

2020年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）
白云区人民医院迁建项目（一期工程）
项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月

本次白云区人民医院迁建项目（一期工程）参与发行的政府专项债券发行总额为 3 亿元，本次拟融资 0.76 亿元，用于白云区人民医院迁建。按照财政部要求，此次该专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 白云区人民医院创建于 1959 年 9 月，是一间集医疗、预防保健、教学和科研为一体的二级甲等（1993 年）综合性医院，是广州市第一批医保定点医院，现址位于广州市天河区广州大道中 1305 号。医院现址占地面积 10253 平方米，建筑面积 25380 平方米，业务用房 17062 平方米，拥有专业技术人员 472 名，其中高级职称 60 余人，中级职称 120 余人，开放床位 310 张。医院 1993 年被广东省卫生厅评为文明医院，多次被白云区政府评为文明单位。

白云区人民医院迁建项目（一期工程）（以下简称“本项目”）建设地点位于黄石北路以北、鹤泰路以南、106 国道以东、江夏地铁站以西地块。建设内容主要按三级甲等综合医院标准建设，床位数为 1000 床。项目总建筑面积为 172000 m²，包括门诊楼、医技楼、住院楼、连廊、门卫室及污水处理池、雨水回收系统、道路广场、景观绿化等相关配套设施。

2. 相关文件

- （1）《广州城市总体规划（2011-2020）》；
- （2）《广州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- （3）《广州市医疗卫生设施布局规划（2011-2020 年）》；
- （4）《广州市白云区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》；
- （5）《广州市白云区城乡经济社会发展一体化总体规划》；
- （6）《白云区完善医疗机构硬件建设的指导意见》。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

项目选址于白云区白云新城北部延伸区，位于黄石北路以北、鹤泰路以南、106 国道以东、江夏地铁站以西地块。白云区位于广州市中北部，辖区面积 795.79 平方公里，户籍人口约 108.02 万人，常住人口约 277.96 万人，下辖 18 个街道、4 个镇，250 个社区居委会、118 个村委会，是广州市中心城区中面积最大、常住人口最多的一个区。辖区地理位置优越，生态环境优美，交通便捷通达，土地资源丰富，市场主体活跃，是广州未来最具发展潜力和空间的区域之一。

2016-2018 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,393.64 亿元、1,536.74 亿元和 1,634.22 亿元，政府性基金收入分别为 824.84 亿元、1,308. 亿元和 1,539.53 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

2. 项目情况

白云区人民医院迁建项目概况

项目名称	项目概况			项目静态总投资（亿元）	计划发行债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
	建设范围	项目面积	项目类型				
白云区人民医院迁建项目（一期）	本项目为一期工程，位于项目地块的西面，建设内容包括：门诊楼、医技楼、住院楼、连廊、门卫室及污水处理池、雨水回收系统、道路广场、景观绿化	总建筑面积为 84167 平方米，其中地上建筑面积为 64076 平方米，地下建筑	基础设施建设	7.50	3	0.76	白云区人民医院

	等相关配套设施。	面积为 20091 平方米					
--	----------	------------------	--	--	--	--	--

(1) 主体资格

名称	广州市白云区人民医院
统一社会信用代码	12440111455384848T
住所	广州市天河区广州大道北 505 号
法定代表人	潘林英
注册资本	3337 万元
成立日期	1959 年 9 月
经营范围	属二级甲等综合性医院，开设各类专科门诊和病区

(2) 项目情况

2012 年 2 月 7 日，取得广州市白云区发改局立项（云发改投资[2012]8 号）；2012 年 2 月 29 日，取得《广州市建设项目用地预审意见》（穗云地预审字〔2012〕11 号）；2012 年 7 月 16 日，取得《广州市白云区人民医院迁建项目（黄石街江夏村）征地补偿协议书》（穗云征约字[2012]270 号）；2012 年 12 月 28 日，取得《关于广州市白云区人民医院迁建项目一期工程环境影响报告书的批复》（云府环保建字[2012]336 号）；2013 年 1 月 7 日，取得白云区发改局《关于白云区人民医院迁建项目（一期工程）可行性研究报告的批复》（云发改投资[2013]1 号）；2013 年 1 月 16 日，通过招投标确定了广东省建科建筑设计院为项目的勘察设

