

合同编号: Deal-57863

长春普开仓储有限公司

和

长春光华荣昌汽车部件有限公司

之

房屋预留/预租/租赁合同

房屋预留/预租/租赁合同

本房屋预留/预租/租赁合同（下称“合同”）由以下双方于【2024】年【10】月【1】日签订：

出租人：长春普开仓储有限公司

通信地址：长春汽车经济技术开发区富奥大路 1952 号

电话：13331667573

传真：

承租人：长春光华荣昌汽车部件有限公司

通信地址：长春经济技术开发区常德路 1800 号 9-3 号厂房

电话：

传真：

就本合同项下“房屋”租赁事宜，出租人和承租人经友好协商达成协议如下：

第一部分

基本商业条款

一、协议

项目： 位于吉林省长春市汽车产业开发区富奥大街的普洛斯长春汽开产业园，总建筑面积为 75295.44 平方米。

房屋： 位于项目的 A1 号库（“物业”）1 分区单元，占物业面积的 28.06%，计租面积为 4875.32 平方米，包括仓库的面积 4405 平方米，雨棚的面积 208.32 平方米，办公室的面积 262.00 平方米。双方同意，本合同中的计租面积为 4875.32 平方米（合称“房屋”，位置平面示意图作为附件一随附于本合同。）。

租 赁 期 限: 5年, 自“移交日”起算, 至“到期日”届满。

移 交 日: 2024-12-15

到 期 日: 2029-12-14

租 金 及 物 业 管 理 服 务 费: 租金、物业管理服务费及其适用税率具体见下表, 每月应付的租金及物业管理服务费明细表见附录(如适用)。承租人应支付给出租人的租金及物业管理服务费应包含按本条约定的税率计算的税额。如将来相关的法律法规对适用税率进行调整, 则以相关法律法规规定的适用税率为准。

| 期间自(含当日) | 期间至(含当日) | 费用类别 | 单位 | 不含税原价(元) | 折扣率(%) | 不含税折后价(元) | 增值税率 | 含税折后价(元) |
|-------------|-------------|---------|--------|----------|--------|-----------|------|----------|
| 2024年12月15日 | 2029年12月14日 | 租金 | 每月每平方米 | 12.000 | 0.00% | 12.000 | 5% | 12.600 |
| 2024年12月15日 | 2029年12月14日 | 物业管理服务费 | 每月每平方米 | 5.094 | 0.00% | 5.094 | 6% | 5.400 |

保 证 金: 承租人支付给出租人的保证金数额应为3个月的本合同项下的含税租金和含税物业管理服务费之和, 即人民币263267.28元。

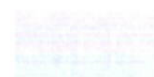
担 保 人: 无

日 月 、 季 度: 本租赁条款中所指的日、月、季度分别为日历日、日历月、日历季度。

附 录: 租金及物业管理服务费每月明细表

附 件: 附件一“房屋”位置平面示意图

附件二“房屋”移交函



附件三“房屋”标准规格

附件四承租人改建（包括应承租人要求出租人所做的改建）

附件五安全生产经营管理协议

如本合同第一部分—基本商业条款与第二部分—合同一般条款的规定有任何冲突，应以第一部分的规定为准。

在出租人将“房屋”交付承租人之前，本合同应视为双方之间的“房屋”预留合同；在“房屋”交付承租人后，本合同应自动转为双方之间的“房屋”预租合同；在出租人取得“房屋”的产权证后，本合同即从“房屋”预租合同自动转为“房屋”租赁合同。

本合同经各方签署后即发生法律效力。本合同一式五（5）份，出租人三（3）份，承租人两（2）份。每份合同均有相同的法律效力。

第二部分

合同一般条款

1. 租赁

1.1 以承租人根据本合同规定履行其义务为前提，出租人同意将“房屋”按本合同的规定出租给承租人使用，承租人同意按本合同规定从出租人处接受“房屋”并在“租赁期限”内占有和使用“房屋”。

2. “房屋”的接受

2.1 出租人向承租人移交“房屋”时，双方应根据本合同规定办理移交手续，如“房屋”与“房屋”标准规格无重大不符，承租人应接受“房屋”，但对于需要整改的缺陷，双方应书面确认并签署建设缺陷清单，出租人应对此进行整改。除出租人和承租人书面确认的建设缺陷清单中的任何事项外，承租人签署房屋移交函或占用“房屋”或发生本合同规定的其他移交“房屋”的情形即证明承租人接受了“房屋”且“房屋”在被占用时处于良好状况。

