

广州市南沙区 2022 年新增专项债券项目 收益与融资平衡方案

一、广东自贸区南沙新区片区庆盛枢纽区块综合开发项目

（一）项目情况

本项目总投资437.87亿元，项目总面积约8平方公里，建设内容以市政基础设施为主，具体包括市政路桥工程、综合管廊、电力隧道、水务工程、公建配套；人工智能产业园及配套工程，总占地范围约2.6平方公里，建设内容包括市政路桥、水务工程、污水处理厂扩建工程及公建配套。主要包括庆盛枢纽区块综合开发项目、三沙公路（市南路至东涌大道段）市政化改造及周边环境提升工程、市南路快速化改造（一期）工程、鱼窝头大道（南沙大道至东部快线北延线）工程（一期）和庆盛综合社区（拆迁安置区）路网工程。庆盛枢纽区块作为北部组团的中心，定位为综合型园区，突出创新研发环节，具体产业方向随时间更替，产业类型逐步多元化。先期重点发展人工智能产业，争取资源倾斜，同时着力人工智能+，培育与广州市和南沙新区发展方向相契合的多元产业（健康医疗、新一代信息技术、国际商品与技术展览、国际教育、珠三角产业转型诊疗、工业 4.0、生产性服务业等）。项目的建设将为珠三角地区打造成为世界先进制

造业和现代服务业基地起到积极的推动作用。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入）。

（二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资 86.35 亿元，其中 2019 年已通过政府专项债券融资 18 亿元（5 年期，年利率 3.34%），2020 年已通过政府专项债券融资 0.51 亿元（10 年期，年利率 3.6%）及 5 亿元（10 年期，年利率 3.25%），2021 年已通过政府专项债券融资 6.62 亿元（10 年期，年利率 3.13%）及 8.28 亿元（15 年期，年利率 3.61%）。本年计划融资 47.94 亿元，其中在“2022 年广东省政府专项债券（三期）”已融资 5.87 亿元，利率 2.89%，发行期限 10 年；在“2022 年广东省政府专项债券（十三期）”已融资 9.13 亿元，利率 2.92%，发行期限 10 年；拟再融资 32.94 亿元，一是境外融资金额 18 亿元，假设融资年利率 3.15%，发行期限 3 年，每年支付利息，到期偿还本金；二是融资金额 14.94 亿元，假设融资利率 3.6%，发行期限 10 年，每半年支付利息，到期偿还本金；在专项债存续期内本项目总共应还本息 109.13 亿元（其中：本金 86.35 亿元、利息 22.78 亿元）。

（三）收益预测

假设本项目自融资开始日起第十四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按广州市近三年 GDP 平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌

交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为404.81亿元。预测安置区被征收人购房收入减去建设成本后的购房收益为3.28亿元，综合配套收入（停车场等）为0.21亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为109.13亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入）合计为408.30亿元，融资项目预期收益对专项债券本息覆盖倍数为3.74倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

二、广州南沙粤港澳全面合作示范区（先行启动区）项目

（一）项目情况

本项目总投资为129.48亿元，建设内容包括粤港深度合作园南沙枢纽片区（起步区）项目、南沙湾及南沙枢纽区块新增民生配套设施项目、粤港深度合作园南沙枢纽片区（二期）项目、南沙街3号地块安置区项目、英东大道及振洋路扩建工程、大角山隧道工程、粤港深度合作区（启动区）项目（珠江街）、珠江街安置区二期项目和南沙街3号地块安置区项目周边道路工程等9个子项目。本项目有利于打造广州南沙粤港澳全面合作示范区，提升南沙及广州综合竞争实力，本项目的建设属于南沙重要的产业合作平台与基础公共设施，有利于粤港深度融合发展，是打造粤港全面合作示范区的重要工程和举措。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入）。

