

租赁合同

甲方（出租方）：江苏华宝弘业新材料科技有限公司

法定代表人：于春辉

地址：海安市城东镇石桥村四组 168 号

联系方式：13625866555

乙方（承租方）：苏州詹仕铂新材料科技有限公司

法定代表人：周文进

地址：苏州市吴江区盛泽镇广东街 47 号

联系方式：13178130217

丙方：许汉滔

身份证号：350582196509215012

住址：福建省晋江市龙湖镇秀山村茂西区 81 号

联系方式：15868305888

各方根据《中华人民共和国民法典》以及其他法律法规的规定，本着平等互利、诚实信用的原则，就乙方承租甲方不动产及设施设备事宜，经协商，达成如下协议，以兹各方共同遵守：

一、租赁标的及内容

1.1 甲方出租给乙方的不动产位于江苏省海安市城东镇常安纺织园石桥村四组 168 号，不动产证号：苏（2021）海安不动产权第 0000363 号；宗地面积 29995 平方米/房屋建筑面积 44037.99 平方米，海安不动产第 0016261 号；宗地面积 16404 平方米（其中包含污水处理池占地不在此合同约定之内，除甲方污水设施以外的土地，甲方同意另行提供约 10 亩土地供乙方自行建设堆货场地，堆货场地要符合环保要求不能露天淋雨，地面无积水）。(以

下简称“该厂房或该房屋”)

1.2 甲方出租给乙方的设施设备详见附件一设施设备明细。

1.3.1 租赁期间，乙方因做化纤产品或排污（污水、废气）需要而增加设施设备的，应将新增设施设备的类型及数量书面提交给甲方，甲方对新增设施设备的必要性和可行性进行评估，甲方认为可行的书面告知乙方，乙方方可增加，乙方所安装使用的设备都要开具发票到道格拉斯（南通）纺织科技有限公司作为固定资产，鉴于乙方在本合同订立前已告知甲方将浙江卫星纺织印染有限公司生产设备（系乙方合作伙伴，已因当地政府动迁而停产，乙方保证设备有权使用）新增至承租厂房内生产使用，故甲方不得故意对乙方新增设备不作可行性评估，以使乙方投资计划无法实现。同时，乙方增加设施设备要符合甲方环评批复要求，安全且合规并具有完善的配套设施（有产生 vocs 的设备只要有烟管伸出该厂房外的都需要投入合规的环保设施和废气在线监控设施）。乙方新增的设施设备不得违反环保和安全要求，如果因乙方新增的设备设施或者技术工艺导致甲方环保不达标或被相关部门处罚的，且未能按照政府环保部门要求按期完成达标整改或承担并缴纳罚款的，则甲方有权立即解除合同，要求乙方全额承担处罚的款项，并承担由此给甲方造成的一切损失。

1.3.2 甲方该厂房的污水处理设施建成并投入使用后，甲方同意所有可用水给乙方使用，总用水量不低于 5000 吨 / 天。乙方承诺不生产产生高浓度污水的产品，甲方可以按照约定供应日 5000 吨用水给乙方，若乙方生产经营过程中在有产生高浓度污水的产品，造成甲方污水处理回用量减少，甲方无法实现供给乙方日 5000 吨用水量的责任由乙方自行承担（污水高浓度标准：1、按

照排污 COD200 毫克/升标准排放，生产产生超过 COD1500 毫克/升属于高浓度污水。2、按照排污 COD500 毫克/升标准排放，生产产生超过 COD2500 毫克/升属于高浓度污水），COD200 和 COD500 排放污水厂收取价格不同，可供乙方选择。

1.4 经营方式

1.4.1 因实际经营需要，乙方承租甲方该厂房及设施设备后，甲方同意与乙方共同设立新公司道格拉斯（南通）纺织科技有限公司（下称新公司，具体名称以最终工商核准为准）。甲方同意代乙方持股新公司 51% 股权，因股权代持需要认缴的注册资本金全部由乙方实际认缴（注册资本金额由乙方确定，具体内容以乙方与甲方签署的股权代持协议为准）。

1.4.2 新公司独立经营、独立核算，最终盈亏均由乙方享有并承担。

1.4.3 新公司经营生产场所即本合同项下乙方向甲方承租的厂房，运营资金由乙方自筹，用于生产的设备由乙方自行投入，自行招聘管理员工。

1.4.4 乙方承诺承租甲方厂房及设施设备后，在租赁期内产生的全部产值都通过新公司体现，全部由新公司进行开票，且开票金额不低于《海安经济技术开发区常安纺织科技园》对甲方考核的销售额；同时，新公司的纳税标准应按照《海安经济技术开发区常安纺织科技园》对甲方的考核标准执行，乙方承诺新公司严格按国家税收政策履行纳税义务且不得低于同行业平均水平。

