

2025 年北京市政府专项债券（二十九期） 低空技术智能组装及配套设施项目 专项债券项目实施方案

实施单位（全称）：北京合力清源科技有限公司

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	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 4 -
五、项目建设内容	- 4 -
六、项目投资估算	- 5 -
七、项目地点	- 6 -
八、建设工期及实施进度计划	- 6 -
九、项目审批情况	- 6 -
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	- 10 -
二、项目经济效益	- 13 -
三、项目社会效益	- 14 -
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	- 23 -
一、项目经营性收入分析	- 23 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 26 -
三、项目收入合计	- 26 -
第五章 项目运营成本分析	- 27 -
一、工资福利支出	- 27 -
二、动力材料支出	- 27 -
三、合作分成支出	- 27 -
四、管理维护支出	- 27 -
五、税费支出	- 27 -
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	32
四、项目收益融资平衡评价结果	33
第七章 项目风险控制	34
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	34
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	34
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	35
四、敏感性分析	36
第八章 还款保障情况	37
一、还款责任及保障	37
二、项目资产管理	37
三、项目还本付息资金对应的收入管理	38
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	40
一、信息披露计划	40
二、主管部门责任	40
第十章 其他需要说明的事项	42
附件一：营业执照	43
附件二：备案通知书	44
附件三：不动产权证	45
附件四：东晨阳光无人机组装车间厂房租赁合同	46
附件五：物业服务合同	68

第一章 项目概况

低空技术智能组装及配套设施项目总投资 19,953 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 15,900 万元，已发行 0 万元。本批次计划发行专项债券 4,000 万元，2026 年计划发行专项债券 11,900 万元。债券期限 15 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目所在区域情况

本项目位于延庆区中关村延庆园。延庆区常住人口为 34.3 万人。延庆地处北京市西北部：是首都生态涵养区。延庆区 2021—2023 年分别实现一般公共预算收入 23.45 亿元、24.29 亿元、25.13 亿元，政府性基金收入分别为 6.88 亿元、5.75 亿元、6.75 亿元。

表 1-1 北京市延庆区财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	204.70	210.30	224.10
一般公共预算收入	23.45	24.29	25.13
政府性基金收入	6.88	5.75	6.75
其中：国有土地出让收入	6.25	5.35	6.53
政府性基金支出	19.78	34.06	29.09
其中：国有土地出让支出	9.66	12.32	6.35

中关村延庆园占地 580 公顷，2012 年纳入中关村国家自

主创新示范区，是国家级高新技术产业开发区。根据《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）》，支持中关村延庆园持续提升空间承载能力，着力打造北京市无人驾驶航空示范区，形成超百亿元规模的无人机产业集群，做强北京低空经济新兴产业。本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。

二、项目名称

低空技术智能组装及配套设施项目（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。

三、项目单位

项目专项债券申请单位为北京合力清源科技有限公司，项目单位此前未使用过专项债券。

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京合力清源科技有限公司		
法定代表人	周琳	成立日期	2010 年 7 月 28 日
注册资本	3000 万元	营业期限	2013 年 1 月 14 日至 2033 年 1 月 13 日
统一社会信用代码	911102295604398981		
注册地址	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 1108 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；货物进出口；技术进出口；单用途商业预付卡代理销售；国内货物运输代理；化工产品销售（不含许可类化工产品）；母婴用品销售；信息咨询服务（不含许		

	<p>可类信息咨询服务);化工产品生产(不含许可类化工产品);建筑材料销售;五金产品零售;日用化学产品制造;缝制机械销售;电器辅件销售;电气信号设备装置制造;电子元器件批发;计算机软硬件及辅助设备零售;汽车零配件批发;计算机软硬件及辅助设备批发;机械设备销售;通信设备销售;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);建筑砌块销售;化肥销售;林业产品销售;日用家电零售;项目策划与公关服务;室内空气污染治理;蔬菜种植;生物质燃料加工;建筑物清洁服务;风力发电技术服务;肥料销售;水果种植;承包或接受委托经营管理企业(限外国(地区)企业在中国境内从事生产经营活动);日用产品修理;生物有机肥料研发;人工智能硬件销售;气体、液体分离及纯净设备制造;谷物销售;产业用纺织制成品制造;旅游开发项目策划咨询;进出口代理;承接档案服务外包;体育场地设施工程施工;非居住房地产租赁;智能无人飞行器制造。</p> <p>(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:道路货物运输(不含危险货物);核材料销售;建设工程设计;建设工程勘察;消毒器械生产;餐厨垃圾处理;农药生产;消毒器械销售;肥料生产;城市生活垃圾经营性服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(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。)</p>
单位类型	有限责任公司
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持股 100%

