

# 梅 州 正 德 会 计 师 事 务 所

MEIZHOU ZHENGDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：梅江三路 142 号进士楼二楼 电话：2258132 2249965 传真：2263898

## 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

梅正会专审字（2020）第 1033 号

#### 梅州市财政局：

我们接受委托，对2020年广东省民生服务专项债券（四期）平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目收益与融资自求平衡情况进行审核，并出具总体评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供本次发行“2020年广东省民生服务专项债券（四期）平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目”审批资料之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期债券募集资金投资项目现金流入预测表公允反映了本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目申报、政府审批等相关资料和基础数据，通过测算，未发现关于现金流的计算公式存在明显的偏差。总体评价结果如下：

#### 一、项目基本情况



实施单位基本情况：实施单位为平远县中医医院。单位类型为事业单位，统一社会信用代码12441426456803899L，住所位于平远县大柘镇平城中路43号，法定代表人为张龙，设立日期2016年。

项目基本情况：平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目，项目总投资16955.99万元，本期计划发行债券规模8000万元。建设范围：总建筑面积共30099平方米；包含：中医院，建筑面积23589平方米，中心后勤部，建筑面积2507平方米，地下室建筑面积6511平方米，以及相关中医馆、净化手术室、ICU、检验科、中心供应室、特需医疗科、医疗气体、供氧站、高压氧舱、医院信息化、UPS机房、净化自饮水、给排水、电器照明等配套设施建设。

项目现状：目前，项目一、二楼已完成门洞、窗户整改。弱电智能化系统、强电等隐蔽部分已开始施工，完成约40%；二楼检验科装修完成约80%；九楼手术室拆墙和砌墙已完成，隐蔽工程施工开始进行；十楼的ICU和供应室的装修完成约60%。已完成装修所需材料60%的订购工作，预计2020年9月底完成。

立项审批依据：平发改审字〔2018〕43号

## 二、本期债券应付本息情况

发行人拟就《平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目》发行专项债券 8000万元。假设债券票面利率3.25%，期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，第十年偿还本金。自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资						
2020年12月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2021年6月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2021年12月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2022年6月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00



2022 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2023 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2023 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2024 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2024 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2025 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2025 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2026 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2026 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2027 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2027 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2028 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2028 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2029 年 6 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2029 年 12 月	8,000.00		8,000.00	3.25%	130.00	130.00
2030 年 6 月	8,000.00	8,000.00			130.00	8,130.00
合计		8,000.00			2,600.00	10,600.00

### 三、项目产生的净现金流入

#### 1. 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让平衡地块及医院收益实现。

本期募投项目平衡地块为平远县大柘镇环北路河岭嶂山脚地地块，四至范围：北至水沟、南至梅青中学、东至河岭嶂山脚、西至环北路边。经查询平远县土地交易中心土地出让信息，2019年-2020年，选取平远县大柘镇出让土地3宗，基准地价参考上述出让土地价格。



预计出让地块周边土地出让情况表

序号	编号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地 价(万元)	地面价格/楼面 价格(元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	PM-B19134	平远县大柘镇南区市场	县城中心	10750.3	7.5	80627.25	9500	8834/1178	2019.11	商住用地
2	441426-2019-00007	平远县大柘镇城南地块	县城南部	21432	2.8	60009	3793.46	1770/632.2	2019.02	住宅用地
3	PM-B20019	平远县大柘镇环东路地块	大柘镇岭下村环东路	69839.8	3.5	244439.3	11971	1714/490	2020.04	商住用地

平远县2016年至2019年全县生产总值(GDP)分别为8.6%、6.3%、0.9%和1.3%，近四年平均增速4.28%。此次预测按照近四年平均增速计算土地价格的增长，即增速4.28%。

## 2、项目产生的净现金流入

### A. 出让土地产生的净现金流入

平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目，假设本期债券募集资金投资项目提供的平衡地块自债券存续期第十年开始挂牌交易，项目土地全部于一年内出售完毕。接近四年GDP平均增速5.13%计算。根据对提供资料的审核，分别以近四年GDP平均增速（4.28%）的100%，90%，80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第十年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表1

