

**宁陵县智慧产业园建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091225 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年八月十一日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	9
（五）项目主体及运作模式	10
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	12
（一）基本假设条件及依据	12
（二）项目运营收入分析	12
（三）项目运营成本分析	32
（四）净收益分析	36
（五）现金流分析	40
（六）本息覆盖倍数	44
六、总体评价结果	44
七、使用限制	45

宁陵县智慧产业园建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091225 号

我们接受委托，对宁陵县智慧产业园建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解宁陵县智慧产业园建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。宁陵县产投发展有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据宁陵县产投发展有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对宁陵县智慧产业园建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年8月11日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从宁陵县产投发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指宁陵县智慧产业园建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

- 1.查阅相关文件、资料与信息；
- 2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

根据宁陵县发展和改革委员会作出《关于宁陵县智慧产业园建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改工业〔2022〕2号），本项目建设地点位于宁陵县闽江路东侧，人民路南侧。

根据宁陵县发展和改革委员会作出《关于宁陵县智慧产业园建设项目相关内容变更的批复》（宁发改工业〔2023〕9号），项目建设地点位于宁陵县东城区，西临闽江路，北侧为昆仑路，南侧为庐山路。

2.项目参与主体

本项目主管部门为宁陵县国有资产服务中心。

根据宁陵县发展和改革委员会作出《关于变更宁陵县智慧产业园建设项目业主单位的批复》（宁发改工业〔2022〕6号），本项目专项债券申请单位为宁陵县产投发展有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	宁陵县产投发展有限公司		
法定代表人	王世强	成立日期	2021-07-13

名称	宁陵县产投发展有限公司		
注册资本	20,000.00 万人民币	营业期限	2021-07-13 至无固定期限
统一社会信用代码	91411423MA9JYM3X5M		
注册地址	河南省商丘市宁陵县永乐北路开发区管委会		
经营范围	一般项目：园区管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；土地使用权租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；劳务服务（不含劳务派遣）；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（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）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	宁陵县先进制造业开发区管理委员会 100.00%控股		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据宁陵县发展和改革委员会作出《关于宁陵县智慧产业园建设项目可行性研究报告的批复》（宁发改工业〔2022〕2号），本项目总用地面积约 200,001.00 m²（约 300.00 亩），总建筑面积 290,001.45 m²，其中：标准化厂房建筑面积 246,385.23 m²，宿舍建筑面积 30,537.15 m²，综合楼建筑面积 13,079.07 m²（兼具办公、研发、配套服务等）。容积率 1.45，建筑密度 62.00%，绿地率 15.00%。配套建设停车位 540 个、道路、给排水、电力、消防等附属设施。

根据宁陵县发展和改革委员会作出《关于宁陵县智慧产业园建设

项目相关内容变更的批复》（宁发改工业〔2023〕9号），本项目总用地面积 207,870.74 平方米（约 311.80 亩），总建筑面积 114,382.77 平方米，其中：超低能耗展示中心建筑面积 6,524.31 平方米，厂房建筑面积 103,339.50 平方米，宿舍建筑面积 2,779.92 平方米，食堂建筑面积 1,619.04 平方米，垃圾收集点建筑面积 120.00 平方米。项目容积率 1.002，建筑密度 49.67%，绿地率 11.80%，机动车停车位 417 辆。配套建设道路及硬化、给排水、变配电、消防等附属设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2023 年 8 月，预计完工时间 2025 年 7 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 23,700.00 万元，其中，工程费用 16,966.36 万元，工程建设其他费用 4,862.35 万元，基本预备费 655.29 万元，建设期利息 1,216.00 万元。投资估算表如下：

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程名称	估算金额（万元）			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	16,966.36			16,966.36	m ²	114,382.77	2,259.20
1	土建工程	13,565.09			13,565.09	m ²	114,382.77	2,072.00
1.1	钢结构厂房	8,994.75			8,994.75	m ²	89,947.50	1,000.00
1.2	框架结构厂房	1,740.96			1,740.96	m ²	13,392.00	1,300.00
1.3	宿舍	333.59			333.59	m ²	2,779.92	1,200.00
1.4	食堂	194.28			194.28	m ²	1,619.04	1,200.00
1.5	超低能耗展示中心	2,283.51			2,283.51	m ²	6,524.31	3,500.00
1.6	垃圾收集点	18.00			18.00	m ²	120.00	1,500.00
2	配套工程	3,401.27			3,401.27			
2.1	道路	1,204.67			1,204.67	m ²	54,757.75	220.00
2.2	绿化	461.05			461.05	m ²	24,524.19	188.00
2.3	围墙	62.00			62.00	m	2,000.00	310.00
2.4	大门	48.00			48.00	座	4.00	120,000.00
2.5	停车位	24.19			24.19	个	417.00	580.00
2.6	给水工程	228.77			228.77	m ²	114,382.77	20.00
2.7	排水工程	171.57			171.57	m ²	114,382.77	15.00

序号	工程名称	估算金额 (万元)			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
2.8	电力工程	400.34			400.34	m ²	114,382.77	35.00
2.9	通信工程	343.15			343.15	m ²	114,382.77	30.00
2.1	消防工程	457.53			457.53	m ²	114,382.77	40.00
二	工程建设其他费用			4,862.34	4,862.34			
1	土地费用			4,053.40	4,053.40	亩	311.80	130,000.00
2	建设单位管理费			135.73	135.73	工程费用	16,966.36	0.80%
3	工程设计费			169.66	169.66	工程费用	16,966.36	1.00%
4	工程勘察费			84.83	84.83	工程费用	16,966.36	0.50%
5	工程监理费			118.76	118.76	工程费用	16,966.36	0.70%
6	工程招标代理服务费			34.03	34.03	工程费用	16,966.36	0.08%
7	环境影响咨询费			3.39	3.39	工程费用	16,966.36	0.02%
8	工程造价咨询费			25.45	25.45	工程费用	16,966.36	0.15%
9	场地准备及临时设施费			84.83	84.83	工程费用	16,966.36	0.50%
10	人防易地建设费			98.31	98.31	民用建筑的 6%	655.40	1,500.00
11	工程保险费			33.93	33.93	工程费用	16,966.36	0.20%
12	工程前期咨询费			20.00	20.00	项	1.00	200,000.00
三	预备费			655.29	655.29	一+二之和	21,828.70	3.00%
四	建设投资	16,966.36		5,517.63	22,484.00	总建筑面积	114,382.77	

序号	工程名称	估算金额（万元）			合计	主要经济技术指标		
		建安工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
五	建设期利息			1,216.00	1,216.00	债券资金	15,200.00	4.00%
六	总投资	16,966.36		6,733.63	23,700.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	700.00	7,800.00	8,500.00	35.86%
专项债券资金	15,200.00		15,200.00	64.14%
合计	15,900.00	7,800.00	23,700.00	100.00%
投资比例	67.09%	32.91%	100.00%	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.86%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在

上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为宁陵县产投发展有限公司，主管部门为宁陵县国有资产服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为宁陵县产投发展有限公司，项目建设及运营单位均为宁陵县产投发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由宁陵县产投发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由宁陵县产投发展有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由宁陵县产投发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由宁陵县产投发展有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 15,200.00 万元。其中：2023

