

力嘉（东莞）环保包装印刷产业园

厂房租赁合同

甲方：东莞嘉颐实业有限公司

地址：东莞市桥头镇东江村桥东路南五街 66 号

电话：(0769) 83458161

乙方：深圳市冠荣商标织造有限公司

电话：0755-83480439

联系地址：深圳市宝安区沙井街道马安山鞍胜路 37 号

根据有关法律规定，甲乙双方在自愿平等互利的基础上就甲方将其合法拥有的房屋出租给予乙方使用的有关事宜，双方达成协议并签定合同如下：

一、出租房屋情况

1、甲方出租给乙方的房屋坐落在东莞市桥头镇东江村桥东路南五街 66 号 5 栋 3 楼 301-311 室、4 楼 401-411 室、5 楼 501-511 室、6 楼 601-611 室厂房出租给乙方作为生产加工经营使用，乙方将租赁物用于其它用途须经甲方同意，并按有关法律、法规的规定自行办理改变房屋用途的报批手续，费用由乙方自行承担。

2、厂房租赁面积为 8000 平方米。

二、房屋租赁期限、免租期限、交付日期

1、房屋租赁期限为 2018 年 5 月 9 日起至 2026 年 5 月 8 日止，租赁期共 8 年。

2、房屋交付日期为 2018 年 5 月 9 日。

3、免租期从 2018 年 5 月 9 日至 2018 年 8 月 8 日，租金从 2018 年 8 月 9 日起按租赁面积和协议达成的收费标准计收。

4、优先续租权：租赁期满，甲方有权收回出租物业，乙方应如期归还；乙方若需要续租则应提前三个月提出申请，在同等条件下，乙方享有优先续租权。

三、租金费用及租赁保证金

1、甲、乙双方约定，厂房租赁租金单价为 13 元/平方米，月租金金额为 104000 元（大写人民币即：壹拾万肆仟圆 整），提供增值税发票。

2、物业管理费为 2 元/平方米，即每月管理费为 16000 元（大写人民币 壹万陆千元圆 整）。甲方免除乙方装修期内的管理费，但需要交纳实际使用的水电费用。

3、递增幅度：合同每满 叁 年开始递增，递增幅度按当年市场行情标准，即自（2021 年 5 月 9 日起房屋租金单价为 15 元/平方米，管理费为 2 元/平方米；2024 年 5 月 9 日起房屋租金单价为 16.5 元/平方米，管理费为 2 元/平方米）。

4、水电单价和基本用电：厂房水费收费标准为 3.74 元/立方，厂房电费收费标准为 1.2 元/度，甲方为乙方提供电量 300 KVA，每月按照供电局 23 元/KVA 收取。

5、甲、乙双方签定合同后 3 个工作日内，乙方需要向甲方缴付两个月租金作为租赁保证金，即为 240000 元（大写人民币即：贰拾肆万圆 整），且同时预付首月租金，即为 120000 元（大写人民币即：壹拾贰万圆 整）。合计为 360000 元（大写人民币即：叁拾陆万圆 整）。甲方在合同期限届满时返还保证金，保证金不计利息。

6、乙方应于每月 5 日前向甲方缴付当月租金、管理费、水电费等相关费用。

四、房屋使用要求和维修责任

1、租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后尽快调查了解，根据实际情况确定维修时间。

2、租赁期间，乙方不得从事违法活动，应合理使用并爱护该房屋及附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可为维修。费用由乙方承担。

3、租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应尽量提前 3 个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

4、乙方另需增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由甲方报请有关部门批准后，方可进行。

5、租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修，但原则上不得破坏原房结构，装修费用由乙方自负，装修设计风格及外墙的设计宣传广告文案必须先提交到管理处，审核通过再执行或张贴。租赁期满后如乙方不再承租，甲方也不作任何补偿。

6、乙方在使用物业过程中，还应注意对环境的影响，因环境污染给任何第三人造成侵害，概由乙方承担责任并负责整改，乙方拒不整改的，甲方可以以此作为与乙方终止合同的理由。在租赁终止时，对于租赁物业及周边区域如造成环境侵害，乙方须负责或赔偿由此造成的损失。乙方应确保其使用厂房所进行的生产项目符合有关环保要求，并应采取有效措施，减少和降低其生产过程中产生的水、汽、尘、噪音、腐蚀、辐射等污染。

7、甲方在向乙方交付房屋之前，已经获得了公安消防部门的消防验收。如果乙方在使用过程中，对原有消防设施设备进行改造、挪动、移除或者因使用需要对房屋进行二次装修、改造时，改变了房屋内面积大小布局等情况，依规定应当报消防部门进行二次消防备案时，乙方应当积极主动报批，甲方仅提供应当由业主单位的相应资质文件。由于乙方未主动报批，导致公安消防等管理部门查处，由此引起的一切后果均由乙方承担，甲方概不因此承担责任。

