梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目
收益与融资自求平衡测算评价报告

广大会师专审字［2024］第 050 号

广东大川会计师事务所（普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤24HDFZXDJK

目 录

一、项目基本情况 2
（一）项目名称 2
（二）实施单位 2
（三）项目概况 2
（四）项目总投资 3
（五）项目资金安排 3
二、项目收益与支出预测评价 5
（一）数据预测的前提假设及评价 5
（二）项目收益及现金流入预测 6
三、项目融资平衡情况 8
（一）项目债券融资还本付息保障系数 8
四、风险分析 9
（一）项目债券融资风险分析 9
五、总体评价结论 11

梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目

收益与融资自求平衡测算评价报告

报告号：广大会师专审字[2024]第 050 号

梅州市梅江区财政局：

我们接受梅州市梅江区财政局委托，对梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。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 号一预测性财务信息的审核》。梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目专项债券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。

本期债券募集资金计划用于梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目。

编制财务评价报告目的是为了评价项目收益与融资自求平衡情况，在编制评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和梅州市第二中医医院推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测情况的合理性、有效性的评价，并非对预测情况承担保证责任。实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，在梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的梅州市第二中医医院

康复中心大楼建设项目专项债券项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期项目收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

本评价报告仅供发行人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。

一、项目基本情况

（一）项目名称

梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目。

（二）实施单位

梅州市第二中医医院。

（三）项目概况

1.建设地点

项目实施地点位于梅州市梅江区金山街道东厢村（梅州市第二中医医院北院区内）。

2.主要建设内容及规模

项目拆除现有北院区门诊楼等部分老旧建筑，项目总投资人民币13,792.09万元，规划用地面积26737平方米，总建筑面积约18000平方米，其中地上建筑面积14000平方米，地下建筑面积4000平方米，拆除现有建筑2560平方米，新建1栋楼高10层康复中心大楼，拟设置病床450张。工程主要包括：主体建筑、地下车库、场地工程，基坑支护工程，给排水、消防、喷淋安装工程，强电、弱电、防雷安装工程，通风空调工程，电梯、高低压配电等配套安装工程以及医疗配套设备购置、信息化系统建设。

3.项目实施情况

梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目已于2022年7月21日完成立项，用地已调规公示及经专家论证，等待市级相关会议决定。建设工期拟于2023年11月开工建设，2025年10月底竣工验收。（最终建设周期和工期以实际工期为准）。

（四）项目总投资

梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目总投资为13,792.09万元，其中工程建设费用9,190.03万元，医疗设施设备及信息化建设费用2,814.47万元，工程建设其它费用1,264.85万元，预备费522.74万元。

表1：建设总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算价值				
		建筑工程	安装 工程	设备购置	其他工程	合计
1	工程建设费用	9,190.03				9,190.03
2	建设工程其他费用				1,264.85	1,264.85
3	预备费用				522.74	522.74
4	医疗设施和信息化建设费用			2,814.47		2,814.47
总投资额		9,190.03	0.00	2,814.47	1,787.59	13,792.09

（五）项目资金安排

本项目总投资13,792.09万元，计划发行专项债券资金11,000.00万元，占项目总投资的79.56%。。2023年8月份已发行2023年广东省政府专项债券（五十二期）发行的地方专项债券资金3,000.00万元，发行期限为15年。每半年支付一次利息，本金到期一次性支付，利率2.96%。2024年计划安排专项债券资金6,000.00万元；本次计划发行1,000.00万元，假设融资利率3.55%，每半年支付利息，期限为七年，第七年末偿还本金。本年后续发行5,000.00万元，假设融资利率3.95%，每半年支

付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金。以后年度计划安排专项债券资金2,000.00万元，假设融资利率3.95%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金。项目资本金2,826.72万元，占项目总投资的20.44%，由地方财政部门计划统筹安排，待落实。

表2:项目债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	2023年已发行债券	2024年拟发行债券	计划后续发行债券	合计
1	3,000.00	6,000.00	2,000.00	11,000.00

本项目2024年计划发行专项债6,000.00万元，本次发行1,000.00万元，假设融资利率3.55%，每半年支付利息，期限为七年，第七年末偿还本金。本年度后续发行5,000.00万元，假设融资利率3.95%，每半年支付利息，期限为十五年，第十五年末偿还本金。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表3：2024年专项债券还本付息明细表

