

2025 年北京市政府专项债券(二十八期) 无人机组装车间及配套设施项目 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司

主管部门（全称）：北京市延庆区科学技术和信息化局

延庆区财政局

2025 年 6 月

目 录

第一章 项目概况	- 1 -
一、项目所在区域情况	- 1 -
二、项目名称	- 1 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 2 -
五、项目建设内容	- 3 -
六、项目投资估算	- 4 -
七、项目地点	- 5 -
八、建设工期及实施进度计划	- 5 -
九、项目审批情况	- 5 -
十、债券资金使用合规性	- 7 -
十一、项目建设运营模式	- 7 -
十二、项目投后管理	- 8 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 9 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 12 -
三、项目社会效益	- 13 -
四、项目事前绩效评估情况	- 15 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 19 -
一、编制依据及原则	- 19 -
二、估算范围	- 19 -
三、估算说明	- 19 -
四、建设内容及投资估算	- 20 -
五、资金筹措	- 21 -
六、组合融资	- 22 -
第四章 项目收入分析	- 24 -
一、项目经营性收入分析	- 24 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 27 -
三、项目收入合计	- 27 -
第五章 项目运营成本分析	- 28 -
一、工资福利支出	- 28 -
二、动力材料支出	- 28 -
三、合作分成支出	- 28 -
四、管理维护支出	- 28 -
五、税费支出	- 28 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	- 31 -
一、项目收益分析	- 31 -

二、项目融资本息	- 31 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 33 -
四、项目收益融资平衡评价结果	- 36 -
第七章 项目风险控制	- 37 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	- 37 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	- 37 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	- 38 -
四、敏感性分析	- 39 -
第八章 还款保障情况	- 40 -
一、还款责任及保障	- 40 -
二、项目资产管理	- 40 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 41 -
一、信息披露计划	- 43 -
二、主管部门责任	- 43 -
第十章 其他需要说明的事项	- 45 -
附件一：营业执照	- 46 -
附件二：备案证明	- 47 -
附件三：不动产权证明	- 49 -
附件四：建设工程规划许可证	- 52 -
附件五：施工许可证	- 53 -
附件六：多规合一会商意见函	- 54 -
附件七：水影响评价报告表审查意见	- 56 -
附件八：人防审查意见书	- 60 -
附件九：厂房对外出租合同	- 64 -
附件十：物业服务合同	- 86 -

第一章 项目概况

无人机组装车间及配套设施项目总投资 16,700 万元，其中，申请专项债券总额 5,600 万元，2024 年已发行 4,000 万元，债务期限 10 年，2025 年计划申请发行 1,600 万元，债务期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

延庆区位于北京市西北部，是京津冀协同发展战略延伸至北京西北方向的桥头堡，也是 2022 年北京冬奥会的举办地之一。截至 2023 年末，延庆区常住人口为 34.4 万人。延庆区 2021—2023 年分别实现地区生产总值 204.7 亿元、213 亿元、223 亿元，实现财政收入 30.41 亿元、30.14 亿元、31.99 亿元。

《延庆分区规划 2017—2035 年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带、两区、八廊、多点”的全域空间结构。“十四五”时期，延庆区土地利用要以落实“减量提质”和“瘦身健体”为目标，科学研判新形势土地供需矛盾，正确处理好发展与保护的关系，加快转变土地资源利用方式，统筹农业空间、城镇空间和生态空间，促进延庆区经济社会持续健康发展。

二、项目名称

无人机组装车间及配套设施项目（以下简称本项目或项目）。属于专项债券重点支持的市政和产业园区基础设施领

域项目。未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，项目单位已累计使用专项债券 4,000 万元，支持项目 1 个，目前已累计支出专项债券 4,000 万元，支出进度 100%。其中：本项目已累计发行专项债券 4,000 万元，目前已累计支出 4,000 万元，支出进度 100%。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司		
法定代表人	陈贵元	成立日期	2011 年 9 月 19 日
注册资本	9390 万元	营业期限	2011 年 9 月 19 日至 2061 年 9 月 18 日
统一社会信用代码	911102295825302038		
注册地址	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1284 号		
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；智能无人飞行器制造；光伏设备及元器件销售；制冷、空调设备销售；机械电气设备销售；电子、机械设备维护（不含特种设备）；非电力家用器具制造。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京中关村延庆园投资发展有限公司 100%持股		

东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司是依法设立并有效存续的企业，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，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

四、项目主管部门

本项目主管部门为北京市延庆区科学技术和经济信息

化局。北京市延庆区科学技术和经济信息化局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入市级国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减北京市延庆区科学技术和经济信息化局相关预算资金等措施偿债。

五、项目建设内容

本项目主要建设规模和内容是：项目用地总面积为38000.18平方米，其中，腾退城市用地9846.824平方米，建设用地28153.358平方米。项目建设内容：1#厂房建筑面积约5189平方米；2#厂房建筑面积约4650.37平方米；3#厂房建筑面积约4609.41平方米；4#厂房建筑面积约2893.79平方米；5-6#厂房建筑面积约2657.57平方米；7#厂房建筑面积约2375.4平方米；8#配套楼建筑面积约2753.47平方米；地下建筑面积856.48平方米；园区市政道路6663平方米，给水管网504米，中水管网705米，室外强弱电3975米，外电源工程新建分界室一座，新建配电室2800kVA。

本项目属于有一定收益的公益性项目，主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目建设内容	建设规模 (平方米)	建设成本单价 (元/平方米)	投资概算 (万元)
子项 1	工程费			14700
其中:				
(1)	7 栋厂房、1 栋配套楼	29303.04	3907	11450
(2)	园区小市政工程	6663	2604	1735
(3)	外电源工程	新建分界室、配电室	/	1515
子项 2	其他费			2000
	合计			16700

六、项目投资估算

本项目总投资 16,700 万元,其中工程费用 14,700 万元,占比 88%;建设其他费用 2,000 万元,占比 12%;铺底流动资金 0 万元,占比 0%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位: 万元

投资构成类别	工程费用	建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	14700	2000	0	0	0	16700
占比	88%	12%	0%	0%	0%	100%

从资金来源看,项目组合使用专项债券和市场化融资筹措资金。其中:计划使用财政预算资金 0 万元,占比 0%;项目单位自有资金 7,100 万元,占比 43%;专项债券资金 5,600 万元,占比 34%;银行贷款 4,000 万元,占比 24%;其他市场化融资 0 万元,占比 0%。除以上列示资金来源外,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。

七、项目地点

本项目建设地点位于延庆区康庄镇东南，西官路南侧。项目四至分别是：东至北京东方润泽节水科技有限公司，南至光谷九街，西至风谷四路，北至北京环都拓普空调有限公司。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为在建项目，建设期 2 年零 7 个月，已于 2023 年 2 月开工，预计 2025 年 9 月完成建设并投入使用。截至目前已完成厂房建设，外电源工程、市政基础设施，项目预计不晚于 2025 年 9 月前完成。

九、项目审批情况

1. 立项审批。2024 年 8 月 7 日，北京延庆区经济和信息化局核发《北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目备案变更证明》（京延经信局备〔2024〕11 号），载明项目名称为“无人机组装车间及配套设施项目”，项目位于康庄镇东南康西路南侧，总用地面积 38000.18 平方米，总建筑面积 29303.04 平方米，该项目备案变更信息及相关材料收悉，信息齐全，出具此备案变更证明，同时北京市延庆区经济和信息化局出具的无人机组装车间及配套设施项目（延经信委备〔2023〕22 号）备案证明自备案变更证明下发之日起自动失效。

2. 用地审批。2013 年 5 月 23 日，北京市延庆县人民政府核发《国有土地使用书》（京延国有（2013 出）第 00026 号），载明权利人为东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，

权利类型为出让，用途为工业用地，面积 38000.18 平方米。

3. 规划审批。2021 年 6 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，建设项目名称为无人机组装车间及配套设施项目（一期），建设位置位于延庆区康庄镇东南，西官路南侧，面积 10695.85 平方米。2023 年 2 月 9 日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，项目名称为无人机组装车间及配套设施项目（二期）（3#生产厂房等 6 项）项目，位于延庆区康庄镇东南，西官路南侧，总建筑面积 18607.19 平方米，其中地上建筑面积 17948.84 平方米，地下建筑面积 658.35 平方米。

4. 环评备案。2022 年 10 月 12 日，北京市延庆区生态环境局出具《关于“多规合一”无人机组装车间及配套设施项目（二期）的会商意见》，载明该项目不涉及环境敏感区，无需办理环评审批手续。

5. 施工许可。2021 年 6 月 10 日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 2021 施（延）建字 9004），载明建设单位为东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，工程名称为无人机组装车间及配套设施项目（一期），建设面积 10695.85 平方米。

2023 年 2 月 17 日，北京市延庆区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110229202302170101），

载明建设单位为东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司，工程名称为无人机组装车间及配套设施项目（二期）（3#生产厂房等6项），建设面积18607.19平方米。

6.人防。2022年10月21日，北京市延庆区人民防空办公室出具《建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》。

7.水评。2023年2月10日，北京市延庆区水务局出具《水影响评价报告表的审查意见》。

综上，无人机组装车间及配套设施项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且融资与对应收益平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于巨型雕塑、文化庆典和主题论坛场地设施等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般竞争性产业项目。

十一、项目建设运营模式

本项目建设期2年零7个月，项目实施主体经行业主管

部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由项目公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括：园区内厂房出租。

十二、项目投后管理

项目收入归集。项目收入由项目运营公司收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债；用于市场化融资还本付息的部分按照规定及时纳入指定账户。

债务本息偿还。东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司向延庆区财政局上缴项目收益后，由延庆区财政局组织将到期应还债券本息及服务费用缴入省级国库。东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司负责市场化融资本息偿还。不得挪用专项债券还本付息资金用于市场化融资本息偿还。

资产登记管理。专项债券存续期内，专项债券资金形成的资产为国有资产，权益登记在东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司名下。严禁将专项债券项目对应资产违规注入其他企业或用于担保抵押，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不得将对应资产进行处置。相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析

延庆区位于北京市西北部，是京津冀协同发展战略延伸至北京西北方向的桥头堡，也是 2022 年北京冬奥会的举办地之一。截至 2023 年末，延庆区常住人口为 34.4 万人。延庆区 2021—2023 年分别实现地区生产总值 204.7 亿元、213 亿元、223 亿元，实现财政收入 30.41 亿元、30.14 亿元、31.99 亿元。

《延庆分区规划 2017—2035 年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带、两区、八廊、多点”的全域空间结构。“十四五”时期，延庆区土地利用要以落实“减量提质”和“瘦身健体”为目标，科学研判新形势土地供需矛盾，正确处理好发展与保护的关系，加快转变土地资源利用方式，统筹农业空间、城镇空间和生态空间，促进延庆区经济社会持续健康发展。

一、项目实施的必要性

（一）符合国家政策导向

低空经济是国家战略性新兴产业的重要组成部分，发展低空技术符合《“十四五”通用航空发展专项规划》等政策导向。2015 年，国家制造强国战略明确提出将无人机作为发展重点之一，在国家战略的引领下，国务院各部委相继出台《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》《民用无人驾驶航空器经营性飞行活动管理办法（暂行）》《关于促进和规范民用无人机制造业发展的指导意见》等一系列无人机相

关政策及意见，为工业无人机、无人机运营与服务等发展提供了巨大推动力。项目建设积极响应《国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中关于完善城镇化空间布局、加快工业化城镇化进程的号召。通过优化八达岭片区及延庆区的城镇空间布局，有助于形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化格局，符合国家“十四五”规划的战略导向。

（二）高度契合地区规划

《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》等上位规划明确，加快推进延庆无人机产业组团建设，发展无人机核心技术及关键零部件研制、集成测试等领域，吸引中心城区无人机产业外溢，承接无人机重大科研成果应用示范和产业化。并对利用老旧厂房发展高精尖产业项目给予资金支持。2024 年 3 月，北京市科委、中关村管委会联合延庆区政府正式印发了《关于促进中关村延庆园无人机产业创新发展行动方案（2024—2026 年）》，根据《行动方案》的详细规划，到 2026 年，中关村延庆园无人机创新能力将显著增强、关键核心技术取得突破、无人机与人工智能深度融合、低空应用场景加速发展，落地一批示范作用明显、可规模化复制推广的应用场景及解决方案。同时，北京市经济和信息化局、延庆区政府联合印发了《北京市无人驾驶航空示范区建设方案》，该方案明确提出，要依托北京市延庆区获批的全国首批“民用无人驾驶航空试验区”，加快北京市无人驾驶航空示范区的建设步伐。同时，项目所在区域位于北京“一核一

主一副、两轴多点一区”的空间布局中，其建设能够带动区域发展，符合《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中关于产业供地的相关要求。

（三）充分发挥当地资源禀赋

延庆区是北京市域范围“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构中的“一区”——生态涵养区之一，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。延庆功能定位为：首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区；生态文明示范区；国际文化体育旅游休闲名区；京西北科技创新特色发展区。延庆区自2018年重点培育无人机产业以来，引进入驻无人机企业108家，覆盖整机研发制造、关键材料和零部件、无人机反制、检验检测、教育培训、飞行服务等产业链上下游，低空经济在延庆已成集聚发展之势，“十四五”期间更将该产业列为延庆区“1+4+1”产业体系，重点发展的特色产业。八达岭机场是国内著名的民用机场，2020年10月，延庆区获批中国民航局首批、北京市唯一“民用无人驾驶航空试验区”，拥有374平方公里独立空域，真高1098米。

（四）能切实解决当前瓶颈问题

延庆园四个产业目前仍处于培育期，缺乏产业落地载体，产业链条不完善，基础设施建设不完善。该项目依托北京市无人驾驶航空示范区政策和资源优势，用好延庆“民用无人驾驶航空试验区”空域优势，在创新服务管理、开放应用场

