

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）

临沂市沂南县阳都医药园区建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 054 号

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十一月十七日

2025 年山东省政府专项债券（九十二期）

临沂市沂南县阳都医药园区建设项目

收益与融资平衡专项评价报告

健诚咨字〔2025〕第 054 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执

行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1.项目名称

沂南县阳都医药园区建设项目。

2.立项单位

项目立项单位名称：沂南县阳都硅砂有限公司；

法定代表人：刘昊坤；

统一社会信用代码：91371321MA3N2L7C4W；

注册地址：山东省临沂市沂南县界湖街道振兴路北、玉液路东临沂志华互联网中心大厦 2 幢 B 单元 1106 室；

经营范围：许可项目：建设工程施工；地质灾害治理工程施工。（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）

一般项目：矿物洗选加工；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；园林绿化工程施工；地质灾害治理服务；以自有资金从事投资活动；园区管理服务。

3.项目规划审批

（1）立项手续：2022年10月14日，项目单位取得山东省建设项目备案证明，项目代码 2210-371321-04-01-754237。

（2）规划手续：2023年6月3日，项目单位取得沂南县自然资源和规划局《关于沂南县阳都医药园区建设项目拟用地规划审查意见》。

（3）土地手续：2023年7月15日，项目单位取得沂南县人民政府《关于沂南县阳都硅砂有限公司使用集体建设用地的批复》，文号：沂政复〔2023〕54号。

2025年11月13日，项目单位取得沂南县自然规划局《关于申请出具沂南县阳都医药园区建设项目用地情况说明的函》的复函，显示该项目符合《沂南县国土空间总体规划（2021-2035）年》。

（4）环评手续：2023年6月5日，项目单位取得临沂市生态环境局沂南县分局《关于沂南县阳都医药园区标准厂房等建设项目出具环评文件类别的说明》。

4.项目规模与主要建设内容

项目占地 435 亩，（其中：一期建设用地 200 亩，二期建设用地 235 亩）总建筑面积 46 万平方米，主要建设高标准厂房 1 栋 34 万平方米，医药实验研发及中成药检测中心 4 万平方米，医药仓储 2 万平方米，综合服务楼 6 万平方米，配套建设供水管网 3.9 千米、雨水管网 3.2 千米、污水管网 4.5 千米、停车位、园区道路等基础设施。供医药科技型企业及具有一定规模和生产能力的医药企业入驻，形成一个医药原料药、医药中间体研发与生产的高端医药园区。

5.项目建设期限

本项目预计工期自 2023 年 1 月至 2026 年 7 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目估算总投资 150,000 万元，其中：项目单位自有资金 60,000 万元，已发行专项债券 77,100 万元，本期拟发行专项债券 5,000 万元，后续拟发行专项债券 7,900 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	150,000.00	100.00%	
一、资本金	60,000.00	40.00%	
（一）自有资金	60,000.00	40.00%	
（二）专项债券			
1. 已发行专项债券			

资金来源	金额（万元）	占比	备注
2. 已调整使用其他项目专项债券			
3. 本期拟发行专项债券			
4. 后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	90,000.00	60.00%	
（一）已发行专项债券	77,100.00	51.40%	
（二）本期拟发行专项债券	5,000.00	3.33%	
（三）后续拟发行专项债券	7,900.00	5.27%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于建筑物租赁费和物业管理费。

1.建筑物租赁费

（1）厂房仓库建筑面积 360,000 平方米，可出租面积 324,000 平方米。参考临沂市其他工业厂房、仓库租赁价格，根据谨慎性原则，租赁价格取 280 元/m²/年出租。按同类厂房或商业出租进度，前三年出租率分别为 50%、70%、90%，第四年开始出租率按 100%估算。

（2）医药实验研发、中成药检测中心及服务楼建筑面积共计 100,000 平方米，可出租面积 54,000 平方米。参考周边出租价格，本项目谨慎性考虑，租金按照 255 元/m²/年计算。按

同类商业出租进度，前三年出租率分别为 50%、70%、90%，第四年开始出租率按 100%估算。

项目周边类似标准化厂房租赁费用对比表

单位：元/m²/天

序号	项目	标准化厂房租赁价格	服务类用房租赁价格
1	河东区凤凰岭	1.42	
2	国际科技模具产业园	1.50	
3	兰山区蒙山大道	1.00	
4	环球中心		1.50
5	沂南县澳柯玛路写字楼		1.00
6	东岳国际大厦		1.00
平均价格		1.30	1.17

2.物业管理费

物业管理费参照沂南县物业收费标准，价格为 1 元/m²/月（含税），按照出租面积收取。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括人员经费、燃料及动力费、维修费、其他费用和税金及附加。

1.人员经费

本项目建设完成后，共需配备劳动定员 50 人，满足沂南县阳都医药园区的运营需求，年工资按照 7 万元/人，福利费按 14%计取，以后每年增长 3%计算。

2.燃料及动力费

租赁建筑物的燃料、动力消耗费由企业自行交纳，燃料、动力消耗费只计管理用电、管理用水，根据同类型产业园的耗能测算，项目年燃料动力费用按照 17.85 万元暂估计算。

