

汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑岛会计师事务所有限公司



2026 年 9 月

汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目

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

本项目于 2026 年度计划通过广东省地方政府专项债券融资 44,902.00 万元，未实际发行前，假设 7 年期融资利率为 2.28%、20 年期融资年利率 2.50%、30 年期融资年利率 2.51%，已发行债券按票面利率作为融资年利率，债券按每半年支付利息，到期偿还本金，7 年期债券按每年支付利息，到期偿还本金。

1. 本项目从客观、谨慎角度出发，假设 7 年期融资利率为 2.28%、20 年期融资年利率 2.50%、30 年期发行利率 2.51%。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金余额	融资	应付利息	还本付息
	金额	本金		利率		合计
已融资		4,098.00		3.37%	4,143.08	8,241.08
		20,000.00		2.62%	15,720.00	35,720.00
		6,000.00		2.06%	3,708.00	9,708.00
		3,000.00		2.42%	2,178.00	5,178.00
		2,000.00		2.38%	1,428.00	3,428.00
第一年	44,902.00	0	44,902.00	2.23%/2.28%/2.45%/2.48%/2.51%	1,110.74	1,110.74
第二年	44,902.00	0	44,902.00	2.23%/2.28%/2.45%/2.48%/2.51%	1,110.74	1,110.74

第三年	44,902.00	0	44,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,110.74	1,110.74
第四年	44,902.00	0	44,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,110.74	1,110.74
第五年	44,902.00	0	44,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,110.74	1,110.74
第六年	44,902.00	0	44,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,110.74	1,110.74
第七年	44,902.00	4000	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,110.74	5,110.74
第八年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第九年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十一年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十二年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十三年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十四年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十五年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十六年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54
第十七	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2.51%	1,019.54	1,019.54

年				2.45/2.48%/2 .51%		
第十八 年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	1,019.54	1,019.54
第十九 年	40,902.00	0	40,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	1,019.54	1,019.54
第二十 年	40,902.00	2000	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	1,019.54	3,019.54
第二十 一年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 二年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 三年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 四年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 五年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 六年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 七年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 八年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第二十 九年	38,902.00	0	38,902.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	974.94
第三十 年	38,902.00	38,902.00	0.00	2.23%/2.28%/2.45/2.48%/2 .51%	974.94	39,876.94
合计		80,000.00			57,955.69	137,955.68

2. 本项目已于 2022 年 6 月通过 2022 年广东省专项债券三十一期取得 5,000.00 万元,于 2023 年 7 月调整 902 万元至汕头市纺织服装产业基地项目,实际融资利率 3.37%,期限三十年。债券按每半年支付利息,到期偿还本金。2024 年已发行专项债券金额 20000.00 万元(2024 年广东省政府专项债券(三十八期)),利率 2.62%,期限 30 年。2025 年 1 月发行专项债券金额 6000.00 万元(2025 年广东省政府专项债券(七期)),利率 2.06%,期限 30 年。2025 年已发行专项债券金额 11000.00 万元,2025 年 1 月发行专项债券金额 6000.00 万元(2025 年广东省政府专项债券(七期)),利率 2.06%,期限 30 年;9 月发行 3000.00 万元(2025 年广东省政府专项债券(四十七期)),利率 2.42%,期限 30 年;12 月发行 2000.00 万元(2025 年广东省政府专项债券(五十五期)),利率 2.38%,期限 30 年。2026 年 1 月已发行发行专项债券金额 2000.00 万元(2026 年广东省政府专项债券(五期)),利率 2.45%,期限三十年;已发行 2026 年广东省政府专项债券(十八期)1000 万元,期限 30 年,利率 2.48,已发行 2026 年广东省政府专项债券(三十四期)2000 万元,发行期限 20 年,发行利率 2.23%。

(二) 项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本次汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目,主要目的是提升潮阳区医疗卫生整体水平。该项目对提升潮阳区医疗水平,更好地服务全区人民群众的就医就诊具有十分重要的意义。

根据汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目对收入及成本的预测，本项目用收益与融资进行自求平衡评价。

2. 项目产生的净现金流入

本项目债券存续期为 30 年，建设期 44 个月，本项目 2025 年 12 月竣工，2026 年 1 月开始至 2054 年为项目运营期，本项目运营收入主要来源门诊收入、住院收入、停车位收入本项目运营收入全部为专项收入。本项目经营期内主要成本构成为药品费、卫生材料费、管理费以及其他费用。根据汕头市潮阳区大峰医院 2018-2021 年的收入和成本经营情况表，药品费按照门诊收入和住院收入总和的 32.00% 计算、卫生材料费按照门诊收入和住院收入总和的 25.00% 计算、管理费按照门诊收入和住院收入总和的 25.00% 计算、其他费用按照门诊收入和住院收入总和的 2% 计算、燃料动力费按照所有收入的 3.2% 计算。