景、打造产业链条等方面先行先试，探索无人驾驶航空产业新监管、新场景、新技术，打造集无人机研发智造、硬科技孵化、产业创新加速、绿色技术创新、系统检测以及起降测试服务于一体的综合园区，构筑“研发-孵化-加速-转化-服务”的全链条产业功能空间。项目的实施能有效促进园区无人机产业集聚发展，提升园区基础设施和公共服务配套，推进园区闲置土地盘活，推动新型城镇化改革，更好地承接首都功能疏散，支撑首都城市战略定位。同时吸引更多的创新主体入驻，促进无人机产业要素聚集，完善“研发创新-集成制造-组装测试-示范应用”的无人机产业链条，激发低空经济发展活力，打造新时代下高质量发展的“新增长极”。

二、项目经济效益

（一）提供公共产品、改善公共服务

促进中关村延庆园基础设施建设，增加产业承载空间，提升园区产业发展的基本保障能力，为企业入驻提供良好保障。本项目完成后，对周边环境基本无污染，能够与周边环境较好地协调，大大改善该地区工作和人文环境。通过区域内道路、绿地、景观等建设，可以显著提升园区的基础设施水平，吸引更多的企业入驻，形成绿色、科技、人文三位一体的生活与工作环境，提升该地区对外整体形象和经济影响力，从而带动区域经济发展。

（二）促进群众就业、增加群众收入

项目建设及后续运营将创造大量就业岗位，涵盖从研发、生产到销售、售后等各个环节，不仅能吸纳本地劳动力，还

能吸引外部人才流入，缓解就业压力，提高居民收入水平。同时低空技术智能制造产业的发展将带动一系列上下游企业的繁荣，形成产业集群效应，增加地方财政收入，为延庆区的基础设施建设、公共服务提升等提供坚实的资金保障。

（三）弥补发展短板、带来长远效益

当前，传统制造业面临转型升级压力，延庆区也不例外。低空经济作为新兴产业领域，融合了先进的航空技术、智能制造技术以及信息技术，具有高附加值、高技术含量的特点。通过建设该项目，能够吸引相关企业和科研机构入驻，整合产业链资源，推动延庆区制造业从传统模式向智能化、高端化转变，提升产业竞争力，在全国乃至全球产业格局中占据一席之地。

（四）拉动有效投资、推动经济增长

本项目的实施将促进周边地区发展，带动周边地区的升值。项目后期的建设将带动区域开发量的增加和商业的繁荣，有利于地区发展和人民生活水平的提高，有效推动延庆区产业协同发展，优化提升区域整体结构，拉动地区有效投资，促进地区经济增长，间接带动第三产业发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施、推动高质量发展

本项目的实施将有助于园区基础设施完善和公共服务提升，促进周边地区发展，带动周边地区的升值。项目后期的建设将带动区域开发量的增加和商业的繁荣，有利于地区发展和人民生活水平的提高，有效推动延庆区产业协同发展，

优化提升区域整体结构，拉动地区有效投资，促进地区经济增长，间接带动第三产业发展。

（二）增进民生福祉、提高人民生活品质

项目的实施将直接和间接地改善当地居民的生活品质，创造大量就业机会，缓解当地劳动力就业压力，减轻政府就业保障负担。这些就业岗位不仅包括直接从事无人机生产和维护的岗位，还包括物流、销售、技术支持等配套服务岗位。同时，通过无人机技术的应用，可提升公共服务水平、改善交通条件和提升城市管理水平，进一步提高居民的生活品质。

（三）繁荣社会事业、强化人才智力支撑

首先，项目后期可通过建立无人机产业人才培养基地，培养一批具有专业技能和创新能力的人才。这些人才不仅能够满足无人机产业的发展需求，还能为其他相关产业提供技术支持和人才储备。其次，项目通过与高校和科研机构的合作，共同培养高层次人才。这种产学研结合的模式将为无人机产业的发展提供持续的技术支持和创新动力。同时，项目的实施还将吸引国内外优秀人才来延庆创业和就业，进一步提升区域的人才智力水平。

（四）推动绿色发展、改善生产生活环境

项目的实施，将改善当地的城市面貌和生活环境，完善区域基础设施，推动区域社会经济的发展，从而进一步提升人民群众的生活质量，解决公共服务设施缺乏、居住环境较差、城市功能不足等切实问题，对周边居民有较为积极的影响。另外，项目的建设将致力于提升城市品质，有利于促进

产城融合，推动绿色低碳发展。

四、项目事前绩效评估情况

（一）项目事前绩效评估

1. 项目实施的必要性、公益性

延庆园紧抓世园、冬奥机遇，建设长城脚下的创新家园，已成为延庆区区域经济发展的重要引擎。近年来，延庆园坚持“以城促产、以产兴城、以业聚人”理念，加快创新家园建设，大力提升城市功能。多措并举盘活存量土地，持续优化空间布局。积极推进新型基础设施建设，搭建以企业服务为核心的大数据平台，推进智慧园区建设。促进中关村延庆园基础设施建设，增加产业承载空间，提升园区产业发展的基本保障能力，为企业入驻提供良好保障。

推进园区路网改造和优化升级，加强园区水、电、气等公共基础设施建设及光网、无线宽带等新一代智能信息基础设施建设，拓展产业承载空间，为企业入驻提供良好保障。同时，项目在提升公共服务能力、保护生态环境、改善民生、促进区域均衡发展、增强社会安全等方面具有重要作用，符合社会公共利益，能够为区域可持续发展和社会和谐稳定作出积极贡献。因此，项目实施具有重要的社会价值和公益性意义。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

项目设计方案编制过程中，充分征求了延庆区发改、规划、住建、财政等多个委办局的专业意见，并按照意见进行修改最终由区政府专题会议审批通过。项目后续的立项批复

等手续均以实施方案为基础进行编制。

2021 年 4 月设计方案通过区政府审核，2021 年 5 月完成项目首次备案且已于 2024 年 8 月完成最新备案变更手续，2022 年 10 月取得“多规合一”会商意见，并分别于 2021 年 6 月、2023 年 2 月取得建设工程规划许可证，2021 年 6 月、2023 年 2 月取得建筑工程施工许可证。

本项目各项手续齐全、合规，技术路线基本可行。

3. 项目资金来源和到位可行性

公司自筹资金 7,100 万元，2021 年至 2022 年通过市场融资 4,000 万元，后续资金来源为政府专项债。本项目将结合具体进度合理安排资金，资金来源有保障且可行。本项目无收入期间债券利息需由实施单位以自有资金垫付。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

项目预计于 2025 年 9 月完成建设并投入使用，2025 年 10 月开始正式出租厂房。按照 10 年运营期考虑，经营性收入约 18346 万元（前三年地上地下平均出租单价为 1.60 元/平方米/天，每三年后增幅为 7%），运营支出约 4441 万元，净收入 13905 万元。

5. 绩效目标合理性

结合《延庆分区规划 2017—2035 年》及“十四五”规划，本项目绩效总体目标为：开展园区建设、提升园区品质。促进延庆新城核心区域存量土地的有效利用，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项
无。

（二）本年度债券需求评估

1. 项目投融资计划落实情况

2024 年度各项资金来源已落实；2024 年度债券资金按计划支出已完成，资金使用管理符合规范；2025 年资金投入计划已制定完成，资金来源于企业自筹、专项债券资金以及市场化融资。

2. 项目建设运营执行情况

2024 年度该项目前期手续已办理完成；完成建设厂房建设内容、园区小市政建设，各项建设内容完成 90%。2025 年度预计建设内容完成外电源建设、园区内零星工程施工等。

3. 申报本年度专项债券资金需求合理性

已制定专项债券月度资金支出计划，资金支出时间安排充分考虑债券资金支出前的相关审计、审批管理流程。债券发行后，由东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司按照建设进度，向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。项目建设符合相关规划条件，对中关村延庆园增强无人机创新能力、突破关键核心技术、开放低空应用场景具有积极作用。

4. 上年度绩效评价落实情况

无人机组装车间及配套设施项目通过实施，成功引入低空企业签订入园协议。园区基础设施建设已全面完成，同时建立健全了企业服务体系，为企业提供一站式服务。园区建设有效推动了区域经济发展，提高了当地税收和就业水平。

政府将加强对绩效评价结果优秀项目的政策引导和支持。同时，将针对低空经济等新兴产业的发展趋势和市场需求，制定更加完善的政策措施和规划方案，以推动产业的持续健康发展。

综上所述，2024 年度绩效评价工作取得了显著成效，不仅为项目管理提供了有力支持，还为政府决策提供了重要参考依据。在未来工作中，将继续加强绩效评价工作的力度和深度，以推动各项工作的持续改进和优化。

5. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（三）总体结论

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。综上，该项目“整体情况评估”得分为 92 分，“本年度债券需求评估”得分为 90 分，建议对该项目“予以支持”。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

项目投资估算的主要文件依据如下：

1. 《北京市住房和城乡建设委员会〈工程量清单计价规范〉（2013）及取费文件》；
2. 《北京市住房和城乡建设委员会关于印发配套北京市建设工程预算定额（2012）》；
3. 根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正、自 2018 年 12 月 29 日起实施的《中华人民共和国预算法》；
4. 《中华人民共和国预算法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七百二十九号）。

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用等。工程费用包括厂房建设、园区小市政、外电源项目等；工程建设其他费用包括设计费、监理费、测绘费等。

三、估算说明

项目投资估算的使用的主要测算标准如下：

1. 工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和北京地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。
2. 机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3. 建筑材料价格均依据北京地区现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

4. 其他费用按照有关工程项目其他费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取。

（2）项目实施方案编制费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文。

（3）《北京市建设工程造价咨询参考费用》（〔2015〕11号）。

（4）《工程勘察设计收费管理规定》（审计价格〔2002〕10号）。

（5）《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）。

（6）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）。

5. 建设期利息：专项债券暂按1.97%融资利率计取，市场化融资暂按当年LPR减去35BP作为融资利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资16,700万元，项目投资费用估算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

序号	建设内容	估算金额（万元）					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计		单位	数量	单价（元）
一	工程费用	14700				14700	是	平方米	29303.04	5017
1	7 栋厂房、1 栋配套楼	11450				11450	是	平方米	29303.04	3907
2	园区小市政工程	1735				1735	是	平方米	29303.04	592
3	外电源工程	1515				1515	是	平方米	29303.04	517
二	其他费用	2000				2000	是	平方米	29303.04	683
三	基本预备费						否			
四	工程建设投资						否			
五	建设期利息						否			
六	铺底流动资金						否			
项目总投资合计						16700				

五、资金筹措

本项目总投资估算 16,700 万元，计划使用财政预算资金 0 万元，单位自有资金 7,100 万元，占比 42.52%。两者合计 7,100 万元，占比 42.52%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。本项目计划使用专项债券融资 5,600 万元，占比 33.53%，银行贷款 4,000 万元，占比 23.95%；二者合计 9600 万元，占比 57.48%，

分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源 类型	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	各类型 占比 (%)
财政预算 资金							
单位自有 资金		7100				7100	42.52%
专项债券				4000	1600	5600	33.53%
银行贷款	1341	2659				4000	23.95%
其他来源 资金							
合计	1341	9759		4000	1600	16700	100%
分年度占 比 (%)	8%	58%		24%	10%	100%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券、市场化融资和自有资金 16,700 万元。其中专项债券资金 5,600 万元,银行贷款 4,000 万元,自有资金 7,100 万元,其他市场化融资 0 万元。

(一) 专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 5,600 万元,期限 10 年,本批次申请发行 1,600 万元。本批次发行额度在债券存续期内每半年一次债券利息,到期后一次性还本。

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求,全部投向于市政和产业园区基础设施领域项目等有收益的公益性资本性支出,具体投向情况详见表 3-1。

(二) 市场化融资

融资规模。本项目计划使用市场化融资 4,000 万元。其

中：银行贷款 4,000 万元。根据项目单位与中国农业发展银行北京延庆分行营业部签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 4,000 万元，借款期限为 2021 年 11 月至 2035 年 11 月，利率以合同约定日期最新公布的 5 年期以上的 LPR 基础上减 35 个基点，此后遇 LPR 调整按半年调整，分段计息。按月、季、半年、年调整的时间分别为自实际提款日起，每隔 1 个月、3 个月、6 个月、12 个月的对应日，若调整当月无对应日，则以调整当月最后一日为对应日。利率调整当日，依据最新公布的 LPR 计算利率，加减点数值不变。

资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是支付厂房建设、园区小市政、外电源项目等工程款、工程建设其他费等。

（三）自有资金

公司计划投入自有资金 7,100 万元。

第四章 项目收入分析

一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入 18,346 万元，均为厂房出租收入。

（一）收入定价

根据已签订的延庆区八达岭经济开发区东晨阳关（北京）太阳能科技有限公司无人机组装车间厂房出租合同（详见附件九），该地块厂房租赁单价 1.30 元/平方米·天。根据已签订的北京金川永佳物业管理服务有限公司（该公司为北京中关村延庆园投资发展有限公司子公司）物业服务合同（详见附件十），物业租赁单价 0.30 元/平方米·天。本项目运营期第一年厂房租赁单价 1.60 元/平方米·天（含税）（含物业费）。

4.1 租金及押金

乙方签订本合同后，须向甲方缴纳相当于 2 个月房租租金的押金，共计人民币元 60198.23 元（大写：陆万零壹佰玖拾捌元贰角叁分）。租金：1.3 元/天/平米（含税）（不含物业费），每年需缴纳的租金为 331366.42 元（不含税），每年租金含税金额为 361189.4 元（大写：叁拾陆万壹仟壹佰玖拾捌元肆角整，增值税税率 9%，增值税税额 29822.98 元）。

本合同签订后，乙方提出解除合同或不承租的，押金不予退还。乙方未按时缴纳押金的，甲方有权单方解除协议，如协议解除乙方应当向甲方承担 60198.23 元的违约金，如协议不解除，乙方仍应向甲方支付押金并按日万分之四承担逾期费用。甲方提出解除合同或不出租的，双倍退还押金，如乙方未按时缴纳押金，则甲方不再退还任何费用。

4.1 租金及押金

乙方签订本合同后3日内,须向甲方缴纳相当于2个月房租租金的押金,共计人民币187874.32元(大写:壹拾捌万柒仟捌佰柒拾肆元叁角贰分)。租金:1.3元/天/平米(含税)(不含物业费),每年需缴纳的租金为1127245.93元(含税), (大写:壹佰壹拾贰万柒仟贰佰肆拾伍元玖角叁分)不含税为:1034170.58元,增值税税率9%,增值税税额93075.35元)。