3. 使用

3.1 “房屋”应仅用于厂房之用途，且承租人应在签署本合同之前已经对“房屋”是否适合承租人开展业务进行独立判断。承租人保证其对“房屋”的使用不违反相关法律法规的规定。承租人应在所有的时候遵守、保持其营业执照有效，且应确保其具备符合“法定要求”（定义见下文）的安全生产条件和/或相应的资质要求。承租人不得在“房屋”内从事任何拍卖、零售（如：清仓或甩卖活动）或发出有关前述活动的通知。未经出租人同意，承租人不得、也不得允许任何第三方将任何车辆（叉车除外）驶入“房屋”。承租人应以一种审慎、安全和恰当的方式使用“房屋”，不得从事任何可能会对“房屋”和“土地”使用权的价值产生不利影响、使“房屋”的楼面或结构超负荷、或从事任何可能会损害“房屋”的活动。承租人在使用“房屋”时不得从事可能会对他人造成妨害的行为。非经出租人的事先书面同意，禁止承租人于室外贮存物品，包括但不限于在非停车场停放车辆。承租人应遵守与“房屋”的使用和占有有关的法律、命令、判决、条例、法规、法典、指令、许可、执照、规定和限制，包括但不限于消防规范、安全生产规范等（合称“法定要求”）。如果由于承租人对“房屋”的占有、使用、业务操作方式、承租人使用或存放货物或其它财产的性质、或由于承租人的其它需求，根据“法定要求”（包括承租人使用或占有“房屋”应遵守的消防规范、安全生产规范）需要对“房屋”内外进行改造或装修，由此产生的费用应由承租人承担，且该等改造和装修必须经出租人事先书面同意。承租人不得从事或允许他人从事任何可能导致承租人或出租人的保险无效或增加保险风险的行为。如果因承租人的原因导致出租人的任何保险费用的增加，则承租人应向出租人支付该等增加的费用。如果承租人在“移交日”前已全部或部分占有“房屋”，则承租人应履行承租人在本合同项下的所有义务和责任。

3.2 承租人应严格按照上述第 3.1 款、本合同其他相关条款和附件以及“法定要求”使用“房屋”、开展生产经营活动。严禁承租人在任何时候在“房屋”内或周围或“房屋”所在“项目”公共区域放置、存放、储存、运输、使用或生产任何危险品或利用“房屋”从事或允许他人从事任何与危险品有关的活动，或违反“法定要求”（包括但不限于不具备安全生产条件或相应资质）开展生产经营活动。为本合同之目的，“危险品”系指和包括《建筑设计防火规范》(包括该规范不时的更新、修改或补充)规定的丙（1）类、乙类和甲类物品，国家安全生产监督管理局联合其他相关政府主管部门于 2015 年 2 月发布的《危险化学品目录（2015 版）》(包括该目录不时的更新、修改或补充)内所列的所有物品以及其他可能导致“房屋”发生爆炸、火灾、烟雾、环境污染等风险的物品、材料或物质。

3.3 若承租人违反上述第 3.2 款的规定，导致“房屋”或其任何部分被损坏、损毁或灭失、造成人员伤亡、出租人及/或任何第三方的财产损失或造成其他损失（包括但不限于“房屋”或“项目”贬值以及“项目”租金收入的损失、受到罚款或被责令停业整顿等），承租人应负责予以完全赔偿，并承担因此产生的一切法律责任和后果。若承租人违反第 3.2 款的规定，导致任何第三方向出租人进行索赔或主张权利、要求出租人赔偿其损失、支付损害赔偿金（包括但不限于惩罚性损害赔偿金）、或针对出租人提起仲裁、诉讼或其他司法程序，或导致出租人遭受任何政府调查或处罚（包括但不限于行政处罚、罚款等），承租人应就出租人的抗辩予以完全配合，并应全额补偿出租人因此遭受的所有直接经济损失以及发生的全部支出和费用（包括但不限于实际的诉讼仲裁费用、律师费用、顾问费用或专家费用等），以使出租人免受任何损害，但因出租人原因导致的损失除外。

4. 期限

4.1 以遵守本合同的条款为前提，承租人有权自“移交日”始至“到期日”止占有和/或使用“房屋”。

5. 租金

5.1 承租人应根据基本商业条款中列明的金额支付“租金”。

5.2 承租人应于移交函签署后三（3）日内支付“租赁期限”内第一个季度的“租金”（按基本商业条款附录所载的租金标准计算）。承租人保证在“移交日”之后的每个季度的第一天的当日或之前，无需任何通知，向出租人预先支付该季度的“租金”，并不得作任何扣减或抵销（但本合同明确规定可以或出租人明确同意的扣减或抵销的除外）。在“租赁期限”开始时的第一个季度或租赁终止时的最后一个季度中，对于承租人使用“房屋”不满一个季度的，其“租金”应按比例结算，即用当季度使用“房屋”的实际天数除以当季度的日历天数再乘以该期间所适用的每季度“租金”计得。其中，第一个季度经结算后的“租金”与预付季度“租金”的差额应在第二个季度的“租金”中予以扣减。

