

2025 年深圳市政府专项债券（三十七期）
深圳市 2025 年市管医疗卫生机构新建项目
预期收益与融资自求平衡

财务评估报告

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

2025 年 7 月

目录

一、项目概况	1
二、评估要素	6
三、评估结论	10
附件 1：项目预期成本收益	11
一、项目预期成本收益	11
附件 2：免责声明	21

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

电话：83675896 83675895 传真 83187995 邮编：518000

2025 年深圳市政府专项债券（三十七期） 深圳市 2025 年市管医疗卫生机构新建项目 预期收益与融资自求平衡财务评估报告

深东海咨字[2025]第 036 号

深圳市财政局：

我们接受委托，对 2025 年深圳市政府专项债券（三十七期）深圳市 2025 年市管医疗卫生机构新建项目预期收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在相关实施方案的具体预测说明中披露。

根据我们对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。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。

由于在编制融资与平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。

具体评估如下：

一、项目概况

深圳市 2025 年市管医疗卫生机构新建项目总投资 799,360 万元，其中：计划申请专项债券总额 140,500 万元，截至 2024 年已发行专项债券金额 28,500 万元，2025 年拟发行专项债券金额 112,000 万元，截至 2025 年 5 月已发行专项债券 44,550 万元，本次申请发行专项债券金额 12,600 万元，后续计划发行专项债券 54,850 万元，债券期限 30 年，在债券存续期内每半年一次债券利息，2046 年—2055 年每年偿还 10% 的本金。

(一) 项目名称

深圳市 2025 年市管医疗卫生机构新建项目（以下简称本项目或项目），本项目包含 3 个子项目，属于专项债券重点支持的社会事业-卫生健康领域项目，各子项目发展改革部门审批监管代码如下表：

表 1-1 项目审批监管代码一览表

序号	项目单位	项目名称	审批监管代码
1	北京大学深圳医院	北京大学深圳医院深汕医院项目	2018-440300-84-01-706565
2	深圳市眼科医院	深圳市第二眼科医院项目	2301-440300-04-01-360562
3	香港中文大学（深圳）医院	深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目	2018-440300-84-01-706744

(二) 项目单位

该项目专项债券资金申报单位共涉及 3 家（以下简称项目单位），分别为北京大学深圳医院、深圳市眼科医院、香港中文大学（深圳）医院，项目单位基本信息如下表：

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京大学深圳医院（北京大学深圳临床医学院）		
法定代表人	梁真	成立日期	2000 年 10 月 24 日
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	124403004557557416		
注册地址	深圳市福田区莲花路 1120 号		
经营范围	-		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	深圳市眼科医院（深圳市眼病防治研究所）		
法定代表人	迟玮	成立日期	2000 年 10 月 16 日
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	124403004557680911		
注册地址	深圳市福田区香蜜湖街道泽田路 18 号		
经营范围	-		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

表 1-4 项目单位基本信息一览表

单位名称	香港中文大学（深圳）医院		
法定代表人	李学金	成立日期	2024 年 1 月 26 日
注册资本	-	营业期限	-
统一社会信用代码	12440300MB2E436808		
注册地址	深圳市龙岗区坂田街道吉华路南侧		
经营范围	-		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	-		

北京大学深圳医院、深圳市眼科医院、香港中文大学（深圳）医院是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

（三）项目主管部门

本项目主管部门为深圳市卫生健康委员会，统一社会信用代码 11440300MB2C9219X4。

（四）项目建设内容

本项目建设主要为市民提供更便捷更优质的医疗卫生服务，将进一步提高深圳医疗技术水平和医学科教水平，缓解深圳医疗卫生资源总体短缺和市民看病难的问题，符合深圳市卫生事业相关发展规划及市民实际就医需求。因此项目属于具备一定的收益的公益性项目。项目包含 3 个子项目，相关主要指标如下表：