本合同签订后,乙方提出解除合同或不承租的,押金不予退还。乙方未按时缴纳押金的,甲方有权单方解除协议,如协议解除乙方应当向甲方承担187874.32元的违约金,如协议不解除,乙方仍应向甲方支付押金并按日万分之四承担逾期费用。甲方提出解除合同或不出租的,双倍退还押金,如乙方未按时缴纳押金,则甲方不再退还任何费用。

租金标准每三年递增一次,每次递增7%。

4.1 租金及押金

乙方签订本合同后3日内,须向甲方缴纳相当于1个月房租租金的押金,共计人民币105094.63元(大写:壹拾万伍仟零玖拾肆元陆角叁分)。租金:1.3元/天/平米(含税)(不含物业费),每年需缴纳的租金为1261135.59元(含税), (大写:壹佰贰拾陆万壹仟壹佰叁拾伍元伍角玖分)不含税为:1157005.13元,增值税税率9%,增值税税额104130.46元)。

本合同签订后,乙方提出解除合同或不承租的,押金不予退还。乙方未按时缴纳押金的,甲方有权单方解除协议,如协议解除乙方应当向甲方承担105094.63元的违约金,如协议不解除,乙方仍应向甲方支付押金并按日万分之四承担逾期费用。甲方提出解除合同或不出租的,双倍退还押金,如乙方未按时缴纳押金,则甲方不再退还任何费用。

租金标准每三年递增一次,每次递增7%。

第九条 物业管理服务费

本物业管理费合计 291031.29 元/年 (0.30 元 / 天 / 平方米* 2657.82 平方米*365 日)。大写:人民币贰拾玖万壹仟零叁拾壹元贰角玖分。

付费方式:物业管理服务费按年结算,物业管理服务费交付日期为合同签订后三十天内支付给乙方,乙方开具相同金额的增值税发票,如服务期未满一年,甲方中途退租,物业费按实际使用时间结算。

账户名称:北京金川永佳物业管理服务有限公司

开户银行:中国农业银行股份有限公司北京延庆支行营业部

账 号:11160101040033716

第十条 园区停车场(库)暂不执行收费,待园区停车场(库)收费制度出台后,甲方应按照相关制度缴纳停车费。

(二) 付费对象规模

本项目出租面积为 29303 平方米。根据项目服务园区产业入驻情况及费用收缴情况,考虑合理的出租及收费率。

(三) 年增长率

1. 收费单价年增长率:北京作为经济核心区,工业用地供应紧张,叠加高附加值产业聚集,租金议价能力高于全国平均水平。2024 年,北京市战略性新兴产业增加值增长 5.7%,2025 年延续的产业升级将直接带动厂房需求。本项目所在的延庆区,截至 2025 年 3 月,延庆已集聚 111 家低空技术企业,涵盖无人机研发、制造、应用全链条,已形成互补型产业链。项目所在低空经济工业园区,属于新兴产业园区,园区区位优势显著、企业集群效应显著,需求较为旺盛,项目运营期第一年厂房租赁单价 1.60 元/平方米·天,3 年复合增长率达 7% (年均约 2.3%),具备市场合理性。

2. 付费者规模增长率:依据签订的无人机组装车间厂房

出租合同，项目运营期出租率为 100%。

表 4-1 项目分年度经营性收入表

单位：万元

收入类型	收入数据	分年收入										
		25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年	34 年	35 年
合计	18346	422	1711	1711	1829	1829	1829	1957	1957	1957	2096	1048
厂房 租赁 收入	收入定价(元/天·平方米)	1.6	1.6	1.6	1.71	1.71	1.71	1.83	1.83	1.83	1.96	1.96
	出租天数	90	365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
	出租面积(万平方米)	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93	2.93
	收入小计	422	1711	1711	1829	1829	1829	1957	1957	1957	2096	1048

二、项目政府性基金补贴收入

本项目不涉及政府性基金补贴收入。

三、项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入（经营性收入）如下表：

表 4-2 项目分年度收入（经营性收入）合计表

单位：万元

项目	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年	34 年	35 年	合计
经营性收入	422	1711	1711	1829	1829	1829	1957	1957	1957	2096	1048	18346

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出合计 4,443 万元，包括：人员支出 908 万元，动力材料支出 117 万元，管护支出 78 万元，税费支出 3,338 万元。

一、工资福利支出

本项目运营期考虑配备管理人员 2 名，保洁 3 名、保安 3 名、中控人员 6 名，其中管理人员年工资 7.5 万元/人·年，保洁、保安、中控人员年工资 6 万元/人·年，人员工资每 3 年增幅为 5%。

二、动力材料支出

满负荷运转时，本项目年公共区域用电量 90000 千瓦时，北京地区电价为 1.1133 元/度，年均支出 10 万元；年公共用水量 2000 吨，北京地区城区外水价为 9 元/吨，年均支出 2 万元。

三、合作分成支出

本项目不涉及合作分支支出。

四、管理维护支出

本项目预测行政办公费用每年 3 万元。质保期内费用为零，预测 2030 年出质保期，之后相关维修费用为每年 10 万元。

五、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、所得税等，

按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）房屋出租增值税税率取 9%；

（2）增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；

（3）房产税从租计征，税率为 12%

（4）所得税税率为 25%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

表 5-1 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年	34 年	35 年	合计
一	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	销项税额 (9%)	35	141	141	151	151	151	162	162	162	173	87	1515
2	进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	可抵扣固定 资产进项税	35	141	141	151	151	151	162	162	162	173	87	1515
4	累计抵扣进 项税额	35	176	317	468	619	770	932	1094	1255	1428	1515	8611
二	增值税附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	房产税（从 租，12%）	46	188	188	201	201	201	215	215	215	231	115	2020
四	企业所得税	1	94	96	121	124	126	152	155	159	189	105	1322
	税费支出合 计	47	282	284	322	325	327	367	370	374	420	220	3338

注：暂不考虑运营支出中的进项税额。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	支出数据	分年支出										
		25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年
合计	4441	73	384	386	428	431	436	488	491	495	546	283
人员支出	人数	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	人均支出	1.55	6.21	6.21	6.52	6.52	6.52	6.85	6.85	6.85	7.19	3.6
	支出小计	22	87	87	91	91	91	96	96	96	101	50
动力材料支出	电价 (元/度)	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133	1.1133
	年耗用量(度)	22456	89823	89823	89823	89823	89823	89823	89823	89823	89823	44912
	水价 (元/立方米)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	年耗用量(立方米)	556	2222	2222	2222	2222	2222	2222	2222	2222	2222	1111
	其他支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	3	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
合作分成	分成比例	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
管护支出		1	3	3	3	3	6	13	13	13	13	7
税费支出		47	282	284	322	325	327	367	370	374	420	220

第六章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

6-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益					
	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年
项目收入	422	1711	1711	1829	1829	1829
运营支出	73	384	386	428	431	436
收益	349	1327	1325	1401	1398	1393
类别	分年收益					
	31 年	32 年	33 年	34 年	35 年	合计
项目收入	1957	1957	1957	2096	1048	18346
运营支出	488	491	495	546	283	4441
收益	1469	1466	1462	1550	765	13905

二、项目融资本息

（一）专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 5,600 万元，项目已于 2024 年发行地方政府专项债券 4,000 万元，发行期限 10 年，发行利率 2.1%。剩余 1,600 万元预计 2025 年发行，暂定发行期限为 10 年。债券按照 1.97% 预测（以 2025 年 3 月 6 日中国债券信息网公布的 10 年期中国国债五日均线值 1.72% 为基础，上浮 25BP）。利息偿还 1155 万元（利息 116 万元/年，每半年支付一次债券利息），债券到期后一次性偿还本金。本项

目无收入期间债券利息由实施单位以自有资金垫付。

还本付息明细如下：

表 6-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
1	2024 年		4000		4000	2.10%		
2	2025 年	4000	1600		5600	1.97%	100	100
3	2026 年	5600			5600	1.97%	116	116
4	2027 年	5600			5600	1.97%	116	116
5	2028 年	5600			5600	1.97%	116	116
6	2029 年	5600			5600	1.97%	116	116
7	2030 年	5600			5600	1.97%	116	116
8	2031 年	5600			5600	1.97%	116	116
9	2032 年	5600			5600	1.97%	116	116
10	2033 年	5600			5600	1.97%	116	116
11	2034 年	5600		4000	1600	1.97%	116	4116
12	2035 年	1600		1600	0	1.97%	16	1616
合计			5600	5600			1155	6755

（二）市场化融资应付本息

根据项目单位与中国农业发展银行北京延庆分行营业部签订的固定资产借款合同，本项目借款总金额 4,000 万元，借款期限为 2021 年 11 月至 2035 年 11 月，利率以合同约定日期最新公布的 5 年期以上的 LPR 基础上减 35 个基点，此后遇 LPR 调整按半年调整，分段计息。按月、季、半年、年调整的时间分别为自实际提款日起，每隔 1 个月、3 个月、6 个月、12 个月的对应日，若调整当月无对应日，则以调整当月最后一日为对应日。利率调整当日，依据最新公布的 LPR 计算利率，加减点数值不变。

市场化融资应付本息根据申报项目时点计算，利率按合

同约定，执行全国银行间同业拆借中心 2025 年公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）3.6%减 35 个基点。

6-3 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资 利率	应付 利息	应付 本息
1	2023 年	4000	0	230	3770	3.95%		
2	2024 年	3770	0	235	3535	3.60%		
3	2025 年	3535	0	245	3290	3.25%	107	352
4	2026 年	3290	0	265	3025	3.25%	98	363
5	2027 年	3025	0	285	2740	3.25%	89	374
6	2028 年	2740	0	305	2435	3.25%	79	384
7	2029 年	2435	0	330	2105	3.25%	68	398
8	2030 年	2105	0	350	1755	3.25%	57	407
9	2031 年	1755	0	375	1380	3.25%	45	420
10	2032 年	1380	0	400	980	3.25%	32	432
11	2033 年	980	0	430	550	3.25%	18	448
12	2034 年	550	0	460	90	3.25%	3	463
13	2035 年	90	0	90	0	3.25%	0	90
合计			0	4000			596	4131

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	349	0	100	100	是
2026 年	1327	0	116	116	是
2027 年	1325	0	116	116	是
2028 年	1401	0	116	116	是
2029 年	1398	0	116	116	是
2030 年	1393	0	116	116	是
2031 年	1469	0	116	116	是
2032 年	1466	0	116	116	是
2033 年	1462	0	116	116	是
2034 年	1550	4000	116	4116	否
2035 年	765	1600	16	1616	否
合计	13905	5600	1155	6755	是
本息覆盖倍数		2.06			

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 2.06 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

注：为用好债贷组合政策红利，市场化融资资金收益平衡测算时，假定专项收入优先用于市场化融资。

表 6-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收入					项目运营支出	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
	合计	经营性收入			政府补贴收入			
		小计	纳入政府性基金收入部分	纳入专项收入部分				
2025 年	422	422	0	422	0	73	100	249
2026 年	1711	1711	0	1711	0	384	116	1211
2027 年	1711	1711	0	1711	0	386	116	1209
2028 年	1829	1829	0	1829	0	428	116	1285
2029 年	1829	1829	0	1829	0	431	116	1282
2030 年	1829	1829	0	1829	0	436	116	1277
2031 年	1957	1957	0	1957	0	488	116	1353
2032 年	1957	1957	0	1957	0	491	116	1350
2033 年	1957	1957	0	1957	0	495	116	1346
2034 年	2096	2096	0	2096	0	546	4116	-2566
2035 年	1048	1048	0	1048	0	283	1616	-851
合计	18346	18346	0	18346	0	4441	6755	7150
市场化融资本息			4131					
本息覆盖倍数			1.73					

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 1.73，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

对两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.28。

（三）分账管理

本项目收入为租赁收入 18,346 万元。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测

算所列数据，对项目收入实施分账管理。项目收入优先偿还专项债券，其中用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。用于偿还市场化融资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

四、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.28 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 2.06 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.73 倍；项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民减少噪声对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程

中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子”工程。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础：

严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

四、敏感性分析

本项目以出租厂房收入为盈利来源，项目收益预测依赖的假设条件可以实现，预计本项目累计收益 13905 万元，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.28 倍，本着谨慎性原则，对本项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

表 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	0	10%
净收益（单位：万元）	12515	13905	15296
偿债资金合计（单位：万元）	12515	13905	15296
偿债还本付息额（单位：万元）	10887	10887	10887
经营收入偿还的累积总本息额 （单位：万元）	10887	10887	10887
本息覆盖率	1.15	1.28	1.40

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

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上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在东晨阳光（北京）太阳能科技有

限公司名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报市级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，北京市延庆区科学技术和经济信息局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等，主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前

向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向项目单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金、停发年终绩效奖等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 项目信息披露计划及主管部门责任

一、信息披露计划

按照有关政策规定，根据工作职责，财政部门负责组织实施本地区和本级政府债务信息公开工作，指导、监督和协调本级使用债券资金的部门和下级政府债务信息公开工作。财政部门在新增专项债券发行前，应公开本区域经济社会发展指标、地方政府性基金预算情况、专项债务情况、拟发行专项债券信息 and 对应项目信息、第三方评估信息等。新增专项债券发行后，财政部门应公布发行债券编码、利率等信息。财政部门应当组织开展本地区专项债券存续期信息公开工作，债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。财政部门要将地方政府债务信息公开情况纳入地方政府债务绩效评价范围，加强绩效评价结果应用。

二、主管部门责任

北京市延庆区科学技术和经济信息局要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，强化专项债券资金穿透式检测，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立

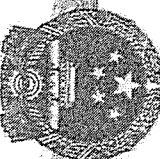

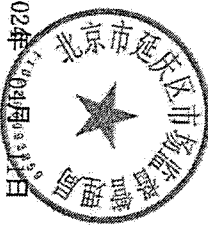
性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

第十章 其他需要说明的事项

无。

(以下无正文)

