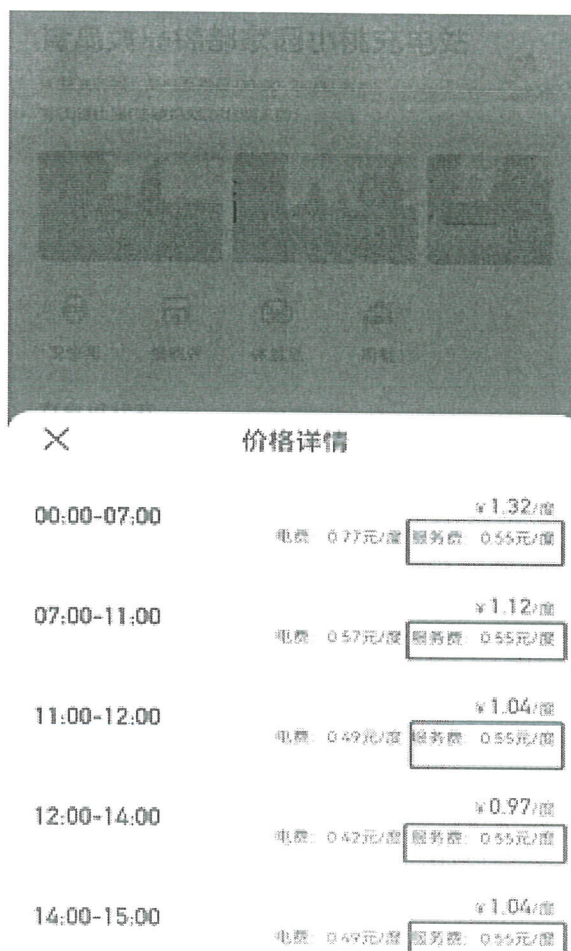
2018-06-20 信息来源：青岛发改委

各区、市物价局，西海岸新区发展和改革委员会，各充电设施经营企业：

根据国家、省有关政策要求，综合我市电动汽车及其充电设施经营企业发展和经营情况，经研究，市物价局现就我市电动汽车充电服务费政策明确如下：

一、电动汽车充电服务费及电价政策

充电设施经营企业可向电动汽车用户收取充电服务费和电费两项费用。其中，充电服务费按充电电量收取，实行最高限价管理，电动公交车充电服务费最高不得超过 0.60 元/千瓦时，电动乘用车充电服务费最高不得超过 0.65 元/千瓦时。充电设施经营企业可在最高限价内给予用户优惠。电费收取标准按照《国家发展改革委关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号）规定执行。



价格详情		
00:00-07:00	电费: 0.77元/度	¥1.32/度 服务费: 0.55元/度
07:00-11:00	电费: 0.57元/度	¥1.12/度 服务费: 0.55元/度
11:00-12:00	电费: 0.49元/度	¥1.04/度 服务费: 0.55元/度
12:00-14:00	电费: 0.42元/度	¥0.97/度 服务费: 0.55元/度
14:00-15:00	电费: 0.49元/度	¥1.04/度 服务费: 0.55元/度

(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。通过查询类似医院餐饮消费招标公告，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职工早餐标准为 12 元/人次、中午餐标准为 30 元/人次。基于谨慎性原则，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 1,200.00 人次/日，晚餐消费单价 25 元/人次、消费人数 1,200.00 人次/日，考虑物价上涨等因素，价格考虑一定增长率。项目债券存续期内餐饮收入为 97,456.28 万元。

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

2025-11-18 17:03:58 招标采购办公室

- 一、项目编号：20251010C-01
- 二、项目名称：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）
- 三、项目内容：
- 1.服务地点为山东省青岛市李沧区大崂路1118号；
- 2.服务时间：早餐06:30-08:00、午餐11:00-12:40，确保医院不同班次人员、节假日值班人员和患者用餐需求；
- 3.服务内容：供应商为医院职工、住院患者提供早餐、午餐。早餐菜品包含面食、糕点、烤肠类、蛋类、粥类、咸菜等，午餐包含荤菜、素菜、水果、酸奶等每周适量更新。
- 4.服务规模：每日用餐约60-80人次；
- 5.职工早餐标准为12元/人次、午餐标准为30元/人次

（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 2,000.00 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，青岛市妇女儿童医院视光中心配套服务用房租赁价格约 6.66 元/天/平方米。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，租赁价格考虑一定增长率；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。项目债券存续期内配套服务用房租金收入为 12,919.90 万元。

标的信息			
项目名称	青岛市妇女儿童医院视光中心（12.6㎡）		
项目编号	QD2025DF600898	挂牌价格	9.198000万元(首年)
标的所在地	山东省 - 青岛市 市北区 儿童门诊三楼专家门诊外侧		
信息披露起止日期	2025-12-15 至 2026-01-04		
出租面积(平方米)	12.6	出租用途	视光中心
租期	3年		
目前状态	资产空置无占用		
其他情况说明	本标的以现场看样为准，照片和相关披露信息仅供参考。意向方应对交易标的进行现场查验。服务对象情况：目前医院医务人员大约有2700人左右，平均每天门诊接治病人大约6000人左右，住院病人大约1300人左右。		
权属证明	有权属证明		
资产瑕疵	无		