北京合力清源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，也符合使用专项债券的项目主体要求。

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合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位北京合力清源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：本项目总用地面积40000.2平方米。规划总建筑面积约38776.95平方米。其中，利旧既有厂房建筑面积4803平方米；规划新建地上厂房33958.95平方米，地下2268.45平方米；新建门卫室15平方米。建设内容包括新建厂房；配套市政管线及道路；景观绿化；外电源等。

本项目属于有一定收益的公益性项目，主要指标如下表：

表 1-3 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 (万元)
子项目 1	工程费	38776.95	4263	16532
其中:				
1	新建厂房	33958.95	4590	15588
1.1	地上工程	31690.50	4525	14340
1.2	地下工程	2268.45	5500	1248
2	改造厂房	4803.00	500	240
3	新建门卫室	15.00	4500	7
4	室外工程	38776.95	180	698
子项目 2	工程建设 其他费		516	2001
子项目 3	预备费		312	1209
子项目 4	建设期利息		54	211
	总投资		5146	19953

六、项目投资估算

本项目总投资 19,953 万元,其中工程费用 16,532 万元,占比 82.86%; 工程建设其他费用 2,001 万元,占比 10.03%; 预备费 1209 万元,占比 6.06%; 建设期利息 211 万元,占比 1.06%。

表 1-4 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成 类别	工程费用	工程建设 其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算 金额	16532	2001	1209	211	19953
占比	82.86%	10.03%	6.06%	1.06%	100.00%

七、项目地点

本项目位于延庆区中关村延庆园。具体建设地点为：延庆区康庄镇东南，康庄大道南侧。项目四至分别是：东至京仪绿能公司，南至东方润泽公司，西至京仪远东公司，北至北京绿能公司。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为新建项目，建设期 14 个月，计划于 2025 年 6 月开工，预计 2026 年 8 月完成建设并投入使用，9 月份完成所有竣工手续。

九、项目审批情况

1. 立项审批。本项目已在北京市延庆区发展改革委完成备案手续（京延科信局备〔2025〕9 号）。

2. 用地审批。2013 年 1 月 14 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 00002 号），载明权利人为北京合力清源科技有限公司，权利类型为出让，用途为工业用地，面积 40000.2 平方米。

3. 规划审批。本项目正在北京市规划和自然资源委员会

延庆分局办理建设工程规划许可证，预计 2025 年 5 月取得工程规划许可证。

4. 环评备案。不涉及。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，本项目为标准厂房建设，不涉及环境敏感区，不涉及环境影响评价。

5. 施工许可。本项目计划于 2025 年 5 月取得建筑工程施工许可证。

十、债券资金使用合规性

债券发行后，由北京合力清源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 14 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，缴入专门账户进行管理，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。

债务本息偿还。北京合力清源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缴入省级国库。

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，权益登记在北京合力清源科技有限公司名下。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

本项目位于延庆区中关村延庆园。延庆区常住人口为34.3万人。延庆地处北京市西北部：是首都生态涵养区。延庆区2021—2023年分别实现一般公共预算收入23.45亿元、24.29亿元、25.13亿元，政府性基金收入分别为6.88亿元、5.75亿元、6.75亿元。

表 2-1 北京市延庆区财政经济数据

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	204.70	210.30	224.10
一般公共预算收入	23.45	24.29	25.13
政府性基金收入	6.88	5.75	6.75
其中：国有土地 出让收入	6.25	5.35	6.53
政府性基金支出	19.78	34.06	29.09
其中：国有土地 出让支出	9.66	12.32	6.35

