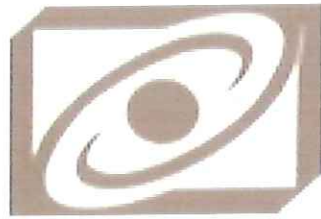


合同编号: JADWY21-04F5

房屋租赁合同书

(厂房)



嘉安达投资
JIA AN DA GROUP

深圳市嘉安达投资集团有限公司

房屋租赁合同

出租方（甲方）：深圳市嘉安达投资集团有限公司

地址：深圳市龙华区大浪街道华繁路嘉安达科技工业园

联系电话: 0755-28032588

邮编: 518109

联系人:

E-mail:

承租方（乙方）：深圳市华宝新能源股份有限公司

地址：深圳市龙华区大浪街道同胜社区华繁路东侧嘉安达科技工业园厂房 七第二、三层

联系电话: 0755-29106556

邮编:

营业执照或身份证号码: 91440300580086655P

联系人:

E-mail:

甲乙双方友好协商，就乙方租赁甲方厂房事宜，达成如下条款，订立本合同。

厂房位置、面积

第一条 甲方将位于深圳市龙华区大浪街道华繁路嘉安达科技工业园第四栋第五层厂房（以下简称出租房屋）出租给乙方作为生产经营使用。租赁面积共计：2431.79平方米（按照实际测量为准）。

租赁期限及租金

第二条 厂房租赁期限叁年,即从2021年07月01日至2024年06月30日。厂房交付日期为2021年07月01日。

第三条 出租房屋的单位租金按房屋建筑面积每平方米每月人民币：¥38.00元；月租金总额为人民币：¥92408.00元（大写：玖万贰仟肆佰零捌元整），租期满一年后，第二年起每年租金在上年基础上递增 5%（按租金单价逐年递增）。

第四条 乙方应于每月 10 日前交清当月租金、物业管理服务费、上月水电费及其它应缴之费用。

合同保证金

第五条 作为履行本合同的担保，乙方应在与甲方签订本合同时向甲方交付两个月租金共计¥184816.00元（大写：壹拾捌万肆仟捌佰壹拾陆元整）和水电费押金¥5000.00元（大写：伍仟元整），共计：¥189816.00元（人民币大写：壹拾捌万玖仟捌佰壹拾陆元整）作为本合同的保证金。本合同所约定之保证金在合同终止时乙方凭甲方和物业管理公司开出的原始收据或有效证明向甲方要求退还，甲方经确认乙方在没有任何欠款的情况下无息退还。

物业管理

第六条 乙方同意甲方或甲方委托的物业管理公司负责工业园统一的物业管理，同时签订《物业管理服务协议》并按期向物业管理公司缴纳物业管理服务费。物业管理公司将提供下列服务：

1. 建筑物及其附属公用设施、设备、场地的使用管理、维护维修、巡视检查；
2. 园林绿地的管理养护；
3. 公共环境卫生的管理服务；
4. 公共秩序的维护、安全防范；
5. 消防工作的监督、检查；
6. 配电间的管理维护；
7. 生活垃圾的清运和处理；
8. 工业园区文化的组织、推广和建设。

第七条 乙方自承租日起需向甲方委托的物业管理公司缴纳物业管理服务费 2.50元/平方米；甲方或甲方委派的物业管理公司可根据厂房使用状况，按向政府物价主管部门报批、审核同意后备案之收费标准对物业管理服务费的收费标准进行调整。

其他应缴费用

第八条 水电费按供水、供电部门综合水电费收取，乙方应当按月向甲方缴纳管理维护服务费，服务费收取标准为 0.15 元/数，并加收 10% 的园区内水管网维护费用，由甲方委派的物业管理公司代收代付。

1、乙方申报每月用电量为 63 千伏安。

2、如租赁期间若发现用户有偷电者，甲方将按政府相关规定进行处理。

3、水电价格若遇到政府部门调整，甲方则应作出相应调整。

第九条 甲方安装的电梯供乙方使用时，乙方必须交纳电梯使用费 1600.00 元/月/层（不含首层）。电梯的使用费包括电梯人员的工资、电梯的保养维护费、电梯的年检费、电梯易损件的更换和大型维修等。电梯使用费从 2021 年 07 月 01 日起计收，当月的电梯使用费于交纳当月房租时一并交纳。