（6）物业管理收入

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面积，剩余面积约 133,132.50 平方米，根据同类型项目的运营情况，物业费单价按照为 16.00 元/平方米/月计

算,物业费单价考虑一定增长率。项目债券存续期内物业管理收入为 98,060.26 万元。

综上,本项目债券存续期内收入合计 504,777.74 万元。

2. 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。

3. 成本费用

(1) 成本

项目经营成本主要包括直接材料(原材料、辅助材料)、燃料动力(水、电、燃气等)、直接人工(工资及福利)、折旧费、修理费、财务费用、管理费用等。

①停车运营成本

1.1 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。

1.2 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。

项目债券存续期内停车运营成本为 1,804.60 万元。

②餐饮运营成本

2.1 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。

2.2 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。

2.3 水电燃料费用。按照餐饮收入的 5%测算。

项目债券存续期内餐饮运营成本为 53,370.41 万元。

③医疗办公、配套服务用房等出租成本

工资及福利费用。劳动定员按 5 人,人均年工资福利费按 5.00 万元计算,并考虑一定增长率。

项目债券存续期内医疗办公、配套服务用房等出租成本为 943.34 万元。

④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。项目债券存续期内物业管理成本为 14,709.04 万元。

综上，本项目债券存续期内经营成本合计 70,827.39 万元。

(2) 相关税费

相关税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、房产税。根据本项目涉及的行业性质，根据 2026 年 1 月 1 日起施行《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：建筑业服务增值税税率为 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%；企业所得税税率：25%；房产税：不含税租金的 12%。

4. 成本费用合理性评价

基于我们对本项目所提供成本费用预测材料的分析，本项目专项债券存续期内成本费用预测具有合理性。

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、办公用房租赁收入、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、物业管理收入实现。经测算运营期内收益为 362,160.89 万元。

本项目运营收益情况如下表所示：

青岛经济技术开发区人民医院建设项目（青岛大学医学医疗中心一期）债券运营收益表（单位：万元）

序号	项目	合计 (万元)	计算期 (年)								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入	504,777.74	12,793.49	13,029.72	13,520.78	14,188.75	14,188.75	14,456.32	14,841.64	14,841.64	15,122.58
1	医疗、办公用房租赁	252,848.50	6,700.87	6,700.87	6,700.87	7,035.91	7,035.91	7,035.91	7,387.71	7,387.71	7,387.71
1.1	数量 (m ²)		131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50
1.2	单价 (元/m ² /天)		1.40	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.54	1.54	1.54
1.3	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
1.4	出租天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	停车收入	32,657.56	565.50	706.87	848.25	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00
2.1	白天停车临停 (1-10 小时)		218.02	272.52	327.03	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04
	收费单价 (元/小时)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	数量 (个)		1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00
	日周转次数 (次)		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	车位出租率		40.00%	50.00%	60.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	免费比例		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		248.20	310.25	372.30	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40
	收费单价 (元/天)		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	数量 (个)		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	日周转次数 (次)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	车位出租率		40.00%	50.00%	60.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	免费比例		15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
2.3	过夜停车		99.28	124.10	148.92	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56
	收费单价 (元/次)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量 (个)		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00

序 号	项 目	合计 (万元)	计算期 (年)								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	周转次数 (次)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	车位出租率		40.00%	50.00%	60.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	免费比例		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	10,835.24	175.07	233.43	291.79	306.38	306.38	306.38	321.70	321.70	321.70
3.1	新能源电动汽车充电桩收入 (快充 30kw)	5,590.94	90.34	120.45	150.56	158.09	158.09	158.09	166.00	166.00	166.00
	充电桩数量 (个)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	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
	充电桩工作时长 (h/天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电桩规格 (KW)		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	经营负荷率		0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
	收益分配比例		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3.2	新能源电动汽车充电桩收入 (慢充 7w)	5,244.30	84.74	112.98	141.23	148.29	148.29	148.29	155.70	155.70	155.70
	充电桩数量 (个)		402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00
	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
	充电桩工作时长 (h/天)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电桩规格 (KW)		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	经营负荷率		0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
	收益分配比例		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
4	餐饮收入	97,456.28	2,540.40	2,540.40	2,667.42	2,667.42	2,667.42	2,800.79	2,800.79	2,800.79	2,940.83

