

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
区第二中医医院迁建项目（含设备、内配、信息化）
实施方案



青岛西海岸交通投资集团有限公司
青岛西海岸新区卫生健康局
2026 年 4 月



目录

一、 债券情况	1
二、 编制依据	1
二、 项目基本情况	2
(一) 项目实施背景	2
(二) 项目实施主体	4
(三) 项目建设内容及规模	4
(四) 手续办理情况及目前进展	5
(五) 社会效益分析	6
三、 项目投资及资金筹措	7
(一) 建设资金筹措方案	8
(二) 建设资金平衡方案	9
四、 项目预期收益与成本费用测算	9
(一) 预期收益	9
(二) 成本费用	11
(三) 税费	11
(四) 财务费用	12
五、 现金流模拟分析	13
六、 西海岸新区财政收支情况	13
(一) 一般公共预算收支情况	13
(二) 政府性基金收支情况	13
七、 潜在影响项目收益的风险及控制措施	14
(一) 影响项目收益的风险	14
(二) 风险控制措施	14
八、 其他说明事项	15
附件：项目测算表（债券存续期）	16

附表一：项目收入成本测算表（单位：万元）	16
附表一续表：项目收入成本测算（单位：万元）	19
附表一续表：项目收入成本测算（单位：万元）	22
附表二：还本付息表（单位：万元）	25
附表二续表：还本付息表（单位：万元）	25
附表二续表：还本付息表（单位：万元）	26
附表三：资金平衡表（单位：万元）	27
附表三附表：资金平衡表（单位：万元）	28
附表三附表：资金平衡表（单位：万元）	29
附件 1：新区第二中医医院关于承租区第二中医医院迁建项目的说明	30

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）
区第二中医医院迁建项目（含设备、内配、信息化）实施方案

一、债券情况

2026 年青岛市政府专项债券（二十五期）一区第二中医医院迁建项目（含设备、内配、信息化）政府专项债券发行规模 10,000.00 万元，债券期限为三十年。

本项目拟申请政府专项债券共计 122,000.00 万元，计划于 2022 年-2027 年分批次申请。其中，2022 年已发行 21000.00 万元，2023 年已发行 35000.00 万元，2024 年已发行 5000.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元，2026 年计划发行 32,000.00 万元（已发行 10000.00 万元，本期计划发行 10000.00 万元，后续计划发行 12000.00 万元），2027 年计划发行 27000.00 万元。其中，2022 年、2023 年已发行债券债券期限为 20 年，2024 年发行债券期限为 30 年，2025 年计划发行债券债券期限为 30 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。从审慎角度出发，本项目专项债券年利率按照 2.8% 估算。

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）；
- 《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）；

- 《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》；
- 黄岛区发展和改革局出具的《关于区第二中医医院迁建项目可行性研究报告（代项目建议书）批复的函》（青黄发改函〔2022〕525号）；
- 《区第二中医医院迁建项目可行性研究报告》；
- 黄岛区发展和改革局出具的《关于区第二中医医院迁建项目初步设计及概算批复的函》（青黄发改函〔2023〕51号）；
- 黄岛区发改局出具了《关于调整区第二中医医院迁建项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2023〕495号）；
- 《建设用地规划许可证》（地字第 370201202218007 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 370201202218024 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 370211202208030401Z）；
- 项目实施主体提供的其他相关材料。

二、项目基本情况

（一）项目实施背景

医疗卫生事业关系到人民群众的身体健康与切身利益，是社会高度关注的热点。党中央把提高全民健康素质作为全面建设小康社会的奋斗目标之一。目前，我国覆盖城乡的医疗卫生服务体系基本形成，医疗保障覆盖人口逐步扩大，

卫生科技水平迅速提高，人民群众健康水平明显改善。但是，当前我国医药卫生事业发展水平与人民群众健康需求及经济社会协调发展要求不适应的矛盾还比较突出。党的十九大报告中提出“实施健康中国战略，全面建立中国特色基本医疗卫生制度、优质高效的医疗卫生服务体系”。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。

青岛西海岸新区第二中医医院位于青岛市黄岛区中原街 333 号，占地 16.8 亩，总建筑面积约为 16510 平方米。医院现有职工 730 余人，其中博士后、硕士生导师 1 人，硕士研究生 72 人；中高级各类专业技术人员 362 人，人才队伍建设完善，设有临床、医技及后勤服务等四十多个科室，2019 年年门诊量 16 万余人次。医院是一所集医疗、教学、预防、康复保健为一体的二级甲等中医医院。以中医药特色为重点，坚持科技兴院，走中西医结合的道路。在广泛开展针灸推拿、拔罐、小儿推拿、针刀、浮针、艾灸、中医定向投药等中医非药物疗法的基础上，积极探索开展“针灸全科化”试点。按照“中医特色突出，西医技术精湛”的理念，外联内升，在加强山东省中医重点专科—脑病科和针灸科、青岛市重点专科—康复科和肺病科发展的同时，新成立“山东省立医院泌尿微创中心西海岸分中心”、“青岛西海岸新区第二中医医院马应龙肛肠诊疗中心”，启动由国家中医药管理局推动的“中医肿瘤特色专科建设项目”，设立互联网远程会诊门诊，为群众提供良好的就医环境。医院先后获青岛市文明单位标兵、青岛市中医工作先进集体、山东省中医工作先进集体等荣誉称号。

第二中医医院现有总建筑面积仅为 16510 平方米，门（急）诊、医技、药剂科室用房仅约为 15779 平方米，院内床均建筑面积指标仅为 33 平方米/床，均远低于国家标准的要求，难以满足就医人数的需求，且周边区域不具备扩建条件，基础设施的不完善阻碍了第二中医医院建设省内一流中医院的发展步伐。因此，为完善第二中医医院医疗条件，满足群众就医需求，区卫生健康局提出建设区第二中医医院迁建项目，该项目已列入《2021 年黄岛区基础设施和社会公益性项目固定资产投资计划》。经青岛市黄岛区卫生健康局批准，青岛西海岸新区第二中医医院床位数调整至 800 张、牙椅 5 张。

项目的建设可有效提升区第二中医医院医疗条件，提高区域群众就医体验水平，可弥补该区域目前缺少大型优质医疗资源的局面，均衡新区医疗资源布局，对支持中医药发展、推动中医药事业高质量发展具有十分重要的意义。