5.3 如“物业”的建筑面积与“物业”的产权证上所标注的面积不一致的，则“租金”应按产权证所标注的“物业”面积乘以“房屋”占“物业”面积的比例折算得出的计租面积予以调整。如调整之前承租人已按原计租面积支付了“租金”，则已付月租金超过经调整后的月租金的部分应抵减下一个月的“租金”，少于经调整后的月租金的部分应在下一个月的“租金”中补足，但该等扣减或补足均不计利息。

5.4 双方按照下列信息收取租金、物业管理服务费、其他应付费用及开具发票。出租人不得要求承租人向出租人以外的第三方支付相关款项，亦不得由出租人以外的第三方向承租人开具增值税专用发票。如出租人改变账户，应向承租人出示书面说明。

(1) 出租方收款账户信息

公司名称：长春普开仓储有限公司
税号：91220101MA0Y38TQ34
开票地址：长春汽车经济技术开发区富奥大路 1952 号
税票电话：024-81053866
开户行：中国银行股份有限公司长春开发区支行
账号：157240124974

(2) 承租方开票信息

公司名称：长春光华荣昌汽车部件有限公司
税号：91220101MA149JDC4T
开票地址：长春经济技术开发区常德路 1800 号 9-3 号厂房
税票电话：01089774857
开户行：中国工商银行股份有限公司长春环城支行
账号：4200223009200017968

5.5 承租人在本合同项下向出租人支付“租金”和其它款项的义务与出租人在本合同项下的义务是相互独立的义务。除非本合同有明确规定，承租人在任何时候均无权撤销、扣减或抵销本合同项下到期的任何“租金”、“物业管理服务费”或其他应付款项。

6. 保证金

6.1 承租人应在本合同签署后 10 日内向出租人支付“保证金”，否则，出租人有权相应顺延移交日，且承租人每迟延一日，应向出租人支付相当于一日租金的违约金。如承租人迟延支付保证金达到三十（30）日，出租人有权终止本合同，且承租人应另向出租人支付相当于本合同项下整个租期的租金总额的百分之二十（20%）的违约金。

6.2 “保证金”不是预付的租金押金，也不是承租人违约时对出租人的损害赔偿的衡量。一旦承租人未履行其在本合同中或法律规定的任何其它义务或责任，出租人有权使用全部或部分“保证金”以支付承租人拖欠的本合同项下的到期款项、滞纳金、违约金或承租人应承担的责任及其给出租人造成的任何损害、人身伤害、支出或债务；如出租人未行使本条约定的对“保证金”进行扣付

的权利，承租人仍有义务按本合同的约定承担逾期付款的支付滞纳金等的违约责任。前述对“保证金”的规定不应影响本合同或由法律规定的出租人的任何其它权利和救济。

6.3 如出租人按上述第 6.2 款对“保证金”作扣付后，在出租人要求后，承租人应在 3 日内向出租人支付相应差额，以使“保证金”回复至原有金额。承租人未依照本条款规定的支付日期支付任何款项，承租人应自该到期日起至起全部付清之日，按照每日万分之五的利率计算并向出租人支付滞纳金。在出租人持有“保证金”期间，该“保证金”不应计任何利息。在承租人履行完毕其在本合同项下的全部义务和责任后 12 个工作日内出租人应将“保证金”全额或按本合同的规定扣付后的余额支付给承租人。

7. 物业管理服务费

7.1 承租人应于移交函签署后三（3）日内支付“租赁期限”内第一个季度的“物业管理服务费”（按基本商业条款附录所载的物业管理服务费标准计算），并在“租赁期限”内每季度的“租金”到期的同一天或之前以与“租金”相同的支付方式向出租人支付基本商业条款附录中列载的“物业管理服务费”。在“租赁期限”开始时的第一个季度或租赁终止时的最后一个季度中，对于承租人使用“房屋”不满一个季度的，其“物业管理服务费”应按比例结算，即用当季度使用“房屋”的实际天数除以当季度的日历天数再乘以该期间所适用的每季度“物业管理服务费”计得。如“物业”的建筑面积与“物业”的产权证上所标注的面积不一致的，则“物业管理服务费”应参照第 5.3 款的规定予以调整和结算。