计单位，并于 2013 年 2 月 5 日签订《白云区人民医院迁建项目（一期工程）设计合同》；2013 年 1 月 25 日，通过招投标确定了广州建筑工程监理有限公司为项目监理单位；2013 年 4 月 19 日，签订了《广州市白云区人民医院迁建项目（一期工程）基坑支护工程施工总承包合同》；2016 年 12 月 14 日，取得《建设工程规划许可证》（穗国土规建证[2016]927 号）；2016 年 8 月 24 日，取得《关于广州市白云区人民医院迁建项目一期工程环评批复有关问题的复函》（云环保函[2016]243 号）；2017 年 1 月 5 日，取得《关于白云区人民医院迁建项目（一期工程）可行性研究报告（调整报告）的批复》；2017 年 1 月 12 日，取得《广州市住房和城乡建设委员会关于白云区人民医院迁建项目（一期工程）初步设计的复函》（穗建白云[2017]3 号）；2017 年 11 月 30 日，通过招投标确定了广州工程总承包集团有限公司为项目的施工总承包单位；2018 年 1 月 23 日，取得《建设用地规划许可证》（穗国土规地证[2018]47 号）；2019 年 5 月 15 日，取得《建筑工程施工许可证》（编号：440111201905150101）；2019 年 10 月 10 日，取得《建设用地批准书》（穗规划资源建用字[2019]260 号）。本项目建设包括项目前期和项目实施两个阶段，前期阶段为 2012 年到 2016 年。实施阶段总工期为四年，项目建设时间计划从 2017 年 2020 年止。

3. 项目资金到位及使用情况

白云区人民医院迁建项目（一期工程）总投资 7.5 亿元，截止目前已完成出资 3.62 亿元。2020 年计划拟通过地方政府债券融资 3 亿元，本次拟融资 0.76 亿元。其余资金由财政统筹安排。

二、经济社会效益分析

本项目的建设是有利于提高当地卫生事业发展水平；有利于提高当地医疗服务水平。提高项目所在区域广大群众的医疗保健整体水平，满足广大群众对卫生医疗的需求，完善

白云区的城市医疗服务功能。有利于促进当地居民的收入和就业水平，改善居民生活条件，有很好的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目估算总投资为 7.5 亿元，其中工程费 4.93 亿元，工程建设其他费用 1.33 亿元，预备费 0.44 亿元，医疗专项设备购置费 0.8 亿元。

(二) 资金筹措方式

本项目总投资为 7.5 亿元，2020 年计划使用地方政府专项债券 3 亿元，本次拟融资 0.76 亿元。其余资金由财政统筹安排。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目医疗收入评估分析

根据《项目可研报告》，2019 年周边区属医院人均业务收入：南方医院太和分院（35.6 万元/人. 年，2019 年医疗业务收入 20,006.00 万元，在职职工 562 人）、区中医院（37.9 万元/人. 年，2019 年医疗业务收入 25,258.00 万元，在职职工 666 人，）、区妇幼保健院（39.6 万元/人. 年，2019 年医疗业务收入 42,198.00 万元，职工 1066 人），区人民医院沙河院区（37.7 万元/人. 年，2019 年医疗业务收入 25,340.00 万元，职工 672 人）；2019 年番禺中心医院人均业务收入约 80 万元/年（职工人数 2641 人，2019 年医疗业务收入约 21 亿元），花都区人民医院约 63 万元/年（目前职工约 2000 余人，2019 年医疗业务收入约 12.6 亿元），南方医院和广州中医药大学第一附属医院人均业务收入超过 100 万元/年（南方医院目前职工 4271 人，2018 年医疗业务收入 43.68 亿元；广州中医药大学第一附属医院职工 2600 余人，2019 年业务收入约 26.46 亿元）。新院区环境、设备均比周边区属医院优胜，所以 2020 年开业初期按人均业务收入 40 万元/人. 年测算（即 3.33 万元/人. 月），逐步招募人员，平均每月约 150 人，随着业务开展、技术水平提

高和社会知名度的提高,大量招募人员,人员开始相对稳定,2021 年职工 500 人,2022 年职工 700 人,2023 年职工 800 人,2024 年职工 900 人,2025 年职工 900 人,2026 年职工 950 人,2027 年职工 950 人,2028 年职工 1000 人,2029 年职工 1000 人,2022 年至 2024 年人均业务收入按每年递增 15%测算,2025 年后按 10%递增测算。本项目投入运营后的项目医疗收入由业务收入组成。

按照项目可行性研究报告对业务收入的预测数据,本项目在计算运营期(2020 年-2029 年)内可实现医疗收入总额约为 65.22 亿元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期医疗收入汇总表”。

融资项目运营测算期医疗收入汇总表

单位：人民币万元

年份	业务收入	医疗收入合计
第一年	5,994.00	5,994.00
第二年	25,000.00	25,000.00
第三年	40,250.00	40,250.00
第四年	52,900.00	52,900.00
第五年	68,439.38	68,439.38
第六年	75,283.31	75,283.31
第七年	82,811.64	82,811.64
第八年	91,092.81	91,092.81
第九年	100,202.09	100,202.09
第十年	110,222.30	110,222.30
合计	652,195.53	652,195.53

