

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）

中山市第三人民医院改扩建项目情况

实施单位盖章：



主管单位盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 4 月

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）

——中山市第三人民医院改扩建项目情况——

本次专项债券拟用于中山市第三人民医院改扩建项目，本次拟发行 2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）融资 2,000 万元，期限十年。按照财政部要求，此次中山市地方政府新增专项债券纳入政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

第三人民医院改的规划应以结合周边建筑环境，合理利用有限用地空间，充分体现医院功能，规划建设集医疗、预防、保健、康复、教学、科研等于一体的专业医院建筑。项目规划新建建筑面积 4 万平方米，改造建筑面积 4995 平方米，分南北两个地块，分期建设。

根据《中山市发展和改革局关于中山市第三人民医院改扩建工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批【2017】106 号），中山市发展和改革局同意建设本项目。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面 and 西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一，下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区，5 个街道办事处、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，

街道办事处为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看，中山是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区（自贸区）衔接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2017-2019 年，中山市分别实现一般公共预算收入 312.73 亿元、315.22 亿元和 283.38 亿元，政府性基金收入分别为 293.53 亿元、195.04 亿元和 101.78 亿元。

中山市 2017-2019 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（GDP）	3,450.31	3,632.7	3101.10
一般预算收入	312.73	315.22	283.38
政府性基金收入	293.53	195.04	101.78
其中：国有土地出让收入	279.34	179.84	89.89
政府性基金支出	258.75	157.21	92.63
其中：国有土地出让支出	247.89	147.34	82.02

2、项目情况

项目建设总建筑面积 44,995 平方米，其中新建筑面积 4 万平方米，保留旧建筑面积 4,995 平方米，项目场地规划容积率 1.6，建筑密度 38.56%，绿地率 35%。分南北两个地块，分期建设。总投资为 28,759.43 万元。

北地块土地面积 7,270.7 平方米，计划拆除场地内全部建筑，建设一栋集门诊、急诊、医技、药剂、防保、教学、行政管理、轻症住院等功能为一体的综合大楼。门诊和急诊区位于建筑物首层，医技科室（不含康复科）位于建筑物二层；三层设置轻症、儿童住院病房；北面四至五层塔楼设置科研用房、教学用房和防保用房；南面四至五层塔楼设置行政管理用房。

北地块建筑面积 21,341 平方米，计容面积 14,541 平方米，容积率为 2.0。

南地块土地面积 12,046.1 平方米，计划建设住院大楼（含康复科），其中住院大楼与北地块综合大楼采用过街通道进行连接，缩短住院与医疗区之间的距离；住院大楼首层为康复科，上部二至四层为住院病房。南地块利用现状地势建设半地下车库。新建住院大楼的首

层平面与保留的新住院楼一楼保持同一水平标高，便于院内活动和病人康复。保留的住院楼改造成为保障用房和院内生活用房。

南地块计划拆除污水处理综合楼，拆除的污水处理综合楼面积较小，对整体投资影响不大。

南地块建筑面积 23,654 平方米，其中新建筑面积 18,659 平方米，保留旧建筑 4,995 平方米；计容面积 16,409 平方米，容积率为 1.36。南地块应建人防地下室面积为新建建筑地面首层建筑面积，面积为 2,850 平方米，人防工程全部在北地块中设置，南地块仅建设半地下停车库。垃圾房及污水处理设施位于架空坡道底部。

项目总投资 28,759.43 万元，项目已于 2019 年 6 月开展，2020 年 4 月正式动工，预计 2022 年 6 月竣工。

3、项目主体资格

统一社会信用代码	12442000598938502L
名称	中山市代建项目管理办公室
经营范围	负责市政府投资市属非经营性项目代建管理工作，参与编制代建项目中长期建设规划和年度计划及各项前期工作。审查代建单位基本条件，依法开展代建单位及代建项目监理招标工作，确认中标结果；签订、履行代理合同等。负责上述项目建设的组织实施、管理和监督，参与工程竣工验收，组织资产移交等（具体按机构编制部门批文开展业务）。
住所	中山市东区松苑路 2 号
法定代表人	李浩军
注册资本	2063 万元人民币
营业期限自	2016-04-21 至 2021-04-20
登记机关	中山市事业单位登记管理局

二、经济社会效益分析

1、项目的建设是建设和谐平安城乡的重要举措，通过建设精神卫生机构，促进精神卫生防治事业发展。项目的建设符合国家“预防为主，防治结合，重点干预，广泛覆盖，依法管理”的有关精神，项目的实施能使我市精神卫生服务最大限度满足人民群众的需求，适应国民经济和社会发展的需要。

2、本项目的建设改善了医院的医疗服务设施，改善了患者的就医环境，改善了从业医护人员的工作条件，有利于进一步提高诊疗、预防水平，提高患者治愈率。项目的实施适应广大人民群众特别是弱势群体的需求，直接或间接的让广大群众受益，项目社会效益好。

3、通过建设综合科室，除满足自身需求外，还能解决附近居民就医难的问题，取得村民对本项目的支持，医院扩建后，加大了附近区域的人流量，促进医院周边村民的就业增收。

4、项目通过改扩建高效的利用了现有土地资源，在能改则改，能扩建则扩的原则指导下，尽量保留原有的建筑，发扬节约型社会的建设理念。同时通过合理的安排，解决改扩建期间患者的安置问题，不会为社会造成较大压力。

三、项目投资估算及资金筹措方案

中山市第三人民医院改扩建工程项目，批复概算总投资28,759.43万元，已投资1109万，2020年拟投资28,156.43万元，本次拟发行新增专项债券融资3,800万元。后续资金需求由市财政统筹安排。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

