



东部新区未来医学城高性能医疗器械 创新园区及基础配套设施项目



项目情况



目 录

一、 项目基本情况.....	1
(一) 东部新区及行业专项规划概况.....	1
(二) 项目情况.....	3
二、 经济社会效益分析.....	4
(一) 经济效益分析.....	4
(二) 社会效益分析.....	5
三、 项目投资估算及资金筹措方案.....	5
(一) 投资估算.....	5
(二) 资金筹措方案.....	6
四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	6
(一) 预期收益.....	6
(二) 资金测算平衡情况.....	7
五、 项目绩效目标.....	10
六、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	10
七、 还款保障情况.....	12
八、 主管部门职责.....	12
(一) 主管部门职责.....	12
(二) 项目单位职责.....	13
九、 补充说明.....	13

一、项目基本情况

（一）东部新区及行业专项规划概况

1.东部新区社会发展与国民经济运行情况

成都东部新区规划范围 729 平方公里，代管天府新区简阳片区 191 平方公里，管理面积 870 平方公里，共 15 个镇（街道），2021 年，成都市实现地区生产总值接近 20000 亿元，同比增长 8.6%；三次产业增加值分别增长 4.8%、8.2 %、9%。2021 年成都市投资稳定增长，引进重大产业项目 356 个，完成投资 4882.8 亿元。

2.东部新区城市规划

在龙泉山东侧，成都东部新区和成都东部新区协同区共同构建形成以空港新城、简州新城为核心，与成都淮州新城和简阳城区、德阳凯州新城、资阳临空经济区、眉山东部新城七城联动的发展格局。积极加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，优化国土空间布局，加强生态环境保护，强化公共服务共建共享，进一步发挥东部新区的引领带动作用。

在东部新区内部，构建了“城市组群—产业功能区—产城融合新镇—未来社区”四级城市体系，形成未来城市基本架构。空港新城、简州新城整体为“城市组群”，突出东部新区极核职能；聚焦智能制造、航空经济、现代物流、国际消费、总部经济五大产业，

划定6个“产业功能区”，突出经济区的发展思路；以4公里×4公里快速路网盒子为边界，划定14个“产城融合新镇”（每个15—20平方公里），突出产城融合的发展理念；以15分钟步行距离（1—1.5公里）的空间尺度，在新镇内部划定108个未来社区，突出场景营城的发展模式。

3.东部新区产业发展规划

《成都市产业发展白皮书（2019）》提出了成都市产业发展目标：围绕率先实现经济高质量发展总目标，大力实施“一千多支”战略，重塑产业经济地理，转变经济工作组织方式，加快培育产业生态圈创新生态链，全面推进产业功能区建设，引导产业错位协同布局和重大产业化项目精准落地，大力推动以改革为导向的各项重大举措落地落实，全方面激发市场主体活力，着力构建先进制造业、现代服务业、新经济协同发展的“5+5+1”高质量现代产业体系，为加快建设全面体现新发展理念的城市注入强劲发展动力。具体举措包括：

- （1）构建现代化产业体系，推动经济高质量发展；
- （2）聚力打造产业生态圈，转变经济工作组织方式；
- （3）加快建设产业功能区，重塑产业经济地理；
- （4）全力培育创新生态链，推动新旧动能接续变革；
- （5）优化国际化营商环境，激发市场主体活力；
- （6）提升开放型经济水平，形成全面开放新态势；

（7）深化供给侧结构性改革，促进要素精准匹配。

东部新区以成都市产业发展规划为指导，着力构建包括科创产业园在内的现代化产业体系，并遵循以下基本原则：一是坚持遵循经济规律的原则。按照市场规律办事，实行市场化运作。二是坚持高起点规划、高标准建设的原则。树立超前意识和发展意识，突出特色，科学规划，合理布局，分步骤实施。三是坚持主导产业带动的原则。积极实施重点项目牵动战略，以科技产业的扩展，带动园区的发展。四是坚持高效能经营原则。按照市场化方式经营运作好现有土地资源。