金额单位：人民币万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率		应付利息	还本付息合计
第一年	6,000.00		6,000.00	3.95%	3.55%	233.00	233.00
第二年	6,000.00		6,000.00	3.95%	3.55%	233.00	233.00
第三年	6,000.00		6,000.00	3.95%	3.55%	233.00	233.00
第四年	6,000.00		6,000.00	3.95%	3.55%	233.00	233.00
第五年	6,000.00		6,000.00	3.95%	3.55%	233.00	233.00
第六年	6,000.00		6,000.00	3.95%	3.55%	233.00	233.00
第七年	6,000.00	1,000.00	5,000.00	3.95%	3.55%	233.00	1,233.00
第八年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第十年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第十一年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第十二年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第十三年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第十四年	5,000.00		5,000.00	3.95%		197.50	197.50
第十五年	5,000.00	5,000.00	0.00	3.95%		197.50	5,197.50

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资年利率		应付利息	还本付息合计
合计		6,000.00				3,211.00	9,211.00

二、项目收益与支出预测评价

本项目未来产生的经营收入主要包括：日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入组成。

（一）数据预测的前提假设及评价

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，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，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对项目如下内容进行评价：

1.预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2.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；

3.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5.发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7.项目收入和支出预测数据均以收付实现为基础。

根据我们对支持上述假设证据的审核，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、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现

金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（二）项目收益及现金流入预测

1.收入预测

本项目未来产生的收入主要包括日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入，假设上述收入对应的政府性基金收入等能够合理保障偿还融资本金和利息。

根据梅州市第二中医医院提供的相关材料，结合康复中心大楼建设未来的变化趋势、梅江区及周边县的社会经济状况。结合本项目的现状及未来发展预测。

（1）日常疗养收入

梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目同样，康复疗养区的日门（急）诊量预测值参照《综合医院建设标准》规定，拟定日常疗养人次与编制床位数 0.5:1，即 190 人次/天。日常疗养医疗费用和药品费用按 200 元/人次计。

（2）住院疗养收入

住院人次按 380 床位考虑，年周转次数为 24 次，年住院人次为 9120 人次。住院医疗收入和药品收入按 0.65 万元/出院人次，第 1 年收入比例按 60%，第 2-4 年每年增加 10%，第 5 年度后按 95%计算。

（3）其他收入

其他收入包括政府补贴收入、食堂、培训收入。本项目暂不考虑政府补贴收入。生活配套区按免费提供专家和职工住宿，但由居住人员自行缴纳水电费、管理费等费用，项目其他收入约 50.00 万元/年。

表 4：收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	收入比例	营业收入项目			合计
		日常疗养收入	住院疗养收入	其他收入	
第一年					建设期
第二年					
第三年	60.00%	832.00	3,556.80	50.00	4,438.80
第四年	70.00%	971.00	4,149.60	50.00	5,170.60
第五年	80.00%	1,110.00	4,742.40	50.00	5,902.40
第六年	90.00%	1,248.00	5,335.20	50.00	6,633.20
第七年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第八年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第九年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十一年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十二年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十三年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十四年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十五年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十六年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
第十七年	95.00%	1,318.00	5,631.60	50.00	6,999.60
合计		18,659.00	79,731.60	750.00	99,140.60

2.项目成本费用测算

梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目运营后支出包括水电费、工资及福利费、药品及医疗材料估算费、管理费用等。

1.总成本费用

（1）经营期用水电费：主要为电费和水费支出，经营期第一年支出暂估为200.00万元，以后支出均为200.00万元。

（2）直接工资及福利费：经营期需安排新增110名医务人员管理运营，按每人每年12.00万元计取，每5年增加5%。

（3）药品及医疗材料估算费：按每年总收入30%计取。

（4）维护修理费：指项目建、构筑物和设备的维修保养费，按每年总收入4%计取。

（5）管理费用：按每年50.00万计取，用于项目日常开支。

表5：成本费用测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	水电费	工资及福利费	药品及医疗材料费	维护修理费	管理费用	合计
第一年						建设期
第二年						
第三年	200.00	1,320.00	1,331.50	178.00	50.00	3,079.50
第四年	200.00	1,320.00	1,551.50	207.00	50.00	3,328.50
第五年	200.00	1,320.00	1,770.50	236.00	50.00	3,576.50
第六年	200.00	1,320.00	1,990.00	265.00	50.00	3,825.00
第七年	200.00	1,320.00	2,100.00	280.00	50.00	3,950.00
第八年	200.00	1,386.00	2,100.00	280.00	50.00	4,016.00
第九年	200.00	1,386.00	2,100.00	280.00	50.00	4,016.00
第十年	200.00	1,386.00	2,100.00	280.00	50.00	4,016.00
第十一年	200.00	1,386.00	2,100.00	280.00	50.00	4,016.00
第十二年	200.00	1,386.00	2,100.00	280.00	50.00	4,016.00
第十三年	200.00	1,455.30	2,100.00	280.00	50.00	4,085.30
第十四年	200.00	1,455.30	2,100.00	280.00	50.00	4,085.30
第十五年	200.00	1,455.30	2,100.00	280.00	50.00	4,085.30
第十六年	200.00	1,455.30	2,100.00	280.00	50.00	4,085.30
第十七年	200.00	1,455.30	2,100.00	280.00	50.00	4,085.30
合计	3,000.00	20,806.50	29,743.50	3,966.00	750.00	58,266.00