表 1-5 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	项目建设内容	建设规模	建设成本 单价	投资估算
1	北京大学深圳医院深汕医院项目	项目深汕合作区鹅埠片区，深汕大道以南，龙山大道以北，主要建设内容为：新建感染楼、门诊医技楼、科研楼、住院楼、综合楼等，规划床位数 800 张，室外及配套工程等。	主要建设：新建感染楼、门诊医技楼、科研楼、住院楼、综合楼等，规划床位数 800 张，包括土石方、基坑支护和桩基础、主体土建工程、主体安装工程、医疗专项工程、室外及配套工程等。根据《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T-50353-2013)，新建建筑面积 158,653 平方米(地下建筑面积 56,372 平方米、地上建筑面积 102,281 平方米)。	-	147,115
2	深圳市第二眼科医院项目	项目位于龙岗区横岗街道四联社区，规划建设 300 床眼专科医院，	项目总用地面积 43,511.87 平方米，新建总建筑面积为 99,207 平方米，其中，七项基本设施用房 43,035 平方	-	138,907

序号	项目名称	项目建设内容	建设规模	建设成本 单价	投资估算
		同时按 300 床配套相应医用设备购置、信息化建设及开办费配置等内容。	米、科研用房 7,931 平方米、教学培训用房 9,406 平方米、文化活动用房 587 平方米、便民服务用房 120 平方米、中医特色诊疗用房 1,100 平方米、预防保健用房 1,050 平方米、夜间值班宿舍 120 平方米、青少年近视防控中心 1,758 平方米、架空层及风雨连廊 5,500 平方米、交通接驳 2,500 平方米、地下停车库（含人防及战时中心医院）26,100 平方米。		
4	深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目	项目位于龙岗区坂田街道吉华路西南侧、环城东路东侧，主要建设内容为：按三级甲等综合医院标准建设一座医院，设计床位数 3000 床，新建 1 栋急诊急救中心、2 栋病房楼、3 栋门诊医技综合楼、1 栋行政科研综合楼、1 座城市客厅，以及包括电力迁改、室外配套等建设内容。	项目新建总建筑面积 587384 平方米，其中地下建筑面积 124288 平方米，地上建筑面积 463096 平方米。	-	513,338
合计					799,360

（五）项目地点及建设工期

本项目建设地点位于深圳市区域内和深汕合作区域内。

涉及的子项目均为在建项目，项目建设地点及建设工期如下表：

表 1-6 项目建设情况表

序号	项目名称	建设地点	开工时间	预计竣工时间
1	北京大学深圳医院深汕医院项目	项目深汕合作区鹅埠片区，深汕大道以南，龙山大道以北。	2022 年	2025 年
2	深圳市第二眼科医院项目	项目位于龙岗区横岗街道四联社区。	2023 年	2028 年
4	深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目	项目位于龙岗区坂田街道吉华路西南侧、环城东路东侧。	2021 年	2026 年

（六）项目审批情况

1. 立项审批。本项目各子项目均已立项，具体立项文件如下：

（1）《深圳市发展和改革委员会关于北京大学深圳医院深汕医院项目总概算的批复》（深发改〔2022〕822号）；

（2）《深圳市发展和改革委员会关于深圳市第二眼科医院项目可行性研究报告的批复》（深发改〔2023〕977号）；

（3）《深圳市发展和改革委员会关于深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目总概算批复》（深发改〔2020〕773号）。

原则上同意以上建设项目。

2. 用地审批。北京大学深圳医院深汕医院项目-《深圳市深汕特别合作区国有建设用地划拨决定书》（深汕2020划001）；深圳市第二眼科医院项目-《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440307202400009号）；深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目-《深圳市国有建设用地划拨决定书》【深地划拨字（2020）2058号补01】。

3. 规划审批。北京大学深圳医院深汕医院项目-《建设用地规划许可证》（用字第441521202010042）；深圳市第二眼科医院项目-《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440307202400009号）；深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目-《建设用地规划许可证》（地字第440307202100062号）、《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字LG-2021-0146号）。

4. 环评备案。本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：北京大学深圳医院深汕医院项目-《深圳市生态环境局关于北京大学深圳医院深汕医院建设项目环境影响报告表的批复》（深环深汕批〔2022〕000002号）；深圳市第二眼科医院项目-《关于深圳市第二眼科医院建设项目环境影响报告表的批复》（深环龙批〔2024〕000011号）；深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目-《深圳市龙岗区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》（深龙环批〔2017〕700198号）。