（二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资 8.41 亿元，其中在“2022 年广东省政府专项债券（三期）”已融资 1,100.00 万元，融资利率 2.89%，期限十年，每半年付息；在“2022 年广东省政府专项债券（十三期）”已融资 8,900.00 万元，融资利率 2.92%，期限十年，每半年付息；在“2022 年广东省政府专项债券（二十二期）”已融资 15,000.00 万元，融资利率 3.28%，期限二十年，每半年付息；在“2022 年广东省政府专项债券（三十期）”已融资 15,000.00 万元，融资利率 3.22%，期限二十年，每半年付息；拟再融资 4.41 亿元，一是境外融资金额 2 亿元，假设融资年利率 3.15%，发行期限 3 年；二是境内融资金额 2.41 亿元，假设融资利率 3.6%，发行期限 10 年，在专项债存续期内本项目总共应还本息 11.71 亿元（其中：本金 8.41 亿元、利息 3.30 亿元）。

（三）收益预测

假设本项目自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为44.81亿元。预测安置区被征收人购房收入减去建设成本后的购房收益为0.07亿元，综合配

套收入（停车场等）为1.24。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为11.71亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入）合计为46.12亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为3.94倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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、广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目

（一）项目情况

本项目总投资 15.03 亿元，建设内容总用地面积 54,537.00 m²（折合 81.8 亩），规划建设面积 155,923.00 m²。其中计容建筑即主要功能用房面积 87,258.00 m²，不计容建筑即非主要功能用房面积为 68,665.00 m²。主要的建筑物由门急诊、住院楼（病理住院及产妇住院）、医技、科研实验教学、后勤辅助、部分值班用房及附设设备房、地下停车场等组成，还包括医院需要配套的公用工程、室外道路、管线以及景观绿化等。项目的建设是深刻践行“一带一路”、“粤港澳大湾区”、健康中国等国家发展战略部署，深化国家医药卫生体制改革，推动医疗发展战略，贯彻落实广东省建设卫生强省及构建医疗卫生高地政策，提升粤港澳大湾区核心区域优质医疗资源供给，以医疗卫生服务软环境提升推动地区发展，推动妇女儿童事业发展的战略举措。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（医

院综合收益)。

(二) 融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资 54,200.00 万元, 2021 至 2022 年度已发行 48,000.00 万元。其中: 2021 年广东省民生服务专项债券(一期)--2021 年广东省政府专项债券(十五期)广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目融资 9,500.00 万元, 发行期限为 10 年, 债券发行利率为 3.41%; 在 2021 年广东省民生服务专项债券(五期)--2021 年广东省政府专项债券(四十二期)广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目融资 6,500.00 万元, 发行期限为 10 年, 债券发行利率为 3.32%; 在 2021 年广东省政府专项债券(六十二期)广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目融资 11,000.00 万元, 发行期限为 10 年, 债券发行利率为 3.13%; 在 2021 年广东省政府专项债券(七十三期)广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目融资 6,000.00 万元, 发行期限为 10 年, 债券发行利率为 3.25%; 在 2022 年广东省政府专项债券(二十二期)广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目融资 10,000.00 万元, 发行期限为 20 年, 债券发行利率为 3.28%; 在 2022 年广东省政府专项债券(三十期)广州市妇女儿童医疗中心南沙院区项目融资 5,000.00 万元, 发行期限为 20 年, 债券发行利率为 3.22%。期后继续融资 6,200.00 万元, 按照 4.05% 的设定利率计算, 发行期限为 20 年, 在专项债存续期内本项目总共应还本息 7.98 亿元(其中: 本金 5.42 亿元、利息 2.56 亿元)。

(三) 收益预测

假设本项目自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为30.85亿元。预测医院综合收益为8.89亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为7.98亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（医院综合收益）合计为39.74亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为4.98倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

四、广州医科大学附属肿瘤医院（南沙院区）项目（主体）

(一) 项目情况

本项目总投资为8.00亿元，总用地面积为67603m²，规划床位数1000张。本项目为一期工程，规划病床数500张，总建筑面积86560m²，其中地上建筑面积69680m²，地下建筑面积16880m²。新建医疗业务用房、教学管理用房、宿舍用房、地下车库、室外工程，以及其他配套工程等。本项目旨在完善广州市南沙区公共医疗服务体系，提升医疗民生服务，强基础，引高端，以发展医疗卫生事业为基本，以构建健康医疗产业为重点，不断填补南沙高端医疗资源版图，提升南沙区医疗卫生事业水平和健康医疗产业规模，为市民提

