

# 安徽九通会计师事务所

ANHUIJIUTONG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通专审字(2024)第0049号

报告日期：2024年5月15日

中国·合肥

HEFEI CHINA



# 安徽九通会计师事务所

皖九通专审字（2024）第 0049 号

## 祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受安徽祁门经济开发区管理委员会的委托，对祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目专项债券（以下简称“本期债券”）相关项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》，相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本次评价仅供本次发行祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升

项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经审核，我们认为，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目预计项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评价结果如下：

### 一、债券应付本息情况

祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目拟发行专项债券 25,000.00 万元，其中拟 2024 年发行 10,000.00 万元、2025 年发行 10,000.00 万元、2026 年发行 5,000.00 万元。假设融资利率 3.5%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初债券本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	利率	本期应付利息
2024 年		10,000.00		10,000.00	3.50%	
2025 年	10,000.00	10,000.00		20,000.00	3.50%	700.00
2026 年	20,000.00	5,000.00		25,000.00	3.50%	787.50
2027 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2028 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2029 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2030 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2031 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2032 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2033 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2034 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2035 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2036 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2037 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2038 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2039 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00

2040 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2041 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2042 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2043 年	25,000.00			25,000.00	3.50%	875.00
2044 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	3.50%	700.00
2045 年	15,000.00		10,000.00	5,000.00	3.50%	350.00
2046 年	5,000.00		5,000.00		3.50%	87.50
合计		25,000.00	25,000.00			17,500.00

本息债券还本付息总额为 42,500.00 万元。

## 二、项目经营产生的净现金流入

### （一）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法规、监督、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、对发行人有影响的法律法规无重大变化。

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

5、本期债券募集资金投资项目现金流入均为经营性收入，主要包括标准化厂房出租收入、综合创新服务中心及科技孵化中心出租收入、停车位管理收入、新能源充电桩服务费收入等。

### （二）项目运营期产生的净现金流入

本项目建设期拟为 2023 年 9 月-2026 年 12 月，2027 年 1 月交付使用。本次发行专项债券拟为弥补项目建设的资金缺口，设定运营期为 20 年，预计运营期可用于专项资金平衡相关收益总额为 53,407.37 万元，详见附件 1。



### 三、预期项目收益偿还融资资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目运营期产生的现金净流入，通过对运营期项目各类收入的估算，在债券存续期内，本期债券对应项目可实现累计现金净收入 53,407.37 万元，能够实现覆盖债券本息 42,500.00 万元，专项债券的本息覆盖倍数为 1.26。

附件 1：项目现金流收益规模分析

附件 2：项目收益和融资平衡方案

安徽九通会计师事务所

中国 合肥



中国注册会计师：



朱明塔

中国注册会计师：



高世平

二零二四年五月十五日

## 附件 1:

## 项目现金流收益规模分析

### 一、项目现金流收益预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以祁门经开区电子信息产业园基础设施提升项目为基础，结合项目的建设期、近几年 GDP 的增速等，参照同行业参数等，以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测说明。

### 二、项目现金流收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

（三）对发行人有影响的法律法规无重大变化。

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

（五）本期债券募集资金投资项目现金流入均为经营性收入，主要包括标准化厂房出租收入、综合创新服务中心及科技孵化中心出租收入、停车位管理收入、新能源充电桩服务费收入等。

### 三、项目现金流收益预测编制说明

#### （一）项目建设单位基本情况

单位名称：祁门经济开发区投资有限责任公司

单位住所：祁门县祁山镇城东华桥经济开发区办公楼四楼

单位性质：国有企业

法定代表人：张德兴

企业的经营范围:许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；污水处理及其再生利用；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；创业空间服务；商业综合体管理服务；货物进出口；园区管理服务；建筑材料销售；土石方工程施工。

## （二）项目概况

### 1、项目位置

项目位于祁门县经济开发区。

### 2、建设内容及规模

项目规划用地约 66666.70 平方米（约 100 亩），项目总建筑面积约 120131 平方米，生产性用房总建筑面积约 87131 平方米（其中 1#、2#、3#厂房建筑面积约 43894 平方米，4#、5#、6#、7#厂房建筑面积约 42559 平方米，配套用房约 678 平方米），辅助性用房总建筑面积约 33000 平方米（其中综合创新服务中心建筑面积约 18000 平方米，科技孵化中心建筑面积约 15000 平方米）及场地平整、园区环境改造工程、充电桩及配电设施等配套的园区基础设施建设工程。

### 3、项目建设的工期

本项目建设周期拟为 2023 年 9 月-2026 年 12 月。

### （三）项目现金流收益预测说明

#### 1、项目收入的预测

##### （1）收入项目的分类

项目区域内经营性收入包括标准化厂房出租收入、综合创新服务中心及科技孵化中心出租收入、停车位管理收入、新能源充电桩服务费收入等。

##### （2）收入预测

祁门县 2021-2023 年 GDP 增速分别为 9.1%、-0.3%、3.4%，平均增速为 4.07%，2024 年预计 GDP 增速为 7%，考虑地区经济发展现状，遵循谨慎性原则，设定标准化厂房、综合创新服务中心及科技孵化中心等相关运营单价每三年上涨 5%，年均增速约 1.67%，远低于地区近三年 GDP 平均增速及 2024 年预计 GDP 增速，相关收入增速测算相对合理。同时谨慎考虑设定停车位管理单价及新能源充电桩服务费在运营期内不做调整。具体测算结果如下：

##### ①标准化厂房出租收入

本项目建设的标准化厂房共计 8.71 万 m<sup>2</sup>，建成后可对外出租可获得收益，通过查询公开交易信息了解到，黄山市各区县标准化厂房出租水平折合每月租金在 17 元-25/m<sup>2</sup>左右，具体如下：

	<b>出租徽州岩寺厂房（循环经济园）</b> <div>徽州-岩寺 徽州循环经济园</div>	2600㎡ 建筑面积	<b>0.73元/㎡/天</b> 5.69万/月	05-08
	<b>室内400平方，室外2000平方</b> <div>屯溪-阳湖 安徽省黄山市屯溪区</div>	400㎡ 建筑面积	<b>0.57元/㎡/天</b> 6888元/月	2023-12-15
	<b>黄山高新区芙蓉路13号</b> <div>屯溪-经济开发区 安徽省黄山市黄山区</div>	5000㎡ 建筑面积	<b>0.6元/㎡/天</b> 9万/月	03-12

而祁门经开区近年来在招商引资方面大力投入，建设厂房基本无需在公开市场上招租，根据祁门经济开发区投资有限责任公司提供的资料，近年来祁门经开区厂房出租水平在 18 元/㎡/月左右，具体如下：

序号	承租方	租赁标的及期限	租金标准	合同金额	合同签订时间
1	黄山市格瑞特电子有限公司	经开区科创基地3#厂房，3年	18 元/㎡/月	173.34 万元/年	2021.10
2	黄山市和泰汇精密科技有限公司	经开区科创基地1#厂房，3年	18 元/㎡/月	127.98 万元/年	2022.11
3	黄山市品电半导体有限公司	经开区科创基地1#厂房，3年	18 元/㎡/月	173.34 万元/年	2021.6


备注：合同详见附件

遵从谨慎性原则，我们参考黄山市其他县区及祁门本县区具体出租情况，设定本项目厂房建成后，相关厂房出租单价按调查的目前黄山市园区出租厂房的最低价即 17 元/㎡/月计算，出租单价每三年上浮 5%，该价格和本开发区及周边地区目前的出租水平相仿，预测出租价格合理。出租率按第一年 60%、第二年 85%、第三年及以后每年按 90%计，预

计经营期内可取得标准化厂房出租收入 36,296.11 万元。

## ②综合创新服务中心、科技孵化中心出租收入

根据项目规划，本项目将在园区内建设综合创新服务中心 1.8 万 m<sup>2</sup>、科技孵化中心 1.5 万 m<sup>2</sup>，相关服务中心房屋建成后可出租给园区招商入住企业，通过查询公开交易信息了解到，祁门县临近的各区县同类型房屋出租水平在 15 元/m<sup>2</sup>左右，具体如下：



**翡翠滨江面积88平，43平，48平，写字楼出租1200元...**

屯溪-黎阳 | 翡翠滨江 | 可容纳13-26工位

商业综合体 中区(共10层)

汪章建 迁友房产

商业综合体 可注册

89m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.86元/m<sup>2</sup>/天**  
2300元/月

02-04



**黄山科创孵化器黄山市创业园..**

经济开发区·黄山科创高新技术创业服..

