

三、项目详细信息

项目1

项目名称		达州传媒中心建设项目（一期）									
本只专项债券中用于该项目的金额		1.5									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额		0									
项目简要描述		本项目为达州传媒中心建设项目（一期），位于达州市西外马踏洞片区。项目建设用地为05-04a地块，总用地面积约为33343.63平方米，总建筑面积为71593.22㎡，包括：地上计容建筑面积为40269.26㎡，地上不计容面积1955.30㎡，地下建筑面积29368.66㎡，（共两层）。建设规模：主要是全媒体新闻中心、会议中心及食堂、广播电视台演播区、地下车库以及相对应的配套基础设施。建筑内容：地上计容建筑面积为40269.26㎡，其中包括：全媒体新闻中心（20F）建筑面积21181.02㎡，会议中心及食堂（3F）面积为5497.57㎡，广播电视台技术用房面积为13256.99㎡，连廊面积为333.68㎡；地上不计容面积为1955.3㎡；地下建筑（两层）面积29368.66㎡，其中机动车库面积为26567.69㎡，设备用房面积为2800.97㎡。									
项目建设期		2021年至2022年									
项目运营期		2023年至2036年									
项目总投资		5.432179									
其中：不含专项债券的项目资本金		2.932179									
专项债券融资		2.5									
其他债务融资		0									
项目分年融资计划											
		017年及以前年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资			0	0	0	1	1.5	0	0	0	
其他债务融资			0	0	0	0	0	0	0	0	
项目总收益							5.766009				
债券存续期内项目分年收益											
2020年	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0.371349	2024年	0.375488	2025年	0.379627
2026年	0.398622	2027年	0.398622	2028年	0.399654	2029年	0.415253	2030年	0.415253	2031年	0.415253
2032年	0.431632	2033年	0.432715	2034年	0.432715	2035年	0.449913	2036年	0.449913	2037年	0
2038年	0	2039年	0	2040年	0	2041年	0	2042年	0	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
项目总收益/项目总投资										1.06	
项目总债务融资本息			4.075			项目总收益/项目总债务融资本息			1.41		
项目总债务融资本金			2.5			项目总收益/项目总债务融资本金			2.31		
项目总地方债务融资本息			4.075			项目总收益/项目总地方债务融资本息			1.41		
项目总地方债务融资本金			2.5			项目总收益/项目总地方债务融资本金			2.31		
项目收益预测依据		本项目收入主要为全媒体新闻中心及会议室出租收入、广播电视台演播区和食堂出租收入、停车收入、广告收入、物业收入等。 ■本项目为达州传媒中心建设项目（一期），总用地面积约为33343.63平方米，总建筑面积为71593.22㎡，建筑内容：全媒体新闻中心（20F）建筑面积21181.02㎡，会议中心及食堂（3F）面积为5497.57㎡，广播电视台技术用房面积为13256.99㎡，连廊面积为333.68㎡；地上不计容面积为1955.3㎡；地下建筑（两层）面积29368.66㎡，其中机动车库面积为26567.69㎡，设备用房面积为2800.97㎡。其中全媒体新闻中心、会议中心及食堂、广播电视台技术用房建筑面积合计为39935.58㎡。 根据签订的达州传媒中心办公楼协议，本项目租金每月为（大写）人民币62元/㎡/月整,后期根据市场行情进行调整。考虑市场行情及通货膨胀因素，乙方租满三年后，从第四年开始，租金每年递增5%。 ■停车收入：本项目配套停车位756个。根据达州市目前停车收费标准，3小时内4元，每增加两小时加收1元，本项目停车价格综合按5元/次，停车位周转率按每天3次，项目建成第一年停车位有效使用率按60%估计，第二年按70%估计，第三年按80%，以后按90%估计。 ■广告收入：本项目为达州传媒中心建设项目（一期），位于达州市西外马踏洞片区。项目建设用地为05-04a地块，总用地面积约为33343.63平方米，总建筑面积为71593.22㎡，预计设置灯箱广告20块，电梯广告40块，LED广告4块。 考虑到本项目的区位，参考现有达州市广告招租案例（如下图），本项目灯箱广告收入按1500元/块/月计算，电梯广告收入按1600元/块/月计算，LED广告收入按12000元/块/月计算,考虑通货膨胀因素，五年上涨5%。 ■物业收入：根据《四川省城市物业管理服务收费分类分级指导标准》，高档住宅、写字楼、商务用房(八层以上高档电梯公寓)物管服务收费标准如下： 一级：高档住宅、写字楼、商务用房(八层以上高档电梯公寓)高档住宅电梯公寓1-2(无中央空调)、商业楼、写字楼8-15元/月/平方米。 二级：高层住宅电梯公寓0.80-1.50元/月/平方米(无中央空调)、商业楼、写字楼6-10元/月/平方米。 三级：高层住宅电梯公寓0.60-1.20元/月/平方米(无中央空调)、商业楼、写字楼4-8元/月/平方米。 结合相关文件考虑本项目实际情况，并采用保守估算原则，本项目运营期第一年物业管理费取2元/月/平方米，价格每5年增长5%。物业费收取面积为本年的出租面积；本项目物业费参考类似项目取6元/㎡/月，暂不考虑通货膨胀因素，物业服务面积按租赁协议面积考虑，包括全媒体新闻中心及会议室、广播电视台演播区、食堂总计39935.58 m2。									

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。