序 号	项 目	合计 (万元)	计算期 (年)								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	早餐消费单价 (元/人次)		10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03	11.58
	早餐消费人数 (人次/日)		960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	午餐消费单价 (元/人次)		25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	午餐消费人数 (人次/日)		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	晚餐消费单价 (元/人次)		25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	晚餐消费人数 (人次/日)		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
5	配套服务用房租金收入	12,919.90	255.50	292.00	328.50	364.09	364.09	364.09	382.29	382.29	382.29
	租赁面积 (平方米)		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价 (元/平方米/天)		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
	年租赁天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率			80.00%	90.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
6	物业管理等收入	98,060.26	2,556.14	2,556.14	2,683.95	2,683.95	2,683.95	2,818.15	2,818.15	2,818.15	2,959.06
	建筑面积 (平方米)		133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50
	单价 (元/平方米/月)		16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64	18.52
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
二	经营成本	70,827.39	1,791.60	1,798.50	1,881.94	1,891.01	1,898.55	1,986.46	1,996.30	2,004.54	2,097.18
1	停车运营成本	1,804.60	40.00	40.90	41.83	43.28	44.27	45.28	46.85	47.92	49.03
2.1	工资及福利费用		30.00	30.90	31.83	32.78	33.77	34.78	35.82	36.90	38.00
	值守人员数量		6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均工资 (万元/年)		5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33
2.2	道闸系统维护费、电费等		10.00	10.00	10.00	10.50	10.50	10.50	11.03	11.03	11.03

序 号	项 目	合计 (万元)	计算期 (年)								
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
2	餐饮运营成本	53,370.41	1,343.18	1,349.18	1,412.52	1,418.88	1,425.44	1,492.21	1,499.17	1,506.33	1,576.73
2.1	工资及福利费用		200.00	206.00	212.18	218.55	225.10	231.85	238.81	245.97	253.35
	人员数量		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	人均工资 (万元/年)		5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33
2.2	外购原辅材料费用		1,016.16	1,016.16	1,066.97	1,066.97	1,066.97	1,120.32	1,120.32	1,120.32	1,176.33
	餐饮收入		2,540.40	2,540.40	2,667.42	2,667.42	2,667.42	2,800.79	2,800.79	2,800.79	2,940.83
	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%
2.3	水电燃气费		127.02	127.02	133.37	133.37	133.37	140.04	140.04	140.04	147.04
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
3	医疗用房出租、配套服务用房出租等成本	943.34	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
3.1	工资及福利费用		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	人员数量		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资 (万元/年)		5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
4	物业管理成本	14,709.04	383.42	383.42	402.59	402.59	402.59	422.72	422.72	422.72	443.86
	价格增长率				5.00%			5.00%			5.00%
三	增值税及附加										
四	土地使用税	1,890.12	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
五	房产税	31,892.21	834.76	839.14	843.52	888.00	888.00	888.00	932.40	932.40	932.40
六	所得税	38,007.13	385.77	442.00	542.81	696.42	694.54	739.45	822.22	820.16	867.24
七	净收益	362,160.89	9,718.35	9,887.07	10,189.50	10,650.32	10,644.66	10,779.40	11,027.72	11,021.54	11,162.77

序 号	项 目	计 算 期 (年)									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一	收入	15,527.17	15,527.17	15,822.16	16,246.98	16,246.98	16,556.72	17,002.78	17,002.78	17,328.01	17,796.37
1	医疗、办公用房租赁	7,757.10	7,757.10	7,757.10	8,144.95	8,144.95	8,144.95	8,552.20	8,552.20	8,552.20	8,979.81
1.1	数量 (m ²)	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50
1.2	单价 (元/m ² /天)	1.62	1.62	1.62	1.70	1.70	1.70	1.79	1.79	1.79	1.88
1.3	价格增长率			0.05			0.05			0.05	
1.4	出租天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	停车收入	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00
2.1	白天停车临停 (1-10 小时)	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04
	收费单价 (元/小时)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	数量 (个)	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00
	日周转次数 (次)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	车位出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	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	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40
	收费单价 (元/天)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	数量 (个)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	日周转次数 (次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	车位出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	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	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56
	收费单价 (元/次)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量 (个)	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	周转次数 (次)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	项目	计算期 (年)									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	车位出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	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	337.78	337.78	337.78	354.67	354.67	354.67	372.41	372.41	372.41	391.03
3.1	新能源电动汽车充电桩收入 (快充 30kw)	174.29	174.29	174.29	183.01	183.01	183.01	192.16	192.16	192.16	201.77
	充电桩数量 (个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	服务费单价 (元/kwh)	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74
	充电桩工作时长 (h/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电桩规格 (KW)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	经营负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
	收益分配比例	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3.2	新能源电动汽车充电桩收入 (慢充 7w)	163.49	163.49	163.49	171.66	171.66	171.66	180.25	180.25	180.25	189.26
	充电桩数量 (个)	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00
	服务费单价 (元/kwh)	0.64	0.64	0.64	0.67	0.67	0.67	0.70	0.70	0.70	0.74
	充电桩工作时长 (h/天)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电桩规格 (KW)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	经营负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
	收益分配比例	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
4	餐饮收入	2,940.83	2,940.83	3,087.87	3,087.87	3,087.87	3,242.27	3,242.27	3,242.27	3,404.38	3,404.38
	早餐消费单价 (元/人次)	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40	13.40

