

## 附件 4

# 广州市南沙区 2023 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。

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、停车费收入等）。

### （二）融资成本

目前本项目资金来源为南沙区统筹资金，计划通过地方政府专项债券融资 174.53 亿元，以往已通过地方政府专项债券融资 114.85 亿元。计划再融资 59.68 亿元，一是融资金额 10 亿元，假设融资利率 3.15%，发行期限 2 年，每年支付利息，到期偿还本金；二是融资金额 49.68 亿元，假设融资利率 3.95%，发行期限 15 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 252.09 亿元(其中:本金 174.53 亿元、利息 77.56 亿元)。

### (三) 收益预测

假设本项目自融资开始日起第九、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568.17亿元。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(停车费收入、广告牌租金收入等)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252.09亿元,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572.06亿元,融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为2.27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、停车费收入等）。

## （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资16.41亿元，以往已通过地方政府专项债券融资8.41亿元。2023年计划融资8亿元，融资利率4.05%，发行期限20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25.98亿元（其中：本金16.41亿元、利息9.57亿元）。

## （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（停车费收入、广告牌租金收入等）为1.38亿元。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25.98亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（安置区购房收入、停车费收入等）合计为46.26亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为

1.78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、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，主要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）工程等29个子项目。

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（停车费收入、广告牌租金收入等）。

#### （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资92.19亿元，其中往年已通过地方政府专项债券融资32.19亿元。本项目2023年计划通过专项债券融资60亿元，拟发行期限30年，假定融资年利率4.20%，债券利息每半年付息，到期一次性还本在专项债存续期内本项目总共应还本息191.80亿元（其中：本金92.19亿元、利息99.61亿元）。

#### （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258亿元。预测综合配套收入（停车费收入、充电桩收入等）为1亿元。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191.80亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（停车费收入、充电桩收入等）合计为259亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.35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、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、黄阁镇安置区五期等20个子项目。

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、停车费收入等）。

##### **（二）融资成本**

本项目计划通过地方政府专项债券融资43.15亿元，其中往年已通过地方政府专项债券融资14.15亿元。2023年计划通过专项债券融资29亿元，发行期限20年，发行利率4.05%，债券利息每半

年付息，到期一次性还本。在专项债存续期内本项目总共应还本息75.28亿元（其中：本金43.15亿元、利息32.13亿元）。

### （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94.32亿元。预测综合配套收入（停车费收入、充电桩服务收入等）为10.25亿元。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75.28亿元，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、停车费收入等）合计为104.57亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.39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、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67603m<sup>2</sup>，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86560m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积69680m<sup>2</sup>，地下建筑面积16880m<sup>2</sup>。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医院综合收入（门诊收入、住院收入等）。

## （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资 2.84 亿元，在 2022 年已发行 0.60 亿元。2023 年，本项目计划通过地方政府专项债券继续融资 2.24 亿元，发行利率 3.95%，发行期限为 15 年，按每半年支付利息。在专项债存续期内本项目总共应还本息 4.54 亿元（其中：本金 2.84 亿元、利息 1.70 亿元）。

## （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长，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，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内可实现项目综合收益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4.54亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和医院综合收入（门诊收入、住院收入等）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11.92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、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。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医院综合收益（门诊收入、住院收入等）。

### （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资16.36亿元，其中往年已通过地方政府专项债券融资6.36亿元。2023年本项目计划通过地方政府专项债券继续融资10亿元，发行利率3.95%，发行期限为15年，按每半年支付。在专项债存续期内本项目总共应还本息25.68亿元（其中：本金16.36亿元、利息9.32亿元）。

### （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25.68亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和医院综合收益（门诊收入、住院收入等）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3.61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、广东省中医院南沙医院项目**

### **（一）项目情况**

本项目总投资估算为34.90亿元。建设规模方面，项目设病床1200张，总建筑面积为378413平方米，其中，地上建筑面积250273平方米，地下建筑面积为128140平方米（含计容面积3000平方米）；建设内容方面，新建医疗业务用房、科研用房、教学用房、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医院综合收益（门诊收入、住院收入等）。

### **（二）融资成本**

本项目划通过地方政府专项债券22.80亿元，其中往年已通过地方政府专项债券融资16亿元。2023年，本项目计划通过地方政

府专项债券继续融资6.80亿元，发行利率3.95%，发行期限为15年，按每半年支付。在专项债存续期内本项目总共应还本息34.65亿元（其中：本金22.80亿元、利息11.85亿元）。