第十条 租赁期间，甲方负责支付租赁房地产所用土地的使用费及房地产租赁产生的税款、房屋租赁管理费；乙方负责按时支付水电费及属于乙方名下的其他费用。

厂房免租装修

第十一条 厂房免租装修期从 年 月 日至 年 月 日共 天，供乙方厂房装修。在免租装修期间乙方免交租金，但须交缴物业管理服务费（物业管理费按照每平方米 2.50 元）、水电费及其它应交费用。免租装修期属一次性优惠，不适用于任何续约或延长租期，乙方须于免租装修期满后向甲方缴交租金。

第十二条 乙方所租厂房及配套设施，装修使用前双方确认如发现有损坏，乙方应及时告知甲方，在保持原有建筑基础的前提下，由甲方负责维修，因维修所需的材料费、人工费由甲方负责，否则将由乙方自行负责维修或承担因维修所需的一切费用。甲方负责维修在正常合理使用中出现的建筑缺陷，包括地基、地面、楼面、墙壁、楼顶、瓷砖的缺陷及漏水等（要经过双方确认责任范围）。

第十三条 乙方须于装修施工前五天就有关施工单位、设计图、材料等必要资料提交给甲方及物业管理公司审核，取得甲方及物业管理公司的书面同意及政府有关部门审批后方可施工（设备及配套使用的电缆、水管、铁架的安装除外）。甲方不得无故拒绝同意装修方案。装修报建、使用及其他材料必须符合消防、环保等方面有关要求。设备及配套使用的电缆、水管、铁架的安装除外，乙方负责消防、环保方面的政府有关部

门的审批。

第十四条 乙方装修如有涉及厂房外立面的招牌、灯箱及厂房内水、电、消防、通信、防盗、电梯、空调及排污、排水系统等设施的接驳、更改或搬移，必须取得甲方及物业管理公司的书面同意，所产生的费用由乙方负责。

第十五条 乙方装修工程全部完毕后，须报请甲方及物业管理公司以及有关部门审验，以确定装修工程符合经批准的图纸。如不能达到消防、环保要求，甲方有权要求乙方整改并拒绝乙方在整改合格前使用厂房，同时不影响其它收费条款的执行。

第十六条 乙方如需要安装门面广告牌，必须经甲方审查同意，且经有关部门批准后制作安装，其费用由乙方承担，未经甲方许可乙方不允许在屋面、外墙面安装广告牌。

甲方权利和义务

第十七条 甲方应确保交付的租赁房地产及其附属设施能实现租赁目的，并保证其安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十八条 甲方拥有重新命名工业园和在任何时候改变、替换或取代原有名称的权力，而无须对乙方做出任何补偿，并不因此构成本合同的终止或合同条件的改变，但甲方在行使该权力时，会提前通知乙方。

第十九条 甲方或甲方委派的物业管理公司有权在预先发出通知并不影响乙方正常生产及运营的情况下，进入该厂房检查或修理厂房及配套设施设备。

第二十条 甲方可协助处理乙方对物业管理方面的投诉。

第二十一条 本合同期满前三个月内，甲方在预先通知乙方的情况下，有权带其它有意承租者进入该厂房视察，并有权在其认为合适地点张贴有关出租该厂房的告示。

第二十二条 租赁期间甲方有权在提前七天通知乙方的情况下，在厂房内增设管井、管道等设施，并负责工程恢复及场地清理。

第二十三条 租赁期间，如厂房所有权发生变更，甲方应提前通知乙方。厂房所有权的变更不影响本合同的执行。

乙方权利和义务

第二十四条 乙方应保证合理使用租赁房地产及其附属设施，并不得利用租赁房地产从事违法行为；对乙方经甲方同意，在合理范围内正常使用租赁房地产，甲方不得干扰或妨碍。乙方在遵守本合同条款和工业园统一管理规章的前提下，对其承租的厂房有充分的使用权。

第二十五条 合同有效期间，乙方必须高度重视消防安全工作，重视消防器材的配备、更换、灭火器的添置、充装，并保证厂房内消防通道的畅通，消防栓周围禁止堆放货物，保证消防器材随时能够使用。如因乙方违反消防规定、管理不力造成的消防事故，乙方应负全部责任。

第二十六条 乙方进驻工业园后，应按政府部门规定到本地公安派出所或其指定地点办理户口登记手续。

第二十七条 乙方租赁期间不得在园区内设立食堂。乙方同意由甲方或甲方委派的专业公司负责工业园的食堂饮食服务。乙方应根据自身特点，及时向专业公司提供每天或每月的就餐人数、伙食标准、确定员工开饭时间，以便专业公司控制膳食数量，提高工作效率，避免造成双方不必要的浪费。