7.2 尽管基本商业条款中已列明了金额，如果由于政府规费和/或公用事业设施提供方所收取的公用事业费的增加，经双方协商一致，出租人可每年一次增加承租人应支付的“物业管理服务费”，从而使该等“物业管理服务费”可弥补增加后的成本，承租人不得合理拒绝。

8. 公用事业设施

8.1 承租人应支付与其使用“房屋”有关的所有水、煤气/天然气、电（包括电力扩容）、热、电信、垃圾（除办公室垃圾外）收集以及其它类似的公用事业设施费用及相关的税、以及由于承租人的原因而由任何政府实体或公用事业设施提供者收取的任何税款、罚款、附加费和其它费用等，并应在收到付款通知或发票后的 10 日内完成支付。由于出租人代付公用事业设施费发生的相关税或费，由承租人承担。如条件许可，出租人可促使对公用事业设施提供者提供给承租人的任何公用事业设施予以单独计量或由公用事业设施提供者直接向承租人收费（由此引发的费用由承租人承担）。承租人应支付由出租人合理计算的共同计量的公用事业设施的全部收费中对应承租人消耗量的那部分费用（包括相关的增值税，如有）。公用事业设施的中断或停止供应不导致本合同的终止或“租金”及“物业管理服务费”的减少。承租人同意进水和排水系统的使用应限于“房屋”的正常清洁与保洁。

9. 税款

9.1 以 9.3 款的规定为前提，出租人应支付“移交日”至“到期日”针对“房屋”或“土地”收取的税款和政府规费（合称“**税费**”）。对承租人放置在“房屋”内的任何财产或安置的任何附着物所收取的所有税或费，无论该等税或费是向出租人还是承租人收取，承租人均应承担并支付。

9.2 如本合同签署后，政府或相关部门新征或提高征收与“土地”或“房屋”相关的税费，或开始征收与“土地”或“房屋”相关的法律已规定但执行中尚未开征或暂停征收的税费，则就出租人因此应多支付的税费，承租人应同意出租人相应地调整租金。如在本合同“租赁期限”届满后，政府或相关部门对出租人追溯征收任何税费，且追溯征收涉及的期间包含“租赁期限”或其任何部分，则承租人一经出租人通知，即应就出租人因此而为“租赁期限”多支付的税费全额补偿出租人。经双方协商一致，承租人不得无理拒绝。

9.3 承租人应按时缴纳与承租人有关的税款和政府规费。

10. 保险

10.1 出租人应保有的财产一切险的保险责任范围为“房屋”全部重置成本，并在“移交日”起至“到期日”止的期间内维持其持续有效。出租人可以将“房屋”列入其总部的综合保险单的方式办理与“房屋”有关的保险。

10.2 承租人应在“移交日”起至“到期日”止的期间内自费保有以下保险并维持其持续有效：财产一切险（该保险责任范围应包括承租人在“房屋”内放置的所有财产、货物及安装的改善设施的全部重置成本）、工伤险（其保险额应不低于法律规定的最低限额）、以及第三方责任险，并由具有不低于标准普尔 A-（或同等国际评级）的财务评级的保险公司签发保险单。出租人可根据承租人的操作方式和业务的风险程度合理要求承租人承保其它额外保险责任范围和/或要求合理提高任何该等最低保险额。第三方责任保险单应将出租人列为一名称外的被保险人，以发生保险事故而不是索赔为基础投保，且每次事故的最高赔偿限额应不少于 8,000,000 元人民币，并增加交叉责任条款。无论承租人的保险单因任何原因被取消，承租人都应保证于保险单被取消前三十（30）天书面通知出租人。承租人应在“移交日”开始时以及该等保险每次续展时向出租人交付上述所有保险单复印件或保险证书。

10.3 由出租人和承租人分别投保的财产一切险应表明保险公司已同意放弃其代位求偿权以及所有基于被保险人的让与而产生的权利。任何一方或其董事、雇员、代理人、受邀人或承包商均无须为财产一切险的保险责任范围内的风险所造成的损失或损害向另一方承担责任，且各方均放弃向另一方及其董事、雇员、代理人、受邀人以及承包商就该等损失或损害提起索赔主张的权利，但出租人基于本合同第 3.3 条规定享有的索赔权除外。即使一方未按本条的要求投保其应投保的财产一切险或未保持其有效，也不应导致前述弃权无效。出