（二）项目情况

1. 参与主体

主管单位：成都未来医学城管理局

业主单位：成都未来医学城投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；城市公园管理；创业空间服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；贸易经纪；物业管理；医学研究和试验发展；医院管理；第二类医疗器械租赁；养老服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；品牌管理；市场营销策划；供应链管理服务等（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程监理；药品批发；药品零售；房地产开发经营（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2. 项目概况

项目建设地点位于成都市东部新区南部，紧临三岔湖，地块南侧为国家医学中心。建设内容主要包括蜂巢式产业加速器、林栖大道、医学城路。

3. 补充说明

成都东部集团有限公司（以下简称“集团”）前期申报专项债东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目（以下简称“本项目”）已通过专项债评审并进入备选库。现因集团项目投资政策变化，为了进一步明确集团与下属各单位主责主业，实行差异化管控，激活下属企业经营活力，集团决定将本项目业主变更为全资子公司成都未来医学城投资有限公司。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

作为融入全球产业链高端和价值链核心的集中承载地，未来将引领示范我国生物医学工程产业跨越式发展进入国际先进水平。项目建设为片区初期产业发展和招引企业提供载体。本项目建设蜂巢式产业加速器将为企业提供良好的生产、工作和生活环境，将极大地缩短入驻企业的项目建设周期，减少医药企业资金投入，并且通过强化区域管理和服

人才、技术入驻，从而加大外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

（二）社会效益分析

本项目建设以高端科技和高端资源为抓手，旨在打造高质量医学中心，进一步构建高水平智慧医疗、互联网医院、品质医院、示范教学区等多位一体的良好硬件建设，一流水平的民生设施同样能成为社区公益性医疗设施的有效补充，解决了周边辐射区域居民就医难、看病难、医疗水平低等老大难题。此外，高水平医疗师资和创新能力会吸引大批人才和资源，为东部新区的发展注入新的活力，是片区产业履行社会责任的重要体现。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 322644.62 万元。其中：建安工程费用 258385.57 万元，占总投资的 80.08%；工程建设其他费用 38553.82 万元，占总投资的 11.95%；预备费 9365.23 万元，占总投资的 2.90%；建设期利息 16340.00 万元，占总投资的 5.06%（2022 年发行 20000.00 万元政府专项债券，2023 年发行 180000.00 万元政府专项债券，2024 年发行 10000.00 万元政府专项债券，专项债利率为 3.8%）。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

总投资 322644.62 万元，其中：业主自有资金 112,644.62 万元，占总投资的 34.91%，专项债券资金 210,000.00 万元，占总投资的 65.09%。具体方案如下：

2022 年发行 20000.00 万元政府专项债券，2023 年发行 180000.00 万元政府专项债券，2024 年发行 10000.00 万元政府专项债券，发行期限 20 年，发行利息按照每年 3.80% 计算。

在不影响本项目建设和运营的情况下，可按照政策要求根据建设需要和市场资金面情况动态调整资金筹集方案。

2. 资金使用计划

本项目共发行专项债券资金 210,000.00 万元，2022 年发行 20000.00 万元政府专项债券，2023 年发行 180000.00 万元政府专项债券，2024 年发行 10000.00 万元政府专项债券。筹集资金用于东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目的主要收入来源为蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收

入。

上述收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）关于偿还债券本息的收入来源要求。

2. 项目成本

本项目的运营期成本依据业主单位历史经营成本，参考业主单位的运营成本。项目的运营成本主要包括：工资及福利费、修理费，管理费用及其他费用等。

（二）资金测算平衡情况

表 4-1 2022-2033 年东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目资金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期				运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1	现金流入	842080.01	34936.88	257755.80	29951.94	19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38		
	专项债	210000.00	20000.00	180000.00	10000.00											
	项目资本金投入	112644.62	14936.88	77755.80	19951.94											
2	营业收入	519435.39	0.00	0.00	0.00	19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38		
	现金流出	716973.58	34936.88	257755.80	29951.94	9625.17	9669.58	9713.99	9826.95	9865.55	9947.20	10023.61	10023.61	10023.61		
	工程费用	284332.68	34176.88	250155.80	21971.94											
	经营成本	41068.96				1645.17	1689.58	1733.99	1846.95	1885.55	1967.20	2043.61	2043.61	2043.61		
	利息	159600.00	760.00	7600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00		
3	偿还本金	210000.00														
	净现金流量	125106.43	0.00	0.00	0.00	10204.47	10900.28	11596.09	12986.20	13590.93	14870.08	15668.77	15668.77	15668.77		

