

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  
项目情况

实施单位盖章：汕头市金平区疾病预防控制中心

汕头市金平区鮀浦医院

主管单位盖章：汕头市金平区卫生健康局

财政局盖章：汕头市金平区财政局

日期：二〇二〇年四月

**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**  
**募投项目情况**

**一、项目基本情况**

**（一）项目概况**

**1. 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。

**2. 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。

**（二）项目投资计划及资金来源**

投资计划资金筹措方式：项目估算总投资 32,230.89 万元，本期通过 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。

项目资金来源：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。

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。

**（三）项目建设情况**

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。

## 二、预期收益和融资平衡方案

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（鮑东片）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（鲇东片）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（鲇东片）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（鲇东片）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（鲇东片）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	-	-	大港河西侧（鲇东片）地块土地已平整收储完毕，预计期后无相关土地开发成本

序号	项目	大港河西侧（鮀东片）地块 60 亩土地	合计	备注
	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、	廉租住房保障基金	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-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) 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16.40%。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。

## 2、项目还本付息情况

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			

## 3、项目本息覆盖情况

项目本次发行债券本息合计 22,525.00 万元，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 63,654.81 万元作为项目还本付息保障，本息覆盖倍数为 2.83。

### 三、主管部门责任

本项目主管部门为汕头市金平区卫生健康局，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，加快专项债券对应相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。

### 四、潜在风险评估

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。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。