第二十八条 租赁期间，在同等条件下，废品收购公司收购工业园内的生产性废物，由甲乙双方协商处理。

第二十九条 乙方不得在厂房内非法存放易燃、易爆、有毒、有放射性等危险物品。

第三十条 租赁期间乙方应购买厂房内财产保险(不包括厂房、宿舍及附属物的保险)，保险费由乙方自行承担。

第三十一条 乙方将出租房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规的规定办理改变房屋用途的报批手续，并保证符合国家有关消防安全规定。乙方保证在出租房屋使用过程中的行为符合有关法律、法规及规章的规定。

第三十二条 本合同期满，乙方应将房屋打扫干净，并保证租赁房地产及附属设施的完好（属正常损耗的除外），同时交清各项费用并在办理退房手续时，向甲方取回保证金（不计利息）。办理退房手续时，乙方必须持所签当期租赁合同原件或复印件加盖公章、房间钥匙，乙方代表人身份证原件及所交保证金收据原件或有效证明（单位租

房的由承租单位开具收回保证金的收款收据并加盖财务章), 由甲方验收房间、乙方结清应交费用后, 甲方无息退还保证金给乙方。退保证金时, 原交现金的退给现金, 原交支票的退给支票。

第三十三条 因乙方使用不当或不合理使用, 出租房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障, 乙方应负责及时维修。乙方拒不维修, 则甲方会代为维修, 维修费用由乙方承担。

第三十四条 未经甲方书面同意, 乙方不得将出租房屋全部或部分直接或间接转租、分租、变相抵押、赠予或舍弃交予他人, 否则甲方有权单方面取消合同或对房租价格按原租赁价格的两倍收取。经甲方同意转租的, 乙方应到甲方物业管理部门办理转租手续并缴纳甲方 **相应的** 实际转租手续费 (经提供相关证明材料确认, 属乙方同一企业集团法人可免交), 但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

甲方责任

第三十五条 甲方保证对所出租的房屋拥有使用权、出租权, 不使乙方因此而受到影响, 并按约定时间交付房屋。

第三十六条 租赁期间, 对乙方办理相关证照所需手续, 甲方可予以必要协助。

第三十七条 本合同有效期届满, 乙方需继续租用出租房屋的, 应于有效期届满之日前壹个月向甲方提出续租要求; 甲方需将出租房屋继续出租的, 在同等条件下, 乙方对出租房屋有优先承租权。

甲乙双方就续租达成协议的, 应重新订立书面合同。

乙方责任

第三十八条 向甲方提供生产经营的合法文件资料。

第三十九条 合同有效期内, 乙方所发生的债权、债务、纠纷、诉讼等概由乙方负责, 与甲方无关。乙方不得将房屋及原甲方所有设施、物品向任何单位及个人进行抵押、担保、转借, 否则甲方有权单方面解除合同并向乙方追偿损失。

第四十条 甲方所出租的厂房均是按现状移交, 如乙方需做进一步的装修装饰

或改变用途，所有费用由乙方自行承担，所造成的环保、消防等方面的验收问题由乙方负责。

第四十一条 合同期末到期，乙方不能提前退租，否则视为违约，甲方不退还乙方已交的租金及合同保证金。

第四十二条 若乙方未按本合同约定依时向甲方缴纳租金及其它应缴费用，逾期五天未交纳者。从逾期之日起，需向甲方支付拖欠应缴费用总额的 5‰ 的滞纳金。对恶意拖欠的，甲方可以采取停止水、电供应等措施；如乙方超过三十日仍未缴清费用及滞纳金的，则甲方有权单方面解除合同。

第四十三条 甲方提供常规标准配电容量及用水、用电设施。乙方若需配置超常规负荷的动力用电，一切增容费用由乙方承担。

第四十四条 乙方租赁厂房期间，如乙方员工人数增加需要用宿舍，在同等条件下，甲方能满足乙方要求时，乙方应承租甲方宿舍。

第四十五条 按照劳动法的有关规定，乙方聘用的属下员工，都必须与其签订劳动合同，按时发放工人工资，如有拖欠逃避现象，甲方有权配合政府职能部门采取措施，进行追付清偿，乙方对此承担所有的责任，与甲方无关。