（1）基本假设条件及依据

本次基建项目为医院改扩建项目，中山市第三人民医院，是中山市卫计局直属的市级非营利性二级甲等精神卫生专科医院，肩负着全

中山市人民的心理健康服务和精神卫生防治工作。通过医院的改扩建，可提高医院的收治能力，加强心理健康服务和精神卫生防治的能力，改善患者的就医条件和医护人员的工作条件，保障人民群众精神和心理健康服务需求。

项目自身经营将产生一定的收益，所以本项目用自身的经营收益与融资进行自求平衡评价。

项目的运营的收入、成本等数据，均以相关单位提供可研报告、预测收入及成本为准。

（2）项目净现金流入

本项目未来产生的经营收入主要考虑改扩建后第三人民医院运营收入，包括门诊收入及住院收入等，项目支出主要考虑与经营收入相关的药品及材料支出和人员支出等，关于收入、支出预测数据及评价如下：

①项目收入预测及评价

本项目建设期为3年，运营期为7年。根据可研报告、预测收入及成本等资料，运营期内项目的收入情况如下：

年份	门诊人次	门诊收入	床位数	床位每年收入	住院收入	收入合计
第1年						
第2年						
第3年						
第4年	127,750	2,555.00	600	250,000	12,000.00	14,555.00
第5年	127,750	2,555.00	600	250,000	12,750.00	15,305.00
第6年	127,750	2,555.00	600	250,000	13,500.00	16,055.00
第7年	127,750	2,555.00	600	250,000	14,250.00	16,805.00
第8年	127,750	2,555.00	600	250,000	14,250.00	16,805.00
第9年	127,750	2,555.00	600	250,000	14,250.00	16,805.00
第10年	127,750	2,555.00	600	250,000	14,250.00	16,805.00
合计	——	17,885.00	——		95,250.00	113,135.00

中山市第三人民医院规模为 600 张病床，病床使用率第一年按 80% 计算，第二年按 85%，第三年按 90%，第四年及以后均按 95% 计算，每张病床年产生收入 25 万计，门诊人数按 350 人/日计算，门诊病人每人次按 200 元计算。

②项目成本预测及评价

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出为项目运营期间的运营成本，根据可研报告、预测收入及成本等资料，运营期内项目的成本情况如下：（单位：万元）

年份	药品及材料	水电费	人员薪酬	其他费用	成本合计
第 1 年					
第 2 年					
第 3 年					
第 4 年	4,366.50	613.77	7,277.50	291.10	13,115.51
第 5 年	4,591.50	613.77	7,652.50	306.10	13,355.51
第 6 年	4,816.50	613.77	8,027.50	321.10	13,595.51
第 7 年	5,041.50	613.77	8,402.50	336.10	13,835.51
第 8 年	5,041.50	613.77	8,402.50	336.10	13,835.51
第 9 年	5,041.50	613.77	8,402.50	336.10	13,835.51
第 10 年	6,466.50	613.77	8,402.50	336.10	13,835.51
合计	33,940.50	4,296.39	56,567.50	2,262.70	95,408.58

医院运营期中所需药品及材料、燃料动力等价格均以现价位基础，预测到运营期初的价格。其中药品及材料费用按收入 30% 估算；水电费按可研报告预测；薪酬费用按收入 50% 估算；其他费用按营业收入的 2% 估算；暂不考虑固定资产折旧等非付现成本。

③项目现金净流入

假设上述项目在 2022 年 9 月建成，2023 年正式投入运营。根据项目相关运营数据进行测算，可用于资金平衡项目相关收益情况如下：（单位：万元）

项目运营收益	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	2,006.13	2,141.13	2,276.13	2,411.13	2,411.13	2,411.13	2,411.13

（二）融资成本

（1）本期专项债券的期限为十年，根据委托方提供的数据，假设融资利率为 3.25%，每半年支付利息一次，第十年偿还本金，应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算表

单位：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
第一年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第二年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第三年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第四年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第五年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第六年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第七年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第八年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第九年	3,800.00	—	3,800.00	3.25%	123.50	123.50
第十年	3,800.00	3,800.00	—	3.25%	123.50	3923.50
合计		3,800.00			1,235.00	5,035.00

（三）项目资金测算平衡

本次融资项目收益为中山市第三人民医院运营的现金流入，项目建成前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资

本金及融资资金，通过对项目经营情况进行分析：

本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	项目经营收益	收益合计
第一年		123.50	123.50		
第二年		123.50	123.50		
第三年		123.50	123.50		
第四年		123.50	123.50	2,006.13	2,006.13
第五年		123.50	123.50	2,141.13	2,141.13
第六年		123.50	123.50	2,276.13	2,276.13
第七年		123.50	123.50	2,411.13	2,411.13
第八年		123.50	123.50	2,411.13	2,411.13
第九年		123.50	123.50	2,411.13	2,411.13
第十年	3,800.00	123.50	3,923.50	2,411.13	2,411.13
合计	3,800.00	1,235.00	5,035.00	16,067.91	16,067.91
本息覆盖倍数	3.19				

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内经营活动产生的净现金流入 16,067.91 万元，能够覆盖债券本息金额 5,035.00 万元，债务本息偿付保障倍数为 3.19 倍，同时，中山市地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

（四）总体评价

综上所述，对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

五、主管部门责任

中山市代建项目管理办公室为中山市第三人民医院扩建工程项目责任主体，负责项目的实施，按照国家、省、市的有关法律法规对

本项目筹划、招投标、建设、运营直至竣工财务决算实行全过程、全方位负责。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

（一）潜在影响项目的风险评估

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

（二）还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