年计划使用 15,200.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 15 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5.00%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15.00%，已兑付本金不再计息。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,200.00		15,200.00	4.00%	608.00	608.00
第 2 年	15,200.00			15,200.00	4.00%	608.00	608.00
第 3 年	15,200.00			15,200.00	4.00%	608.00	608.00
第 4 年	15,200.00			15,200.00	4.00%	608.00	608.00
第 5 年	15,200.00			15,200.00	4.00%	608.00	608.00
第 6 年	15,200.00		760.00	14,440.00	4.00%	608.00	1,368.00
第 7 年	14,440.00		760.00	13,680.00	4.00%	577.60	1,337.60
第 8 年	13,680.00		760.00	12,920.00	4.00%	547.20	1,307.20
第 9 年	12,920.00		760.00	12,160.00	4.00%	516.80	1,276.80
第 10 年	12,160.00		760.00	11,400.00	4.00%	486.40	1,246.40
第 11 年	11,400.00		2,280.00	9,120.00	4.00%	456.00	2,736.00
第 12 年	9,120.00		2,280.00	6,840.00	4.00%	364.80	2,644.80
第 13 年	6,840.00		2,280.00	4,560.00	4.00%	273.60	2,553.60
第 14 年	4,560.00		2,280.00	2,280.00	4.00%	182.40	2,462.40
第 15 年	2,280.00		2,280.00		4.00%	91.20	2,371.20
合计		15,200.00	15,200.00			7,144.00	22,344.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

1.预测期内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；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期15年，建设24个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	厂房	厂房出租收入	22,848.22	59.02%
2	宿舍	宿舍出租收入	614.65	1.59%

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
3	食堂	食堂出租收入	309.55	0.80%
4	超低能耗展示中心	超低能耗展示中心出租收入	2,197.09	5.68%
5	停车位	停车位收入	2,342.54	6.05%
6		财政补贴	10,400.00	26.86%
合计			38,712.05	100.00%

智慧园区广义上是指园区信息化、智能化，通过物联网、云计算、大数据等新一代信息技术，实现园区基础设施优化、运营管理精细化、功能服务信息化和产业发展智慧化。由此可见，智慧园区建设关键技术主要包括物联网、云计算、大数据等。

智慧园区是在园区全面信息化基础之上实现园区的智能化管理和运营。中央加大引导力度，各地提出多维度举措支持智慧园区发展。我国“十四五”规划指出要加快数字社会建设步伐，构筑美好数字生活新图景。中央强调智慧园区在数字化社会建设中的重要作用，并多次发布相关政策引导智慧园区的建设与发展。地方在中央政策的指导下，围绕智慧园区建设发展痛点与地方实际情况，积极推进智慧园区相关政策举措的实施，重点关注资金支持、标准构建、平台建设、应用场景四大方面，多角度、全方位助力智慧园区产业的发展。

我国智慧园区市场规模约达到 2,417.00 亿元，同比增长 6.50%，受整体经济下行压力加大以及新冠肺炎疫情影响，园区智慧化建设投资有所波动，近两年智慧园区市场增幅略有收窄。预计未来 3-5 年内，园区原有传统基础设施与园区高质量发展需求不匹配的矛盾将显现，随着我国智慧城市建设加速和园区信息化发展趋向成熟，智慧园区建设需求将持续增大，市场规模恢复较高增长态势，未来发展空间广阔。

首先，智慧园区建设对园区的发展具有重要意义。传统园区面临着信息孤岛、资源浪费等问题，限制了园区的整体效益和竞争力。而智慧园区通过数字技术的应用，打破了信息孤岛，实现了数据的互联互通。园区内的企业、机构和居民可以通过互联网和物联网设备共享信息资源，提高信息的获取和利用效率，促进产业协同和创新合作。此外，智慧园区还能够实现资源的智能调度和利用，降低了能源和物资的浪费，提高了资源利用效率，推动了园区的可持续发展。

其次，智慧园区建设在园区的数字化转型和升级中发挥着重要作用。数字化转型是园区实现高质量发展的必经之路。智慧园区通过引入物联网、云计算、大数据等先进技术，将传统的园区设施与设备连接起来，实现数据的实时采集、传输和分析。这为园区决策提供了科学依据，帮助管理者更好地了解园区运行状况，发现问题和瓶颈，并及时采取措施进行优化和改进。

智慧园区提供了一个创新的平台，为企业、创业者和科研机构提供了更多的机会和资源。通过数字化手段，智慧园区可以实现对园区内部各个领域的全面升级。

图表2：2018-2022年中国智慧园区市场规模及预测(单位：亿元，%)



资料来源：CCID 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

根据《宁陵县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》宁陵县工业主导地位日益突出。2020年全县规上工业增加值达57.80亿元，“十三五”期间年均递增7.50%，全县规上工业企业71家。创新驱动能力加强，两化融合已达58家，占全部规模以上企业的81.70%；化工、农产品加工、家具制造等传统产业“三大改造”加速推进，实施技术改造34家，智能化改造10家，绿色化改造2家，获得省市“三大改造”专项资金支持18家。“十四五”时期，宁陵县应以产业园区建设为带动，实现产城融合发展，实现由巩固脱贫成果向乡村振兴衔接过渡的转型五年，也是开启全面建设社会主义现代化新征程、谱写新时代中原更加出彩宁陵绚丽篇章的关键五年。依托智慧产业园优势，着力打造“电子信息”产业链。抓好平台建设，同步做好道路、管网、强弱电和绿化、亮化等规划设计，为电子信息产业发展提供平台。加快推进宁陵县智慧产业园基础设施提升改造项目建设，谋划建设电子信息产业园、依托国家级科技企业孵化

器平台，引进先进的生产技术，扶持其向电子信息高端科技产品的生产方向迈进。到 2025 年底，新型电子元器件及设备制造业企业实现年产值 100 亿元，新增 5 个规模企业，打造电子信息产业百亿级产业集群，着力推进职工宿舍、职工食堂等配套设施建设，并在工商注册、企业用工、用电用水等方面提供全方位的服务。

目前宁陵县产业集聚区是省政府首批认定的 180 个产业集聚区之一，主导产业为农资化工、农产品加工和电子信息产业，目前已入驻企业 132 家。近年来，宁陵县调整招商引资方向，全力发展电子信息产业，培育发展新兴智慧产业，推进产业集聚区内产业转型升级、二次创业。于是，智慧产业园应运而生。与此同时，宁陵县着力发展新型商业业态，建设了宁陵县科创电商产业园，推进“双创”活动全面开展，提供创业、就业平台。该园区被评为“河南省电子商务示范基地”“河南省小型微型双创示范基地”。

金坤科技是宁陵智慧产业的“领军”企业，工作环境和待遇都不错。通过“2022 年河南农村日报新闻”提到工人正在熟练地忙碌着，他们都是宁陵县城周边乡镇的村民。正是由于宁陵县智慧产业的飞速发展，让昔日“东南飞”的他们，如今在家门口轻松实现了就业。

