

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）  
金平区鮀浦医院和金平区疾病预防控制中心  
易地建设项目  
项目收益与融资自求平衡  
财务评估咨询报告

汕头市鮀岛会计师事务所有限公司

2020 年 4 月



## 2020年广东省民生服务专项债券（四期）

### 金平区鮀浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目

#### 项目收益与融资自求平衡（汕头市）

#### 财务评估咨询报告

##### 一、 债券概况

本项目计划通过发行 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融 17,000.00 万元，期限十年，假设融资年利率 3.25%，债券按每半年支付利息，到期偿还本金。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，以 10 年期国债收益率上浮 15%，即假设 10 年期发行利率 3.25%进行测算，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		
	应付本金	应付利息	本息合计
第一年		552.50	552.50
第二年		552.50	552.50
第三年		552.50	552.50
第四年		552.50	552.50
第五年		552.50	552.50
第六年		552.50	552.50
第七年		552.50	552.50
第八年		552.50	552.50
第九年		552.50	552.50
第十年	17,000.00	552.50	17,552.50
合计	17,000.00	5,525.00	22,525.00

2. 除上述地方政府专项债券外，暂无市场化融资，无相关融资成本。

##### 二、 债券偿付保障分析

###### （一）项目产生的净现金流入

###### 1. 基本假设条件及依据

汕头市金平区疾病预防控制中心和金平区鮀浦医院易地建设项目，主要目的是为通过加大投入和深化改革，改变医院业务用房不足现状，使其就医环境和基本功能与承担任务相适应，为医院的发展提供必要的条件，基本满足城乡居民对住院治疗基本服务的需求；项目立项两年多来，由于资金紧缺问题，金平区疾病预防控制中心和金平区鮀浦医院易地建设项目无法实施建设，面对当前及未来疫情防控的严

峻形势，急需资金启动项目建设，补齐公共卫生短板，提高对突发公共卫生事件的处理和防控能力，是贯彻落实党中央、国务院的重大战略部署，对加快和巩固汕头市卫生健康事业的发展有着重大现实意义。

汕头市金平区疾病预防控制中心和金平区鮀浦医院易地建设项目预计 2020 年 7 月开工建设，建设周期三年。

根据项目单位对收入及成本的预测，本项目以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

## 2. 项目产生的净现金流入

本期计划通过 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 17,000.00 万元，以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

### 2.1 项目收益及现金流入预测

#### 2.1.1 土地出让收益预测

大港河西侧（鮀东片）地块位于位于大港西侧，东至大港河，西至鮀济南，北至大学路，南至金凤西路二期，土地规划为允许建设地块，土地用途为商业住宅用地。

##### 2.1.1.1 土地市场情况

经查询公共渠道土地出让信息，选取大港河西侧（鮀东片）地块周边土地 4 宗。本次评价参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

大港河西侧（鮓东片）地块周边土地出让情况表

项目	区块	土地用途	可出让面积 (亩)	中标总价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	金凤半岛 C03(之二)、C07、C08 地块	住宅用地	102.30	86,030.00	840.99	2019 年 12 月 11 日
2	金凤半岛	住宅用地	206.02	265,588.00	1,289.16	2019 年 6 月 18 日
3	汕头市乌桥岛棚户区改造安置区三期项目 (西港路东侧)	住宅用地	37.37	27,000.00	722.51	2019 年 8 月 9 日
4	汕头市西港路东侧 A03-04 地块	住宅用地	98.57	54,140.00	549.23	2018 年 12 月 21 日

2.1.1.2 项目区土地出让价格及出让金收入预测

大港河西侧（鮀东片）地块土地出让均价参考上述 4 综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

大港河西侧（鮀东片）地块土地周边土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单价 (万元/亩)	权重	计算权重 (万元/亩)
1	金凤半岛 C03(之二)、C07、C08 地块	102.30	86,030.00	840.99	0.25	210.25
2	金凤半岛	206.02	265,588.00	1,289.16	0.25	322.29
3	汕头市乌桥岛棚户区改造安置区三期 项目(西港路东侧)	37.37	27,000.00	722.51	0.25	180.63
4	汕头市西港路东侧 A03-04 地块	98.57	54,140.00	549.23	0.25	137.31
	平均土地价格(元/亩)				1	850.47

### 2.1.1.3 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，本项目计划于 2029 年全部完成对大港河西侧（鲎东片）地块土地挂牌出让，以汕头市统计局 2020 年 1 月发布的《2019 年汕头经济运行情况》中提到的 2019 年 GDP 增速为 6.10% 的 80% 为土地出让价格增长率（即 4.88%），预测大港河西侧（鲎东片）地块土地中的 60 亩土地出让收入如下：