中关村延庆园占地580公顷，2012年纳入中关村国家自主创新示范区，是国家级高新技术产业开发区。根据《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）》，支持中关村延庆园持续提升空间承载能力，着力打造北京市无人驾驶航空示范区，形成超百亿元规模的无人机产业集群，做强北京低空经济新兴产业。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。

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规划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。《延庆区“十四五”时期延庆园发展规划（2021-2025）》

也明确盘活东晨阳光 57 亩土地、东方润泽 47 亩土地以及合力清源 50 亩土地用于规划建设无人机产业园，为北京清航紫荆装备科技有限公司定制无人机研发、办公及组装空间，建设无人机检测维修等生产性公共服务平台和生活性配套服务设施；为无人机企业提供定制化、标准化厂房楼宇，开展无人机关键零部件及系统研发、测试组装等，完善生产生活性配套服务设施及园区绿化美化亮化工程。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）能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。“十四五”时期，延庆区发挥中关村延庆园创新主平台作用，按照“高端集聚、高效集约”的思路，优化空间布局，加快闲置低效空间盘活利用，形成“一核引领、四区支撑、多点布局”的产业空间格局。坚持高精尖发展导向，重点培育新能源与节能环保、现代园艺、体育科技、无人机四个产业，培育产业链条，形成集聚发展态势，提高整体竞争力。随着京津冀协同发展，2019 年世园会、2022

年冬奥会两大盛事在延庆相继成功举办，延庆区实现了前所未有的重大发展。中关村延庆园面临落实国家创新驱动发展战略、加快建设北京科技创新中心，推动中关村核心区创新资源向京津冀区域辐射，疏解首都非核心功能等一系列发展要求。

（四）能切实解决当前瓶颈问题

随着国家空管、空域改革启动，低空空域改革试点不断拓展，基础技术和资源供给的完善，以及新基建、数字化的推进，我国已拥有美国所有类型的尖端无人机，追赶势头强劲。但仍然存在一系列问题，主要体现在产业体系优势未充分释放，产业配套服务体系尚不健全，存在整机产品集成成本高、任务载荷研制滞后以及缺少面向科技创新、产业链供应链资源整合的专业化公共服务平台和国家级创新载体等问题；同时，优质企业梯度培育格局还未形成，自主创新能力尚待加强，无人机产品发展不充分不平衡等。目前延庆园四个产业仍处于培育期，缺乏产业落地载体，产业链条不完善，基础设施建设不完善。本项目通过对合力清源地块改扩建，建成集研发、设计、生产、集成、检测、赛事、应用于一体的无人机产业创新服务综合体。以筑巢引凤方式吸引相关创新主体入驻，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

本项目将有效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，形成绿色、科技、人文三位一体的生活与工作环境，吸引更多的企业入驻，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。同时低空技术智能组装项目的建设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。低空技术智能组装作为新兴产业领域，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

本项目在建设过程中，需要投入大量的生产要素，如资本要素，劳动力要素（主要来源于区域内自有劳动力和外来劳动力），自然资源要素（如土地）。生产要素的需要必然会对当地经济起到很好的拉动作用，促使周边地区升值、开发量增加、商业繁荣，进而带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展。

三、项目社会效益

（一）完善基础设施、推动高质量发展

项目通过改造合力清源地块，建设集研发、设计、生产、集成、检测、赛事、应用于一体的无人机产业创新服务综合体，为延庆园加快形成无人机产业集聚区提供基础设施保障，为无人机等意向入驻企业解决入驻需求，从而推动区域经济高质量发展。

（二）增进民生福祉、提高人民生活品质

本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质量。

（三）繁荣社会事业、强化人才智力支撑

本项目后期通过建立无人机产业人才培训基地，可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

本项目的实施，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。

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

本项目已在北京市延庆区发展改革委完成备案手续（京延科信局备〔2025〕9号）。计划5月份取得工程规划许可证和建筑工程施工许可证，确保年内开工并形成实物工作量。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目自筹资金4,053万元，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