（三）预期收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为医疗收益，根据每年的医疗净收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.97。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			收益
	本金	利息	本息合计	
已融资	35,098.00	27,177.08	62,275.08	
第一年	0	1,110.74	1,110.74	8,071.76
第二年	0	1,110.74	1,110.74	8177.12
第三年	0	1,110.74	1,110.74	8,654.48
第四年	0	1,110.74	1,110.74	8,759.84
第五年	0	1,110.74	1,110.74	9,150.41
第六年	0	1,110.74	1,110.74	9,150.41
第七年	0	1,110.74	1,110.74	9,150.41
第八年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第九年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41

第十年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十一年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十二年	0	1,019.54	1,019.54	9150.41
第十三年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十四年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十五年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十六年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十七年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十八年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第十九年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第二十年	0	1,019.54	1,019.54	9,150.41
第二十一年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十二年	0	974.94	974.94	9150.41
第二十三年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十四年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十五年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十六年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十七年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十八年	0	974.94	974.94	9,150.41
第二十九年	0	974.94	974.94	9,150.41
第三十年	44,902.00	974.94	45,876.94	9,150.41
合计	80,000.00	57,955.69	137,955.69	271,573.86
本息覆盖倍数	1.97			

（四）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，并以医疗收益所对应的充足、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汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建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

汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目 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

本次汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目，主要目的为提升潮阳区医疗卫生整体水平。该项目对提升潮阳区医疗水平，更好地服务全区人民群众的就医就诊具有十分重要的意义。

本次预测以医院预期医疗收入为基础，结合医院现有的经营情况、考虑医院医疗设备及人才发展情况、本次医院建设的规模、新增的病床位及医院的服务范围涵盖人口变化等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益预测表。

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

本项目组织实施单位为汕头市潮阳区大峰医院，主管部门为汕头市潮阳区卫生健康局。

主管部门：

统一社会信用代码	11440513324932234J
机构名称	汕头市潮阳区卫生健康局
机构性质	机关
机构地址	广东省汕头市潮阳区东山大道 289 号
负责人	林杰
赋码机关	潮阳区机构编制委员会

实施单位：

统一社会信用代码	12440513707975055R
机构名称	汕头市潮阳区大峰医院
机构性质	事业单位
机构地址	汕头市潮阳区和平镇广汕公路和平路段 168 号
负责人	陈光镇
赋码机关	汕头市潮阳区事业单位登记管理局

(二)项目概况

汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目拟选址于汕头市潮阳区和平镇 324 国道大峰风景区东侧，大峰医院院区内，用地性质为医疗卫生用地（A5），项目权属用地面积约 38366.17 m²（约 57.521 亩）。该地块西北面比邻潮阳区大峰风景区，环境适宜，南面是 324 国道从医院门前经过，东面是新世纪中英文学校，四周交通便利，空间开阔，与周边居住用地互不干扰，属于潮阳区城市区域发展中心；拟建汕头市潮阳区大峰医院一期改扩建项目总建筑面积约 135000 m²，地上建筑面积 102600 m²，其中规划病床 2000 床，已建 800 床，新增 1200 床，新建办公及专家公寓 24500 m²，地下停车场 2 层，建筑面积 32400 m²，停车位 500 个。

投资计划资金筹措方式：本项目总投资 107280.96 万元，其中，工程费用 85546.40 万元，工程建设其他费用 16625.94 万元，预备费 5108.62 万元。

本项目计划使用广东省地方政府专项债券资金 55,902 万元。本项目已于 2022 年 6 月通过 2022 年广东省专项债券三十一期取得 5,000.00 万元，于 2023 年 7 月调整 902 万元至汕头市纺织服装产业基地项目，实际融资利率 3.37%，期限三十年。债券按每半年支付利息，到期偿还本金。2024 年已发行专项债券金额 20000.00 万元（2024 年广东省政府专项债券（三十八期）），利率 2.62%，期限 30 年。2025 年 1 月发行专项债券金额 6000.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（七期）），利率 2.06%，期限 30 年；9 月发行 3000.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（四十七期）），利率 2.42%，期限 30 年；12 月发行 2000.00 万元（2025 年广东省政府专项债券（五十五期）），利率 2.38%，期限 30 年。2026 年计划通过广东省地方政府专项债券融资 44,902.00 万元，未实际发行前，假设 7 年期融资年利率 2.28%、20 年期融资年利率 2.50%、30 年期融资年利率 2.51%，已发行债券按票面利率作为融资年利率，债券按每半年支付利息，到期偿还本金，7 年期债券每年付息一次，到期偿还本金。资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用医院的经营收益偿还。

