

**2025 年北京市政府专项债券（二十六期）
低空技术智能制造及配套设施项目
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	- 2 -
三、项目单位	- 2 -
四、项目主管部门	- 3 -
五、项目建设内容	- 4 -
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	- 6 -
十一、项目建设运营模式	- 6 -
十二、项目投后管理	- 7 -
第二章 项目实施必要性和经济社会效益分析	- 8 -
一、项目实施的必要性	- 9 -
二、项目经济效益	- 10 -
三、项目社会效益	- 12 -
四、项目事前绩效评估情况	- 13 -
第三章 项目投资估算与资金筹措	- 18 -
一、编制依据及原则	- 18 -
二、估算范围	- 18 -
三、估算说明	- 18 -
四、建设内容及投资估算	- 19 -
五、资金筹措	- 20 -
六、组合融资	- 20 -
第四章 项目收入分析	- 22 -
一、项目经营性收入分析	- 22 -
二、项目政府性基金补贴收入	- 23 -
三、项目收入合计	- 24 -
第五章 项目运营成本分析	- 25 -
一、工资福利支出	- 25 -
二、动力材料支出	- 25 -
三、合作分成支出	- 25 -
四、管理维护支出	- 25 -
五、税费支出	- 25 -
第六章 项目收益与融资平衡方案	- 28 -

一、项目收益分析	28
二、项目融资本息	28
三、项目收益与融资平衡分析	29
四、项目收益融资平衡评价结果	30
第七章 项目风险控制	31
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	31
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	31
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	32
四、敏感性分析	33
第八章 还款保障情况	34
一、还款责任及保障	34
二、项目资产管理	34
三、项目还本付息资金对应的收入管理	35
第九章 项目信息披露计划及主管部门责任	37
一、信息披露计划	37
二、主管部门责任	37
第十章 其他需要说明的事项	39
附件一：营业执照	40
附件二：备案证明	41
附件三：不动产权证明	43
附件四：叶片厂租赁房屋合同	84
附件五：厂房对外出租合同	109
附件六：施工许可证	123

第一章 项目概况

低空技术智能制造及配套设施项目总投资 5,284 万元（取整至万元，下同），其中：计划申请专项债券总额 4,200 万元，已发行 0 万元。本批次计划发行专项债券 4,200 万元。债券期限 7 年，在债券存续期内每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

低空技术智能制造及配套设施项目（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 0 万元，目前已累计支出 0 万元，支出进度 0%。

表 1-2 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：利用原有厂房 24298.67 平方米进行低空技术智能制造及配套设施项目，不新增建筑面积，其中 1 号厂房改造面积 9707.80 平方米，5 号厂房、试验室及 1 号 8 幢（叶片南厂房）改造面积合计 14590.87 平方米。计划改造厂房墙、顶、地、消防、强弱电系统、供暖系统等进行改造更新，同时配套建设园区小市政、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)	投资概算 (万元)
子项目 1	工程费用	24298.67	1971	4790
其中：				
(1)	厂房改造	24298.67	1456	3539
(2)	园区外电源工程	24298.67	515	1251
子项目 2	工程建设其他费		203	494
	总投资	24298.67	2174	5284

六、项目投资估算

本项目总投资 5,284 万元，其中工程费用 4,790 万元，占比 90.65%；工程建设其他费用 494 万元，占比 9.35%。

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	合计
投资估算金额	4790	494	5284
占比	90.65%	9.35%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 0 万元，占比 0%；单位自有资金 1,084 万元，占比 20.52%；专项债券资金 4200 万元，占比 79.48%。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八达岭镇东环路 1 号。项目四至分别是：东至东环路，南至京燃北变公司，西至长城一路，北至官厅三路。

八、建设工期及实施进度计划

本项目为改扩建项目，建设期 5 个月，项目已于 2025 年 4 月开工，预计 2025 年 9 月完成建设并投入使用。

九、项目审批情况

1. 立项审批。项目已于 2025 年 1 月 14 日在北京市延庆区科学技术和经济信息化局完成项目备案证明（京延科信局备〔2025〕1 号）

2. 用地审批。项目租赁瑞达博实信息技术（北京）有限公司厂房 1 号厂房 1 幢、2 幢、3 幢、8 幢厂房进行改造出租，四栋厂房均已办理不动产权证明（京央（2020）市不动产权第 0001375 号、京央（2020）市不动产权第 0001376 号、京央（2020）市不动产权第 0001377 号、京央（2021）市不动产权第 0001039 号）。

3.规划审批。不涉及。该项目为厂房改造，不涉及建设工程规划许可证。

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。项目已于2025年4月取得项目一期建筑工程施工许可证（110229202504170103[2025]施[延]装字0019号），预计6月底办理完成项目二期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，主要用于本项目厂房改造建设、园区小市政、外电源项目等工程款、工程建设等其他费用支出，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5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。项目收入由项目公司收取，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。

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，权益登记在延庆区科学技术和经济信息化局名下。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省级财政部门审核，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。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。

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，国务院及各部委相继出台《“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。延庆区作为北京市生态涵养区和科技创新承载地，发展低空技术智能制造是落实国家战略、推动区域经济高质量发展的必然选择。

（二）高度契合地区规划

延庆园是中关村产业发展与创新辐射的重要空间，是延庆区实现经济社会持续健康发展的重要平台和载体。在深入推进北京非首都功能有序疏解、着力构建“高精尖”经济结构、加快推进京津冀协同发展的新形势下，园区围绕首都城市战略定位，紧密结合延庆区功能定位和“十四五”时期发展要求，依托高性能储氢材料、航天九院“飞鸿”无人机创新产业基地等重大项目，重点培育新能源与节能环保、园艺科技、体育科技、无人机四个产业，加快存量产业提质增效，推动“4+N”产业高端发展，提升延庆园对延庆区经济社会发展的引领支撑作用。

（三）能充分发挥当地资源禀赋

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。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，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。

（四）能切实解决当前瓶颈问题

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。通过本项目的实施，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解，支撑首都城市战略定位。通过推动先进制造业和现代服务业的深度融合，有助于提升“北京智造”“北京服务”的竞争力，壮大实体经济根基，并培育具有国际竞争力的先进智造产业集群。

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。低空技术智能制造作为新兴产业领域，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

项目后期可通过建立无人机产业培训基地，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

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

本项目于 2025 年 3 月 7 日在北京市延庆区科学技术和经济信息化局完成项目备案证明（京延科信局备〔2025〕1 号），2025 年 4 月取得项目一期建筑工程施工许可证并开工，预计 6 月初取得项目二期建筑工程施工许可证，目前已形成实物工作量。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目将结合具体进度合理安排资金，资金来源为自筹资金及申请政府专项债。项目各项绩效目标明确可行，符合国家、北京市相关政府要求，项目制定了严密的实施方案，具备可行性。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 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 7 年运营期考虑，经营性收入约 9,312 万元（前三年地上地下平均出租单价为 1.50 元/平方米·天，每三年后增幅为 7%），运营支出约 3,202 万元，净收入 6,110 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。本项目已于 2025 年 3 月 7 日在北京市延庆区科学技术和经济信息化局完成项目备案证明（京延科信局备〔2025〕1 号）

(2) 用地审批。该项目租赁瑞达博实信息技术（北京）有限公司厂房 1 号厂房 1 幢、2 幢、3 幢、8 幢厂房进行装修出租，四栋厂房均已办理不动产权证明（京央（2020）市不动产权第 0001375 号、京央（2020）市不动产权第 0001376 号、京央（2020）市不动产权第 0001377 号、京央（2021）市不动产权第 0001039 号）。

(3) 规划审批。不涉及。该项目为厂房装修，不涉及建设工程规划许可证。

(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。项目已于 2025 年 4 月取得项目一期建筑工程施工许可证（110229202504170103[2025]施[延]装字 0019 号），预计 6 月初办理完成项目二期建筑工程施工许可

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. 本年度绩效目标合理性

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 5 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。工程费用包括厂房改造费、园区小市政工程、外电源工程等；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. 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5,284万元，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	4790				4790	是	平方米	24298.67	1971
1	厂房改造	3539				3539	是	平方米	24298.67	1456
2	园区外电 源工程	1251				1251	是	平方米	24298.67	515
二	工程建设 其他费				494	494	否	平方米	24298.67	203
项目总投资合计		4790			494	5284		平方米	24298.67	2174

五、资金筹措

本项目总投资估算 5,284 万元，其中：单位自有资金 1,084 万元，占比 20.52%；专项债券融资 4,200 万元，占比 79.48%，两者合计 5,284 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	合计	各类型占比（%）
财政预算资金			
单位自有资金	1084	1084	20.52%
专项债券	4200	4200	79.48%
其他来源资金			
合计	5284	5284	100%
分年度占比（%）	100%	100%	

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和自有资金 5,284 万元。其中专项债券资金 4,200 万元，自有资金 1,084 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 4,200 万元，期限 7 年，本批次申请发行 4,200 万元。本批次发行额度在债券存续期内每年付一次债券利息，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 1,084 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 9,312 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片区叶片厂厂房出租合同（详见附件四），本项目运营期第一年厂房租赁单价 1.50 元/平方米·天（含税）（含物业费）。

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 1 个月（30 天） 房租租金的押金，共计人民币 ¥ 361665 元（大写：叁拾陆万壹仟陆佰陆拾伍元整）。甲方不得挪用乙方押金，在合同终止或解除之日起 3 日内，乙方交还押金收据、结清全部费用后，甲方退还全部押金（无息）。任何时间，如乙方存在未缴清房租及其他费用情况，甲方有权扣除押金，押金不足部分，乙方应当于 5 日内补足。

厂房收费面积为 8037 平米，租金为：租期前三年按照 1.5 元/天/平米（含税）（含物业费），每年需缴纳的租金为 ¥ 4400257.5 元，大写：肆佰肆拾万零贰佰伍拾柒元伍角元

（二）付费对象规模

本项目出租面积为 24298.67 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 1.50 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：由于本项目已有一家完成正式签约，另有几家企业也签署意向协议，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%，第三年出租率为 95%。至第四年出租率达到 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
合计	9312	279	1197	1264	1428	1428	1428	1525	763
厂房 租赁 收入	收入定价(元/ 天·平方米)	1.5	1.5	1.5	1.61	1.61	1.61	1.72	1.72
	出租天数	90	365	365	365	365	365	365	183
	出租面积(万 平方米)	2.07	2.19	2.31	2.43	2.43	2.43	2.43	2.43
	收入小计	279	1197	1264	1428	1428	1428	1525	763

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	合计
经营性收入	279	1197	1264	1428	1428	1428	1525	763	9312

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营支出合计 3,202 万元，包括：人员支出 445 万元，动力材料支出 81 万元，管护支出 29 万元，税费支出 2,647 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 2 名、保安 2 名、中控人员 4 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
一	增值税	0	0	0	0	70	118	126	63	377
1	销项税额 (9%)	23	99	104	118	118	118	126	63	769
2	进项税额 (6%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	可抵扣固定资	23	99	104	118	48	0	0	0	392
4	累计抵扣进项	23	122	226	344	392	392	392	392	
二	增值税附加	0	0	0	0	7	12	13	6	38
三	房产税 (从	31	132	139	157	157	157	168	84	1025
四	企业所得税	36	144	157	190	188	187	204	101	1207
	税费支出合计	67	276	296	347	422	474	511	254	2647

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
合计	3202	87	354	374	428	503	555	599	302
人员支出	人数	10	10	10	10	10	10	10	10
	人均支出	1.58	6.30	6.30	6.62	6.62	6.62	6.95	3.48
	支出小计	16	63	63	66	66	66	70	35
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
	年耗用量（度）	22456	89823	89823	89823	89823	89823	89823	44912
	水价（元/立方米）	9	9	9	9	9	9	9	9
	年耗用量（立方米）	556	2222	2222	2222	2222	2222	2222	1111
	其他支出	0	0	0	0	0	0	0	0
	支出小计	3	12	12	12	12	12	12	6
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	3	6	7
税费支出		67	276	296	347	422	474	511	254

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								合计
	25 年	26 年	27 年	28 年	29 年	30 年	31 年	32 年	
项目收入	279	1197	1264	1428	1428	1428	1525	763	9312
运营支出	87	354	374	428	503	555	599	302	3202
收益	192	843	890	1000	925	873	926	461	6110

二、项目融资本息

项目总投资约 5,284 万元，自筹资金 1,084 万元。拟申请专项债券总额 4,200 万元，债务期限 7 年，2025 年申请发行 4,200 万元，预计该专项债券年利率为 1.93%（以 2025 年 3 月 6 日中国债券信息网公布的 7 年期中国国债五日均线值 1.68% 为基础，上浮 25BP），债务期限 7 年，利息偿还 568 万元（利息 81 万元/年，每年支付一次债券利息），债券到期后一次性偿还本金共计 4,200 万元。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		4200		4200	1.93%	41	41
2	2026	4200			4200	1.93%	81	81
3	2027	4200			4200	1.93%	81	81
4	2028	4200			4200	1.93%	81	81
5	2029	4200			4200	1.93%	81	81
6	2030	4200			4200	1.93%	81	81
7	2031	4200			4200	1.93%	81	81
8	2032	4200		4200	0	1.93%	41	4241
合计			4200	4200			568	4768

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 年	192	0	41	41	是
2026 年	843	0	81	81	是
2027 年	890	0	81	81	是
2028 年	1000	0	81	81	是
2029 年	925	0	81	81	是
2030 年	873	0	81	81	是

2031 年	926	0	81	81	是
2032 年	461	4200	41	4241	否
合计	6110	4200	568	4768	是
本息覆盖倍数		1.28			

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 1.28 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 1.28 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 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 7-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	0	10%
净收益（单位：万元）	5499	6110	6721
偿债资金合计（单位：万元）	5499	6110	6721
偿债还本付息额（单位：万元）	4768	4768	4768
债券本息覆盖率	1.15	1.28	1.41

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	
营 业 执 照			
(副本) (1-1)			
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		北京市延庆区市场监督管理局	
2022年11月04日		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。