在此背景下，项目单位提出建设本项目，致力于将智慧园区产业朝创新、集群、智能、绿色、融合方向发展，着力发挥产业园区在培育特色产业、优化产业结构方面的支撑带动作用，提升园区创新能力，实施开放带动战略，加快推进项目建设，健全公共服务体系，起到新兴产业集群龙头的作用，并实现人民增收、企业增效。同时调整当地的产业结构，进一步完善当地的相关产业配套建设，带动就业，帮助解决当地剩余劳动力的就业问题。

目前商丘谦华贸易有限公司、商丘市梁园区凤娟模具加工、河南汉宏智能科技股份有限公司、中沃超低能耗智慧建筑宁陵县有限公司、河南明远达新材料有限公司、商丘邓伟门窗配件有限公司、河南中沃消防科技股份有限公司、中沃门业有限公司等 8 家企业签订的入住意向书，其租赁规模也将作为本项目建设规模的考量。项目建成后，可为企业提供场地和生产空间，加速其在宁陵县的发展，提高该批新兴企业知名度，吸引更多类似产业落户宁陵，形成产业集群，加速推进整个商丘市的发展，形成双赢的局面。

(1) 标准化厂房出租收入

①数量

厂房可供出租面积为 103,339.50 m²，厂房为低能耗厂房，侧立面采用了波浪幕墙加机翼板遮阳构件，科学的利用了太阳光照与自然通风。

②价格

根据商丘谦华贸易有限公司、商丘市梁园区凤娟模具加工、河南汉宏

智能科技有限公司、中沃超低能耗智慧建筑宁陵县有限公司、河南明远达新材料有限公司、商丘邓伟门窗配件有限公司、河南中沃消防科技股份有限公司、中沃门业有限公司等 8 家企业签订的入驻意向书约定厂房价格为 20.00 元/m²/月。

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南以宏智能科技有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧，昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1. 甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 2600 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	2000	40000
宿舍	15	300	4500
超低能耗展示中心	30	300	9000
合 计		2600	53500

2. 租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1. 乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2. 乙方入驻项目须单独进行发改备案，并通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3. 乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4. 乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1. 本意向书为双方附条件入驻合约，园区建成后，乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2. 本意向书一式三份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南明远达新材料有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧，昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1. 甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 9200 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	8000	160000
宿舍	15	500	7500
超低能耗展示中心	30	700	21000
合 计		9200	188500

2. 租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1. 乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2. 乙方入驻项目须单独进行发改备案，并通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3. 乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4. 乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1. 本意向书为双方附条件入驻合约，园区建成后，乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2. 本意向书一式三份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：商丘梁园区凤栖楼具加工厂

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧，昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1. 甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 1500 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	1300	26000
宿舍	15	0	0
超低能耗展示中心	30	200	6000
合 计		1500	32000

2. 租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1. 乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2. 乙方入驻项目须单独进行发改备案，并通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3. 乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4. 乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1. 本意向书为双方附条件入驻合约，园区建成后，乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2. 本意向书一式三份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：商丘德华贸易有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧，昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1. 甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 1700 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	1500	30000
宿舍	15	100	1500
超低能耗展示中心	30	100	3000
合 计		1700	34500

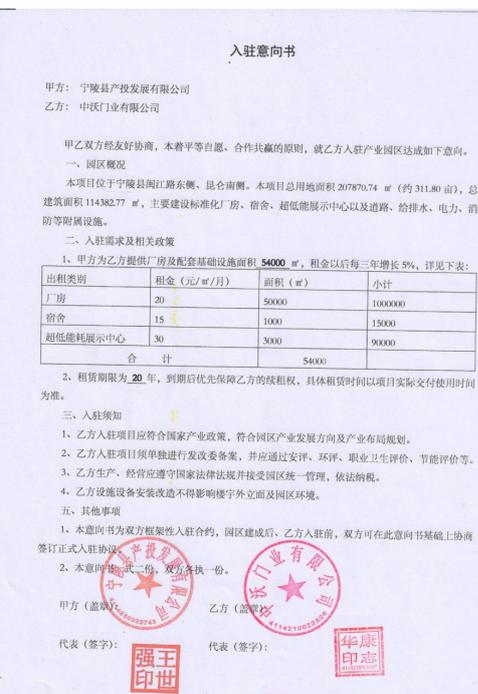
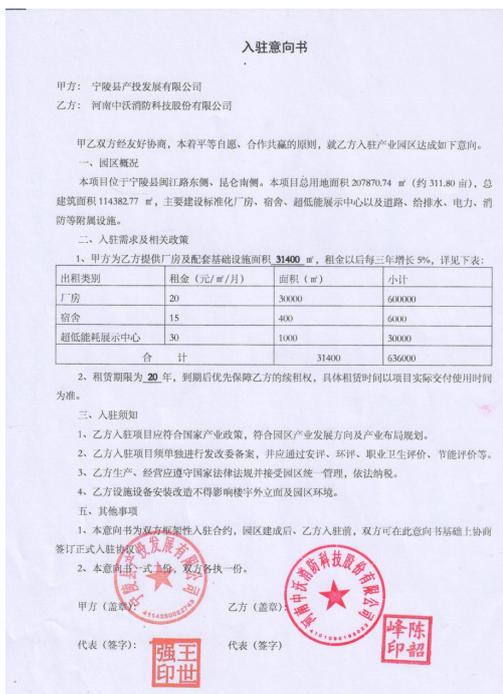
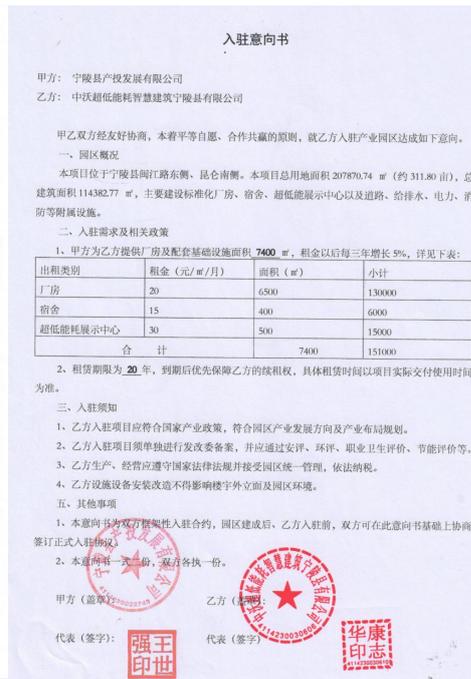
2. 租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1. 乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2. 乙方入驻项目须单独进行发改备案，并通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3. 乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4. 乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1. 本意向书为双方附条件入驻合约，园区建成后，乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2. 本意向书一式三份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 



经仓小二等平台查询，宁陵县周边厂房租金如下：

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租金 (元/m ² /月)
1	商丘市宁陵县	厂房	500.00	15.00
2	夏邑县食品厂	厂房	1,500.00	21.00
3	虞城杜集厂房	厂房	4,000.00	30.00
4	商丘跨境电商物流产业园	厂房	2,500.00	30.00
5	夏邑工业园区标准化厂房	厂房	4,000.00	30.00

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租金 (元/m ² /月)
平均值				25.20

商丘58同城 > 商丘房产信息 > 商丘厂房出租 > 宁陵厂房出租

(出租) 交通方便! 靠近343国道! 可做仓库可做加工厂 水电齐全!