1.5 甲方保证其出租的标的物系其自有且拥有合法所有权，乙方知晓甲方出租的标的物存在抵押权利的设置，若因甲方自身债务原因影响乙方正常使用承租标的物或依据本合同约定无

法开展正常生产、经营活动的乙方有权提前解除合同，并要求甲方承担相当于六个月租金的违约金，并赔偿乙方由此造成的全部经济损失。

1、6 甲方现有生产工人由甲方负责解除现有劳动合同关系，并由乙方以新设经营公司的名义优先聘用，如甲方暂时无法解除现有员工的劳动合同关系而要求乙方以合同主体变更的方式承接员工的劳动合同关系，双方确认，在乙方或乙方新设经营公司承接劳动合同前，员工与甲方之间的劳动合同关系存续期间所形成的权利、义务及补偿或赔偿责任均由甲方享有并承担，此前的相关用工法律责任亦由甲方承担，乙方或乙方新设经营公司只承担实际用工开始的劳动用工责任，如因甲方怠于承担或拒绝承担上述约定责任等原因对乙方或乙方新设经营公司在接受该批员工后造成损失或损害后果的，乙方或乙方新设经营公司有权就损失及损害后果足额追偿，并视为甲方履行本合同违约。

二、租赁期限

2.1 租赁期限：自 2022 年 4 月 10 日开始至 2025 年 4 月 10 日，为期叁年。

2.2 租赁期届满，甲方有权收回出租厂房及设施设备，乙方‘应如期归还，乙方需继续承租的，应于租期届满前五个月，书面向甲方提出续租要求，甲方应当保证乙方在同等条件下的优先续约权。

三、租金及支付方式

3.1 该厂房土地及设备租金为人民币（以下均以人民币计价）1600 万元/年（含税）。

3.2 租金支付约定：租赁期内，租金按“先付后用”原则进行支付，租金乙方每半年支付一次，本合同签订后 2 日内，乙方向甲方支付半年度租金共计 480 万元（从本协议签订之日先按 80 万元/月标准计算租金，暂按 6 个月执行，如在该期间内甲方厂区内的污水处理设施正式运行，则从运行之日起按 1600 万元/年进行调整，即乙方按 1600 万元/年标准补足该运行日之后期间的租金）。此后，乙方应在每半年到期前 60 日向甲方支付下半年度的租金，前述租金支付日即作为第二年度租金支付日期。

乙方应缴纳租金、保证金及本合同约定的相关费用支付至甲方的以下账户：

户名：江苏华宝弘业新材料科技有限公司

开户行：江苏海安农村商业银行股份有限公司开发区支行

银行账号：3206 2102 6101 0000 1012 24

3.3 因甲方该厂区内污水处理设施未建成，各方同意在甲方污水设施正式投入使用之前，甲方按照 80 万元/月收取乙方租金；自甲方该厂房内的污水处理设施正式运行之日起乙方按照 1600 万元/年支付租金。

如本合同第 1.1 条约定的甲方提供给乙方用于建造堆放的约 10 亩场地地块，乙方投资建水泥地坪及雨棚，雨棚按照甲方给出的方案建设，在乙方租赁使用期内如因政府管理要求不允许乙方使用，那么此堆放货物场地的建设费用由甲方承担，并给出后续乙方堆放货物的解决方案。

3.4 租赁期内，乙方使用该厂房(含办公室)所发生的包括但不限于水费、电费、燃气费、热能、通讯、网络等费用由乙方自行承担，乙方应按甲方要求进行支付。

3.5 保证金

3.5.1 乙方于合同签订日向甲方支付 400 万元作为保证金，以保证其履行本合同所有条款的相关的责任和义务，保证金不计利息。

3.5.2 租赁期间内，未经甲方许可，乙方不得以支付的保证金抵冲合同约定乙方应承担的所有费用。

3.5.3 如乙方违反本合同约定，拖欠甲方任何款项（包括但不限于租金、本合同约定的费用、违约金、滞纳金、赔偿金）的，甲方有权从乙方的保证金中扣除所欠款项（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法），但甲方应在抵扣行为发生后 3 日内书面告知乙方。若甲方从上述保证金中抵扣减、抵销任何乙方应付而未付的款项后尚存在未付之部分，乙方应当支付完毕未付款项并承担相应的违约责任。乙方须在接到甲方抵扣通知后三日内补足保证金金额。