国家市场监督管理总局监制

扫描二维码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

附件二：备案证明



固定资产投资项目


2501-110229-04-01-806857

北京市非政府投资工业和信息化固定资产投资项目
备案证明

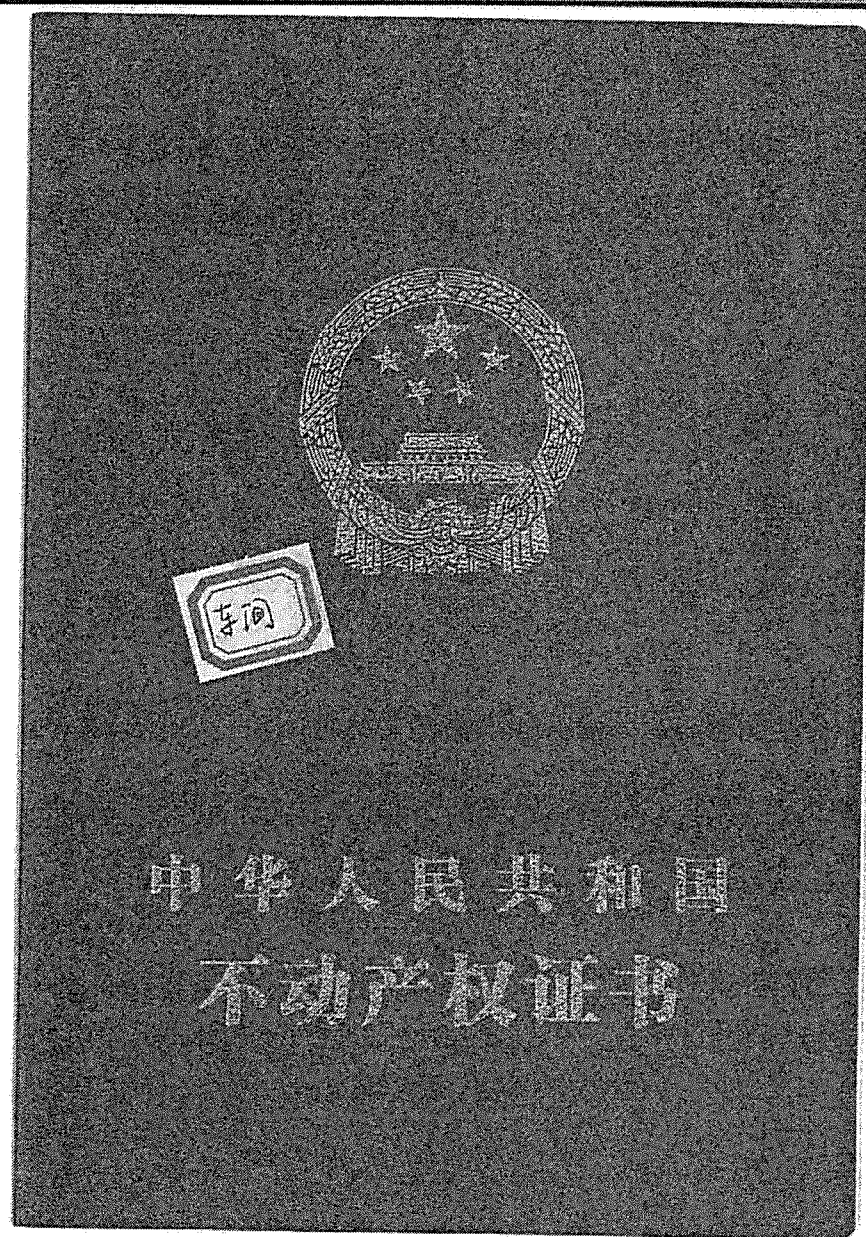
京延科信局备[2025]1号

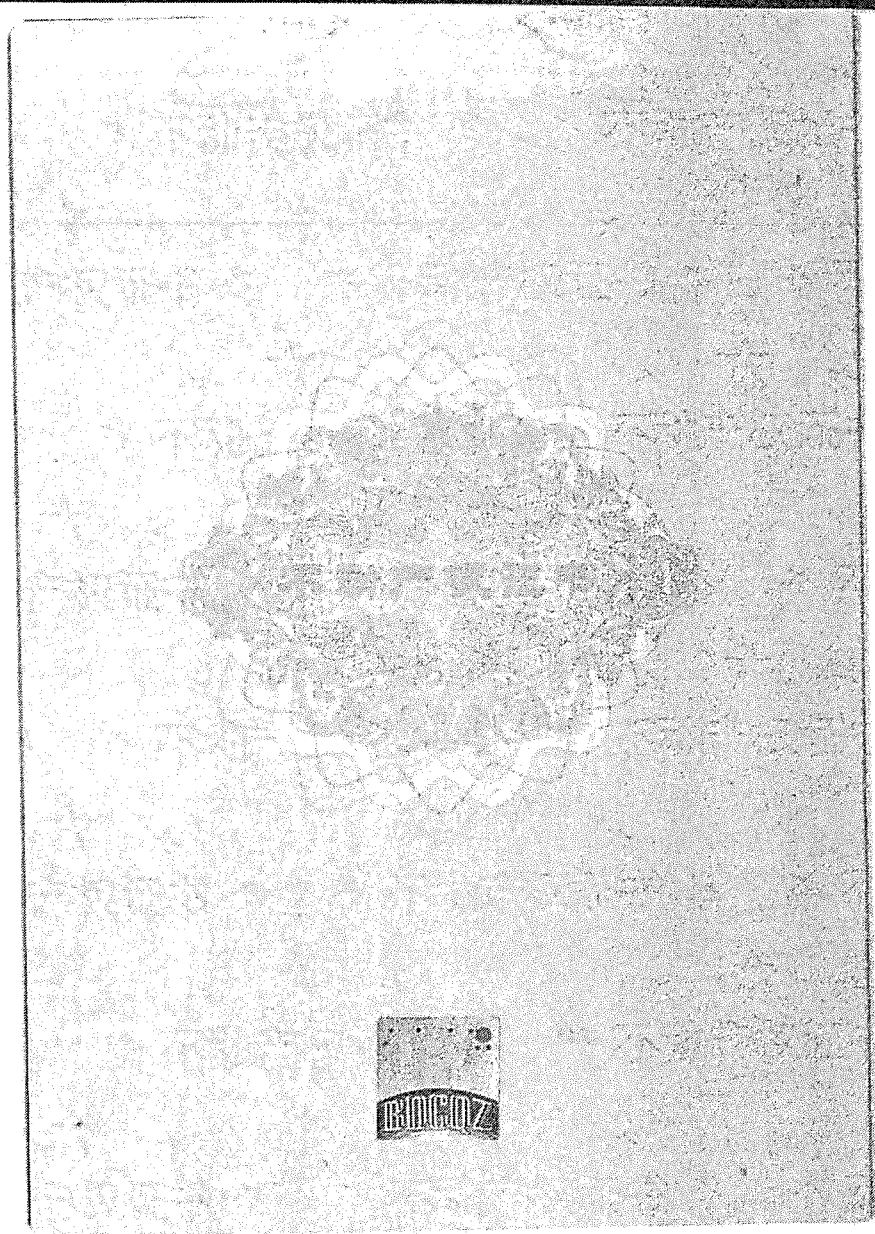
单位：资金（万元）面积（平方米）

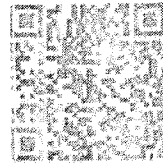
一、企业基本情况				
单位名称	东晨阳光（北京）太阳能科技有限公司		法定代表人	陈贵元
统一社会信用代码	911102295825302038		企业登记注册类型	国有企业
联系人	周琳		联系电话	13488866121
二、项目基本情况				
1.项目名称	低空技术智能制造及配套设施项目			
2.行业类别名称	智能无人飞行器制造		行业类别代码	3963
3.建设内容	利用原有厂房 24298.67 平方米进行低空技术智能制造及配套设施项目，不新增建筑面积，其中 1 号厂房装修面积 9707.80 平方米，5 号厂房、试验室及 1 号 8 幢（叶片南厂房）装修面积合计 14590.87 平方米。			
4.建设地点	区	延庆区	街道(乡镇)	八达岭镇
	详细地址	延庆区八达岭镇东环路 1 号。		
	东至	东环路	西至	长城一路
	南至	京燃北变公司	北至	官厅三路
5.建设规模	总占地面积	170397.61	其中：新增占地面积	0
	总建筑面积	24298.67	其中：新增建筑面积	0

6.项目拟启动时间	2025-03-15		项目拟建成时间	2025-09-15
三、项目总投资额和资金来源意向				
1.总投资额	5284		固定资产投资	5284
2.资金来源意向	自筹资金	5284		
	银行贷款	0		
	其它资金	0		
四、需要专门说明的其他内容				
五、注意事项				
<p>1.本备案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>2.本备案证明仅表明项目已履行备案告知程序,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>3.项目备案后,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>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.本项目不得擅自改变用途,未经批准不得转让或销售;</p> <p>6.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>7.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>8.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>9.项目备案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,出具此备案证明。</p> <div style="text-align: right;">  <p>备案机关盖章 日期: 2025 年 01 月 24 日 项目管理备案专用章</p> </div>				

附件三：不动产权证明







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



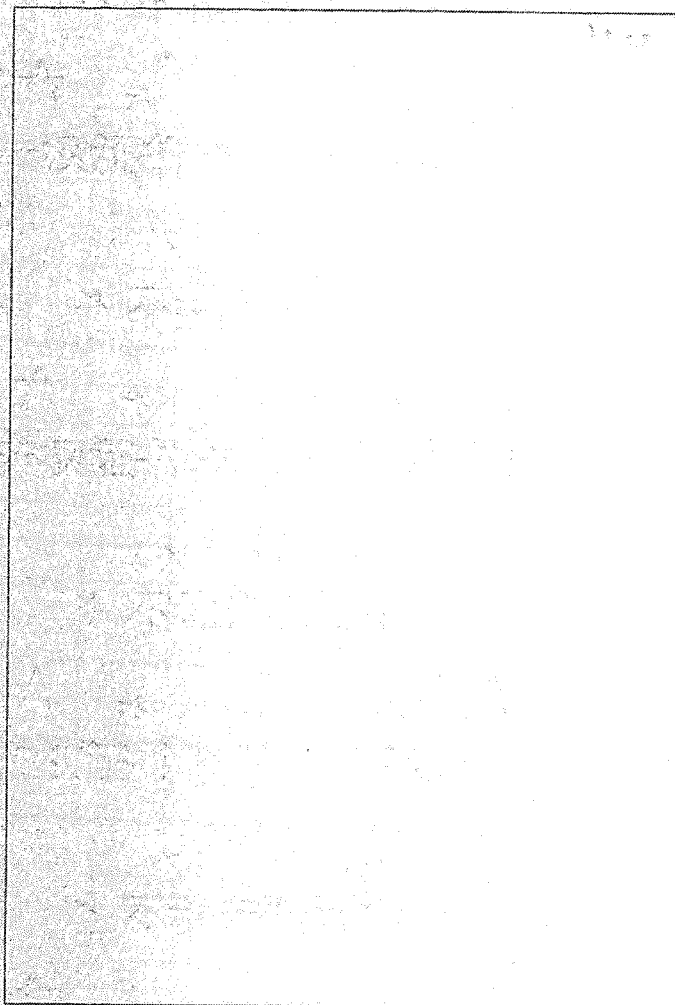
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003001825

宣 2020 市 不动产权第 0001375号

权利人	瑞达博安信息技术(北京)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	延庆区八达岭镇东花园村1号1幢1层101
不动产单元号	110229 10 001 00100000000000000001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	共有宗地面积: 1163.70平方米/房屋建筑面积: 2916.9平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2056-12-05 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 1层/共1层 房屋所在层: 1层

附 记



房屋登记表

坐落：延庆县八达岭镇东环路1号						地号		
						图幅号		
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	建筑面积
	1幢	1			钢混			29169.3
本页小计								29169.30
总 计								29169.30
该自然幢： 自然建筑面积为：29169.30平方米。其中： 1. 登记簿中记载且颁发所有权证部分建筑面积29169.30平方米 2. 登记簿中记载不颁发所有权证部分建筑面积0.00平方米								

测绘日期：2011年04月12日
填表日期：2011年07月06日

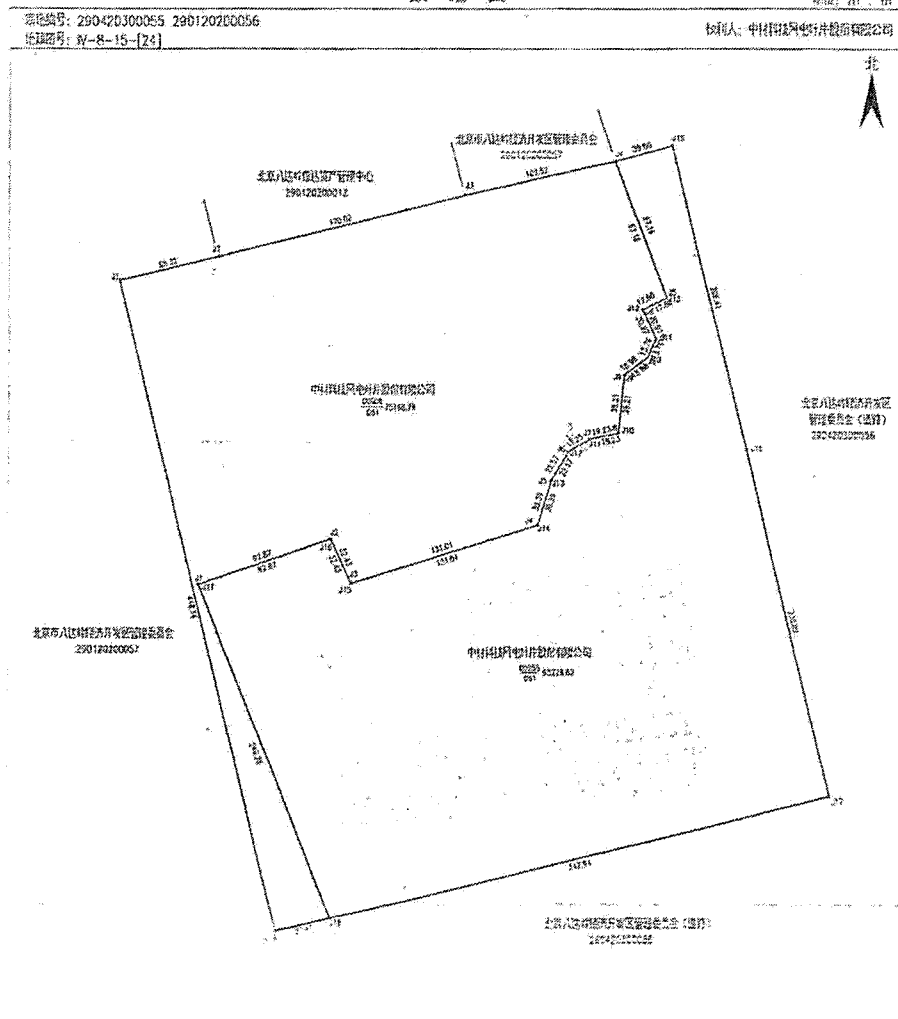
测绘单位：北京市延庆县房地产测绘所
项目负责人：刘英杰

坐落: 延庆县八达岭镇东环路1号 幢号: 1幢 项目名称: 年产500套兆瓦级风电叶片 叶片成型车间等7项

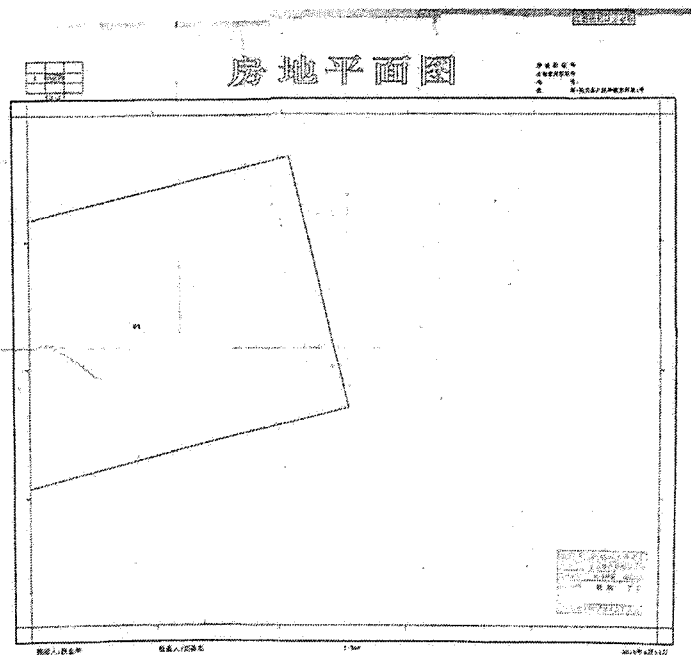
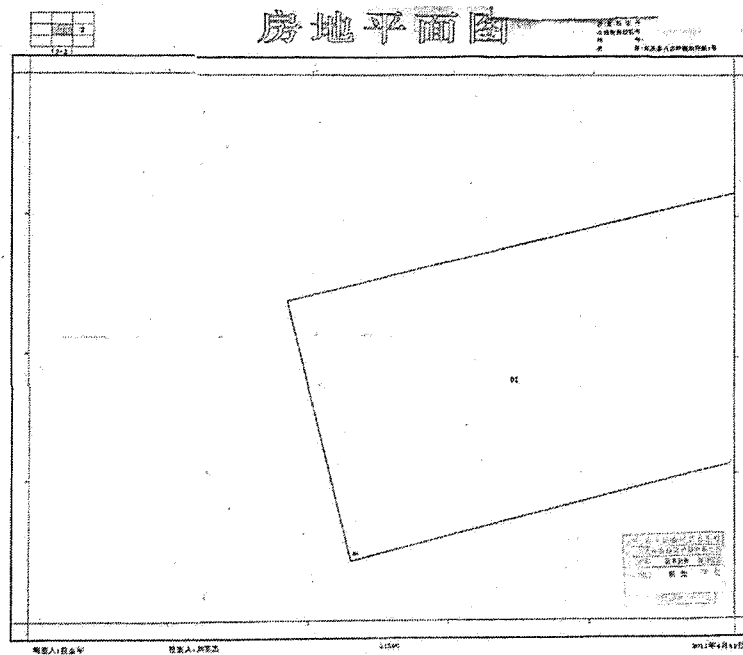
共2页 第2页

Figure 1. α and β subunits of the $\alpha\beta$ heterodimer.