雨棚 更新于2023-07-30



7500元/月 0.5元/m²/天

500m²
建筑面积

暂无数据
厂房类型

暂无数据
起租面积

区域: 宁陵区

地址: 商丘市宁陵县 [地图](#)



张先生
个人
已在58注册5年
[已实名认证](#)



夏邑县食品厂整体打包出租

21元/m²/月

单层厂房 | 框架结构 | 无月台 | 混凝土 | 戊类消防 | 层高 8 米

总面积 1500m² · 总可租面积 1500m²

河南-商丘市-夏邑县

[独院](#) [个人厂房](#) [单层](#) [可立即入驻](#)

最近更新: 2020-05-15



出租虞城杜集大面积农用厂房

06-2

虞城-江南购物

河南省商丘市虞城县

4000m²
建筑面积

1元/m²/天
12万/月



南京西路 (跨境电商物流产业园)2500平米仓库出租

1天前

商丘-睢阳

商丘跨境电商物流产业园

2500m²
建筑面积

1元/m²/天
7.5万/月



工业园区标准厂房 (可塑料造粒)

06-15

商丘-夏邑

商丘市夏邑县

4000m² | 可分租
建筑面积

1元/m²/天
12万/月

参考上述租金案例以及入驻意向协议约定价格, 本项目厂房租金保守估计为 15.00 元/m²/月, 考虑物价上涨因素, 本项目租赁价格按每三年上涨 2.50%测算。

③出租率

考虑项目需要一定时间才能成熟，因此基于谨慎性原则，厂房运营期前三年出租率分别按 65.00%、75.00%、85.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(2) 宿舍出租收入

①数量

宿舍可供出租面积为 2,779.92 m²，三层、框架结构，主要是入驻企业员工居住休息的场所，是居住用房。

③价格

根据商丘谦华留易有限公司、河南汉宏智能科技股份有限公司、中沃超低能耗智慧建筑宁陵县有限公司、河南明远达新材料有限公司、商丘邓伟门窗配件有限公司、河南中沃消防科技股份有限公司、中沃门业有限公司等 7 家公司签订的入驻意向书约定宿舍价格为 15.00 元/m²/月。

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南汉宏智能科技股份有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县颍江路东侧、昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²，主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策

1、甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 2600 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	2000	40000
宿舍	15	300	4500
超低能耗展示中心	30	300	9000
合计		2600	53500

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知

- 乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
- 乙方入驻项目须单独进行发改备案，并通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
- 乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
- 乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项

- 本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
- 本意向书一式二份，双方各执一份。

甲方 (盖章)： 乙方 (盖章)：

代表 (签字)： 代表 (签字)：

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南明远达新材料有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县颍江路东侧、昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²，主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策

1、甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 9200 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	8000	160000
宿舍	15	500	7500
超低能耗展示中心	30	700	21000
合计		9200	188500

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知

- 乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
- 乙方入驻项目须单独进行发改备案，并通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
- 乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
- 乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项

- 本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
- 本意向书一式二份，双方各执一份。

甲方 (盖章)： 乙方 (盖章)：

代表 (签字)： 代表 (签字)：

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：商丘康华贸易有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。
一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仑南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

Table with 4 columns: 出租类别, 租金 (元/m²/月), 面积 (m²), 小计. Rows include 厂房, 宿舍, 超低能耗展示中心, and 合计.

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

- 三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改备案，并应通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式二份，双方各执一份。
甲方(盖章): 乙方(盖章):

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：商丘市邓伟伟汽车配件有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。
一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仑南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

Table with 4 columns: 出租类别, 租金 (元/m²/月), 面积 (m²), 小计. Rows include 厂房, 宿舍, 超低能耗展示中心, and 合计.

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

- 三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改备案，并应通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式二份，双方各执一份。
甲方(盖章): 乙方(盖章):

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：中跃超低能耗智慧建筑宁陵县有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。
一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仑南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

Table with 4 columns: 出租类别, 租金 (元/m²/月), 面积 (m²), 小计. Rows include 厂房, 宿舍, 超低能耗展示中心, and 合计.

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

- 三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改备案，并应通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式二份，双方各执一份。
甲方(盖章): 乙方(盖章):

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南中跃消防科技股份有限公司

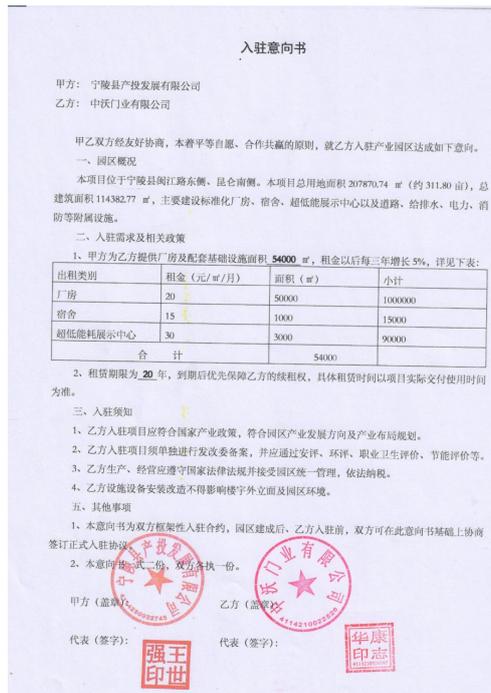
甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。
一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仑南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²。主要建设标准化厂房、宿舍、超低能耗展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

Table with 4 columns: 出租类别, 租金 (元/m²/月), 面积 (m²), 小计. Rows include 厂房, 宿舍, 超低能耗展示中心, and 合计.

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

- 三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改备案，并应通过安评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。

五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式二份，双方各执一份。
甲方(盖章): 乙方(盖章):



根据 58 同城查询，宁陵周边居住用房租金如下表所示：

序号	位置	类型	租金 (元/m ² /月)
1	宁陵县天和人家东区	居住用房	14.55
2	宁陵家苑城市花园	居住用房	15.00
3	绿地城 6 区	居住用房	15.45
4	锦绣古襄	居住用房	16.36
平均值			15.34



整租 | 天和人家东区 1室1厅电梯房 可月租干净 拎包入住

1室 55m²

人民路 宁陵天和人家东区

来自经纪人: 宁陵瑞安房产 梁祖云

800元/月



整租 | 嘉苑城市花园 1室1厅1卫

1室 30m²

人民路 嘉苑城市花园

来自个人房源

450元/月



整租 | 日月湖旁边，精装修，家具家电齐全拎包入住

3室 110m²

日月湖 绿地城6区

来自经纪人: 商丘优居 马苏玲

1700元/月



整租 | 锦绣古襄 1室1厅1卫

1室 48.90㎡

睢县城区 锦绣古襄

来自个人房源

42分

800元/月

参考以上价格案例以及入驻意向书约定价格，本项目宿舍按照15.00元/m²/月进行计算，考虑物价上涨因素，宿舍租赁价格按每三年增长2.50%测算。

③出租率

考虑项目需要一定时间才能成熟，因此基于谨慎性原则，运营期前三年出租率分别按65.00%、75.00%、85.00%测算，第四年及以后年度按95.00%测算。

(3) 食堂出租收入

①数量

本项目食堂建筑面积为1,619.04 m²，主要功能是为入驻企业员工提供餐食，考虑需要有一定公共空间，因此扣除公共区域后剩余可出租面积为1,400.00 m²。

②价格

食堂中划分窗口，实质上与餐饮铺面功能类似，因此同时参考餐饮铺面和食堂租金：

序号	位置	类型	面积	租金 (元/m ² /天)	租金 (元/m ² /月)
1	商丘市一高	食堂	20.00	6.67	200.10
2	民权县车站北路	餐饮铺面	25.00	1.73	51.90
3	虞城县学校食堂	食堂	20.00	5.00	150.00
4	商丘师范学院老校区	食堂	20.00	1.00	30.00
平均值				3.60	108.00