商业综合楼 简装 可注册

**0.43元/m<sup>2</sup>/天** 138m<sup>2</sup>



**出租休宁万安纯写字楼**

休宁-万安 | 展硕科技园 | 可容纳8-17工位

纯写字楼 高区(共2层)

纯写字楼 办公家具 免费车位

60m<sup>2</sup>  
建筑面积

**0.6元/m<sup>2</sup>/天**  
1080元/月

2023-12-27

根据祁门经济开发区投资有限责任公司提供的资料，近年来祁门经开区办公综合楼等房屋出租水平在 15 元/m<sup>2</sup>/月左右，具体如下：

序号	承租方	租赁标的及期限	租金标准	合同金额	合同签订时间
1	黄山市品电半导体有限公司	科创基地 1#综合楼，3 年	15 元/m <sup>2</sup> /月	144 万元/年	2021.6

2	黄山市昱博电器有限公司	科创基地 2#综合楼, 3 年	15 元/m <sup>2</sup> /月	108 万元/年	2022. 11
3	黄山市晟晟电子电器有限公司	经开区科创基地 1#综合楼, 3 年	18 元/m <sup>2</sup> /月	129. 71 万元/年	2021. 8

备注：合同详见附件

遵从谨慎性原则，我们参考黄山市其他县区及祁门本县区具体出租情况，考虑本项目区位及建成后存在一定培育期，设定本项目建设的综合创新服务中心、科技研发中心及孵化中心建成后，相关房屋出租单价按祁门县当前已出租房屋最低单价 15 元/m<sup>2</sup>/月计算，出租单价每三年上浮 5%，出租率按第一年 60%、第二年 85%、第三年及以后每年按 90%计，预计经营期内可取得综合创新服务中心及孵化中心出租收入 12,133.83 万元。

### ③停车位管理收入

为满足自身及周边车流量需要，本项目将建成的 1.65 万m<sup>2</sup>的停车场，预计可新增机动车位 470 个，考虑园区入驻企业配送的部分停车位使用，实际可收费停车位占比按 95%计算。收费标准参考《关于祁门县智慧停车收费标准的公告》，祁门县机动车停放服务收费最高收费标准如下：

“小汽车停放 30 分钟（含 30 分钟）内免费，30 分钟以上 2 小时以内（含 2 小时）每车 3 元，2 小时以后每小时加收 2 元，每天封顶最高不超过 20 元，不足 2 小时按 2 小时计算”。为方便计算，本项目综合考虑停车费收费暂按 16 元/个/天计算，经营期间收费价格不上涨，年计入天数均为 360 天，预计建成后的第一年停车率为 60%，第二年为 85%，第三年及之后均

为 90%，故经营期内停车管理收入共计 4,539.30 万元。

#### ④充电桩服务费收入

根据《安徽省发展改革委安徽省能源局关于进一步做好全省充换电基础设施建设工作工作的通知》，“三、加大公共区域配建力度。各市要扩大充换电网络覆盖范围，加大充换电基础设施配建力度。城市建成区新建住宅停车位配建充电基础设施比例不低于 30%，并纳入房地产项目规划和验收标准；公共停车场配建充电基础设施比例不低于 35%；”本项目停车场预计建设小汽车停车位 470 个，按停车位总数 35%配建充电桩，本项目规划建设充电桩个数为 160 个，额定功率 60KW，可为车辆供电服务。充电桩的使用费分为充电费、服务费和停车费，停车费在计算停车位收入时已考虑，充电费按峰谷电价执行，充电费需要缴纳给电网，属于运营成本，此部分在计算收入时不予考虑。服务费参考黄山市发展改革委印发的《黄山市高质量充换电服务体系建设方案（2023-2027 年）》及祁门县目前充电设施实际运营情况，充电服务费按照 0.5 元/千瓦时计算，基本所有新能源汽车充电时长在 5-10 小时，这也是最常见的充电模式。本着谨慎性原则，考虑实际运营时存在部分燃油机动车占用充电桩车位的情况，本次测算实际有效服务费收费车位按 136 个车位计算（占按总车位数的 85%），平均每个充电桩每天使用时间按 5 小时考虑，服务费单价在运用期内保持不变，全年按照 360 天计算。

根据中国电动汽车充电基础设施促进联盟发布的《中国充电基础设施发展年度报告 2022-2023 版》介绍，各运营商充电设施利用率在 50%-



80%左右。随着新能源汽车的发展普及，预计建成后的第一年负荷率为50%，第二年为60%，第三年及以后稳定为70%。预计经营期内新能源充电桩服务费收入为9,987.30万元。

综上，本项目在运营期内共可取得各类项目运营收入62,956.54万元。具体计算过程如下：

序号	项目	合计	运营期									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	经营收入	62,956.54	1941.31	2671.22	2875.52	2982.21	2982.21	2982.21	3094.23	3094.23	3094.23	3211.85
(一)	标准化厂房出租收入	36,296.11	1066.10	1510.31	1599.16	1679.11	1679.11	1679.11	1763.07	1763.07	1763.07	1851.22
	可出租面积（万m <sup>2</sup> ）		8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71
	负荷率		60.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/m <sup>2</sup> ）		17.00	17.00	17.00	17.85	17.85	17.85	18.74	18.74	18.74	19.68
(二)	综合创新服务中心、科技孵化中心出租收入	12,133.83	356.40	504.90	534.60	561.33	561.33	561.33	589.40	589.40	589.40	618.87
	可出租面积（万m <sup>2</sup> ）		3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
	负荷率		60.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/m <sup>2</sup> ）		15.00	15.00	15.00	15.75	15.75	15.75	16.54	16.54	16.54	17.36
(三)	停车位管理收入	4,539.30	154.31	218.61	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47
	停车位总数量		470	470	470	470	470	470	470	470	470	470
	可收费停车位占比		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/天）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	年运营天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		60.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(四)	新能源充电桩服务费收入	9,987.30	364.50	437.40	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30
	有效使用充电桩数量（个）		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	额定功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	服务费（元/kw）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	单个使用时长（h/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年运营天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		50.00%	60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%

(续)

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	经营收入	62,956.54	3211.85	3211.85	3335.36	3335.36	3335.36	3465.04	3465.04	3465.04	3601.20	3601.20
(一)	标准化厂房出租收入	36,296.11	1851.22	1851.22	1943.78	1943.78	1943.78	2040.97	2040.97	2040.97	2143.02	2143.02
	可出租面积（万㎡）		8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71	8.71
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/㎡）		19.68	19.68	20.66	20.66	20.66	21.70	21.70	21.70	22.78	22.78
(二)	综合创新服务中心、科技孵化中心出租收入	12,133.83	618.87	618.87	649.81	649.81	649.81	682.30	682.30	682.30	716.42	716.42
	可出租面积（万㎡）		3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	出租标准（元/月/㎡）		17.36	17.36	18.23	18.23	18.23	19.14	19.14	19.14	20.10	20.10
(三)	停车位管理收入	4,539.30	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47
	停车位总数量		470	470	470	470	470	470	470	470	470	470
	可收费停车位占比		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
	单价（元/天）		16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
	年运营天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
(四)	新能源充电桩服务费收入	9,987.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30
	有效使用充电桩数量（个）		135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00
	额定功率（KW）		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	服务费（元/kw）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	单个使用时长（h/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	年运营天数		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
	负荷率		70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%

## （二）项目成本测算

该项目总成本支出主要由经营成本、发行费用和利息支出等构成。经营成本包含固定资产维修（护）费、人员工资及福利费、外购燃料及动力费、各项税费等构成，按照相关行业经验及类似项目情况测算成本如下：

### 1、项目运营期成本费用预测

#### （1）固定资产维修（护）费

项目建成后为保证建筑物、设施设备完好和正常运转，每年需进行维修维护，结合祁门县人工、材料等市场价格，我们设定第一年固定资产维修（护）费按项目总投资的 0.1% 计算，此后维修（护）费占比每三年增长一次，每次增长 5%，则在项目运营期内固定资产维修（护）费共 1,038.63 万元。

#### （2）人员工资及福利费

根据项目预测，所需工作人员约为 5 人，参考祁门县近年来人员用工情况，相关人员综合工资为 7.5 万元/人，工资及福利费每三年增长 5%，则在项目运营期内人员工资及福利费共 865.72 万元。

#### （3）外购燃料及动力费

根据项目可研设计的技术方案，项目建成后年总耗电 27.08 万千瓦时，年总耗水 10.24 万吨，参照祁门县当地收费标准，水费单价为 2.22 元/吨、电费单价为 0.65 元/度，在项目运营期内外购燃料及动力费共 806.70 万元。

#### （4）各项税费

本项目税费主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以及房产税。项目运营期间，增值税销项税中租赁收入、停