（二）项目实施主体

项目由青岛西海岸交通投资集团有限公司负责实施。实施主体情况如下：

青岛西海岸交通投资集团有限公司成立于 2016 年 11 月，由黄岛区人民政府区属国有独资公司青岛西海岸新区融合控股集团有限公司和城发投资集团有限公司联合控股，注册资金 38.6089 亿元，主要承担青岛西海岸交通商务区的开发建设、投资融资及运营管理等职能。公司经营范围包括：城市基础设施开发投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），批发、零售：建筑材料、沥青（涉及危险化学品类的除外）、金属制品、燃料油（仅限重油和渣油）、化工产品、矿产品（以上均不含危险化学品及一类易制毒化学品）、装饰材料、机电设备、铁矿石、煤炭、焦炭、塑料制品、工艺品、预包装食品、散装食品；房地产开发经营，房屋租赁，工程土地平整，房地产营销策划及咨询服务，普通货运，酒店经营，汽车租赁，物业管理，电子商务（法律法规禁止的，不得经营；应经审批的，未获批准前不得经营；法律法规未规定审批的，自主开展经营活动），旅游项目开发；土地整理、开发；货物及技术进出口；经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目等。

（三）项目建设内容及规模

根据前期实施方案披露信息，原概算仅批复了项目土建部分，建设投资为 129283.5 万元，根据使用需求，本次将医疗设备、信息化系统及内配设备费用增加到项目中，且区发改局出具了《关于调整区第二中医医院迁建项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2023〕495 号）。根据调整后的批复，项目具体建设情况：本项目建设地点位于西客站交通商务区，海西路以西、安远路以北、大平岭路以东。床位规模设计为 800 床，总建筑面积 130745m²，其中地上建筑面积 83000m²，地下建筑面积 47745m²。主要建设内容包括 1 栋门诊医技病房综合楼及地下车库（地下停车位 830 辆）等，配套建设停机坪、道路、绿化、管网、围墙、大门等工程，并采购医疗设备、信息化系统及内配设备。

根据批复文件，另考虑医疗设备、信息化、内配二期费用，项目建设投资为 159,546.50 万元（含医疗设备、信息化系统及内配设备），其中建安工程费 126,225.80 万元，工程建设其他费用 5,956.00 万元，土地费用 24,608.20 万元，预备费 2,756.50 万元。具体项目投资如下表：

序号	工程名称	投资（万元）	其中，土建部分	医疗设备、信息化等
1	建安工程费	126,225.80	97760.8	28465
2	工程建设其他费用	5,956.00	4862	1094
3	土地费用	24,608.20	24608.2	
4	预备费	2,756.50	2052.5	704
一	建设投资	159,546.50	129283.5	30263

（四） 手续办理情况及目前进展

本项目手续齐全，项目成熟度高。2020 年 11 月，黄岛区发展和改革局出具了《关于区第二中医医院迁建项目可行性研究报告（代项目建议书）的技术审查意见》；2021 年 8 月，黄岛区发展和改革局出具了《关于区第二中医医院迁建项目初步设计概算的技术审查意见》；2020 年 10 月，青岛西海岸商务区委规划建设部出具了《建设工程规划审查意见书》（青交商规建审字（2020）045 号），原则同意本项目规划布局及建筑设计方案；2021 年 4 月，区自然资源局出具的《建设项目用地预审与选址意见书》（建字第 370201202118008 号）；2021 年 6 月，区行政审批服务局出具了《准予土石方整理提前介入服务通知单》（编号 2021017），准予进行土石方整理；2022 年 4 月，取得《建设用地规划许可证》（地字第 370201202218007 号）；2022 年 8 月，取得《建设工程规划许可证》（建字第 370201202218024 号）；2022 年 8 月，取得《建筑工程施工许可证》（编号 370211202208030401Z）；2022 年 12 月，区发展改革局出具《关于区第二中医医院迁建项目可行性研究报告（代项目建议书）批复的函》（青黄发改函〔2022〕525 号）；2023 年 2 月，区发展改革局出具了《关于区第二中医医院迁建项目初步设计及概算批复的函》（青黄发改函〔2023〕51 号）；2023 年 11 月，西海岸新区发改局出具了《关于调整区第二中医医院迁建项目可行性研究报告批复的函》（青西新发改函〔2023〕495 号），增加了医疗设备、信息化系统及内配设备费用；2024 年 3

月，西海岸新区发改局出具了《关于区第二中医医院新院区医疗设备采购项目（不含医疗信息化）（一期）初步设计及概算批复的函》（青黄发改函（2024）230号）；2024年7月，西海岸新区发改局出具了《关于区第二中医医院新院区医疗设备采购项目（医疗信息化）初步设计及概算批复的函》（青黄发改函（2024）96号）。

目前二中医项目正在组织消防验收工作，一期医疗设备已进场，核磁（MR）、药房自动化、手术室设备、中心供应设备等已安装完成，整体安装完成50%；地上部分医疗家具、通用家具已安装完成，正在进行地下区域的家具安装；厨房设备安装完成；医疗信息化数据中心设备、软件系统进场施工调试。2026底完成一期医疗设备的安装调试，开始采购二期医疗设备。



（五）社会效益分析

1、项目的建设有利于完善区第二中医医院医疗条件。区第二中医医院目前院区床均建筑面积指标远低于国家标准的要求，难以满足就医人数的需求，且周边区域不具备扩建条件，基础设施的不完善阻碍了第二中医医院建设省内一流中医院的发展步伐，本工程将有效改善区第二中医医院医疗条件，提高区域群众就医体验。

2、项目的建设有利于均衡新区医疗资源布局。目前，新区医疗卫生机构存在高水平医院总量不足、区域配置失衡等问题，本项目建设一所涵盖医疗、教学、预防、康复功能为一体的中医医院，可提高新区医疗卫生服务水平，推进城区优质医疗资源向新城和资源薄弱地区转移和发展，均衡区域医疗资源布局、缩小区域间差距。

3、项目的建设有利于完善中医药公共卫生服务体系。中医药在本次新冠肺炎疫情的疫情中参与救治确诊病例占比达到 92%，可见中医在防治此类新发传染病方面有着独特的价值和作用。为了更好地发挥中医药的独特优势，应大力扶持中医药的研究投入，建立现代化中医产业，推动中医药事业高质量发展。本项目有利于完善中医药公共卫生服务体系，发挥中医药的独特优势，为人民的健康安全提供有力保障。