（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

(1) 收入预测

本项目债券存续期为 30 年，建设期 56 个月，本项目 2026 年 12 月竣工，2027 年 1 月开始至 2055 年为项目运营期，本项目运营收入主要来源门诊收入、住院收入、停车位收入本项目运营收入全部为专项收入。

①门诊收入和住院收入

本项目门诊收入2027年按照2021年收入增长10.78%测算，因此2027年门诊收入19071.96万元，2029年、2031年分别增长5%，之后不再增长，住院收入2027年按照2021年收入增长7.11%测算，因此2027年住院收入39049.46万元，2029年、2031年分别增长5%，之后不再增长。项目运营期内门诊收入合计624892.88万元，住院收入1279455.56万元。共计1904348.44万元。

②停车位收入

医院地上停车位 300 个，根据本项目地下建设规划，一期规划建设机动车停车位 618 个，共 800 个停车位，按周转 2 次/日计算。根据《汕头市发展和改革局关于中心城区政府定价的机动车停放服务收费标准及有关问题的通知》（汕市发改[2020]28号）附件：汕头市政府定价的机动车停放服务收费标准。拟定本项目每个停车位收费按20元/次计费，一年计费天数360天。基于谨慎性原则，本项目第一年使用率按60%，第二年按70%计算，第三年按80%计算，第四年及以后按90%计算，运营期内不考虑价格增长，项目运营期内本项收入合计为30412.80万元。

项目	运营期											
	年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
合计		1934761.24	58812.62	58927.82	61949.09	62064.29	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67
门诊收入和住院收入 (万元)		1904348.44	58121.42	58121.42	61027.49	61027.49	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87
停车费收入 (万元)		30412.8	691.2	806.4	921.6	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8
年份		合计	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
合计		1934761.24	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67
门诊收入和住院收入 (万元)		1904348.44	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87
停车费收入 (万元)		30412.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8
年份		合计	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
合计		1934761.24	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67
门诊收入和住院收入 (万元)		1904348.44	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87	64078.87
停车费收入 (万元)		30412.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8	1036.8

（2）项目成本预测

本项目经营期内主要成本构成为：药品费、卫生材料费、管理费以及其他费用。根据汕头市潮阳区大峰医院 2018-2021 年的收入和成本经营情况表，药品费按照门诊收入和住院收入总和的 32.00% 计算、卫生材料费按照门诊收入和住院收入总和的 25.00% 计算、管理费按照门诊收入和住院收入总和的 25.00% 计算、其他费用按照门诊收入和住院收入总和的 2% 计算、燃料动力费按照所有收入的 3.2% 计算。工资及福利费与财政补贴相抵扣，因此不计入成本。项目属于公立医院，经营过程中的非医疗服务收入部分需要考虑相关税费。停车费收入需要按不动产租赁缴纳增值税，并按照 5% 简易税率计税。城市维护建设税为增值税款的 7%，教育费附加为增值税款的 3%，地方教育附加费为增值税款的 2%。

（3）收益预测

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、收入合计 (A)	1934761.24	58812.62	58927.82	61949.09	62064.29	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67
二、运行成本 合计 (B)	1661565.26	50704	50707.69	53245.46	53249.15	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96
三、税费 (C)	1622.12	36.86	43.01	49.15	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3
四、结余 (D=A-B-C)	271573.64	8071.76	8177.12	8654.48	8759.84	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41
项目	合计	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
一、收入合计 (A)	1934761.24	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67
二、运行成本 合计 (B)	1661565.26	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96
三、税费 (C)	1622.12	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3
四、结余 (D=A-B-C)	271573.64	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41
项目	合计	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年
一、收入合 计 (A)	1934761.24	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67	65115.67
二、运行成 本合计 (B)	1661565.26	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96	55909.96
三、税费 (C)	1622.12	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3	55.3
四、结余 (D=A-B-C)	271573.64	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41	9150.41

(四) 还本付息的测算

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，本次评价的医疗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。

三