车位收入税率按 11%，充电桩服务费等其他收入税率按 13%，增值税进项税率按 13%。城市维护建设税按 5%税率，教育费附加按 3%税率，地方教育费附加按 2%税率，房产税按租赁收入的 12%税率计算。

本项目投资估算 44,989.70 万元（含税），预计可取得进项税发票 5,175.81 万元，其他运营成本支出可取的进项税发票 311.89 万元，进项税额共计 5,487.70 万元。各项收入合计增值税销项税额 6,398.19 万元，应交增值税 910.49 万元，税金及附加 91.05 万元，房产税 5,811.59 万元。相关税费成本合计 6,813.13 万元。

综上，在债券存续期内本项目经营成本共计 9,524.18 万元，具体情况如下：

序号	项目	合计	建设期	运营期									
			2024-2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	经营成本	9,524.18		343.60	414.73	428.95	445.88	445.88	445.88	463.65	463.65	463.65	482.31
(一)	固定资产维修(护)费	1,038.63		44.99	44.99	44.99	47.24	47.24	47.24	49.60	49.60	49.60	52.08
	项目总投资(万元)			44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70
	费用比例			0.10%	0.10%	0.10%	0.11%	0.11%	0.11%	0.11%	0.11%	0.11%	0.12%
(二)	人员工资及福利	865.72		37.50	37.50	37.50	39.38	39.38	39.38	41.34	41.34	41.34	43.41
	新增人数			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均薪酬			7.50	7.50	7.50	7.88	7.88	7.88	8.27	8.27	8.27	8.68
(三)	外购燃料动力费	806.70		40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33
	年耗水量(万 m³)			10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24
	水费价格(元/m³)			2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
	年耗电量(万度)			27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08
	电费价格(元/度)			0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
(四)	各项税费	6,813.13		220.78	291.90	306.13	318.93	318.93	318.93	332.37	332.37	332.37	346.49
1	增值税	910.49		45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52
	增值税销项税(11%/13%)	6,398.19		198.19	271.69	293.10	303.67	303.67	303.67	314.77	314.77	314.77	326.43
	增值税进项税(13%)	5,487.70	5175.81	14.13	14.13	14.13	14.60	14.60	14.60	15.10	15.10	15.10	15.63
2	税金及附加(5%、3%、2%)	91.05		4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55
3	房产税(12%)	5,811.59		170.70	241.83	256.05	268.85	268.85	268.85	282.30	282.30	282.30	296.41

(续)

序号	项目	合计	运营期									
			2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
	经营成本	9,524.18	482.31	482.31	501.91	501.91	501.91	522.48	522.48	522.48	544.09	544.09
(一)	固定资产维修(护)费	1,038.63	52.08	52.08	54.69	54.69	54.69	57.42	57.42	57.42	60.29	60.29
	项目总投资(万元)		44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70	44989.70
	费用比例		0.12%	0.12%	0.12%	0.12%	0.12%	0.13%	0.13%	0.13%	0.13%	0.13%
(二)	人员工资及福利	865.72	43.41	43.41	45.58	45.58	45.58	47.86	47.86	47.86	50.25	50.25
	新增人数		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	人均薪酬		8.68	8.68	9.12	9.12	9.12	9.57	9.57	9.57	10.05	10.05
(三)	外购燃料动力费	806.70	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33	40.33
	年耗水量(万 m³)		10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24	10.24
	水费价格(元/m³)		2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22	2.22
	年耗电量(万度)		27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08	27.08
	电费价格(元/度)		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
(四)	各项税费	6,813.13	346.49	346.49	361.31	361.31	361.31	376.87	376.87	376.87	393.21	393.21
1	增值税	910.49	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52	45.52
	增值税销项税(11%/13%)	6,398.19	326.43	326.43	338.67	338.67	338.67	351.52	351.52	351.52	365.01	365.01
	增值税进项税(13%)	5,487.70	15.63	15.63	16.18	16.18	16.18	16.75	16.75	16.75	17.36	17.36
2	税金及附加(5%、3%、2%)	91.05	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55	4.55
3	房产税(12%)	5,811.59	296.41	296.41	311.23	311.23	311.23	326.79	326.79	326.79	343.13	343.13

2、发行费用测算

债券发行成本按照发行债券金额 1%计算，本次发行成本费用为 25.00 万元，为 2024 年-2026 年发行专项债券 25,000.00 万元的发行费用。

(三) 项目收益的预测

序号	项目/年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	项目运营收入				1,941.31	2,671.22	2,875.52	2,982.21	2,982.21	2,982.21	3,094.23	3,094.23	3,094.23
(一)	标准化厂房出租收入				1,066.10	1,510.31	1,599.16	1,679.11	1,679.11	1,679.11	1,763.07	1,763.07	1,763.07
(二)	综合创新服务中心、科技孵化中心出租收入				356.40	504.90	534.60	561.33	561.33	561.33	589.40	589.40	589.40
(三)	停车位管理收入				154.31	218.61	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47
(四)	新能源充电桩服务费收入				364.50	437.40	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30
二	项目运营成本				343.60	414.73	428.95	445.88	445.88	445.88	463.65	463.65	463.65
三	债券发行费用	10.00	10.00	5.00									
四	项目收益	-10.00	-10.00	-5.00	1,597.71	2,256.49	2,446.57	2,536.33	2,536.33	2,536.33	2,630.58	2,630.58	2,630.58



(续)

序号	项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一	项目运营收入	3,211.85	3,211.85	3,211.85	3,335.36	3,335.36	3,335.36	3,465.04	3,465.04	3,465.04	3,601.20	3,601.20	62,956.54
(一)	标准化厂房出租收入	1,851.22	1,851.22	1,851.22	1,943.78	1,943.78	1,943.78	2,040.97	2,040.97	2,040.97	2,143.02	2,143.02	36,296.11
(二)	综合创新服务中心、科技孵化中心出租收入	618.87	618.87	618.87	649.81	649.81	649.81	682.30	682.30	682.30	716.42	716.42	12,133.83
(三)	停车位管理收入	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	4,539.30
(四)	新能源充电桩服务费收入	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	9,987.30
二	项目运营成本	482.31	482.31	482.31	501.91	501.91	501.91	522.48	522.48	522.48	544.09	544.09	9,524.18
三	债券发行费用												25.00
四	项目收益	2,729.54	2,729.54	2,729.54	2,833.45	2,833.45	2,833.45	2,942.55	2,942.55	2,942.55	3,057.11	3,057.11	53,407.37

**附件 2:****项目收益和融资平衡方案****一、项目批复情况**

2024 年 3 月 11 日祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目取得了祁门县发展和改革委员会下发的《关于祁门经开区电子信息产业园基础设施建设提升项目可行性研究报告的批复》（祁发改行审〔2024〕33 号）同意，项目总投资 44,989.70 万元，项目建设地点：祁门经济开发区。项目主要建设内容及规模：项目规划用地约 66666.70 平方米（约 100 亩），项目总建筑面积约 120131 平方米，生产性用房总建筑面积约 87131 平方米（其中 1#、2#、3#厂房建筑面积约 43894 平方米，4#、5#、6#、7#厂房建筑面积约 42559 平方米，配套用房约 678 平方米），辅助性用房总建筑面积约 33000 平方米（其中综合创新服务中心建筑面积约 18000 平方米，科技孵化中心建筑面积约 15000 平方米）及场地平整、园区环境改造工程、充电桩及配电设施等配套的园区基础设施建设工程。

**二、项目投资估算及资金筹措****（一）投资估算**

项目投资总额为 44,989.70 万元，其中：工程建设费用 39,271.48 万元、工程其他费用 2,142.52 万元、预备费 2,070.70 万元、建设期利息 1,505.00 万元。

**（二）资金筹措**

本项目投资总额为 44,989.70 万元，其中：项目资本金 19,989.70 万元，资本金比例占总投资的 44.43%；项目申请发行债券资金为 25,000.00 万元，占总投资的 55.57%。专项债券于 2024 年-2026 年发行完毕，其中，发债利率 3.5%，期限二十年，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。申请的专项债资金主要用于厂房、配套房屋、土地平整等基础设施

