

附件 1

成都医学城国际科创社区一期项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

《成都市战略性新兴产业发展“十三五”规划》目标:加快推动优势实现最大突破,力争到 2020 年,生物产业规模超过 800 亿元,成为推动全市经济社会发展的新兴支柱产业。根据《成都制造 2025 规划》,2025 年成都市生物医药产业主营业务收入将突破 2000 亿元,成为国家重要的生物医药研发创新中心和产业化基地。按照这一目标,成都正加快打造生物医药全产业链,提升生物医药产业的协作和配套能力,将生物医药产业培育成为又一个千亿产业,成为成都经济的新增长点。

本项目建设有利于成都市医药产业发展的整体布局并能有效地增强医药产业发展的竞争力,有利于温江区医药产业促进中心产业转化示范基地的形成并满足资源节约型经济社会的发展要求,同时符合《成都市医药产业产业发展“十三五”规划》和《成都制造 2025》总体规划。

（二）项目情况

1.参与主体

（1）主管部门：成都市温江区经济和信息化局

（2）实施机构：成都鱼鳃产城实业有限公司

2. 项目概况

本项目项目名称为成都医学城国际科创社区一期，项目地块 A 位于温江国际医学城金马镇科兴路西段以南、新华大道以北；地块 B 位于温江国际医学城科盛路以南、温泉大道三段以北。该地块总规划建设用地面积约 293.58 亩。拟新建生物技术药标准化厂房、医疗器械规模生产标准化厂房、生产配套区域。

本项目建设期 3 年，2019 年 7 月完成项目可行性研究报告编制、方案图及报规设计、施工图设计等手续，项目于 2020 年 9 月开工，后续实施主要按照项目建设进度开展各项工作，预计 2021 年 5 月前完成施工与安装，预计 2021 年 10 月前完成设备调试运行，预计于 2021 年 11 月交付使用并于 2022 年 11 月之前完成定制化升级。

二、经济社会效益分析

成都医学城国际科创社区一期建设项目符合国家产业政策，项目的建设，将研究与生产有效结合起来，以研发为起点，积极进行生物技术药与医疗器械的深度研发及产品上市，满足人民群众愈发重要的关于健康的需求，提高人民身体健康，其社会效益是巨大的、多方面的。

成都医学城国际科创社区一期建设项目是生物医药技术成果的研发与转化基地，也是政府搭建招商引资平台，主要目的是以促进企业科技成果转化、技术服务以及专利授权等形式来体现出自身存在的价值。本项目的建成将积极推进各类型与高技术含量医疗器械的国产化进程，落实四川省及成都市关于推进生物医

药产业发展的各项政策，同时也将助力成都医学城（医药、医疗器械、医美、康复等）产业的发展。

项目运营期累计不含税总收入 391,579 万元，预计可实现利润 131,168 万元。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目产业园用地 293.58 亩，规划总建筑面积为 44.29 万平方米。本项目总投资 210,000 万元。其中工程费用合计 154,894 万元，工程建设其他费用合计 30,180 万元；预备费合计 15,637 万元，建设期利息 9,142 万元，债券发行费用 147 万元。

本项目总投资 210,000 万元，资金来源由项目资本金和发行专项债券组成，其中资本金部分为 63,000 万元，占总投资比例 30%，资本金来源为财政性资金，资本金比例满足国发[2009]27 号文的相关要求，资本金来源有保障。后续将根据项目实施进度确保及时投入资本金。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目计划筹集资金 210,000 万元，资金来源由项目资本金和发行专项债券组成。其中资本金系投资额的 30%，为 63,000 万元；发行专项债券 147,000 万元，占总投资的 70%。

根据项目实施进度和项目资金需求分年度发行项目专项债券，项目拟 2019 年开始发行地方政府专项债券 147,000 万元，分三期发行（2019 年 3,500 万元、2020 年 86,800 万元、2021 年

56,700 万元)。

2. 资金使用计划

本次专项债券用作项目建设，投入金额为 147000 万元。根据建设计划，分年进行投入，2019 年计划投资 6657 万元，其中自有资金 3157 万元，债券资金 3500 万元；2020 年计划投资 96401 万元，其中自有资金 9601 万元，债券资金 86800 万元；2021 年计划投资 86876 万元，其中自有资金 30176 万元，债券资金 56700 万元；2022 年计划投资 20067 万元，其中自有资金 20067 万元，债券资金 0 万元。

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

本项目债券存续期间的运营期含税收入 426,821 万元，运营期内不含税收入为 391,579 万元，其中该项目厂房出租收入 192,299 万元、厂房出售收入 199,280 万元；本项目在债券存续期内，建设期为 2019 年 7 月-2022 年 11 月，根据项目实施计划，该项目于 2021 年 11 月交付使用，2021 年 12 月-2022 年为定制化升级阶段，部分租房业主可根据自己的需求自行进行定制化升级，因此预计 2021 年 12 月可实现租金收入。

2. 项目成本

项目成本主要包括：出售厂房结转的成本、销售费用、运营管理费用、维修费、固定资产折旧以及财务费用。

厂房出售结转的成本：从 2029 年起出售总面积的 70%，三

年内出售完毕，出售进度为可出售面积的 10%、40%、50%。房产按总成本的 70%结转。

销售费用：包括在销售房产过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项费用，一般为房地产销售收入的 1-3%，本次按 3%计取。