三、项目投资及资金筹措

本项目计划建设工期为 72 个月，2022 年 1 月初开工，2027 年 12 月底项目完成。项目资金来源为申请政府专项债券、自筹资金，本项目拟申请政府专项债券共计 122,000.00 万元，计划于 2022 年-2027 年分批次申请。其中，2022 年已发行 21000.00 万元，2023 年已发行 35000.00 万元，2024 年已发行 5000.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元，2026 年计划发行 32,000.00 万元（已发行 10000.00 万元，本期计划发行 10000.00 万元，后续计划发行 22000.00 万元），2027 年计划发行 27000.00 万元。其中，2022 年、2023 年已发行债券债券期限为 20 年，2024 年-2026 年计划发行债券债券期限为 30 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。2022 年 6 月已发行债券票面利率为 3.23%，2022 年 10 月已发行债券票面利率为 3.08%，2023 年 1 月份已发行债券票面利率为 3.14%，2023 年 3 月份已发行债券票面利率为 3.18%，2024 年发行债券票面利率为 2.8%，2025 年发行债券票面利率为 1.95%，2026

年已发行债券票面利率为 2.52%，从审慎角度出发，本项目专项债券年利率按照 2.8%估算，建设期专项债借款利息费用 10,688.00 万元。

债券发行费用按照发行额度的 0.08%测算为 97.60 万元。

调整后的总投资为 170,332.10 万元，项目总投资明细如下：

项目总投资表（单位：万元）

序号	工程名称	投资（万元）
1	建安工程费	126,225.80
2	工程建设其他费用	5,956.00
3	土地费用	24,608.20
4	预备费	2,756.50
一	建设投资	159,546.50
二	建设期利息	10,688.00
三	债券发行费用	97.60
四	总投资	170,332.10

专项债券已发行及计划发行情况

序号	专项债批次	债券额度（万元）	发行利率或计算利率
1	2022 年	10,000.00	3.23%
2	2022 年第四批	11,000.00	3.08%
3	2023 年提前批	20,000.00	3.14%
4	2023 年第二批	10,000.00	3.18%
5	2023 年第四批	5,000.00	3.08%
6	2024 年第一批	5,000.00	2.80%
7	2025 年提前批	2,000.00	1.95%
8	2026 年已发行	10,000.00	2.52%
9	2026 年计划发行	22000.00	2.80%
10	2027 年	27,000.00	2.80%
	合计	122,000.00	

（一）建设资金筹措方案

本项目资金来源为：企业自筹资金 48,332.10 万元（含建设期利息和债券发行费用），拟发行专项债券 122,000.00 万元（其中已发行 73,000.00 万元）。按实际已发债利率和申请债券利率（2.8%）计算建设期利息 10,688.00 万元，

按照债券发行费率 0.8‰计算债券发行费用 97.60 万元，调整后本项目总投资为 170,332.10 万元。专项债年度使用额度以实际工程进度及额度分配情况为准。

（二）建设资金平衡方案

根据项目具体情况及建设项目的实施特点，本项目建设期各年度资金使用情况及计划见下表，未来各年度投资资金根据项目收益及地区债券额度统筹安排拟采用企业自筹、专项债券相结合的方式继续投入。

项目资金使用情况表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	总投资	170,332.10	26,343.93	44,317.36	9,813.13	9,900.23	45,477.96	34,479.51
1	建设投资	159,546.50	26,165.63	43,077.56	7,977.33	7,977.33	43,077.56	31,271.11
2	建设期利息	10,688.00	161.50	1,211.80	1,831.80	1,921.30	2,374.80	3,186.80
3	债券发行费用	97.60	16.80	28.00	4.00	1.60	25.60	21.60
二	资金来源	170,332.10	26,343.93	44,317.36	9,813.13	9,900.23	45,477.96	34,479.51
1	资本金	48,332.10	5,343.93	9,317.36	4,813.13	7,900.23	13,477.96	7,479.51
2	发行专项债券	122,000.00	21,000.00	35,000.00	5,000.00	2,000.00	32,000.00	27,000.00
2.1	已发行债券	73,000.00	21,000.00	35,000.00	5,000.00	2,000.00	10,000.00	
2.2	本期发行债券	10,000.00					10,000.00	
2.3	后期计划发行债券	39,000.00					12,000.00	27,000.00

四、项目预期收益与成本费用测算

（一）预期收益

项目 2022-2023 年发行债券期限为 20 年，2024-2027 年拟发行债券期限为 30 年，债券存续期为 2022-2057 年。根据项目相关材料，项目建成后，整体出租给区第二中医医院，由区第二中医医院负责运营，向本项目实施单位支付租金收入；通过配套用房出租、食堂承包、停车位收费、充电桩使用费、物业管理等可取得一定的收入等。根据测算，项目运营期内专项收益 257,459.27 万元。具体如下：

（1）医院办公用房租赁收入（含医疗设备）

本项目地上医院办公区域建筑面积 80000 平方米（不含配套用房 3000 平方米），考虑地下药品库、材料库、库房、放射科室、战时医院、设备用房等面积约 16000 平方米，共租赁给区第二中医医院 96000 平方米，配套医疗设备等，租赁价格考虑发行债券年限的调整，根据区第二中医医院新出具的《青岛西海岸新区第二中医医院关于承租区第二中医医院迁建项目的说明》，租金按照

1.60 元/平方米/天，考虑本项目运营期较长及物价上涨等因素，年均租金考虑每三年上涨 5%。

(2) 配套用房租赁收入

本项目配套用房约 3000 平方米，由西海岸交通投资集团有限公司出租运营，租赁价格参照周边同类项目出租价格，按照 6 元/平方米/天，考虑本项目运营期较长及物价上涨等因素，年均租金考虑每三年上涨 5%。

(3) 食堂承包收入

本项目规划有餐厅，计划承包运营，根据可研报告，本项目床位数 800 张，门诊量预计在 69.97 万人次/年，食堂日均消费人数按照 1000 人次/日，人均日消费按照 25 元/日/人次考虑，之后考虑年均消费额上涨 3%。

(4) 停车位收费收入

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）。本项目设置地下停车位 830 个，计划由实施单位运营收费，1-4 小时临时停车车位数量考虑 600 个，日周转 3 次，免费比例 15%，每个车位日收费 4 元/车位测算；4-12 小时临时停车车位数量考虑 150 个，日周转 3 次，免费比例 0%，每个车位日收费 12 元/车位测算；12-24 小时停车车位数量考虑 80 个，日周转 1 次，免费比例 0%，每个车位日收费 20 元/车位测算；价格增长率按照年增长率 3%估算。

