



附件：

地方政府新增专项债券项目信息披露模板

一、债券基本信息

债券名称	2023年深圳市政府专项债券（三十二期）	债券类型	<div>土地储备</div> <div>棚户区改造</div> <div>交通基础设施<div>政府收费公路</div><div>铁路</div><div>轨道交通</div><div>城市停车场</div><div>其他交通基础设施</div></div> <div>能源<div>城市电网</div><div>天然气管网</div><div>储气设施</div><div>其他能源项目</div></div> <div>农林水利</div> <div>生态环保<div>城镇污水垃圾处理</div><div>其他</div></div> <div>民生服务<div>职业教育</div><div>托幼</div><div>其他教育项目</div><div>医疗</div><div>养老</div><div>其他民生服务</div></div> <div>冷链物流设施</div> <div>市政和产业园区基础设施</div> <div><div>老旧小区改造</div></div> <div>新型基础设施<div>信息基础设施</div><div>融合基础设施</div><div>创新基础设施</div></div> <div>扶贫</div> <div>乡村振兴</div> <div>文化旅游</div> <div>其他</div>
计划发行额(亿元)	1.8300	债券期限	10年
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额(亿元)	0.0000	招标/承销日	2023-06-12
信用评级结果	AAA	还本方式	到期一次还本

二、项目总体信息

对应项目数量(个)			1								
债券存续期内项目总投资(亿元)			37.5416								
其中:不含专项债券的项目资金(亿元)			26.7316								
专项债券融资(亿元)			4.0100								
其他债务融资(亿元)			6.8000								
项目分年融资计划(亿元)											
			2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
专项债券融资(亿元)			0.0000	0.0000	2.0000	2.0100	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
其他债务融资(亿元)			0.0000	0.0000	3.5288	1.1427	0.7987	0.7389	0.5909	0.0000	0.0000
债券存续期内项目总收益(亿元)			19.3453								
债券存续期内项目分年收益(亿元)											
2023年	0.0205	2024年	0.0411	2025年	0.0411	2026年	18.9789	2027年	0.0411	2028年	0.0411
2029年	0.0411	2030年	0.0411	2031年	0.0411	2032年	0.0411	2033年	0.0171	2034年	0.0000
2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000
2041年	0.0000	2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000
2047年	0.0000	2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000
2053年	0.0000	2054年	0.0000	2055年	0.0000	2056年	0.0000	2057年	0.0000	2058年	0.0000
					债券存续期内所有项目总收益/所有项目总投资					0.52	
债券存续期内项目总债务融资本息(亿元)			12.4356			债券存续期内所有项目总收益/所有项目总债务融资本息					1.56
债券存续期内项目总债务融资本金(亿元)			10.8100			债券存续期内所有项目总收益/所有项目总债务融资本金					1.79
债券存续期内项目总地方债券融资本息(亿元)			4.6858			债券存续期内所有项目总收益/所有项目总地方债券融资本息					4.13
债券存续期内项目总地方债券融资本金(亿元)			4.0100			债券存续期内所有项目总收益/所有项目总地方债券融资本金					4.82

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。



项目名称			深圳市罗湖区2023年老旧小区改造项目								
项目类型（一级）			城镇老旧小区改造								
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额(亿元)			1.8300								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(亿元)			0.0000								
本项目拟发行债券期限			10年								
项目简要描述			深圳市罗湖区2023年老旧小区改造项目的推进将有力改善全区宜居环境，有利于多方面促进罗湖区的发展，包含3个子项目：罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程、罗湖区全面实施“瓶改管”增补项目、清水河生活小区等住宅棚户区改造项目。								
项目建设期			2021年至2026年								
项目运营期			2023年至2033年								
债券存续期内项目总投资(亿元)			37.5416								
其中:不含专项债券的项目资本金(亿元)			26.7316								
专项债券融资(亿元)			4.0100								
其他债务融资(亿元)			6.8000								
项目分年融资计划(亿元)											
			2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
专项债券融资			0.0000	0.0000	2.0000	2.0100	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
其他债务融资			0.0000	0.0000	3.5288	1.1427	0.7987	0.7389	0.5909	0.0000	0.0000
债券存续期内项目总收益(亿元)			19.3453								
债券存续期内项目分年收益(亿元)											
2023年	0.0205	2024年	0.0411	2025年	0.0411	2026年	18.9789	2027年	0.0411	2028年	0.0411
2029年	0.0411	2030年	0.0411	2031年	0.0411	2032年	0.0411	2033年	0.0171	2034年	0.0000
2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000
2041年	0.0000	2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000
2047年	0.0000	2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000
2053年	0.0000	2054年	0.0000	2055年	0.0000	2056年	0.0000	2057年	0.0000	2058年	0.0000
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.52	
债券存续期内项目总债务融资本息(亿元)			12.4356		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.56	
债券存续期内项目总债务融资本金(亿元)			10.8100		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.79	
债券存续期内项目总地方债券融资本息(亿元)			4.6858		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					4.13	
债券存续期内项目总地方债券融资本金(亿元)			4.0100		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					4.82	
项目收益预测依据		参考同类项目，自动售卖机场地租金为30,564元/年/台，预计将有89台自动售卖机，LED显示屏广告位租金收入为19,000元/年/套，预计有73套LED显示屏，2023年仅考虑6个月的收入，债券整体存续期内最后一年，即2033年仅考虑5个月收入。销售收入包括可售性人才住房销售收入、回迁住宅增购收入、结差收益，以及商业销售收入。根据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》及市场调研，可售性人才住房价格为39,600元/平方米，根据《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》及市场调研，回迁住宅增购价格为30,250元/平方米，根据《罗湖区清水河重点片区棚户区改造项目搬迁安置补偿方案》，实际回迁安置房建筑面积大于应补偿建筑面积，超出建筑面积在10平方米以上（不含本数）的部分，按回迁安置房市场评估价的80%结算差价，结差收益价格为52,800元/平方米，根据项目状况、研究目的及周边市场调研，结合区域商铺价格市场变化情况，预测2026年上半年两层商业均价为52,800元/平方米。预计于2026年完成全部销售，可用于还款的收入总计为189,378万元。									