3.项目收溢测算情况

根据梅州市第二中医医院康复中心大楼建设项目可行性研究报告测算，在债券存续期内的项目总净收益为40,874.60万元。

三、项目融资平衡情况

（一）项目债券融资还本付息保障系数

债券融资项目收益为日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在本次债券存续期间内共产生

可用于还本付息金额的净现金流入 40,874.60 万元，能够覆盖债券本息金额 16,728.00 万元，债务本息偿付保障倍数 2.44 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

表 6：项目发行专项债券还本付息保障倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		88.80	88.80	40,874.60
第二年		321.80	321.80	
第三年		400.80	400.80	
第四年		400.80	400.80	
第五年		400.80	400.80	
第六年		400.80	400.80	
第七年		400.80	400.80	
第八年	1,000.00	400.80	1,400.80	
第九年		365.30	365.30	
第十年		365.30	365.30	
第十一年		365.30	365.30	
第十二年		365.30	365.30	
第十三年		365.30	365.30	
第十四年		365.30	365.30	
第十五年	3,000.00	365.30	3,365.30	
第十六年	5,000.00	276.50	5,276.50	
第十七年	2,000.00	79.00	2,079.00	
合计	11,000.00	5,728.00	16,728.00	
本息覆盖倍数			2.44	

四、风险分析

（一）项目债券融资风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对日常疗养收入、

住院疗养收入和其他收入的向下波动进行敏感性分析。

经测算，在日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 2.05 倍；当日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约 1.66 倍。同时，项目存续期间不存在任何金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。日常疗养收入、住院疗养收入和其他收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 7：项目收入预测下降 10.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		88.80	88.80	34,331.94
第二年		321.80	321.80	
第三年		400.80	400.80	
第四年		400.80	400.80	
第五年		400.80	400.80	
第六年		400.80	400.80	
第七年		400.80	400.80	
第八年	1,000.00	400.80	1,400.80	
第九年		365.30	365.30	
第十年		365.30	365.30	
第十一年		365.30	365.30	
第十二年		365.30	365.30	
第十三年		365.30	365.30	
第十四年		365.30	365.30	
第十五年	3,000.00	365.30	3,365.30	
第十六年	5,000.00	276.50	5,276.50	
第十七年	2,000.00	79.00	2,079.00	
合计	11,000.00	5,728.00	16,728.00	
本息覆盖倍数			2.05	

表 8：项目收入预测下降 20.00%计算收益的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		88.80	88.80	27,788.78
第二年		321.80	321.80	
第三年		400.80	400.80	
第四年		400.80	400.80	
第五年		400.80	400.80	
第六年		400.80	400.80	
第七年		400.80	400.80	
第八年	1,000.00	400.80	1,400.80	
第九年		365.30	365.30	
第十年		365.30	365.30	
第十一年		365.30	365.30	
第十二年		365.30	365.30	
第十三年		365.30	365.30	
第十四年		365.30	365.30	
第十五年	3,000.00	365.30	3,365.30	
第十六年	5,000.00	276.50	5,276.50	
第十七年	2,000.00	79.00	2,079.00	
合计	11,000.00	5,728.00	16,728.00	
本息覆盖倍数			1.66	

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

五、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并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。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

（此页无正文）

广东大川会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：

中国 · 河源 中国注册会计师：

2024 年 03 月 18 日

统一社会信用代码
91441602684406123B

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　广东大川会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱仁华

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额　人民币叁佰万元

成立日期　2009年01月09日

主要经营场所　河源市新市区中山大道1号河源广场C栋509A

登记机关　河源市源城区市场监督管理局

2024 年 01月 31日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：广东大川会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱仁华

主任会计师：

经营场所：河源市新市区中山大道1号河源广场C栋509号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44160007

批准执业文号：粤财会[2009]8号

批准执业日期：2009年01月04日

证书序号：0018440

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：广东省财政厅 河源市财政局 委托事项专用章

二〇二四年六月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 朱仁华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-10-15

工作单位 Working unit 广东大川会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 362329197310150077



证书编号：
No. of Certificate 361100030003

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江西省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2010 年/y 12 月/m 13 日/d

2018年3月换发

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.

朱仁华 361100030003

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 吴志鑫

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1979-03-23

工作单位 Working unit 广东大川会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 441623197903233721



证书编号：
No. of Certificate 441600070004

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 2018 年 /y 02 月 /m 13 日 /d

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.

吴志鑫 441600070004