### （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150亿元。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33.57亿元。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34.65亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和医院综合收益（门诊收入、住院收入等）合计为183.57亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为5.3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）。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。

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人才公寓租金收益。

## （二）融资成本

本项目计划通过专项债券融资13.40亿元。本项目以前年度已通过地方政府专项债券融资9.9亿元。2023年度拟发行债券额度为3.5亿元，发行利率4.05%，发行期限为20年，每半年付息，到期偿还本金。在专项债存续期内本项目总共应还本息20.08亿元（其中：本金13.40亿元、利息6.68亿元）。

## （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2.95亿元。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20.08亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和人才公寓租金收益合计为332.18亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆

盖倍数为16.54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、珠江三角洲水资源配置工程（广州南沙）项目

### （一）项目情况

本项目工程由一条干线、两条分干线、一条支线、三座泵站和一座新建调蓄水库组成。输水线路总长 113.1 公里，其中干线长 90.3 公里，渠首设计引水流量为 80 立方米每秒；深圳分干线长 11.9 公里，设计流量 30 立方米每秒；东莞分干线长 3.5 公里，设计流量 15 立方米每秒；南沙支线长 7.4 公里，设计流量 10 立方米每秒。新建鲤鱼洲、高新沙、罗田等 3 座泵站，设计总扬程 143.5 米、总装机 14.4 万千瓦。

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（广告牌收入、停车场收入等）。

### （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资13.80亿元，本项目以前年度已通过地方政府专项债券融资12亿元。2023年拟通过地方政府专项债券融资1.8亿元，期限15年，发行利率3.95%，每半年付息，到期偿还本金。在专项债存续期内本项目总共应还本息17.88亿元（其中：本金13.80亿元、利息4.08亿元）。

### （三）收益预测

假设本项目的地块——大岗先进制造业基地居住地块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25.52亿元。预测综合配套收入（广告牌收入、停车场收入等）为0.84亿元。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17.88亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（广告牌收入、停车场收入等）合计为26.36亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.47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。

## 十、南沙站综合交通枢纽地铁预留工程（广州南沙）项目

### （一）项目情况

项目总投资约 5.03 亿元，其中工程费用 3.83 亿元，工程建设其他费 0.71 亿元，预备费 0.36 亿元，建设期利息 0.13 亿元。采用政府注入资本金模式，资本金比例 50%，南沙区承担项目资本金即 2.51 亿元。本项目主要实施远期规划十五号线相关预留工程，以及十五号线与三十八号线的换乘接口。建设内容主要有新建车站主体结构、附属结构（含出入口及风亭）以及移交过渡期运维所需要的临水、临电、通风等设施，总建筑面积约 1.8 万平方米。

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（主要是车站内广告收入）。

## （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资1.83亿元，本项目往年已通过专项债融资1亿元。2023年，本项目计划通过专项债券融资0.83亿元，发行期限20年，发行利率4.05%，债券利息每半年付息，到期一次性还本。在专项债存续期内本项目总共应还本息3.16亿元（其中：本金1.83亿元、利息1.33亿元）。

## （三）收益预测

假设本项目的地块（凤凰二桥西侧，横沥岛横沥中路地块）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2.28亿元。预测其他综合收益（主要是车站内广告收入）为2.79亿元。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3.16亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合收益（主要是车站内广告收入）合计为5.07亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.61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。

## 十一、广东省广州市轨道交通十八号线工程项目

### （一）项目情况

项目总投资约 493 亿元。本项目线路全长约 61.3 公里，自万顷沙至广州东站，设站 9 座。场站综合体工程规划设置公交首末站、自行车停放场、K+R（含出租车）停靠站、P+R 停车场等交通衔接设施。

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（票务收入、广告收入等非票务收入）。

### （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资 80.21 亿元，“广东省广州市轨道交通十八号线工程项目”往年累计已通过专项债融资 75.06 亿元。2023 年，本项目计划通过专项债券融资 5.15 亿元，发行期限 20 年，发行利率 4.05%，债券利息每半年付息，到期一次性还本。在专项债存续期内本项目总共应还本息 107.69 亿元（其中：本金 80.21 亿元、利息 27.48 亿元）。

### （三）收益预测

假设本项目的地块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 469.82 亿元。项目土地出让收益同时用于覆盖

粤港澳大湾区——南沙明珠湾起步区基础设施建设项目债券本息130.00亿元，即土地出让收益中的339.82亿元用于覆盖本项目债券本息。预测其他经营收入（票务收入、广告收入等非票务收入）为40.24亿元。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107.69亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合收益（票务收入、广告收入等非票务收入）合计为380.06亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为3.53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。