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。						

（5）充电桩使用费

本次按照 30%比例配置新能源汽车充电桩，慢充占 40%，快充占 60%，采用与充电桩安装厂家合作运营模式，各分配 50%利润。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。价格考虑每三年增长 3%。

（6）物业管理收入

物业管理收入主要包含医院办公区域、配套用房区域的物业管理收入，提供保洁、维修、运行、配送、运送、安保等物业服务。本项目物业管理由西海岸交通投资集团有限公司运营，经核实黄岛区中医院、青岛市立医院东院区等物业收费情况，按照 16 元/平方米/月，考虑本项目运营期较长及物价上涨等因素，年均租金考虑每三年上涨 5%。

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 385,162.11 万元。

（二）成本费用

本项目经营成本主要包括物业管理、保洁、维修、食堂等人员工资及福利，食堂原材料成本，外购燃料动力费用，设备等维修保养成本等，具体预测分析如下。

（1）人员工资及福利

考虑安保、保洁、维修、配送、食堂等人员共计 86 人，第 1 年人均工资按照 8 万元/人测算，以后每年按照 3%增长。

（2）食堂原材料

参照同类项目，食堂原材料按照食堂收入的 50%测算。

（3）外购燃料动力费

根据统计数据及项目运营预测分析，外购燃料动力费按照总收入的 2%测算。

（4）维修保养费

根据统计数据及项目运营预测分析，设备等维修保养费按照总收入的 2.5% 测算。

综上分析，成本列支没有漏项，费用预测基本合理有据。

（三）税费

本项目应缴税费主要包括土地使用税、增值税及附加、房产税、所得税。

(1) 土地使用税

项目土地使用税按照项目占地面积×9.6元/平方米考虑。

(2) 增值税及附加

项目销项与进项增值税按照税率 6%、9%、13%考虑。

城市维护建设税、教育费附加分别按照增值税的 7%、5%测算。

(3) 房产税

房产税按照租赁收入（扣除增值税）的 12%考虑。

(4) 所得税

所得税按照应纳税所得额的 25%考虑，所得税考虑项目折旧、债券利息税前扣除。

综上，本项目债券存续期内运营收入为 385,162.11 万元，运营成本 64,522.88 万元，税费 63179.96 万元，因此净收益为 257,459.27 万元。

本项目运营收入及成本情况如附表一所示。

(四) 财务费用

本项目拟申请政府专项债券共计 122,000.00 万元，计划于 2022 年-2027 年分批次申请。其中，2022 年已发行 21000.00 万元，2023 年已发行 35000.00 万元，2024 年已发行 5000.00 万元，2025 年已发行 2,000.00 万元，2026 年计划发行 32,000.00 万元（已发行 10000.00 万元，本期计划发行 10000.00 万元，后续计划发行 12000.00 万元），2027 年计划发行 27000.00 万元。其中，2022 年、2023 年已发行债券债券期限为 20 年，2024 年-2026 年计划发行债券债券期限为 30 年，利息每半年支付一次，到期还本并支付最后一次利息。2022 年 6 月已发行债券票面利率为 3.23%，2022 年 10 月已发行债券票面利率为 3.08%，2023 年 1 月份已发行债券票面利率为 3.14%，2023 年 3 月份已发行债券票面利率为 3.18%，2024 年发行债券票面利率为 2.8%，2025 年发行债券票面利率为 1.95%，2026 年已发行债券票面利率为 2.52%，从审慎角度出发，本项目专项债券年利率按照 2.8%估算。在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次还本。经测算，项目债券存续期内，专项债券利息合计约 89,326.0 万元（含建设期利息）。本项目债券发行及还款情况见附表二。

五、 现金流模拟分析

本项目总投资 170,332.10 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。

经测算，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收益 257,459.27 万元，债券还本付息总额 211,326.0 万元，债券的本息覆盖倍数为 1.22 倍。能够合理保证偿还债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

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净收益波动进行敏感性分析。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入下降 10%或成本提升 10%的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试见下表：

项目收益与融资自求平衡的压力测试表

影响因素	本息覆盖倍数	偿还资金
收入下降 10%	1.04	218943.06
成本提升 10%	1.19	251006.98
基准值	1.22	257459.27

六、 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 231.80 亿元，一般公共预算支出 235.90 亿元。
2024 年，一般公共预算收入 231.54 亿元，一般公共预算支出 219.87 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，政府性基金预算收入 140.50 亿元，政府性基金预算支出 203.60 亿元。

2024 年，政府性基金预算收入 32.95 亿元，政府性基金预算支出 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。

七、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. 偿付风险

本项目以院区整体出租等收入作为还本付息资金来源，项目投资体量较大，建成后租赁价格对项目收入影响较大，存在未能按计划实现收入偿还到期债权本息的风险。

2. 工程技术风险

本项目的工程技术风险主要包括施工场地稳定性、设计方案深化及工程管理水平等。此外，项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，工程管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

3. 工期变化风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。近期主要建材及人工费用存在上涨势头，如果工期拖延，工程投资将增加，将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（二）风险控制措施

1. 完善前期手续、加快推进项目建设进程

尽快完善各项前期手续，确保项目合规、合法，提高施工管理水平，促进项目尽快形成实物工作量，形成国有固定资产投资，最大化利用债券资金，避免债券资金的闲置产生大量利息造成浪费。

2. 密切关注市场行情，做好债务风险应急预案

本项目建成后，主要收入来源来源于院区整体出租等收入，租赁价格对本项目收入影响较大，且由于项目投资体量大、运营期较长，在运营过程中收入情况会随国家政策、市场行情涨落，若收入情况波动较大，存在未能按计划实现收入偿还到期债权本息的风险。一方面，要与院方尽快签订正式的租赁协议，另一方面在项目实施过程中要及时、全面、准确掌握国家政策、市场、宏观经济发展等信息，根据市场变化及时作出正确判断，及时对接国家最新政策，按照国务院、财政部、山东省人民政府、青岛市政府等颁布的相关办法做好政府性债务风险应急处置预案。