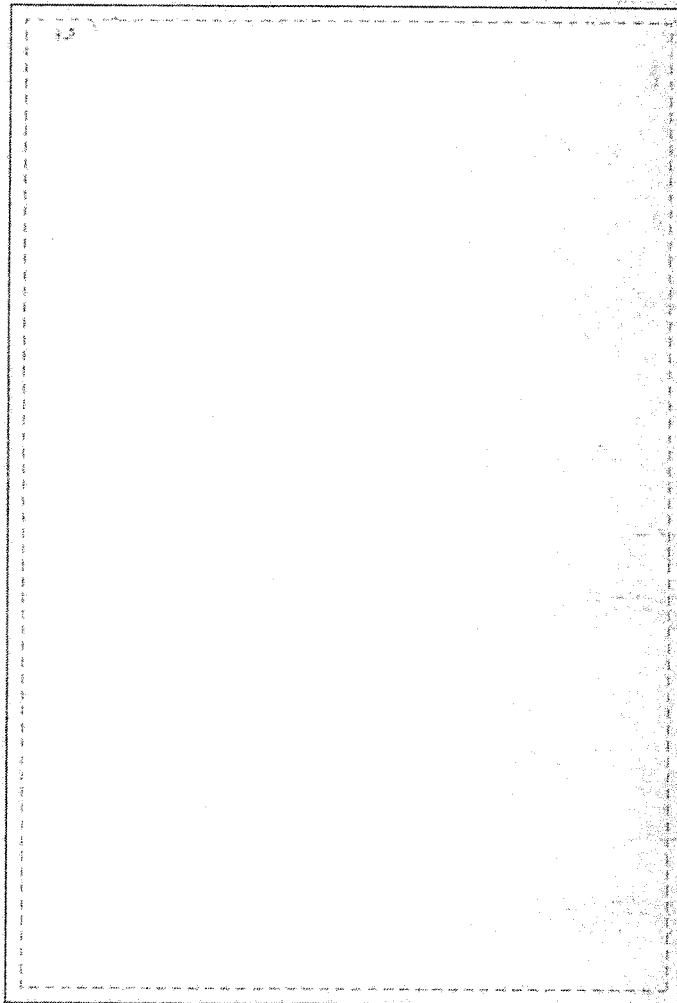
权利人: 中国材料网电子商务有限公司

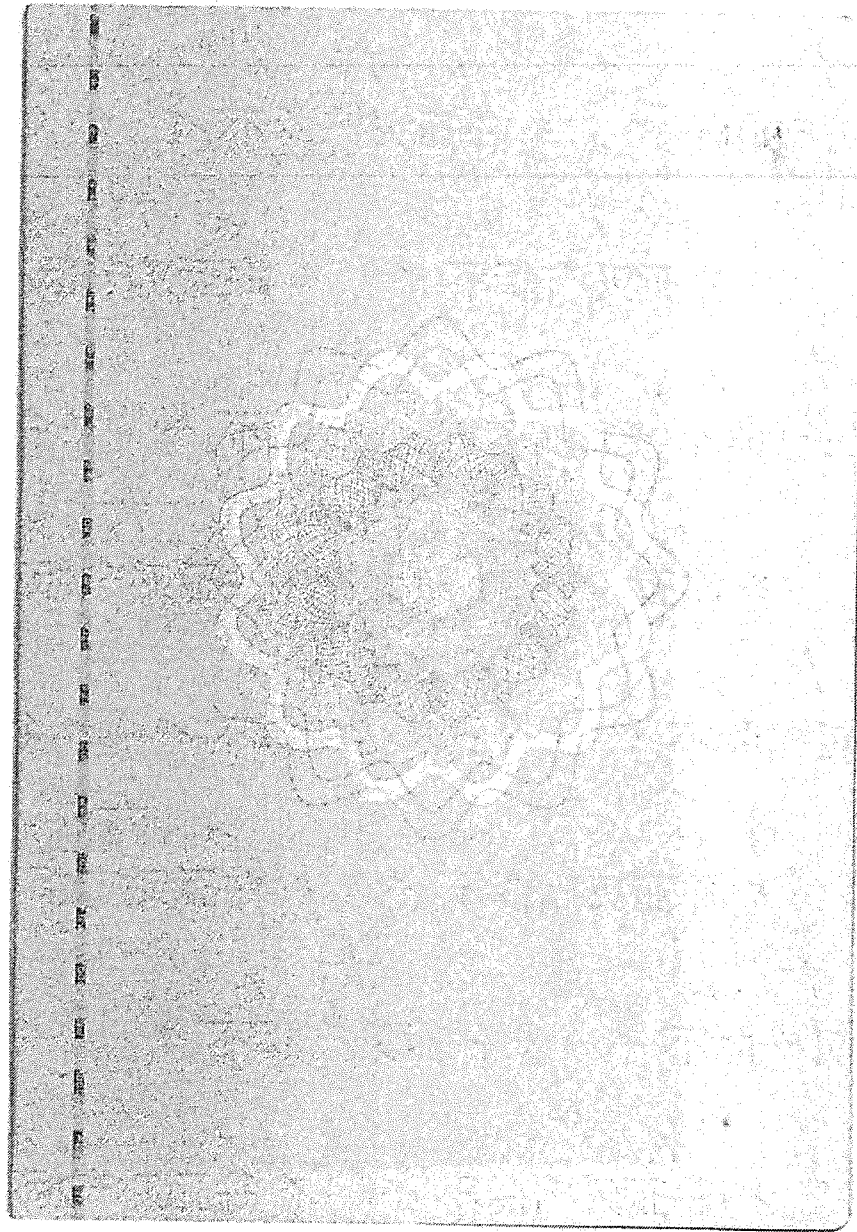


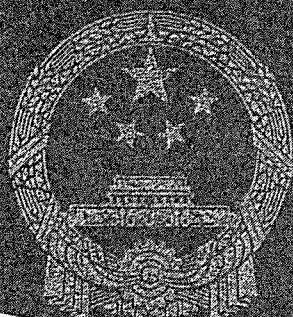
胡光
書畫印



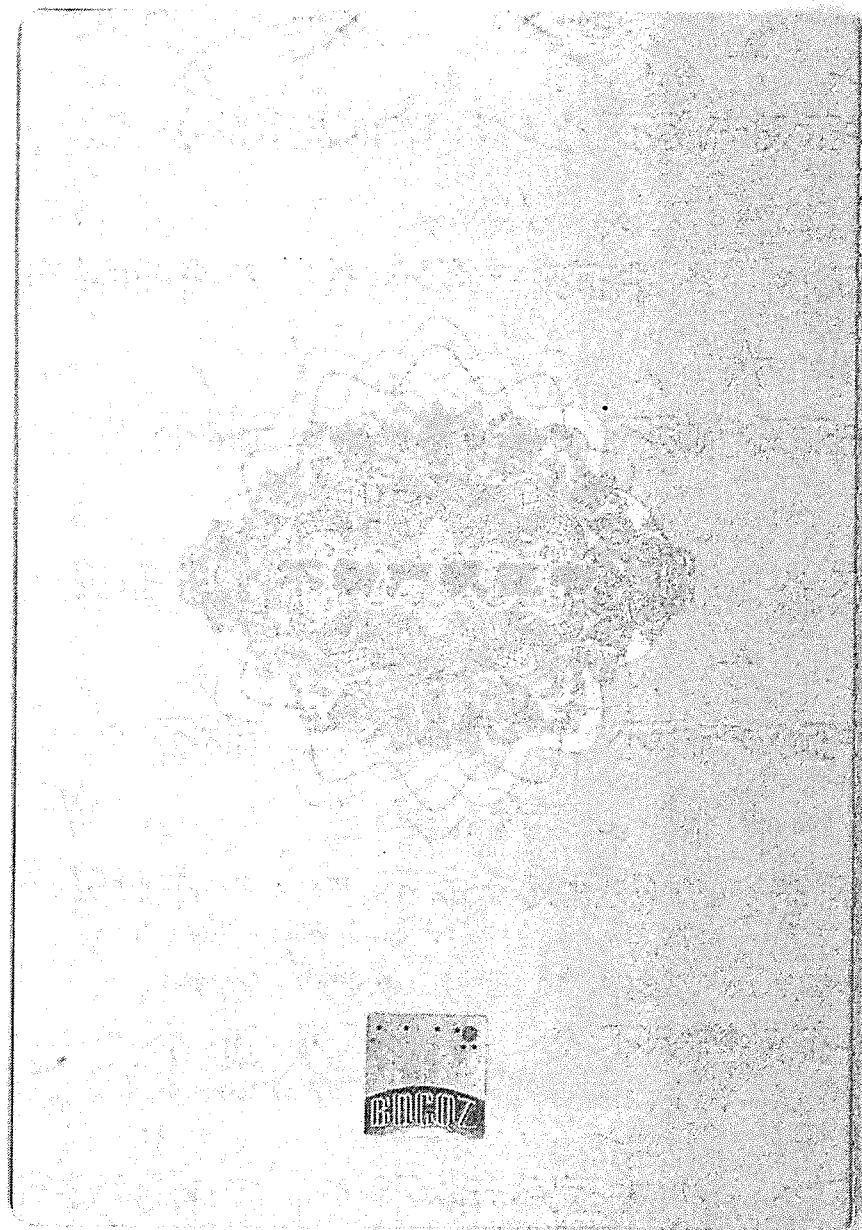
附 图 页

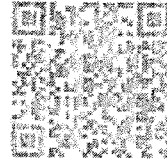






中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



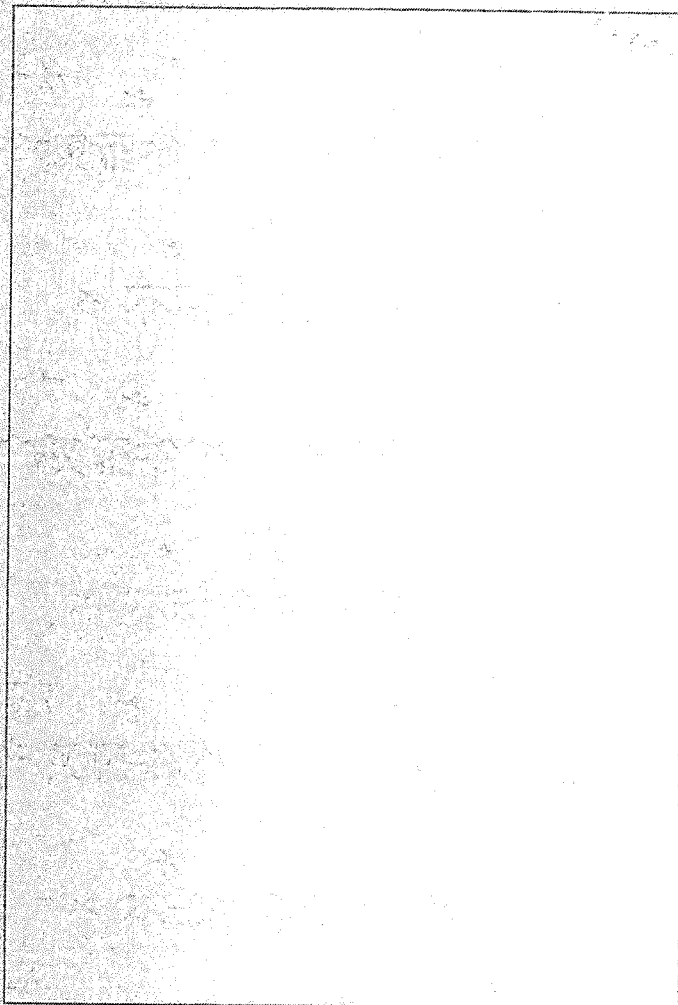
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003001823

京 2020) 市 不动产权第 0001376 号

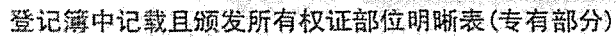
权利人	瑞达博实信息技术(北京)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	延庆区八达岭镇东坪村5号1至2层101
不动产单元号	110229 101001 GB0024 003010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/仓储
面积	共有宗地面积: 7.15.6 万平方米/房屋建筑面积: 10636.8 平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2006-12-05 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 11430.8 平方米 房屋层数: 3 层 房屋所在层: 1-2 层

附 记





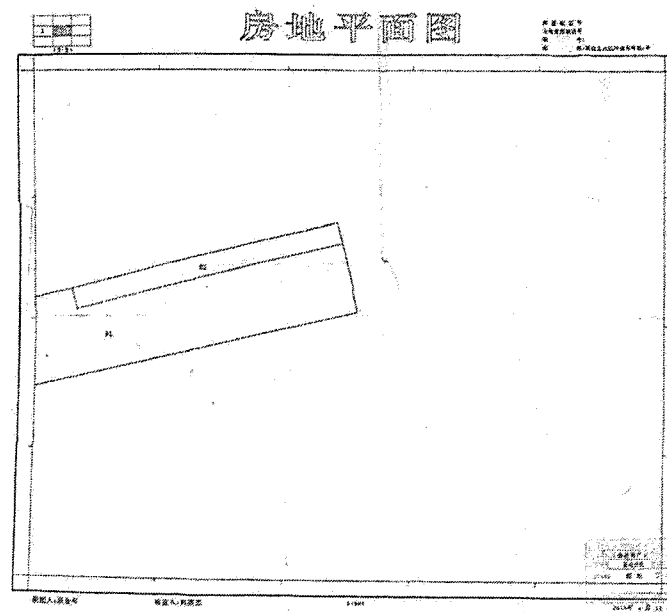
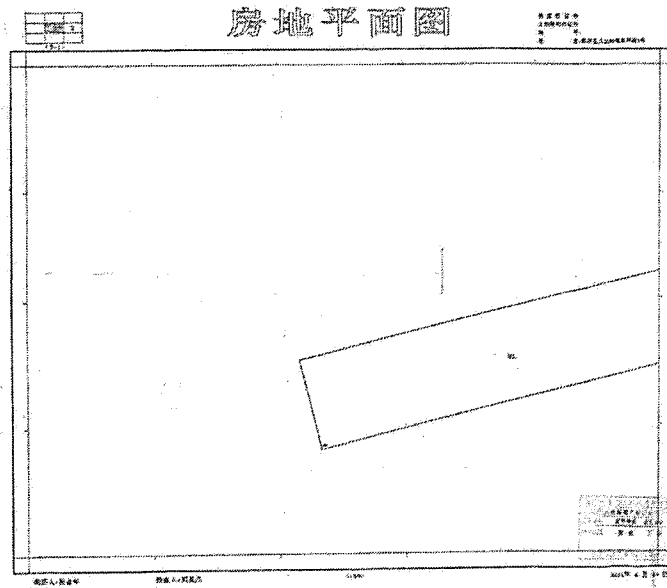
共2页 第1页