## 十二、中山大学附属（南沙）口腔医院项目

### （一）项目情况

项目总投资为10.60亿元。建设规模和建设内容方面，项目总建筑面积94000平方米。建设内容主要包括急诊区、医技区、住院区、科研中心和教学中心区、后勤服务区、宿舍区及配套室外工程等。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为医院运营收入等（门诊费、住院费、停车收入、充电桩收入）。

### （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资2.3亿元，本项目2022年已通过地方政府专项债券融资2亿元。2023年，本项目计划通过专项债券融资0.3亿元，发行期限15年，发行利率3.95%，债券

利息每半年付息，到期一次性还本。在专项债存续期内本项目总共应还本息3.77亿元（其中：本金2.3亿元、利息1.47亿元）。

### （三）收益预测

项目在专项债券存续期内，预测运营收入（门诊费、住院费、停车收入、充电桩收入）为5.10亿元。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3.77亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.35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。

## 十三、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

项目总投资435.60亿元。本项目主要建设内容如下：主要包括横沥岛、灵山岛等区域内的道路工程、桥涵工程、排水工程、提防泵站工程、下穿隧道工程、明珠湾跨江通道、公交岗亭、河湖、滨水便民设施建设及生态修复工程、配套基础设施、地下空间及综合管廊。

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（停车场收入、地下空间出租收入等）。

### （二）融资成本

“粤港澳大湾区-南沙明珠湾起步区基础设施建设项目”计划通过地方政府专项债券总融资108.25亿元万元。本项目往年已

通过地方政府专项债券融资65.25亿元。本项目2023年计划通过专项债券融资43亿元，发行期限20年，发行利率4.05%，每半年付息，到期偿还本金。在专项债存续期内本项目总共应还本息185.69亿元（其中：本金108.25亿元、利息77.44亿元）。

### （三）收益预测

假设本项目的地块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，以融资开始日起第七年和第十一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，可用于本项目资金平衡土地相关收益为539.49亿元。预测其他经营收入（停车场收入、地下空间出租收入等）为26.38亿元。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185.69亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合收益（停车场收入、地下空间出租收入等）合计为565.87亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为3.05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。

## 十四、广佛高质量发展融合试验区（广州南沙新区片区）基础设施项目

### （一）项目情况

广佛高质量发展融合试验区（广州南沙新区片区）基础设施项目总投资估算约169.97亿元，其中工程费用129.75亿元，建

设工程其他费用 28.43 亿元，预备费 11.79 亿元。建设内容主要包括道路工程、桥涵工程、水务工程、综合管廊工程。

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（停车场收入、安置房政府分配物业收入等）。

## （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资62.1亿元，本项目往年已通过地方政府专项债券融资46.1亿元。2023年计划通过专项债券融资16亿元，发行期限30年，假定融资年利率4.20%。在专项债存续期内本项目总共应还本息98.83亿元（其中：本金62.1亿元、利息36.73亿元）。

## （三）收益预测

假设本项目的地块自融资开始日起第九年、第十年分别开始土地挂牌交易，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132.43亿元。预测其他经营收入（停车场收入、安置房政府分配物业收入等）为20.77亿元。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98.83亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他综合收益（停车场收入、安置房政府分配物业收入等）合计为153.19亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.55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。

## 十五、南沙区水厂扩建及配套官网项目

### （一）项目情况

南沙区水厂扩建及配套管网项目总投资 15.36 亿元。本项目包括南沙黄阁水厂第二出厂管道（黄阁水厂一期配套出水主管网）、南沙区榄核水厂及配套管网扩建工程、广州市南沙区黄阁水厂二期扩建工程。

本项目是有一定收益的公益性项目，项目收入来源为专项收入（工程收入（主要为新建管网、管网改造等实现的收入）及产品销售（营业）收入（即水费））。

### （二）融资成本

本项目计划通过地方政府专项债券融资1.2亿元。2023年度拟发行债券额度为1.2亿元，拟发行期限为15年，假设发行利率为3.95%，分年付息，到期一次性还本。在专项债存续期内本项目总共应还本息1.91亿元（其中：本金1.2亿元、利息0.71亿元）。

### （三）收益预测

经测算，本项目在专项债券存续期内由项目运营测算期内需偿付的专项债券本息和为1.91亿元，项目在债券存续期内预计运营收益合计为8.31亿元，融资项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为4.35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。