表 4-2 2034-2043 年东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目资金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期										
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
1	现金流入	842080.01	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96	
	专项债	210000.00											
	项目资本金投入	112644.62											
2	营业收入	519435.39	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96	
	现金流出	716973.58	10657.17	10703.64	10697.09	10701.24	10617.63	10534.03	9995.10	29995.10	189235.10	12473.58	
	工程费用	284332.68											
	经营成本	41068.96	2677.17	2723.64	2717.09	2721.24	2637.63	2554.03	2015.10	2015.10	2015.10	2093.58	
	利息	159600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7220.00	380.00	

五、项目绩效目标

（一）产出目标

数量目标：（1）蜂巢式产业加速器：用地面积约 152227.43 m²，道路及硬质景观工程 53279.60 m²，绿地面积 38056.86 m²，机动车位 2400 辆（充电车位 480 辆）。总建筑面积 396000.00 m²地上建筑面积 300000.00 m²；地下建筑面积 96000.00 m²，主要为车库及附属用房；（2）林栖大道占地面积 127153.97 m²；（3）医学城路占地面积 39000.20 m²。

质量目标：符合验收标准，达到行业基准水平。

时效目标：建设中严格执行工程建设程序，合理有序的安排项目建设进度，确保 2024 年 12 月前完工。

成本目标：项目总投资 322644.62 万元，申请到位的专项债券资金 210,000.00 万元及时支付。

（二）效益指标

经济效益目标：项目总投资预期为 322644.62 万元，纳入项目政府性基金收入，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 478366.43 万元，对债券本息 369600.00 万元的为 1.29 倍。预期实现的运营净收入能够合理保障偿还融资本金和利息,能够实现项目收益和融资自求平衡。

社会效益目标：通过本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目，将：

1. 加强技术创新，增强东部新区的竞争力。
2. 促进产业升级、拓展产业的发展空间、提升土地价值。
3. 促进城市外向型经济发展。
4. 促进城市产业集聚发展。
5. 促进城市产业结构升级

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市建设与对外开放，促进相关产业的健康、蓬勃发展。

（三） 满意度指标

通过问卷调查等手段，获取区域辐射人群满意度达“良好/满意/80分”及以上。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

1.收益实现规模与预期存在差异的风险

本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券还本付息所用资金主要来源为蜂巢式产业加速器租售收入、车位出售收入、停车费收入及物业收入等，其受宏观经济影响较大，若经济、环境发生不利变化，可能会影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方

政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

2.收益专项用于偿债的操作风险

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券还本付息的资金来源主要是蜂巢式产业加速器租售收入、车位出售收入、停车费收入及物业收入等。若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收入进行全面管理与追踪，可能会造成资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

3.利率波动风险

受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成本，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

对策：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调

整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门职责

（一）主管部门职责

项目的主管部门成都未来医学城管理局应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。此外，还应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券项目全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网

站详细披露。

（二）项目单位职责

成都未来医学城投资有限公司作为项目的业主单位，应依法依规履行以下职责：

1.加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

2.认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

3.对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

4.加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。

5.规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2022 年发行 20,000.00 万元政府专项债券，本次拟发行 7,000.00 万元，期限 20 年。