供健全的医疗服务。项目建设是深刻践行“一带一路”、“粤港澳大湾区”、健康中国等国家发展战略部署，深化国家医药卫生体制改革，推动医疗发展战略，贯彻落实广东省建设卫生强省及构建医疗卫生高地政策，提升粤港澳大湾区核心区域优质医疗资源供给，以医疗卫生服务软环境提升推动地区发展的战略举措。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（医院综合收益）。

（二）融资成本

本项目本年及以后年度计划通过地方政府专项债券融资 7,440.00 万元，假设融资利率 4.05%，期限 20 年，在专项债存续期内本项目总共应还本息 13466.40 万元（其中：本金 7440.00 万元、利息 6026.4 万元）。

（三）收益预测

本项目收益来源为珠江街一涌西侧地块类型地块出让收入，假设本项目自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增長，以融资开始日起第七年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为44.29亿元，预测医院综合收益为9.86亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为13466.40万元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（医院综合收益）合计为54.15

亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为40.21倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

五、南沙新区南部片区（广深‘双城联动’发展承载区）基础设施项目

（一）项目情况

本项目总投资48.4亿元，主横建设内容包括横沥工业园基础配套设施（一期）项目、横沥工业园基础配套设施（二期）项目、万环路西路南延线（十六涌至海堤段）、灵新大道改扩建工程、万龙大道（万环西路至万新大道段）工程、万泰路（八涌至十一涌）、万顷沙中心镇配套道路工程（一期）、毅马三纵路工程、万环西路快速化改造工程、新建深圳至江门铁路洪奇沥公铁大桥（城市道路南沙侧部分）、生物谷（横沥工业园、同兴工业园）基础配套设施项目、数字谷（原新安工业园）基础设施项目一期、健康谷（万顷沙南部区块）基础设施项目一期、芯粤能用电配套工程项目（一期）、万顷沙区块企业配套道路、自贸试验区万顷沙安置区三期工程、自贸试验区合兴变电站至灵新大道段电力隧道项目、路易达孚（富凌）项目配套道路工程、路易达孚（富凌）永久用电管廊项目、万龙大桥、南中高速新垦-福安互通联络线、天然气水合物钻采船（大洋钻探船）码头和岩心库项目配套道路工程、广州市南沙区通航桥梁防撞能力加固提升工程（沥心沙大桥、高新沙大桥）、广东省中医院南沙分院

配套道路工程、龙穴岛物流园区至港口作业区跨线桥项目（主体）、电子信息产业园项目、灵新大道改扩建用地项目、万顷沙保税港加工制造业区块污水处理厂一期用地项目、天然气水合物钻采船（大洋钻探船）项目南部码头港池航道疏浚工程等29个子项目。本项目充分发挥南沙桥头堡的地缘优势，是推动“双城联动”项目落地、产业联动的必要基础设施项目，包括工业园基础配套设施、道路工程、桥梁工程、交通工程、电力管廊、江堤防综合整治工程等建设，有助于公共服务和社会治理的互联互通，推动公共服务领域开放合作体制机制，深化南沙公共服务体制创新发展。项目将促进两地产业融合，有助于南沙区产业优化，助力南沙区经济发展。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（停车场等）。

（二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资34.96亿元，其中在“2022年广东省政府专项债券（二十四期）”已融资60,000.00万元，融资利率3.40%，期限三十年，每半年付息；在“2022年广东省政府专项债券（三十一期）”已融资40,000.00万元，融资利率3.37%，期限三十年，每半年付息；拟再融资249,600.00万元，假设融资利率4.05%，期限二十年，在专项债存续期内本项目总共应还本息65.34亿元（其中：本金34.96亿元、利息30.38亿元）。

（三）收益预测

假设本项目自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为99.25亿元。预测综合配套收入（停车场等）为0.92亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为65.34亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（停车场等）合计为100.17亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.53倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