（1）水费：根据 2017 年 4 月 18 日，临沂市物价局发布的《关于调整临沂市城区用水价格的通知》，非居民用水综合水价为 3.85 元/立方米，年用水量 10,360 立方米。

（2）电费：电价依据《关于继续降低一般工商业电价的通知》鲁发改价格〔2019〕510 号文件，电价按照 0.7489 元/度，年用电量为 18.51 万度。

3.维修费

修理费按照固定资产的 0.30%暂估计算。

4.其他费用

包括管理费用、营业费用。管理费用包括办公费、差旅费、劳保费、工会经费、招待费等各项费用；营业费用包括广告费和其他销售，其他费用按照收入的 2%计算。

5.税金及附加

产业园出租、出售税率按收入的 9%计算，物业收入税率按照 6%；城市维护建设税，按 5%计算，计征依据是增值税；教育费附加，按 3%计算，计征依据是增值税；地方教育费附加，按 2%计算，计征依据是增值税；房产税，按 12%计算，计征依据是租金收入；城镇土地使用税，按 6.40 元/平方米计

算；企业所得税，按照 25%计算。

（三）专项债券应付本息情况

本项目已发行专项债券 77,100 万元，其中：2023 年 8 月已发行专项债券 6,100 万元，债券期限为 30 年，年利率为 3.01%；2023 年 10 月已发行专项债券 15,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 3.20%；2024 年 2 月已发行专项债券融资 25,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.75%；2024 年 3 月已发行专项债券 12,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.65%；2024 年 10 月已发行专项债券 4,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.40%。2025 年 3 月已发行专项债券 8,000 万元，债券期限为 30 年，年利率为 2.25%；2025 年 7 月已发行专项债券 7,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 2.03%。本次拟发行专项债券 5,000 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3%，后续拟发行专项债券 7,900 万元，假设债券期限为 30 年，年利率为 3%计算。在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存 续期	期初本金 余额	本期增加金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2023 年		21,100.00		21,100.00		
2024 年	21,100.00	41,000.00		62,100.00	1,166.36	1,166.36
2025 年	62,100.00	20,000.00		82,100.00	1,855.11	1,855.11
2026 年	82,100.00	7,900.00		90,000.00	2,355.71	2,355.71

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2027 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2028 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2029 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2030 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2031 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2032 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2033 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2034 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2035 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2036 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2037 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2038 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2039 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2040 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2041 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2042 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2043 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2044 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2045 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2046 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2047 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2048 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2049 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2050 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2051 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21
2052 年	90,000.00			90,000.00	2,474.21	2,474.21

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2053 年	90,000.00		21,100.00	68,900.00	2,474.21	23,574.21
2054 年	68,900.00		41,000.00	27,900.00	1,307.85	42,307.85
2055 年	27,900.00		20,000.00	7,900.00	619.10	20,619.10
2056 年	7,900.00		7,900.00		118.50	8,018.50
合计		90,000.00	90,000.00		74,226.30	164,226.30

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	319,537.04				2,271.38
经营活动支出	39,236.80				397.70
支付的各项税费	57,709.82				182.18
经营活动现金净流量	222,590.42				1,691.50
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	145,800.68	41,100.00	59,833.64	38,144.89	6,722.15
流动资金支出					
投资活动现金净流量	-145,800.68	-41,100.00	-59,833.64	-38,144.89	-6,722.15
三、融资活动产生的现金					
资本金 (自有资金)	60,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
专项债券	90,000.00	21,100.00	41,000.00	20,000.00	7,900.00
银行借款					
偿还债券本金	90,000.00				
偿还银行借款本金					
支付债券利息	74,226.30		1,166.36	1,855.11	2,355.71
支付银行借款利息					

项目/年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
融资活动现金净流量	-14,226.30	41,100.00	59,833.64	38,144.89	5,544.29
四、期初现金					
期内现金变动	62,563.45				513.65
五、期末现金	62,563.45				513.65

(续)

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	7,631.82	9,812.34	10,902.60	10,902.60	10,902.60
经营活动支出	1,013.62	1,073.13	1,109.41	1,122.49	1,135.96
支付的各项税费	1,002.81	1,232.88	1,471.83	1,604.00	1,600.63
经营活动现金净流量	5,615.39	7,506.33	8,321.36	8,176.11	8,166.01
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21
四、期初现金	513.65	3,654.83	8,686.95	14,534.10	20,236.00

项目/年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
期内现金变动	3,141.18	5,032.12	5,847.15	5,701.90	5,691.80
五、期末现金	3,654.83	8,686.95	14,534.10	20,236.00	25,927.80

(续)