租人及其代理人、雇员以及承包商不应对因在该“房屋”或“项目”中发生的任何事故而导致的承租人或承租人的相关业务中断或由于该业务中断而遭受的损失（包括但不限于，由出租人或其代理人、雇员或承包商的疏忽直接或间接，全部或部分造成的损害）负责，且承租人在此放弃所有向出租人及其代理人、雇员以及承包商提起该等索赔的权利。

10.4 如果投保的财产是由第三方（简称“**第三方所有权人**”）所有而不是本合同项下有义务办理该财产一切险的一方（简称“**投保方**”）所有，如果损失是由本合同另一方造成的或损失是由任何第三方造成的，在第三方所有权人对本合同另一方提出索赔时，即使第三方所有权人未对投保方提出索赔，投保方也应促使其保险公司直接对第三方所有权人进行赔偿。在投保方的保险公司已经对第三方所有权人赔偿后，投保方不得（并促使其保险公司不得）对本合同的另一方主张代位求偿权或所有基于投保方让与的其他权利。如果本合同另一方已向第三方所有权人先行作出了赔偿，投保方应或促使其保险公司对本合同另一方作出全额补偿（包括法律和律师费用）。为本条款之目的，本条所指的第三方所有权人提出索赔也同时包括第三方所有权人的保险公司基于代位求偿权及第三方所有权人让与所产生的权利提出的权利主张。

11. 出租人的修缮

11.1 出租人应自负费用保持建筑物的房顶、地基以及外墙的结构牢固以及维护良好，并对消防系统进行维护及维修。对在“移交日”无法发现的隐蔽的建设缺陷，出租人应负责维修。但出租人不对正常损耗以及由承租人及其代理人 and 承包商所造成的未投保的损失及损害负责。出租人对“移交日”后非由其造成的损坏不承担修缮义务。若发生任何依照本第 11 条须由出租人负责的修缮，承租人应及时书面通知出租人，给出租人适当的机会进行修缮。如出租人未及时履行本条所指维修义务超过 30 天（除非根据义务的性质，该等维修、维护将需要超过 30 天的履行期间，则为该等合理必需的期限届满之后），承租人有权在书面通知出租人后聘请有相应资质的第三方进行该等维修、维护，因此产生的实际合理维修费用由出租人承担。

11.2 出租人应保持停车场以及“房屋”外的其它公共区域（包括但不限于车道、走道、绿化以及“房屋”周围的场地）的修缮及状况良好。

12. 承租人的修缮

12.1 除出租人在第 11 条项下的义务外，并以第 10 条和第 16 条的规定为前提，承租人应自负费用修缮、替换和维护“房屋”的所有其他部分区域、改善设施和专供“房屋”使用的系统（包括但不限于卸货台、卸货台的缓冲块、升降板或升降平台、装卸区、仓库门、管道、水管及污水管直至公共连接口的部分，入口，门或升降门，天花板，窗，内墙，隔离墙内侧、玻璃或平板玻璃、特殊店面、或办公区入口以及供热、通风和空调系统）的状况良好，但由出租人的过错造成的损坏除外。前述由承租人修缮和替换的部分的正常使用功能应延续至“租赁期限”届满之日。通风、制冷以及空调系统以及其他供“房屋”使用的机械和建筑系统应由承租人负担费用加以维护，但于“移交日”后由出租人

的过错造成的损坏除外。如承租人将本合同项下的修缮义务委托给第三方承包商，则该第三方承包商及其服务范围应经出租人合理批准。若承租人未能履行应由其承担的修缮或替换义务，出租人可自行加以修缮或替换，承租人应在出租人发出偿还该等修缮或者替换的费用要求后 10 日内向出租人进行补偿。取决于第 10 条及第 16 条的规定，承租人应对由其或其代理人、承包商或者受邀请人造成的损坏所导致的对“房屋”或场地的任何部分的修缮或者替换以及仅对“房屋”有益的修缮承担全部费用。