序 号	项 目	计算期 (年)									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
	早餐消费人数 (人次/日)	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	午餐消费单价 (元/人次)	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	午餐消费人数 (人次/日)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	晚餐消费单价 (元/人次)	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50	33.50
	晚餐消费人数 (人次/日)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
5	配套服务用房租金收入	401.41	401.41	401.41	421.48	421.48	421.48	442.55	442.55	442.55	464.68
	租赁面积 (平方米)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价 (元/平方米/天)	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
	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
	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	2,959.06	2,959.06	3,107.01	3,107.01	3,107.01	3,262.36	3,262.36	3,262.36	3,425.48	3,425.48
	建筑面积 (平方米)	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50
	单价 (元/平方米/月)	18.52	18.52	19.45	19.45	19.45	20.42	20.42	20.42	21.44	21.44
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
二	经营成本	2,107.85	2,116.85	2,214.48	2,226.06	2,235.90	2,338.81	2,351.38	2,362.13	2,470.62	2,484.26
1	停车运营成本	50.72	51.89	53.10	54.93	56.21	57.53	59.50	60.90	62.35	64.47
2.1	工资及福利费用	39.14	40.32	41.53	42.77	44.06	45.38	46.74	48.14	49.59	51.07
	值守人员数量	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均工资 (万元/年)	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51
2.2	道闸系统维护费、电费 etc	11.58	11.58	11.58	12.16	12.16	12.16	12.76	12.76	12.76	13.40
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	

序 号	项目	计算期 (年)									
		2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
2	餐饮运营成本	1,584.33	1,592.16	1,666.39	1,674.69	1,683.25	1,761.54	1,770.61	1,779.96	1,862.54	1,872.46
2.1	工资及福利费用	260.95	268.78	276.85	285.15	293.71	302.52	311.59	320.94	330.57	340.49
	人员数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	人均工资 (万元/年)	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51
2.2	外购原辅材料费用	1,176.33	1,176.33	1,235.15	1,235.15	1,235.15	1,296.91	1,296.91	1,296.91	1,361.75	1,361.75
	餐饮收入	2,940.83	2,940.83	3,087.87	3,087.87	3,087.87	3,242.27	3,242.27	3,242.27	3,404.38	3,404.38
	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%
2.3	水电燃气费	147.04	147.04	154.39	154.39	154.39	162.11	162.11	162.11	170.22	170.22
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
3	医疗用房出租、配套服务用房出租等成本	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50
3.1	工资及福利费用	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.50
	人员数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资 (万元/年)	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	6.38	6.70
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
4	物业管理成本	443.86	443.86	466.05	466.05	466.05	489.35	489.35	489.35	513.82	513.82
	价格增长率			5.00%			5.00%			5.00%	
三	增值税及附加										
四	土地使用税	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
五	房产税	979.02	979.02	979.02	1,027.97	1,027.97	1,027.97	1,079.37	1,079.37	1,079.37	1,133.34
六	所得税	954.06	951.81	1,005.03	1,099.97	1,097.51	1,149.22	1,244.74	1,277.38	1,387.14	1,507.58
七	净收益	11,423.24	11,416.49	11,560.63	11,829.97	11,822.59	11,977.72	12,264.28	12,220.90	12,327.88	12,608.19

序 号	项目	计算期（年）										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	收入	17,796.37	18,137.86	18,629.64	18,629.64	18,988.20	19,504.57	19,504.57	19,881.06	20,423.25	20,423.25	20,818.57
1	医疗、办公用房租赁	8,979.81	8,979.81	9,428.80	9,428.80	9,428.80	9,900.24	9,900.24	9,900.24	10,395.25	10,395.25	10,395.25
1.1	数量（m²）	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50	131,132.50
1.2	单价（元/m²/天）	1.88	1.88	1.97	1.97	1.97	2.07	2.07	2.07	2.17	2.17	2.17
1.3	价格增长率		0.05			0.05			0.05			0.05
1.4	出租天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	停车收入	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00	1,131.00
2.1	白天停车临停(1-10小时)	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04	436.04
	收费单价（元/小时）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	数量（个）	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00	1,098.00
	日周转次数（次）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	车位出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	免费比例	15.00%	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	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40	496.40
	收费单价（元/天）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	数量（个）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	日周转次数（次）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	车位出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	免费比例	15.00%	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	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56	198.56
	收费单价（元/次）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	数量（个）	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	周转次数（次）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序 号	项 目	计算期 (年)										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	车位出租率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	免费比例	15.00%	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	391.03	391.03	410.58	410.58	410.58	431.11	431.11	431.11	452.66	452.66	452.66
3.1	新能源车电动汽车充电桩收入 (快充 30kw)	201.77	201.77	211.86	211.86	211.86	222.45	222.45	222.45	233.57	233.57	233.57
	充电桩数量 (个)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	服务费单价 (元/kwh)	0.74	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)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电桩规格 (KW)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	经营负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	收益分配比例	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
3.2	新能源车电动汽车充电桩收入 (慢充 7w)	189.26	189.26	198.72	198.72	198.72	208.66	208.66	208.66	219.09	219.09	219.09
	充电桩数量 (个)	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00	402.00
	服务费单价 (元/kwh)	0.74	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)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	充电桩规格 (KW)	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
	经营负荷率	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
	收益分配比例	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
4	餐饮收入	3,404.38	3,574.60	3,574.60	3,574.60	3,753.33	3,753.33	3,753.33	3,940.99	3,940.99	3,940.99	4,138.04
	早餐消费单价 (元/人次)	13.40	14.07	14.07	14.07	14.77	14.77	14.77	15.51	15.51	15.51	16.29