建设，土地等费用以自有资金解决。

### 三、还本付息现金流预测情况

(一) 项目收入对应的收入偿还融资本金和利息情况：

金额单位：万元

年度	新增债券	偿还债券	利率	本期应付本息	项目收益
2024 年	10,000.00		3.50%		-10.00
2025 年	10,000.00		3.50%	700.00	-10.00
2026 年	5,000.00		3.50%	787.50	-5.00
2027 年			3.50%	875.00	1,597.71
2028 年			3.50%	875.00	2,256.49
2029 年			3.50%	875.00	2,446.57
2030 年			3.50%	875.00	2,536.33
2031 年			3.50%	875.00	2,536.33
2032 年			3.50%	875.00	2,536.33
2033 年			3.50%	875.00	2,630.58
2034 年			3.50%	875.00	2,630.58
2035 年			3.50%	875.00	2,630.58
2036 年			3.50%	875.00	2,729.54
2037 年			3.50%	875.00	2,729.54
2038 年			3.50%	875.00	2,729.54
2039 年			3.50%	875.00	2,833.45
2040 年			3.50%	875.00	2,833.45
2041 年			3.50%	875.00	2,833.45
2042 年			3.50%	875.00	2,942.55
2043 年			3.50%	875.00	2,942.55
2044 年		10,000.00	3.50%	10,700.00	2,942.55
2045 年		10,000.00	3.50%	10,350.00	3,057.11
2046 年		5,000.00	3.50%	5,087.50	3,057.11
合计	25,000.00	25,000.00		42,500.00	53,407.37
本息覆盖率					1.26

（二）现金流量分析

金额单位：万元

项目/年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入												
1、资本金流入	6,000.00	6,000.00	7,989.70									
2、财政专项拨款流入												
3、债券资金流入	10,000.00	10,000.00	5,000.00									
4、标准化厂房出租收入				1,066.10	1,510.31	1,599.16	1,679.11	1,679.11	1,679.11	1,763.07	1,763.07	1,763.07
5、综合创新服务中心及孵化中心出租收入				356.40	504.90	534.60	561.33	561.33	561.33	589.40	589.40	589.40
6、停车位管理收入				154.31	218.61	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47
7、新能源充电桩服务费收入				364.50	437.40	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30
小计：现金流入总额	16,000.00	16,000.00	12,989.70	1,941.31	2,671.22	2,875.52	2,982.21	2,982.21	2,982.21	3,094.23	3,094.23	3,094.23
二、现金流出												
1、项目成本支出	15,000.00	15,000.00	14,989.70									
2、项目运营支出				343.60	414.73	428.95	445.88	445.88	445.88	463.65	463.65	463.65
3、债券还本付息		700.00	787.50	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00
4、债券发行成本	10.00	10.00	5.00									
小计：现金流出总额	15,010.00	15,710.00	15,782.20	1,218.60	1,289.73	1,303.95	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,338.65	1,338.65	1,338.65
三、现金净流量												
1、当年项目现金净流量	990.00	290.00	-2,792.50	722.71	1,381.49	1,571.57	1,661.33	1,661.33	1,661.33	1,755.58	1,755.58	1,755.58
2、期末项目累计现金结存额	990.00	1,280.00	-1,512.50	-789.79	591.71	2,163.28	3,824.61	5,485.94	7,147.27	8,902.85	10,658.42	12,414.00

(续)

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
<b>一、现金流入</b>												
1、资本金流入												19,989.70
2、财政专项拨款流入												-
3、债券资金流入												25,000.00
4、标准化厂房出租收入	1,851.22	1,851.22	1,851.22	1,943.78	1,943.78	1,943.78	2,040.97	2,040.97	2,040.97	2,143.02	2,143.02	36,296.11
5、综合创新服务中心及孵化中心出租收入	618.87	618.87	618.87	649.81	649.81	649.81	682.30	682.30	682.30	716.42	716.42	12,133.83
6、停车位管理收入	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	231.47	4,539.30
7、新能源充电桩服务费收入	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	510.30	9,987.30
<b>小计：现金流入总额</b>	3,211.85	3,211.85	3,211.85	3,335.36	3,335.36	3,335.36	3,465.04	3,465.04	3,465.04	3,601.20	3,601.20	107,946.24
<b>二、现金流出</b>												-
1、项目成本支出												44,989.70
2、项目运营支出	482.31	482.31	482.31	501.91	501.91	501.91	522.48	522.48	522.48	544.09	544.09	9,524.18
3、债券还本付息	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	875.00	10,700.00	10,350.00	5,087.50	42,500.00
4、债券发行成本												25.00
<b>小计：现金流出总额</b>	1,357.31	1,357.31	1,357.31	1,376.91	1,376.91	1,376.91	1,397.48	1,397.48	11,222.48	10,894.09	5,631.59	97,038.88
<b>三、现金净流量</b>												-
1、当年项目现金净流量	1,854.54	1,854.54	1,854.54	1,958.45	1,958.45	1,958.45	2,067.55	2,067.55	-7,757.45	-7,292.89	-2,030.39	
2、期末项目累计现金结存额	14,268.54	16,123.08	17,977.62	19,936.07	21,894.52	23,852.97	25,920.53	27,988.08	20,230.64	12,937.75	10,907.37	
<b>平均偿债覆盖率</b>												<b>1.26</b>

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可以全部按计划实现，可用于专项债券资金平衡的项目收益为 53,407.37 万元，能实现覆盖债券本息 42,500.00 万元，专项债券的本息覆盖率倍数为 1.26，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、资金平衡压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

此外，考虑到收入变动因素，分析专项债券资金覆盖率如下表：

序号	项目/变动因子	经营期合计数		
		各项经营性收入等均按预测情况 100%实现	各项经营性收入按预测值实现，但营业成本整体上升 10%	各项经营性收入均比预测情况下降 10%
1	标准化厂房出租收入	36,296.11	36,296.11	32,666.50
2	综合创新服务中心、科技孵化中心出租收入	12,133.83	12,133.83	10,920.45
3	停车位管理收入	4,539.30	4,539.30	4,085.37
4	新能源充电桩服务费收入	9,987.30	9,987.30	8,988.57
5	运营总成本	9,524.18	10,476.60	8,842.87
6	债券发行费用	25.00	25.00	25.00
7	债券还本付息	42,500.00	42,500.00	42,500.00
本息覆盖倍数		1.26	1.23	1.12

根据上述测算表，当经营性成本总体上升 10%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.23；当经营性收入下降 10%，本项目专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.12。从这个

角度看，该项目还本付息能力较强，能承受一定程度不利因素出现带来的资金压力，有较高的安全边际，不能还本付息的风险较小。

## 六、总体评价结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100149142656J(1-2)

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。



名称 安徽九通会计师事务所

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年10月08日

法定代表人 疏婧

营业期限 / 长期

经营范围

查账、验资、审计、鉴定经济案件，财产评审，财务管理及财务市  
计咨询服务。

住所 合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交  
口中建智立方一期8楼



登记机关

2021 年 09 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称：安徽九通会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：疏娟

经营场所：合肥市包河区经济开发区上海路与  
兰州路交口中建智立方一期8楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：34010135

批准执业文号：财会协字〔1999〕1330号

批准执业日期：1999年12月15日

证书序号：0011308

## 说明

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



发证机关：安徽省财政厅

二〇二一年十月八日

中华人民共和国财政部制



姓名	朱明培
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-07-19
Date of birth	
工作单位	安徽九通会计师事务所
Working unit	
身份证号码	340828198807196417
Identity card No.	



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 340101350050  
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015-07-01 月 日  
Date of Issuance /y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱明培

会员编号 340101350050

最后年检时间

2023年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-02

通过



朱明培 340101350050



		姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.	郝世平 男 1973-11-17 安徽九通会计师事务所 340702197311177518

证书编号: No. of Certificate 340101880006	
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会	
发证日期: Date of Issuance 2007-06-14	
年 /y	月 /m
日 /d	日 /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

茆世平

会员编号 340101880006

最后年检时间

2023年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-02

通过

2014年

2014-03-28

通过



茆世平 340101880006

——祁门开投公司国有资产租赁——

编号：KT-2023-0\_\_\_\_

# 合 同 书

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司

承租方：黄山市格瑞特电子有限公司

2021 年 10 月 1 日

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：黄山市格瑞特电子有限公司（以下简称乙方）

根据招商协议及入园登记表约定，乙方租赁甲方位于祁门经开区科创基地 3#厂房，用于生产电子元器件；根据有关法律法规，甲乙双方就厂房租赁相关事宜，平等协商，达成一致意见，订立如下条款以供遵守。

## **第一条 租赁厂房位置、面积、功能及用途**

1、甲方将位于祁门经开区科创基地 3#厂房租赁给乙方使用，面积为 8025 平方米。

2、租赁用途为电子元器件生产，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。

3、甲方以竣工验收合格后的厂房提供给乙方生产使用，但不承担提供生活配套用房及设施（包括变压器、货梯等）。

## **第二条 租赁期限**

1、租赁期限为 三年，即 2021 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。乙方在本合同结束前 3 个月提出是否续租，如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