13. 承租人所作的改建以及商业装置

13.1 承租人或者以承租人名义对“房屋”做出的任何变动、添附或者改良（以下简称“**承租人改建**”）应经出租人事先书面同意。承租人应确保所有的“承租人改建”符合保险要求以及“法定要求”，所使用的材料应符合国家、所在地区相关的环保要求，承租人需在装修改造完成后对建筑内受影响的空间进行室内空气质量测试程序，证明化学空气污染物的浓度水平符合国家、所在地区的法律法规规定水平。并承担由此发生的所有费用。所有的“承租人改建”都必须经出租人事先同意，承租人应做到文明、安全施工，所用主要建筑材料也必须经出租人确认。所有的重大“承租人改建”或可能影响或涉及房顶、墙、基础、地坪、器械系统、电子系统、电力系统、消防系统、通风系统或其它系统的“承租人改建”的设计图和说明书应呈交出租人以供其批准。出租人可对所有的“承租人改建”的施工进行监督。如出租人因“承租人改建”而向第三方支付了审查设计图或说明书或监督施工的费用，承租人应向出租人作全额补偿。出租人仅为其自身利益审查设计图和说明书以及监督施工。出租人无义务确保该等设计图和说明书或者施工符合保险和“法定要求”。承租人应确保进行“承租人改建”的施工人员的工伤险及“承租人改建”的工程一切险（含第三方责任险）的保额及保险范围令出租人满意，且一经出租人要求，承租人应提供保单复印件，以保护出租人免于承担施工期间的人身损害赔偿或者财产损失赔偿。该工程一切险应将出租人列为附加被保险人，第三方责任险每次事故及累计最高赔偿限额应不少于 5,000,000 元人民币，且增加交叉责任条款，并由具有不低于标准普尔 A-（或同等国际评级）的财务评级的保险公司签发保险单。承租人应及时向承揽“承租人改建”的承包商及分包商支付所有费用，并确保承包商和分包商对“承租人改建”无任何优先权或其他特权。由于承包商或分包商主张权利导致出租人任何损失的，承租人应全额补偿。返还“房屋”时，承租人应移除所有的“承租人改建”以及任何出租人或承租人在“移交日”起至“到期日”止的期间内所作的改良，除非出租人另行书面同意承租人可不作上述移除。如出租人另行书面同意承租人不作上述移除，则“承租人改建”及改良应作为出租人的财产保留在“房屋”中。承租人应对该等移除所造成的任何损坏加以修复。

13.2 承租人，无须出租人事先批准，可在其正常经营过程中设立货架、垃圾箱、机械等设施（合称“**商业设施**”），但是该等商业设施不得改变“房屋”的基本特性，不使“房屋”超负荷或对其造成损害，并且该等设施可予以移除而不对“房屋”造成损害，并且该等施工、设立和安装符合所有的法律要求以

及出租人的前述要求。承租人应移除其商业设施并对移除所造成的任何损坏加以修复。

14. 标识

14.1 如承租人需在“房屋”外安装任何标识，则该等标识能否安装、标识大小及安装位置等皆需出租人事先书面同意。在返还或腾空“房屋”时，承租人应移除所有标识并且对标识附着的建筑物表面进行修补、油漆和/或替换。承租人应为标识及外部装修获得必要的政府批准和许可，并对其进行维护使其保持美观及安全。如因该等标识侵犯出租人或任何第三方的权益，承租人应承担赔偿责任并立即予以纠正。所有可在“房屋”外看到的标识、装饰、广告形式、百叶窗、窗帘以及其它窗饰或栅栏或其它安全设施的安装应征得出租人的同意并在各方面均符合出租人的要求。

15. 停车

15.1 承租人有权与“项目”中的其他承租人一样在非预留车位的区域停车。若出租人认为停车设施已变得拥挤，则出租人可在承租人与“项目”的其他承租人之间临时分配停车位。出租人不负责针对任何第三方维护承租人的停车权利，除非承租人和出租人另行书面约定。

16. 恢复原状

16.1 若“房屋”或其主要部分在“移交日”起至“到期日”止的期间内的任何时候因火灾或其它重大事故而遭到损坏，并导致“房屋”整个或主要部分完全无法使用，出租人应在该等损坏发生后的 40 天内告知承租人修复“房屋”合理预计花费的时间。若修复时间预计超过 6 个月，出租人或承租人均可在出租人发出上述告知后 30 天内选择以书面通知对方的形式终止本合同。若双方均未选择终止本合同或者出租人预计修复耗时将不超过 6 个月，则，取决于收到充分的保险赔款，出租人应及时修复“房屋”（“承租人改建”或出租人改造但由承租人支付费用的部分除外）。出租人前述修复义务的履行可能因保险赔款的收取或不可抗力事件而迟延。

16.2 若“房屋”或其主要部分在“移交日”起至“到期日”止的期间内的任何时候因火灾或其它重大事故而遭到损坏，承租人应自负费用立即修复“承租人改建”、商业设施及出租人改造但由承租人支付费用的部分，并立即再次进入“房屋”并按照本合同的规定开始营业。承租人前述义务的履行可能因保险赔款的收取或不可抗力事件而迟延。