3. 强化财务管理，减少资金浪费

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；专项债券资金与银行贷款资金应统筹测算、分账管理。

八、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。

本项目单位为青岛西海岸交通投资集团有限公司，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。

附件：项目测算表（债券存续期）

附表一：项目收入成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	收入（万元）	385,162.11	9,929.88	10,096.39	10,264.15	10,735.36	10,780.97	10,827.95	11,324.24	11,374.08	11,425.42	11,948.20
1	医院办公租赁收入（含医疗设备）	204,560.08	5,606.40	5,606.40	5,606.40	5,886.72	5,886.72	5,886.72	6,181.06	6,181.06	6,181.06	6,490.11
1.1	数量（m²）		96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00
1.2	单价（元/m²/天）		1.60	1.60	1.60	1.68	1.68	1.68	1.76	1.76	1.76	1.85
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	配套用房租赁收入	23,971.88	657.00	657.00	657.00	689.85	689.85	689.85	724.34	724.34	724.34	760.56
2.1	数量（m²）		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.2	单价（元/m²/天）		6.00	6.00	6.00	6.30	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95
2.3	价格增长率				0.05			0.05			0.05	
2.4	出租天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	食堂承包收入	43,412.57	912.50	939.88	968.07	997.11	1,027.03	1,057.84	1,089.57	1,122.26	1,155.93	1,190.61
3.1	日均消费人数（人次/日）		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
3.2	人均日消费（元/日/人次）		25.00	25.75	26.52	27.32	28.14	28.98	29.85	30.75	31.67	32.62
3.3	价格增长率		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
4	停车位收费收入	22,782.92	478.88	493.25	508.04	523.29	538.98	555.15	571.81	588.96	606.63	624.83
4.1	1-4 小时临停		223.38	230.08	236.98	244.09	251.42	258.96	266.73	274.73	282.97	291.46
	每个车位日收费（元）		4.00	4.12	4.24	4.37	4.50	4.64	4.78	4.92	5.07	5.22
	数量（个）		600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	免费比例		0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
4.2	4-12 小时临停		197.10	203.01	209.10	215.38	221.84	228.49	235.35	242.41	249.68	257.17

序号	项目	合计	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	每个车位日收费（元）		12.00	12.36	12.73	13.11	13.51	13.91	14.33	14.76	15.20	15.66
	数量（个）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	日周转次数（次）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	免费比例		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	12-24 小时临停		58.40	60.15	61.96	63.82	65.73	67.70	69.73	71.82	73.98	76.20
	每个车位日收费（元）		20.00	20.60	21.22	21.85	22.51	23.19	23.88	24.60	25.34	26.10
	数量（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	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
	免费比例		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格增长率		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
5	充电桩使用费收入	21,080.39	374.30	499.07	623.83	642.55	642.55	642.55	661.83	661.83	661.83	681.68
5.1	新能源汽车充电桩收入（快充30kw）	18,242.65	323.91	431.89	539.86	556.05	556.05	556.05	572.73	572.73	572.73	589.92
	充电桩数量（个）		149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40
	服务费单价（元/kwh）		0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.58	0.58	0.58	0.60
	充电桩工作时长（h/天）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	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		0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率		0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00
	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
5.2	新能源汽车充电桩收入（慢充7w）	2,837.75	50.39	67.18	83.98	86.50	86.50	86.50	89.09	89.09	89.09	91.76
	充电桩数量（个）		99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60
	服务费单价（元/kwh）		0.55	0.55	0.55	0.57	0.57	0.57	0.58	0.58	0.58	0.60
	充电桩工作时长（h/天）		24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	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		0.30	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	价格增长率		0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00

序号	项目	合计	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
			2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	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
6	医院办公区域及配套用房物业收入	69,354.27	1,900.80	1,900.80	1,900.80	1,995.84	1,995.84	1,995.84	2,095.63	2,095.63	2,095.63	2,200.41
6.1	数量 (m ²)		99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00
6.2	单价 (元/m ² /月)		16.00	16.00	16.00	16.80	16.80	16.80	17.64	17.64	17.64	18.52
6.3	价格增长率				0.05			0.05			0.05	
二	经营成本 (万元)	64,522.88	1,402.07	1,440.85	1,480.70	1,529.20	1,568.17	1,608.30	1,660.84	1,703.41	1,747.27	1,804.19
1	工资及福利费 (万元)	32,731.89	688.00	708.64	729.90	751.80	774.35	797.58	821.51	846.15	871.54	897.68
1.1	员工人数		86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
1.2	人均工资及福利费 (万元/人)		8.00	8.24	8.49	8.74	9.00	9.27	9.55	9.84	10.13	10.44
1.3	价格增长率		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2	食堂材料等成本	21,706.28	456.25	469.94	484.04	498.56	513.51	528.92	544.79	561.13	577.96	595.30
3	外购燃料动力费	455.66	9.58	9.86	10.16	10.47	10.78	11.10	11.44	11.78	12.13	12.50
4	维修保养费	9,629.05	248.25	252.41	256.60	268.38	269.52	270.70	283.11	284.35	285.64	298.70
三	土地使用税	1,099.73	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66
四	增值税 (抵扣建设期进项税后)	12,977.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	销项税额	27,133.80	715.95	718.68	721.50	755.64	758.63	761.71	797.68	800.95	804.31	842.21
2	建设期进项税抵扣 (14156 万元)	14,156.00	715.95	718.68	721.50	755.64	758.63	761.71	797.68	800.95	804.31	842.21
五	附加税	1,557.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
六	房产税	25,159.48	689.55	689.55	689.55	724.03	724.03	724.03	760.23	760.23	760.23	798.24
七	折旧摊销	107,670.82	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03
八	运营期利息	82,631.60	2,374.80	3,186.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80
九	总成本 (二+三+四+五+六+七+八)	295,619.65	8,092.11	8,942.89	9,360.73	9,443.71	9,482.68	9,522.81	9,611.55	9,654.13	9,697.98	9,792.91
十	弥补年度亏损	0.00										
十一	应纳税所得额	89,542.46	1,837.77	1,153.50	903.42	1,291.64	1,298.29	1,305.14	1,712.69	1,719.95	1,727.43	2,155.29
十二	所得税	22,385.61	459.44	288.38	225.85	322.91	324.57	326.28	428.17	429.99	431.86	538.82
十三	净收益 (一-二-三-四-五-六-十三)	257,459.27	7,342.16	7,640.95	7,831.39	8,122.56	8,127.55	8,132.68	8,438.34	8,443.79	8,449.40	8,770.29