2、合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条件下有优先承租权。



### **第三条 租赁厂房的交付**

1、厂房竣工验收合格后，甲方租赁给乙方使用，并负责租赁后厂房整体结构安全、屋顶及外墙渗漏。

2、经甲、乙双方共同清点后并经双方确认，厂房无和厂房本身结构之外的其它物品。

3、在签订本合同前，乙方委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的厂房与相关专业技术等问题进行详尽了解。经双方确认，可以满足乙方使用要求。

4、本合同期满或提前终止时，乙方应在合同期满或提前终止之日起十天内向甲方交还租赁厂房。

### **第四条 租赁费用**

1、租金收取依据《经济开发区有关厂房、综合楼租金收取标准的通知》确定的标准，即每平方米每月人民币 18 元。

2、厂房租赁面积 8025 平方米。年厂房租金合计约为人民币 1733400 元（大写：壹佰柒拾叁万叁仟肆佰元整），租金支付周期为一年度，乙方在每个周期到期后的第一个月内支付上一周期租金人民币给甲方。

### **第五条 租赁厂房的改造、装修和维护**

1、在征得甲方同意并向甲方提交设计方案及图纸后，乙方可以根据生产需要对所租厂房进行改造、装修，安装设施、设备，但不得影响厂房安全。



2、本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。必要时，甲方可根据计算的损失情况，扣除乙方等额财产用于弥补损失。乙方未在交还房屋之前进行拆除，视为乙方放弃财产所有权，自愿交由甲方处置。

3、乙方在租赁期间，需加强厂房内水、电、气路安全巡查管理，避免以上因素发生人身、财产安全损失。若发生因乙方管理不善而导致人身、财产损失（包含雨、雪等自然灾害等）甲方不承担乙方损失。如因厂房自身结构原因发生屋顶漏水、渗水，墙体开裂、裂缝，门窗变形、脱落，包含不可抗力因素等影响乙方人身和财产安全时，乙方须第一时间通知甲方，并且做好人身、财产的防护应急措施，甲方自接到通知后 48 小时内派人到场，启动修复工作。

4、租赁期间，乙方对租赁厂房进行日常维护，如水管、电路的维护、门窗玻璃更换、厂房内卫生维护管理等。因乙方使用不当给厂房及附属设施造成不应有损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

5、乙方负责厂房内的生产、生活用电、用水的配套，甲方协助配合办理相关用电，用水手续。

6、乙方承租期间，厂房屋顶的使用权归甲方所有，如乙方

需要使用屋顶，则应报祁门经开区管委会进行审批，未经审批使用屋顶进行生产经营活动，由乙方承担由此带来的一切不利后果。

7、厂房院内须保持干净整洁，环境卫生要服从经开区管委会的统一管理。

## **第六条 违约责任**

1、甲方厂房租赁给乙方使用，合同期内如厂房整体出让，乙方有同等价格优先购买权。在乙方不愿购买的情况下，甲方在转让厂房时需明确乙方租赁权。

2、合同自盖章签字生效后，若乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠租金总额的日 1‰。

3、租期届满后如乙方不续租的，应在租期届日搬离厂房。逾期搬离厂房，甲方有权强制搬离，因强制搬离所造成所有损失均由乙方承担，并从逾期之日起，按年合同租赁总费用的日 5‰ 标准，每日向甲方支付逾期违约金。

4、在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给第三方造成侵害，经专业部门认定而无法整改时，甲方有权无条件解除本租赁合同，乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5、在租赁期限内，因乙方单方要求解除本租赁合同时，若暂无第三方续租厂房，甲方则不退还乙方当前周期内缴纳的租

金。

6、由于不可抗力或其他不能预见的原因造成甲、乙双方不能履行本合同所规定的义务，双方不承担相应的责任。

### **第七条 保险**

在租期内，乙方应对租赁厂房和购置的设施、物品等购买相关保险并购买公众责任险、财产险，并向甲方提供保险单复印件。保险范围内涉及到甲方利益的，甲方须为其受益人。

### **第八条 争议的解决及法律适用**

凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交租赁厂房所在地法院起诉解决，上述过程发生的律师费、诉讼费、保全费、查封费、公告费等等费用，皆由败诉方承担。本合同为所有相关租赁协议的唯一性合同，其他相关协议等皆为无效。

### **第九条 特殊事项约定**

- 1、\_\_\_\_\_
- 2、\_\_\_\_\_
- 3、\_\_\_\_\_
- 4、\_\_\_\_\_
- 5、\_\_\_\_\_

### **第十条 合同的生效**

- 1、本合同自双方当事人签字或盖章之日即生效，合同内容

——祁门开投公司国有资产租赁——

及条款对双方即具体法律约束力。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，遵照执行。



2021 年 10 月 1 日

——祁门开投公司国有资产租赁——

编号：KT-2023-0\_\_\_\_\_

# 合 同 书

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司

承租方：黄山市和泰汇精密科技有限公司

2022 年 11 月 1 日

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：黄山市和泰汇精密科技有限公司（以下简称乙方）

根据招商协议及入园登记表约定，乙方租赁甲方位于祁门经开区科创基地 1#厂房，用于生产电子元器件；根据有关法律法规，甲乙双方就厂房租赁相关事宜，平等协商，达成一致意见，订立如下条款以供遵守。

## **第一条 租赁厂房位置、面积、功能及用途**

1、甲方将位于祁门经开区科创基地 1#楼厂房租赁给乙方使用，面积为 5925 平方米。

2、租赁用途为电子元器件生产，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。

3、甲方以竣工验收合格后的厂房提供给乙方生产使用，但不承担提供生活配套用房及设施（包括变压器、货梯等）。

## **第二条 租赁期限**

1、租赁期限为 3 年，即 2022 年 11 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。乙方在本合同结束前3个月提出是否续租，如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

2、合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条件下有优先承租权。

### **第三条 租赁厂房的交付**

1、厂房竣工验收合格后，甲方租赁给乙方使用，并负责租赁后厂房整体结构安全、屋顶及外墙渗漏。

2、经甲、乙双方共同清点后并经双方确认，厂房无和厂房本身结构之外的其它物品。

3、在签订本合同前，乙方委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的厂房与相关专业技术等问题进行详尽了解。经双方确认，可以满足乙方使用要求。

4、本合同期满或提前终止时，乙方应在合同期满或提前终止之日起十天内向甲方交还租赁厂房。

### **第四条 租赁费用**

1、租金收取依据《经济开发区有关厂房、综合楼租金收取标准的通知》确定的标准，即每平方米每月人民币 18 元。

2、厂房租赁面积约 5925 平方米。年厂房租金合计约为人民币 1279800 元（大写：壹佰贰拾柒万玖仟捌佰元整），租金支付周期为一年度，乙方在每个周期到期后的第一个月内支付上一周期租金人民币给甲方。

### **第五条 租赁厂房的改造、装修和维护**

1、在征得甲方同意并向甲方提交设计方案及图纸后，乙方可以根据生产需要对所租厂房进行改造、装修，安装设施、设备，但不得影响厂房安全。

2、本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。必要时，甲方可根据计算的损失情况，扣除乙方等额财产用于弥补损失。乙方未在交还房屋之前进行拆除，视为乙方放弃财产所有权，自愿交由甲方处置。

3、乙方在租赁期间，需加强厂房内水、电、气路安全巡查管理，避免以上因素发生人身、财产安全损失。若发生因乙方管理不善而导致人身、财产损失（包含雨、雪等自然灾害等）甲方不承担乙方损失。如因厂房自身结构原因发生屋顶漏水、渗水，墙体开裂、裂缝，门窗变形、脱落，包含不可抗力因素等影响乙方人身和财产安全时，乙方须第一时间通知甲方，并且做好人身、财产的防护应急措施，甲方自接到通知后 48 小时内派人到场，启动修复工作。

4、租赁期间，乙方对租赁厂房进行日常维护，如水管、电路的维护、门窗玻璃更换、厂房内卫生维护管理等。因乙方使用不当给厂房及附属设施造成不应有损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

5、乙方负责厂房内的生产、生活用电、用水的配套，甲方协助配合办理相关用电，用水手续。

6、乙方承租期间，厂房屋顶的使用权归甲方所有，如乙方



需要使用屋顶，则应报祁门经开区管委会进行审批，未经审批使用屋顶进行生产经营活动，由乙方承担由此带来的一切不利后果。

7、厂房院内须保持干净整洁，环境卫生要服从经开区管委会的统一管理。

## **第六条 违约责任**

1、甲方厂房租赁给乙方使用，合同期内如厂房整体出让，乙方有同等价格优先购买权。在乙方不愿购买的情况下，甲方在转让厂房时需明确乙方租赁权。

2、合同自盖章签字生效后，若乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠租金总额的日 1‰。

3、租期届满后如乙方不续租的，应在租期届日搬离厂房。逾期搬离厂房，甲方有权强制搬离，因强制搬离所造成所有损失均由乙方承担，并从逾期之日起，按年合同租赁总费用的日 5‰ 标准，每日向甲方支付逾期违约金。