平衡地块	参考地块	占地面积	中标总地价(万元)	楼面价格	平衡地块容积率	出让日期	计算权重	时间修正系数	地价	平衡地块地价单价	GDP增速	GDP增速实现程度	地价增速修正系数	地价2(单位:元)	平衡地块土地面积	平衡地块土地收入(万元)
平远县大柘镇环北路河岭山脚地	平远县大柘镇南区市场	10750.3	9500	1178	2.5	2019.11	0.35	1	1030.75	1934.025	4.28%	100%	1.5205	2940.6850	124846	36,713.28
	平远县大柘镇城南地块	21432	3793.46	632.7		2019.02	0.3	1	474.53		3.85%	90%	1.3685	2646.7132		33,043.16
	平远县大柘镇环东路地块	69839.8	11971	490		2020.04	0.35	1	428.75		3.42%	80%	1.0948	2117.3706		26,434.52

备注：地价增速修正系数=（100%+GDP增速）的10次方

地价1=楼面价格\*容积率\*权重

表2

GDP 增速	GDP 增速实现程度	土地收入（万元）	开发成本	政策成本	土地收益
4.28%	100%	36,713.28	3,795.32	848.95	32,069.01
3.85%	90%	33,043.16			28,398.89
3.42%	80%	26,434.52			21,790.25

根据上述计算，土地转让收益接近四年GDP平均增速（4.28%）的100%计算预计净收益为32,069.01万元，接近四年GDP平均增速（4.28%）的90%计算预计净收益为28,398.89万元，接近四年GDP平均增速（4.28%）的80%计算预计净收益为21,790.25万元。

#### B. 医院经营收益的净现金流入

##### (1) 基本假设条件及依据



平远县中医医院测算基础数据

单位：万元

年 度	2016	2017	2018	2019
收入	3758.00	3861.00	4220.00	8910.00
支出/成本	3757.00	3860.00	4219.00	8904.00
结余	1.00	1.00	1.00	6.00

注：2019年收入，支出/成本增长幅度比较大系含基建项目，基建项目收入4927万元，当年全部支出。

本次预测以上述2016-2019年平远县中医医院收支结余为基础，结合项目的建设周期、预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，并以项目建成后，新增170张床位，预计年接纳门诊病人增加15万人次，住院病人增加0.75万人次；预测2020年度总收入为3982万（其中财政拨款982万，医疗收入3000万），总支出3852万（其中人员经费为2330万，药品耗材1522万）结余为130万左右。预计建成投入使用当年增加收入80%（2022年），以后每年收入增加3%。

（2）平远县中医医院的净现金流入

根据项目可研报告，结合以往年度收益情况，预测本项目 2020-2030 年平远县中医医院收入、支出、结余如下：

单位：万元

	预测债券存续期内现金流											合计收益
年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
收入	3982	4101	7383	7604	7832	8067	8309	8558	8815	9080	4676	78408
支出/成本	3852	3968	7142	7356	7577	7804	8038	8279	8527	8783	4523	75849
结余	130	134	241	248	256	263	271	279	288	296	153	2560

注：最后一年按半年计算。

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的付息资金通过自有资金安排，已纳入中长期财政预算。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益及出售土地收益的现金流覆盖债券还本付息情况为：

平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目项目，按债券存续期第十年全部出售完土地。土地转让收益接近四年GDP平均增速（4.28%）的100%加医院净收益情况下，本息覆盖倍数为3.27；土地转让收益接近四年GDP平均增速（4.28%）的90%加医院净收益情况下，本息覆盖倍数为2.92；土地转让收益接近四年GDP平均增速（4.28%）的80%加医院净收益情况下，本息覆盖倍数为2.30。

金额单位：人民币万元

GDP 增速	GDP 增速实现程度	土地收益	医院收益	合计	发债期限(年)	债务本息合计	覆盖倍数
4.28%	100%	32069.01	2,560.00	34,629.01	10	10,600.00	3.27
3.85%	90%	28398.89		30,958.89			2.92
3.42%	80%	21790.25		24,350.25			2.30

## 五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目专项债券项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目提供足够的资金支持，保证平远县中医医院建设工程（深化设计和装修施工）项目的顺利施工。融资自求平衡土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足上述项目专项债券还本付息要求。

梅州正德会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

中国注册  
会计师  
郭忠辉

中国注册会计师：

中国注册  
会计师  
曾庆龙

2020年4月25日