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60
经营活动支出	1,149.84	1,164.13	1,178.85	1,194.01	1,209.63
支付的各项税费	1,597.16	1,593.59	1,589.91	1,586.12	1,582.21
经营活动现金净流量	8,155.60	8,144.88	8,133.84	8,122.47	8,110.76
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21
四、期初现金	25,927.80	31,609.19	37,279.86	42,939.49	48,587.75
期内现金变动	5,681.39	5,670.67	5,659.63	5,648.26	5,636.55
五、期末现金	31,609.19	37,279.86	42,939.49	48,587.75	54,224.30

(续)

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60
经营活动支出	1,225.72	1,242.29	1,259.35	1,276.93	1,295.04
支付的各项税费	1,578.19	1,574.05	311.74	2,325.20	2,325.20
经营活动现金净流量	8,098.69	8,086.26	9,331.51	7,300.47	7,282.36
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21
四、期初现金	54,224.30	59,848.78	65,460.83	72,318.13	77,144.39
期内现金变动	5,624.48	5,612.05	6,857.30	4,826.26	4,808.15
五、期末现金	59,848.78	65,460.83	72,318.13	77,144.39	81,952.54

(续)

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、经营活动产生的现金					

项目/年度	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
经营活动收入	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60
经营活动支出	1,313.69	1,332.90	1,352.68	1,373.06	1,394.05
支付的各项税费	2,325.20	2,325.20	2,325.20	2,325.20	2,325.20
经营活动现金净流量	7,263.71	7,244.50	7,224.72	7,204.34	7,183.35
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21
四、期初现金	81,952.54	86,742.04	91,512.33	96,262.84	100,992.97
期内现金变动	4,789.50	4,770.29	4,750.51	4,730.13	4,709.14
五、期末现金	86,742.04	91,512.33	96,262.84	100,992.97	105,702.11

(续)

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60
经营活动支出	1,415.67	1,437.94	1,460.87	1,484.49	1,508.83

项目/年度	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
支付的各项税费	2,325.20	2,325.20	2,325.20	2,325.20	2,325.20
经营活动现金净流量	7,161.73	7,139.46	7,116.53	7,092.91	7,068.57
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金					
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21	2,474.21
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21	-2,474.21
四、期初现金	105,702.11	110,389.63	115,054.88	119,697.20	124,315.90
期内现金变动	4,687.52	4,665.25	4,642.32	4,618.70	4,594.36
五、期末现金	110,389.63	115,054.88	119,697.20	124,315.90	128,910.26

(续)

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	10,902.60	10,902.60	10,902.60	10,902.60	5,451.30
经营活动支出	1,533.89	1,559.70	1,586.29	1,613.68	820.96
支付的各项税费	2,325.20	2,325.20	2,512.59	2,700.44	1,436.69
经营活动现金净流量	7,043.51	7,017.70	6,803.72	6,588.48	3,193.65

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出					
流动资金支出					
投资活动现金净流量					
三、融资活动产生的现金					
资本金（自有资金）					
专项债券					
银行借款					
偿还债券本金		21,100.00	41,000.00	20,000.00	7,900.00
偿还银行借款本金					
支付债券利息	2,474.21	2,474.21	1,307.85	619.10	118.50
支付银行借款利息					
融资活动现金净流量	-2,474.21	-23,574.21	-42,307.85	-20,619.10	-8,018.50
四、期初现金	128,910.26	133,479.56	116,923.05	81,418.92	67,388.30
期内现金变动	4,569.30	-16,556.51	-35,504.13	-14,030.62	-4,824.85
五、期末现金	133,479.56	116,923.05	81,418.92	67,388.30	62,563.45

（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本期拟发行债券	5,000.00	4,500.00	9,500.00	222,590.42
已发行债券	77,100.00	62,616.30	139,716.30	
后续拟发行债券	7,900.00	7,110.00	15,010.00	
银行贷款				
融资合计	90,000.00	74,226.30	164,226.30	
覆盖倍数				1.36

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 222,590.42 万元，融资本息合计 164,226.30 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.36。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

此页无正文，为《2025 年山东省政府专项债券（九十二期）临沂市沂南县阳都医药园区建设项目收益与融资平衡专项评价报告》（健诚咨字〔2025〕第 054 号）的盖章页。

山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：



中国注册会计师：



山东·济南

二〇二五年十一月十七日



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码

913701125681011388



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄健

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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）

出资额 伍佰万元整

成立日期 2011年01月07日

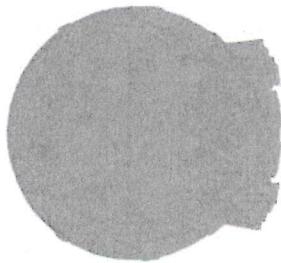
主要经营场所

中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204



登记机关

2025年04月17日



会计师事务所

执业证书



名称：山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄健

主任会计师：

经营场所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区舜华路街道舜义路176号环贸中心4号楼12层1204

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：37010071

批准执业文号：鲁财会[2010]54号

批准执业日期：2010年12月29日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2025年4月27日

中华人民共和国财政部制