附件一：营业执照

统一社会信用代码		911102295825302038	
			
<h1>营业执照</h1>			
 扫描二维码市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。			
名称	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司	注册资本	5390万元
类型	有限责任公司(法人独资)	成立日期	2011年09月19日
法定代表人	陈贵元	住所	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路1284号
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；智能无人飞行器制造；光伏设备及元器件销售；制冷、空调设备销售；机械电气设备销售；电子、机械设备维护（不含特种设备）；非电力家用器具制造。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
登记机关  2022年11月04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。
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
国家市场监督管理总局监制

附件二：备案证明




固定资产投资
2024 16162 3913 03065

北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目
备案变更证明

京延经信局备[2024]11 号

单位：资金（万元）面积（平方米）

一、企业基本情况				
单位名称	东晨阳光（北京）太阳能科技有 限公司		法定代表人	陈贵元
统一社会信用代码	911102295825302038		企业登记注册类型	国有企业
联系人	张倩		联系电话	13910789501
二、项目基本情况				
1.项目名称	无人机组装车间及配套设施项目			
2.行业类别名称	智能无人飞行器制造		行业类别代码	3963
3.建设内容	项目用地总面积为 38000.18 平方米，其中，腾退城市用地 9846.824 平方米，建设用地 28153.358 平方米。项目建设内容：一期项目包括 1#-2#楼，总建筑面积约 10695.85 平方米，其中地上建筑面积约 9839.37 平方米，地下建筑面积约 856.48 平方米；二期项目包括 3#-8#楼，总建筑面积约 18607.19 平方米，其中地上建筑面积约 17948.84 平方米，地下约 658.35 平方米；园区小市政工程；绿化工程；外电源工程。			
4.建设地点	区	延庆区	街道(乡镇)	康庄镇
	详细地址	康庄镇东南康西路南侧		
	东至	北京东方润泽节水科 技有限公司	西至	风谷四路
	南至	光谷九街	北至	北京环都拓普空调 有限公司
5.建设规模	总占地面积	38000.18	其中：新增占地 面积	0
	总建筑面积	29303.04	其中：新增建筑 面积	29303.04
6.项目拟启动时间	2021-06-10		项目拟建成时间	2024-08-15

三、项目总投资额和资金来源意向			
1.总投资额	16700		固定资产投资 16700
2.资金来源意向	自筹资金	9700	
	银行贷款	7000	
	其它资金	0	
四、需要专门说明的其他内容			
五、注意事项			
<p>1. 北京市延庆区经济和信息化局出具的无人机组装车间及配套设施项目（京延经信局备[2023]22号）备案证明，自本项目备案变更证明下发之日起自动失效；</p> <p>2. 本备案变更证明加盖项目备案机关行政印章或专用印章方可有效；</p> <p>3. 本备案变更证明仅表明项目已履行备案变更告知程序，不构成备案机关对备案信息的实质性判断或保证，项目单位应对备案项目信息的真实性、合法性和完整性负责；</p> <p>4. 项目单位应按规定，通过 http://tzxm.beijing.gov.cn 如实报送项目开工建设、建设进度、竣工基本信息；</p> <p>5. 项目法人发生变化，项目建设地点、规模、内容发生重大变更，或者放弃项目建设的，项目单位应当通过在线平台及时告知项目备案机关，并修改相关信息；</p> <p>6. 本项目不得擅自改变用途，未经批准不得转让或销售；</p> <p>7. 项目单位在开工建设前应当根据相关法律法规商有关部门办理其他相关手续；</p> <p>8. 项目实际占地面积、建筑面积和容积率以规划国土部门审批确定的为准，能源消耗以能源管理部门审批确定的为准，水资源利用以水务部门审批确定的为准；</p> <p>9. 项目单位须严格按照安全生产相关法律法规要求做好安全生产工作；</p> <p>10. 项目备案变更证明由本备案机关进行解释。</p>			
六、备案机关意见			
<p>该项目备案变更信息及相关材料收悉，信息齐全，依据《企业投资项目核准和备案管理条例》（国务院 2016 年第 673 号令）、《企业投资项目核准和备案管理办法》（国家发展和改革委员会 2017 年第 2 号令）及国家和北京市相关产业政策，出具此备案变更证明。</p> <div style="text-align: right;">  <p>备案机关：延庆区经济和信息化局 日期：2024 年 08 月 07 日</p> </div>			

附件三：不动产权证明

分证号：新分证字第102015号

国用(2013)第 00026 号

土地使用权人	东晨阳光(北京)太阳能科技有限公司		
座 落	延庆县康庄镇东岸 康西路西侧		
地 号	200420302214500000	图 号	JV-8-14-27(3)
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053年12月25日
使用权面积	38000.18 M ²	其中	独用面积 38000.18 M ² 分摊面积 0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

延庆县 人民政府 (章)
2013 年 06 月 23 日

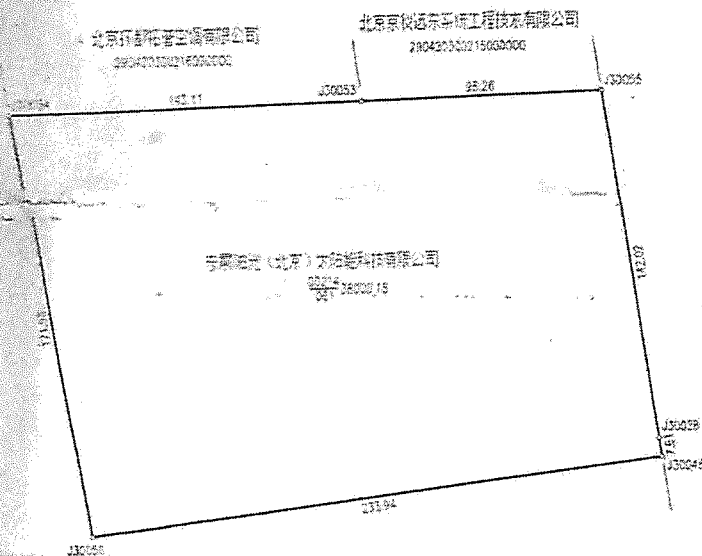
宗 地 图

单位: m, m²

宗地编号: 290420302214000000
分区编号: V-8-14-27(3)

权利人: 东慧阳光(北京)太阳能科技有限公司

北



北京市昌平区土地储备中心(土地储备中心)
290420302214000000

测绘成果专用章
河北省第二测绘院
测绘资质: 甲 级
证书编号: 甲测资字13002019
证书有效期至: 2014年12月31日

绘图日期: 2013.5.17
审核日期: 2013.5.17

比例尺: 1:1900

绘图员: 韩君杰
审核员: 王健利

记 事

主 办 人：王 瑞 经济股份有限公司 延 庆 支 行
 办 事 处：3800 1571 (延 庆)
 办 事 处：2015 年 12 月 3 日 至 2016 年 12 月 3 日
 办 事 处：2016 年 10 月 16 日
 办 事 处：2016 年 12 月 3 日 至 2017 年 12 月 3 日
 办 事 处：2017 年 12 月 3 日 至 2018 年 12 月 3 日
 办 事 处：2018 年 12 月 3 日 至 2019 年 12 月 3 日
 办 事 处：2019 年 12 月 3 日 至 2020 年 12 月 3 日
 办 事 处：2020 年 12 月 3 日 至 2021 年 12 月 3 日
 办 事 处：2021 年 12 月 3 日 至 2022 年 12 月 3 日
 办 事 处：2022 年 12 月 3 日 至 2023 年 12 月 3 日
 办 事 处：2023 年 12 月 3 日 至 2024 年 12 月 3 日
 办 事 处：2024 年 12 月 3 日 至 2025 年 12 月 3 日

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



附件四：建设工程规划许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 110229202100419 号
2021模自《延》简建字6001号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 北京市规划和自然资源委员会
延庆分局

日期 2021年06月10日

建设单位(个人)

东晟阳光(北京)太阳能科技有限公司

建设项目名称

无人机组装车间及配套设施项目(一期)

建设位置

延庆区康庄镇东南街东至北京东方润泽节科技有限公司,西至延庆路,南至延庆路,北至延庆路

建设规模

10695.85平方米

附图及附件名称

本工程建设工程规划许可证附件及设计总平面图一份。

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。

三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得擅自变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有义务接受查验。

五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 110229202300002 号
2023模自《延》建字0003号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 北京市规划和自然资源委员会
延庆分局

日期 2023年02月20日

建设单位(个人)

东晟阳光(北京)太阳能科技有限公司

建设项目名称

无人机组装车间及配套设施项目(二期)

建设位置

延庆区延庆镇东南街东至北京东方润泽节科技有限公司,西至延庆路,南至延庆路,北至延庆路

建设规模

16607.19平方米

附图及附件名称

本工程建设工程规划许可证附件及设计总平面图一份。

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。

三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得擅自变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有义务接受查验。

五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

附件五：施工许可证

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 京建施〔2021〕建字第04号
11022902106460000

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 延庆区住房和城乡建设委员会

发证日期 2021-06-10

建设单位	北京阳光（北京）太阳能科技有限公司		
工程名称	无人机组装车间及配套设施项目（二期）		
建设地址	延庆区康庄镇康西庄康西庄村委会南侧（原康西庄村委会旧址）		
建设规模	18650.1910平方米	合同价格	4198.45万元
勘察单位	北京阳光太阳能科技有限公司		
设计单位	北京阳光太阳能科技有限公司		
施工单位	北京阳光太阳能科技有限公司		
监理单位	北京阳光太阳能科技有限公司		
监理单位项目负责人	周李华	设计单位项目负责人	周李华
施工单位项目负责人	王永强	总监理工程师	王永强
合同工期	660天		

备注：

注意事项

一、本证为施工许可，不作为施工的依据。
二、本证为施工许可，本证的各项内容不得变更。
三、在项目建设过程中，建设单位应当对本证进行动态管理。
四、本证自发证之日起三个月内有效，逾期自行废止。
五、在项目建设过程中，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
六、建设工程恢复施工时，应当向发证机关报告，中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的，按照《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 1102290202302170101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 延庆区住房和城乡建设委员会

发证日期 2023年2月17日

建设单位	北京阳光（北京）太阳能科技有限公司		
工程名称	无人机组装车间及配套设施项目（二期）（2#生产车间等6项）		
建设地址	延庆区康庄镇康西庄康西庄村委会南侧		
建设规模	18650.1910平方米		
合同工期	2023-02-06至2023-12-31	合同价格	4780.22072万元

监理单位

监理单位	北京阳光太阳能科技有限公司	项目负责人	刘振光
设计单位	北京阳光太阳能科技有限公司	项目负责人	徐磊
施工单位	天丰建设集团有限公司	项目负责人	田鹏
监理单位	北京中建协工程咨询有限公司	项目负责人	任春明
工程总承包单位		项目负责人	

备注：

注意事项

一、本证为施工许可，不作为施工的依据。
二、本证为施工许可，本证的各项内容不得变更。
三、在项目建设过程中，建设单位应当对本证进行动态管理。
四、本证自发证之日起三个月内有效，逾期自行废止。
五、在项目建设过程中，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
六、建设工程恢复施工时，应当向发证机关报告，中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的，按照《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以处罚。

附件六：多规合一会商意见函



固定资产投资

2021 16162 3913 01665

北京市规划和自然资源委员会延庆分局 多规合一协同平台会商意见



2022规自（延）综审字0012号

制作日期：2022年10月31日

东展阳光（北京）太阳能科技有限公司：

你单位于2022年10月08日申报的，位于延庆区康庄镇东南康西路南侧的由北京森森源建筑设计有限公司设计的无人机组装车间及配套设施项目（二期）的设计方案，经审查，根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，同意按下列会商意见开展相关工作。

一、用地基本指标

建设用地范围：东至北京八达岭经济开发区管委会；南至八达岭镇外炮村经济合作社；西至八达岭镇外炮村经济合作社；北至北京环都拓普空调有限公司、北京京仪远东系统工程技术有限公司

建设用地性质：工业用地

总用地面积：38000.182平方米（以《建设工程规划用地测量条件》文号2021规自（延）测字0023号为准）

总建设用地面积：28153.358平方米

代征城市公共用地面积：9846.824平方米

其中：代征道路用地面积：4038.82平方米

代征绿化用地面积：5808.004平方米

代征其他用地面积：—平方米

二、本项目工程建设主要技术经济指标

非居住项目：

总建筑面积：18607.19平方米

其中

序号	建筑栋号或建筑使用性质	总建筑面积（平方米）	地上建筑面积（平方米）	地下建筑面积（平方米）	地上层数	地下层数	建筑高度
1	3#生产厂房	4609.41	4609.41	0.0	3.0	0.0	17.9
	备注						
2	4#生产厂房	2893.8	2893.8	0.0	3.0	0.0	17.9
	备注						

序号	建筑栋号或建筑使用性质	总建筑面积(平方米)	地上建筑面积(平方米)	地下建筑面积(平方米)	地上层数	地下层数	建筑高度
3	5#生产厂房	2657.82	2657.82	0.0	3.0	0.0	17.9
	备注						
4	6#生产厂房	2657.82	2657.82	0.0	3.0	0.0	17.9
	备注						
5	7#生产厂房	2375.65	2375.65	0.0	3.0	0.0	17.9
	备注						
6	8#配套与飞行服务中心	3412.69	2754.34	658.35	4.0	1.0	17.9
	备注	地下建筑高度-4.5米。					

地上建筑面积：17948.84平方米； 地下建筑面积：658.35平方米；

容积率：0.99

建筑退让距离：应满足消防、道路、建筑间距等相关要求。

退让规划（现状）道路红线距离：（详见附图）

退让建设用地边界距离：（详见附图）

三、其他设计要求

根据你单位承诺，请在申报本项目规划核验时提交新的土地证明文件，落实城市公共用地代征工作。（自有用地建设项目仅涉及需要将部分自有用地代征（腾退）为城市公共用地，建设单位尚未办理新的土地证明文件落实相关代征工作，申请先行核发建设工程规划许可证的，应当请该单位书面承诺在申报规划核验时提交新的土地证明文件）