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
平均土地价格（万元/亩）	850.47	891.98	935.51	981.16	1,029.04	1,079.26
土地出让收益（万元）	51,028.41	53,518.60	56,130.31	58,869.46	61,742.29	64,755.32
年度	2025	2026	2027	2028	2029	
平均土地价格（万元/亩）	1,131.92	1,187.16	1,245.09	1,305.85	1,369.58	
土地出让收益（万元）	67,915.38	71,229.65	74,705.66	78,351.29	82,174.83	

### 2.1.1.4 土地出让收益预测

大港河西侧（鲎东片）地块土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	大港河西侧（鲎东片）地块 60 亩土地	合计	备注
一、	出让土地收入	82,174.83	82,174.83	
二、	土地开发成本	0.00	0.00	
1、	征地和拆迁补偿支出	-	-	大港河西侧（鲎东片）地块土地已平整收储完毕，预计期后无相关土地开发成本
2、	土地补偿费	-	-	
3、	安置补偿费	-	-	
4、	地上附着物和青苗补偿费	-	-	
5、	拆迁补偿费	-	-	
6、	土地开发支出（包括前期土地开发性支出以及财政部门规定的与前期土地开发相关的费用等，含因出让土地涉及的需要进行的相关道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等基础设施建设支出，	-	-	

序号	项目	大港河西 侧（鮑东 片）地块 60 亩土地	合计	备注
	以及相关需要支付的银行贷款本息等)			
7、	支农支出（包括用于保持被征地农民原有生活水平补助支出、补助被征地农民社会保障支出、农业土地开发支出以及农村基础设施建设支出）	-	-	
8、	城市建设支出（含完善国有土地使用功能的配套设施建设以及城市基础设施建设支出。具体包括：城市道路、桥涵、公共绿地、公共厕所、消防设施等基础设施建设）	-	-	
三、	其他成本	29,551.17	29,551.17	
1、	农业土地开发基金	72.00	72.00	按使用地面积 1.2 万/亩
2、	出让业务费	1,643.50	1,643.50	土地出让金总额的 2%
3、	新增建设用地土地有偿使用费	-	-	
4、	国有土地收益基金	4,108.74	4,108.74	土地出让金总额的 5%
5、	廉租住房建设基金	7,635.06	7,635.06	（总价—土地开发成本—出让业务费—农业土地开发基金—国有土地收益基金）×10%
6、	农田水利建设资金	8,045.93	8,045.93	（总价—土地开发成本—出让业务费—农业土地开发基金）×10%
7、	教育基金	8,045.93	8,045.93	（总价—土地开发成本

序号	项目	大港河西 侧（鮀东 片）地块 60 亩土地	合计	备注
				一出让业务 费—农业土 地开发基金） ×10%
四、	土地收益预测	52,623.67	52,623.67	

### 2.1.2 汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益预测

本次预测以汕头市金平区鮀浦医院预期医疗经营收入为基础，结合医院现有的经营情况、本次医院建设的规模及新增的病床位等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

#### 2.1.2.1 医疗经营收入预测

2020 年 1 月汕头市统计局发布《2019 年汕头经济运行情况》显示 2019 年 1-11 月汕头市卫生业营业收入增长 16.4%。目前汕头市金平区鮀浦医院病开放床位 84 张，医院 2019 医疗收入 2,143.93 万元，2020 年 7 月-2023 年 12 月仍在建设期，参照 2019 年 1-11 月汕头市卫生业营业收入增长率，并结合医院可行性的战略目标，预测 2020 年至 2022 年的收入增长率为 15%；2023-2025 年发展为汕头市金平区医疗服务市场的骨干医院，医院易地重建项目已完成，医院的病床位增加 1.38 倍（由 84 张增加至 200 张），每年增长率为 40%；2026-2029 年，项目经营模式日趋成熟，有望将部分特色重点专科发展成为具有市区级领先水平的学科，预测 2026 年至 2029 年的收益增长率为 25%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025
收入	2,251.13	2,363.68	2,481.87	2,605.96	2,736.25	2,873.07
年份	2026	2027	2028	2029	合计	
收入	3,016.72	3,167.56	3,325.94	3,492.23	28,314.41	