按照专项债券偿还要求，项目收入实现分账管理，其中偿还专项债券本息的资金，以政府性基金收入或专项收入的方式向财政部门缴纳，专项用于专项债券的本息偿付。

(二) 项目费用支出评估分析

根据《项目可研报告》，费用支出项目包括：人力成本、药品支出、耗材支出、水电费、物业管理、设备维修以及医院发展资金组成。

按照项目可行性研究报告对医疗支出、药品支出和其他支出的预测数据，本项目在计算运营期（2020-2029 年）内可实现费用支出总额约为 58.72 亿元。测算数据详见下列“融资项目运营测算期费用支出汇总表”。

融资项目运营测算期医疗费用支出表

单位：人民币万元

年度	人力成本支出	药品支出	耗材、物资支出	公务费	水电费	物业管理费	集体宿舍租赁	维修(护)费	开业前物资准备	预留发展基金	支出总额
第一年	3,450.00	1,798.20	839.16	102.50	119.88	294.00	56.00	59.94	1,200.00	179.82	8,099.50
第二年	10,000.00	7,500.00	3,500.00	300.00	375.00	806.40	158.40	250.00		750.00	23,639.80
第三年	15,400.00	12,075.00	5,635.00	420.00	603.75	907.20	174.24	402.50		1,207.50	36,825.19
第四年	19,360.00	15,870.00	7,406.00	480.00	793.50	1,008.00	191.66	529.00		1,587.00	47,225.16
第五年	23,958.00	20,531.81	9,581.51	540.00	1,026.59	1,108.80	210.83	684.39		2,053.18	59,695.12
第六年	26,353.80	22,584.99	10,539.66	540.00	1,129.25	1,219.68	231.91	752.83		2,258.50	65,610.63
第七年	30,597.60	24,843.49	11,593.63	570.00	1,242.17	1,341.65	255.10	828.12		2,484.35	73,756.12
第八年	33,657.36	27,327.84	12,752.99	570.00	1,366.39	1,475.81	280.62	910.93		2,732.78	81,074.73
第九年	38,971.68	30,060.63	14,028.29	600.00	1,503.03	1,623.39	308.68	1,002.02		3,006.06	91,103.78
第十年	42,868.85	33,066.69	15,431.12	600.00	1,653.33	1,785.73	339.54	1,102.22		3,306.67	100,154.16
合计	244,617.29	195,658.66	91,307.37	4,722.50	9,812.90	11,570.67	2,206.99	6,521.96	1,200.00	19,565.87	587,184.20

(三) 项目债券融资及应付本息评估分析

本项目估算总投资约为 7.5 亿元，2020 年计划使用地方政府专项债券 3 亿元，本次拟融资 0.76 亿元，于 2020 年度发行，发行期限为 10 年，债券发行利率设定为 3.25%，按半

年支付利息，到期偿还本金。融资项目在专项债券存续期内应还本付息金额，如下列融资项目专项债券融资本息偿付测算表。

融资项目专项债券融资本息偿付表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应本本息
第一年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第二年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第三年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第四年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第五年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第六年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第七年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第八年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第九年	30,000.00		30,000.00	3.25%	975.00	975.00
第十年	30,000.00	30,000.00	0.00	3.25%	975.00	30,975.00
合计					9,750.00	39,750.00

（四）融资项目运营测算期自求平衡评估分析

融资项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“项目收益”现金净流入。通过上述对融资项目预期收益的测算，项目预期“项目收益”偿付专项债券融

资本息情况详见下列“融资项目按假设和设定条件情况下项目测算期内本息覆盖倍数预测表”。

按此测算，融资项目在专项债券存续期内，由项目运营测算期内需偿付的专项债券本息和为 3.98 亿元，而融资项目在运营测算期内预计实现的“项目收益”合计为 6.5 亿元。

因此，按照上述假设和设定条件情况下，测算得出的融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.64，具体如下所示：

融资项目按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数预测表

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		975.00	975.00	-2,105.50
第二年		975.00	975.00	1,360.20
第三年		975.00	975.00	3,424.81
第四年		975.00	975.00	5,674.84
第五年		975.00	975.00	8,744.25
第六年		975.00	975.00	9,672.68
第七年		975.00	975.00	9,055.53
第八年		975.00	975.00	10,018.08
第九年		975.00	975.00	9,098.30
第十年	30,000.00	975.00	30,975.00	10,068.13
合计	30,000.00	9,750.00	39,750.00	65,011.33
本息覆盖 倍数	1.64			

(五) 总体评价

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据对当前国内融资环境和资本市场的调研，融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目医疗收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的医院专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

五、主管部门责任

本项目主管部门为广州市白云区卫生健康局。项目主管部门和单位在依法依规、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，推动在建项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

六、项目风险控制

项目可能存在市场利率波动风险、财务及融资风险、潜在的工程实施风险、组织及管理风险、收益实现规模与预期存在差异的风险。

本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、

中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