8、乙方在使用物业过程中，还应考虑楼板承压能力的影响，二楼及以上承重不得超过 400KG/m²。

五、房屋转租和归还

- 1、乙方在租赁期间，甲方不允许乙方租赁物业转租，如果擅自中途转租转让，则甲方不再退还租赁保证金。
- 2、租赁期满后，该房屋归还时，应当符合正常使用状态。
- 3、返还保证金时必须全部满足以下条件：
 - （一）乙方必须在合同期满时迁出租赁单位；并办理有关移交手续。
 - （二）乙方本协议终止之日，甲方有权要求乙方将该房屋恢复原状返还给甲方，乙方迁出时，租赁单位墙体构造未被破坏，管理处验收完好，无其他任何损坏。
 - （三）保证金未被作为月租金、违约金及相关扣费扣除。
 - （四）乙方清结了应付电费、管理费、通讯费等其他应付费用。
 - （五）乙方归还租赁保证金收据原件，如果票据丢失，需要乙方出具正式的丢失声明，加盖公章，甲方返还保证金，双方了结关系。

六、违约责任及合同解除

- 1、如果乙方未按时付清租金、水费、电费、物业管理费或其它应付款项的，每逾期一日，乙方应按欠付金额的百分之零点五（千分之五）向甲方支付滞纳金，同时甲方有权采取停止水电供给的措施。
- 2、租赁期间乙方拖欠租金、水费、电费、物业管理费及其他应支付的一切费用达十五天以上，仍未结清时，则每日向甲方支付应付费金额百分之一的违约金，且甲方有权解除合同。
- 3、乙方有下列情形之一的，均属于重大违约，甲方有权随时单方解除本合同（不视为违约），收回该房地产和另行出租，不退还乙方已付租金及租赁保证金，乙方应向甲方支付相应的违约金：
 - （一）乙方违反力嘉管理公约、管理制度，且未在甲方、物业管理公司规定期限内改正的；
 - （二）乙方未履行其维修义务，经甲方或物业管理公司催告后仍不履行的；
 - （三）乙方未履行其保密义务，未经甲方同意私自泄露该房屋租赁条款内容的。
- 4、乙方违约后、合同解除后或者合同到期后乙方未续签合同，乙方如果仍然占有租赁房屋，拒不交回房屋，甲方有权开启门锁，收回房屋，如果乙方在房屋内存有物品、财产，甲方可以采取挪动、提存等方式处理，如有损失，甲方概不承担责任。

七、租赁期间其他有关约定

- 1、租赁期间，甲、乙双方都应遵守国家的法律法规，不得利用房屋租赁进行非法活动。
- 2、租赁期间，甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生工作。
- 3、租赁期间，房屋因不可抗拒的原因和市政动迁造成本合同无法履行，双方互不承担责任。

八、特别约定

- 1、甲方待创客公寓建好后，按市场价格租赁给乙方宿舍 10 间。但双方需另行签订《宿舍租赁合同》。
- 2、乙方租赁甲方的厂房，全部用于乙方控股的两家公司，一家乙方独资的东莞分公司，另一家为中
外合资企业（公司名待审批）。
- 3、甲方向乙方收取的管理费，已包含园区公共区域清洁卫生、生活垃圾清运处理、公共安全秩序维护等费用。
- 4、甲方园区内有工业废水环保处理设施，乙方生产加工过程中产生的部分污染废水，可以排放进入甲方的工业废水处理系统中，甲方象征性收取乙方工业废水处理费用 50 元/吨，经甲方污水系统由第

三方公司处理的废水符合相关环保法律法规的检测，并可出具相关的检测报告；乙方因生产产生的废气乙方自行按照国家法规进行处理，甲方需要在租赁房屋的楼顶为乙方处理废气的设备提供安装场所，楼顶场地租赁另以补充协议的方式签署。

5、乙方生产经营过程中，为经营场所降温等目的，可能会在外墙、楼顶、窗户等处安装空调、水帘、排风扇等可能影响主体外观的附属设备，乙方需提供相应施工方案，经甲方批准后方予安装。

6、乙方在生产经营过程中，设置的公司的招牌或 LOGO，需在甲方指定区域或双方协商一致的区域放置。

7、乙方员工若需要在甲方园区的饭堂用餐，由甲方负责协调乙方与饭堂承包商的关系，协助办理相关手续。

8、乙方在办理相关环保手续期间，因国家重大环保政策变动导致环保批文无法成功办理，导致合同无法继续履行的情形出现，合同可以解除，除已经履行部分之外，双方互不承担责任，甲方退回乙方所缴纳的押金费用。

9、甲方提供给乙方租金税率为 10%，管理费税率为 6%，水费税率为 10%，电费税率为 16% 的增值税发票，如遇国家政策调整，按调整后的税率执行。

九、其他条款

1、本合同自双方盖章或经代表人签名起生效。合同执行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，作出补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

2、租赁合同签定后，如企业名称变更，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

3、如发生争议，由双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方均可向该房地产所在地人民法院申请诉讼解决。处理本协议争议，适用中国法律（港、澳、台地区法律除外）。

4、本合同一式两份，双方各执一份，合同经双方签字或盖章后生效，各份效力均等。

十、附件

以下附件，均为本协议不可分割之有效组成部分：

附件一：该房地产位置图（只作识别之用）；

附件二：乙方身份证复印件/营业执照复印件；

附件三：产业园区管理公约、诚信合规经营承诺书、消防安全责任书、装修安全协议书

备注：开户银行：中国银行东莞桥头支行

公司名称：东莞嘉颐实业有限公司

银行账号：732862583285

甲方（签字、盖章）：

东莞嘉颐实业有限公司

甲方代表：

（签名）

乙方（签字、盖章）：

乙方代表：

（签名）

签订时间：2018 年 05 月 09 日