请你单位按照各相关单位反馈意见，进一步完善相关工作（具体内容详见附件）。

四、告知事项

本意见为行政服务事项。

本意见为设计单位开展施工图设计的规划依据。

建设单位应严格按照本意见要求建设实施，经依法审定的修建性详细规划、建设项目设计方案的总平面图不得随意修改。

本意见有效期2年。期满需要延续的，应当在期限届满30日前向行政主管部门提出申请，经复核确认可以批准，期限不得超过1年。

附件七：水影响评价报告表审查意见

北京市延庆区水务局文件

京延水许决〔2023〕1号

北京市延庆区水务局 关于无人机组装车间及配套设施项目（二期） 水影响评价报告表的审查意见

东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司：

你单位报送的《无人机组装车间及配套设施项目（二期）水影响评价报告表》及相关材料已收悉。经审查，有关意见如下：

一、项目位于延庆区康庄镇东南，康西路南侧（西官路南侧），东至北京东方润泽节水科技有限公司，西至风谷四路，南至光谷九街，北至北京环都拓普空调有限公司。工程主要建设内容为3#-7#生产厂房和一个8#配套飞行与服务中心，同步配套建设道路、绿地以及管线等设施工程等。总用地面积2.57hm²，总建筑

- 1 -

面积 18607.19m²。项目计划于 2023 年 2 月开工，2024 年 12 月完工。从水影响角度分析，项目水影响评价报告表符合审查要求。

二、主要水影响控制指标如下

项目总年取水量 1.51 万 m³，其中自来水年取水量 1.40 万 m³（近期），0.75 万 m³（远期），水源为康庄自来水厂；再生水年取水量 0.11 万 m³（近期），0.76 万 m³（远期），水源为八达岭污水处理厂。

按照《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》要求，通过配建 1 座总容积 1000m³雨水调蓄池、0.20hm²下凹式绿地、0.18hm²透水铺装等措施进行雨水综合利用。项目区雨水管线接入北侧光谷七街现状雨水管，经风谷二路、西官路、康张路现状雨水管向北排入马营河，由西官路现状雨水管向西排入养鹅池河。项目区雨水管线设计重现期为 3 年一遇。项目挖方量 2.08 万 m³，填方量 1.58 万 m³，弃方量 0.50 万 m³，水土流失防治责任范围面积 2.57hm²。

三、项目建设与运营管理中应重点做好以下工作

（一）要严格执行报告表中所规定的取水、退水方案进行取、退水。

（二）要严格按照报告表关于水土保持有关措施要求，开展项目建设。工程措施包括：透水砖铺装 0.18hm²、雨水调蓄池（1000m³）1 座、下凹式整地 0.20hm²、普通整地 0.17hm²、土地整治 0.02hm²。植物措施：绿化美化 0.37hm²。临时措施：密目网

苫盖 0.94 万 m²、施工出入口洗车机 1 座、临时排水沟 545m、临时沉砂池 2 座、洒水降尘 780 台时。

(三) 建设单位应依据《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市水务局关于印发<北京市水土保持补偿费征收管理办法>的通知》(京财农〔2016〕506 号)、《北京市发展和改革委员会 北京市财政局 北京市水务局关于降低本市水土保持补偿费收费标准的通知》(京发改〔2021〕1271 号)文件要求和批复的项目占地面积,对该项目的水土保持补偿费缴(免)情况进行自核,并按照《北京市财政局 国家税务总局北京市税务局 北京市水务局 北京市人民防空办公室关于水土保持补偿费和防空地下室易地建设费划转税务部门征收有关事项的通知》(京财税〔2021〕152 号)文件要求,自行登陆北京市电子税务局(<http://beijing.chinatax.gov.cn/>)申报、缴纳水土保持补偿费或根据项目类型选择免缴性质,填写减免费额,进行水土保持补偿费零申报。

(四) 建设单位应认真落实水土保持“三同时”制度,即水土保持设施应与主体工程“同时设计、同时施工、同时投产使用”,及时组织开展水土保持监测工作,并通过北京市建设项目水土保持方案(水影响评价文件)填报系统(<http://120.52.191.129:8000/bjfatb>),定期向区水行政主管部门及时报送土石方月报和水土保持监测季报、年报,切实落实水土流失防治责任。

(五) 应按照水利部《关于加强事中事后监管规范生产建设

项目水土保持设施自主验收的通知》（水保〔2017〕365号）和北京市水务局《关于加强事中事后监管规范生产建设项目水土保持设施自主验收工作的通知》（京水务郊〔2018〕53号）要求，配合做好日常监督工作，及时完成水土保持设施自主验收。

（六）项目区内设计的管线、海绵设施要与本项目同步建设、同步投入使用，确保项目雨水正常排放，实现海绵城市建设功能。

（七）应做好项目区内涝风险防范预案，制定应急抢险措施。

四、应配合区水行政主管部门对本项目水影响评价报告实施情况的监管工作。

五、本审查意见有效期3年。项目建设性质、地点、取水水源、取退水规模、水土保持措施等事项发生重大变化，应重新报审建设项目水影响评价文件。



（项目联系人：张倩；联系方式：13910789501）

北京市延庆区水务局办公室

2023年2月10日印发

附件八：人防审查意见书

北京市延庆区人民防空办公室 建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书

文号：2022 (DGHY) 京防(延)工准字 0017 号
审定日期：2022 年 10 月 21 日

东晨阳光(北京)太阳能科技有限公司：

按照国家及本市有关法律、法规的规定和人防工程建设标准及要求，经审核，你单位在延庆区康庄镇西官路南侧建设的无人机组装车间及配套设施项目(二期)设计方案符合人防工程建设政策要求，同意此人防工程设计方案。

一、项目所在地块主要规划指标(□初审阶段 √会商阶段)

依据规划部门批准文件文号		2022 分多规合一 0466、2016 规(延)条字 0010 号			
规划地块编号	规划用地性质	容积率	总建筑面积 (m ²)	地上总建筑面积 (m ²)	地下总建筑面积 (m ²)
--	M2 二类工业用地	0.99	18607.19	17948.84	658.35
合 计			18607.19	17948.84	658.35

二、核算应建人防工程面积总体指标(□初审阶段 √会商阶段)

依据规划部门批准文件文号		2022 分多规合一 0466、2016 规(延)条字 0010 号			
规划地块编号	规划用地性质	容积率	配建人防工程比例	核算建筑规模基数 (m ²)	应建人防工程面积 (m ²)
--	M2 二类工业用地	0.99	1%	17948.84	179.49
合 计				17948.84	179.49

三、规划建设人防工程面积总体指标(□初审阶段 √会商阶段)

三、易地建设人防工程面积指标（已防护阶段）+云高阶段）							
规划地块 编号	人防工程所在建 筑栋号及位置	防护单元 编号	战时功能	平时用途	抗力 等级	防化 等级	人防工程 建筑面积 （m²）
-	-	-	-	-	-	-	0.00
警报器及高点监控室建 筑面积		0.00					
合 计							0.00
易地建设人防工程面积指标（m²）			179.49				

委托代理(产权)人： 张倩
收件号： DGHY20220580

联系电话： 13910789501
制作日期： 2022 年 10 月 21 日

四、本次审定人防规划方案总体指标(会商阶段)

本次审定范围内 地块编号	本次审定范围内 建筑标号及位置	防护单元 编号	战时功能	平时用途	抗力 等级	防化 等级	人防工程 建筑面积 (m²)
-	-	-	-	-	-	-	0.00
警报器及高点监控室建 筑面积		0.00					
合 计							0.00

五、本次人防工程易地建设指标

应建人防工程建筑面积(m ²)	易地建设人防工程建筑面积(m ²)	缴款书编号
179.49	179.49	

六、其他审定事项

一期 1#生产厂房、2#生产厂房,总建筑面积 10695.85 平方米,属于简易低风险项目,因此本次未核算应建人防面积指标。

七、告知事项

1、按照(国办发〔2018〕33号)要求,《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查》管理方式调整为建设单位统一向规划和自然资源部门提出申请,规划和自然资源部门通过“多规合一”协同平台征求人防部门意见,人防部门将行政许可意见回复规划和自然资源部门。

2、建设单位(产权人)可凭本《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书》向规划和自然资源部门申报此次审定范围内建筑的规划许可手续。

3、建设单位(产权人)在取得规划和自然资源部门出具的规划许可手续后,可凭本《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书》申报此次审定范围内人防工程的施工图审查手续。

4、本《建设项目修建人民防空防护工程建设标准审查意见书》(附总平面图)一式 2 份,建设单位(产权人)、本行政机关各持 1 份,图文一体方为有效文件。

5、人防工程易地建设项目的建设单位应在办理《建设工程施工许可证》前完成缴费手续。

6、人防工程建设应符合以下政策要求:

(1)配建人防工程面积指标计算应符合《北京市人民防空办公室关于印发《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则(试行)》的通知》(京人防发〔2020〕106号)要求。

(2)人防工程功能布局应符合《北京市人民防空办公室关于印发《结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则(试行)》的通知》(京人防发〔2020〕107号)要求。

(3)人防工程战时功能、位置应符合《北京市人民防空工程规划(2007-2020)》、《平战结合人民防空工程设计规范》(DB11/994-2013)及相关人防工程专项规划和规范标准要求。

委托代理(产权)人: 张倩

联系电话: 13910789501

收件号: DGHY20220580

第 2 页 共 3 页

制作日期: 2022 年 10 月 21 日

(4) 防空警报设施数量及布局应符合《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》(京防办发〔1999〕62号)、《关于下发结建工程修建防空警报网有关要求的通知》(京防办发〔1999〕63号)要求。

(5) 人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。

(6) 申请人防工程易地建设应符合北京市人民防空办公室关于印发《北京市防空地下室易地建设管理办法》(京人防发〔2019〕79号)的通知要求。

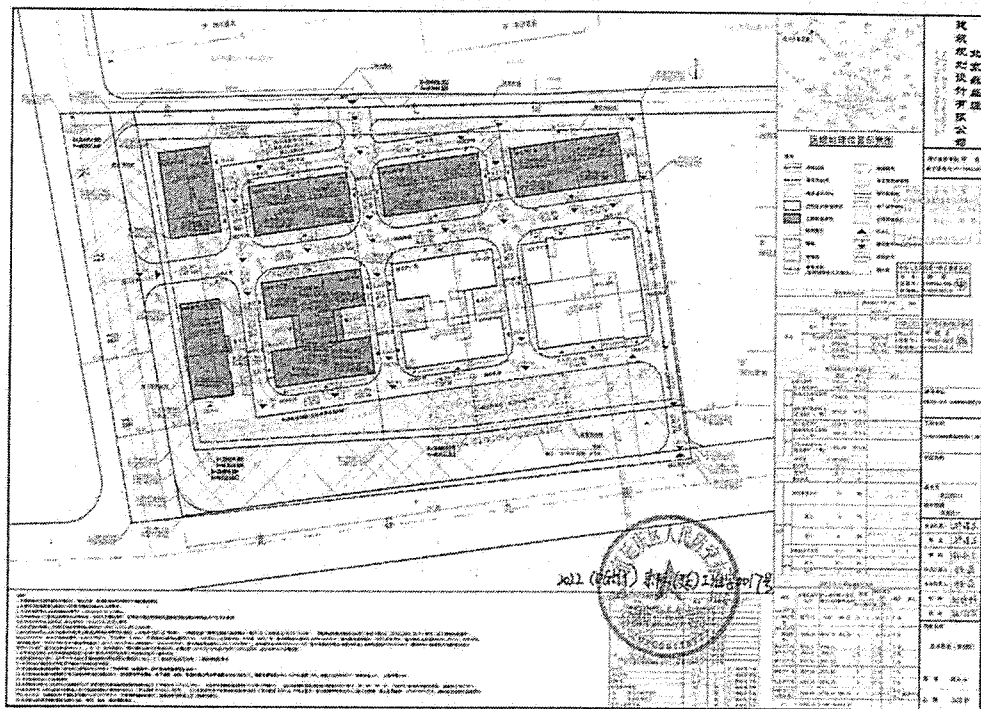
委托代理(产权)人: 张倩

收件号: DGHY20220560

联系电话: 13910789501

第3页 共3页

制作日期: 2022年10月21日



附件九：厂房对外出租合同

房屋建筑物租赁合同书

此件需长图

出租方（甲方）：东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司
法定代表人：侯峰
地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1284 号
联系人：张延明
电话：13522173811

承租方（乙方）：北京远度互联科技有限公司
法定代表人：吴娟
地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路 8 号院 27 号楼 1916
联系人：苑浩
电话：13466518480

根据有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁位置、面积、功能及用途

乙方承租甲方区域为 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷七街 2 号院四号楼，租赁面积：2375.65 平米，本租赁物的功能为办公、生产，乙方不得随意更改。

第二条 租赁期限

租赁期限为 3 年 3 个月，租赁期暂定自 2024 年 3 月 1 日起，至 2027 年 5 月 31 日止（其中免租期为 3 个月，自 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日），自入驻之日起厂房交由乙方。实际租赁日期起算以厂房实际交付给乙方之日（即厂房物品交接单签订日期）为准，租赁期限不变。如乙方不再承租，双方另行签订协议。如因乙方原因未签署交接单的，自甲方通知之日起 3 日，视为厂房实际交付。

租赁期满后，本合同及所有附件到期终止，届时乙方须将该租赁物退还甲方，但双方达成一致可续租。如乙方要求继续租赁，则须于租赁期满提前一个月向甲方提出书面申请，在同等条件下，乙方享有优先租赁权。如乙方未提前一个月以书面形式向甲方提出续租申请，视为乙方放弃优先租赁权。

第三条 租赁物的交付

租赁期起始之日，甲方将租赁物交付乙方使用，交付状态为租赁物现状。

双方签订合同时，甲方应该提供租赁房屋的房产证（或具有出租权的有效证明）、甲方营业执照等文件；乙方应提供公司的营业执照等文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有文件仅供本次租赁使用。

第四条 租赁费用

4.1 租金及押金

乙方签订本合同后 3 日内，须向甲方缴纳相当于 2 个月房租租金的押金，共计人民币 187874.32 元（大写：壹拾捌万柒仟捌佰柒拾肆元叁角贰分）。租金：13 元/天/平米（含税）（不含物业费），每年需缴纳的租金为 1127245.93 元（含税），（大写：壹佰壹拾贰万柒仟贰佰肆拾伍元玖角叁分）不含税为：1034170.58 元，增值税税率 9%，增值税税额 93075.35 元）。