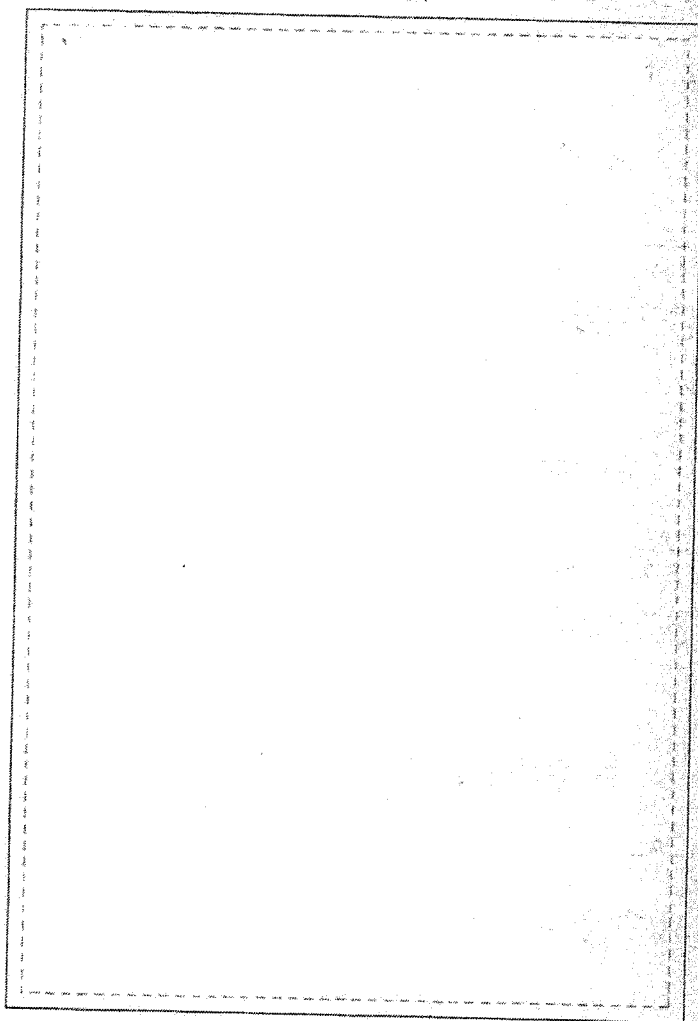
项目名称: 年产500套兆瓦级风电叶片 叶片成型车间等7项

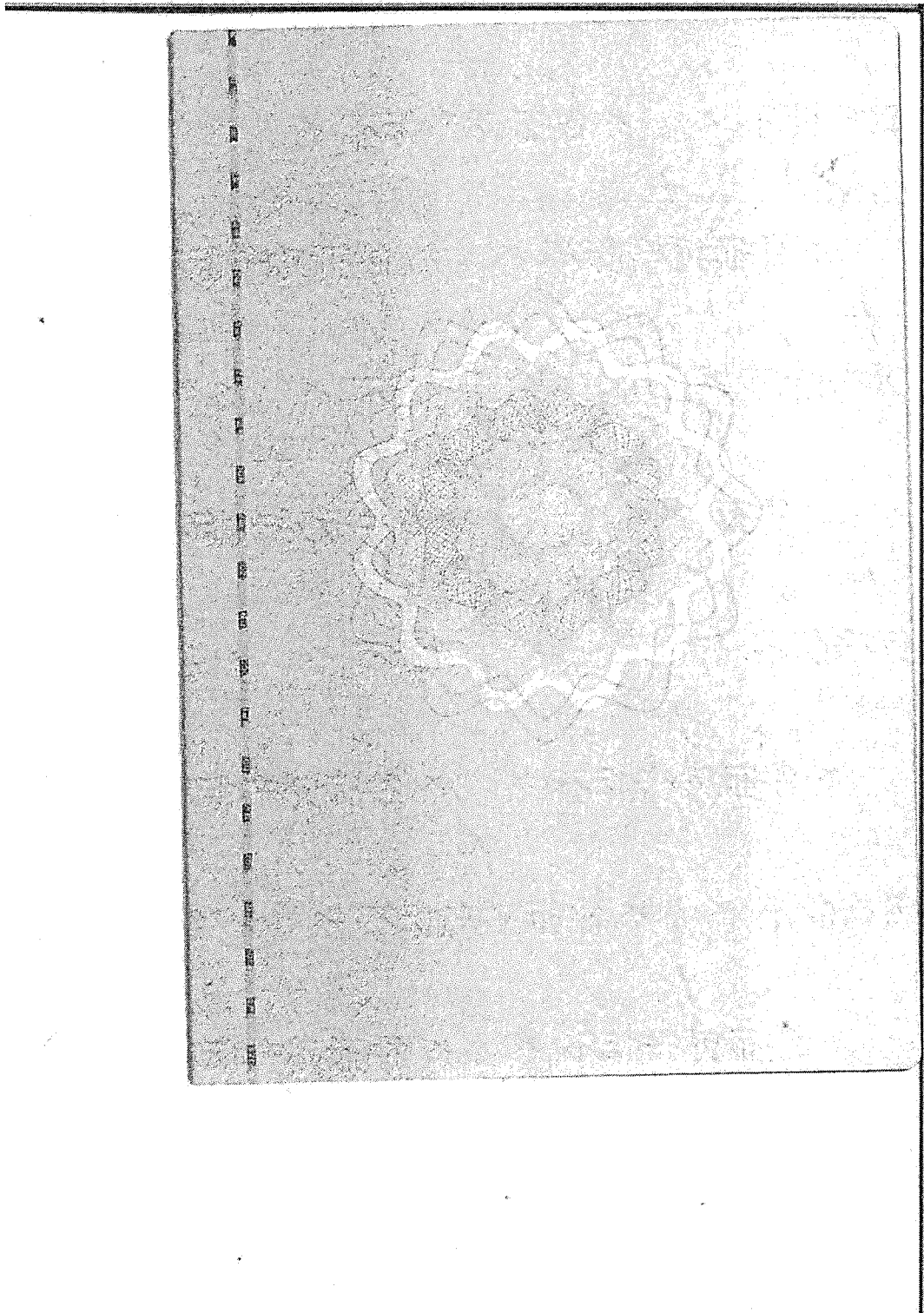
[illegible]

共2页 第2页



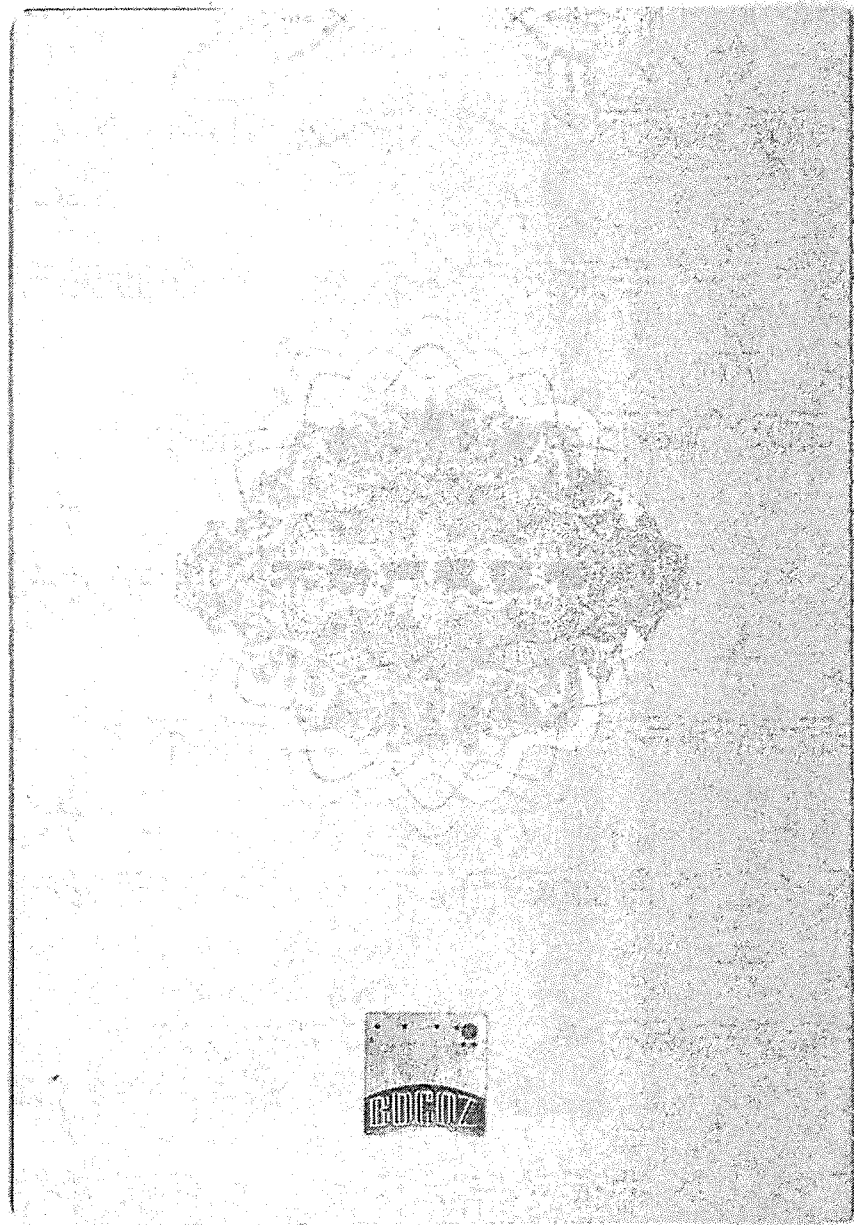
附 图 页

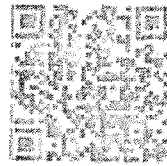






中华人民共和国 不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



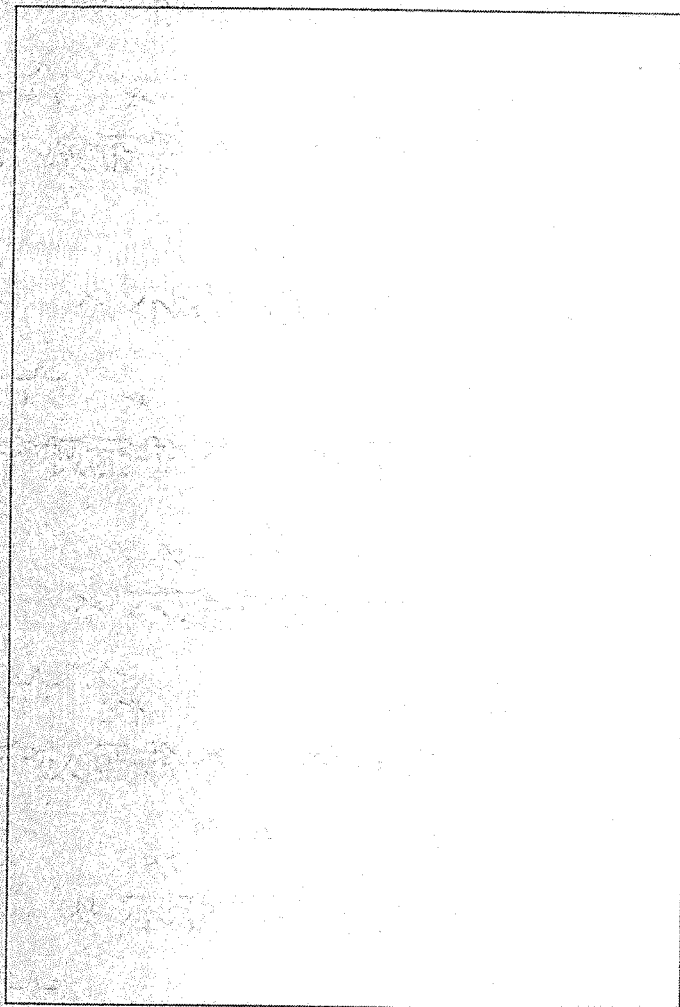
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003001822

京典 2020) 市 不动产权第 0001877 号

权利人	瑞达博实信息技术(北京)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	延庆区八达岭镇东环路1号3幢1层101
不动产单元号	110229 101001 G1 042 001 00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 其他工业用地
面积	共有宗地面积 75.66.79平方米/房屋建筑面积 477.38平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2056-12-05 止
权利其他状况	房屋结构: 框架混凝土结构 专有建筑面积: 477.38平方米 房屋总层数: 1层 房屋所在层: 1层

附 记





房屋登记表

坐落：延庆县八达岭镇东环路1号						地号		
						图幅号		
楼号	幢号	建筑物 总层数	所在层数	房号或 部位	结构	套数 或间数	分摊的 共有面积	建筑面积
	3幢	1			钢混			477.36
本页小计								477.36
总 计								477.36