5. 施工许可。北京大学深圳医院深汕医院项目-《建设工程规划许可证》（深规划资源建许字SS-2023-0005号）、《建设工程施工许可证》（441505202304050201）；深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目-《建筑工程施工许可证》（工程编号：2018-440300-84-01-70674403、2018-440300-84-01-70674404）。

综上，本项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，北京大学深圳医院、深圳市眼科医院、香港中文大学（深圳）医院承诺上述手续真实

有效。

二、评估要素

2018 年财政部公布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高中、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

此外，财政部 2018 年印发的《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）提出新增专项债券发行时，需对拟发行专项债券对应项目第三方评估信息进行公开。其中，财务评估报告重点是项目预期收入和融资平衡情况。

中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号），提出收益兼有政府性基金收入和其他经营性专项收入，且偿还专项债券本息后仍有剩余专项收入的重大项目，可以由有关企业法人项目单位根据剩余专项收入情况向金融机构市场化融资。与此同时积极鼓励金融机构提供配套融资支持。对于实行企业化经营管理的项目，鼓励和引导银行机构以项目贷款等方式支持符合标准的专项债券项目。鼓励保险机构为符合标准的中长期专项债券项目提供融资支持。允许项目单位发行公司信用类债券，支持符合标准的专项债券项目。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。项目单位采用专项债券以及配套融资的方式筹集资金，需要在满足政策规定的前提下，充分考虑项目净收益对专项债券及配套融资还本付息的偿付能力。

根据 2017 年财政部公布的《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）文件相关要求，分类发行专项债券建设的项目，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，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目预期收入和融资平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在专项债存续期内还本付息资金充足，对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目总投资 803,881.15 万元，其中工程费用 684,726.95 万元，占比 85.18%；工程

建设其他费用 51,511.21 万元，占比 6.41%；预备费 31,450.84 万元，占比 3.91%；医用设备部分投资 28,205 万元，占比 3.51%；信息化部分投资 3,466 万元，占比 0.43%；建设期利息 4,521.15 万元，占比 0.56%。

表 1-6 项目投资估算构成表（单位：万元）

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	医用设备部分投资	信息化部分投资	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	684,726.95	51,511.21	31,450.84	28,205.00	3,466.00	4,521.15	-	803,881.15
占比	85.18%	6.41%	3.91%	3.51%	0.43%	0.56%		

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 658,860 万元，占比 81.96%，符合国务院关于项目资本金比例的要求；单位经营期收入 613.24 万元，占比 0.08%；政府补贴收入（利息补贴）3,907.91 万元，占比 0.49%；专项债券资金 140,500 万元，占比 17.48%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

1.2 筹措方案

本项目动态总投资估算 803,881.15 万元（含发行费、手续费、债券利息等），计划使用财政预算资金 658,860 万元，占比 81.96%；单位经营期收入 613.24 万元，占比 0.08%；政府补贴收入（利息补贴）3,907.91 万元，占比 0.49%；专项债券资金 140,500 万元，占比 17.48%。四者合计 803,881.15 万元，占比 100%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。此外，本项目计划使用专项债券（不用做项目资本金）140,500 万元，市场化融资 0 万元，占比 0%，资金安排如下表：

表 2-2 市管新建医疗卫生机构项目分年度资金筹措计划表（单位：万元）

资金来源类型	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	71,600.00	110,000.00	95,200.00	67,000.00	21,000.00	155,915.00	90,000.00	48,145.00	658,860.00	81.96%
单位经营期收入	0.00	0.00	0.00	150.13	92.28	123.61	123.61	123.61	613.24	0.08%
政府补贴收入（利息补贴）				0.00	1,108.65	2,799.26	0.00	0.00	3,907.91	0.49%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	-	28,500.00	112,000.00	-	-	-	140,500.00	17.48%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	71,600.00	110,000.00	95,200.00	95,650.13	134,200.93	158,837.87	90,123.61	48,268.61	803,881.15	
分年度占比	8.91%	13.68%	11.84%	11.90%	16.69%	19.76%	11.21%	6.00%		