本项目预计于2026年8月完成建设并投入使用，按照15年运营期考虑，经营性收入约36,004万元（前三年地上地下平均出租单价为1.6元/平方米·天，每三年后增幅为7%），运营支出约9,391万元，净收入26,613万元。

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

自筹资金已落实，项目已具备建设运营条件。

2. 项目建设运营执行情况

（1）立项审批。本项目已在北京市延庆区发展改革委完成备案手续（京延科信局备〔2025〕9号）。

（2）用地审批。2013年1月14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00002号），载明权利人为北京合力清源科技有限公司，权利类型为出让，用途为工业用地，面积40000.2平方米。

（3）规划审批。本项目正在北京市规划和自然资源委员会延庆分局办理建设工程规划许可证，预计2025年5月取得工程规划许可证。

（4）环评备案。不涉及。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》，本项目为标准厂房建设，不涉及环境敏感区，不涉及环境影响评价。

（5）施工许可。本项目计划于2025年5月取得建筑工程施工许可证。

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，债券发行后，由北京合力清源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

项目建成后主要用于北京市无人驾驶航空示范区低空技术企业厂房租赁，项目建设期 14 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。进入运营期，运营工作由项目公司负责，项目收入用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴市级国库用于偿债。

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

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）。
5. 现行北京市建设工程定额及相关的费用标准等。
6. 北京市同类工程技术经济指标。
7. 《建设项目经济评价方法与参数》第三版。

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、预备费用等。工程费用包括厂房建设的结构工程费、装饰工程费等；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. 设备投资按目前市场造价信息或市场价预估。

3. 工程建设其他费用按照工程及设备投资估算额，参照国家相关收费文件或市场价计取，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〕011号）。

（4）《工程勘察设计收费管理规定》（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）。

4. 基本预备费按照一、二部分费用合计的8%计入。

5. 建设期利息：专项债券参照近期发行的同类债券上浮一定比例计取。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资19,953万元，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	16532				16532	是	平方米	38776.95	4263
1	新建厂房	15588				15588	是	平方米	33958.95	4590
2	改造厂房	240				240	是	平方米	4803.00	500
3	门卫室	7				7	是	平方米	15	4500
4	室外工程	698				698	是	平方米	38776.95	180
二	工程建设 其他费				2001	2001	是			516
三	预备费				1209	1209	否			312
四	建设期利 息				211	211	否			54
项目总投资合计		16532			3421	19953				5146

五、资金筹措

本项目总投资估算 19,953 万元，其中：单位自有资金 4,053 万元，占比 20.31%；专项债券融资 15,900 万元，占比 79.69%，两者合计 19,953 万元，占比 100%，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。

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	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	0	0	0%

单位自有资金	1042	3011	4053	20.31%
专项债券	4000	11900	15900	79.69%
其他来源资金	0	0	0	0%
合计	5042	14911	19953	100%
分年度占比	25%	75%	100%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和自有资金 19,953 万元。其中专项债券资金 15,900 万元，自有资金 4,053 万元，不使用市场化融资。

（一）专项债券融资

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 15,900 万元，期限 15 年，本批次申请发行 4,000 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）自有资金

公司计划投入自有资金 4,053 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，本项目经营性收入合计 36,004 万元，均为厂房出租收入。

（一）收入定价

参照近两年本项目同区域内同类型项目，同属北京中关村延庆园投资发展有限公司控股的东晨阳光无人机组装车间厂房租赁单价为 1.3 元/平方米·天（详见附件三），物业服务合同价格 0.3 元/平方米·天（详见附件四），共计 1.6 元/平方米·天，结合周边厂房及市场租赁单价，项目运营期第一年（2026 年）厂房租赁单价 1.6 元/平方米·天（含税）（含物业费）。参考案例如下：

1. 东晨阳光无人机组装车间厂房租赁价格

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 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%。