	(好铺, 手慢无) 食堂 学生人多, 有合适的项目联系	07-3'
睢阳-日月湖 商丘市一高 空置中		
商业街店铺 1层		
商业街店铺 上水 下水		
20m ² 建筑面积		4000元/月 6.67元/m ² /天
	民权县车站北路房屋25平方米	07-22
民权-庄周大道 车站北路 经营中		
临街门面 1层		
临街门面 临街 可餐饮 外摆区		
25m ² 建筑面积		1300元/月 1.73元/m ² /天
	学校餐厅, 技术和设备一起转让	07-08
商丘-虞城 大侯乡 空置中		
其他		
其他 可餐饮 外摆区		
20m ² 建筑面积		3000元/月 5元/m ² /天
	人流量大, 固定资源, 稳定收入	06-18
睢阳-师范学院 商丘师范学院(梁园校区) 经营中		
档口摊位 2层		
档口摊位 临街 可餐饮 下水		
20m ² 建筑面积		600元/月 1元/m ² /天
	河南商丘出售油炸锅 可炸各种小吃串 面饼	05-29
商丘-宁陵 宁陵县第二实验小学 空置中		
其他		
其他 可餐饮 380V		
3m ² 建筑面积		9000元/月 100元/m ² /天

参考上价格案例, 考虑项目的区位条件, 本项目暂定食堂租金为 15.00 元/m²/月。考虑物价上涨因素, 本项目租赁价格按每三年增长 2.50%测算。

③出租率

考虑项目需要一定时间才能成熟, 因此基于谨慎性原则, 运营期前三年出租率分别按 65.00%、75.00%、85.00%测算, 第四年及以后年度按 95.00%测算。

(4) 超低能耗展示中心出租收入

①数量

本项目超低能耗展示中心设计建筑功能包括办公、产品展示等用途。主体为超低能耗建筑，采用米白色穿孔铝板外部设置有律动感的造型飘架，使造型更加的轻盈并起到了为室内空间遮阳的作用。其建筑面积为 6,524.31 m²，考虑项目建成后所配备物业人员需要有休息、办公场所，因此扣除此部分面积后剩余可出租面积为 6,200.00 m²。

②价格

经安居客查询，产业园区办公用房以及宁陵县周边办公用房租赁情况如下所示：

序号	位置	类型	租金（元/m ² /月）
1	宁陵县人民路	办公用房	30.00
2	睢县水口路	办公用房	26.70
3	创业孵化园	办公用房	27.00
平均值			27.90



出租宁陵人民路纯写字楼

宁陵-人民路 | 宁陵县安能物流总店 | 可容纳40-80工位

纯写字楼 独栋(共2层)

300m²
建筑面积
1元/m²/天

1.05万/月

纯写字楼
整租
可注册
办公家具



办公选择，交通方便，地理优势优越

城区 - 睢县城区 - 河南省商丘市睢县水口路

商务酒店 高层/共2层

陈曦 个人房东

90m² | 可分割
0.89元/m²/天

月租金 2400元/月

商务酒店
新房
精装修
可注册



创业孵化园面积100至500平方精装简装价格便宜有免...

睢阳-日月湖 | 归德南路-道路-商丘市睢阳区 | 可容纳80-160工位

纯写字楼 低区(共3层)

560m² | 可分割
0.9元/m²/天

2781元/月

免租12个月
纯写字楼
可注册
办公家具
免费车位

根据商丘谦华留易有限公司、商丘市梁园区凤娟模具加工、河南汉宏智能科技股份有限公司、中沃超低能耗智慧建筑宁陵县有限公司、河南明远达新材料有限公司、商丘邓伟门窗配件有限公司、河南中沃消防科技股份有限公司、中沃门业有限公司等 8 家企业签订的入驻意向书约定超低能

耗展示中心价格为 30.00 元/m²/月。

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南汉宏智能科技股份有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²，主要建设标准化厂房、宿舍、超低能展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1、甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 2600 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	2000	40000
宿舍	15	300	4500
超低能展示中心	30	300	9000
合计		2600	53500

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改委备案，并通过环评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。
五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：河南明达远新材料有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²，主要建设标准化厂房、宿舍、超低能展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1、甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 9200 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	8000	160000
宿舍	15	500	7500
超低能展示中心	30	700	21000
合计		9200	188500

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改委备案，并通过环评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。
五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：商丘市梁园区凤桐模具加工厂

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²，主要建设标准化厂房、宿舍、超低能展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

二、入驻需求及相关政策
1、甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 1500 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	1300	26000
宿舍	15	0	0
超低能展示中心	30	200	6000
合计		1500	32000

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改委备案，并通过环评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。
五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 

入驻意向书

甲方：宁陵县产投发展有限公司
乙方：商丘康华贸易有限公司

甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、合作共赢的原则，就乙方入驻产业园区达成如下意向。

一、园区概况
本项目位于宁陵县阚江路东侧、昆仓南侧。本项目总用地面积 207870.74 m² (约 311.80 亩)，总建筑面积 114382.77 m²，主要建设标准化厂房、宿舍、超低能展示中心以及道路、给排水、电力、消防等附属设施。

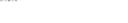
二、入驻需求及相关政策
1、甲方为乙方提供厂房及配套基础设施面积 1700 m²，租金以后每三年增长 5%，详见下表：