四川省固定资产投资项目备案表

填报单位：成都未来医学城投资有限公司

备案申报时间：2022年01月27日

项目单位基本情况	*单位名称	成都未来医学城投资有限公司		
	单位类型	有限责任公司（分公司）		
	证照类型	统一社会信用代码	证照号码	91510100MA7K73FT7F
	*法定代表人（责任人）	易丹	固定电话	18576769077
	项目联系人	罗驰	移动电话	18576769077
项目基本情况	*项目名称	东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目		
	项目类型	基本建设（发改）	建设性质	新建
	所属行业	城建		
	*建设地点详情	未来医学城		
	*项目总投资及资金来源	项目总投资额【322644.62】万元，其中：使用外汇【0】万美元；		
	拟开工时间（年月）	2022年03月	拟建成时间（年月）	2024年12月
	*主要内容及规模	项目位于东部新区未来医学城，本项目为产业园区基础设施项目，服务高能级医疗产业，推动产业健康强链，做强城市功能。项目建设内容为标准化厂房及配套基础设施（含地下管网、管廊）。标准化厂房总建筑面积39.6万 m²，其中地上30万 m²，地下建筑面积9.6万 m²，包含机动车位2440个（充电车位480个）。本项目收入中主要以项目运营及出租收入为主，包括：标准化厂房及配套物业出租收入、停车场收入、广告收入以及物业收入等		
声明	备案者声明：	√ 阅读产业政策		
		☐ 属于《产业结构调整指导目录》的鼓励类项目 ☒ 属于未列入《产业结构调整指导目录》的允许类项目		
		☐ 属于《西部地区鼓励类产业目录》的项目		
		☐ 属于《西部地区鼓励类产业目录》的项目		

填写说明：1. 请用“√”勾选“□”相应内容。

2. 表中“*”标注事项为构成备案项目信息变更的重要事项。

3. 表格中栏目不够填写时可在备注中说明。

和承诺	符合产业政策	√ 不属于产业政策禁止投资建设，不属于实行核准或审批管理的项目 (必选)
	填报信息真实	√ 保证提供的项目相关资料及信息是真实、准确、完整和合法的，无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，对项目信息的真实性负责，如有不实，我单位愿意承担相应的责任，并承担由此产生的一切后果。
	招投标活动承诺	√ 将按照招投标管理相关法律法规和政策规定，开展项目招投标活动。
备注		
备案机关确认信息	<u>成都未来医学城投资有限公司</u> (单位) 填报的 <u>东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目</u> (项目) 备案信息已收到。根据《企业投资项目核准和备案管理条例》、《四川省企业投资项目核准和备案管理办法》及相关规定，已完成备案。 备案号: <u>川投资备【2201-510186-04-01-439087】FGQB-0014号</u> 若上述备案事项发生重大变化，或者放弃项目建设，请你单位及时通过投资项目在线审批监管平台告知备案机关，并办理备案信息变更。 备案机关: 成都东部新区战略研究局 2022年01月27日	

项目登记信息变更记录

序号	变更项	变更前信息	变更后信息	变更时间
1	建设内容及规模	主要建设内容包括蜂巢式产业加速器、林栖大道、医学城路。	主要建设内容为蜂巢式产业加速器及配套设施，包括建筑工程、消防工程、给排水工程、人防等相关附属工程。	2022-01-28
2	项目名称	国家医学中心产业转化项目	东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目	2022-02-21

- 填写说明: 1. 请用“√”勾选“□”相应内容。
2. 表中“*”标注事项为构成备案项目信息变更的重要事项。
3. 表格中栏目不够填写时可在备注中说明。

3	建设内容及规模	主要建设内容为蜂巢式产业加速器及配套基础设施，包括建筑工程、消防工程、给排水工程、人防等相关附属工程。	项目位于东部新区未来医学城，本项目为产业园区基础设施项目，服务高能级医疗产业，推动产业健圈强链，做强城市功能。项目建设内容为标准化厂房及配套基础设施（含地下管网、管廊）。标准化厂房总建筑面积39.6万m²，其中地上30万m²，地下建筑面积9.6万m²，包含机动车位2440个（充电车位480个）。本项目收入中主要以项目运营及出租收入为主，包括：标准化厂房及配套物业出租收入、停车场收入、广告收入以及物业收入等	2022-02-21
4	法定代表人（负责人）	罗云	易丹	2022-03-17

注：

1. 备案表根据备案者基于真实性承诺提供的项目备案信息自动生成，仅表明项目已依法履行项目信息告知的备案程序，不构成备案机关对备案事项内容的实质性判断或保证。

2. 备案号“【】”内代码为投资项目在线审批监管平台赋码生成的项目唯一代码，可通过平台（<http://tzxm.sczfw.gov.cn>）使用项目代码查询验证项目备案情况，有关部门统一使用项目代码办理相关手续。