本合同签订后，乙方提出解除合同或不承租的，押金不予退还。乙方未按时缴纳押金的，甲方有权单方解除协议，如协议解除乙方应当向甲方承担 187874.32 元的违约金，如协议不解除，乙方仍应向甲方支付押金并按日万分之四承担逾期费用。甲方提出解除合同或不出租的，双倍退还押金，如乙方未按时缴纳押金，则甲方不再退还任何费用。

租金标准每三年递增一次，每次递增 7%。

4.2 其他费用

乙方应按时缴纳租赁物的电费（含基础电费）、水费、供暖费、物业费以及其他因乙方使用而发生的费用。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方按半年度（一期）向甲方支付租金，每半年支付租金为 563622.97 元（含税），（大写：伍拾陆万叁仟陆佰贰拾贰元玖角柒分）。第一期为 9 个月（含免租期 3 个月），租金为 563622.97 元，应于厂房实际交付之日起 15 日内向甲方支付。从第二期开始，以后每期为 6 个月，租金为 563622.97 元，应于上一期租金对应期间结束 15 日前支付至甲方指定账户，【即：第二期租金应在 2024 年 12 月 15 日前支付，其余每期的支付时间应在该年度的 6 月 15 日及 12 月 15 日支付下一半年期间租金】。如最终起租日期晚于本合同暂定起租日期，则租金支付时

间相应顺延。在收到乙方付款后，甲方应开具的与收款方、收款金额、收款内容相对应的增值税专用发票。

5.2 收款方式：银行电汇转账方式。

甲方银行账户信息：

开户行：中国农业发展银行北京市延庆区支行

开户名：东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司

银行账号：20311022900100000187411

5.3 如乙方未按期缴纳上述租金，每逾期一日，甲方有权向乙方收取逾期未支付金额万分之四的违约金。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方收到乙方的押金后向乙方提供该租赁物，甲方提供该租赁物的交付状况为租赁物现状。

6.2 根据实际情况，在提前通知乙方的情况下，甲方有权进入该租赁物内执行管理任务（包括但不限于清点维护设备和按园区其他业主投诉而进行的调查和管理工作），乙方应给予配合。但在紧急情况下（火灾、跑水等）为避免灾害扩大，甲方无须提前通知，但应控制避害行为不会给乙方造成不必要的损害并于事后应予及时通报。

6.3 甲方不得干涉乙方的正常生产经营，但甲方有权制止乙方的违约使用行为，并有权对造成的甲方损失进行追索赔偿。乙方未经甲方书面批准而加建或改建该租赁物、弃置障碍物于公共区域或有其他违反环保、消防、安全有关法律法规等行为的，甲方有权进行纠正或清理工作，因此而产生的一切费用由乙方负担。

6.4 甲方保证为乙方开具合法有效的增值税专用发票。

6.5 租赁期内，因发生市政规划、土地批租等政府行为及其他不可抗力因素导致本合同无法履行，双方可以终止本合同。

6.6 在本合同履行过程内，若该租赁物因 6.5 条款导致合同无法继续履行的，甲方应自收到相关通知之日起 30 日内告知乙方，自乙方收到甲方通知之日起合同自然终止，乙方应于 5 个工作日内无条件撤离该租赁物，甲方对乙方不承担任何的赔偿责任。如已缴纳租金在撤离期仍有剩余，甲方需在乙方全部撤离后 10 个工作日内退还乙方剩余租金。

6.7 如乙方未提前一个月以书面形式向甲方提出续租申请，甲方有权在合同到期前一个月内带领有意承租该租赁物的客户进入该租赁物进行现场勘察，但需提前 2 个工作日书面通知乙方，乙方应予以配合，但甲方及其客户不得影响乙方的正常生产经营活动。

6.8 甲方有权带领有意向购买该租赁物的客户进入该租赁物进行现场勘察，但需提前 2 个工作日书面通知乙方，乙方应予以配合，但甲方及其客户不得影响乙方的正常生产经营活动。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方须按时向甲方支付租赁物租金、押金及其他应向甲方支付的费用。

7.2 乙方在租赁区域内进行经营需取得一切必要的合法证件（包括但不限于工商注册、税务登记）。

7.3 乙方应在该租赁区域内依法经营，按照国家的有关法律、法规进行经营活动。乙方在经营活动过程中引起的一切责任与甲方无关。

7.4 乙方须保证租赁物完整，不得损害，否则应当向甲方承担赔偿责任。本合同终止时，乙方应将该租赁区域恢复至交付状态或由甲方认可的状态交还甲方，如乙方拒绝恢复该租赁物，甲方可自行对租赁区域进行恢复，但费用由乙方承担。甲方可选择从押金中扣除，不足的部分由乙方补足。

7.5 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报同意。因乙方装修、改建造成的异味、噪声以及对环境不利影响等因素，对甲方或第三方造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。装修、改建完成后乙方需向甲方提供一套完整的竣工图纸。

7.6 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。因施工不当造成水、电、空调等基础设施遭到破坏及局部损毁，由乙方负责修复，如果乙方未能及时修复给甲方或其他第三方造成损失的，乙方应赔偿因此造成的直接经济损失。

7.7 乙方有责任保持该租赁区域内所设备设施，包括但不限于地面、固定装置和设施及所有附加设施（包括但不限于门窗、电力设备、电线、火警报警设备和消防设备）等均处于良好的适用状态并负责对公用设施、设备进行保养及维修，

包括供水、供电、上下水道、消防设备、消防报警系统、空调等。如因上述公用设施、设备出现故障造成损失，由乙方自行承担。乙方有义务保持公用设备、设施的良好状态，并保持公共区域无障碍物、整洁、美观。由于乙方雇员或访客的故意或过失行为而对该租赁物或公共区域造成损害时，须立即通知甲方，一切损失均由乙方承担，并于五个工作日内给予赔偿。

7.8 乙方在租赁期限享有租赁物及所属设施的使用权。乙方应负责租赁物及所属设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。

7.9 乙方自主经营，自负盈亏。在乙方经营过程中与任何第三方所发生的债权、债务乃至纠纷、诉讼等一概与甲方无关，如果因此给甲方带来损失，乙方应向甲方承担赔偿责任。乙方不得将该租赁物向任何机构、单位或个人作任何抵押、担保。

7.10 乙方承诺：因乙方原因对周边居民或企业造成影响的，甲方在接到书面投诉并经双方认可的专门机构判断确系乙方责任后，即书面通知乙方在两个工作日内进行整改或提出书面申辩，由甲方协调双方进行沟通协商，如协商不成且乙方拒不整改，则视为乙方违约，乙方应承担责任。

7.11 乙方注册地址使用该承租厂房地址的，乙方承诺于退租之日起 30 个工作日内自行到工商部门办理营业执照注册地址迁址或注销手续。

第八条 保险责任

8.1 乙方应当承担承租期内相应的保险责任。为该租赁物中的归乙方所有的财产投保必要的财产保险，并有义务为乙方所属员工投保人身安全险。乙方对该租赁物中的人身及财产安全负责。

8.2 乙方应在租赁期限内向保险公司按下列条件自行投保：

- (1) 租赁物内乙方所有的设备设施及物品；
- (2) 投保的第一受益人为乙方；
- (3) 以甲方为受益人的因乙方原因使甲方及其他公众造成损失的。

8.3 乙方不得进行亦不允许他人进行任何导致租赁物的保险失效或造成保险费率增加的活动。由于乙方违反本规定而使甲方遭受损失应如数赔偿。

8.4 如因乙方未订立保险合同，由此造成的一切后果均由乙方自行承担。

第九条 合同的变更及终止

9.1 租赁期间，乙方有下列情形之一的，在甲方书面通知后五个工作日后，甲方有权发送书面解除通知至乙方确认的地址，合同自书面解除通知发送至乙方时解除，甲方有权收回租赁物，不承担违约责任。乙方在解除合同后十五个工作日内未能完全拆除、清运其在该租赁物所投资的设备设施和物品时，视为放弃所有权，其中乙方的装修、装饰费用甲方不予承担。其装修形式为不可移动的材料，乙方不得擅自拆除破坏，属于可移动物品的甲方员工进行清点登记后移至其他场所予以保管，费用由乙方支付，并收回该租赁物。造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

- (1) 擅自将该租赁物转让、抵押给第三方；
- (2) 擅自拆改该租赁物结构或改变该租赁物用途的；
- (3) 欠租金、物业费、水费、电费、供暖费等任一项费用累计达 15 天的；
- (4) 利用该租赁物进行违法活动的；
- (5) 乙方其他违约行为长达 30 天且拒不整改的；
- (6) 甲方为乙方提供办理相关证照所需文件一个月后，因乙方未取得合法经营资格，且并未将甲方提供的相关手续文件退回甲方的；
- (7) 给甲方造成重大损失拒不予以赔偿的；
- (8) 因乙方原因导致安全、环保等事故的；
- (9) 法律法规规定的其它情形。

9.2 租赁期内，甲方有下列情形之一的，乙方经提前 5 个工作日书面通知后有权解除租赁合同，且无需向甲方承担提前解除合同的违约责任：

- (1) 租赁物的权属或授权存在违反法律法规规定或引发权属纠纷的情形；
- (3) 因甲方原因导致安全、环保等事故的；
- (4) 给乙方造成重大损失拒不予以赔偿的；
- (5) 法律法规规定的其它情形。

9.3 因上述原因解除合同后，违约方仍应根据本合同约定向守约方承担相应的违约责任。

9.4 对本合同的任何修改、变更、解除或提前终止，双方须协商一致后签订书面补充协议。

9.5 合同到期或者合同解除后,甲方有权中断租赁物用电、通讯等各种服务保障,并有权强制乙方搬出,甲方不承担任何责任。

9.6 自合同签订之日起,如乙方在 30 天内未支付押金和首期租金,合同自动终止,但不影响违约条款效力。若已入驻,乙方应当立即搬出,并保证租赁物完整交还甲方,否则甲方参照 9.5 条执行。

9.7 当有第三方提出承租本租赁物的全部或一部分,甲方根据乙方意愿允许乙方退出租赁物全部或闲置部分,甲方以同等条件将该部分出租给第三方。甲乙双方更改本协议租赁面积,甲方与第三方另行签订租赁协议。

第十条 违约责任

10.1 任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家法律法规及北京市有关规定,应按本合同及法律法规的规定承担违约责任。

10.2 除本合同规定的条款外,任何一方单方面终止本合同皆视为违约,违约方应向对方赔偿因合同提前终止而遭受的实际损失。

10.3 乙方出现违反本合同第十条有关条款时,甲方有权中断租赁物用电、通讯等各种服务保障,且押金不予退还。

10.4 租赁期限内如任何一方中途无故解除合同,需提前二个月向对方提出书面申请。

10.5 如果乙方在合同解除后十五个工作日内未能完全拆除其所投资的设备设施和物品时,视为放弃所有权,甲方可以任何方式进行处置,并收回该租赁物,产生的费用由乙方承担。

第十一条 免责条款

11.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为导致双方无法继续履行本合同时,将按本条第 2 款执行。

11.2 凡因发生严重地震等自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时,遇有上述不可抗力的一方,应立即用邮递或传真通知其他两方,并应在三十日内,提供不可抗力的详情及合同不能履行、或不能部分履行、或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具,如无法获得公证出具的证明文件,则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。双方可协商确定是否中

止履行或者解除本合同。

第十二条 争议的解决和适用法律

本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，任何一方可向合同履行地的人民法院提起诉讼。

第十三条 附则

13.1 本合同未尽事宜，可根据国家有关法律、法规的规定，由双方共同协商做出补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。补充协议的约定与本合同不一致的，以补充协议为准。

13.2 甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以扉页所列明的联系人、地址、传真、电子邮箱为准。一方如果迁址或者变更联系人、联系方式，应当提前 5 个工作日书面通知对方。当面交付文件的，在交付之时视为送达；通过传真、电子邮箱方式的，在发出时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达。

13.3 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律。

13.4 合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，每份具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件：

租赁区域平面图

产权证明文件

甲乙双方营业执照及法人身份证复印件

附属设施清单

本页无正文，为《房屋建筑物租赁合同书》之签字页)

甲方（盖章）：

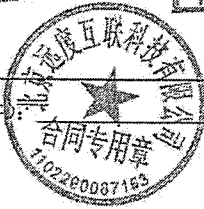
授权代表/委托代理人（签字）：

之侯
印峰

乙方（盖章）：

授权代表/委托代理人（签字）：

之吴
印娟



签署日期 2022年 3月 2日

房屋建筑物租赁合同书

出租方（甲方）：东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司

法定代表人：侯峰

地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1284 号

联系人：张延明

电话：13522173811

承租方（乙方）：北京中科浩电科技有限公司

法定代表人：张津铭

地址：北京市昌平区回龙观东大街 195 号院 1 号楼 A 座 501-8、501-9

联系人：张长春

电话：13910613807

根据有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁位置、面积、功能及用途

乙方承租甲方区域为 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷七街2号院7号楼二层南侧，租赁面积：761.20 平米，本租赁物的功能为办公、生产，乙方不得随意更改。

第二条 租赁期限

租赁期限为 3 年 2 个月，租赁期自 2024 年 5 月 1 日起，至 2027 年 6 月 30 日止，其中免租期为 2 个月（自 2024 年 5 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日），自入驻之日起厂房交由乙方。实际租赁日期起算以 厂房实际交付给乙方之日（即厂房物品交接单签订日期） 为准，租赁期限不变。如乙方不再承租，双方另行签订协议。如因乙方原因未签署交接单的，自甲方通知之日起 3 日，视为厂房实际交付。

租赁期满后，本合同及所有附件到期终止，届时乙方须将该租赁物退还甲方，但双方达成一致可续租。如乙方要求继续租赁，则须于租赁期满提前一个月向甲方提出书面申请，在同等条件下，乙方享有优先租赁权。如乙方未提前一个月以书面形式向甲方提出续租申请，视为乙方放弃优先租赁权。

第三条 租赁物的交付

租赁期起始之日，甲方将租赁物交付乙方使用，交付状态为租赁物现状。

双方签订合同时，甲方应该提供租赁房屋的房产证（或具有出租权的有效证明）、甲方营业执照等文件；乙方应提供公司的营业执照等文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有文件仅供本次租赁使用。