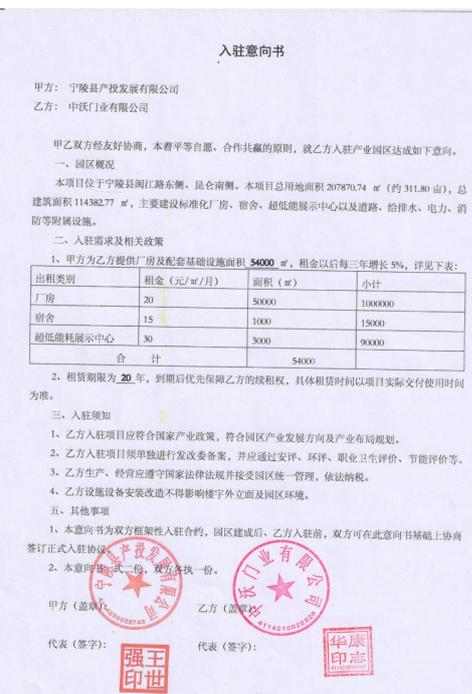
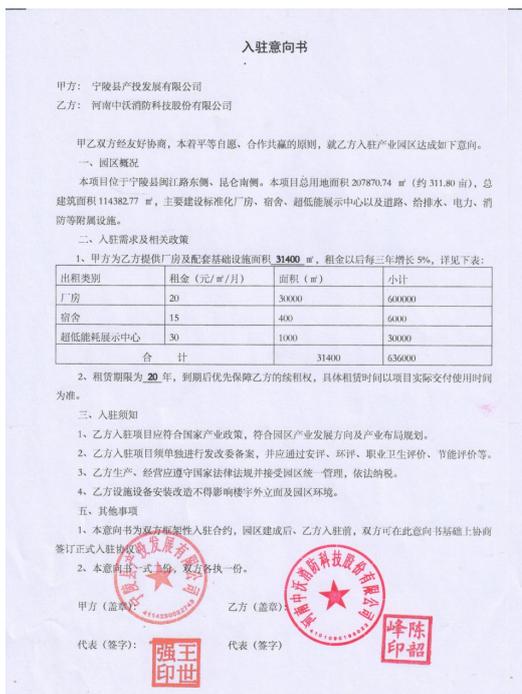
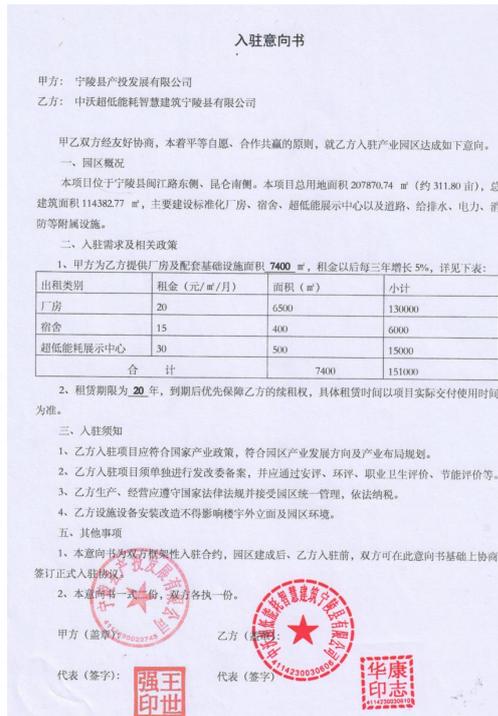
出租类别	租金 (元/m ² /月)	面积 (m ²)	小计
厂房	20	1500	30000
宿舍	15	100	1500
超低能展示中心	30	100	3000
合计		1700	34500

2、租赁期限为 20 年，到期后优先保障乙方的续租权，具体租赁时间以项目实际交付使用时间为准。

三、入驻须知
1、乙方入驻项目应符合国家产业政策，符合园区产业发展方向及产业布局规划。
2、乙方入驻项目须单独进行发改委备案，并通过环评、环评、职业卫生评价、节能评价等。
3、乙方生产、经营应遵守国家法律法规并接受园区统一管理，依法纳税。
4、乙方设施设备安装改造不得影响楼宇外立面及园区环境。
五、其他事项
1、本意向书为双方框架性入驻合约，园区建成后、乙方入驻前，双方可在此意向书基础上协商签订正式入驻协议。
2、本意向书一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）：  乙方（盖章）： 

代表（签字）：  代表（签字）： 



参考以上办公楼价格案例，平均租赁价格为 27.90 元/m²/月，入驻意向书约定价格为 30.00 元/m²/月，考虑项目区位条件，本项目保守超低能耗展示中心租金为 23.00 元/m²/月。考虑物价上涨因素，本项目租赁价格按每三年增长 5.00% 测算。

③ 出租率

考虑项目需要一定时间才能成熟，因此基于谨慎性原则，运营期前三年出租率分别按 65.00%、75.00%、85.00%测算，第四年及以后年度按 95.00%测算。

(5) 停车位收入

①数量

根据可行性研究报告，本项目规划建设 417 个停车位。

②价格

经调研，项目周边社会停车场情况如下：

序号	名称	位置	停车位 数(个)	周 转 率	收费标准	备注
1	金歌停车场	位于宁陵县驷山路与珠江路交叉口西 200m	80	4	30 分钟内免费，超过 30 分钟，不足一小时按照 5.00 元/辆收费，超过 1 小时，按照每增加 1 小时增加 1 元，每天最高收费为 24.00 元	停车位 80 个，周边有昌隆御园（小区）、桂圆小区、宁陵县初级高中、宁陵县财政局以及配套路边餐厅、商业设施等
2	长江大厦西停车场	宁陵县长江路与驷山路交叉口西 80 米	50	3	20 分钟内免费，超过 20 分钟，不足一小时按照 5.00 元/辆收费，超过 1 小时，按照每增加 1 小时增加 1.00 元，每天最高收费为 22.00 元	周边有昌隆御园（小区）、桂圆小区、宁陵县初级高中、宁陵县财政局以及配套路边餐厅、商业设施等

参考上述调研案例，基于谨慎性原则，本项目停车位按照 5.00 元

/次计算，考虑到物价上涨因素，价格每五年上涨 1.00 元，上涨至 7.00 元/次不再上涨。假设运营期前 5 年周转率按照每天 2 次测算，在运营期第 9 年起按照每天平均 3 次测算，运营天数按照每年 350 天计算。

③ 负荷率

根据统计数据，目前宁陵县户籍人口共 73 万人，常住人口 56.25 万人，其中城区人口 16.83 万人，目前宁陵县汽车保有量约为 10.49 万辆（主要集中在城区），目前宁陵县城城区现有公共停车位 515 个，根据《宁陵县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》到 2025 年，县城区每百辆汽车公共停车泊位不低于 10 个，则目前应有停车泊位 10,450 个，目前实际停车位 515 个，缺口 9,935 个，当前停车泊位数量距离目标规划尚有很大距离，本项目的建设已迫在眉睫。根据 2015 年住房和城乡建设部发布《城市停车设施规划导则》要求：城市停车供给总量应在停车需求预测的基础上确定。规划人口规模大于 50 万人的城市，机动车停车位供给总量宜控制在机动车保有量的 1.1 至 1.3 倍之间；规划人口规模小于 50 万人的城市，该比例宜控制在 1.1 至 1.5 倍之间。据此推断，宁陵县停车缺口巨大。因此，基于谨慎性考虑，在运营期第一年负荷率为 60.00%，以后每年增加 10.00%，增加至 90.00%不再增长。

（6）财政补贴收入

在项目运营期 13 年内，宁陵县财政局承诺在运营期每年给予本项目 800.00 万元的补贴，用于项目运营。

(三) 项目运营成本分析

(1) 燃料及动力费

用电量测算表

序号	名称	总功率 (kw)	日使用时间 (h)	年使用天数 (天)	需要系数	年耗电量 (万 kwh)
1	厂房	8,267.16	8	365	0.6	1,448.41
2	宿舍	111.20	8	365	0.6	19.48
3	超低能耗展示中心	130.49	8	365	0.5	19.05
4	食堂	80.95	8	365	0.65	15.36
5	室外照明	27.38	11	365	0.8	8.79
6	不可预见用电量	(1-4) *10%				30.22
合计						1,541.32