3. 按照国家相关要求，请及时通过在线平台如实将项目开工建设、建设进度、竣工等基本信息报送项目备案机关，并遵循诚信和规范原则。



（扫描二维码，查看项目状态）

填写说明：1. 请用“√”勾选“□”相应内容。

2. 表中“*”标注事项为构成备案项目信息变更的重要事项。

3. 表格中栏目不够填写时可在备注中说明。

关于变更项目业主的情况说明

省财政厅：

成都东部集团有限公司（以下简称“集团”）前期申报专项债项目东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目（以下简称“本项目”）已通过专项债评审并进入备选库。现因集团项目投资政策变化，为了进一步明确集团与下属各单位主责主业，实行差异化管理，激活下属企业经营活力，集团决定将本项目业主变更为全资子公司成都未来医学城投资有限公司。

特此说明。



一、项目基本情况

（一）东部新区及行业专项规划概况

1. 东部新区社会发展与国民经济运行情况

成都东部新区规划范围 729 平方公里，代管天府新区简阳片区 191 平方公里，管理面积 870 平方公里，共 15 个镇（街道），2021 年，成都市实现地区生产总值接近 20000 亿元，同比增长 8.6%；三次产业增加值分别增长 4.8%、8.2 %、9%。2021 年成都市投资稳定增长，引进重大产业项目 356 个，完成投资 4882.8 亿元。

2. 东部新区城市规划

在龙泉山东侧，成都东部新区和成都东部新区协同区共同构建形成以空港新城、简州新城为核心，与成都淮州新城和简阳城区、德阳凯州新城、资阳临空经济区、眉山东部新城七城联动的发展格局。积极加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，优化国土空间布局，加强生态环境保护，强化公共服务共建共享，进一步发挥东部新区的引领带动作用。

在东部新区内部，构建了“城市组群—产业功能区—产城融合新镇—未来社区”四级城市体系，形成未来城市基本架构。空港新城、简州新城整体为“城市组群”，突出东部新区极核职能；聚焦智能制造、航空经济、现代物流、国际消费、总部经济五大产业，

划定 6 个“产业功能区”，突出经济区的发展思路；以 4 公里×4 公里快速路网盒子为边界，划定 14 个“产城融合新镇”（每个 15—20 平方公里），突出产城融合的发展理念；以 15 分钟步行距离（1—1.5 公里）的空间尺度，在新镇内部划定 108 个未来社区，突出场景营城的发展模式。

3. 东部新区产业发展规划

《成都市产业发展白皮书（2019）》提出了成都市产业发展目标：围绕率先实现经济高质量发展总目标，大力实施“一千多支”战略，重塑产业经济地理，转变经济工作组织方式，加快培育产业生态圈创新生态链，全面推进产业功能区建设，引导产业错位协同布局和重大产业化项目精准落地，大力推动以改革为导向的各项重大举措落地落实，全方面激发市场主体活力，着力构建先进制造业、现代服务业、新经济协同发展的“5+5+1”高质量现代产业体系，为加快建设全面体现新发展理念的都市注入强劲发展动力。具体举措包括：

- （1）构建现代化产业体系，推动经济高质量发展；
- （2）聚力打造产业生态圈，转变经济工作组织方式；
- （3）加快建设产业功能区，重塑产业经济地理；
- （4）全力培育创新生态链，推动新旧动能接续变革；
- （5）优化国际化营商环境，激发市场主体活力；
- （6）提升开放型经济水平，形成全面开放新态势；

（7）深化供给侧结构性改革，促进要素精准匹配。

东部新区以成都市产业发展规划为指导，着力构建包括科创产业园在内的现代化产业体系，并遵循以下基本原则：一是坚持遵循经济规律的原则。按照市场规律办事，实行市场化运作。二是坚持高起点规划、高标准建设的原则。树立超前意识和发展意识，突出特色，科学规划，合理布局，分步骤实施。三是坚持主导产业带动的原则。积极实施重点项目牵动战略，以科技产业的扩展，带动园区的发展。四是坚持高效能经营原则。按照市场化方式经营运作好现有土地资源。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：成都未来医学城管理局

业主单位：成都未来医学城投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理；城市公园管理；创业空间服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；土地整治服务；贸易经纪；物业管理；医学研究和试验发展；医院管理；第二类医疗器械租赁；养老服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；品牌管理；市场营销策划；供应链管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程监理；药品批发；药品零售；房地产开发经营（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2. 项目概况

