

项目1

项目1													
项目名称	达州经济开发区新材料产业园												
项目类型	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	8.49003亿												
项目简要描述	总建筑面积约44万平米，主要建设生产厂房及办公楼、研发中心、检测中心等相关配套设施，同时配建区外道路工程、广场等。												
项目建设期	2019年至2022年												
项目运营期	2023年至2031年												
项目总投资	6.55063												
其中：不含专项债券的项目资本金	1.67563												
专项债券融资	4.875												
其他债务融资	0												
项目分年融资计划													
	2017年及以前年度	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	1.5	3	0.375	0	0	0				
其他债务融资	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
9.057923亿													
项目总收益	债券存续期内项目分年收益												
2020年	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0.243803亿	2024年	0.243803亿	2025年	0.303524亿		
2026年	0.303524亿	2027年	0.395245亿	2028年	0.409807亿	2029年	2.554752亿	2030年	2.082499亿	2031年	2.520966亿		
2032年	0	2033年	0	2034年	0	2035年	0	2036年	0	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													
1.38													
项目总债务融资本息	项目总收益/项目总债务融资本息												
1.33													
项目总债务融资本金	项目总收益/项目总债务融资本金												
1.86													
项目总地方债券融资本息	项目总收益/项目总地方债券融资本息												
1.33													
项目总地方债券融资本金	项目总收益/项目总地方债券融资本金												
1.86													

项目收益预测依据	本项目占地400亩（道路占地100亩）。总建筑面积322768.00平方米，其中，办公楼100000㎡，营销中心120000㎡，研发中心90000㎡，检测中心120000㎡，食堂80000㎡，员工宿舍10000㎡，生产厂房16栋，建筑面积2280000㎡，原材料库房6栋，建筑面积216000㎡，门卫室120㎡，垃圾收集站48㎡，地下车库及设备用房120000㎡。建筑基底面积84668㎡，绿化工程300000㎡，广场及堆场面积20232㎡。厂区道路面积45000㎡。本项目计算期按10年计，从项目开始建设至债券偿还完毕为止，其中建设期3年，经营期9年。该项目营业收入主要包括厂房出租、办公楼及其他出租、库房出租和厂房出售、办公楼及其他出售、库房出售、停车场收入。项目建成后，所有的厂房、办公楼及库房全部出租，到项目计算期的第10年厂房出租的价格约10-150元/月/㎡不等，第11年出售30%，第12年出售40%。项目的出租率，第4年和第5年为70%，第6年和第7年为80%，第8年至第12年为100%。1）厂房出租：本项目参考周边地区近几年厂房出租的价格约10-150元/月/㎡不等，列举赶集网厂房出租统计如下：达州经开区标准化厂房10元/月/㎡，西外东岳标准化厂房150元/月/㎡，西外经开区标准化厂房30元/月/㎡等。本项目为新建厂房，厂房出租价格相对较低，厂房出租按10元/月/㎡估算。2）厂房出售：本项目参考周边地区当年厂房出售的价格约3600-4900元/㎡不等，列举不同网站厂房出售统计如下：西外么塘路口附近标准化厂房出售价格3600元/㎡，北外徐家坝标准化厂房出售价格约为4900元/㎡。本项目为新建厂房，厂房出售价格相对较低，厂房出售价格按3000元/㎡，。3）库房出租：本项目参考周边地区近几年库房出租的价格约6.9-900元/月/㎡不等，列举不同网站库房出租统计如下：城中心州河库房6.9元/月/㎡，江湾城库房900元/月/㎡，通川中心库房30元/月/㎡等，厂房出租价格依据地区的不同，厂房出租价格波动较大。本项目为新建厂房，出租价格相对较低，厂房出租价格按6.9元/月/㎡。5）库房出售：本项目参考周边地区当年库房出售的价格约2800-3900元/㎡不等，列举不同网站库房出售统计如下：南外环城路标准化厂房出售价格3900元/㎡，复兴好一新附近标准化库房出售价格约为3600元/㎡。本项目为新建厂房出售价格低于调查范围，厂房出售价格2800元/㎡。6）其他用房出租：本项目参考周边地区当年办公用房出租的价格约30-72.6元/月/㎡不等，列举不同网站办公用房出租统计如下：罗浮广场纯写字楼66.6元/月/㎡，金龙大道办公楼51元/月/㎡，办公用房出租市场价格变化不大。本项目为新建厂房，厂区配套设施齐全，交通便利，办公用房出租的暂估为25元/月/㎡。7）其他用房出售：本项目参考周边地区当年办公用房出售的价格约5555-5952元/㎡不等，列举同一网站办公用房出售统计如下：莲花湖办公用房出售价格5555元/㎡，通川金龙大道办公用房出售价格约为5952元/㎡。本项目为新建厂房，办公用房出售价格低于调查范围，暂按3000元/㎡估算。8）停车场收入：根据《达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整听证方案》涉及的收费标准、收费时段等问题提出意见和建议，提出室内停车场(机械式停车场)收费标准：一类区域，摩托车起价2元/3小时，24小时不超过8元，包月价80元；小型车起价5元/3小时，24小时不超过16元，包月价280元；中型车起价6元/3小时，24小时不超过22元；大型车起价7元/3小时，24小时不超过28元。本项目停车场内的设备先进，基础设施齐全、装修材料环保、管理规范、服务周到，停车费符合《达州市中心城区机动车停放服务差别化收费标准调整听证方案》收费标准。9）物管费收入：2019国家规定物业费收费标准：小区物业费收取标准分为一级、二级、三级、四级四个标准。但是每个地方的收取标准有点差异，具体的物业费收取标准要按当地物价局公布。这四个标准的收费依次大概为1.00元/月/平方米、0.75元/月/平方米、0.5元/月/平方米、0.35元/月/平方米(已包含税、费)。不同地区的收费标准根据的当地的经济收入而变化，《四川省城市物业管理服务收费分类分级指导标准》中规定高档住宅、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/㎡，本项目为工业用房，设备配套齐全、有固定的汽车停放、自行车停放、交通秩序良好；环境清洁卫生、公共场地每天清扫、保洁、楼道、大堂洁净无尘，区内无卫生死角，无积存垃圾，无乱堆乱放，收费标准符合《四川省城市物业管理服务收费分类分级指导标准》的规定。
----------	---

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。