2. 东晨阳光无人机组装车间厂房物业服务价格

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 37546.88 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 1.6 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：按同类项目经营情况，预计运营期第一年出租率为 85%，第二年出租率为 90%，至第三年出租率逐步递增至 95%。

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							
		26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年
合计	36004	766	1974	2085	2228	2228	2228	2385	2385
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
	出租天数	150	365	365	365	365	365	365	365
	出租面积(万平方	3.19	3.38	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57

	米)								
	收入小计	766	1974	2085	2228	2228	2228	2385	2385
收入类型	收入数据	分年收入							
		34 年	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年	41 年
合计	36004	2385	2554	2554	2554	2736	2736	2736	1470
厂房租赁收入	收入定价 (元/天·平方米)	1.83	1.96	1.96	1.96	2.1	2.1	2.1	2.25
	出租天数	365	365	365	365	365	365	365	183
	出租面积(万平方米)	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
	收入小计	2385	2554	2554	2554	2736	2736	2736	1470

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	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年	34 年
经营性收入	766	1974	2085	2228	2228	2228	2385	2385	2385
项目	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年	41 年	合计	
经营性收入	2554	2554	2554	2736	2736	2736	1470	36004	

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 9,391 万元，包括：人员支出 1,447 万元，动力材料支出 179 万元，管护支出 144 万元，税费支出 7,621 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 2031 年出质保期，之后相关修理费用为每年 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	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年	34 年
一	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	销项税额（9%）	63	163	172	184	184	184	197	197	197
2	进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	可抵扣固定资产进项税	63	163	172	184	184	184	197	197	197
4	累计抵扣进项税额	63	226	398	582	766	950	1147	1344	1541
二	增值税附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三	房产税（从租,12%）	84	217	230	245	245	245	263	263	263
四	企业所得税	25	59	81	109	109	108	137	137	137
	税费支出合计	110	276	311	355	355	354	400	400	400

序号	税费类型	34 年	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年	41 年	合计
一	增值税	0	174	211	211	226	226	226	121	1395
1	销项税额（9%）	197	211	211	211	226	226	226	121	2973
2	进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	可抵扣固定资产进项税	197	37	0	0	0	0	0	0	1578
4	累计抵扣进项税额	1541	1578	1578	1578	1578	1578	1578	1578	
二	增值税附加	0	17	21	21	23	23	23	12	139
三	房产税（从租, 12%）	263	281	281	281	301	301	301	162	3964
四	企业所得税	137	166	165	165	200	200	210	111	2120
	税费支出合计	400	638	678	678	750	750	760	406	7621

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							
		26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	33 年
合计	9391	152	378	413	461	461	464	521	521
人员支出	人数	14	14	14	14	14	14	14	14
	人均支出	2.59	6.21	6.21	6.52	6.52	6.52	6.85	6.85
	支出小计	36	87	87	91	91	91	96	96
动力材料支出	电价（元/度）	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
		33	33	33	33	33	33	33	33
	年耗用量（度）	3742	8982	8982	8982	8982	8982	8982	8982
		6	3	3	3	3	3	3	3
	水价（元/立方米）	9	9	9	9	9	9	9	9
	年耗用量（立方	926	2222	2222	2222	2222	2222	2222	2222

	米)								
	其他支出	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	5	12	12	12	12	12	12	12
合作分成	分成比例	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0
管护支出		1	3	3	3	3	7	13	13
税费支出		110	276	311	355	355	354	400	400

支出类型	支出数据	分年支出							
		34 年	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年	41 年
合计	9391	521	764	804	804	881	881	891	474
人员支出	人数	14	14	14	14	14	14	14	14
	人均支出	6.85	7.19	7.19	7.19	7.55	7.55	7.55	3.96
	支出小计	96	101	101	101	106	106	106	55
动力材料支出	电价 (元/度)	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
		33	33	33	33	33	33	33	33
	年耗用量 (度)	8982	8982	8982	8982	8982	8982	8982	8982
		3	3	3	3	3	3	3	3
	水价 (元/立方米)	9	9	9	9	9	9	9	9
	年耗用量 (立方米)	2222	2222	2222	2222	2222	2222	2222	2222
合作分成	其他支出	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	12	12	12	12	12	12	12	6
	分成比例	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
管护支出	支出小计	0	0	0	0	0	0	0	0
		13	13	13	13	13	13	13	7
税费支出		400	638	678	678	750	750	760	406