项目建设地点位于成都市东部新区南部，紧临三岔湖，地块南侧为国家医学中心。建设内容主要包括蜂巢式产业加速器、林栖大道、医学城路。

3. 补充说明

成都东部集团有限公司（以下简称“集团”）前期申报专项债东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目（以下简称“本项目”）已通过专项债评审并进入备选库。现因集团项目投资政策变化，为了进一步明确集团与下属各单位主责主业，实行差异化管理，激活下属企业经营活力，集团决定将本项目业主变更为全资子公司成都未来医学城投资有限公司。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

作为融入全球产业链高端和价值链核心的集中承载地，未来将引领示范我国生物医学工程产业跨越式发展进入国际先进水平。项目建设为片区初期产业发展和招引企业提供载体。本项目建设蜂巢式产业加速器将为企业提供良好的生产、工作和生活环境，将极大地缩短入驻企业的项目建设周期，减少医药企业资金投入，并且通过强化区域管理和服

人才、技术入驻，从而加大外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

（二）社会效益分析

本项目建设以高端科技和高端资源为抓手，旨在打造高质量医学中心，进一步构建高水平智慧医疗、互联网医院、品质医院、示范教学区等多位一体的良好硬件建设，一流水平的民生设施同样能成为社区公益性医疗设施的有效补充，解决了周边辐射区域居民就医难、看病难、医疗水平低等老大难题。此外，高水平医疗师资和创新能力会吸引大批人才和资源，为东部新区的发展注入新的活力，是片区产业履行社会责任的重要体现。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 322644.62 万元。其中：建安工程费用 258385.57 万元，占总投资的 80.08%；工程建设其他费用 38553.82 万元，占总投资的 11.95%；预备费 9365.23 万元，占总投资的 2.90%；建设期利息 16340.00 万元，占总投资的 5.06%（2022 年发行 20000.00 万元政府专项债券，2023 年发行 180000.00 万元政府专项债券，2024 年发行 10000.00 万元政府专项债券，专项债利率为 3.8%）。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

总投资 322644.62 万元，其中：业主自有资金 112,644.62 万元，占总投资的 34.91%，专项债券资金 210,000.00 万元，占总投资的 65.09%。具体方案如下：

2022 年发行 20000.00 万元政府专项债券，2023 年发行 180000.00 万元政府专项债券，2024 年发行 10000.00 万元政府专项债券，发行期限 20 年，发行利息按照每年 3.80% 计算。

在不影响本项目建设和运营的情况下，可按照政策要求根据建设需要和市场资金面情况动态调整资金筹集方案。

2. 资金使用计划

本项目共发行专项债券资金 210,000.00 万元，2022 年发行 20000.00 万元政府专项债券，2023 年发行 180000.00 万元政府专项债券，2024 年发行 10000.00 万元政府专项债券。筹集资金用于东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

本项目的主要收入来源为蜂巢式产业加速器出售及出租收入、车库停车位出售收入、物业管理费收入、停车费、充电桩服务费收

入。

上述收入符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）关于偿还债券本息的收入来源要求。

2. 项目成本

本项目的运营期成本依据业主单位历史经营成本，参考业主单位的运营成本。项目的运营成本主要包括：工资及福利费、修理费，管理费用及其他费用等。

（二）资金测算平衡情况

表 4-1 2022-2033 年东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目资金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	建设期				运营期									
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1	现金流入	842080.01	34936.88	257755.80	29951.94	19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38		
	专项债	210000.00	20000.00	180000.00	10000.00											
	项目资本金投入	112644.62	14936.88	77755.80	19951.94											
	营业收入	519435.39	0.00	0.00	0.00	19829.64	20569.86	21310.08	22813.15	23456.48	24817.28	25692.38	25692.38	25692.38		
2	现金流出	716973.58	34936.88	257755.80	29951.94	9625.17	9669.58	9713.99	9826.95	9865.55	9947.20	10023.61	10023.61	10023.61		
	工程费用	284332.68	34176.88	250155.80	21971.94											
	经营成本	41068.96				1645.17	1689.58	1733.99	1846.95	1885.55	1967.20	2043.61	2043.61	2043.61		
	利息	159600.00	760.00	7600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00		
	偿还本金	210000.00														
3	净现金流量	125106.43	0.00	0.00	0.00	10204.47	10900.28	11596.09	12986.20	13590.93	14870.08	15668.77	15668.77	15668.77		

