

防伪条形码:



防伪编号: 07602020040016135042

报告文号: 中成会字(2020)第404009号

委托单位名称: 中山市财政局

被审验单位名称: 中山市财政局

被审单位所在地: 中山

事务所名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

报告日期: 2020-04-28

报备时间: 2020-04-30 15:11

签名注册会计师: 彭建阳

秦长虹

## 中山市财政局 2020年度咨询业务报告

事务所名称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

事务所电话: 0760-23320788

传 真: 0760-23321686

通 讯 地 址: 中山市东区起湾道盛景园七幢二层

电 子 邮 件: [promise@zspromise.com](mailto:promise@zspromise.com)

事务所网址: [www.zspromise.com](http://www.zspromise.com)

---

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578

防 伪 查 询 网 址: <http://www.gdicpa.org.cn>

## 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收益与融资自求平衡 专项评价报告

中成会字（2020）第 404009 号

中山市财政局：

我们接受中山市财政局委托，对 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（以下简称“基建项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关土地储备单位对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。

经专项审核，我们认为，在相关项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的基建项目，预期经营结余能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

### 1. 应付本息情况

（1）本次专项债券拟用于中山市第三人民医院改扩建项目，2020 年计划通过发债总融资金额 3,800 万元，计划通过本次发行地方政府专项债完成融资。

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	3,923.50
合计		3,800.00			1,235.00	5,035.00

(2) 期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

## 2. 项目产生的净现金流入

## (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

假设上述项目在 2022 年 9 月建成，2023 年正式投入运营，即 2023 年开始有经营现金流入，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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	2,006.13	2,141.13	2,276.13	2,411.13	2,411.13	2,411.13	2,411.13

## 3. 预期项目收入偿还融资本金和利息情况

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，本息覆盖倍数为 3.19。

表 1-1：本息覆盖倍数

(单位：万元)

年度	专项债还本付息			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	3,923.5	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				

本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

附件：项目收益及现金流入评价说明



(本页无正文)

中山市成诺会计师事务所有限公司



广东·中山

中国注册会计师:

郑建阳



中国注册会计师:

秦长虹



2020 年 4 月 28 日

附件：

## 项目收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

根据财政部公布的《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号文）及省市相关文件，申报的专项债券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（含政府性基金补贴收入），且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，确保专项债券项目不发生违约风险。据此，我们对中山市第三人民医院改扩建工程项目拟申请的2020年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）收益与融资自求平衡情况进行评价。

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。通过校验，未发现该项目预测收入及成本的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入及成本的数据存在明显偏差。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）预测的各项收益等能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

（六）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：中山市代建项目管理办公室

统一社会信用代码：12442000598938502L

登记机关：中山市事业单位登记管理局

### （三）项目概况

#### 1. 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；北面和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	3,632.70	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. 本基建项目情况

## 中山市第三人民医院改扩建工程项目

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. 投资估算与资金筹措方式

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，已通过财政安排资金投资 1,109 万，2020 年拟投资 28,156.43 万元，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 3,800 万元。

#### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1. 项目收益及现金流入预测

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，门诊病人每人按 200 元计算。



## (1) 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。

以上项目的运营的收入、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。通过校验，未发现该项目预测收入及成本的依据存在明显不合理之处，未发现预测收入及成本的数据存在明显偏差。

## (二) 项目收益与融资自求平衡性评价

## 1. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目现金流量情况如下（单位：万元）：



项目	建设期	经营期	累计
一、经营活动产生的现金流	-		-
1.经营活动产生的现金	-	113,135.00	113,135.00
2.经营活动支付的现金	-	97,067.09	97,067.09
3.经营活动产生的现金流小计	-	16,067.91	16,067.91
二、投资活动产生的现金流	-	-	-
1.支付项目建设资金	-	-	-
2.投资活动产生的现金流小计	-	-	-
三、融资活动产生的现金流	-	-	-
1.财政及项目单位自筹资金	-	-	-
2.债券融资款	3,800.00	-	3,800.00
3.偿还债券本金	-	3,800.00	3,800.00
4.支付债券利息	370.50	1,235.00	1,235.00
5.融资活动产生的现金流合计	-370.50	-5,035.00	-5,035.00
四、现金流总计	-	-	-
1.期初现金		-370.50	-
2.期内现金变动	-370.50	11,403.41	11,032.91
3.期末现金	-370.50	52,530.14	51,789.14