序 号	项 目	计算期 (年)										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
	早餐消费人数 (人次/日)	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	午餐消费单价 (元/人次)	33.50	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)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	晚餐消费单价 (元/人次)	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78	40.72
	晚餐消费人数 (人次/日)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
5	配套服务用房租金收入	464.68	464.68	487.91	487.91	487.91	512.31	512.31	512.31	537.92	537.92	537.92
	租赁面积 (平方米)	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
	单价 (元/平方米/天)	6.70	6.70	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	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
	出租率	95.00%	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	3,425.48	3,596.75	3,596.75	3,596.75	3,776.59	3,776.59	3,776.59	3,965.42	3,965.42	3,965.42	4,163.69
	建筑面积 (平方米)	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50	133,132.50
	单价 (元/平方米/月)	21.44	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%
二	经营成本	2,496.00	2,610.39	2,625.20	2,638.03	2,758.66	2,774.74	2,788.77	2,915.99	2,933.45	2,948.78	3,082.98
1	停车运营成本	66.01	67.58	69.88	71.55	73.28	75.76	77.59	79.47	82.15	84.15	86.21
2.1	工资及福利费用	52.61	54.18	55.81	57.48	59.21	60.98	62.81	64.70	66.64	68.64	70.70
	值守人员数量	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	人均工资 (万元/年)	8.77	9.03	9.30	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	13.40	13.40	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%

序 号	项 目	计 算 期 (年)										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
2	餐饮运营成本	1,882.67	1,969.79	1,980.63	1,991.79	2,083.71	2,095.56	2,107.75	2,204.77	2,217.71	2,231.03	2,333.43
2.1	工资及福利费用	350.70	361.22	372.06	383.22	394.72	406.56	418.76	431.32	444.26	457.59	471.31
	人员数量	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	人均工资 (万元/年)	8.77	9.03	9.30	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	11.11	11.44	11.78
2.2	外购原辅材料费用	1,361.75	1,429.84	1,429.84	1,429.84	1,501.33	1,501.33	1,501.33	1,576.40	1,576.40	1,576.40	1,655.22
	餐饮收入	3,404.38	3,574.60	3,574.60	3,574.60	3,753.33	3,753.33	3,753.33	3,940.99	3,940.99	3,940.99	4,138.04
	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%	40.00%
2.3	水电燃气费	170.22	178.73	178.73	178.73	187.67	187.67	187.67	197.05	197.05	197.05	206.90
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
3	医疗用房出租、配套服务	33.50	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
3.1	工资及福利费用	33.50	33.50	35.18	35.18	35.18	36.94	36.94	36.94	38.78	38.78	38.78
	人员数量	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均工资 (万元/年)	6.70	6.70	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%
4	物业管理成本	513.82	539.51	539.51	539.51	566.49	566.49	566.49	594.81	594.81	594.81	624.55
	价格增长率		5.00%			5.00%			5.00%			5.00%
三	增值税及附加											
四	土地使用税	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
五	房产税	1,133.34	1,133.34	1,190.01	1,190.01	1,190.01	1,249.51	1,249.51	1,249.51	1,311.98	1,311.98	1,311.98
六	所得税	1,504.64	1,561.42	1,666.49	1,663.28	1,722.77	1,832.97	1,829.46	1,891.78	2,007.34	2,037.63	2,604.29
七	净收益	12,599.38	12,769.71	13,084.93	13,075.31	13,253.76	13,584.35	13,573.83	13,760.79	14,107.47	14,061.85	13,756.31

2. 债券还本付息安排表

青岛经济技术开发区人民医院建设项目（青岛大学医学医疗中心一期）拟申请政府专项债券共计 165,000.00 万元，计划于 2023 年-2026 年分批次申请。其中，2023 年已申请专项债券资金 10,000.00 万元（其中 2023 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（三期）—2023 年青岛市政府专项债券（七期）发行债券资金 9,000.00 万元，2023 年青岛市政府基础设施类专项债券（六期）—2023 年青岛市政府专项债券（十二期）调入专项资金 1,000.00 万元），2024 年计划发行 6,000.00 万元（2024 年青岛市民生社会事业发展类专项债券（二期）—2024 年青岛市政府专项债券（六期）已发行 5,000.00 万元，2024 年青岛市政府专项债 40 期发行 1,000.00 万元），2025 年发行 14,000.00 万元（2025 年青岛市政府专项债券（四期）发行 14,000.00 万元），2026 年计划发行 135,000.00 万元（2026 年青岛市政府专项债券（十六期）发行 15,000.00 万元，本期计划发行 16,000.00 万元，后期计划发行 104,000.00 万元）。其中已调入存量债券期限为 15 年，2024 年第一批发行债券为 20 年、第二批调整为 30 年，本期及后续发行债券期限为 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。本项目还本付息情况如下：