本项目用电量仅考虑公共区域照明和不可预见用电量，出租区域由承租方进行承担，根据上表年本项目预测未来年耗电量为 39.19 万 kwh。

由于目前阶段无法确定入驻企业人数等，因此无法根据人数比较准确的计算用水量，根据《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)，本阶段采用根据用地性质计算用水量：

类别代码	类别名称	用水量指标	
R	居住用地	50~130	
A	公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	50~100
		文化设施用地	50~100
		教育科研用地	40~100
		体育用地	30~50
		医疗卫生用地	70~130
B	商业服务业设施用地	商业用地	50~200
		商务用地	50~120
M	工业用地	30~150	
W	物流仓储用地	20~50	
S	道路与交通设施用地	道路用地	20~30
		交通设施用地	50~80
U	公用设施用地	25~50	
G	绿地与广场用地	10~30	

本项目为工业用地，总占地面积共约 311.80 亩，用水指标按 100.00m³ / hm²·d。按年 365 天计算，本项目全年用水量约为 75.87 万 m³（包含管网漏失等其他不可预见用水量）。本项目建成后，运营期租赁用房所需燃料及动力费用，由承租方支付，该项目主要燃料及动力费用包括公共区域的水电消耗。

根据《河南省电价一览表 2022》和宁陵县当地水价，本项目电价为 0.61 元/kwh，水价为 4.00 元/m³，考虑物价上涨因素，本项目按每年增长 2.00%进行测算。

河南电价一览表2022

用电分类	电压等级	电度电价 (元/千瓦时)					基本电价		
		净电价	国家重大水利工程建设基金	可再生能源电价附加	大中型水库移民后期扶持基金	地方水库移民后期扶持基金	合计	最大需量 (元/千瓦/月)	变压器容量 (元/千伏安/月)
一、工商业及其他用电									
1、变压器容量315千伏安及以上用电	1-10千伏	0.581640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.61053	28	20
	35-110千伏以下	0.566640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.59553	28	20
	110千伏	0.551640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.58053	28	20
	220千伏及以上	0.543640625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.57253	28	20
2、变压器容量315千伏安以下用电	不满1千伏	0.583610625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.6125		
	1-10千伏	0.556110625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.5850		
	35-110千伏以下	0.529310625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.5582		
	110千伏及以上	0.502610625	0.003189375	0.019	0.0062	0.0005	0.5315		

(2) 工资及福利费

因项目建成后将会引入物业进行专业管理，因此本项目暂拟劳动定员 15 人，根据 2022 年河南统计年鉴，商丘市 2019 年人均工资为 44,175.91 元/年、2020 年人均工资为 49,209.00 元/年、2021 年人均工资为 50,055.00 元/年，基于谨慎性原则，本项目劳动定员工资按照平均 5.20 万元/年计算，考虑到物价上涨因素，该价格按照每年上涨 2.00% 计算。

(3) 修理费

维修费包含项目运营期内的日常修理费用，运营期第一年按年折

旧摊销的 5.00%计提，考虑物价上涨原因，维修费按每年增加 2.00%进行测算。

（4）其他费用

本项目的其他费用主要为除上述成本费用之外的其他支出项目，该项目按照年营业收入的 4.00%测算，随着营业收入的增加而增加。

（5）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税出租收入和停车位收入按 9.00%测算；房产税税率为 12.00%；城市建设维护税 5.00%；教育费附加 3.00%；地方教育费附加 2.00%；企业所得税税率 25.00%，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	增值税									
1.1	销项税额	2,337.70	120.28	138.88	157.48	180.60	180.60	182.76	187.32	187.32
1.2	建设期进项税额（按负数列示）	-1,956.88	-1,956.88							
1.3	进项税额（按负数列示）	-630.00	-42.05	-43.30	-44.57	-45.97	-46.75	-47.61	-48.55	-49.39
2	附加税									
3	房产税	2,859.02	150.74	173.93	197.12	226.33	226.33	226.33	232.40	232.40
	折旧及摊销	20,540.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00
	债券利息	5,928.00	608.00	608.00	608.00	608.00	577.60	547.20	516.80	486.40
	利润总额	-11,388.04	-1,535.24	-1,369.25	-1,203.45	-995.69	-974.81	-930.99	-868.05	-847.75
4	企业所得税									
5	税费合计	2,859.02	150.74	173.93	197.12	226.33	226.33	226.33	232.40	232.40

（续表）

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税					
1.1	销项税额	193.82	198.51	201.77	201.77	206.59
1.2	建设期进项税额（按负数列示）					

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1.3	进项税额（按负数列示）	-50.41	-51.41	-52.38	-53.28	-54.33
2	附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	房产税	232.40	238.65	238.65	238.65	245.09
	折旧及摊销	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00	1,580.00
	债券利息	456.00	364.80	273.60	182.40	91.20
	利润总额	-758.31	-633.91	-518.73	-438.44	-313.42
4	企业所得税					
5	税费合计	232.40	238.65	238.65	238.65	245.09

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息税前收益。如下表：

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	营业收入	38,712.05	2,256.78	2,482.02	2,707.25	2,987.21	2,987.21	3,013.48	3,068.61
1	厂房出租收入	22,848.22	1,209.07	1,395.08	1,581.09	1,811.87	1,811.87	1,811.87	1,856.64
	面积（m ² ）		103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50
	月数		12	12	12	12	12	12	12
	收费标准（元/m ² /月）		15.00	15.00	15.00	15.38	15.38	15.38	15.76

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	宿舍出租收入	614.65	32.53	37.53	42.53	48.74	48.74	48.74	49.95
	面积 (m ²)		2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92
	月数		12	12	12	12	12	12	12
	收费标准 (元/m ² /月)		15.00	15.00	15.00	15.38	15.38	15.38	15.76
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	食堂出租收入	309.55	16.38	18.90	21.42	24.55	24.55	24.55	25.15
	面积 (m ²)		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	月数		12	12	12	12	12	12	12
	收费标准 (元/m ² /月)		15.00	15.00	15.00	15.38	15.38	15.38	15.76
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	超低能耗展示中心出租收入	2,197.09	111.23	128.34	145.45	170.69	170.69	170.69	179.24
	面积 (m ²)		6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00
	月数		12	12	12	12	12	12	12
	收费标准 (元/m ² /月)		23.00	23.00	23.00	24.15	24.15	24.15	25.36
	出租率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	停车位收入	2,342.54	87.57	102.17	116.76	131.36	131.36	157.63	157.63
	停车位数量		417	417	417	417	417	417	417
	价格 (元/次/天)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	6.00	6.00

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
	周转率		2	2	2	2	2	2	2
	天数		350	350	350	350	350	350	350
	负荷率		60.00%	70.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	财政补贴	10,400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
三	付现成本	11,524.40	725.79	767.69	809.78	860.28	870.57	882.12	901.10
1	外购燃料及动力费	4,812.10	327.78	334.34	341.03	347.85	354.81	361.91	369.15
1.1	水费	4,455.12	303.48	309.55	315.74	322.05	328.49	335.06	341.76
1.2	电费	356.98	24.30	24.79	25.29	25.80	26.32	26.85	27.39
2	工资及福利费	1,145.06	78.00	79.56	81.15	82.77	84.43	86.12	87.84
4	修理费	1,159.75	79.00	80.58	82.19	83.84	85.51	87.22	88.97
5	其他费用	1,548.47	90.27	99.28	108.29	119.49	119.49	120.54	122.74
6	税费	2,859.02	150.74	173.93	197.12	226.33	226.33	226.33	232.40
四	项目收益	27,187.65	1,530.99	1,714.33	1,897.47	2,126.93	2,116.64	2,131.36	2,167.51