16.3 尽管有上述规定，若“房屋”在“租赁期限”的最后一年损坏并且出租人合理预计修复该等损坏将耗时三个月以上，则任何一方均可决定终止本合同。

16.4 在对“房屋”进行修复期间的“租金”及“物业管理服务费”应按照承租人不能使用的部分占计租面积的比例相应减少。无论何种原因造成火灾或其

他重大事故，除非本合同另有规定，双方均不得终止本合同并要求对方赔偿损失。

16.5 除非本合同根据本条的规定被提前终止，如“房屋”发生本条规定的修复，则本合同规定的“到期日”应保持不变，不因修复所花费的时间而相应顺延。

17. 征用

17.1 若“房屋”或“项目”的任何部分依照政府法律、法令或条例要被收回，或由于国家征用权的行使（以下简称“收回”），并且该等收回使得承租人无法使用“房屋”或其大部分或严重影响承租人对“房屋”的使用，或者按照出租人的判断该等收回将严重影响或者损害其所有权或者对“项目”的运营，则一经出租人书面通知本合同即被终止，出租人无需承担任何违约责任，也无需对承租人进行任何补偿，“租金”为到收回日期为止的相应金额。若部分“房屋”将被收回，且本合同并未按照上述规定终止，本合同项下剩余租赁期间应付的“租金”应减少至在该等情形下公平和合理的程度，但出租人无义务修复剩余部分“房屋”使其具备收回发生前的使用功能，该等修复应由承租人负责并自担费用。若发生任何该等收回，承租人应出具书面文件授权出租人代表其就其因收回而可能应得的补偿进行单独或共同谈判，但出租人无义务对承租人的任何补偿作出保证。承租人应有权向征用部门（但不是出租人）提起单独的赔偿主张（但不得因此减少出租人的补偿），该等补偿可单独给予或者（如若单独的赔偿给予承租人）可以弥补承租人移除商业设施的费用和损失。无论承租人是否与征用部门达成补偿协议，出租人皆有权将“房屋”拆除。

18. 转租

18.1 未经出租人事先书面同意，承租人不得将“房屋”转租（为本合同之目的，本合同中的转租包括“房屋”的全部或部分转租），也不得将承租人在本协议项下的权益作任何处置，否则均属无效。如承租人向控制承租人、为承租人所控制或与承租人一起同为他人所控制的实体（（为免歧义，本条的“控制”指直接或间接持有股份超过 50%的情形，以下简称“承租人关联公司”））转租“房屋”，应取得出租人的事先书面同意，但出租人不得不合理地不予同意。承租人应补偿出租人与任何转租有关的所有的合理支出。承租人有意转租“房屋”的，应向出租人发出转租的书面申请。在收到承租人关于转租“房屋”（不包括向“承租人关联公司”的转租）的书面申请后 30 天内，出租人有权书面通知承租人终止该申请转租部分面积的租赁关系。

18.2 无论是否业已获得出租人对转租的批准，承租人以及担保人仍然对承租人在本合同项下的所有责任和义务承担责任。承租人不得以转租赢利，其因转租而收取的超过本合同项下“租金”的收入应归出租人所有，承租人应有义务在收到任何该等收入后的 10 天内将其作为附加“租金”支付给出租人。转租时，承租人应要求转承租人履行与承租人在本合同项下承担的义务一致的责任和义务（租金和物业管理服务费除外）。

18.3 若“房屋”被转租或“房屋”部分或全部地被承租人之外的第三人占有，则在承租人发生本合同项下的违约事件时，出租人可要求转承租人或者其他“房屋”占有人直接履行义务。出租人有权直接向转承租人、抵押权人、质权人或者其他“房屋”占有人开具发票。如果承租人在履行其在本合同项下的相关付款义务前已收取该等“租金”，承租人应为出租人的利益代为持有该等“租金”，并应立即转交给出租人。但是，出租人直接要求转承租人或者其他“房屋”占有人履行义务、“租金”的收取、开具发票或“租金”的运用不应被视为出租人同意承租人转让本合同、对这些条款或权利的放弃或免除承租人对其在本合同项下的承诺、职责或义务的进一步履行。

19. 赔偿

19.1 除本合同另有约定外，如第三方因承租人或其雇员、转承租人、承包商、代理人、被邀请人的行为或“房屋”的占有或使用受到损失导致第三方向出租人索赔的，承租人应积极配合处理，使出租人不受任何损失，除非该等第三方损失是由于出租人或其代理人、雇员或承包商的故意或疏忽造成。如果出租人对第三方作出赔偿，承租人应赔偿出租人的损失（包括律师费）。