项目还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	债券存续期								
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	期初专项债券余额			10,000.00	16,000.00	30,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00
2	本期专项债券发行	165,000.00	10,000.00	6,000.00	14,000.00	135,000.00					
3	当期债券还款及付息	294,687.00	156.80	394.60	612.10	2,617.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60
3.1	其中：债券还款	165,000.00									
3.2	付息	129,687.00	156.80	394.60	612.10	2,617.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60
4	期末专项债券余额		10,000.00	16,000.00	30,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00

序号	项目	合计	债券存续期								
			2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	期初专项债券余额		165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	164,000.00	164,000.00
2	本期专项债券发行	165,000.00									
3	当期债券还款及付息	294,687.00	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	5,471.10	4,455.60	4,455.60
3.1	其中：债券还款	165,000.00							1,000.00		
3.2	付息	129,687.00	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,471.10	4,455.60	4,455.60
4	期末专项债券余额		165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	165,000.00	164,000.00	164,000.00	164,000.00

序号	项目	合计	债券存续期							
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
1	期初专项债券余额		164,000.00	164,000.00	164,000.00	155,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00
2	本期专项债券发行	165,000.00								
3	当期债券还款及付息	294,687.00	4,455.60	4,455.60	13,314.30	10,092.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00
3.1	其中：债券还款	165,000.00			9,000.00	6,000.00				
3.2	付息	129,687.00	4,455.60	4,455.60	4,314.30	4,092.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00
4	期末专项债券余额		164,000.00	164,000.00	155,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00

序号	项目	合计	债券存续期							
			2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	期初专项债券余额		149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	135,000.00
2	本期专项债券发行	165,000.00								
3	当期债券还款及付息	294,687.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	17,874.50	136,869.00
3.1	其中：债券还款	165,000.00							14,000.00	135,000.00
3.2	付息	129,687.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	3,874.50	1,869.00
4	期末专项债券余额		149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	149,000.00	135,000.00	

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 212,227.10 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 362,160.89 万元，债券还本付息总额 294,687.00 万元，债券融资本息覆盖倍数为 1.23，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上、成本向上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 311,683.12 万元，债券本息合计 295,947.00 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浮 10%时，本项目可支配收益合计 355,078.16 万元，债券本息合计 295,947.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率为 1.20 倍。

收益与融资平衡计算表如下：

项目资金平衡估算表（单位：万元）

序号	项目	合计 (万元)	计算期（年）								
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	717,004.84	12,662.89	7,690.42	22,496.35	169,377.44	12,793.49	13,029.72	13,520.78	14,188.75	14,188.75
1	收入	504,777.74					12,793.49	13,029.72	13,520.78	14,188.75	14,188.75
2	专项债	165,000.00	10,000.00	6,000.00	14,000.00	135,000.00					
3	资本金	47,227.10	2,662.89	1,690.42	8,496.35	34,377.44					
二	现金流出	645,749.85	12,662.89	7,690.42	22,496.35	169,377.44	7,561.73	7,629.24	7,817.87	8,025.03	8,030.69
1	建设投资	208,314.80	12,498.89	7,291.02	21,873.05	166,651.84					
2	经营成本	70,827.39					1,791.60	1,798.50	1,881.94	1,891.01	1,898.55
3	增值税税金及附加										
4	土地使用税	1,890.12					63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
5	所得税	38,007.13					385.77	442.00	542.81	696.42	694.54
6	房产税	31,892.21					834.76	839.14	843.52	888.00	888.00
7	专项债券利息	129,687.00	156.80	394.60	612.10	2,617.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60
8	偿还专项债券本金	165,000.00									
9	偿还市场融资本金										
10	债券发行费用	131.20	7.20	4.80	11.20	108.00					
三	净现金流量	71,254.99					5,231.75	5,400.47	5,702.90	6,163.72	6,158.06
四	累计盈余资金	2,868,361.40					5,231.75	10,632.22	16,335.12	22,498.83	28,656.89

