三、项目详细信息

项目名称	深圳市龙华区南部片区重点产业园基础设施建设项目(宝华和平工业园)
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）	0.2
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	本项目包含1个子项目，具体为宝华和平工业园项目（龙优数创大厦项目），项目开发建设用地面积为19,561.67㎡，规划容积率4.96，计容建筑面积98,280.93㎡，计规定容积率建筑面积96,970.00㎡,其中厂房69,530.00㎡(性质为不得转让),宿舍建筑24,240.00㎡(性质为不得转让)，商业建筑1,000.00㎡(性质为不得转让)，食堂2,000.00㎡(性质为不得转让)，物业服务用房200㎡,地上核增1,310.93㎡，其中架空停车场526.85㎡，架空绿化休闲784.08㎡，不计容建筑面积为23,734.08㎡，其中，共用停车库18,515.09㎡，公用设备用房5,218.99㎡，地下室机动停车位435个(其中地上车位35个，地下车位405个)、非机动车位742个。
项目建设期	2023年至2026年
项目运营期	2025年至2039年
本项目本次拟发行债券期限（年）	15
债券存续期内项目总投资（亿元）	8.9548
其中:不含专项债券的项目资本金（亿元）	3.155
专项债券融资（亿元）	0.73
其他债务融资（亿元）	5.0698

项目分年融资计划（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	0	0	0.33	0.4	0	0	0	0	0
其他债务融资	0	0	1.397	0.85	2.8228	0	0	0	0

债券存续期内项目总收益（亿元）	10.7744

债券存续期内项目分年收益（亿元）

2021年及以前	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0	2026年	0.1928
2027年	0.4326	2028年	0.4678	2029年	0.507	2030年	0.5539	2031年	0.6025	2032年	0.6544
2033年	0.6745	2034年	0.6946	2035年	0.7154	2036年	0.7368	2037年	0.7587	2038年	0.7815
2039年	0.805	2040年	0.8292	2041年	0.8544	2042年	0.5133	2043年	0	2044年	0
2045年	0	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	0	2056年及以后	0

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.20
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	7.04372104	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.53
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	5.79975864	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.86
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	0.97543	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	11.05
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	0.73	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	14.76
项目收益预测依据	项目主要偿债来源为研发用房、商业、宿舍和停车场的租赁收入，出租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。		

三、项目详细信息

项目名称	深圳市龙华区新型基础设施建设项目									
项目类型（一级）	新型基础设施									
项目类型（二级）	市政、公共服务等民生领域信息化									
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.3									
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	本项目包含龙华区打造深圳市鸿蒙之城先行区示范项目、深圳市龙华区低空全域感知网综合保障体系建设项目、深圳市龙华区社会基层治理视频AI协同体系建设项目、深圳市龙华区市政信息管线改造提升和统筹运营项目等4个子项目									
项目建设期	2025年至2027年									
项目运营期	2027年至2042年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	15									
债券存续期内项目总投资（亿元）	4.072									
其中:不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.8145									
专项债券融资（亿元）	3.2575									
其他债务融资（亿元）	0									
项目分年融资计划（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	0	0	0.41	0.69	2.1575	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）	11.2167									
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0	2026年	0
2027年	0.1574	2028年	0.3599	2029年	0.5215	2030年	0.6876	2031年	0.7667	2032年	0.7621
2033年	0.8266	2034年	0.8558	2035年	0.8629	2036年	0.8453	2037年	0.8324	2038年	0.8119
2039年	0.7947	2040年	0.7849	2041年	0.7627	2042年	0.5843	2043年	0	2044年	0
2045年	0	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	0	2056年及以后	0
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					2.75	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	4.3626				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					2.57	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	3.2575				债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					3.44	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	4.3626				债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					2.57	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	3.2575				债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					3.44	
项目收益预测依据	市政信息管线项目可通过管道、光缆及光纤的租赁服务获取稳定收入；社会基层治理视频 AI 协同体系项目依靠视频监控联网接入等服务实现收益；低空全域感知网项目开展无人机低空飞行服务、低空数据服务等多种业务获取收入；鸿蒙之城先行区示范项目则借助多功能智能杆的空间及动力服务租赁、广告运营、场景服务等方式实现盈利。									