各子项目的分年度资金筹措计划表如下：

（1）北京大学深圳医院深汕医院项目

表 2-3 北京大学深圳医院深汕医院项目分年度资金筹措计划表（单位：万元）

资金来源类型	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	1,200.00	30,000.00	5,000.00	10,000.00	10,000.00	55,915.00	112,115.00	75.40%
单位经营期收入	-	-	-	147.11	-	-	147.11	0.10%
政府补贴收入（利息补贴）	-	-	-	-	641.43	797.56	1,438.99	0.97%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	-	25,000	10,000	-	35,000	23.54%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	1,200.00	30,000.00	5,000.00	35,147.11	20,641.43	56,712.56	148,701.10	
分年度占比	0.81%	20.17%	3.36%	23.64%	13.88%	38.14%		

(2) 深圳市第二眼科医院项目

表 2-4 深圳市第二眼科医院项目分年度资金筹措计划表（单位：万元）

资金来源类型	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	200.00	2,000.00	1,000.00	50,000.00	50,000.00	30,207.00	133,407.00	95.72%
单位经营营业收入	-	3.02	92.28	123.61	123.61	123.61	466.13	0.33%
政府补贴收入（利息补贴）	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	3,500	2,000	-	-	-	5,500	3.95%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	200.00	5,503.02	3,092.28	50,123.61	50,123.61	30,330.61	139,373.13	
分年度占比	0.14%	3.95%	2.22%	35.96%	35.96%	21.77%		

(3) 深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目

表 2-5 深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目分年度资金筹措计划表（单位：万元）

资金来源类型	截至 2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政预算资金	70,400.00	80,000.00	90,000.00	55,000.00	10,000.00	50,000.00	40,000.00	17,938.00	413,338.00	80.13%
单位经营营业收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
财政补贴（利息补贴）	-	-	-	-	467.22	2,001.70	-	-	2,468.92	0.48%
专项债券（用作项目资本金）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
专项债券（不用作项目资本金）	-	-	-	-	100,000	-	-	-	100,000	19.39%
银行贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
其他来源资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%
合计	70,400.00	80,000.00	90,000.00	55,000.00	110,467.22	52,001.70	40,000.00	17,938.00	515,806.92	
分年度占比	13.65%	15.51%	17.45%	10.66%	21.42%	10.08%	7.75%	3.48%		

1.3 专项债本金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.95。

1.4 小结

综上，本期政府专项债券存续期内，我们未注意到本项目的资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础。经测算，本项目专项债券存续期间有稳定的医疗收入，可覆盖专项债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。且项目债券还本付息期内净收益 420,270.18 万元，可用于还款的净收益为 420,270.18 万元。

2.2 风险分析

根据《项目实施方案》，专项债券存续期间专项债本息覆盖率为 1.95，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，针对《项目实施方案》对本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，在项目收入成本(除无需付现)与现金收支金额一致的基础上，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

三、评估结论

基于财政部门对发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券以及财政资金投入的方式进行融资以完成资金筹措，并以医疗收入所对应的充足、稳定现金流作为后续还本付息的资金来源。因此，基于我们对相关项目预期收益和融资平衡的分析，我们未注意到相关项目在专项债券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，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

深圳东海会计师事务所(特殊普通合伙)

2025 年 7 月 2 日

附件 1：项目预期成本收益

一、项目预期成本收益

（一）项目收入测算

1. 项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入主要为各项目对应医院的医疗收入、其他收入，其中其他收入为项目建设期由主体单位代为偿还的债券利息、发行费、登记费等费用的收入，收入合计 13,178,728.91 万元。