该自然幢：

自然建筑面积为：477.36平方米。其中：

1. 登记簿中记载且颁发所有权证书部分建筑面积477.36平方米
2. 登记簿中记载不颁发所有权证书部分建筑面积0.00平方米

測圖日期: 2011年04月12日

填表日期: 2011年07月06日

测绘单位：北京市延庆县房地产勘察测绘所

项目负责人：刘英杰

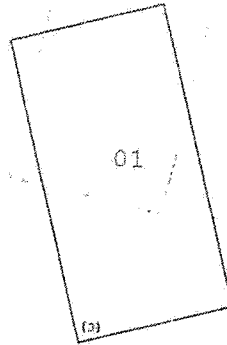
共2页 第1页

房屋权证号
土地证号

坐落：延庆县八达岭镇东环路1号

北

1:500

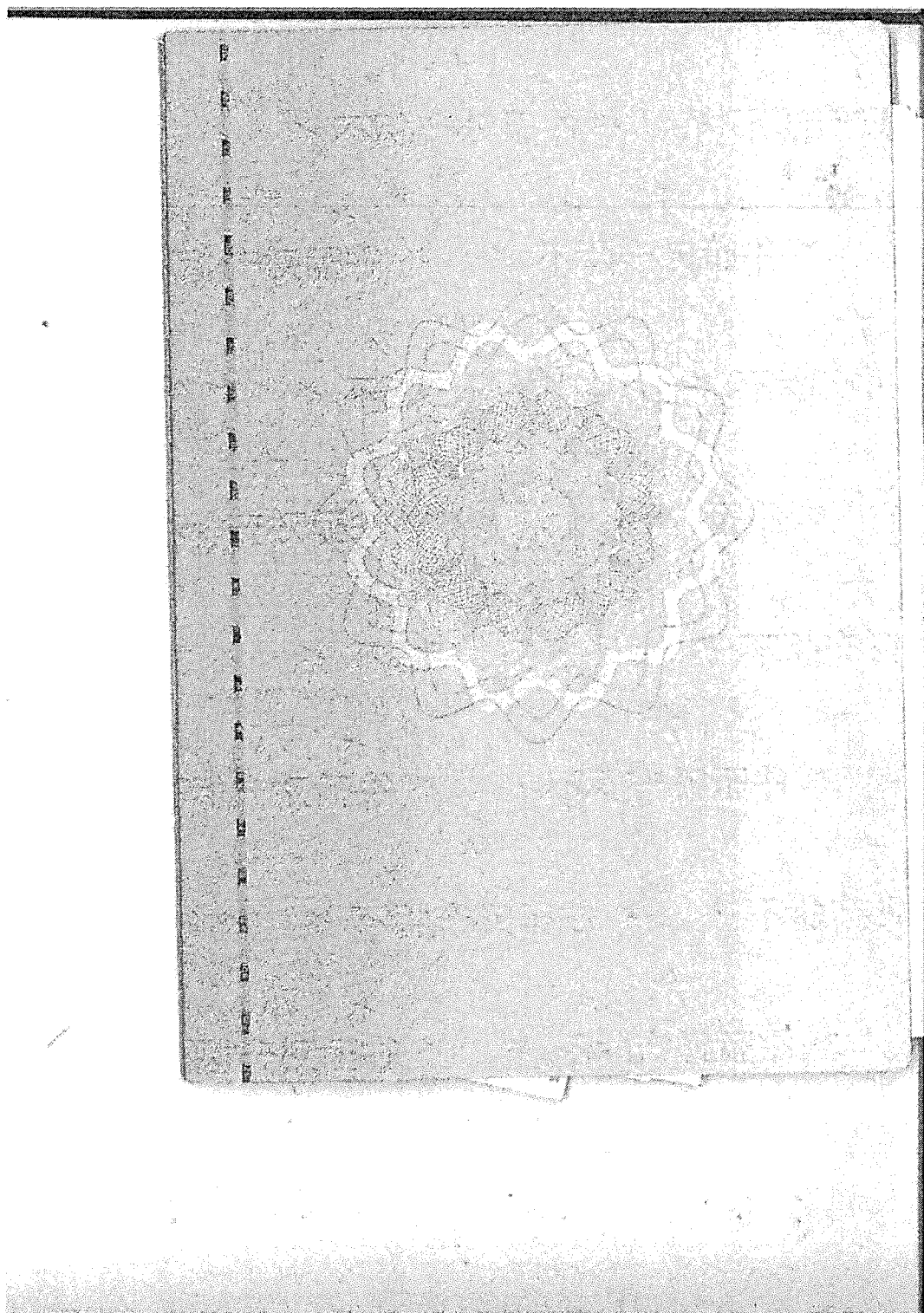


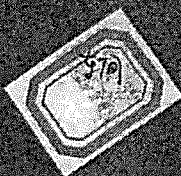
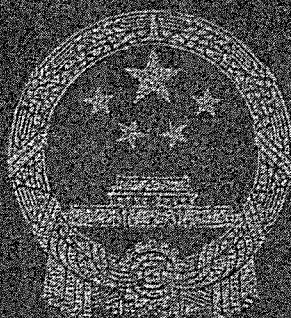
测图人：段金年

检查人：刘英杰

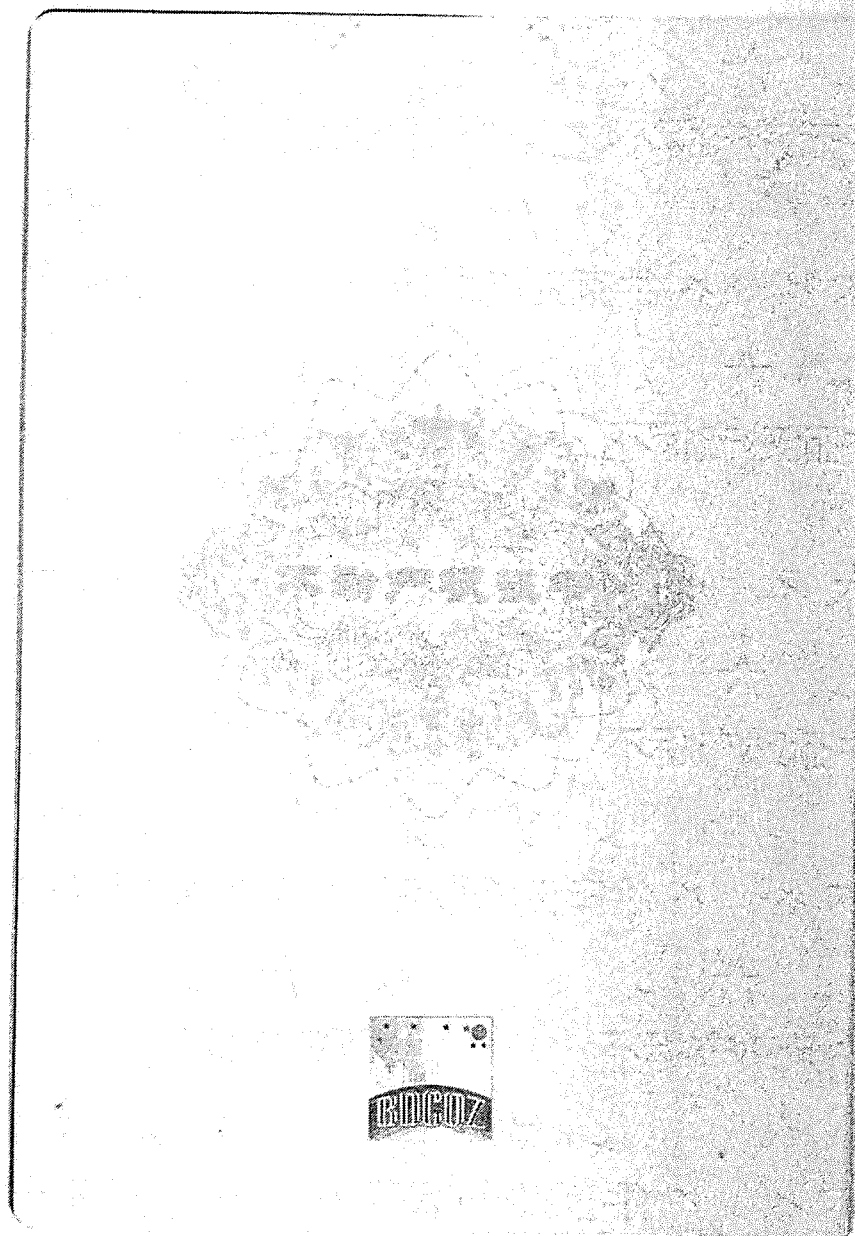
2011年4月12日

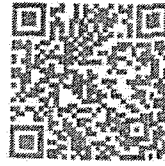
附 图 页





中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 11003290627

京来 2021) 市 不动产权第 0001039号

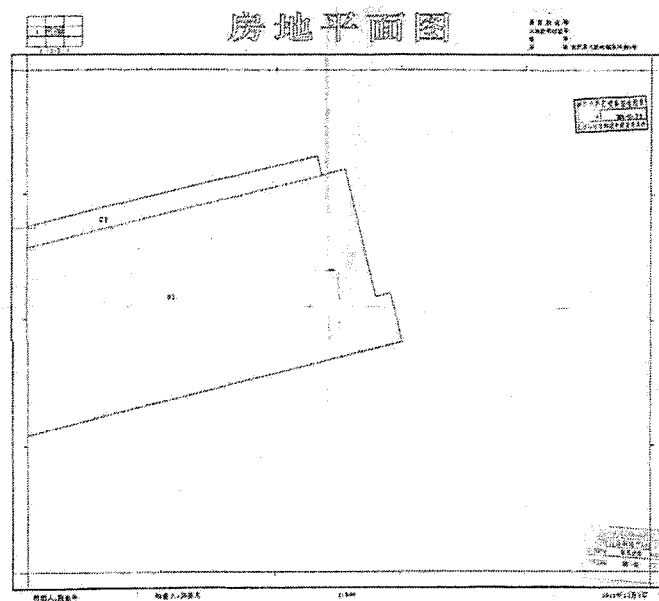
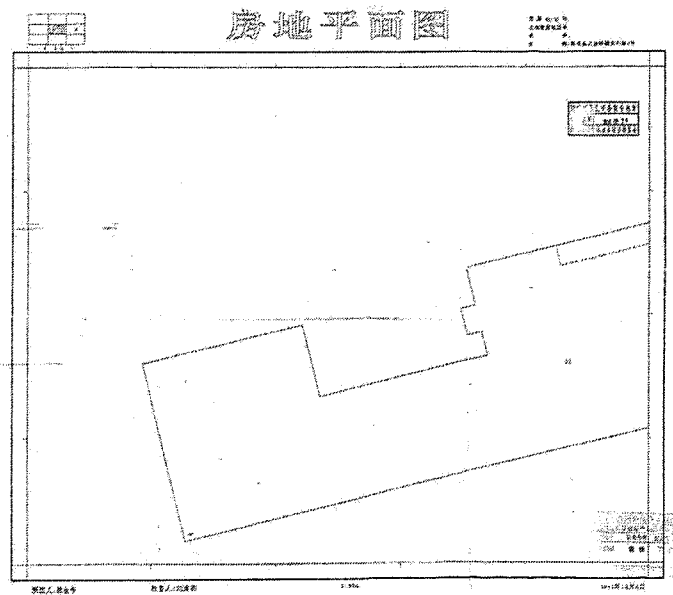
权利人	瑞达博实信息技术(北京)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	延庆区八达岭镇东环路1号8幢1至2层101
不动产单元号	110229 102001 GB00033 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地 / 车间
面积	共有宗地面积 95228.82平方米/房屋建筑面积 29793.6平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2056-12-05 止
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 专有建筑面积: 29793.6平方米 房屋总层数: 2层 房屋所在层: 1-2层

附 记

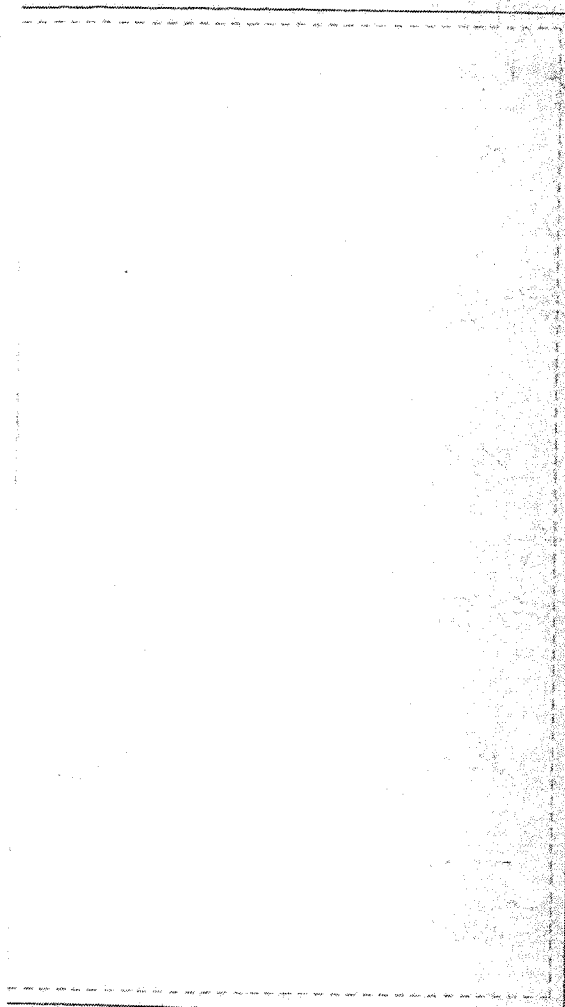
换证，原发证时间：2020.12.29

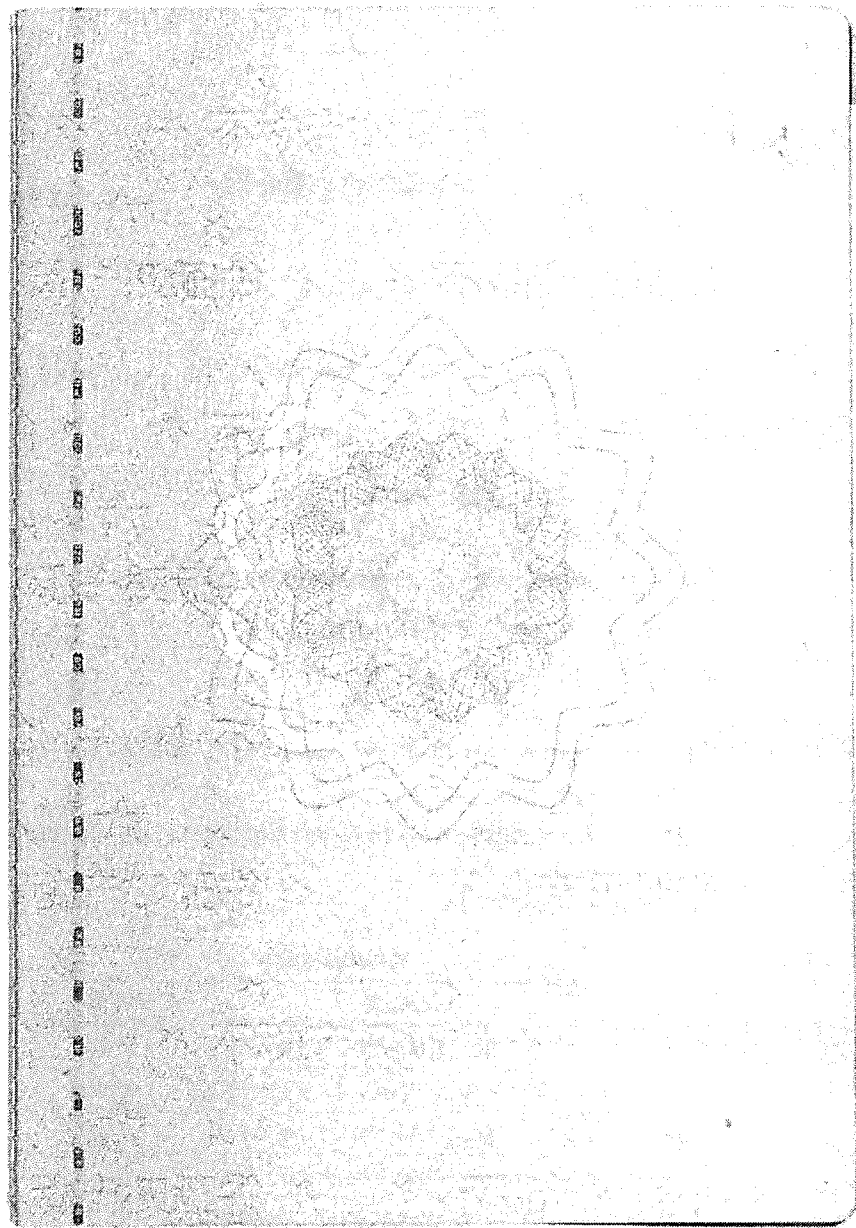
姓名

性别



附 图 页





附件四：叶片厂租赁房屋合同

房屋建筑物租赁合同

RD 2022XS0006

出租方（甲方）：瑞达博实信息技术(北京)有限公司
授权代表：赵越
地址：北京市延庆区八达岭镇东环路1号1幢西侧车间
电子邮箱：rdbronze@sinomatech.com

承租方（乙方）：北京中关村延庆园投资发展有限公司
授权代表：景铁军
地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路8号院27号楼A座二层202室
电子邮箱：zgcyanqingyuan@yqyinvest.com