### 2.1.2.2 医疗经营收益预测

汕头市金平区鮀浦医院医疗收入成本率约 80%，成本包括业务成本、管理费用等，测算债券存续期间医疗净收益情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025
收入	2,465.52	2,835.35	3,260.65	4,564.91	4,564.91	4,564.91
成本及费用	1,972.42	2,268.28	2,608.52	3,651.93	3,651.93	3,651.93
净收益	493.10	567.07	652.13	912.98	912.98	912.98
年份	2026	2027	2028	2029	合计	
收入	5,706.14	7,132.67	8,915.84	11,144.80	55,155.69	
成本及费用	4,564.91	5,706.14	7,132.67	8,915.84	44,124.55	
净收益	1,141.23	1,426.53	1,783.17	2,228.96	11,031.14	

根据上述测算，以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价，用于资金平衡综合收益为 63,654.81 万元。

#### （二）预期收益偿还融资本金和利息情况

本项目计划通过发行政府专项债券融资 17,000.00 万元，本期通过以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益偿还融资本金和利息。本次融资项目收益为综合收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 2.83。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	应付本金	应付利息	本息合计	
第一年		552.50	552.50	493.10
第二年		552.50	552.50	567.07
第三年		552.50	552.50	652.13
第四年		552.50	552.50	912.98

年度	借贷本息支付			项目收益
	应付本金	应付利息	本息合计	
第五年		552.50	552.50	912.98
第六年		552.50	552.50	912.98
第七年		552.50	552.50	1,141.23
第八年		552.50	552.50	1,426.53
第九年		552.50	552.50	1,783.17
第十年	17,000.00	552.50	17,552.50	54,852.63
合计	17,000.00	5,525.00	22,525.00	63,654.81
本息覆盖倍数	2.83			

### 三、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足金平区鮀浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件：项目收益及现金流入评价说明

## 附件：项目收益及现金流入评价说明

### 金平区鮀浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目

#### 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

汕头市金平区疾病预防控制中心和金平区鮀浦医院易地建设项目，主要目的是为通过加大投入和深化改革，改变医院业务用房不足现状，使其就医环境和基本功能与承担任务相适应，为医院的发展提供必要的条件，基本满足城乡居民对住院治疗基本服务的需求；项目立项两年多来，由于资金紧缺问题，金平区疾病预防控制中心和金平区鮀浦医院易地建设项目无法实施建设，面对当前及未来疫情防控的严峻形势，急需资金启动项目建设，补齐公共卫生短板，提高对突发公共卫生事件的处理和防控能力，是贯彻落实党中央、国务院的重大战略部署，对加快和巩固汕头市卫生健康事业的发展有着重大现实意义。

本项目对大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）价值提升起到较大作用，鉴于相关地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，本次预测以项目单位预期大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益所对应的政府性基金收入及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年 GDP 预期增速（6.1%）、各项开发成本、相关规费、医院现有的经营情况、本次医院建设的规模及新增的病床位等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目综合收益预测表，对大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益估算和预测。

##### 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) 医院新增病床位促进医疗收入的增长能够顺利执行;

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 建设单位基本情况

本项目由汕头市金平区疾病预防控制中心、汕头市金平区鮀浦医院负责实施建设。

1、金平区疾病预防控制中心成立于 2007 年 10 月 24 日。负责辖区内的疾病预防控制、突发公共卫生事件的应急处置、儿童免疫规划、基本公共卫生工作指导、健康教育、卫生监测等工作。现中心设有五个职能股室。

2、汕头市金平区鮀浦医院是一所集医疗、预防、保健、康复、健康教育和计划生育等六位一体的多功能综合性一级甲等医院，是市医保定点医院和新型农村合作医疗定点医院，担负着汕头市西片区约 12 万人口的基本医疗服务和基本公共卫生服务。医院创建于 1958 年 9 月，位于汕头市西区，毗邻金平区民营科技园、汕头大学和广东以色列理工学院，医院占地面积 2300 平方米，建筑使用面积 4000 多平方米，现有工作人员 160 多人，其中高、中、初级专业技术人员 123 人，开放病床 108 张，医院主要科室设置有外科、内科、妇产科住院部；预防保健科、急诊科、儿科、中医科、眼科、口腔科、耳鼻咽喉科、医学检验科、医学影像科等门诊科室。主要配置有 DRX 光机、B 型超声波、全自动生化分析仪、胃肠纤维镜、全能麻醉机、胎心监护仪、心电监护仪等先进设备。能胜任各科多发病和常见病诊治工作。

#### (二) 项目概况

项目名称：金平区鮀浦医院和金平区疾病预防控制中心易地建设项目

项目范围：项目位于汕头市澄海路-普宁路西北角，占地面积 8,079.80 平方米。

建设内容：汕头市金平区疾病预防控制中心和金平区鮀浦医院易地建设项目规划总用地面积为 8,079.80 平方米，总建筑面积为 42,820.16 平方米，地上面积为计容面积，共 32,320.16 平方米：包括金平区鮀浦医院综合住院楼 26,170.16 平方米及金平区疾病预防控制中心异地搬迁新建工程（包括基建工程、实验室建设、冷库建设、环境绿化、装饰工程、污水处理工程、消防、弱电等设备配套