1-1 项目经营性收入情况表（单位：万元）

序号	收入类型	收入规模
合计		13,178,728.91
1	医疗收入	13,177,792.73
2	其他收入	936.18

注：项目的其他收入为建设期由主体单位代为偿还债券利息、发行费、登记费等费用的收入等。

（1）北京大学深圳医院深汕医院项目

本项目建成后由北京大学深圳医院深汕医院运营，因医院为新建医院，未有以前经营数据参考，由相关单位提供了未来预测数据。2030 年—2034 年期间每年递增 20%，2035 年—2039 年期间每年增长 10%，2040 年开始不再递增。其中建设期利息、发行费等费用由财政资金保障。根据上述测算，得到项目期间 2024 年—2055 年预期收入 2,401,835.79 万元。

（2）深圳市第二眼科医院项目

预计该院医疗收入 2025 年—2039 年期间增长率 5%，2040 年开始不再递增。对于建设期已实际发生利息的按实际缴纳利息计算收入，未来年度按预测数测算收入，因此得到存续期间 2024 年—2055 年预期收入 3,691,703.34 万元。

本项目建成后由深圳市吉华医院运营，因医院为新建医院，未有以前经营数据参考，经相关单位对未来收入数据预测，本项目收入分为门诊收入和住院收入，其中门诊收入 2025 年就诊人数按 12.5 万计算，收费 350 元/人次，2026 年—2033 年每年增长率根据情况设置 5%-100%的增长率，2034 年及以后年度按 3%增长率计算，住院收入从 2027 年开始按 300 张床位计算，收费 2,100 元/人/天，并根据每年床位使用情况设置 30%-90%的使用率。建设期利息、发行费等费用由财政资金保障，因此测得到项目期间 2024 年—2055 年预期收入 7,085,189.78 万元。

表 1-2 北京大学深圳医院深汕医院项目存续期预期运营收入（单位：万元）

项目	-	-	-	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
医疗收入	-	-	-	-	-	7,763.20	13,298.66	19,948.00	26,597.33	31,916.80	38,300.16	45,960.19
其他收入	-	-	-	147.11	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	147.11	-	7,763.20	13,298.66	19,948.00	26,597.33	31,916.80	38,300.16	45,960.19
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
医疗收入	55,152.23	66,182.68	72,800.95	80,081.05	88,089.16	96,898.08	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	55,152.23	66,182.68	72,800.95	80,081.05	88,089.16	96,898.08	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
医疗收入	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	53,293.95	2,401,688.68
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147.11
合计	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	106,587.89	53,293.95	2,401,835.79

项目的其他收入为建设期间由北京大学深圳医院代为偿还债券利息、发行费、登记费的收入。

表 1-3 深圳市第二眼科医院项目存续期预期医疗收入（单位：万元）

项目	-	-	-	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

医疗收入	-	-	-	-	70,615.85	74,146.64	77,853.97	81,746.67	85,834.00	90,125.70	94,631.99	99,363.59
其他收入	-	-	-	325.96	92.28	123.61	123.61	123.61	-	-	-	-
合计	-	-	-	325.96	70,708.13	74,270.25	77,977.58	81,870.28	85,834.00	90,125.70	94,631.99	99,363.59
项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
医疗收入	104,331.77	109,548.36	115,025.78	120,777.07	126,815.92	133,156.72	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	104,331.77	109,548.36	115,025.78	120,777.07	126,815.92	133,156.72	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56
项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计
医疗收入	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	69,907.28	3,690,914.27
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	789.07
合计	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	139,814.56	69,907.28	3,691,703.34

项目的其他收入为建设期间由深圳市眼科医院代为偿还债券利息、发行费、登记费的收入。

表 1-4 深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目存续期预期医疗收入（单位：万元）

项目	-	-	-	-	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
医疗收入	-	-	-	-	-	4,375.00	7,875.00	27,090.00	41,863.50	88,239.38	145,730.81	157,951.43	165,446.75
项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
医疗收入	174,286.09	177,473.47	180,756.47	191,697.97	210,300.91	229,008.33	247,823.38	266,749.29	270,669.36	274,707.04	278,865.86	283,149.43	288,000.00
项目	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计	2056年
医疗收入	287,561.51	314,785.96	330,806.74	346,967.94	351,933.78	357,048.59	362,316.85	367,743.16	373,332.25	379,089.02	189,544.51	7,085,189.78	7,085,189.78