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 租赁物位置、面积、功能及用途

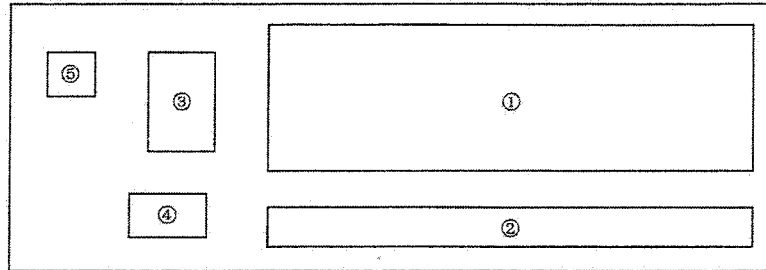
甲方将位于以下明细表建筑物租赁于乙方使用（以下简称“租赁物”）。租赁物总面积经甲乙双方确认为：40451.09平方米。

具体详见下表：

租赁物位置明细表

序号	坐落位置	面积（㎡）	备注
1	北京市延庆区八达岭镇东环路1号1幢1层101	29169.3	①
2	北京市延庆区八达岭镇东环路1号2幢1至2层101	10636.8	②
3	北京市延庆区八达岭镇东环路1号3幢1层101	477.36	③
4	北京市延庆区八达岭镇东环路1号4幢1层101	136.67	④
5	北京市延庆区八达岭镇东环路1号7幢1层101	30.96	⑤
合计		40451.09	

租赁物简易位置图



厂房图纸及附属设施详见附件清单。

本租赁物的功能为：办公、生产，不得从事生产、经营、储存、使用危险化学品，租赁期间产生的固体废弃物合法合规处置。乙方可将本合同项下的租赁物进行转租使用。乙方不得擅自改变使用功能，如需转变使用功能，经甲方书面同意后，因转变使用功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。更改成其他用途必须符合北京市相关产业政策要求并由乙方办理相关的审批手续。甲方不因乙方的使用、转租期间承担任何责任。

本租赁物采取包租的方式，租赁期内由乙方自行管理，甲方监督管理。

第二条 租赁期限

租赁期限为五年，从2022年5月1日至2027年4月30日。

租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将该租赁物退还甲方。如乙方要求继续租赁，则须提前三个月向甲方提出书面申请，并获得甲方同意方可续租。如乙方未提前三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，本合同及所有附件到期终止。

第三条 租赁物的交付

在收到本合同约定履约保证金起 10 日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用（相关设备及附属设施交接清单详见附件），且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。甲方将租赁物交付次日为起租日，由起租日开始计收租金。

第四条 租赁费用

4.1 履约保证金

乙方签订本合同后，须向甲方缴纳履约保证金，共计人民币 1,000,000.00 元（大写：壹佰万元整）。甲乙双方在全部履行各项条款的情况下，于合同到期且乙方按合同约定交还该租赁物并

结清所有费用后，甲方在一个月内将履约保证金退还乙方，履约保证金不计利息。若到期交割时，相关设备及附属设施存在损坏情况，乙方应予以赔偿，甲方有权直接在履约保证金中扣除相关损失，不足部分，乙方应予补足。

4.2 租金

租赁物租金为不含税单价 0.6 元/平方米/日（不含税 219 元/平方米/年）。

甲方给予乙方租赁物的免租期（装修期）为六个月，免租期以甲乙双方确认需要改造使用面积的时间为准。

4.3 其他费用

乙方应按时缴纳租赁物的电费（含基础电费）、水费、暖气费（含运行费）以及其他因乙方使用而发生的费用。

该租赁物的房产税、土地使用税由甲方负责缴纳，因乙方承租该建筑物所产生涉及到的土地使用费及其他费用由乙方自行办理并支付。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方同意于合同签订后 30 日内向甲方支付履约保证金，乙方同意以年度为一期支付租金，于每月 28 日（遇节假日提前至工作日）前支付当月新增使用面积的年度租金，以后每次年度期满前 30 个自然日内支付。

5.2 收款方式银行电汇转账方式。

名 称：瑞达博实信息技术(北京)有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京双榆树支行

账 号：110924577610401

联系电话：010-84097352

5.3 乙方每月新增使用面积前须支付对应面积的年度租金并经甲方确认后方可进场、装修、改造、使用，新增使用面积包括乙方自行使用及转租使用面积。

5.4 如乙方未按期缴纳上述租金及费用，甲方有权向乙方收取违约金，每逾期一日，违约金为逾期未支付金额的千分之三。

5.5 本合同生效后，因乙方为满足使用所发生的费用，由乙方全部承担。

第六条 租赁物的转让

在租赁期限内，若遇甲方转让出租物的部分或全部产权，在同等受让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。若甲方转让租赁物，须保证买方继续履行本合同。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 甲方按合同约定的起租日期向乙方提供该租赁物，甲方提供该租赁物的交付状况为现状交付。

7.2 根据实际情况，在预先通知乙方的情况下，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。

7.3 甲方有权制止乙方的违约使用行为，并有权对造成的损失进行追索赔偿。未经甲方书面批准而加建或改建该租赁物的，弃置障碍物于公共区域的，违反环保、消防、安全有关法律法规等行为的，均属乙方的违约行为，甲方有权进行纠正或清理工作，其清理费用由乙方负担。

7.4 该租赁物内原甲方的设施设备、固定装置，以及所有附加设施，包括：门窗、电力设备、消防设备等按现有状态交付乙方使用。

7.5 甲方有义务在乙方办理该租赁物内的营业执照及相关手续时提供所必须的资料文件。

7.6 甲方保证于每期租赁物租金收到后，为乙方开具合法有效的增值税专用发票。

7.7 甲方确认至本合同签订前没有收到过、也不知悉政府、上级行政机关批租等通知。

7.8 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或根据本合同约定及法律法规的规定，甲方可以终止本合同。

7.9 在签订本合同时，甲方已全面向乙方介绍了租赁标的的权属情况，并出示了现有取得的权属证明，甲方没有故意隐瞒客观情况。乙方对标的的现状及权属情况已全面了解，自愿承租，乙方在租赁期限内，不得以上述理由提出变更或修改合同的要求。

7.10 在本合同履行过程中，若该租赁物因 7.8 条款导致合同无法继续履行的，甲方应提前 30 天告知乙方，在甲方向乙方送达通知之日起合同自然终止。乙方应无条件撤离该租赁物。甲方对乙方不承担任何的赔偿责任。如已缴纳租金在乙方完成撤离后仍有剩余，甲方需退还乙方剩余租金。

7.11 甲方有权在合同到期前三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，但需提前通知乙方，乙方应予以配合。

7.12 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，但需提前通知乙方，乙方应予以配合。

7.13 甲方定期、不定期对租赁区域进行监督检查，履行甲方必要的管理职能。

7.14 甲方可以对乙方未使用部分进行出租或使用。

第八条 乙方的权利和义务

8.1 乙方须按时向甲方支付租赁物租金、电费（含基础电费）、水费、暖气费（含运行费）以及其他因乙方使用而发生的费用。

8.2 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）。

8.3 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。

8.4 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。对在乙方搬运有关设备及其它物品时对修复费用由乙方承担。

8.5 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，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报批准后，方可实施。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、改建经政府有关部门验收完成后乙方需向甲方提供一套完整的竣工图纸。

8.6 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全部损失。

8.7 乙方应承担应由乙方负责缴纳的有关税费。

8.8 乙方有责任保持该租赁区域内所有设备设施，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。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。

8.9 乙方在租赁期限享有租赁物及所属设施的专用权。乙方应负责租赁物及所属设施（包括但不限于水、电、暖、网络通信等系统）的维修维护、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。

8.10 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索赔或者承担损失，乙方要全额赔偿。乙方不得将该租赁物向任何机构、单位或个人作任何抵押、担保或设置任何其他权利负担。

8.11 乙方在签订本合同之前，已对该租赁物的坐落、朝向、面积、结构、整体设施、周边环境（含噪音、震动、气味等）、建筑材料、安全、环保及消防等级有全面的了解。乙方在租赁期限内，不得以上述原由提出变更或修改合同的要求。租赁期间发生的任何安全、环保、消防事故由乙方承担。

8.12 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，乙方应赔偿因此对甲方及周边居民或企业造成的全部损失。

8.13 乙方承诺于退租之日起 30 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。

第九条 保险责任

9.1 乙方应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。

9.2 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。

9.3 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。

9.4 乙方保证，保险合同期限与租赁期限一致，在本合同存续期间，其所签订的保险合同均为有效，如乙方未订立保险合同或所订立的保险合同无效，由此造成的一切后果均由乙方自负。如乙方未按上述约定投保，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿其所遭受的全部损失。

9.5 如果乙方将租赁物转租，最终使用人投保视同乙方投保，乙方对最终使用人的保险责任向甲方承担连带责任。

第十条 因乙方责任终止合同的约定

10.1 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内仍未改正的，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。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、水费、电费任一项费用累计达 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 日拒不整改的；
- (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) 出现安全、环保等事故的;

(9) 法律法规规定的其它情形出现的。

第十一条 变更和提前终止合同

11.1 对本合同的任何修改、变更或终止,双方须签订书面补充协议。

11.2 合同到期或者合同解除后,乙方不退出的,甲方有权强制乙方搬出或者将变卖乙方有关资产。

11.3 如因国家建设、不可抗力因素须终止合同时,本合同可由双方以书面形式变更或终止。

11.4 自合同签订之日起,如乙方在30天内未支付履约保证金或租金,合同自动作废。

第十二条 违约责任

12.1 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。

12.2 除本合同规定的条款外,乙方单方面终止本合同皆视为违约,乙方应向甲方赔偿因合同提前终止而遭受的实际损失,实际损失不超过乙方已交纳的履约保证金。因乙方违约造成的拆除、清运等费用除外,该等费用由乙方承担。

12.3 乙方出现违反本合同第十条有关条款时,甲方有权中断乙方用电、通讯等各种服务保障。

12.4 租赁期限内如乙方中途解除合同,需提前二个月向甲方提出书面申请,甲方扣除乙方的全部履约保证金作为违约赔偿金。12.5 如果乙方在解除本合同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。

第十三条 免责条款

13.1 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甲方无法继续履行本合同时,将按第13.2款执行。

13.2 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另一方,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。

第十四条 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,任何一方可向甲方住所所在地人

民法院提起诉讼。

第十五条 附则

15.1 本合同未尽事宜，可根据国家有关法律、法规的规定，甲乙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。

15.2 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，均按扉页所列明的地址、电子邮箱，一方如果迁址或者变更联系方式，应当书面通知其他两方。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。

15.3 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效力。

15.4 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。

(以下无正文)

甲方(盖章): 廊坊博实信息技术有限公司

法定代表人/授权代表人(签字):

签订日期: 2022.4.28

乙方(盖章): 北京中关村延庆园投资发展有限公司

法定代表人/授权代表人(签字):

签订日期: 2022.4.28

附件:

《安全、环保、消防等管理协议》

产权证明文件

甲乙双方营业执照

附件一：

**房屋建筑物租赁
安全、环保、消防等管理协议**

出租方（甲方）：瑞达博实信息技术（北京）有限公司

承租方（乙方）：北京中关村延庆园投资发展有限公司

为了杜绝各类安全、环保或其他事故（件）的发生，进一步明确甲乙双方的安全环保等管理职责，经甲乙双方共同协商，特签署本管理协议。

一、甲方职责

1、督促乙方执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境污染防治法》、《中华人民共和国特种设备法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《北京市安全生产条例》等政府部门的有关规定及其国家标准、行业标准的有关要求。

2、定期（节假日、重特大节日等期间）进行安全、环保、消防等监督检查，对发现的问题督促乙方进行整改。

二、乙方职责

1、必须遵守《中华人民共和国安全生产法》和其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立健全全员安全生产责任制和安全生产规章制度，加大对安全生产资金、物资、技术、人员的投入保障力度，改善安全生产条件，加强安全生产标准化、信息化建设，

构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，健全风险防范化解机制，提高安全生产水平，确保安全生产。根据本行业、领域的特点，建立健全并落实全员安全生产责任制，加强从业人员安全生产教育和培训，履行本法和其他法律、法规规定的有关安全生产义务。

2、根据《企事业单位内部治安保卫条例》做好人防、物防、技防，发生盗窃事故自行承担 responsibility。

3、落实安全生产、环境保护责任制，应设置安全管理机构，配置安全管理人员，负责租赁区域日常安环管理工作。

4、租赁区域不得从事经营范围以外的或违法犯罪活动。

5、确保租赁区域符合安全、环保、消防等有关法律法规要求及标准，确保消防系统正常有效运行，消防器材配置满足使用要求，不具备或不符合安全、环保、消防等有关安全条件不得从事生产经营活动与使用。

6、乙方与入驻企业签订安全、环保、消防等协议并将其入驻企业营业执照报甲方备案，同时需制定并落实各项安全环保规章制度、应急预案和安全操作规程，及时纠正“三违”行为，杜绝生产安全、环境污染、火灾事故的发生。

7、不准私自动用、拆卸甲方厂房原有的设备、设施（供暖系统、消防系统、除尘系统、钢平台、天车、门、窗、墙等）详见设备设施清单，由于未执行此项规定，造成的一切后果和经济损失均由乙方全部承担。

8、对租赁区域及岗位进行环境因素识别、危险源辨识、风险评

价和风险管控。

9、负责做好安全生产、环境保护、消防安全、职业健康等方面的日常管理工作，确保租赁区域安全，各项环境污染物排放达标，保障人员健康。

10、加强重点部位管理，严格落实安全预防措施，深入重点部位检查，落实隐患整改，确保重点部位安全。

11、严禁存放、使用易燃易爆等危险物品；如需使用、存放必须获得政府有关主管部门批准，并报备甲方。

12、开展特殊作业、检维修作业时，严格执行“先审批、后作业”。

13、使用的设备（含特种设备）必须手续齐全，符合安全技术要求。

14、负责对从业人员进行安全教育培训、考核等工作，持证上岗率达100%。

15、负责对租赁区域进行日常检查，对检查问题与隐患，及时整改闭环。

16、制定作业安全技术操作规程，设备维护操作规程、设备检修规程等有关制度。

17、定期检查租赁区域内所属的电气、机械、特种设备等安全防护装置和水、暖、气管道等运行情况与状态。

18、负责对租赁区域所属区域基础设施的日常维修管理，对有隐患部位及时进行维修，杜绝事故的发生。

19、对租赁区域需要进行改造或设备、设施大修时，需委托资质

单位编制装修、改造工作方案以及安全措施盖章后提交甲方，经甲方同意后方可实施。

20、进入工作区域内必须正确穿戴符合国家标准或行业标准的劳动防护用品及用具。

21、建立健全应急救援队伍，配足配齐应急救援装备及物资，并定期组织实施应急演练工作。

22、乙方应积极配合相关部门及甲方的安全监督检查，对提出的问题、隐患及时整改。

23、对进入租赁区域的作业人员进行安环教育培训及安环技术交底。

24、发生事故时，应按照有关要求告知甲方和上报政府有关主管部门。

25、严格落实疫情防控“四方及主体”责任，对入驻企业进行疫情防控管理，积极主动落实各级有关部门疫情防控工作要求与部署，同时确保各类疫情防控措施有效实施。

三、违约责任

1、因乙方未履行安全生产、环境保护、消防安全等法律法规、标准、政策等规定或本协议要求，安全生产主体责任落实不到位，而导致发生生产安全事故、环境污染事故的，由乙方承担全部责任；