六、粤港澳大湾区国际汽车产业集聚区基础设施建设项目

（一）项目情况

本项目总投资为125.55亿元，建设内容主要包括广丰汽车城基础配套设施（一期）项目、广丰汽车零部件厂基础设施配套项目（一期）、同安变电站配套管廊及广汽丰田第五生产线用电配套工程、黄阁镇安置区五期、黄阁镇安置区六期、广汽丰田第五生产线基础配套设施过渡用电项目、广汽丰田第四生产线污水排放工程、桂阁大道（与狮子洋通道共线建设）、庐前山西路（D8号路至庐前山南路段）工程、乌洲山北路改造工程、金隆小学金沙路校区周边道路工程、凤

凰大道工程（进港大道至连溪大道段）、黄阁立交改造工程、新海村周边市政道路工程、沙仔沥路、中铁建海语熙岸周边规划道路工程、黄阁镇大塘村村级工业园（NS0039）配套道路工程、黄阁镇安置区五期永久供电工程、珠江街安置区二期永久供电工程、沙仔岛整体搬迁项目等20个子项目。本项目的建设将为区域后续发展提供良好的投资环境，可以吸引更多新能源汽车领域相关的外资和国内民间资本，有助于南沙区高端科技和低碳生活相关产业的发展。项目以“产业融合”为原则进行规划建设，将对周边地区的商业经济活动带来极大机遇。此外，项目的带动效应也能刺激和激发其他高科技产业的发展，吸引大量高端人才，形成持续的税费来源。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入）。

（二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资17.49亿元，按年利率4.05%，期限二十年测算，在专项债存续期内本项目总共应还本息30.11亿元（其中：本金17.49亿元、利息12.62亿元）。

（三）收益预测

假设本项目自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用

于资金平衡土地相关收益为41.29亿元。预测安置区被征收人购房收入减去建设成本后的购房收益为0.58亿元，综合配套收入（停车场等）为7.28亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为30.11亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入等）合计为49.15亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.63倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

七、粤港澳大湾区-南沙明珠湾起步区基础设施建设项目

（一）项目情况

本项目总投资337.30亿元，项目建设内容主要包括横沥岛、灵山岛等区域内的道路工程、桥涵工程、管线综合工程、排水工程、堤防泵站工程、下穿隧道工程、明珠湾跨江通道、公交站场、便民设施、地下空间及综合管廊。粤港澳大湾区-南沙明珠湾起步区基础设施项目的开发建设，对于推动新区发展规划的实施增强辐射带动能力，引领珠三角城市转型升级具有重要意义。南沙明珠湾起步区基础设施项目的启动有助于推动南沙新区发展规划的实施，开创南沙新区开发建设的新局面打造世界级的明珠湾区。能够推动横沥岛尖中心周边地区社会经济的全面发展，具有较为广阔的市场前景。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安

置区购房收入)。

(二) 融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资69.99亿元，其中，明珠湾起步区横沥岛尖地块项目在2019年广东省土地储备专项债券(一期)广州市项目融资5.00亿元，融资利率3.32%，期限七年，每年年末支付利息，到期偿还本金；明珠湾起步区项目-横沥岛尖(省重点项目)2020年在2020年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券(一期)--2020年广东省政府专项债券(八期)项目融资4.80亿元，融资利率3.40%，期限十年，每半年支付利息，到期偿还本金，本年度计划融资60.19亿元，按年利率4.05%，期限二十年测算，在专项债存续期内本项目总共应还本息121.39亿元(其中：本金69.99亿元、利息51.40亿元)。

(三) 收益预测

假设本项目自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为452.43亿元。项目土地出让收益同时用于覆盖广东省广州市城市轨道交通项目债券本息322.43亿元，即土地出让收益中的130.00亿元用于覆盖本项目债券本息。预测地下空间出租收益收益为25.77亿元，安置区被征收人购房收入减去建设成本后的购房收益为0.61亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本

息和为121.39亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入等）合计为156.38亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.29倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