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 1-5 项目分年度经营性收入表（单位：万元）

收入类型	收入数据	分年收入										
		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年		
合计		0.00	0.00	0.00	473.07	75,083.13	89,908.45	118,366.24	143,681.78	200,670.71		
1	医疗收入	0.00	0.00	0.00	0.00	74,990.85	89,784.84	118,242.63	143,558.17	200,670.71		
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	473.07	92.28	123.61	123.61	123.61	0.00		
收入类型	收入数据	分年收入										
		2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年		
合计		267,773.31	290,883.58	310,770.53	333,770.09	353,204.51	368,583.20	392,556.09	425,205.99	459,063.13		
1	医疗收入	267,773.31	290,883.58	310,770.53	333,770.09	353,204.51	368,583.20	392,556.09	425,205.99	459,063.13		
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
收入类型	收入数据	分年收入										
		2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年		
合计		494,225.83	513,151.74	517,071.81	521,109.49	525,268.31	529,551.88	533,963.96	561,188.41	577,209.19		
1	医疗收入	494,225.83	513,151.74	517,071.81	521,109.49	525,268.31	529,551.88	533,963.96	561,188.41	577,209.19		
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
收入类型	收入数据	分年收入										
		2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	合计		
合计		593,370.39	598,336.23	603,451.04	608,719.30	614,145.61	619,734.70	625,491.47	312,745.74	13,178,728.91		
1	医疗收入	593,370.39	598,336.23	603,451.04	608,719.30	614,145.61	619,734.70	625,491.47	312,745.74	13,177,792.73		
2	其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	936.18		

（二）项目政府补贴收入

债券存续期合计安排政府补贴收入共计 91,558.70 万元，其中政府补贴收入（利息补贴）3,907.91 万元，新建医院运营补助 87,650.79 万元，各子项目政府补贴收入如下：

1-6 北京大学深圳医院深汕医院项目分年度政府补贴收入表（单位：万元）

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
政府补贴收入（利息补贴）	641.43	797.56	0.00	0.00	1,438.99
新建医院运营补助	0.00	10,313.49	14,539.84	11,210.31	36,063.64
合计	641.43	11,111.05	14,539.84	11,210.31	37,502.63

1-7 深圳市吉华医院（原市肿瘤医院）项目分年度政府补贴收入表（单位：万元）

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
财政补贴（利息补贴）	467.22	2,001.70	0.00	2,468.92
新建医院运营补助	13,474.68	20,175.83	17,936.64	51,587.15
合计	13,941.90	22,177.53	17,936.64	54,056.07

1-8 市管新建医疗卫生机构项目分年度政府补贴收入表（单位：万元）

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
政府补贴收入（利息补贴）	1,108.65	2,799.26	0.00	0.00	3,907.91
新建医院运营补助	13,474.68	30,489.32	32,476.48	11,210.31	87,650.79
合计	14,583.33	33,288.58	32,476.48	11,210.31	91,558.70

（三）项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：

表 1-9 项目分年度收入合计（经营性收入+补贴收入）表（单位：万元）

收入类型	收入数据	分年收入								
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年

合计		0.00	0.00	0.00	473.07	89,666.46	123,197.03	150,842.72	154,892.09	200,670.71
1	经营性收入	0.00	0.00	0.00	473.07	75,083.13	89,908.45	118,366.24	143,681.78	200,670.71
2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	14,583.33	33,288.58	32,476.48	11,210.31	0.00
收入类型	收入数据	分年收入								
		2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
合计		267,773.31	290,883.58	310,770.53	333,770.09	353,204.51	368,583.20	392,556.09	425,205.99	459,063.13
1	经营性收入	267,773.31	290,883.58	310,770.53	333,770.09	353,204.51	368,583.20	392,556.09	425,205.99	459,063.13
2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入类型	收入数据	分年收入								
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
合计		494,225.83	513,151.74	517,071.81	521,109.49	525,268.31	529,551.88	533,963.96	561,188.41	577,209.19
1	经营性收入	494,225.83	513,151.74	517,071.81	521,109.49	525,268.31	529,551.88	533,963.96	561,188.41	577,209.19
2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
收入类型	收入数据	分年收入								
		2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
合计		593,370.39	598,336.23	603,451.04	608,719.30	614,145.61	619,734.70	625,491.47	312,745.74	13,270,287.61
1	经营性收入	593,370.39	598,336.23	603,451.04	608,719.30	614,145.61	619,734.70	625,491.47	312,745.74	13,178,728.91
2	政府补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	91,558.70