4、在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给第三方造成侵害，经专业部门认定而无法整改时，甲方有权无条件解除本租赁合同，乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5、在租赁期限内，因乙方单方要求解除本租赁合同时，若暂无第三方续租厂房，甲方则不退还乙方当前周期内缴纳的租

金。

6、由于不可抗力或其他不能预见的原因造成甲、乙双方不能履行本合同所规定的义务，双方不承担相应的责任。

### **第七条 保险**

在租期内，乙方应对租赁厂房和购置的设施、物品等购买相关保险并购买公众责任险、财产险，并向甲方提供保险单复印件。保险范围内涉及到甲方利益的，甲方须为其受益人。

### **第八条 争议的解决及法律适用**

凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交租赁厂房所在地法院起诉解决，上述过程发生的律师费、诉讼费、保全费、查封费、公告费等等费用，皆由败诉方承担。本合同为所有相关租赁协议的唯一性合同，其他相关协议等皆为无效。

### **第九条 特殊事项约定**

- 1、\_\_\_\_\_
- 2、\_\_\_\_\_
- 3、\_\_\_\_\_
- 4、\_\_\_\_\_
- 5、\_\_\_\_\_

### **第十条 合同的生效**

- 1、本合同自双方当事人签字或盖章之日即生效，合同内容

——祁门开投公司国有资产租赁——

及条款对双方即具体法律约束力。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，遵照执行。



2023 年 11 月 1 日

——祁门开投公司国有资产租赁——

编号：KT-2023-0\_\_\_\_\_

合  
  
同  
  
书

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司

承租方：黄山市品电半导体有限公司

2021 年 6 月 1 日

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：黄山市品电半导体有限公司（以下简称乙方）

根据招商协议及入园登记表约定，乙方租赁甲方位于祁门经开区科创基地综合楼 1#厂房，用于生产半导体元器件；根据有关法律法规，甲乙双方就厂房租赁相关事宜，平等协商，达成一致意见，订立如下条款以供遵守。

## **第一条 租赁厂房位置、面积、功能及用途**

1、甲方将位于祁门经开区科创基地综合楼 1#楼房租赁给乙方使用，面积为8025 平方米。

2、租赁用途为半导体元器件生产，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。

3、甲方以竣工验收合格后的厂房提供给乙方生产使用，但不承担提供生活配套用房及设施（包括变压器、货梯等）。

## **第二条 租赁期限**

1、租赁期限为三年，即2021年6月1日起至2024年5月31日止。乙方在本合同结束前 3 个月提出是否续租，如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

2、合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条

件下有优先承租权。

### **第三条 租赁厂房的交付**

1、厂房竣工验收合格后，甲方租赁给乙方使用，并负责租赁后厂房整体结构安全、屋顶及外墙渗漏。

2、经甲、乙双方共同清点后并经双方确认，厂房无和厂房本身结构之外的其它物品。

3、在签订本合同前，乙方委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的厂房与相关专业技术等问题进行详尽了解。经双方确认，可以满足乙方使用要求。

4、本合同期满或提前终止时，乙方应在合同期满或提前终止之日起十天内向甲方交还租赁厂房。

### **第四条 租赁费用**

1、租金收取依据《经济开发区有关厂房、综合楼租金收取标准的通知》确定的标准，即每平方米每月人民币18元。

2、厂房租赁面积约 8025 平方米。年厂房租金合计约为人民币 1733400 元（大写：壹佰柒拾叁万叁仟肆佰元整），租金支付周期为一年度，乙方在每个周期到期后的第一个月内支付上一周期租金人民币约给甲方。

### **第五条 租赁厂房的改造、装修和维护**

1、在征得甲方同意并向甲方提交设计方案及图纸后，乙方可以根据生产需要对所租厂房进行改造、装修，安装设施、设

备，但不得影响厂房安全。

2、本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。必要时，甲方可根据计算的损失情况，扣除乙方等额财产用于弥补损失。乙方未在交还房屋之前进行拆除，视为乙方放弃财产所有权，自愿交由甲方处置。

3、乙方在租赁期间，需加强厂房内水、电、气路安全巡查管理，避免以上因素发生人身、财产安全损失。若发生因乙方管理不善而导致人身、财产损失（包含雨、雪等自然灾害等）甲方不承担乙方损失。如因厂房自身结构原因发生屋顶漏水、渗水，墙体开裂、裂缝，门窗变形、脱落，包含不可抗力因素等影响乙方人身和财产安全时，乙方须第一时间通知甲方，并且做好人身、财产的防护应急措施，甲方自接到通知后 48 小时内派人到场，启动修复工作。

4、租赁期间，乙方对租赁厂房进行日常维护，如水管、电路的维护、门窗玻璃更换、厂房内卫生维护管理等。因乙方使用不当给厂房及附属设施造成不应有损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

5、乙方负责厂房内的生产、生活用电、用水的配套，甲方协助配合办理相关用电，用水手续。

6、乙方承租期间，厂房屋顶的使用权归甲方所有，如乙方需要使用屋顶，则应报祁门经开区管委会进行审批，未经审批使用屋顶进行生产经营活动，由乙方承担由此带来的一切不利后果。

7、厂房院内须保持干净整洁，环境卫生要服从经开区管委会的统一管理。

## **第六条 违约责任**

1、甲方厂房租赁给乙方使用，合同期内如厂房整体出让，乙方有同等价格优先购买权。在乙方不愿购买的情况下，甲方在转让厂房时需明确乙方租赁权。

2、合同自盖章签字生效后，若乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠租金总额的日 1‰。

3、租期届满后如乙方不续租的，应在租期届日搬离厂房。逾期搬离厂房，甲方有权强制搬离，因强制搬离所造成所有损失均由乙方承担，并从逾期之日起，按年合同租赁总费用的日 5‰ 标准，每日向甲方支付逾期违约金。

4、在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给第三方造成侵害，经专业部门认定而无法整改时，甲方有权无条件解除本租赁合同，乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5、在租赁期限内，因乙方单方要求解除本租赁合同时，若



暂无第三方续租厂房，甲方则不退还乙方当前周期内缴纳的租金。

6、由于不可抗力或其他不能预见的原因造成甲、乙双方不能履行本合同所规定的义务，双方不承担相应的责任。

### **第七条 保险**

在租期内，乙方应对租赁厂房和购置的设施、物品等购买相关保险并购买公众责任险、财产险，并向甲方提供保险单复印件。保险范围内涉及到甲方利益的，甲方须为其受益人。

### **第八条 争议的解决及法律适用**

凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交租赁厂房所在地法院起诉解决，上述过程发生的律师费、诉讼费、保全费、查封费、公告费等等费用，皆由败诉方承担。本合同为所有相关租赁协议的唯一性合同，其他相关协议等皆为无效。

### **第九条 特殊事项约定**

- 1、\_\_\_\_\_
- 2、\_\_\_\_\_
- 3、\_\_\_\_\_
- 4、\_\_\_\_\_
- 5、\_\_\_\_\_

### **第十条 合同的生效**

——祁门开投公司国有资产租赁——

1、本合同自双方当事人签字或盖章之日即生效，合同内容及条款对双方即具体法律约束力。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，遵照执行。



2021 年 6 月 1 日

编号：KT-2023-05

# 合 同 书

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司

承租方：黄山市品电半导体有限公司

2021 年 6 月 1 日

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：黄山市品电半导体有限公司（以下简称乙方）

根据招商协议及入园登记表约定，乙方租赁甲方位于祁门经开区科创基地综合楼1#楼房，用于生产半导体元器件；根据有关法律法规，甲乙双方就厂房租赁相关事宜，平等协商，达成一致意见，订立如下条款以供遵守。

## 第一条 租赁厂房位置、面积、功能及用途

1、甲方将位于祁门经开区科创基地综合楼1#楼房租赁给乙方使用，面积为8000平方米。

2、租赁用途为半导体元器件生产，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。

3、甲方以竣工验收合格后的厂房提供给乙方生产使用，但不承担提供生活配套用房及设施（包括变压器、货梯等）。

## 第二条 租赁期限

1、租赁期限为三年，即2021年6月1日起至2024年5月31日止。乙方在本合同结束前3个月提出是否续租，如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