等），建筑面积 6,150 平方米。地下室（为不计容面积）共 10,500 平方米，车位数约 300 个；项目估算总投资 32,230.89 万元。

投资计划资金筹措方式：项目估算总投资 32,230.89 万元，本期计划通过 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 17,000.00 万元，其余建设资金通过其他来源解决。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息通过大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益偿还。

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

本期计划通过 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 17,000.00 万元，以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价。

#### 1. 项目收益及现金流入预测

##### （1）土地出让收益预测

大港河西侧（鮀东片）地块位于位于大港西侧，东至大港河，西至鮀济南路，北至大学路，南至金凤西路二期，土地规划为允许建设地块，土地用途为商住用地。

##### ①土地市场情况

经查询公共渠道土地出让信息，选取大港河西侧（鮀东片）地块周边土地 4 宗。本次评价参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

大港河西侧（鮀东片）地块周边土地出让情况表

项目	区块	土地用途	可出让面积 (亩)	中标总价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	金凤半岛 C03(之二)、C07、C08 地块	住宅用地	102.30	86,030.00	840.99	2019 年 12 月 11 日
2	金凤半岛	住宅用地	206.02	265,588.00	1,289.16	2019 年 6 月 18 日
3	汕头市乌桥岛棚户区改造安置区三期项目 (西港路东侧)	住宅用地	37.37	27,000.00	722.51	2019 年 8 月 9 日
4	汕头市西港路东侧 A03-04 地块	住宅用地	98.57	54,140.00	549.23	2018 年 12 月 21 日

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

大港河西侧（鮀东片）地块土地出让均价参考上述 4 综土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

大港河西侧（鮀东片）地块土地周边土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单价 (万元/亩)	权重	计算权重 (万元/亩)
1	金凤半岛 C03(之二)、C07、C08 地 块	102.30	86,030.00	840.99	0.25	210.25
2	金凤半岛	206.02	265,588.00	1,289.16	0.25	322.29
3	汕头市乌桥岛棚户区改造安置区三期 项目(西港路东侧)	37.37	27,000.00	722.51	0.25	180.63
4	汕头市西港路东侧 A03-04 地块	98.57	54,140.00	549.23	0.25	137.31
	平均土地价格(元/亩)				1	850.47

### ③土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，本项目计划于 2029 年全部完成对大港河西侧（鲩东片）地块土地挂牌出让，以汕头市统计局 2020 年 1 月发布的《2019 年汕头经济运行情况》中提到的 2019 年 GDP 增速为 6.10% 的 80% 为土地出让价格增长率（即 4.88%），预测大港河西侧（鲩东片）地块土地中的 60 亩土地出让收入如下：

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024
平均土地价格（万元/亩）	850.47	891.98	935.51	981.16	1,029.04	1,079.26
土地出让收益（万元）	51,028.41	53,518.60	56,130.31	58,869.46	61,742.29	64,755.32
年度	2025	2026	2027	2028	2029	
平均土地价格（万元/亩）	1,131.92	1,187.16	1,245.09	1,305.85	1,369.58	
土地出让收益（万元）	67,915.38	71,229.65	74,705.66	78,351.29	82,174.83	

### ④土地出让收益预测

大港河西侧（鲩东片）地块土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	大港河西侧（鲩东片）地块 60 亩土地	合计	备注
一、	出让土地收入	82,174.83	82,174.83	
二、	土地开发成本	0.00	0.00	
1、	征地和拆迁补偿支出	-	-	
2、	土地补偿费	-	-	
3、	安置补偿费	-	-	
4、	地上附着物和青苗补偿费	-	-	
5、	拆迁补偿费	-	-	
6、	土地开发支出（包括前期土地开发性支出以及财政部门规定的与前期土地开发相关的费用等，含因出让土地涉及的需要进行的相关道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等基础设施建设支出，以及相关需要支付的银行贷款本息等）	-	-	大港河西侧（鲩东片）地块土地已平整收储完毕，预计期后无相关土地开发成本
7、	支农支出（包括用于保持被征地农民原有生活水平补助支出、补助被征地农民社会保障支出、农业土地开发支出以及农村基础设施建设支出）	-	-	