附表一续表：项目收入成本测算（单位：万元）

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
一	收入（万元）	12,002.66	12,058.76	12,609.54	12,669.06	12,730.35	13,310.74	13,375.77	13,442.75	14,054.43	14,125.49
1	医院办公租赁收入（含医疗设备）	6,490.11	6,490.11	6,814.61	6,814.61	6,814.61	7,155.34	7,155.34	7,155.34	7,513.11	7,513.11
1.1	数量（㎡）	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00
1.2	单价（元/㎡/天）	1.85	1.85	1.94	1.94	1.94	2.04	2.04	2.04	2.14	2.14
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	配套用房租赁收入	760.56	760.56	798.59	798.59	798.59	838.52	838.52	838.52	880.44	880.44
2.1	数量（㎡）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.2	单价（元/㎡/天）	6.95	6.95	7.29	7.29	7.29	7.66	7.66	7.66	8.04	8.04
2.3	价格增长率		0.05			0.05			0.05		
2.4	出租天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	食堂承包收入	1,226.32	1,263.11	1,301.01	1,340.04	1,380.24	1,421.65	1,464.29	1,508.22	1,553.47	1,600.07
3.1	日均消费人数（人次/日）	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
3.2	人均日消费（元/日/人次）	33.60	34.61	35.64	36.71	37.81	38.95	40.12	41.32	42.56	43.84
3.3	价格增长率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
4	停车位收费收入	643.57	662.88	682.77	703.25	724.35	746.08	768.46	791.52	815.26	839.72
4.1	1-4 小时临停	300.20	309.21	318.49	328.04	337.88	348.02	358.46	369.21	380.29	391.70
	每个车位日收费（元）	5.38	5.54	5.70	5.87	6.05	6.23	6.42	6.61	6.81	7.01
	数量（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	免费比例	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
4.2	4-12 小时临停	264.89	272.83	281.02	289.45	298.13	307.08	316.29	325.78	335.55	345.62
	每个车位日收费（元）	16.13	16.61	17.11	17.62	18.15	18.70	19.26	19.83	20.43	21.04
	数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
	免费比例	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	12-24 小时临停	78.48	80.84	83.26	85.76	88.34	90.99	93.71	96.53	99.42	102.40
	每个车位日收费 (元)	26.88	27.68	28.52	29.37	30.25	31.16	32.09	33.06	34.05	35.07
	数量 (个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	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
	免费比例	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格增长率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
5	充电桩使用费收入	681.68	681.68	702.13	702.13	702.13	723.20	723.20	723.20	744.89	744.89
5.1	新能源汽车充电桩收入 (快充 30kw)	589.92	589.92	607.61	607.61	607.61	625.84	625.84	625.84	644.62	644.62
	充电桩数量 (个)	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40
	服务费单价 (元/kwh)	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64	0.66	0.66
	充电桩工作时长 (h/天)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	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	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00
	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
5.2	新能源汽车充电桩收入 (慢充 7w)	91.76	91.76	94.52	94.52	94.52	97.35	97.35	97.35	100.27	100.27
	充电桩数量 (个)	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60
	服务费单价 (元/kwh)	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64	0.66	0.66
	充电桩工作时长 (h/天)	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	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	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00
	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
6	医院办公区域及配套用房物业收入	2,200.41	2,200.41	2,310.43	2,310.43	2,310.43	2,425.96	2,425.96	2,425.96	2,547.25	2,547.25
6.1	数量 (m²)	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
6.2	单价（元/㎡/月）	18.52	18.52	19.45	19.45	19.45	20.42	20.42	20.42	21.44	21.44
6.3	价格增长率		0.05			0.05			0.05		
二	经营成本（万元）	1,850.71	1,898.64	1,960.32	2,011.16	2,063.53	2,130.39	2,185.95	2,243.17	2,315.68	2,376.38
1	工资及福利费（万元）	924.61	952.35	980.92	1,010.35	1,040.66	1,071.88	1,104.04	1,137.16	1,171.27	1,206.41
1.1	员工人数	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
1.2	人均工资及福利费（万元/人）	10.75	11.07	11.41	11.75	12.10	12.46	12.84	13.22	13.62	14.03
1.3	价格增长率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2	食堂材料等成本	613.16	631.56	650.50	670.02	690.12	710.82	732.15	754.11	776.74	800.04
3	外购燃料动力费	12.87	13.26	13.66	14.07	14.49	14.92	15.37	15.83	16.31	16.79
4	维修保养费	300.07	301.47	315.24	316.73	318.26	332.77	334.39	336.07	351.36	353.14
三	土地使用税	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66
四	增值税（抵扣建设期进项税后）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	727.76	992.48	997.13
1	销项税额	845.78	849.46	889.41	893.31	897.33	939.44	943.70	948.09	992.48	997.13
2	建设期进项税抵扣（14156 万元）	845.78	849.46	889.41	893.31	897.33	939.44	943.70	220.33		
五	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	87.33	119.10	119.66
六	房产税	798.24	798.24	838.15	838.15	838.15	880.06	880.06	880.06	924.06	924.06
七	折旧摊销	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03
八	运营期利息	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,403.30	2,353.00	1,803.00	1,803.00
九	总成本（二+三+四+五+六+七+八）	9,839.44	9,887.36	9,988.96	10,039.80	10,092.16	10,200.94	10,094.99	9,917.01	9,780.00	9,845.92
十	弥补年度亏损										
十一	应纳税所得额	2,163.22	2,171.40	2,620.59	2,629.26	2,638.19	3,109.80	3,280.78	3,525.75	4,274.43	4,279.57
十二	所得税	540.81	542.85	655.15	657.31	659.55	777.45	820.19	881.44	1,068.61	1,069.89
十三	净收益（一-二-三-四-五-六-十三）	8,776.24	8,782.38	9,119.27	9,125.77	9,132.47	9,486.18	9,452.91	8,586.34	8,597.85	8,601.71