第四条 租赁费用

4.1 租金及押金

乙方签订本合同后，须向甲方缴纳相当于 2 个月房租租金的押金，共计人民币元 60198.23 元（大写：陆万零壹佰玖拾捌元贰角叁分）。租金：1.3 元/天/平米（含税）（不含物业费），每年需缴纳的租金为 331366.42 元（不含税），每年租金含税金额为 361189.4 元（大写：叁拾陆万壹仟壹佰玖拾捌元肆角整，增值税税率 9%，增值税税额 29822.98 元）。

本合同签订后，乙方提出解除合同或不承租的，押金不予退还。乙方未按时缴纳押金的，甲方有权单方解除协议，如协议解除乙方应当向甲方承担 60198.23 元的违约金，如协议不解除，乙方仍应向甲方支付押金并按日万分之四承担逾期费用。甲方提出解除合同或不出租的，双倍退还押金，如乙方未按时缴纳押金，则甲方不再退还任何费用。

租金标准每三年递增一次，每次递增 7%。

4.2 其他费用

乙方应按时缴纳租赁物的电费（含基础电费）、水费、供暖费、物业费以及其他因乙方使用而发生的费用。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方按半年度向甲方支付租金，每半年支付租金为 180594.7 元（含税），（大写：壹拾捌万零伍佰玖拾肆元柒角整）。应于合同签订之日起 15 日内向甲方支付押金及首年租金，之后每年度租金应于上一年度结束 15 日前支付至甲方指定账户。在收到乙方付款后 5 个工作日内，甲方应开具的与收款方、收款金额、收款内容相对应的增值税专用发票。

5.2 收款方式：银行电汇转账方式。

甲方银行账户信息：

开户行：中国农业发展银行北京市延庆区支行

开户名：东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司

银行账号：20311022900100000187411

5.3 如乙方未按期缴纳上述租金，每逾期一日，甲方有权向乙方收取逾期未支付金额万分之四的违约金。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方收到乙方的履约保证金及首年租金后向乙方提供该租赁物，甲方提供该租赁物的交付状况为租赁物现状。

6.2 根据实际情况，在提前通知乙方的情况下，甲方有权进入该租赁物内执行管理任务（包括但不限于清点维护设备和按园区其他业主投诉而进行的调查和管理工作），乙方应给予配合。但在紧急情况下（火灾、跑水等）为避免灾害扩大，甲方无须提前通知，但事后应予以及时通报。

6.3 甲方不得干涉乙方的正常生产经营，但甲方有权制止乙方的违约使用行为，并有权对造成的甲方损失进行追索赔偿。乙方未经甲方书面批准而加建或改建该租赁物、弃置障碍物于公共区域或有其他违反环保、消防、安全有关法律法规等行为的，甲方有权进行纠正或清理工作，因此而产生的一切费用由乙方负担。

6.4 甲方保证为乙方开具合法有效的增值税专用发票。

6.5 租赁期内，因发生市政规划、土地批租等政府行为及其他不可抗力因素导致本合同无法履行，双方可以终止本合同。

6.6 在本合同履行过程内，若该租赁物因 6.5 条款导致合同无法继续履行的，甲方应自收到相关通知之日起 30 日内告知乙方，自乙方收到甲方通知之日起合同自然终止，乙方应于 5 个工作日内无条件撤离该租赁物，甲方对乙方不承担任何的赔偿责任。如已缴纳租金在撤离期仍有剩余，甲方需在乙方全部撤离后 10 个工作日内退还乙方剩余租金。

6.7 如乙方未提前一个月以书面形式向甲方提出续租申请，甲方有权在合同到期前一个月内带领有意承租该租赁物的客户进入该租赁物进行现场勘察，但需提前 2 个工作日书面通知乙方，乙方应予以配合，但甲方及其客户不得影响乙方的正常生产经营活动。

6.8 甲方有权带领有意购买该租赁物的客户进入该租赁物进行现场勘察，但需提前 2 个工作日书面通知乙方，乙方应予以配合，但甲方及其客户不得影响乙方的正常生产经营活动。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方须按时向甲方支付租赁物租金、押金及其他应向甲方支付的费用。

7.2 乙方在租赁区域内进行经营需取得一切必要的合法证件（包括但不限于工商注册、税务登记）。

7.3 乙方应在该租赁区域内依法经营，按照国家的有关法律、法规进行经营活动。乙方在经营活动过程中引起的一切责任与甲方无关。

7.4 乙方须保证租赁物完整，不得损害，否则应当向甲方承担赔偿责任。本合同终止时，乙方应将该租赁区域恢复至交付状态或由甲方认可的状态交还甲方，如乙方拒绝恢复该租赁物，甲方可自行对租赁区域进行恢复，但费用由乙方承担。甲方可选择从押金中扣除，不足的部分由乙方补足。

7.5 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报同意。因乙方装修、改建造成的异味、噪声以及对环境不利影响等因素，对甲方或第三方造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。装修、改建完成后乙方需向甲方提供一套完整的竣工图纸。

7.6 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。因施工不当造成水、电、空调等基础设施遭到破坏及局部损毁，由乙方负责修复，如果乙方未能及时修复给甲方或其他第三方造成损失的，乙方应赔偿因此造成的直接经济损失。

7.7 乙方有责任保持该租赁区域内所设备设施，包括但不限于地面、固定装置和设施及所有附加设施（包括但不限于门窗、电力设备、电线、火警报警设备和消防设备）等均处于良好的适用状态并负责对公用设施、设备进行保养及维修，包括供水、供电、上下水道、消防设备、消防报警系统、空调等。如因上述公用设施、设备出现故障造成损失，由乙方自行承担。乙方有义务保持公用设备、设施的良好状态，并保持公共区域无障碍物、整洁、美观。由于乙方雇员或访客的故意或过失行为而对该租赁物或公共区域造成损害时，须立即通知甲方，一切损失均由乙方承担，并于五个工作日内给予赔偿。

7.8 乙方在租赁期限享有租赁物及所属设施的使用权。乙方应负责租赁物及所属设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。

7.9 乙方自主经营，自负盈亏。在乙方经营过程中与任何第三方所发生的债权、债务

乃至纠纷、诉讼等一概与甲方无关，如果因此给甲方带来损失，乙方应向甲方承担赔偿责任。乙方不得将该租赁物向任何机构、单位或个人作任何抵押、担保。

7.10 乙方承诺：因乙方原因对周边居民或企业造成影响的，甲方在接到书面投诉并经双方认可的专门机构判断确系乙方责任后，即书面通知乙方在两个工作日内进行整改或提出书面申辩，由甲方协调双方进行沟通协商，如协商不成且乙方拒不整改，则视为乙方违约，乙方应承担责任。

7.11 乙方注册地址使用该承租厂房地址的，乙方承诺于退租之日起 30 个工作日内自行到工商部门办理营业执照注册地址迁址或注销手续。

第八条 保险责任

8.1 乙方应当承担承租期内相应的保险责任。为该租赁物中的归乙方所有的财产投保必要的财产保险，并有义务为乙方所属员工投保人身安全险。乙方对该租赁物中的人身及财产安全负责。

8.2 乙方应在租赁期限内向保险公司按下列条件自行投保：

- (1) 租赁物内乙方所有的设备设施及物品；
- (2) 投保的第一受益人为乙方；
- (3) 以甲方为受益人的因乙方原因使甲方及其他公众造成损失的。

8.3 乙方不得进行亦不允许他人进行任何导致租赁物的保险失效或造成保险费率增加的活动。由于乙方违反本规定而使甲方遭受损失应如数赔偿。

8.4 如因乙方未订立保险合同，由此造成的一切后果均由乙方自行承担。

第九条 合同的变更及终止

9.1 租赁期间，乙方有下列情形之一的，在甲方书面通知后五个工作日后，甲方有权发送书面解除通知至乙方确认的地址，合同自书面解除通知发送至乙方时解除，甲方有权收回租赁物，不承担违约责任。乙方在解除合同后五个工作日内未能完全拆除、清运其在该租赁物所投资的设备设施和物品时，视为放弃所有权，其中乙方的装修、装饰费用甲方不予承担。其装修形式为不可移动的材料，乙方不得擅自拆除破坏，属于可移动物品的甲方员工进行清点登记后移至其他场所予以保管，费用由乙方支付，并收回该租赁物。造成甲方损失的，由乙方负责赔偿：

- (1) 擅自将该租赁物转让、抵押给第三方；
- (2) 擅自拆改该租赁物结构或改变该租赁物用途的；

- (3) 欠租金、物业费、水费、电费、供暖费等任一项费用累计达 15 天的;
- (4) 利用该租赁物进行违法活动的;
- (5) 乙方其他违约行为长达 30 天且拒不整改的;
- (6) 甲方为乙方提供办理相关证照所需文件一个月后, 因乙方未取得合法经营资格, 且并未将甲方提供的相关手续文件退回甲方的;
- (7) 给甲方造成重大损失拒不予以赔偿的;
- (8) 因乙方原因导致安全、环保等事故的;
- (9) 法律法规规定的其它情形。

9.2 租赁期内, 甲方有下列情形之一的, 乙方经提前 5 个工作日书面通知后有权解除租赁合同, 且无需向甲方承担提前解除合同的违约责任:

- (1) 租赁物的权属或授权存在违反法律法规规定或引发权属纠纷的情形;
- (3) 因甲方原因导致安全、环保等事故的;
- (4) 给乙方造成重大损失拒不予以赔偿的;
- (5) 法律法规规定的其它情形。

9.3 因上述原因解除合同后, 违约方仍应根据本合同约定向守约方承担相应的违约责任。

9.4 对本合同的任何修改、变更、解除或提前终止, 双方须协商一致后签订书面补充协议。

9.5 合同到期或者合同解除后, 甲方有权中断租赁物用电、通讯等各种服务保障, 并有权强制乙方搬出, 甲方不承担任何责任。

9.6 自合同签订之日起, 如乙方在 30 天内未支付押金和首年租金, 合同自动终止, 但不影响违约条款效力。若已入驻, 乙方应当立即搬出, 并保证租赁物完整交还甲方, 否则甲方可参照 9.5 条执行。

9.7 当有第三方提出承租本租赁物的全部或一部分, 甲方根据乙方意愿允许乙方退出租赁物全部或闲置部分, 甲方以同等条件将该部分出租给第三方。甲乙双方更改本协议租赁面积, 甲方与第三方另行签订租赁协议。

第十条 违约责任

10.1 任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家法律法规及北京市有关规定, 应按本合同及法律法规的规定承担违约责任。

10.2 除本合同规定的条款外,任何一方单方面终止本合同皆视为违约,违约方应向对方赔偿因合同提前终止而遭受的实际损失。

10.3 乙方出现违反本合同第十条有关条款时,甲方有权中断租赁物用电、通讯等各种服务保障,且押金不予退还。

10.4 租赁期限内如任何一方中途无故解除合同,需提前二个月向对方提出书面申请。

10.5 如果乙方在合同解除后十五个工作日内未能完全拆除其所投资的设备设施和物品时,视为放弃所有权,甲方可以任何方式进行处置,并收回该租赁物,产生的费用由乙方承担。

第十一条 免责条款

11.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为导致双方无法继续履行本合同时,将按本条第2款执行。

11.2 凡因发生严重地震等自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时,遇有上述不可抗力的一方,应立即用邮递或传真通知其他两方,并应在三十日内,提供不可抗力的详情及合同不能履行、或不能部分履行、或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具,如无法获得公证出具的证明文件,则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。双方可协商确定是否中止履行或者解除本合同。

第十二条 争议的解决和适用法律

本合同在履行中发生争议,应由双方协商解决,若协商不成,任何一方可向合同履行地的人民法院提起诉讼。

第十三条 附则

13.1 本合同未尽事宜,可根据国家有关法律、法规的规定,由双方共同协商做出补充协议,补充协议与本合同具有同等的法律效力。补充协议的约定与本合同不一致的,以补充协议为准。

13.2 甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料,均以扉页所列明的联系人、地址、传真、电子邮箱为准。一方如果迁址或者变更联系人、联系方式,应当提前5个工作日书面通知对方。当面交付文件的,在交付之时视为送达;通过传真、电子邮箱方式的,在发出时视为送达;以邮寄方式的,挂号寄出或者投邮当日视为送达。

13.3 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律。

13.4 合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，每份具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件：

租赁区域平面图

产权证明文件

甲乙双方营业执照及法人身份证复印件

附属设施清单

(本页无正文，为《房屋建筑物租赁合同书》之签字页)

甲方(盖章):

授权代表/委托代理人(签字):



元陈
印贵

乙方(盖章):

授权代表/委托代理人(签字):



红印

签署日期:2024年 4月15日

房屋建筑物租赁合同书

出租方（甲方）：东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司

法定代表人：侯峰

地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1284 号

联系人：吴志军

电话：18210877207

承租方（乙方）：北京全盛智能科技有限公司

法定代表人：叶方全

地址：北京市延庆区风谷四路 8 号院 27 号楼 B 座 7 层 701 室（中关村延庆园）

联系人：周萍兰

电话：18500656976

根据有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁位置、面积、功能及用途

乙方承租甲方区域为 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷七街 2 号院二号楼，租赁面积：2657.82 平米（共三层每层面积 867.33 平米，楼顶 55.83 平米），本租赁物的功能为办公、生产，乙方不得随意更改。

第二条 租赁期限

租赁期限为 3 年 0 个月，租赁期暂定自 2024 年 3 月 25 日起，至 2027 年 3 月 24 日止，自入驻之日起厂房交由乙方。实际租赁日期起算以 厂房实际交付给乙方之日（即厂房物品交接单签订日期） 为准，租赁期限不变。如乙方不再承租，双方另行签订协议。如因乙方原因未签署交接单的，自甲方通知之日起 3 日，视为厂房实际交付，如乙方不再承租，双方另行签订协议。

租赁期满后，本合同及所有附件到期终止，届时乙方须将该租赁物退还甲方，但双方达成一致可续租。如乙方要求继续租赁，则须于租赁期满提前一个月向甲方提出书面申请，在同等条件下，乙方享有优先租赁权。如乙方未提前一个月以书面形式向甲方提