八、中科院明珠科学园项目

（一）项目情况

本项目总投资134.00亿元，中科院明珠科学园占地4638亩（309公顷），其中一期用地1802亩，二期用地1637亩，远期用地1199亩。规划开发建设总量约373.98万平方米，规划道路长度20.93千米，规划路网密度每平方千米6.77千米，水域面积23.68公顷，河湖水面率达7.66%。一期主要建设有沈自所、力学所、广州分院、南海所、植物园、识海工程大科学装置预研项目，国科大广州学院、人才公寓，科创交流中心等，二期及远期主要建设有地化所、能源所、多媒体中心、图书馆、海洋馆、科学博物馆、国际人才交流中心等。中科院明珠科学园项目的建设是推进南沙新区创新工作进程，辐射带动区域科技创新发展的需要；是落实入驻单位的建设需求，加快中科院明珠科学园建设，助力广州构建高端战略创新平台体系的需要；是突破关键核心技术，促进重大科研成果转化，推动产业优化升级的需要。项目建成后，集聚中科院力学所的先进科研力量，有利于提高南沙区的科技创新能力，推动相关领域的制造业产业升级，促进当

地经济积极发展。有利于促进当地道路等基础设施建设，推动科技方面的服务容量扩大，有效地提高广州市南沙区的基础设施水平和综合服务水平，展示崭新的城市形象，推进城市化进程。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（人才公寓租金收益等）。

（二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资17.48亿元，其中2020年已通过政府专项债券融资5.50亿元（7年期，年利率3.20%），2021年已通过政府专项债券融资5.00亿元。本年计划融资金额6.98亿元，按年利率4.05%、期限20年测算，在专项债存续期内本项目总共应还本息24.69亿元（其中：本金17.48亿元、利息7.21亿元）。

（三）收益预测

假设本项目自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为339.23亿元。项目土地出让收益同时用于覆盖南沙港铁路项目项目债券本息10.00亿元，即土地出让收益中的329.23亿元用于覆盖本项目债券本息。按预测人才公寓租金收益为2.60亿元。按此测算，融资项目在

专项债券存续期内需偿付的本息和为24.69亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（人才公寓租金收益）合计为331.83亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为13.44倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。

九、中山大学附属第一（南沙）医院建设项目

（一）项目情况

本项目总投资48.23亿元，本项目规划病床数1500张，项目占地面积155934平方米，总建筑面积498818平方米，其中地上建筑面积（计容面积）326450平方米，地下建筑面积（不计容面积）172368平方米。新建医疗业务用房、科研、医学研究与成果转化用房、动物实验用房、教学管理、培训与考核用房、宿舍用房、地下车库、室外工程，以及其他配套工程等。本项目旨在完善广州市南沙区公共医疗服务体系，提升医疗民生服务，强基础，引高端，以发展医疗卫生事业为基本，以构建健康医疗产业为重点，不断填补南沙高端医疗资源版图，提升南沙区医疗卫生事业水平和健康医疗产业规模，为市民提供健全的医疗服务，从根本上解决人民群众“看病难、看病贵”的难题，有利于保障广大人民群众的身体健康和生命安全，保证和谐社会的创建。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（医院综合收益）。

(二) 融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资7.05亿元，在2021年广东省民生服务专项债券（一期）--2021年广东省政府专项债券（十五期）融资11,331.00万元，期限10年，债券发行利率为3.41%；在2021年广东省民生服务专项债券（五期）--2021年广东省政府专项债券（四十二期）融资9,669.00万元，期限10年，债券发行利率为3.32%。每半年支付利息，到期偿还本金；在2022年广东省政府专项债券（三十期）融资14,000.00万元，期限20年，债券发行利率为3.22%。计划通过地方政府专项债券再融资35,464.00万元，假设融资利率4.05%，期限20年测算。在专项债存续期内本项目总共应还本息11.53亿元（其中：本金7.05亿元、利息4.48亿元）。

(三) 收益预测

假设本项目自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按广州市近三年GDP平均增速计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政策性成本的情况，可用于资金平衡土地相关收益为49.89亿元。按照项目可行性研究报告对医疗收入（包括门诊收入及住院收入）、药品收入、其它收入和财政补助收入的预测数据，本项目在计算运营期（2021-2030年）内可实现项目综合收益为42.76亿元。按此测算，融资项目在专项债券存续期内需偿付的本息和为11.53亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（医院综合收益）合计为92.64亿元，融资项目预期

收益对专项债券本息的覆盖倍数为8.04倍。

本项目在债券存续期内收益情况良好，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。