附表一续表：项目收入成本测算（单位：万元）

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	收入（万元）	14,198.69	14,296.42	14,374.07	14,454.06	14,559.45	14,644.30	14,731.70	14,845.43	14,938.15	15,033.65
1	医院办公租赁收入（含医疗设备）	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11	7,513.11
1.1	数量（m ² ）	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00	96,000.00
1.2	单价（元/m ² /天）	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14
1.3	价格增长率										
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	配套用房租赁收入	880.44	880.44	880.44	880.44	880.44	880.44	880.44	880.44	880.44	880.44
2.1	数量（m ² ）	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
2.2	单价（元/m ² /天）	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04	8.04
2.3	价格增长率										
2.4	出租天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	食堂承包收入	1,648.08	1,697.52	1,748.44	1,800.90	1,854.92	1,910.57	1,967.89	2,026.93	2,087.73	2,150.37
3.1	日均消费人数（人次/日）	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
3.2	人均日消费（元/日/人次）	45.15	46.51	47.90	49.34	50.82	52.34	53.91	55.53	57.20	58.91
3.3	价格增长率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
4	停车位收费收入	864.91	890.86	917.58	945.11	973.46	1,002.67	1,032.75	1,063.73	1,095.64	1,128.51
4.1	1-4 小时临停	403.45	415.55	428.02	440.86	454.09	467.71	481.74	496.19	511.08	526.41
	每个车位日收费（元）	7.22	7.44	7.66	7.89	8.13	8.38	8.63	8.89	9.15	9.43
	数量（个）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	免费比例	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
4.2	4-12 小时临停	355.98	366.66	377.66	388.99	400.66	412.68	425.06	437.82	450.95	464.48
	每个车位日收费（元）	21.67	22.32	22.99	23.68	24.39	25.13	25.88	26.66	27.46	28.28
	数量（个）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	日周转次数（次）	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
	免费比例	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	12-24 小时临停	105.48	108.64	111.90	115.26	118.72	122.28	125.94	129.72	133.61	137.62
	每个车位日收费（元）	36.12	37.21	38.32	39.47	40.66	41.88	43.13	44.43	45.76	47.13
	数量（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	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
	免费比例	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	价格增长率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
5	充电桩使用费收入	744.89	767.24	767.24	767.24	790.26	790.26	790.26	813.96	813.96	813.96
5.1	新能源汽车充电桩收入（快充30kw）	644.62	663.96	663.96	663.96	683.87	683.87	683.87	704.39	704.39	704.39
	充电桩数量（个）	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40	149.40
	服务费单价（元/kwh）	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72
	充电桩工作时长（h/天）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	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	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03
	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
5.2	新能源汽车充电桩收入（慢充7w）	100.27	103.28	103.28	103.28	106.38	106.38	106.38	109.57	109.57	109.57
	充电桩数量（个）	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60	99.60
	服务费单价（元/kwh）	0.66	0.68	0.68	0.68	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72
	充电桩工作时长（h/天）	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
	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	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03
	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
6	医院办公区域及配套用房物业收入	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25	2,547.25
6.1	数量（m ² ）	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00	99,000.00

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
6.2	单价(元/m ² /月)	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44	21.44
6.3	价格增长率										
二	经营成本(万元)	2,438.91	2,503.87	2,570.20	2,638.53	2,709.48	2,781.97	2,856.63	2,934.12	3,013.33	3,094.91
1	工资及福利费(万元)	1,242.60	1,279.88	1,318.28	1,357.83	1,398.56	1,440.52	1,483.73	1,528.25	1,574.09	1,621.32
1.1	员工人数	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00	86.00
1.2	人均工资及福利费(万元/人)	14.45	14.88	15.33	15.79	16.26	16.75	17.25	17.77	18.30	18.85
1.3	价格增长率	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
2	食堂材料等成本	824.04	848.76	874.22	900.45	927.46	955.29	983.94	1,013.46	1,043.87	1,075.18
3	外购燃料动力费	17.30	17.82	18.35	18.90	19.47	20.05	20.65	21.27	21.91	22.57
4	维修保养费	354.97	357.41	359.35	361.35	363.99	366.11	368.29	371.14	373.45	375.84
三	土地使用税	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66	36.66
四	增值税(抵扣建设期进项税后)	1,001.93	1,006.87	1,011.96	1,017.20	1,022.60	1,028.16	1,033.89	1,039.79	1,045.87	1,052.13
1	销项税额	1,001.93	1,006.87	1,011.96	1,017.20	1,022.60	1,028.16	1,033.89	1,039.79	1,045.87	1,052.13
2	建设期进项税抵扣(14156万元)										
五	附加税	120.23	120.82	121.44	122.06	122.71	123.38	124.07	124.78	125.50	126.26
六	房产税	924.06	924.06	924.06	924.06	924.06	924.06	924.06	924.06	924.06	924.06
七	折旧摊销	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03	3,589.03
八	运营期利息	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00
九	总成本(二+三+四+五+六+七+八)	9,913.82	9,984.31	10,056.35	10,130.54	10,207.54	10,286.26	10,367.34	10,451.44	10,467.44	10,466.55
十	弥补年度亏损										
十一	应纳税所得额	4,284.87	4,312.11	4,317.72	4,323.52	4,351.91	4,358.05	4,364.37	4,393.99	4,470.70	4,567.10
十二	所得税	1,071.22	1,078.03	1,079.43	1,080.88	1,087.98	1,089.51	1,091.09	1,098.50	1,117.68	1,141.78
十三	净收益(一-二-三-四-五-六-十三)	8,605.68	8,626.11	8,630.32	8,634.66	8,655.96	8,660.56	8,665.30	8,687.52	8,675.06	8,657.85

附表二：还本付息表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期					计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	专项债贷款											
1	本期专项债券计算利率											
2	期初专项债券余额			21,000.0	56,000.0	61,000.0	63,000.0	95,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0
3	本期专项债券发行	122,000.0	21,000.0	35,000.0	5,000.0	2,000.0	32,000.0	27,000.0				
4	债券还款	211,326.0	161.5	1,211.8	1,831.8	1,921.3	2,374.8	3,186.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8
	其中：还本	122,000.0										
	付息	89,326.0	161.5	1,211.8	1,831.8	1,921.3	2,374.8	3,186.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8
5	期末专项债券余额		21,000.0	56,000.0	61,000.0	63,000.0	95,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0

附表二续表：还本付息表（单位：万元）

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	专项债贷款										
1	本期专项债券计算利率										
2	期初专项债券余额	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0
3	本期专项债券发行										
4	债券还款	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8
	其中：还本										
	付息	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8	3,564.8
5	期末专项债券余额	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0	122,000.0

附表二续表：还本付息表（单位：万元）

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	专项贷款																
1	本期专项债券计 算利率																
2	期初专项债券余 额	122,000.0	101,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	61,000.0	59,000.0	27,000.0
3	本期专项债券发 行																
4	债券还款	24,403.3	37,353.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	6,733.0	3,643.5	27,378.0
	其中：还本	21,000.0	35,000.0					0.0	0.0	0.0	0.0				5,000.0	2,000.0	32,000.0
	付息	3,403.3	2,353.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,803.0	1,733.0	1,643.5	1,190.0	378.0
5	期末专项债券余 额	101,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	66,000.0	61,000.0	59,000.0	27,000.0	0.0