（二）项目成本分析

1. 运营成本

本项目主要成本费用包括医疗业务成本、管理费用、其他支出以及专项支出。由于部分医疗业务成本及专项支出将由各级政府进行财政补贴，暂将相应成本费用进行剔除。结合历史数据预测，未来医院规模变大以后，固定成本占比将可能下降，运营效率提高也将促使未来的总体成本比例下降，参考深圳市其他区医院数据，本项目暂按照深圳已发行政府专项债券项目各医院数据参考预估，综合以上数据和本医院平均值，暂按医疗业务成本（扣除

财政基本补助）占医疗业务收入的比例为 84.63%，管理费用占医疗业务收入的比例为 12.07%测算。债券存续期运营总成本情况如下：

表 1-10 北京大学深圳医院深汕医院项目总运营成本表（单位：万元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
医疗成本	-	-	-	-	-	15,298.30	23,559.72	26,369.28	22,509.32	27,011.19	32,413.43	38,896.11
管理成本	-	-	-	-	-	2,181.86	3,360.11	3,760.81	3,210.30	3,852.36	4,622.83	5,547.39
合计	-	-	-	-	-	17,480.16	26,919.83	30,130.09	25,719.62	30,863.55	37,036.26	44,443.50
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
医疗成本	46,675.33	56,010.40	61,611.44	67,772.59	74,549.86	82,004.85	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33
管理成本	6,656.87	7,988.25	8,787.07	9,665.78	10,632.36	11,695.60	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16
合计	53,332.20	63,998.65	70,398.51	77,438.37	85,182.22	93,700.45	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
医疗成本	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	90,205.33	45,102.67	2,063,069.77
管理成本	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	12,865.16	6,432.58	294,236.73
合计	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	103,070.49	51,535.25	2,357,306.50

表 1-11 深圳市第二眼科医院项目总运营成本表（单位：万元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
医疗成本	-	-	-	-	59,762.19	62,750.30	65,887.81	69,182.21	72,641.31	76,273.38	80,087.05	84,091.41
管理成本	-	-	-	-	8,523.33	8,949.50	9,396.97	9,866.82	10,360.16	10,878.17	11,422.08	11,993.19
合计	-	-	-	-	68,285.52	71,699.80	75,284.78	79,049.03	83,001.47	87,151.55	91,509.13	96,084.60
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
医疗成本	88,295.98	92,710.78	97,346.32	102,213.63	107,324.31	112,690.53	118,325.06	118,325.06	118,325.06	118,325.06	118,325.06	118,325.06
管理成本	12,592.84	13,222.49	13,883.61	14,577.79	15,306.68	16,072.02	16,875.62	16,875.62	16,875.62	16,875.62	16,875.62	16,875.62
合计	100,888.82	105,933.27	111,229.93	116,791.42	122,630.99	128,762.55	135,200.68	135,200.68	135,200.68	135,200.68	135,200.68	135,200.68
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计
医疗成本	451,893.70	474,933.75	488,492.13	502,169.36	506,371.95	510,700.61	515,159.14	519,751.43	524,481.47	529,353.43	264,676.72	11,226,544.80
管理成本	64,449.45	67,735.45	69,669.15	71,619.81	72,219.19	72,836.54	73,472.42	74,127.38	74,801.98	75,496.82	37,748.41	1,601,139.08
合计	516,343.15	542,669.20	558,161.28	573,789.17	578,591.14	583,537.15	588,631.56	593,878.81	599,283.45	604,850.25	302,425.13	12,827,683.88