运营管理费用：是指付给专业管理公司的费用，含公共部分的水电费、人工等，按照厂房租金收入的 5% 估算。

修理费为房屋等的大修费用，一般按照资产年折旧值的一定比例提取。综合考虑暂按照其年折旧值的 10% 提取。

固定资产折旧：项目房屋折旧年限根据土地使用权年限确定，按 50 年计算，残值率为 5%。

财务费用：本项目发行的债券期限是 10 年期，本项目年利率按 4% 计算。

项目经营期总成本费用为 216,118 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目全部 147,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间不存在任何资金缺口。项目专项债券本息保障倍数 1.50，项目能够实现资金自求平衡。

成都医学城国际科创社区一期项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净 现金流量	309,286		-78	615	11,037	15,484	16,161	16,874	17,622	18,405	19,230	33,935	79,627	80,375
1.1	现金流入	426,821			966	16,221	20,856	21,899	22,994	24,144	25,351	26,618	46,052	103,097	118,623
1.1.1	经营收入	426,821			966	16,221	20,856	21,899	22,994	24,144	25,351	26,618	46,052	103,097	118,623
1.1.2	其他收入														
1.2	现金流出	117,535		78	351	5,184	5,373	5,737	6,121	6,523	6,946	7,388	12,117	23,470	38,248
1.2.1	经营成本	19,947			64	1,076	1,409	1,460	1,513	1,569	1,628	1,689	2,212	3,614	3,713
1.2.2	各项税费	97,588		78	287	4,108	3,964	4,278	4,608	4,954	5,318	5,699	9,905	19,855	34,534
2	投资活动净 现金流量	-200,711	-6,653	-96,096	-83,285	-14,677									
2.1	现金流入														
2.2	现金流出	200,711	6,653	96,096	83,285	14,677									

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.2.1	建设投资	200,711	6,653	96,096	83,285	14,677									
2.2.2	维持运营投资														
2.2.3	流动资金														
2.2.4	其他流出														
3	筹资活动净现金流量	4,053	6,653	96,174	83,207	14,187	-5,880	-5,880	-5,880	-5,880	-5,880	-5,880	-9,380	-92,540	-58,968
3.1	现金流入	210,000	6,657	96,401	86,876	20,067									
3.1.1	项目资本金投入	63,000	3,157	9,601	30,176	20,067									
3.1.2	建设投资借款														
3.1.3	流动资金借款														
3.1.4	债券	147,000	3,500	86,800	56,700										
3.1.5	短期借款														

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.1.6	其他流入														
3.2	现金流出	205,947	4	227	3,669	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	9,380	92,540	58,968
3.2.1	债券利息支付	58,800		140	3,612	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	5,880	5,740	2,268
3.2.2	债券发行费用	147	4	87	57										
3.2.3	偿还债务本金	147,000											3,500	86,800	56,700
3.2.4	应付利润 (股利分配)														
3.2.5	其他流出														
4	净现金流量	112,628			537	10,547	9,604	10,281	10,994	11,742	12,525	13,350	24,555	-12,913	21,407
5	累计盈余资金				536	11,084	20,687	30,969	41,962	53,704	66,229	79,579	104,133	91,221	112,628

五、项目绩效目标

成都医学城国际科创社区一期是成都新型医药工业标准化厂房产业链改造升级“产城一体”建设的重要组成部分，按照构建现代化开放型产业体系要求，围绕建设“中国制造 2025”国家级示范区，以电子信息、装备制造、研发创新、医药健康等产业为重点，全面推动产业集群成链发展，在产能规模、研发创新、标准品牌等方面提升核心竞争力，到 2020 年，建成电子信息万亿级产业，培育装备制造、医药健康万亿级产业等的重要节点。促进生物医药科技成果快速转化的需要。为社会创造较多的就业岗位，为社会提供更多就业机会。

六、潜在影响项目的风险评估

本发债项目存在专项债券作为资本金的出资风险，项目在前期准备、建设、运营等债券发展各阶段可能存在项目合规、投资概算不准确、不能如期建成、不能有效运营、资产流失、财务、不能偿还债券本息等风险。

风险管理围绕建立健全项目公司的治理结构展开风险管理工作，从公司的设立、运行、责任追究等方面，强化国有资本管理，提升国有资本效能。同时对项目采取全生命周期管理方案，将项目分为规划期、发行期、建设期、运营期、清偿期五个阶段，提出各个阶段不同的管理目标和重点，从而有针对性地对风险进行全面监控和管理。

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、主管部门和项目单位职责

（一）主管部门职责

成都市温江区经济和信息化局作为项目主管部门，根据国家和地方政府债务管理和专项债券管理有关规定，做好本专项债券发行和项目管理工作，依法依规履行以下主要职责：

1.考虑项目投资建设和运营成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；

2.做好项目收益专项债券发行时的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

3.根据项目《实施方案》，认真监督项目建设、运营和维护等工作的落实情况，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。

4.监督建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

5.监督运营主体配合做好债券对应项目形成资产的登记管理、日常统计和动态监控等工作；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业；

6.合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和四川省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控。

（二）项目单位职责

成都鱼凫产城实业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.准确反映专项债资金的收支情况，按照项目单独开设银行

专用账户管理，做好资金监管工作。

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。将用于偿还市场化融资的专项收入足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。做好数据填报、信息公开等相关工作。

九、补充说明

此项目债券资金总需求 147000 万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2020 年已发行 24400 万元，2021 年已发行 40000 万元。本次拟继续发行 13000 万元，期限 10 年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。