附表三：资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	合计	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	555,494.21	26,343.93	44,317.36	9,813.13	9,900.23	45,477.96	34,479.51	9,929.88	10,096.39	10,264.15	10,735.36
1	专项收入	385,162.11							9,929.88	10,096.39	10,264.15	10,735.36
2	专项债券	122,000.00	21,000.00	35,000.00	5,000.00	2,000.00	32,000.00	27,000.00				
3	银行贷款	0.00										
4	资本金	48,332.10	5,343.93	9,317.36	4,813.13	7,900.23	13,477.96	7,479.51				
二	现金流出	498,672.94	26,343.93	44,317.36	9,813.13	9,900.23	45,477.96	34,479.51	6,152.52	6,020.23	5,997.56	6,177.60
1	建设投资	159,546.50	26,165.63	43,077.56	7,977.33	7,977.33	43,077.56	31,271.11	0.00			
2	维持运营	0.00										
3	经营成本	64,522.88							1,402.07	1,440.85	1,480.70	1,529.20
4	税费	63,179.96							1,185.65	1,014.58	952.06	1,083.59
6	融资费用	89,423.60	178.30	1,239.80	1,835.80	1,922.90	2,400.40	3,208.40	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80
6.1	专项债券利息	89,326.00	161.50	1,211.80	1,831.80	1,921.30	2,374.80	3,186.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80
6.2	债券发行费用	97.60	16.80	28.00	4.00	1.60	25.60	21.60				
7	偿还本金	122,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	净现金流量	56,821.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,777.36	4,076.15	4,266.59	4,557.76
四	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,777.36	7,853.51	12,120.10	16,677.86

附表三附表：资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期	计算期
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	现金流入	10,780.97	10,827.95	11,324.24	11,374.08	11,425.42	11,948.20	12,002.66	12,058.76	12,609.54	12,669.06
1	专项收入	10,780.97	10,827.95	11,324.24	11,374.08	11,425.42	11,948.20	12,002.66	12,058.76	12,609.54	12,669.06
2	专项债券										
3	银行贷款										
4	资本金										
二	现金流出	6,218.22	6,260.07	6,450.69	6,495.09	6,540.81	6,742.71	6,791.22	6,841.18	7,055.08	7,108.08
1	建设投资										
2	维持运营										
3	经营成本	1,568.17	1,608.30	1,660.84	1,703.41	1,747.27	1,804.19	1,850.71	1,898.64	1,960.32	2,011.16
4	税费	1,085.26	1,086.97	1,225.06	1,226.87	1,228.74	1,373.72	1,375.70	1,377.75	1,529.95	1,532.12
6	融资费用	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80
6.1	专项债券利息	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80	3,564.80
6.2	债券发行费用										
7	偿还本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	净现金流量	4,562.75	4,567.88	4,873.54	4,878.99	4,884.60	5,205.49	5,211.44	5,217.58	5,554.47	5,560.97
四	累计盈余资金	21,240.61	25,808.49	30,682.03	35,561.02	40,445.63	45,651.12	50,862.56	56,080.14	61,634.61	67,195.58

附表三附表：资金平衡表（单位：万元）

序号	项目	计算期 2042	计算期 2043	计算期 2044	计算期 2045	计算期 2046	计算期 2047	计算期 2048	计算期 2049	计算期 2050	计算期 2051	计算期 2052	计算期 2053	计算期 2054	计算期 2055	计算期 2056	计算期 2057
一	现金流入	12,730.35	13,310.74	13,375.77	13,442.75	14,054.43	14,125.49	14,198.69	14,296.42	14,374.07	14,454.06	14,559.45	14,644.30	14,731.70	14,845.43	14,938.15	15,033.65
1	专项收入	12,730.35	13,310.74	13,375.77	13,442.75	14,054.43	14,125.49	14,198.69	14,296.42	14,374.07	14,454.06	14,559.45	14,644.30	14,731.70	14,845.43	14,938.15	15,033.65
2	专项债券																
3	银行贷款																
4	资本金																
二	现金流出	28,001.18	41,177.66	5,725.86	6,659.41	7,259.58	7,326.79	7,396.01	7,473.31	7,546.76	7,622.39	7,706.49	7,786.74	12,799.40	9,801.41	39,453.09	33,753.79
1	建设投资																
2	维持运营																
3	经营成本	2,063.53	2,130.39	2,185.95	2,243.17	2,315.68	2,376.38	2,438.91	2,503.87	2,570.20	2,638.53	2,709.48	2,781.97	2,856.63	2,934.12	3,013.33	3,094.91
4	税费	1,534.36	1,694.17	1,736.91	2,613.24	3,140.90	3,147.41	3,154.10	3,166.44	3,173.55	3,180.86	3,194.01	3,201.78	3,209.77	3,223.79	3,249.76	3,280.88
6	融资费用	3,403.30	2,353.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,733.00	1,643.50	1,190.00	378.00
6.1	专项债券利息	3,403.30	2,353.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,803.00	1,733.00	1,643.50	1,190.00	378.00
6.2	债券发行费用																
7	偿还本金	21,000.00	35,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00	2,000.00	32,000.00	27,000.00
三	净现金流量	15,270.83	27,866.82	7,649.91	6,783.34	6,794.85	6,798.71	6,802.68	6,823.11	6,827.32	6,831.66	6,852.96	6,857.56	1,932.30	5,044.02	24,514.94	18,720.15
四	累计盈余资金	51,924.75	24,057.93	31,707.84	38,491.18	45,286.03	52,084.73	58,887.41	65,710.53	72,537.85	79,369.51	86,222.47	93,080.04	95,012.34	100,056.36	75,541.41	56,821.27

附件 1：新区第二中医医院关于承租区第二中医医院迁建项目的说明

青岛西海岸新区第二中医医院 关于承租区第二中医医院迁建项目的说明

青岛西海岸交通投资集团有限公司：

青岛西海岸新区第二中医医院经研究决定同意承租由青岛西海岸交通投资集团有限公司建设的区第二中医医院迁建项目，拟租赁面积共计 96000 平方米，因租赁标的物新增设备、信息化、内配等内容，并且租赁年限由 20 年调整为 30 年等原因，租金调整为 1.6 元/平方米/天。同时，承租期内按照 16 元/平方米/月（包含室内保洁、保安、设备运行维修保养等）的价格支付物业管理费用。

特此说明。

青岛西海岸新区第二中医医院

2023 年 10 月 27 日