（三）项目收益与融资平衡方案

1. 项目收益分析

项目还款来源为项目对应的医疗机构的运营收入，项目涉及的主要成本为运营成本、管理成本，根据测算可得到项目运营期可用于还款的净收益如下表：

表 1-14 项目分年度收益表（单位：万元）

类别	分年度收益									
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
项目收入	0.00	0.00	0.00	473.07	89,666.46	123,197.03	150,842.72	154,892.09	200,670.71	
运营支出	0.00	0.00	0.00	0.00	85,546.16	116,305.12	145,745.38	149,661.12	194,048.57	
偿还其他债券本息	0.00	0.00	0.00	322.94	473.68	525.96	1,446.01	1,413.72	1,381.42	
净收益	0.00	0.00	0.00	150.13	3,646.62	6,365.95	3,651.33	3,817.25	5,240.72	
类别	分年度收益									
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	
项目收入	267,773.31	290,883.58	310,770.53	333,770.09	353,204.51	368,583.20	392,556.09	425,205.99	459,063.13	
运营支出	258,936.79	281,284.43	300,515.10	322,755.67	341,548.77	356,419.95	379,601.72	411,174.19	443,914.06	
偿还其他债券本息	1,349.12	1,316.83	1,284.54	1,252.25	1,219.96	1,187.66	1,175.37	222.65	222.65	
净收益	7,487.40	8,282.32	8,970.89	9,762.17	10,435.78	10,975.59	11,779.00	13,809.15	14,926.42	

类别	分年度收益									
	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	
项目收入	494, 225. 83	513, 151. 74	517, 071. 81	521, 109. 49	525, 268. 31	529, 551. 88	533, 963. 96	561, 188. 41	577, 209. 19	
运营支出	477, 916. 38	496, 217. 73	500, 008. 44	503, 912. 88	507, 934. 46	512, 076. 67	516, 343. 15	542, 669. 20	558, 161. 28	
偿还其他债券本息	222. 26	115. 71	1, 459. 36	115. 71	115. 71	115. 71	515. 73	579. 93	568. 36	
净收益	16, 087. 19	16, 818. 30	15, 604. 01	17, 080. 90	17, 218. 14	17, 359. 50	17, 105. 08	17, 939. 28	18, 479. 55	
类别	分年度收益									
	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	合计	
项目收入	593, 370. 39	598, 336. 23	603, 451. 04	608, 719. 30	614, 145. 61	619, 734. 70	625, 491. 47	312, 745. 74	13, 270, 287. 61	
运营支出	573, 789. 17	578, 591. 14	583, 537. 15	588, 631. 56	593, 878. 81	599, 283. 45	604, 850. 25	302, 425. 13	12, 827, 683. 88	
偿还其他债券本息	556. 79	545. 22	533. 65	522. 08	510. 51	498. 93	487. 36	75. 77	22, 333. 55	
净收益	19, 024. 43	19, 199. 87	19, 380. 24	19, 565. 66	19, 756. 29	19, 952. 32	20, 153. 86	10, 244. 84	420, 270. 18	

附件 2：免责声明

本报告为应深圳市财政局（“贵方”）聘请以评估 2025 年深圳市政府专项债券（三十期）深圳市 2025 年市管医疗卫生机构新建项目预期收益与融资自求平衡为目的所出具，本报告的评估结论仅供贵局参考之用，不构成我们的投资建议。我们出具的评估结论基于下列事项：

a. 对于此报告中全部或部分分析结论所依据的各方提供的信息资料，我们假定其真实、完整而未进行验证。我们对这些信息资料的准确性不做任何保证。本报告出具于 2025 年 7 月 2 日，本报告未考虑发生在报告日以后的事项或情况；

b 在此报告出具时有效的有关法律、法规及政策文件可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们未对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后有关法律、法规及政策文件的任何变更可能会影响本报告评估结论的有效性；

c 我们不对除了贵局以外的任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



会计师事务所 执业证书

名称：深圳东海会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄建平

主任会计师：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道

经营场所：17号求是大厦3层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44030072

批准执业文号：深注协字[1997]109号

批准执业日期：1997年12月26日



证书序号：0016844

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：

二〇二一年一月十二日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91440300192282398D



名称 深圳东海会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 张校芬

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年05月26日