2、合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条



件下有优先承租权。

### **第三条 租赁厂房的交付**

1、厂房竣工验收合格后，甲方租赁给乙方使用，并负责租赁后厂房整体结构安全、屋顶及外墙渗漏。

2、经甲、乙双方共同清点后并经双方确认，厂房无和厂房本身结构之外的其它物品。

3、在签订本合同前，乙方委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的厂房与相关专业技术等问题进行详尽了解。经双方确认，可以满足乙方使用要求。

4、本合同期满或提前终止时，乙方应在合同期满或提前终止之日起十天内向甲方交还租赁厂房。

### **第四条 租赁费用**

1、租金收取依据《经济开发区有关厂房租金收取标准的通知》确定的标准，即每平方米每月人民币 15 元。

2、厂房租赁面积约 8000 平方米。年厂房租金合计约为人民币 1440000 元（大写：壹佰肆拾肆万元整），租金支付周期为一年度，乙方在每个周期到期后的第一个月内支付上一周期租金人民币约 1440000 元（大写：壹佰肆拾肆万元整）给甲方。

### **第五条 租赁厂房的改造、装修和维护**

1、在征得甲方同意并向甲方提交设计方案及图纸后，乙方可以根据生产需要对所租厂房进行改造、装修，安装设施、设

6、乙方承租期间，厂房屋顶的使用权归甲方所有，如乙方需要使用屋顶，则应报祁门经开区管委会进行审批，未经审批使用屋顶进行生产经营活动，由乙方承担由此带来的一切不利后果。

7、厂房院内须保持干净整洁，环境卫生要服从经开区管委会的统一管理。

## 第六条 违约责任

1、甲方厂房租赁给乙方使用，合同期内如厂房整体出让，乙方有同等价格优先购买权。在乙方不愿购买的情况下，甲方在转让厂房时需明确乙方租赁权。

2、合同自盖章签字生效后，若乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠租金总额的日 1‰。

3、租期届满后如乙方不续租的，应在租期届日搬离厂房。逾期搬离厂房，甲方有权强制搬离，因强制搬离所造成所有损失均由乙方承担，并从逾期之日起，按年合同租赁总费用的日 5‰ 标准，每日向甲方支付逾期违约金。

4、在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给第三方造成侵害，经专业部门认定而无法整改时，甲方有权无条件解除本租赁合同，乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5、在租赁期限内，因乙方单方要求解除本租赁合同时，若



备，但不得影响厂房安全。

2、本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。必要时，甲方可根据计算的损失情况，扣除乙方等额财产用于弥补损失。乙方未在交还房屋之前进行拆除，视为乙方放弃财产所有权，自愿交由甲方处置。

3、乙方在租赁期间，需加强厂房内水、电、气路安全巡查管理，避免以上因素发生人身、财产安全损失。若发生因乙方管理不善而导致人身、财产损失（包含雨、雪等自然灾害等）甲方不承担乙方损失。如因厂房自身结构原因发生屋顶漏水、渗水，墙体开裂、裂缝，门窗变形、脱落，包含不可抗力因素等影响乙方人身和财产安全时，乙方须第一时间通知甲方，并且做好人身、财产的防护应急措施，甲方自接到通知后 48 小时内派人到场，启动修复工作。

4、租赁期间，乙方对租赁厂房进行日常维护，如水管、电路的维护、门窗玻璃更换、厂房内卫生维护管理等。因乙方使用不当给厂房及附属设施造成不应有损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

5、乙方负责厂房内的生产、生活用电、用水的配套，甲方协助配合办理相关用电，用水手续。

暂无第三方续租厂房，甲方则不退还乙方当前周期内缴纳的租金。

6、由于不可抗力或其他不能预见的原因造成甲、乙双方不能履行本合同所规定的义务，双方不承担相应的责任。

## 第七条 保險

在租期内，乙方应对租赁厂房和购置的设施、物品等购买相关保险并购买公众责任险、财产险，并向甲方提供保险单复印件。保险范围内涉及到甲方利益的，甲方须为其受益人。

## 第八条 争议的解决及法律适用

凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交租赁厂房所在地法院起诉解决，上述过程发生的律师费、诉讼费、保全费、查封费、公告费等等费用，皆由败诉方承担。本合同为所有相关租赁协议的唯一性合同，其他相关协议等皆为无效。

## 第九条 特殊事项约定

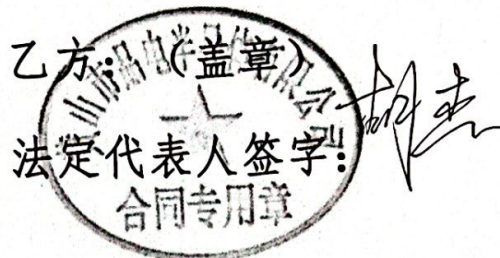
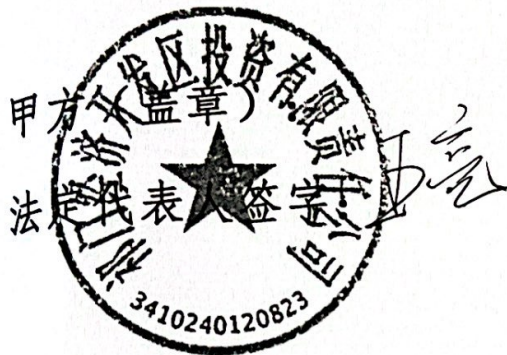
- 1、厂房最终租赁面积以不动产权证上记载的面积为准。
- 2、\_\_\_\_\_
- 3、\_\_\_\_\_
- 4、\_\_\_\_\_
- 5、\_\_\_\_\_

## 第十条 合同的生效



1、本合同自双方当事人签字或盖章之日即生效，合同内容及条款对双方即具体法律约束力。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，遵照执行。



2021 年 6 月 1 日

编号：KT-2023-0 2

# 合 同 书

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司

承租方：黄山市昱博电器有限公司

2022 年 11 月 1 日



出租方：祁门县阊宏建设开发有限公司（以下简称甲方）

承租方：黄山市昱博电器有限公司（以下简称乙方）

根据招商协议及代管协议约定，乙方租赁甲方位于祁门经开区科创基地综合楼 2#楼房，用于生产汽车动力电源产品检测及零部件；根据有关法律法规，甲乙双方就厂房租赁相关事宜，平等协商，达成一致意见，订立如下条款以供遵守。

## 第一条 租赁厂房位置、面积、功能及用途

1、甲方将位于祁门经开区科创基地综合楼 2#楼房租赁给乙方使用，面积为 6000 平方米。

2、租赁用途为汽车动力电源产品检测及零部件生产，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。

3、甲方以竣工验收合格后的厂房提供给乙方生产使用，但不承担提供生活配套用房及设施（包括变压器、货梯等）。

## 第二条 租赁期限

1、租赁期限为 三年，即 2022 年 11 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。乙方在本合同结束前 3 个月提出是否续租，如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

2、合同租期届满，甲方继续出租该厂房的，乙方在同等条件下有优先承租权。

### 第三条 租赁厂房的交付

1、厂房竣工验收合格后，甲方租赁给乙方使用，并负责租赁后厂房整体结构安全、屋顶及外墙渗漏。

2、经甲、乙双方共同清点后并经双方确认，厂房无和厂房本身结构之外的其它物品。

3、在签订本合同前，乙方委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的厂房与相关专业技术等问题进行详尽了解。经双方确认，可以满足乙方使用要求。

4、本合同期满或提前终止时，乙方应在合同期满或提前终止之日起十天内向甲方交还租赁厂房。

### 第四条 租赁费用

1、租金收取依据《经济开发区有关厂房租金收取标准的通知》确定的标准，即每平方米每月人民币 15 元。

2、厂房租赁面积约 6000 平方米。年厂房租金合计约为人民币 1080000 元（大写：壹佰零捌万元整），租金支付周期为一年度，乙方在每个周期到期后的第一个月内支付上一周期租金人民币约 1080000 元（大写：壹佰零捌万元整）给甲方。

### 第五条 租赁厂房的改造、装修和维护

1、在征得甲方同意并向甲方提交设计方案及图纸后，乙方可以根据生产需要对所租厂房进行改造、装修，安装设施、设备，但不得影响厂房安全。



2、本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。必要时，甲方可根据计算的损失情况，扣除乙方等额财产用于弥补损失。乙方未在交还房屋之前进行拆除，视为乙方放弃财产所有权，自愿交由甲方处置。

3、乙方在租赁期间，需加强厂房内水、电、气路安全巡查管理，避免以上因素发生人身、财产安全损失。若发生因乙方管理不善而导致人身、财产损失（包含雨、雪等自然灾害等）甲方不承担乙方损失。如因厂房自身结构原因发生屋顶漏水、渗水，墙体开裂、裂缝，门窗变形、脱落，包含不可抗力因素等影响乙方人身和财产安全时，乙方须第一时间通知甲方，并且做好人身、财产的防护应急措施，甲方自接到通知后 48 小时内派人到场，启动修复工作。