序 号	项 目	合计 (万元)	计 算 期 (年)								
			2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	现金流入	717,004.84	14,456.32	14,841.64	14,841.64	15,122.58	15,527.17	15,527.17	15,822.16	16,246.98	16,246.98
1	收入	504,777.74	14,456.32	14,841.64	14,841.64	15,122.58	15,527.17	15,527.17	15,822.16	16,246.98	16,246.98
2	专项债	165,000.00									
3	资本金	47,227.10									
二	现金流出	645,749.85	8,163.51	8,300.52	8,306.70	8,446.42	8,590.53	8,597.28	9,732.63	8,872.60	8,879.98
1	建设投资	208,314.80									
2	经营成本	70,827.39	1,986.46	1,996.30	2,004.54	2,097.18	2,107.85	2,116.85	2,214.48	2,226.06	2,235.90
3	增值税税金及附加										
4	土地使用税	1,890.12	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
5	所得税	38,007.13	739.45	822.22	820.16	867.24	954.06	951.81	1,005.03	1,099.97	1,097.51
6	房产税	31,892.21	888.00	932.40	932.40	932.40	979.02	979.02	979.02	1,027.97	1,027.97
7	专项债券利息	129,687.00	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,486.60	4,471.10	4,455.60	4,455.60
8	偿还专项债券本金	165,000.00							1,000.00		
9	偿还市场融资本金										
10	债券发行费用	131.20									
三	净现金流量	71,254.99	6,292.80	6,541.12	6,534.94	6,676.17	6,936.64	6,929.89	6,089.53	7,374.37	7,366.99
四	累计盈余资金	2,868,361.40	34,949.70	41,490.81	48,025.75	54,701.92	61,638.55	68,568.44	74,657.97	82,032.34	89,399.33

序号	项目	合计 (万元)	计算期 (年)									
			2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048		
一	现金流入	717,004.84	16,556.72	17,002.78	17,002.78	17,328.01	17,796.37	17,796.37	18,137.86	18,629.64		
1	收入	504,777.74	16,556.72	17,002.78	17,002.78	17,328.01	17,796.37	17,796.37	18,137.86	18,629.64		
2	专项债	165,000.00										
3	资本金	47,227.10										
二	现金流出	645,749.85	9,034.60	9,194.09	18,096.18	15,092.13	9,199.18	9,207.98	9,379.15	9,555.70		
1	建设投资	208,314.80										
2	经营成本	70,827.39	2,338.81	2,351.38	2,362.13	2,470.62	2,484.26	2,496.00	2,610.39	2,625.20		
3	增值税税金及附加											
4	土地使用税	1,890.12	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00		
5	所得税	38,007.13	1,149.22	1,244.74	1,277.38	1,387.14	1,507.58	1,504.64	1,561.42	1,666.49		
6	房产税	31,892.21	1,027.97	1,079.37	1,079.37	1,079.37	1,133.34	1,133.34	1,133.34	1,190.01		
7	专项债券利息	129,687.00	4,455.60	4,455.60	4,314.30	4,092.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00		
8	偿还专项债券本金	165,000.00			9,000.00	6,000.00						
9	偿还市场融资本金											
10	债券发行费用	131.20										
三	净现金流量	71,254.99	7,522.12	7,808.68	-1,093.40	2,235.88	8,597.19	8,588.38	8,758.71	9,073.93		
四	累计盈余资金	2,868,361.40	96,921.45	104,730.13	103,636.73	105,872.60	114,469.79	123,058.18	131,816.88	140,890.82		

序号	项目	合计 (万元)	计算期 (年)							
			2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	现金流入	717,004.84	18,629.64	18,988.20	19,504.57	19,504.57	19,881.06	20,423.25	20,423.25	20,818.57
1	收入	504,777.74	18,629.64	18,988.20	19,504.57	19,504.57	19,881.06	20,423.25	20,423.25	20,818.57
2	专项债	165,000.00								
3	资本金	47,227.10								
二	现金流出	645,749.85	9,565.32	9,745.44	9,931.22	9,941.74	10,131.28	10,326.77	24,235.89	143,931.25
1	建设投资	208,314.80								
2	经营成本	70,827.39	2,638.03	2,758.66	2,774.74	2,788.77	2,915.99	2,933.45	2,948.78	3,082.98
3	增值税税金及附加									
4	土地使用税	1,890.12	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
5	所得税	38,007.13	1,663.28	1,722.77	1,832.97	1,829.46	1,891.78	2,007.34	2,037.63	2,604.29
6	房产税	31,892.21	1,190.01	1,190.01	1,249.51	1,249.51	1,249.51	1,311.98	1,311.98	1,311.98
7	专项债券利息	129,687.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	4,011.00	3,874.50	1,869.00
8	偿还专项债券本金	165,000.00							14,000.00	135,000.00
9	偿还市场融资本金									
10	债券发行费用	131.20								
三	净现金流量	71,254.99	9,064.31	9,242.76	9,573.35	9,562.83	9,749.79	10,096.47	-3,812.65	-123,112.69
四	累计盈余资金	2,868,361.40	149,955.13	159,197.89	168,771.24	178,334.07	188,083.86	198,180.33	194,367.68	71,254.99

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、办公用房租赁收入、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。债券存续期内资金留存情况如下图所示：