2、因乙方未配合相关部门监督检查，或未对隐患及时整改的，造成的损失及后果，由乙方承担全部责任；

3、因不可抗力（包括但不限于：自然灾害、恶劣天气等自然原

因)致发生事故的,甲乙双方及时进行协商,并尽力采取措施减小不可抗力的影响。

四、合同终止的补充

1、乙方在安全生产、环境保护、消防管理等方面存在违法行为的,或乙方对甲方及相关部门提出的安全环保隐患,不积极落实整改的,甲方有权单方面终止本协议及双方签订的《房租建筑物租赁合同》,且不承担任何违约责任,本协议及双方签订的《房租建筑物租赁合同》自甲方书面通知发出之日起终止。

五、其他约定事项

1、本协议为双方签订的《房租建筑物租赁合同》的附件,经甲乙双方签字并盖章后,与该合同具有同等法律效力且时效相同。

2、本协议一式肆份,甲乙双方各执贰份,并具同等法律效力。

3、本协议未尽事项以双方签订的《房租建筑物租赁合同》为准,本协议及《房租建筑物租赁合同》均未约定的,以法律法规及相关国家及行业标准为准。

房屋建筑物租赁合同书

出租方（甲方）：瑞达博实信息技术（北京）有限公司
授权代表：赵越
地址：北京市延庆区八达岭镇东环路1号1幢西侧车间

承租方（乙方）：北京中关村延庆园投资发展有限公司
授权代表：景铁军
地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路8号院27号楼A座二层202室

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 租赁物位置、面积、功能及用途

甲方将位于北京市延庆区八达岭镇东环路1号8幢1至2层101（以下简称租赁物）租赁于乙方使用。租赁物面积经甲乙双方确认为29793.6平方米；

厂房图纸及附属设施详见附件清单。

本租赁物的功能为办公、生产，包租给乙方使用，乙方可将本合同项下的租赁物进行转租使用。如乙方需转变使用功能，经甲方书面同意后，因转变使用功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。更改成其他用途必须符合北京市相关产业政策要求并由乙方办理相关的审批手续。

本租赁物采取包租的方式，租赁期内，由乙方对转租方进行管理，甲方监督管理。

第二条 租赁期限

租赁期限为三年，从2021年3月1日至2024年3月30日。

租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将该租赁物退还甲方。如乙方要求继续租赁，则须提前三个月向甲方提出书面申请，并获得甲方同意方可续租。如乙方未提前三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，本合同及所有附件到期终止。

第三条 租赁物的交付

在收到本合同约定履约保证金之日起10日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用（相关设备及附属设施交接清单详见附件一），且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。甲方将租赁物交付次日为起租日，由起租日开始计收租金。

第四条 租赁费用

4.1 履约保证金

乙方签订本合同后，须向甲方缴纳相当于两个月房租租金的履约保证金，共计人民币1,200,000.00元（大写：壹佰贰拾万元整）。甲乙双方在全部履行各项条款的情况下，于合同到期且乙方按合同约定交还该租赁物并结清所有费用后，甲方在一个月将履约保证金退还乙方，履约保证金不计利息。若到期交割时，相关设备及附属设施存在损坏情况，乙方应予以赔偿。

4.2 租金

租赁物租金为不含税单价0.6元/平米/日（不含税219元/平米/年），乙方承诺2021年12月31日前使用面积达到租赁物面积的50%，2022年12月31日前使用面积达到租赁物面积的100%，如乙方未实现，则按承诺时间及面积支付年度租金。

4.3 其他费用

乙方应按时缴纳租赁物的电费（含基础电费）、水费、暖气费（含运转费）以及其他因乙方使用而发生的费用。

该租赁物的房产税、土地使用税由甲方负责缴纳，因乙方使用该租赁物所涉及的土地使用税和其他税费由乙方自行办理并支付。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方同意于合同签订后 30 日内向甲方支付履约保证金，乙方同意以年度为一期支付租金，于每月 28 日（遇节假日提前至工作日）前支付当月新增使用面积的年度租金，以后每次年度期满前 30 个自然日内支付。

5.2 收款方式银行电汇转账方式。

名称：瑞达博实信息技术(北京)有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京双榆树支行

账号：110924577610401

联系电话：010-84097352

5.3 乙方每月新增使用面积前须支付对应面积的年度租金并经甲方确认后方可进场、使用，新增使用面积包括乙方自行使用及转租使用面积。

5.4 如乙方未按期缴纳上述租金及费用，甲方有权向乙方收取违约金，每逾期一日，违约金为逾期未支付金额的千分之三。

5.5 本合同生效后，因乙方为满足使用所发生的费用，由乙方全部承担。

第六条 租赁物的转让

在租赁期限内，若遇甲方转让出租物的部分或全部产权，在同等受让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。若甲方转让租赁物，须保证买方继续履行本合同。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 甲方按合同约定的起租日期向乙方提供该租赁物，甲方提供该租赁物的交付状况为现状交付。

7.2 根据实际情况，在预先通知乙方的情况下，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，但事后应及时通报。

7.3 甲方有权制止乙方的违约使用行为，并有权对造成的损失进行追索赔偿。未经甲方书面批准而加建或改建该租赁物的，弃置障碍物于公共区域的，违反环保、消防、安全有关法律法规等行为的，均属乙方的违约行为，甲方有权进行纠正或清理工作，其清理费用由乙方负担。

7.4 该租赁物内原甲方的设施设备、固定装置，以及所有附加设施，包括：门窗、电力设备、消防设备等按现有状态交付乙方使用。

7.5 甲方有义务在乙方办理该租赁物内的营业执照及相关手续时提供所必须的资料文件。

7.6 甲方保证于每期租赁物租金收到后，为乙方开具合法有效的增值税专用发票。

7.7 甲方确认至本合同签订前没有收到过、也不知悉政府、上级行政机关批租等通知。

7.8 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或根据本合同约定及法律法规的规定，甲方可以终止本合同。

7.9 在签订本合同时，甲方已全面向乙方介绍了租赁标的的权属情况，并出示了现有取得的权属证明，甲方没有故意隐瞒客观情况。乙方对标的的现状及权属情况已全面了解，自愿承租。

7.10 在本合同履行过程内，若该租赁物因 7.8 条款导致合同无法继续履行的，甲方应提前 30 天

告知乙方,在甲方向乙方送达通知之日起30日内合同自然终止。乙方应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,甲方需退还乙方剩余租金。

7.11 甲方有权在合同到期前三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,但需提前通知乙方,乙方应予以配合。

7.12 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,但需提前通知乙方,乙方应予以配合。

7.13 甲方设立EHS办公室,不定期安排值班人员在现场工作,履行甲方必要的管理职能。

7.14 甲方可以对乙方未使用部分进行出租或使用。

第八条 乙方的权利和义务

8.1 乙方须按时向甲方支付租赁物租金、电费(含基础电费)、水费、暖气费(含运转费)以及其他因乙方使用而发生的费用。

8.2 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)。

8.3 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。

8.4 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。对在乙方搬运有关设备及其它物品时对修复费用由乙方承担。

8.5 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。

8.6 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。

8.7 承担应由乙方负责缴纳的有关税费。

8.8 乙方有责任保持该租赁区域内所设设备设施,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。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。

8.9 乙方在租赁期限享有租赁物及所属设施的专用权。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。

8.10 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索赔或者承担损失,乙方要全额赔偿。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。

8.11 乙方在签订本合同之前,已对该租赁物的坐落、朝向、面积、结构、整体设施、周边环境(含噪音、震动、气味等)、建筑材料,安全、环保及消防等级有全面的了解。乙方在租赁期限内,不得以上述原由提出变更或修改合同的要求。租赁期间发生的任何安全、环保、消防事故由乙方承担。

8.12 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,乙方应赔偿因此对甲方及周边居民或企业造成的直接经济损失。

8.13 乙方承诺于退租之日起30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。

第九条 保险责任

9.1 乙方应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。

9.2 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。

9.3 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。

9.4 乙方保证，保险合同期限与本合同期限一致，在本合同存续期间，其所签订的保险合同均为有效，如乙方未订立保险合同或所订立的保险合同无效，由此造成的一切后果均由乙方自负。如乙方未按上述约定投保，甲方有权解除合同。

9.5 如果乙方将租赁物转租，最终使用人投保视同乙方投保。

第十条 因乙方责任终止合同的约定

10.1 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内仍未改正的，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。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、水费、电费任一项费用累计达 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 日拒不整改的；
- (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) 出现安全、环保等事故的；
- (9) 法律法规规定的其它情形出现的；

第十一条 变更和提前终止合同

11.1 对本合同的任何修改、变更或终止，双方须签订书面补充协议。

11.2 合同到期或者合同解除后，乙方不退出的，甲方有权强制乙方搬出或者将变卖乙方有关资产。

11.3 如因国家建设、不可抗力因素须终止合同时，本合同可变更或终止。

11.4 自合同签订之日起，如乙方在 30 天内未支付履约保证金或租金，合同自动作废。

第十二条 违约责任

12.1 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。

12.2 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，实际损失不超过乙方已交纳的履约保证金。因乙方违约造成的拆

除、清运等费用除外。

12.3 乙方出现违反本合同第十条有关条款时,甲方有权中断乙方用电、通讯等各种服务保障。

12.4 租赁期限内如乙方中途解除合同,需提前二个月向甲方提出书面申请,甲方扣除乙方的全部履约保证金作为违约赔偿金。

12.5 如果乙方在解除本合同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。

第十三条 免责条款

13.1 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甲方无法继续履行本合同时,将按本条第2款执行。

13.2 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。

第十四条 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,任何一方可向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

第十五条 附则

15.1 本合同未尽事宜,可根据国家有关法律、法规的规定,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。

15.2 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,均按扉页所列明的地址、传真、电子邮箱,一方如果迁址或者变更联系方式,应当书面通知其他两方。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。

15.3 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效力。

15.4 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。

甲方(盖章): 瑞达博实信息技术(北京)有限公司
授代表表/委托代理人(签字):

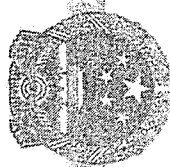
乙方(盖章): 北京中关村延庆园投资发展有限公司
授代表表/委托代理人(签字):

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

9110108MA007UP73A

呼吸器

(副本) (3-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 赵超

範圍

成立日期 2016年08月29日

营业期限 2016年08月29日至长期

住所 北京市延庆区八达岭镇东环路1号1幢西侧车间

[illegible]

登记机关



2020 年 10 月 12 日

國家企業信用信息中心系統網址:
<http://www.qsxi.gov.cn>

<http://www.oxfordjournals.org>

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。

国家市场监督管理总局监制

姓名 赵 越

性别 女 民族 汉

出生 1983 年 7 月 22 日

住址 北京市延庆县川北小区44
号楼212号



公民身份号码 230202198307220327

仅限办理房屋租赁登记使用



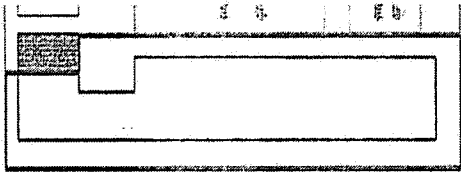
中华人民共和国
居民 身 份 证

签发机关 北京市公安局延庆分局

有效期限 2016.10.27-2036.10.27

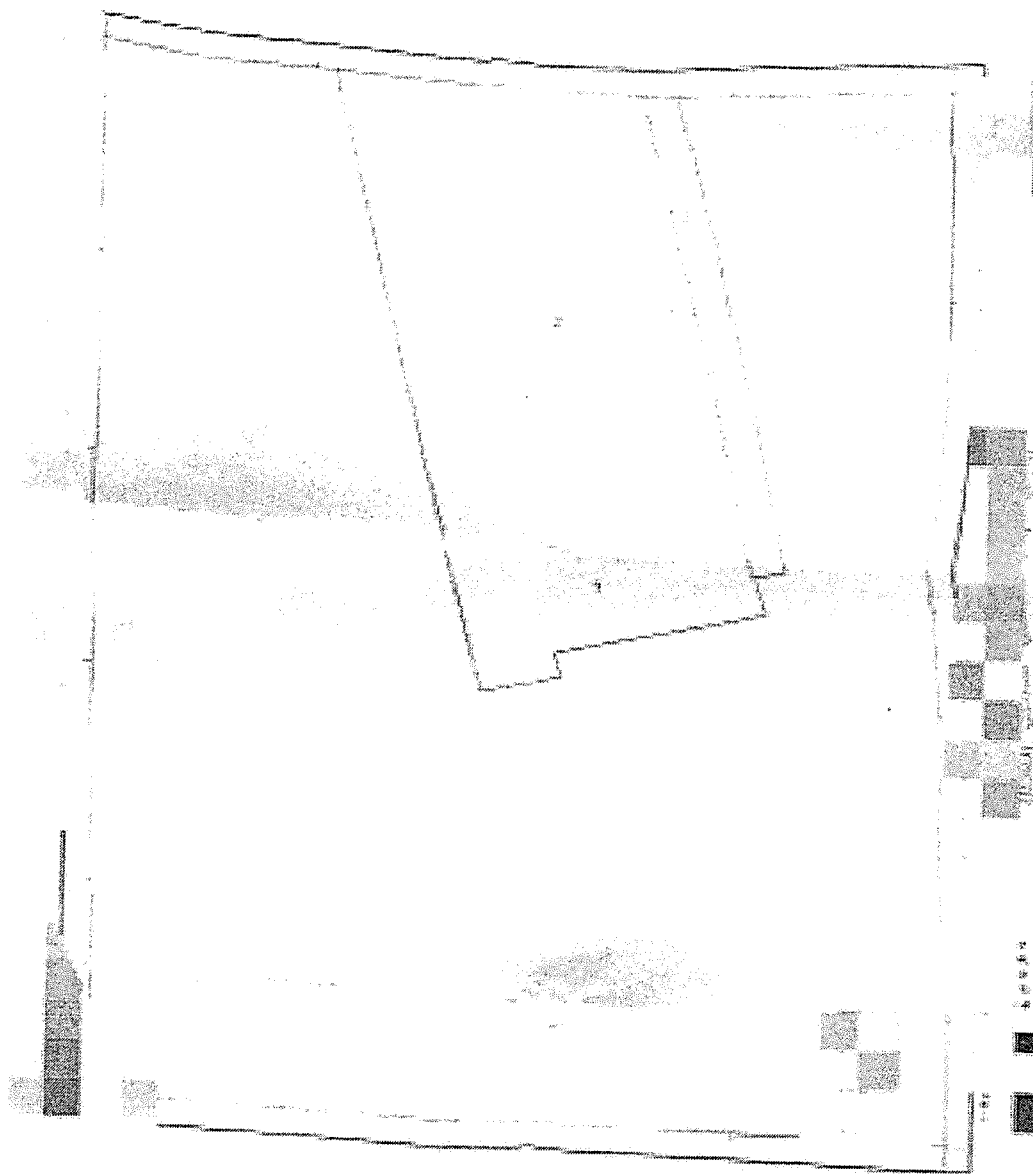
权利人	随远博上信和之家（北京）有限公司
共有情况	无
坐落	朝阳区八里庄街道东环路1号3幢1层22101
不动产单元号	110229 102001 0060033 F04020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地、仓储
面积	国有建设用地使用权：2055.12 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2005-12-05 止
权利其他状况	抵押权人：中国工商银行股份有限公司北京分行 抵押权顺位：1 抵押权期限：2018.08.01 起至 2023.08.01 止