3.5.4 本合同终止或解除之日起3日内且无任何扣减的情况下，甲方应当将保证金无息退还乙方。

四、租赁厂房使用要求和维修责任

4.1 租赁期内，乙方发现该厂房外部建筑及其附属设施有损坏或故障时（如漏水），应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的7日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

4.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施。因乙方原因，致使该厂房及其附属设施损坏（含货梯等厂区公用设施及设备）的，或该厂房内部建筑损坏的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，产生的费用由乙方承担。

4.3 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，并按相关规定办理申报手续。按照规定须向有关部门报批的，则须乙方报请有关部门批准后，方可进行，否则应立即恢复原状、赔偿全部损失。凡经乙方改动、更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作由乙方负责。

4.4 乙方应当爱护并合理使用该厂房及其设施、设备，不得擅自拆改、破坏房屋结构及其附属设备、设施；如确需变动的，必须征得甲方书面同意并取得相关政府部门审批后方可进行，所涉费用均由乙方承担。

五、租赁厂房转租和归还

5.1 乙方不得擅自转租、转借、分租所租赁的厂房及设施设备；不得擅自改变该厂房的用途及使用性质；租赁期内，如果乙方擅自转租、转借或分租该厂房及设施设备的，甲方有权立即解除本合同，并要求乙方承担违约责任，并赔偿甲方经济损失，同

时，乙方应立即将新公司甲方代持的股权变更至乙方名下。

5.2 乙方租赁甲方厂房两年后，如因乙方生产经营困难，乙方提出提前解除或终止本协议的，必须提前六个月书面通知甲方，以便甲方能够安排自营或有一定的期限能够寻找新的承租人，至乙方书面通知发出的六个月期限届满，即视为双方合同提前解除或终止。乙方需自行搬迁增加设备并归还甲方承租房屋及设备，双方按实办理财务结算手续（按实际使用期限结清租金、结算污水处理费、电费以及其他相关费用，退还保证金），并按本协议第5.5条约定办理股权变更，至此，双方权利义务终结，双方均不再向对方追索违约或赔偿责任。

5.3 租赁期届满双方不续约的，乙方应在30日内搬离自有物品腾退厂房，将厂房及设施设备恢复原状并确保设施设备处于正常使用状态后归还给甲方；否则甲方有权要求合理的赔偿。有建筑物、设施、设备、用具用品等损失的，应按原价进行赔偿。如超过30日乙方仍然未撤出厂房搬离自有设备设施的，视为乙方放弃该厂房内自有设备设施及物品的所有权，甲方有权自行或委托第三方进行处置，相关费用由乙方承担，同时，乙方应参照租金向甲方支付租赁标的的占用费。

5.4 若乙方未能将该房屋恢复原状并确保设施设备处于良好状态的，甲方有权委托专业机构予以恢复或修缮，恢复或修缮费用和修复期间的租金损失由乙方承担，甲方有权在保证金中予以扣减。

5.5 租赁期届满或租赁合同提前解除，乙方应在前述事由发生后2日内配合甲方办理新公司的工商变更手续，将甲方代持新公司的股权变更至乙方名下。

六、权利义务的相关约定

6.1 乙方或新公司生产经营所需要的水主管道由甲方接入乙方车间入口，乙方或新公司车间内的所有公用设施由乙方自行解决；乙方或新公司生产经营所需的蒸汽由乙方自行接入到甲方主管道；乙方或新公司生产经营所需的天然气由乙方自行接入到甲方主管道。乙方或新公司生产经营所需要的电，配电房所有设施由甲方投入，配电房到车间以及车间内的电缆、线槽等设施由乙方自行承担。

6.2 租赁期间，乙方依法享有承租方应有的权利、履行承租方应履行的义务，包括但不限于合法经营、按时纳租、服从该厂房所在园区的统一管理、遵守厂区基本制度、履行安全及环保法规及职责等；乙方应按甲方租赁厂房内整体要求管理好员工，督促员工遵守甲方的相关规定。若乙方未履行以上约定且不愿意承担相应责任的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付六个月租金（800 万元）作为违约金，并赔偿甲方全部损失。

6.3 租赁期内，若甲方原因终止合约的，应按 5.2 款约定提前通知乙方，并返还乙方提前支付的租金、保证金，同时承担相应的责任。租赁期内，甲方因不可抗拒的原因和市政动迁造成本合同无法履行，甲方不承担任何责任，同时乙方应积极配合甲方搬离该厂房。

6.4 租赁期内，乙方应及时支付租金及其他应支付的一切费用，如乙方无正当理由逾期不支付，甲方有权按照未支付租金或费用的日千分之一收取滞纳金，经甲方催缴后 15 日内仍不支付的，甲方有权停止供水、供电、供汽；如乙方逾期支付满一个月，甲方除收取滞纳金外，有权单方解除本合同，要求乙方支付六个