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	31 年	32 年	33 年
项目收入	0	766	1974	2085	2228	2228	2228	2385	2385
运营支出	0	152	378	413	461	461	464	521	521
收益	0	614	1596	1672	1767	1767	1764	1864	1864
类别	分年收益								
	34 年	35 年	36 年	37 年	38 年	39 年	40 年	41 年	合计
项目收入	2385	2554	2554	2554	2736	2736	2736	1470	36004
运营支出	521	764	804	804	881	881	891	474	9391
收益	1864	1790	1750	1750	1855	1855	1845	996	26613

二、项目融资本息

项目总投资约 19,953 万元，自筹资金 4,053 万元。拟申请专项债券总额 15,900 万元，债务期限 15 年，2025 年申请发行 4,000 万元，2026 年申请发行 11900 万元，预计该专项债券年利率为 2.12%（以 2025 年 3 月 6 日中国债券信息网公布的 15 年期中国国债五日均线值 1.87% 为基础，上浮 25BP），债务期限 15 年，利息偿还 5,056 万元（利息 337 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需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	2025 年		4000		4000	2.12%	42	42
2	2026 年	4000	11900		15900	2.12%	211	211
3	2027 年	15900			15900	2.12%	337	337
4	2028 年	15900			15900	2.12%	337	337
5	2029 年	15900			15900	2.12%	337	337
6	2030 年	15900			15900	2.12%	337	337
7	2031 年	15900			15900	2.12%	337	337
8	2032 年	15900			15900	2.12%	337	337
9	2033 年	15900			15900	2.12%	337	337
10	2034 年	15900			15900	2.12%	337	337
11	2035 年	15900			15900	2.12%	337	337
12	2036 年	15900			15900	2.12%	337	337
13	2037 年	15900			15900	2.12%	337	337
14	2038 年	15900			15900	2.12%	337	337
15	2039 年	15900			15900	2.12%	337	337
16	2040 年	15900		4000	11900	2.12%	295	4295
17	2041 年	11900		11900	0	2.12%	126	12026
合计			15900	15900			5056	20956

三、项目收益与融资平衡分析

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 6-3 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	0	0	42	42	否
2026	614	0	211	211	是
2027	1596	0	337	337	是
2028	1672	0	337	337	是
2029	1767	0	337	337	是
2030	1767	0	337	337	是
2031	1764	0	337	337	是
2032	1864	0	337	337	是
2033	1864	0	337	337	是
2034	1864	0	337	337	是
2035	1790	0	337	337	是
2036	1750	0	337	337	是
2037	1750	0	337	337	是
2038	1855	0	337	337	是
2039	1855	0	337	337	是
2040	1845	4000	295	4295	否
2041	996	11900	126	12026	否
合计	26613	15900	5056	20956	是
本息覆盖倍数			1.27		

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 1.27 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。

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 1.27 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 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。二是提升项目运营效益。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

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力：可通过表格体现。

表 4-1 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）	23952	26613	29274
偿债资金合计（单位：万元）	23952	26613	29274
偿债还本付息额（单位：万元）	20956	20956	20956
债券本息覆盖率	1.14	1.27	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，资产和权益登记在北京合力清源科技有限公司名下。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



项目参与单位及联系方式: <http://www.psc.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