2.2 项目财务风险的敏感性分析

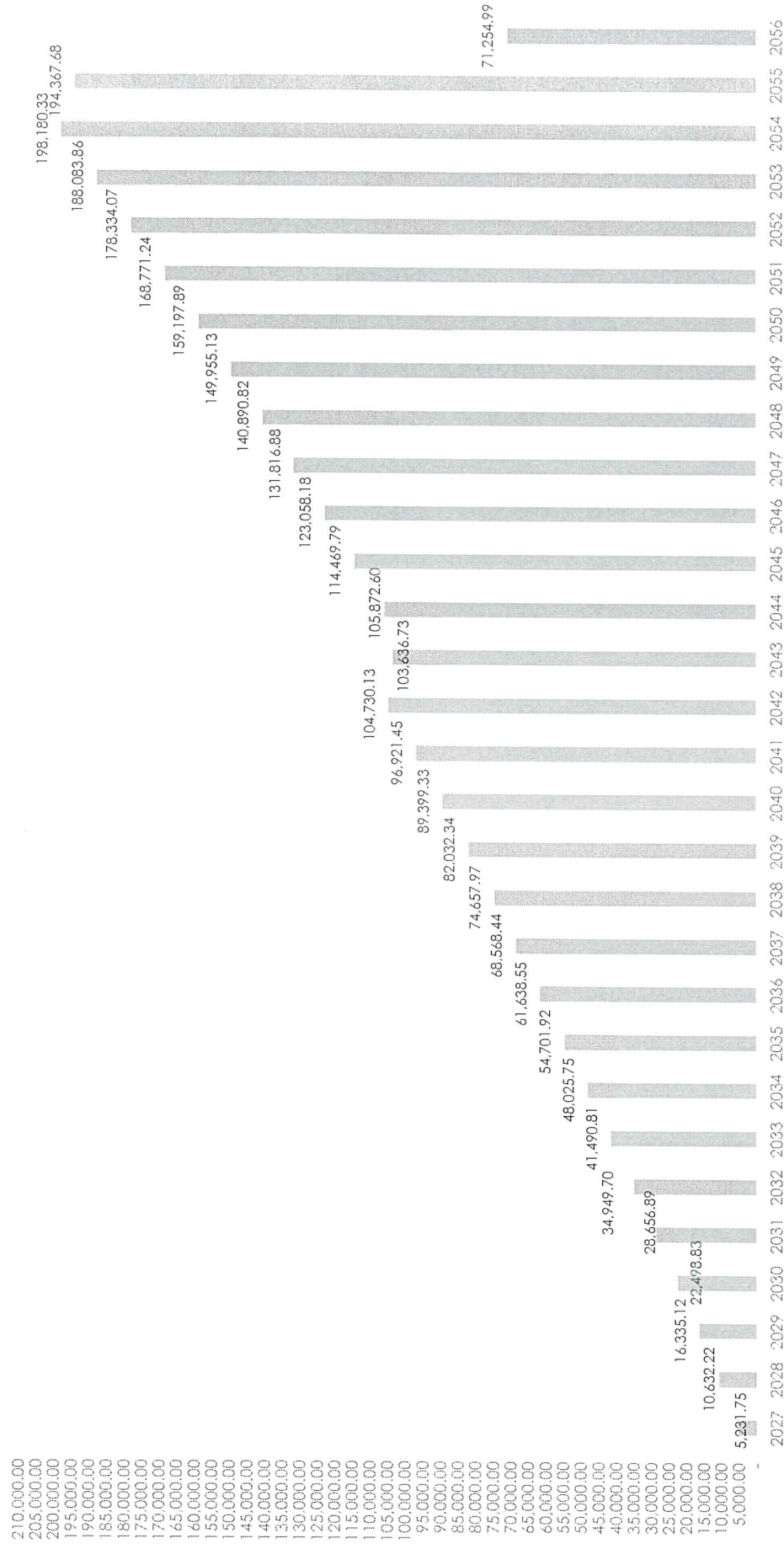
依据项目情况，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动进行敏感性分析。当项目运营收入比预测下降 10%或经营成本比预测上浮 10%时，项目净现金流入对债务本息的覆盖率仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试如下表：

资金覆盖率-压力测试	收入下降 10%	基准值	成本提升 10%
运营收益（万元）	311,683.12	362,160.89	355,078.16
经营收益偿还的融资本息（万元）	294,687.00	294,687.00	294,687.00
本息覆盖倍数	1.06	1.23	1.20

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。

单位：人民币万元



债券存续期内资金留存情况

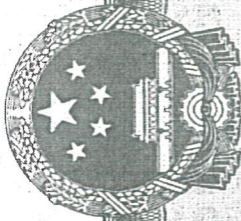
六、其他说明事项

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发区投资建设集团有限公司，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。

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、办公用房租赁收入、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、物业管理收入所对应的充足、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

统一社会信用代码

91370211863095009C

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



(副本) 3-1

名称 山东润德有限责任会计师事务所

伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年09月13日

法定代表人 王强

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)

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）



登记机关

2026

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<https://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制