序号	项目	大港河西侧（鮀东片）地块 60 亩土地	合计	备注
8、	城市建设支出（含完善国有土地使用功能的配套设施建设以及城市基础设施建设支出。具体包括：城市道路、桥涵、公共绿地、公共厕所、消防设施等基础设施建设）	-	-	
三、	其他成本	29,551.17	29,551.17	
1、	农业土地开发基金	72.00	72.00	按使用地面积 1.2 万/亩
2、	出让业务费	1,643.50	1,643.50	土地出让金总额的 2%
3、	新增建设用地土地有偿使用费	-	-	
4、	国有土地收益基金	4,108.74	4,108.74	土地出让金总额的 5%
5、	廉租住房保障基金	7,635.06	7,635.06	$(\text{总价}-\text{土地开发成本}-\text{出让业务费}-\text{农业土地开发基金}-\text{国有土地收益基金}) \times 10\%$
6、	农田水利建设资金	8,045.93	8,045.93	$(\text{总价}-\text{土地开发成本}-\text{出让业务费}-\text{农业土地开发基金}) \times 10\%$
7、	教育基金	8,045.93	8,045.93	$(\text{总价}-\text{土地开发成本}-\text{出让业务费}-\text{农业土地开发基金}) \times 10\%$
四、	土地收益预测	52,623.67	52,623.67	

## （2）汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益预测

本次预测以汕头市金平区鮀浦医院预期医疗经营收入为基础，结合医院现有的经营情况、本次医院建设的规模及新增的病床位等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提。

### ①医疗经营收入预测

2020 年 1 月汕头市统计局发布《2019 年汕头经济运行情况》显示 2019 年 1-11 月汕头市卫生业营业收入增长 16.4%。目前汕头市金平区鮀浦医院开放床位 84 张，医院 2019 医疗收入 2,143.93 万元，2020 年 7 月-2023 年 12 月仍在建设

期，参照 2019 年 1-11 月汕头市卫生业营业收入增长率，并结合医院可行性的战略目标，预测 2020 年至 2022 年的收入增长率为 15%；2023-2025 年发展为汕头市金平区医疗服务市场的骨干医院，医院易地重建项目已完成，医院的病床位增加 1.38 倍（由 84 张增加至 200 张），每年增长率为 40%；2026-2029 年，项目经营模式日趋成熟，有望将部分特色重点专科发展成为具有市区级领先水平的学科，预测 2026 年至 2029 年的收益增长率为 25%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025
收入	2,251.13	2,363.68	2,481.87	2,605.96	2,736.25	2,873.07
年份	2026	2027	2028	2029	合计	
收入	3,016.72	3,167.56	3,325.94	3,492.23	28,314.41	

## ②医疗经营收益预测

汕头市金平区鮀浦医院医疗收入成本率约 80%，成本包括业务成本、管理费用等，测算债券存续期间医疗净收益情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025
收入	2,465.52	2,835.35	3,260.65	4,564.91	4,564.91	4,564.91
成本及费用	1,972.42	2,268.28	2,608.52	3,651.93	3,651.93	3,651.93
净收益	493.10	567.07	652.13	912.98	912.98	912.98
年份	2026	2027	2028	2029	合计	
收入	5,706.14	7,132.67	8,915.84	11,144.80	55,155.69	
成本及费用	4,564.91	5,706.14	7,132.67	8,915.84	44,124.55	
净收益	1,141.23	1,426.53	1,783.17	2,228.96	11,031.14	

根据上述测算，以大港河西侧（鮀东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮀浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益进行项目收益与融资自求平衡评价，用于资金平衡综合收益为 63,654.81 万元。

#### (四) 还本付息的测算

本项目本次计划使用 2020 年地方专项债券 17,000.00 万元，期限十年，融资利率 3.25%，债券按半年支付利息，到期偿还本金。本次发债应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	应付本金	应付利息	本息合计	
第一年		552.50	552.50	493.10
第二年		552.50	552.50	567.07
第三年		552.50	552.50	652.13
第四年		552.50	552.50	912.98
第五年		552.50	552.50	912.98
第六年		552.50	552.50	912.98
第七年		552.50	552.50	1,141.23
第八年		552.50	552.50	1,426.53
第九年		552.50	552.50	1,783.17
第十年	17,000.00	552.50	17,552.50	54,852.63
合计	17,000.00	5,525.00	22,525.00	63,654.81
本息覆盖倍数	2.83			

经上述测算，2020 年广东省民生服务专项债券（四期）融资 17,000.00 万元，期限十年，假设融资年利率 3.25%，本息合计 22,525.00 万元，以大港河西侧（鲗东片）地块（面积约 800 亩）中的 60 亩土地预期土地出让收益及汕头市金平区鮑浦医院 2020-2029 年医疗经营净收益所构成的综合收益偿还。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目综合收益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。