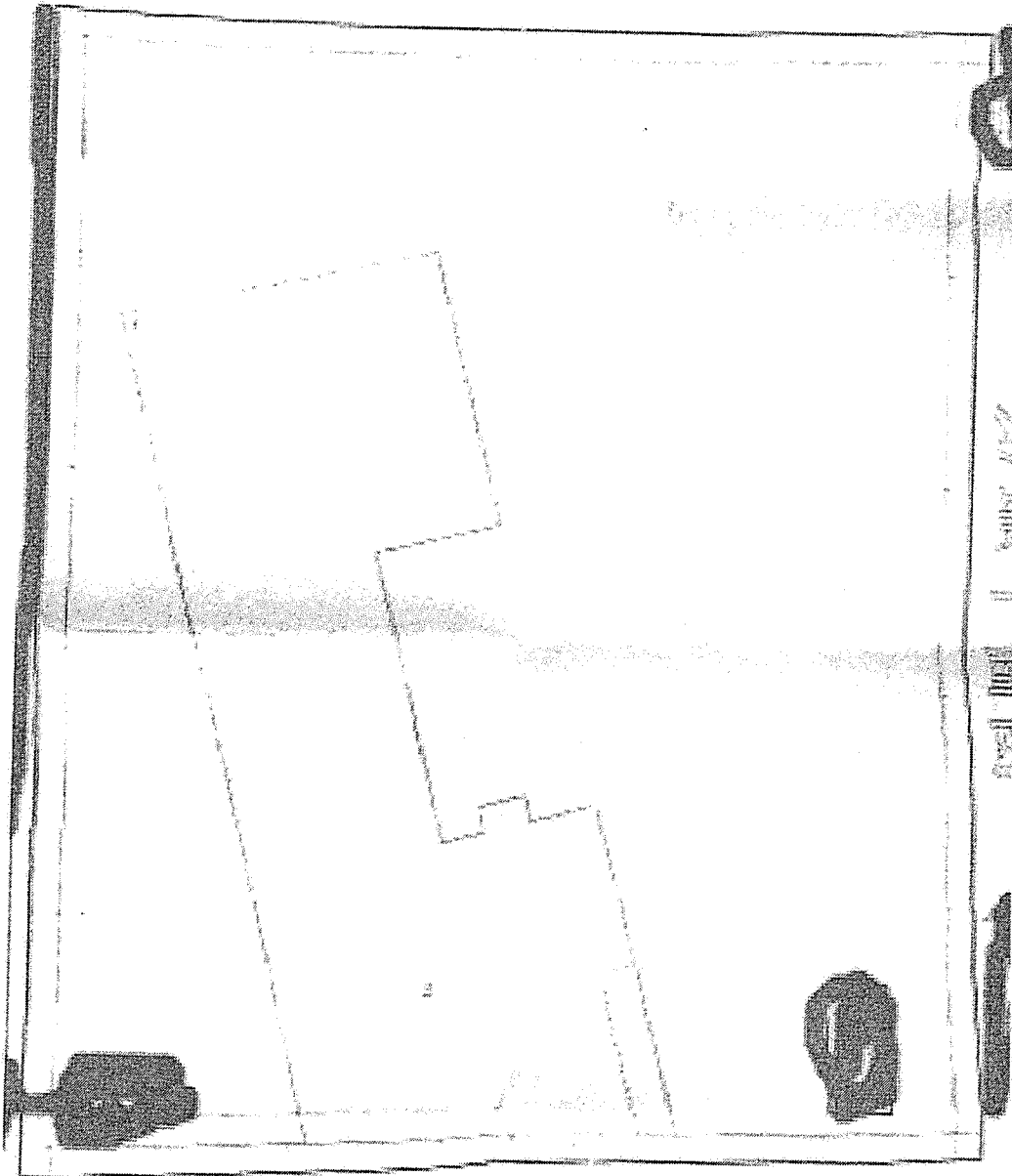
瑞达博实信息技术（北京）有限公司出租区域平面图



瑞达博实信息技术（北京）有限公司附属设施清单

序号	名称		编号	状态	备注
1	CXTD5T-40m-9m 天车	25#	资产编号: 102000000012	停用	如需使用(向特设科提交启用申请) 符合特种设备使用条件方可使用。
2		26#	资产编号: 102000000013		
		21#	资产编号: 102000000087		
3	配电室		资产编 码:102000000060	完好	
4	3MW 采暖供热系统		资产编号: 102000000061	停用	
5	3MW 太阳能系统		资产编号: 102000000062	停用	
6	3MW 网络通讯系统		资产编号: 102000000059	完好	
7	3MW 喷漆房热交换系统		资产编号: 102000000089	停用	
8	三车间视频监控系統		资产编号: 103000000067	停用	
9	消防系统		/	完好	
10	照明系统		/	完好	
11	其它		/	完好	





附件五：厂房对外出租合同

房屋建筑物租赁合同书

出租方（甲方）：北京中关村延庆园投资发展有限公司
地址：北京市延庆区中关村延庆园风谷四路8号院27号楼A座二层202室
联系人：张延明
电话：52597885

承租方（乙方）：航天时代飞鸿技术有限公司
地址：北京市延庆区中关村延庆园东环路2号楼149室
联系人：高 猛
电话：88105815

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镇东环路1号1幢1层101部分厂房（4号），建筑面积 8037 平米，其中 厂房建筑面积为7920平米，公共设施面积117平米。（具体位置详见附件）。本租赁物的功能为办公、生产、试验和科研，乙方不得随意更改。

第二条 租赁期限

厂房租赁期限为 3 年，租赁期自 2023 年 6 月 16 日起至 2026 年 6 月 15 日止；

租期到期后，同等条件下乙方具有优先租赁权。甲方自起租日期前将厂房交由乙方。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按原状或以甲方认可的状态退还甲方。

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，甲方按照现状出租，甲方不提供装修。房屋交付时乙方未提出书面异议的，视为租赁物符合合同约定及前述要求。

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），乙方应提供本单位的营业执照等文件。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 1 个月（30 天） 房租租金的押金，共计人民币 ¥ 361665 元（大写：叁拾陆万壹仟陆佰陆拾伍元整）。甲方不得挪用乙方押金，在合同终止或解除之日起 3 日内，乙方交还押金收据、结清全部费用后，甲方退还全部押金（无息）。任何时间，如乙方存在未缴清房租及其他费用情况，甲方有权扣除押金，押金不足部分，乙方应当于 5 日内补足。

厂房收费面积为 8037 平米，租金为：租期前三年按照 1.5 元/天/平米（含税）（含物业费），每年需缴纳的租金为 ¥ 4400257.5 元，大写：肆佰肆拾万零贰佰伍拾柒元伍角元

整。(其中不含增值税税款的金额为:¥ 4036933.49 元,增值税税率 9%,增值税税额¥ 363324.01 元)

厂房租赁,租赁三年期满后,如乙方续租,每年租金按本合同租金递增 7%计算。

4.2 其他费用

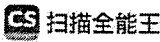
乙方应按时缴纳租赁物的电费(含按用电量分摊的基础电费)、水费、供暖费以及其他因乙方使用而发生的费用。电费、水费按照行政部门公示的标准收取,供暖费按照供暖季每平方米基本价格 43 元标准计算,具体以北京市发改委供热价格通知为准;供暖温度需达到北京市现行标准。供暖期间换热站产生的水、电费用由使用方共同承担。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方按每半年度向甲方支付厂房、办公楼,乙方于合同签订之日起 10 日内向甲方支付上述首个年度租金及押金,甲方开具与收款方、收款金额、收款内容相对应的增值税专用发票。之后每年度租金应在上年度结束 15 日前支付至甲方指定账户。

具体付款安排见下表:

期数	金额(元)	支付周期	付款时间	备注
一期	2200128.75	半年付	2023 年 8 月 30 日前	
	361665	一次性付押金		
二期	2200128.75	半年付	2023 年 12 月 15 日之前	
三期	2200128.75	半年付	2024 年 6 月 15 日之前	
四期	2200128.75	半年付	2024 年 12 月 15 日之前	



五期	2200128.75	半年付	2025年6月15日之前	
六期	2200128.75	半年付	2025年12月15日之前	

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：中国银行股份有限公司

司北京劲水南街支行

开户名：北京中关村延庆园投资发展有限公司

银行账号：323371208147

5.3 如乙方未按期缴纳上述租金及押金，每逾期1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 甲方按约定向乙方提供该租赁物，甲方应当确保租赁物安全、完好，附属设施齐全并运转正常。乙方自接收之日起3日内未书面提出异议，视为合格。在租期内因厂房自身质量问题导致屋面、墙面等位置出现渗漏现象的，甲方负责修缮。

6.2 根据实际情况，在提前通知乙方并且经乙方同意的情况下，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），甲方无须提前取得同意，可立即采取必要措施避免灾害扩大，事后应予以及时通报。因乙方生产项目涉及保密项目，故甲方及甲方人员应当对进入乙方场地而获得的任何信息进行保密。

6.3 甲方不得干涉乙方的正常科研生产经营活动，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、长期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，甲方有权要求乙方进行整改，如乙方拒绝进行纠正或清理工作，甲方有权直接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，双方协商一致后可终止本合同。届时因搬迁而对于土地及房屋的补偿归甲方所有，因搬迁而对经营损失、搬迁损失及法律支持的其他合理损失的补偿归乙方所有。无法归类的补偿，由双方另行协商分配方式。

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 90 日 内告知乙方，乙方应无条件进行撤离，双方可协商租赁物交还方式及撤离时间。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 1 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 1 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并且需要对进入乙方场地而获得的

任何信息进行保密。

6.8 甲方应当保证房屋产权清晰无纠纷，租赁期内不得影响乙方使用，甲方保证房屋可以办理相应营业执照。如果房屋本身主体结构或自带附属设施因质量问题导致损坏的，甲方负责维修。

6.9 甲方负责为乙方提供至少 500KVA 的配电容量，并提前引入至厂房内配电柜。后续，如乙方有增加配电容量的需求，则甲方配合乙方完成增容，关于增容产生的费用，由双方协商解决。

6.10 甲方协助乙方办理所在地政府部门所要求的安全、环保等相关事项。

6.11 甲方对外开展新闻宣传中如有涉及乙方的，应向乙方提供书面申请材料，经乙方同意方可发布、发表。

6.12 甲方协助乙方办理室内房中房、地基、上下水等基础设施的施工许可的申请工作，协助乙方办理压缩空气系统等临时性设备设施的施工许可的申请工作，协助乙方进行租赁区域的水、电、气、暖等改造工程。

6.13 甲方应配齐全部消防设备并保证正常使用，符合消防验收条件，并进行消检及电检，保证拥有可持续使用的状态。

6.14 甲方为乙方提供必要的员工停车位。

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。

7.3 乙方须保证租赁物完整，不得破坏，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。

7.4 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、改建设计方案或图纸，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。

7.5 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。

7.6 乙方有责任保持该租赁区域内所有设备设施，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、空调等。如因上述公用

设施、设备因乙方原因导致出现故障的，由乙方自行承担。其中，涉及电力、消防设备因自然磨损，由甲方负责修复；门窗等其他易损品由乙方或乙方委托物业公司负责。

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，双方书面确认被损害内容，并于5个工作日内给予赔偿。

7.7 乙方在租赁期限享有租赁物及所属设施的使用权。乙方应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。

7.8 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。

7.9 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5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，乙方应承担责任。

7.10 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。

7.11 租赁期内，乙方负责租赁区域内的保洁、会服、保卫安全等工作。其它物业服务委托物业公司，并签署物业服务合同。

7.12 乙方若使用天车，双方另行签订天车租赁使用合同。

第八条 合同的变更及终止

8.1 租赁期间，乙方有下列情形之一的，在甲方书面通知5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30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。合同解除的，押金不予退还。乙方结清应承担的全部费用、损失赔偿、违约金后，甲方退还未使用期间的租金。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、水费、电费、供暖费等任一项费用累计达30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) 给甲方造成重大损失且拒不予以赔偿的；

(7) 因乙方原因导致重大安全、环保等事故并给甲方造成重大损失的;

(8) 法律法规规定的其它情形。

8.2 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;

(2) 租赁物或自带附属设施因本身质量原因全部无法正常使用超 30 日 的;

(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。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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。

8.6 自合同签订之日起, 如乙方在 30 天内 未支付押金和首批租金, 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。

8.7 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。

第九条 违约责任

9.1 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。

9.2 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。

9.3 乙方出现违反本合同第八条有关条款时,甲方有权中断租赁物用电、通讯等各种服务保障。

9.4 租赁期限内如任何一方中途无故解除合同,需提前2个月向对方提出书面申请。

9.5 如果乙方在合同解除后15个工作日内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。

第十条 免责条款

10.1 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。

非乙方责任出现突发事件、紧急事件等情况对乙方承租的甲方区域产生的影响,由责任方承担责任和有关费用。

10.2 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 30 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。

第十一条 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，任何一方可向北京市延庆区人民法院提起诉讼。

第十二条 附则

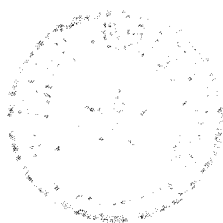
12.1 本合同未尽事宜，可根据国家有关法律、法规的规定，由双方共同协商做出补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律的效力。补充协议的约定与本合同不一致的，以补充协议为准。

12.2 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。

12.3 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。

12.4 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

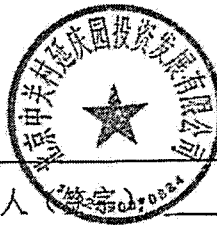
产权证明文件

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)

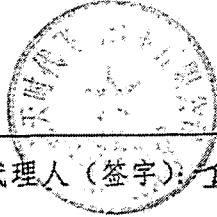
甲方(盖章):



武赖
印慧

授权代表/委托代理人 (签字):

乙方(盖章):



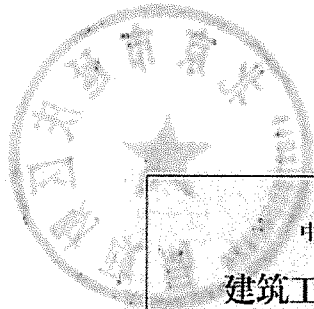
授权代表/委托代理人 (签字):

签署日期: 年 月 日

775mm

CS 扫描全能王

附件六：施工许可证



中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 110228202504170103
[2025]施[延]装字 0019 号

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：北京市住房和城乡建设委员会
发证日期：2025年4月17日

建设单位	东曜阳光（北京）太阳能科技有限公司		
工程名称	低空技术智能制造及配套设施项目（一期）		
建设地址	延庆区八达岭镇东环路1号		
建设规模	9707.8000平方米		
合同工期	2025-04-18至2025-09-30	合同价格	1856.023616万元
参建单位			
勘察单位		项目负责人	
设计单位	北京路客建筑设计有限公司	项目负责人	闫德庆
施工单位	北京房修一建筑工程有限公司	项目负责人	田阳
监理单位	北京中诚诚信工程咨询有限公司	总监理工程师	黄玉静
工程总承包单位		项目经理	
备注			

注意事项：
一、本证是建筑工程施工许可，非行政许可决定书。
二、本证有效期为一年，有效期满后应依法办理延期手续。
三、本证有效期内，建设单位应依法办理施工许可手续，并依法缴纳相关费用。
四、本证有效期内，建设单位应依法办理施工许可手续，并依法缴纳相关费用。
五、本证有效期内，建设单位应依法办理施工许可手续，并依法缴纳相关费用。
六、本证有效期内，建设单位应依法办理施工许可手续，并依法缴纳相关费用。
七、本证有效期内，建设单位应依法办理施工许可手续，并依法缴纳相关费用。