月租金（800 万元）作为违约金，并赔偿甲方全部损失。

6.5 租赁期届满后，甲方如继续出租该厂房及设施设备时，乙方同等条件下享有优先承租权；如租赁期满后甲方不再出租，乙方应在 30 日内搬离自有物品并将该厂房及设施设备恢复原状后归还给甲方，否则由此造成一切损失和后果，由乙方承担。

6.6 租赁期间乙方或新公司经营过程中发生的安全生产事故、环保事故、消防事故、劳动纠纷等均由乙方自行承担，因发生产生经济或法律纠纷等产生的一切后果，包括对甲方造成的一切直接间接损失，均由乙方承担。

6.7 甲方供应乙方电、天然气、蒸汽，能源费按照政府各能源企业实际价格来收取，甲方开具发票给乙方，乙方按照约定的时间进行支付；乙方使用的水以进水计算量，甲方提供总计日 5000 吨不同成本的自来水园区配套、河水园区配套甲方做净化处理、其中反渗透膜水约 3500 吨/天，河水和自来水供乙方选择使用，进水价格加污水处理成本加污水公司收取的费用加污水设施投入财务成本来计算吨单价，（甲方同意，租赁期内乙方使用的进水定价以海安经济开发区常安纺织科技园海安启弘纺织科技有限公司收取租户最低水费来对标，甲方定价以不超过对标价为上线，实际计算出来的成本低于对标价那么就以实际计算的吨单价来收取），甲乙双方每月 25 号前进行对账，对账后乙方应于月底前支付（如甲方需要预充值的乙方也需要预付费）；如遇外部能源及介质涨价或者降价乙方按照实际变动价格支付，甲方收到能源价格调整第一时间通知乙方。

6.8 在甲方污水处理池未建成使用之前，乙方利用甲方现有临时处理设备处理污水，费用按照实际使用费用计算。甲方污水

池建成使用后乙方按照约定使用新的污水处理设施及按照 6.7 条进水定价标准付费，临时污水处理设备归还甲方做报废处理。

七、违约责任

甲乙双方应严格遵守本合同的相关约定，任何一方违反本合同的相关约定视作违约，守约方有权解除本合同并要求违约方赔偿守约方全部损失（包括但不限于直接损失、预期利益损失、守约方向第三人支付的违约金、赔偿金及守约方为索赔支出的诉讼费、律师费、交通费、保全费、保全担保费、鉴定费、公证费、评估费等全部费用）。

八、特别约定

8.1 甲方有权对乙方或新公司的生产现场环境、环保、安全、消防进行监督管理，甲方会安排专人进行检查监督，但为防止对乙方正常生产造成不必要的影响，甲方需事先通知乙方准备检查，如发现并确认问题后甲方书面通知乙方，乙方负责人在书面通知上签字确认，乙方必须按照甲方要求的时间及整改内容进行整改，乙方未执行或未按照甲方整改通知书要求完成整改的，甲方有权安排第三方进行整改，甲方安排整改的费用由乙方负责支付，因乙方管理原因被政府相关管理部门叫停或处罚的责任由乙方自行承担。

8.2 甲方租赁给乙方的设施设备由乙方负责保养和维修，所产生的费用全部由乙方承担。乙方应按照甲方给出的设施设备保养作业指导书进行定期保养，乙方应保留所有设施设备的保养维修记录并登记造册，甲方有权随时进行检查；如乙方未按照甲方保养作业指导书定期保养或对设备故障或潜在故障未及时维修的，甲方指出后乙方未在合理期限内整改的，甲方有权叫停乙方

生产，直至乙方完成维修或保养（叫停方式为：甲方采取于停水停电的方式叫停乙方生产，对停水停电所造成的损失由乙方承担，乙方对此同意并认可）。

8.3 各方同意，丙方对本合同中乙方的款项支付及清偿义务承担连带清偿责任。

8.4 用于经营的新公司设立后,乙方基于本合同项下的权利、义务可由新公司承接,包括相关费用的缴纳和发票的开具等,但不免除乙方的合同责任。

九、争议解决

凡与本合同有关的或由于本合同引起的一切争议,各方应通过友好协商解决。若协商无法解决,则任何一方均有权向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

十、合同生效

本合同经各方盖章或法定代表人（或授权代表）签字或盖章后生效，一式叁份，各方各执壹份，具有同等法律效力。

附件：一、设施设备清单

二、能源物价费

(以下无合同正文)

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）签字：_____

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）签字：



丙方（签字）：许明

签约地点：嘉兴市

签订时间：2022 年 4 月 1 日

