三、项目详细信息

项目名称	深圳市大鹏新区产业园区基础设施建设项目
项目类型（一级）	市政和产业园区基础设施
项目类型（二级）	其他市政和产业园区基础设施
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.25
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0
项目简要描述	1.坝光产业孵化器项目总用地面积约10687平方米，总建筑面积45967平方米，其中地下室2层，建筑面积14751平方米，功能设置为停车库、共享周转仓、产业服务中心、集中设备站、设备机房等。地上设置4层及12层塔楼各1栋，建筑面积31216平方米（含连廊），首层局部架空，功能设置为商业配套、公共会议室、孵化空间、公共技术服务中心、片区服务中心、科技创新服务中心、创新成果展厅、报告厅、路演厅、物业用房、绿道一级服务点等。建筑结构安全等级为二级，耐火等级一级，抗震烈度7度，设计使用年限为50年，绿色建筑等级为国标二星级。主要建设内容包括：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。 2.坝光创新创业园项目总用地面积15187平方米，总建筑面积64294平方米。其中地下室2层，建筑面积22573平方米，功能设置为熟食中心、停车库、共享周转仓、集中设备站、设备机房等。地上设置3层、6层及12层塔楼各1栋，建筑面积41721平方米（含连廊），首层局部架空，功能设置为研发用房、中试基地（按照丁戊类厂房标准）、商业配套、阶梯会议室、物业用房等。建筑结构安全等级为二级，耐火等级为一级，抗震设防烈度7度，设计使用年限为50年，绿色建筑等级为国标二星级。主要建设内容为：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。3. 坝光先进制造业园区项目总用地面积42358.24平方米，总建筑面积179032平方米。其中地下室建筑面积9600平方米，功能设置为停车库。地上建筑面积169432平方米，功能设置为无污染厂房、食堂用房、物业服务用房等。建筑结构对整体结构、局部部位或者关键构件及节点按更高的抗震性能目标进行设计，采取措施减少地震作用，项目绿色建筑等级目标为厂房部分达到《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019一星级，人才公寓等配套设施部分达到《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019二星级。主要建设内容为：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。 3.坝光先进制造业园区项目：项目总用地面积42358.24平方米，总建筑面积179032平方米。其中地下室建筑面积9600平方米，功能设置为停车库。地上建筑面积169432平方米，功能设置为无污染厂房、商业配套、食堂用房、物业服务用房等。主要建设内容为：基础工程、地下建筑、架空层、地上建筑、室外及公共配套、其他配套等工程。
项目建设期	2021年至2027年
项目运营期	2026年至2045年
本项目本次拟发行债券期限（年）	20
债券存续期内项目总投资（亿元）	20.43662123
其中:不含专项债券的项目资本金（亿元）	13.36500573
专项债券融资（亿元）	7.0716155
其他债务融资（亿元）	0

项目分年融资计划（亿元）

	2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
专项债券融资	2.49	1.9	0.6816155	2	0	0	0	0	0
其他债务融资	0	0	0	0	0	0	0	0	0

债券存续期内项目总收益（亿元）	15.51542208

债券存续期内项目分年收益（亿元）

2020年及以前	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0
2026年	0.0363447	2027年	0.23928544	2028年	0.58781853	2029年	0.71539209	2030年	0.73243074	2031年	0.79448272
2032年	0.8111429	2033年	0.82823213	2034年	0.84576187	2035年	0.8637439	2036年	0.88219031	2037年	0.88876716
2038年	0.89358748	2039年	0.9067814	2040年	0.92533801	2041年	0.94442468	2042年	0.96593074	2043年	0.98799574
2044年	1.00668213	2045年	0.65908941	2046年	0	2047年	0	2048年	0	2049年	0
2050年	0	2051年	0	2052年	0	2053年	0	2054年	0	2055年及以后	0

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.76
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	10.24623419	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.51
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	7.0716155	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.19
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	10.24623419	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.51
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	7.0716155	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	2.19

项目收益预测依据	收入预测：根据《坝光产业孵化器（DY03-06地块）可行性研究报告》《坝光创新创业园（DY03-07地块）可行性研究报告》，本项目收入来源为物业租金、食堂运营、服务费等收入。本项目产生的预期收入与项目完全关联，预计收入来源不存在被抵押、被占用及存在其他方分成的情况。坝光产业孵化器及坝光创新创业园项目运营期的经营成本包括园区招商运营与日常维修和物业管理等。坝光先进制造业园区项目运营期内运营期经营成本包括保险费、维修费用、推广费用、招商渠道费、运营管理费等。