4、租赁期间，乙方对租赁厂房进行日常维护，如水管、电路的维护、门窗玻璃更换、厂房内卫生维护管理等。因乙方使用不当给厂房及附属设施造成不应有损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

5、乙方负责厂房内的生产、生活用电、用水的配套，甲方协助配合办理相关用电，用水手续。

6、乙方承租期间，厂房屋顶的使用权归甲方所有，如乙方

需要使用屋顶，则应报祁门经开区管委会进行审批，未经审批使用屋顶进行生产经营活动，由乙方承担由此带来的一切不利后果。

7、厂房院内须保持干净整洁，环境卫生要服从经开区管委会的统一管理。

## 第六条 违约责任

1、甲方厂房租赁给乙方使用，合同期内如厂房整体出让，乙方有同等价格优先购买权。在乙方不愿购买的情况下，甲方在转让厂房时需明确乙方租赁权。

2、合同自盖章签字生效后，若乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠租金总额的日 1‰。

3、租期届满后如乙方不续租的，应在租期届日搬离厂房。逾期搬离厂房，甲方有权强制搬离，因强制搬离所造成所有损失均由乙方承担，并从逾期之日起，按年合同租赁总费用的日 5‰ 标准，每日向甲方支付逾期违约金。

4、在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给第三方造成侵害，经专业部门认定而无法整改时，甲方有权无条件解除本租赁合同，乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5、在租赁期限内，因乙方单方要求解除本租赁合同时，若暂无第三方续租厂房，甲方则不退还乙方当前周期内缴纳的租





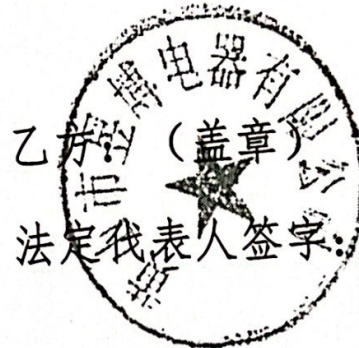
———祁门开投公司国有资产租赁———

及条款对双方即具体法律约束力。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，遵照执行。



王亮



陈嘉荣

2022年11月1日



——祁门开投公司国有资产租赁——

编号：KT-2023-0\_\_\_\_\_

# 合 同 书

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司

承租方：黄山市晟晟电子电器有限公司

2021 年 8 月 1 日

出租方：祁门经济开发区投资有限责任公司（以下简称甲方）

承租方：黄山市晟晟电子电器有限公司（以下简称乙方）

根据招商协议及入园登记表约定，乙方租赁甲方位于祁门经开区科创基地 1#综合楼，用于生产电子元器件；根据有关法律法规，甲乙双方就综合楼租赁相关事宜，平等协商，达成一致意见，订立如下条款以供遵守。

## **第一条 租赁综合楼位置、面积、功能及用途**

1、甲方将位于祁门经开区电子产业园综合服务中心 1#楼租赁给乙方使用，面积为6005 平方米。

2、租赁用途为电子元器件生产，未经甲方许可，乙方不得擅自改变综合楼的用途。

3、甲方以竣工验收合格后的综合楼提供给乙方生产使用，但不承担提供生活配套用房及设施（包括变压器、货梯等）。

## **第二条 租赁期限**

1、租赁期限为三年，即2021年8月1日起至2024年7月30日止。乙方在本合同结束前 3 个月提出是否续租，如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

2、合同租期届满，甲方继续出租该综合楼的，乙方在同等

条件下有优先承租权。

### **第三条 租赁综合楼的交付**

1、综合楼竣工验收合格后，甲方租赁给乙方使用，并负责租赁后综合楼整体结构安全、屋顶及外墙渗漏。

2、经甲、乙双方共同清点后并经双方确认，综合楼无和综合楼本身结构之外的其它物品。

3、在签订本合同前，乙方委派专业人员对租赁物业及附属设施进行现场查验，对于涉及的综合楼与相关专业技术等问题进行详尽了解。经双方确认，可以满足乙方使用要求。

4、本合同期满或提前终止时，乙方应在合同期满或提前终止之日起十天内向甲方交还租赁综合楼。

### **第四条 租赁费用**

1、租金收取依据《经济开发区有关厂房、综合楼租金收取标准的通知》确定的标准，即每平方米每月人民币18元。

2、综合楼租赁面积约 6005 平方米。年综合楼租金合计约为人民币 1297080 元（大写：壹佰玖拾柒万柒仟零捌拾元整），租金支付周期为一年度，乙方在每个周期到期后的第一个月内支付上一周期租金人民币给甲方。

### **第五条 租赁综合楼的改造、装修和维护**

1、在征得甲方同意并向甲方提交设计方案及图纸后，乙方可以根据生产需要对所租综合楼进行改造、装修，安装设施、

设备，但不得影响综合楼安全。

2、本合同期满或提前终止时，乙方对综合楼实施的改造、装修及安装的设备设施等，应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。必要时，甲方可根据计算的损失情况，扣除乙方等额财产用于弥补损失。乙方未在交还房屋之前进行拆除，视为乙方放弃财产所有权，自愿交由甲方处置。

3、乙方在租赁期间，需加强综合楼内水、电、气路安全巡查管理，避免以上因素发生人身、财产安全损失。若发生因乙方管理不善而导致人身、财产损失（包含雨、雪等自然灾害等）甲方不承担乙方损失。如因综合楼自身结构原因发生屋顶漏水、渗水，墙体开裂、裂缝，门窗变形、脱落，包含不可抗力因素等影响乙方人身和财产安全时，乙方须第一时间通知甲方，并且做好人身、财产的防护应急措施，甲方自接到通知后 48 小时内派人到场，启动修复工作。

4、租赁期间，乙方对租赁综合楼进行日常维护，如水管、电路的维护、门窗玻璃更换、综合楼内卫生维护管理等。因乙方使用不当给综合楼及附属设施造成不应有损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

5、乙方负责综合楼内的生产、生活用电、用水的配套，甲方协助配合办理相关用电，用水手续。

6、乙方承租期间，综合楼屋顶的使用权归甲方所有，如乙方需要使用屋顶，则应报祁门经开区管委会进行审批，未经审批使用屋顶进行生产经营活动，由乙方承担由此带来的一切不利后果。

7、综合楼院内须保持干净整洁，环境卫生要服从经开区管委会的统一管理。

## **第六条 违约责任**

1、甲方综合楼租赁给乙方使用，合同期内如综合楼整体出让，乙方有同等价格优先购买权。在乙方不愿购买的情况下，甲方在转让综合楼时需明确乙方租赁权。

2、合同自盖章签字生效后，若乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠租金总额的日 1‰。

3、租期届满后如乙方不续租的，应在租期届日搬离综合楼。逾期搬离综合楼，甲方有权强制搬离，因强制搬离所造成所有损失均由乙方承担，并从逾期之日起，按年合同租赁总费用的日 5‰ 标准，每日向甲方支付逾期违约金。

4、在租赁期限内，乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给第三方造成侵害，经专业部门认定而无法整改时，甲方有权无条件解除本租赁合同，乙方须支付剩余租期内全部租金作为违约金。

5、在租赁期限内，因乙方单方要求解除本租赁合同时，若

暂无第三方续租综合楼，甲方则不退还乙方当前周期内缴纳的租金。

6、由于不可抗力或其他不能预见的原因造成甲、乙双方不能履行本合同所规定的义务，双方不承担相应的责任。

### **第七条 保险**

在租期内，乙方应对租赁综合楼和购置的设施、物品等购买相关保险并购买公众责任险、财产险，并向甲方提供保险单复印件。保险范围内涉及到甲方利益的，甲方须为其受益人。

### **第八条 争议的解决及法律适用**

凡与本协议有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交租赁综合楼所在地法院起诉解决，上述过程发生的律师费、诉讼费、保全费、查封费、公告费等等费用，皆由败诉方承担。本合同为所有相关租赁协议的唯一性合同，其他相关协议等皆为无效。

### **第九条 特殊事项约定**

- 1、\_\_\_\_\_
- 2、\_\_\_\_\_
- 3、\_\_\_\_\_
- 4、\_\_\_\_\_
- 5、\_\_\_\_\_

### **第十条 合同的生效**

——祁门开投公司国有资产租赁——

1、本合同自双方当事人签字或盖章之日即生效，合同内容及条款对双方即具体法律约束力。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，遵照执行。



2021 年 8 月 1 日