出续租申请，视为乙方放弃优先租赁权。

第三条 租赁物的交付

租赁期起始之日，甲方将租赁物交付乙方使用，交付状态为租赁物现状。

双方签订合同时，甲方应该提供租赁房屋的房产证（或具有出租权的有效证明）、甲方营业执照等文件；乙方应提供公司的营业执照等文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有文件仅供本次租赁使用。

第四条 租赁费用

4.1 租金及押金

乙方签订本合同后 3 日内，须向甲方缴纳相当于 1 个月房租租金的押金，共计人民币 105094.63 元（大写：壹拾万伍仟零玖拾肆元陆角叁分）。租金：1.3 元/天/平米（含税）（不含物业费），每年需缴纳的租金为 1261135.59 元（含税），（大写：壹佰贰拾陆万壹仟壹佰叁拾伍元伍角玖分）不含税为：1157005.13 元，增值税税率 9%，增值税税额 104130.46 元）。

本合同签订后，乙方提出解除合同或不承租的，押金不予退还。乙方未按时缴纳押金的，甲方有权单方解除协议，如协议解除乙方应当向甲方承担 105094.63 元的违约金，如协议不解除，乙方仍应向甲方支付押金并按日万分之四承担逾期费用。甲方提出解除合同或不出租的，双倍退还押金，如乙方未按时缴纳押金，则甲方不再退还任何费用。

租金标准每三年递增一次，每次递增 7%。

4.2 其他费用

乙方应按时缴纳租赁物的电费（含基础电费）、水费、供暖费、物业费以及其他因乙方使用而发生的费用。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方按季度向甲方支付租金，每季度支付租金为 315283.9 元（含税），（大写：叁拾壹万伍仟贰佰捌拾叁元玖角整）。一季度为 3 个月，租金为 315283.9 元，首季度租金应于厂房实际交付之日起 15 日内向甲方支付。以后每季度租金应于上一季度租金对应期间结束 15 日前支付至甲方指定账户。如最终起租日期晚于本合同暂定起租日期，则租金支付时间相应顺延。在收到乙方付款后，甲方应开具的与收款方、收款金额、收款内容相对应的增值税专用发票。

5.2 收款方式：银行电汇转账方式。

甲方银行账户信息:

开户行: 中国农业发展银行北京市延庆区支行

开户名: 东晨阳光(北京)太阳能科技有限公司

银行账号: 20311022900100000187411

5.3 如乙方未按期缴纳上述租金,每逾期一日,甲方有权向乙方收取逾期未支付金额万分之四的违约金。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方收到乙方的押金后向乙方提供该租赁物,甲方提供该租赁物的交付状况为租赁物现状。

6.2 根据实际情况,在提前通知乙方的情况下,甲方有权进入该租赁物内执行管理任务(包括但不限于清点维护设备和按园区其他业主投诉而进行的调查和管理工作),乙方应给予配合。但在紧急情况下(火灾、跑水等)为避免灾害扩大,甲方无须提前通知,但应控制避害行为不会给乙方造成不必要的损害并于事后应予及时通报。

6.3 甲方不得干涉乙方的正常生产经营,但甲方有权制止乙方的违约使用行为,并有权对造成的甲方损失进行追索赔偿。乙方未经甲方书面批准而加建或改建该租赁物、并置障碍物于公共区域或有其他违反环保、消防、安全有关法律法规等行为的,甲方有权进行纠正或清理工作,因此而产生的一切费用由乙方负担。

6.4 甲方保证为乙方开具合法有效的增值税专用发票。

6.5 租赁期内,因发生市政规划、土地批租等政府行为及其他不可抗力因素导致本合同无法履行,双方可以终止本合同。

6.6 在本合同履行过程内,若该租赁物因 6.5 条款导致合同无法继续履行的,甲方应自收到相关通知之日起 30 日内告知乙方,自乙方收到甲方通知之日起合同自然终止,乙方应于 5 个工作日内无条件撤离该租赁物,甲方对乙方不承担任何的赔偿责任。如已缴纳租金在撤离期仍有剩余,甲方需在乙方全部撤离后 10 个工作日内退还乙方剩余租金。

6.7 如乙方未提前一个月以书面形式向甲方提出续租申请,甲方有权在合同到期前一个月内带领有意承租该租赁物的客户进入该租赁物进行现场勘察,但需提前 2 个工作日书面通知乙方,乙方应予以配合,但甲方及其客户不得影响乙方的正常生产经营活动。

6.8 甲方有权带领有意向购买该租赁物的客户进入该租赁物进行现场勘察,但需提前

2个工作日书面通知乙方，乙方应予以配合，但甲方及其客户不得影响乙方的正常生产经营活动。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方须按时向甲方支付租赁物租金、押金及其他应向甲方支付的费用。

7.2 乙方在租赁区域内进行经营需取得一切必要的合法证件（包括但不限于工商注册、税务登记）。

7.3 乙方应在该租赁区域内依法经营，按照国家的有关法律、法规进行经营活动。乙方在经营活动过程中引起的一切责任与甲方无关。

7.4 乙方须保证租赁物完整，不得损害，否则应当向甲方承担赔偿责任。本合同终止时，乙方应将该租赁区域恢复至交付状态或由甲方认可的状态交还甲方，如乙方拒绝恢复该租赁物，甲方可自行对租赁区域进行恢复，但费用由乙方承担。甲方可选择从押金中扣除，不足的部分由乙方补足。

7.5 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报同意。因乙方装修、改建造成的异味、噪声以及对环境不利影响等因素，对甲方或第三方造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。装修、改建完成后乙方需向甲方提供一套完整的竣工图纸。

7.6 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。因施工不当造成水、电、空调等基础设施遭到破坏及局部损毁，由乙方负责修复，如果乙方未能及时修复给甲方或其他第三方造成损失的，乙方应赔偿因此造成的直接经济损失。

7.7 乙方有责任保持该租赁区域内所设备设施，包括但不限于地面、固定装置和设施及所有附加设施（包括但不限于门窗、电力设备、电线、火警报警设备和消防设备）等均处于良好的适用状态并负责对公用设施、设备进行保养及维修，包括供水、供电、上下水道、消防设备、消防报警系统、空调等。如因上述公用设施、设备出现故障造成损失，由乙方自行承担。乙方有义务保持公用设备、设施的良好状态，并保持公共区域无障碍物、整洁、美观。由于乙方雇员或访客的故意或过失行为而对该租赁物或公共区域造成损害时，须立即通知甲方，一切损失均由乙方承担，并于五个工作日内给予赔偿。

7.8 乙方在租赁期限享有租赁物及所属设施的使用权。乙方应负责租赁物及所属设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还

过传真、电子邮箱方式的，在发出时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达。

13.3 本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律。

13.4 合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：

租赁区域平面图

产权证明文件

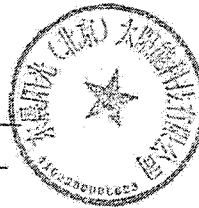
甲乙双方营业执照及法人身份证复印件

附属设施清单

（本页无正文，为《房屋建筑物租赁合同书》之签字页）

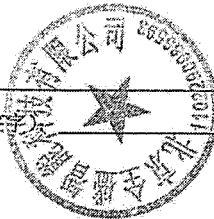
甲方（盖章）：_____

授权代表/委托代理人（签字）：_____



乙方（盖章）：_____

授权代表/委托代理人（签字）：_____



签署日期：2024年4月3日

附件十：物业服务合同

物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲 方：天维创新（北京）科技有限公司

联 系 人：刘振

地 址：北京市延庆区八达岭开发区凤谷四路8号院3号楼B座021室
（中关村延庆园）

联系电话：17701263087

乙 方：北京金川永佳物业管理服务有限公司

联 系 人：张延明

地 址：北京市延庆区延庆镇妫水北街5号院3号楼-1层B-103室

联系电话：13522173811

根据《中华人民共和国民法典》、《北京市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《管理公约》的约定，为了做好园区物业服务工作，切实保障双方的合法权益，甲乙双方就 北京市延庆区八达岭经济开发区光谷七街6号院3号楼 物业服务有关事宜，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：东晟阳光无人机产业园3号楼物业服务项目

甲方房屋位置：北京市延庆区八达岭经济开发区光谷七街6号院3号楼

建筑面积：2657.82平方米（收费面积2657.82平方米）

乙方提供服务的受益人为甲方及物业使用人。

第二章 管理服务期限及物业服务事项

第三条 物业管理期限为6年，自2024年12月10日至2030年12月9日。



第四条 乙方提供的物业公共区域服务包括以下主要内容:

1. 制订物业服务工作计划并组织实施;保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度;
2. 负责本物业管理区域内共用部位及公用设施的日常维修、养护、运行服务并确保该部分的资产安全。配套设施包括:中控室、配电室及电视监控图像采集设备等。
3. 负责共有绿地、景观的养护和管理;
4. 负责清洁卫生服务,道路、卫生间、绿地等公共区域及物业自用的办公、中控、配电等区域的清洁卫生,垃圾日产清运等;
5. 负责本物业区域内交通与车辆停放秩序的管理;对本物业管理区域内的道路与地上停车场进行管理并确保停车场的资产安全,制定相应的管理制度和应急疏导方案并贯彻执行,及时处理因停车造成的纠纷及事故。停车场面积按照实际租赁面积与停车场面积比例,实行车位分配。
6. 负责本物业区域内的消防安全防范管理;对本物业管理区域内消防设施设备的维护管理并确保该部分的资产安全。要求制度健全、预案完备、标志明晰并有专业人员具体落实及负责;制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案,明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。
7. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作,包括安全监控、巡视、门岗执勤等。甲方与乙方及物业使用人签订《安全目标管理责任书》,并付诸实施;24小时值班、门岗服务、定时巡岗服务、对扰乱秩序等应急事件的处理、对外来推销等闲杂人员进行的管理,24小时监控系统双岗值班。
8. 负责本物业区域水电维修,公用设施的维修,路灯照明,发电机房,监控系统,供电设备,各种强弱电等进行检查检测和维护,确保其最佳运行状态。
9. 其他服务事项;

第五条 乙方拥有对物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的优先权,并且双方应当签订特约服务合同,其中产生的费用均应由甲方承担。非由乙方提供服务的,乙方应予以监督。

第六条 乙方物业服务包含为甲方代收代缴水电费,每月25日之前进行缴纳。

第七条 装饰装修前，乙方与甲方签订书面装饰装修服务合同，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，签订装修协议并交纳装饰保证金，乙方不另行收取其他任何费用。

第八条 甲方不得以出售、转租、转让、非实际使用等为由拒绝交纳物业费。

第三章 物业管理服务费

第九条 物业管理服务费

本物业管理费合计 291031.29 元/年 (0.30 元 / 天 / 平方米* 2657.82 平方米*365 日)。大写:人民币贰拾玖万壹仟零叁拾壹元贰角玖分。

付费方式: 物业管理服务费按年结算, 物业管理服务费交付日期为合同签订后三十天内支付给乙方, 乙方开具相同金额的增值税发票, 如服务期未满一年, 甲方中途退租, 物业费按实际使用时间结算。

账户名称: 北京金川永佳物业管理服务有限公司

开户银行: 中国农业银行股份有限公司北京延庆支行营业部

账 号: 11160101040033716

第十条 园区停车场(库)暂不执行收费, 待园区停车场(库)收费制度出台后, 甲方应按照相关制度缴纳停车费。

第四章 权利与义务

第十一条 乙方的权利义务:

- 1.根据有关法律、法规规定和合同约定, 收取物业服务费、特约服务费;
- 2.按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务;
- 3.妥善保管和正确使用本物业的档案资料, 及时记载有关变更信息, 不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途;
- 4.及时向甲方和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项, 接受甲方、物业使用人和物业管理主管部门的监督不断完善管理服务;
- 5.对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为, 采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正;

6.参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程维保计划；

7.向甲方和物业使用人告知物业使用的有关规定，当甲方和物业使用人装修时，应告知有关注意事项和禁止行为，并进行监督；

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十二条 甲方的权利义务：

1.甲方有权要求乙方按合同约定提供物业服务；

2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；

3.甲方有权对乙方的物业管理服务工作提出的合理化建议；

4.遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度；

5.甲方按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费；

6.甲方对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合，协助乙方做好物业管理和宣传教育、文化活动；

7.不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将所有的共用部分用于经营活动。如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与乙方、产权方协商，经各方书面同意后报有关部门批准方可实施；

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 违约责任

第十三条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估；乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

第十四条 甲方违反本合同约定，未达成物业管理目标，乙方有权要求甲方限期改正，并承担相应民事责任，逾期未改正给乙方造成经济损失或经营亏损的，甲方应承担赔偿责任。

第十五条 乙方违反本合同约定，致使未达成物业管理目标，甲方有权要求乙方限期改正，并承担相应民事责任，逾期未改正给甲方造成经济损失的或经营亏损的，乙方应承担赔偿责任。

第十六条 甲方违反合同，不按合同约定时间和标准交纳物业费及相关费用的，乙方有权要求甲方交纳，并从逾期之日起按日加收欠缴部分万分之三的违约金。

第十七条 甲方拒不遵守物业管理制度的，乙方有权停止提供物业服务。

第十八条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理；产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。因甲方原因造成公共部位损坏、共用设施设备不能正常使用以及损失的，应自行承担法律责任并予以赔偿。

第十九条 乙方违反本合同约定，擅自提高物业收费标准的，甲方和物业使用人有权就超额部分有权拒绝缴纳。如有超额部分，乙方应及时退还。

第二十条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十一条 乙方按约定做好区域的秩序维护工作，对发生的被盗、伤害等案件，乙方有义务积极协助有关部门处理，乙方依法依规尽到物业管理职责的，不承担赔偿责任。

第二十二条 为维护公众、承租单位的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十三条 出现以下情况的，乙方可免于承担违约责任：

- 1.由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
- 2.因维修保养本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第二十四条 任何一方的违约行为给他人造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。



第二十五条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第六章 争议解决

第二十六条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可向延庆区人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第二十七条 本合同共 6 页，一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十八 甲、乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

第二十九条 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：

法定代表人签章：

签订日期：2024年12月10日

乙方：

法定代表人签章：

签订日期： 年 月 日



扫描全能王 创建