(续表)

序号	项目	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	营业收入	3,068.61	3,147.42	3,204.20	3,243.61	3,243.61	3,302.04
1	厂房出租收入	1,856.64	1,856.64	1,902.58	1,902.58	1,902.58	1,949.71
	面积 (m ²)	103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50	103,339.50
	月数	12	12	12	12	12	12

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	收费标准 (元/m ² /月)	15.76	15.76	16.15	16.15	16.15	16.55
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2	宿舍出租收入	49.95	49.95	51.18	51.18	51.18	52.45
	面积 (m ²)	2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92	2,779.92
	月数	12	12	12	12	12	12
	收费标准 (元/m ² /月)	15.76	15.76	16.15	16.15	16.15	16.55
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3	食堂出租收入	25.15	25.15	25.78	25.78	25.78	26.41
	面积 (m ²)	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	月数	12	12	12	12	12	12
	收费标准 (元/m ² /月)	15.76	15.76	16.15	16.15	16.15	16.55
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
4	超低能耗展示中心出租收入	179.24	179.24	188.22	188.22	188.22	197.62
	面积 (m ²)	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00
	月数	12	12	12	12	12	12
	收费标准 (元/m ² /月)	25.36	25.36	26.63	26.63	26.63	27.96
	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
5	停车位收入	157.63	236.44	236.44	275.85	275.85	275.85
	停车位数量	417	417	417	417	417	417

序号	项目	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
	价格 (元/次/天)	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00
	周转率	2	3	3	3	3	3
	天数	350	350	350	350	350	350
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
6	财政补贴	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
三	付现成本	912.03	926.32	946.20	959.35	971.17	992.00
1	外购燃料及动力费	376.54	384.07	391.75	399.58	407.57	415.72
1.1	水费	348.60	355.57	362.68	369.93	377.33	384.88
1.2	电费	27.94	28.50	29.07	29.65	30.24	30.84
2	工资及福利费	89.60	91.39	93.22	95.08	96.98	98.92
4	修理费	90.75	92.56	94.41	96.30	98.23	100.19
5	其他费用	122.74	125.90	128.17	129.74	129.74	132.08
6	税费	232.40	232.40	238.65	238.65	238.65	245.09
四	项目收益	2,156.58	2,221.10	2,258.00	2,284.26	2,272.44	2,310.04

(五) 现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入	38,712.05			2,256.78	2,482.02	2,707.25	2,987.21	2,987.21	3,013.48
2	经营活动支出 (含税费)	11,524.40			725.79	767.69	809.78	860.28	870.57	882.12
	经营活动产生的现金净额	27,187.65			1,530.99	1,714.33	1,897.47	2,126.93	2,116.64	2,131.36
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出 (含建设期利息)	23,700.00	15,900.00	7,800.00						
	投资活动产生的现金净额	-23,700.00	-15,900.00	-7,800.00						
三	融资活动产生的现金									
1	财政资金	8,500.00	700.00	7,800.00						
2	债券资金	15,200.00	15,200.00							
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	15,200.00						760.00	760.00	760.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	5,928.00			608.00	608.00	608.00	608.00	577.60	547.20
8	支付银行借款利息									
	融资活动产生的现金净额	2,572.00	15,900.00	7,800.00	-608.00	-608.00	-608.00	-1,368.00	-1,337.60	-1,307.20
四	净现金流量	6,059.65			922.99	1,106.33	1,289.47	758.93	779.04	824.16
五	累计现金流量	6,059.65			922.99	2,029.32	3,318.79	4,077.72	4,856.76	5,680.92

(续表)

序号	项目	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	3,068.61	3,068.61	3,147.42	3,204.20	3,243.61	3,243.61	3,302.04
2	经营活动支出(含税费)	901.10	912.03	926.32	946.20	959.35	971.17	992.00
	经营活动产生的现金净额	2,167.51	2,156.58	2,221.10	2,258.00	2,284.26	2,272.44	2,310.04
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出(含建设期利息)							
	投资活动产生的现金净额							
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金							
2	债券资金							
3	财政垫资							
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金	760.00	760.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00
6	偿还银行借款本金							
7	支付运营期债券利息	516.80	486.40	456.00	364.80	273.60	182.40	91.20
8	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	-1,276.80	-1,246.40	-2,736.00	-2,644.80	-2,553.60	-2,462.40	-2,371.20
四	净现金流量	890.71	910.18	-514.90	-386.80	-269.34	-189.96	-61.16

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
五	累计现金流量	6,571.63	7,481.81	6,966.91	6,580.11	6,310.77	6,120.81	6,059.65

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		608.00	608.00	
第 2 年		608.00	608.00	
第 3 年		608.00	608.00	1,530.99
第 4 年		608.00	608.00	1,714.33
第 5 年		608.00	608.00	1,897.47
第 6 年	760.00	608.00	1,368.00	2,126.93
第 7 年	760.00	577.60	1,337.60	2,116.64
第 8 年	760.00	547.20	1,307.20	2,131.36
第 9 年	760.00	516.80	1,276.80	2,167.51
第 10 年	760.00	486.40	1,246.40	2,156.58
第 11 年	2,280.00	456.00	2,736.00	2,221.10
第 12 年	2,280.00	364.80	2,644.80	2,258.00
第 13 年	2,280.00	273.60	2,553.60	2,284.26
第 14 年	2,280.00	182.40	2,462.40	2,272.44
第 15 年	2,280.00	91.20	2,371.20	2,310.04
合计	15,200.00	7,144.00	22,344.00	27,187.65
本息覆盖倍数	1.22			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对

地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为宁陵县智慧产业园建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

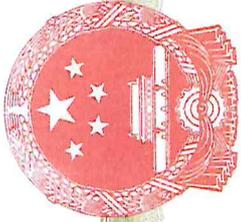
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年八月十一日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验资；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。（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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

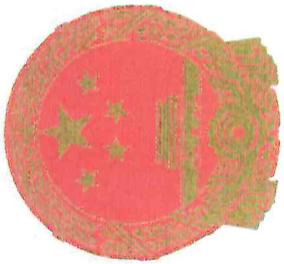
2019年08月15日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:
Date of Issuance

12 月 03 日
/m /d

2020年3月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



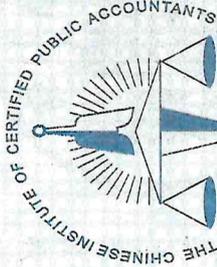
2021年6月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/m /d



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

证书编号: 370100010171
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



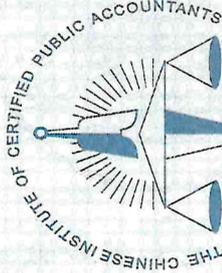
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日



中国注册会计师协会

李春阳

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录