

三、项目详细信息  
项目1



|                             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
|-----------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|--|
| 项目名称                        |               | 深圳市龙华区职业、学前教育类项目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 项目类型（一级）                    |               | 民生服务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 项目类型（二级）                    |               | 职业教育                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)      |               | 0.15000000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元) |               | 0.00000000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 项目简要描述                      |               | 项目开发建设用地总面积8,698.14平方米，地块编号为A844-1011，土地使用年限50年(2015年8月27日—2065年8月26日)。项目地块性质为三类居住用地（宿舍型保障性租赁住房），通过“工改保”路径，建设保障性租赁住房，再租赁给电子科技大学作为配套宿舍使用。项目容积率5.5，负一层地下室3.8米、半地下室（架空层、车库）4.6米、大堂5.4米、标准层3米。总高度1栋84.3米，2栋99.3米，3栋102米，计容积率面积49,631.51（含架空建筑面积：1,789.49平方米）平方米，地下室建筑面积9,568.72平方米，总建筑面积59,200.23平方米。建设1栋（博士）27F、2栋（硕士）32F、3栋（硕士）31F、4栋（门卫室）1F。 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 项目建设期                       |               | 2024 年至 2027 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 项目运营期                       |               | 2027 年至 2085 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 本项目本次拟发行债券期限（单位：年）          |               | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总投资(单位：亿元)          |               | 4.78410000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)      |               | 1.04540000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 专项债券融资(单位：亿元)               |               | 0.92000000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 其他债务融资(单位：亿元)               |               | 2.81870000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
|                             |               | 项目分年融资计划（单位：亿元）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
|                             |               | 2023年及以前                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2024年      | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年及以后   |            |  |  |
|                             | 专项债券融资(单位：亿元) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0.12000000 |            | 0.80000000 |            |            |            |            |            |            |  |  |
|                             | 其他债务融资(单位：亿元) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            | 0.15680000 | 2.66190000 |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总收益(单位：亿元)          |               | 6.96416500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
|                             |               | 债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 2021年及以前                    | 2022年         | 2023年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2024年      | 2025年      | 2026年      | 2027年      | 2028年      | 2029年      | 2030年      | 2031年及以后   |            |  |  |
| 2027年                       | 2028年         | 0.23412900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2029年      | 0.24440000 | 2030年      | 0.26374500 | 2031年      | 0.27506800 | 2032年      | 0.28695700 | 0.28695700 |  |  |
| 2033年                       | 0.29944000    | 2034年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.31254800 | 2035年      | 0.32631100 | 2036年      | 0.34076200 | 2037年      | 0.35593600 | 2038年      | 0.37186800 |  |  |
| 2039年                       | 0.38859700    | 2040年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.40616400 | 2041年      | 0.42460700 | 2042年      | 0.44397400 | 2043年      | 0.46430700 | 2044年      | 0.48565900 |  |  |
| 2045年                       | 0.50807600    | 2046年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0.53161700 | 2047年      | 2048年      | 2049年      | 2050年      |            |            |            |            |  |  |
| 2051年                       | 2052年         | 2053年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2054年      | 2055年      | 2056年及以后   |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总收益/项目总投资           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总债务融资本息             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总债务融资本金             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总收益/项目总投资           |               | 5.10552300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总债务融资本金(单位：亿元)      |               | 3.73870000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息(单位：亿元)    |               | 1.34900000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金(单位：亿元)    |               | 0.92000000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |
| 项目收益预测依据                    |               | 项目主要偿债来源为宿舍租金及停车场的收入、租金单价通过市场调查并结合本项目的实际情况，对类似物业的位置、规模、装修情况、成新度等条件的分析，结合该片区内物业现状条件测算。                                                                                                                                                                                                                                                       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |  |  |

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。  
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。