上述结果表明，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能充分保障还本付息资金的稳定性。

## 2. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小，具体还本付息保障倍数如下：

单位：万元

年度	专项债还本付息			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	3,923.5	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。

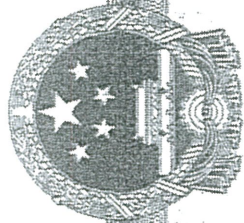
### 三、总体评价结论

根据我们对项目收益预测、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。

### 四、使用限制

1. 本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。
2. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与会计师事务所及注册会计师无关。





# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码  
914420007193927621

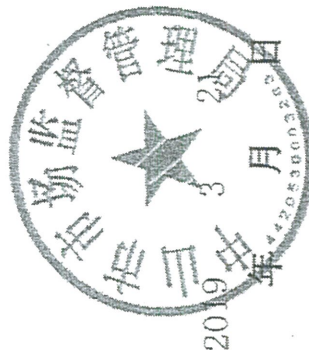
(副本)  
(副本号:2-1)

名称 中山市成诺会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡敏珊  
经营范围

承办审查会计帐目; 鉴别经济案件证据; 办理企业解散、破产清算; 验证投入资本及注册资本; 担任企业审计、会计顾问, 培训审计、财务、会计和企业管理人员; 基建工程预决算审计; 企业整体资产评估; 单项资产评估, 包括: 房地产、机器设备、流动资产、无形资产。(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)

注册资本 人民币贰佰万元  
成立日期 1999年12月08日  
营业期限 长期  
住所 中山市东区起湾道盛景园7幢首层5卡商铺及2层6卡



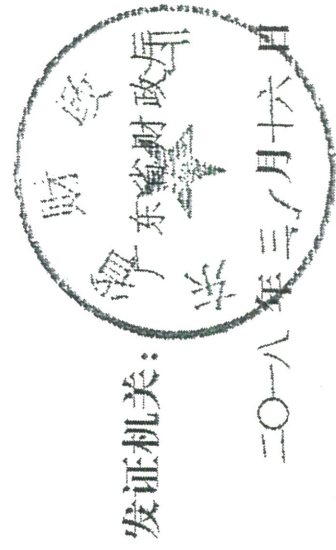
登记机关



证书序号: 0004778

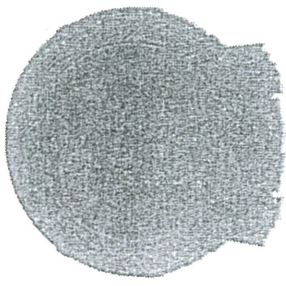
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

称: 中山市成诺会计师事务所有限公司

席合伙人:

任会计师: 胡敏珊

营场所:

中山市起湾路盛景园7栋2楼

织形式: 有限责任

业证-书编号: 442000007

准执业文号: 粤财注协[1999]151号

准执业日期: 1999年11月15日



姓名	彭建阳
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-10-29
Date of birth	
工作单位	中山市成诺会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	442000197910290533
Identity card No.	



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



彭建阳(442000070015)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协（2019）94号。



442000070015

证书编号: 442000070015  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 08 21 日  
Date of Issuance /y /m /d

2017年4月换发



姓名	秦长虹
性别	男
出生日期	1975-05-10
工作单位	中山市成诺会计师事务所有限公司
身份证号码	430221197505100037



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after



秦长虹(442000070008), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



证书编号:  
No. of Certificate

442000070008

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2007 年 10 月 17 日