第四十六条 严禁乙方在园区消防通道停车位、楼梯、电梯机房等地方长期摆放货物，经甲方工作人员提出警告后拒不搬迁，继续占用的，甲方有权按照所占区域租赁金额两倍或所占停车位临时车辆收费标准的两倍进行处罚。乙方拒不支付罚款，甲方有权从乙方租赁押金中扣除相关费用，直至乙方整改完毕。如长期占用消防通道摆放货物，甲方有权上报相关执法部门，拒不整改造成消防安全责任事故，造成的一切损失由乙方负责。

违约责任及合同终止

第四十七条 发生下列情形，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，没收乙方租赁保证金，收回出租屋，由此造成甲方损失的，乙方应向甲方赔偿；

- 1) 未经甲方同意及有关部门批准，乙方擅自改变出租房屋用途的或违法经营的；
- 2) 乙方违反本合同第三十三条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋严重损坏的；

3) 未经甲方书面同意及有关部门批准,乙方私自装修、搭建且不符合消防有关规定的;

4) 未经甲方书面同意,乙方将出租房屋转租他人;

5) 乙方拖欠租金、水电费等应付费用超过三十日以上;

第四十八条 因乙方违约,造成本合同无法执行,而乙方又拒不迁离出租房屋时,或乙方拖欠租金三十日并继续占用出租屋时(经乙方事先向甲方协商同意的除外),甲方有权依法清理出租房屋,由此支付的费用及造成甲方的损失,由乙方负责。

第四十九条 本合同有效期内,发生下列情形之一的,本合同自行终止,甲方或乙方均不得向对方要求赔偿或补偿(政府补偿除外);并按政府的有关法律、法规及规章执行。

1) 发生不可抗力事件,使本合同无法履行;

2) 政府决定征用出租房屋所在土地而需拆除出租房屋;

3) 本合同有效期内,甲、乙双方协商一致,可解除本合同;

第五十条 租赁期间,有下列情形发生的,乙方可以解除本合同(经甲方向乙方协商认可的除外),并要求甲方双倍偿还乙方的租赁厂房订金或押金:

1) 甲方无正当理由,按约定厂房交付日逾期一个月仍不能交付厂房的;

2) 厂房内主体结构如因甲方的疏忽或质量问题而损坏,且不承担维修责任,导致乙方连续二个月无法使用厂房的。

乙方依据上述情形提前解除合同时,应提前一个月通知甲方。

第五十一条 本合同有效期满,甲、乙双方未达成续租协议的,乙方应于有效期限届满之日前迁离出租房屋,并保证租赁房地产及其附属设施的完好(属正常损耗的除外),由甲方验收合格后返还甲方。若乙方拒不恢复或维修的,甲方代为恢复或维修的费用由乙方承担;未经甲方书面批准,乙方逾期不迁离或不返还出租房屋的,超期半个月以内的按整月租金收取,超期半个月至一个月的按双倍月租金收取,超期一个月以上的甲方将在第三方见证下,清点乙方厂房内物品,并通知乙方三天内前来处理,逾期不处理的,视为乙方放弃其物品所有权,甲方有权进行处理,乙方应承担由此产生的费用(但经双方协商一致书面同意的除外)。

第五十二条 乙方不能擅自改变出租房屋用途或利用出租房屋作违法经营,如造成经济及法律责任由乙方自行承担。

第五十三条 乙方放弃对承租房屋的优先购买权。租赁期间，如果房屋的所有权发生变化，甲方应期提前知会乙方。房屋所有权的变更不影响本合同的执行。

第五十四条 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可向当地人民法院起诉。

其 他

第五十五条 双方一致同意不得将本合同内容向外界透露（政府部门、银行、保险公司、法律代表及同一集团内其他公司除外）。

第五十六条 本合同一式叁份，甲方执壹份，乙方执贰份。

第五十七条 本合同未尽事宜，甲乙双方协商解决或签订补充协议。补充协议与本合同同时生效执行。

第五十八条 本合同自双方签订之日起生效。

甲方（签章）：

深圳市嘉安达投资集团有限公司

法人代表：

委托代理人：

开户行：江苏银行深圳分行营业部

银行账号：1920 0188 0006 23789

合同签订地点：嘉安达科技工业园

乙方（签章）：

法人代表：

委托代理人：

开户行：

银行帐号：

合同签订日期：2021年06月30日