表 4-2 2034-2043 年东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目资金测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期											
			2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043		
1	现金流入	842080.01	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96		
	专项债	210000.00												
	项目资本金投入	112644.62												
	营业收入	519435.39	35833.32	36607.80	36498.66	36128.47	34735.05	33341.62	23898.29	23898.29	23898.29	24721.96		
2	现金流出	716973.58	10657.17	10703.64	10697.09	10701.24	10617.63	10534.03	9995.10	29995.10	189235.10	12473.58		
	工程费用	284332.68												
	经营成本	41068.96	2677.17	2723.64	2717.09	2721.24	2637.63	2554.03	2015.10	2015.10	2015.10	2093.58		
	利息	159600.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7980.00	7220.00	380.00		

五、项目绩效目标

本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券，项目总投资预期为 322644.62 万元，纳入项目政府性基金收入，用于保证专项债还款能力的息税前利润为 478366.43 万元，对债券本息 369600.00 万元的为 1.29 倍。

通过本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目，将：

1. 加强技术创新，增强东部新区的竞争力。
2. 促进产业升级、拓展产业的发展空间、提升土地价值。
3. 促进城市外向型经济发展。
4. 促进城市产业集聚发展。
5. 促进城市产业结构升级

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

1. 收益实现规模与预期存在差异的风险

本次东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券还本付息所用资金主要来源为蜂巢式产业加速器租售收入、车位出售收入、停车费收入及物业收入等，其受宏观经济影响较大，若经济、环境发生不利变化，可能会影响项目后续收益水平，致使相应年度收入规模不及预期。

对策：东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套

设施项目专项债券具有较高保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。

2. 收益专项用于偿债的操作风险

东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券还本付息的资金来源主要是蜂巢式产业加速器租售收入、车位出售收入、停车费收入及物业收入等。若不能建立一套科学合理、及时透明的收益管控机制，对后续收入进行全面管理与追踪，可能会造成资金被挪用风险，直接影响后续的偿债进程，对项目推进产生较大影响。

对策：针对项目收益资金的后续监控问题，可以通过设立项目资金管理专户，由财政部门进行专项统一管理，严格根据《资金管理办法》的相关要求进行后续操作，保障用于偿债的收益资金的安全性。

3. 利率波动风险

受国内外宏观经济形势和国内经济政策变动的影响，资本市场利率水平可能产生不利变动，进而在本项目债权存续期限内影响项目的财务成本，可能使项目的财务成本超过预期水平，对项目的融资平衡产生较大影响。

对策：针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门职责

（一）主管部门职责

项目的主管部门成都未来医学城管理局应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。此外，还应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目专项债券项目全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网

站详细披露。

（二）项目单位职责

成都未来医学城投资有限公司作为项目的业主单位，应依法依规履行以下职责：

1.加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

2.认真履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

3.对专项债券资金收入和支出、对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映资金的收支情况，并单独开设账户，用于专项债券资金、项目资本金、项目收入、还本付息等资金监管。

4.加强项目建设运营管理，确保项目收入如期实现并及时足额缴入国库。在保障专项债券还本付息前，不应将项目收入用于其他支出。

5.规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2022 年发行 20,000.00 万元政府专项债券，本次拟发行 7,000.00 万元，期限 20 年。

关于变更项目业主的情况说明

省财政厅：

成都东部集团有限公司（以下简称“集团”）前期申报专项债项目东部新区未来医学城高性能医疗器械创新园区及基础配套设施项目（以下简称“本项目”）已通过专项债评审并进入备选库。现因集团项目投资政策变化，为了进一步明确集团与下属各单位主责主业，实行差异化管控，激活下属企业经营活力，集团决定将本项目业主变更为全资子公司成都未来医学城投资有限公司。

特此说明。

成都未来医学城投资有限公司
2022年5月26日



成都东部集团有限公司
2022年5月26日