附件二：备案通知书



北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资投资项目
备案证明

京延科信局备[2025]9号

单位：万元 亩 亩 亩

一、企业基本情况				
单位名称	北京吉力源科技有限公司		法定代表人	周继
统一社会信用代码	911102295664198941		企业登记机关	北京市市场监督管理局
联系人	杨培松		联系电话	18736387221
二、项目基本情况				
1.项目名称	北京吉力源科技有限公司			
2.行业类别	智能无人飞行器制造	行业代码	3961	
3.建设内容	本项目占地面积40000.2平方米，建设总建筑面积34776.64平方米，其中既有厂房4853平方米，新建厂房30923.64平方米。建设内容包括新建厂房、设备购置及安装、基础设施建设、环保设施、供电系统等。			
4.建设地点	区	镇(乡)	村(社区)	
	昌平区	未来科学城	未来科学城	
	东经	北纬	东经	
	116°15'00"	39°55'00"	116°15'00"	
5.建设规模	占地面积	40000.2	其中：新增占地	0
	总建筑面积	34776.64	其中：新增建筑	30923.64
6.项目开工时间	2025-09-01		项目建成时间	2026-09-30
三、项目总投资和资金来源				
1.总投资	19953	固定资产投资	18533	
2.资金来源	自筹资金	18533		

执行标准	GB
其它要求	无
四、需要专门说明的其他内容	
五、注意事项	
1.本备案证明有效期为项目备案机关核准的有效期，有效期内有效。	
2.本备案证明仅表明项目符合备案机关核准的条件，不作为项目核准的依据。	
3.项目单位对备案项目信息的真实性、合法性和完整性负责。	
4.项目单位应当通过在线平台及时更新项目备案信息，并修改相关信息。	
5.项目单位应当按照《北京市企业投资项目备案管理办法》的要求，及时报送项目备案信息。	
6.项目单位不得将项目备案证明用于其他用途。	
7.项目单位应当遵守国家和北京市有关安全生产、环境保护、劳动保障等方面的法律法规。	
8.项目单位应当遵守国家和北京市有关安全生产、环境保护、劳动保障等方面的法律法规。	
9.项目单位应当遵守国家和北京市有关安全生产、环境保护、劳动保障等方面的法律法规。	
六、备案机关意见	
项目单位提交的备案材料齐全，符合《北京市企业投资项目备案管理办法》(京发改〔2016〕675号)的要求，准予备案。	
北京市发展和改革委员会	
2025年09月29日	

附件三：不动产权证书

京经 国用 (2013) 第 00002 号

土地使用权人	北京合力源科技有限公司		
座 落	延庆县八达岭镇外港村西		
地 号	20040030521500000	图 号	IV-B-14-27(1)
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08月18日
使用权面积	40000.20 M ²	其中 独用面积	40000.20 M ²
		分摊面积	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 01 月 14 日

土地登记专用章

土地登记专用章

京经 国用 (2013) 第 00002 号

土地使用权人	北京合力源科技有限公司		
座 落	延庆县八达岭镇外港村西		
地 号	20040030521500000	图 号	IV-B-14-27(1)
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08月18日
使用权面积	40000.20 M ²	其中 独用面积	40000.20 M ²
		分摊面积	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 01 月 14 日

土地登记专用章

土地登记专用章

2013.1.9
2013.1.9

附件四：东晨阳光无人机组装车间厂房租赁合同

房屋建筑物租赁合同书

此件需盖章

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：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%。

4.2 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

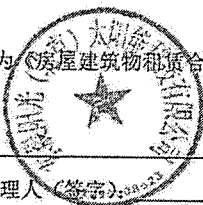
甲乙双方营业执照及法人身份证复印件

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）：_____



乙方（盖章）：_____

授权代表/委托代理人（签字）：_____



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 平方米，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

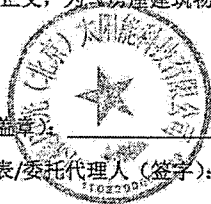
甲乙双方营业执照及法人身份证复印件

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

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)

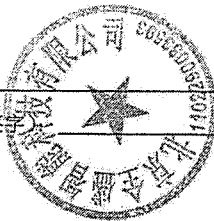
甲方（盖章）：_____

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

附件五：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风谷四路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汤水北街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：东晨阳光无人机产业园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。



扫描全能王 创建

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工作和宣传教育、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，乙方依法依约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方造成损失的，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。

第二十八条 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：



法定代表人签字：

签订日期：2024年12月10日

乙方：



法定代表人签字：



签订日期： 年 月 日