20. 检查与进入

20.1 经事先通知，出租人及其代理人、代表及承包商可在合理的时间进入“房屋”，对“房屋”进行安全检查或进行相关修缮（但在紧急情况下，包括但不限于自然灾害、火灾等，出租人及其代理人、代表及承包商可不经通知随时进入“房屋”）。经事先通知，出租人及出租人的代表可在工作时间进入“房屋”，以向潜在的买家展示“房屋”，对此，承租人应予以协助。在“租赁期限”的最后一年，出租人及出租人的代表还可在工作时间进入“房屋”，以向潜在的租户展示和介绍“房屋”。出租人可在“房屋”上或周围给予地役权，设立公共标志，指定公共区域和设定限制，但前提是该等地役权、标志、指定或限制不会实质性地影响承租人对“房屋”的使用或占有。应出租人的请求，承租人应签署为该等地役权、指定或限制所必需的文件。

21. “房屋”产权转让

21.1 出租人对“房屋”享有完整的所有权和处分权，承租人放弃优先购买权。

21.2 出租人有权将“房屋”的产权转让给第三人，对此，承租人明确表示放弃对转让“房屋”的优先购买权，但对此转让，出租人应通知承租人。“房屋”产权转让后，本合同项下出租人的权利和义务在“房屋”产权转让后自动转让给该第三人。承租人在本合同项下的权利和义务将不受“房屋”的产权转让的影响。出租人受到本合同项下的义务的约束仅以出租人拥有“土地”的使用权及“房屋”的产权的期限为限，而不延续到在此之后。

22. 返还

22.1 若本合同期限届满或本合同提前终止，承租人应将“房屋”返还给出租人，将“房屋”打扫干净，“房屋”的状况应与当初接受“房屋”时相同，并办理相应的手续，但第16条及第17条中所涵盖的灾难损坏以及征用除外；承租人应移除所有的商业设施、“承租人改建”以及任何出租人或承租人在“移交日”起至“到期日”止的期间内所作的改良及承租人放置在“房屋”内的所有财产和物品，除非出租人另行书面同意承租人可不作上述移除；如承租人未作出上述移除，出租人可选择自行移除或处置，费用由承租人承担，承租人并承担出租人移除期间的租金损失；如出租人另行书面同意承租人可不作上述移除，则承租人未移除的任何商业设施、“承租人改建”、改良及遗留在“房屋”内的财产和其他物品应被视为放弃，并可由出租人保存、移除或处置。在“租赁期限”终止时，承租人尚未完全履行的义务和责任（该等义务和责任包括但不限于赔偿义务、与“租金”、“物业管理服务费”有关的付款义务以及修缮及恢复的义务），承租人仍应履行。如相关法律法规规定承租人对“房屋”的全部或部分享有优先承租权的，承租人在此明确放弃优先承租权。

22.2 如双方未按本合同的约定办理“房屋”返还的相关手续并签署相关文件，则视为“房屋”未返还出租人，但出租人无理由拒绝办理的除外。

23. 延期占有

23.1 除非另行书面约定，如果承租人在“租赁期限”届满或本合同提前终止之后对“房屋”延期占用，出租人可以随时终止该等占用，并且承租人仍应履行该延期占用期间本合同中规定的承租人的义务和责任；同时承租人应按出租人要求的时间向出租人支付按“到期日”或提前终止日适用的“租金”标准的两倍作为延期占有期间的“租金”和“物业管理服务费”。此外，如果出租人因该等延期占用遭受损失（包括但不限于与第三方的租约或预留协议无法履行），承租人应当对出租人因该等延期占用而遭受的损失承担责任。

23.2 除非届时双方另有明确约定，承租人的延期占用、出租人收取延期占用费以及出租人未行使本合同项下的权利，都不应被理解为续展本合同，并且本合同第 23 条不应该被解释为对承租人延期占用“房屋”的同意。

24. 违约事件

24.1 下列每一事件均构成承租人在本合同项下的违约事件（以下简称“**承租人违约事件**”）：

- (1) 承租人没有支付本合同要求的任何一期的到期“租金”、“物业管理服务费”、水电煤等公用事业费、补缴保证金或任何其它到期款项，并且该等款项自应付日起（包括应付日在内）5 天内仍然没有支付的；
- (2) 除非本合同另行允许，未经出租人事前书面同意，承租人将本合同转让或将“房屋”或其任何一部分转租给任何第三方，或将其在本合同中的权利和相关利益抵押、出质或另行处置；
- (3) 承租人单方以书面或实际行为形式表示不再履行本合同；
- (4) 承租人或担保人（如有）申请解散、破产、被接管或清算，或停止其业务经营或其营业执照、有关其业务经营所需的批准、同意或许可被中止或取消，或任何可能影响其法律主体的存在或主要业务经营能力的其它情形（合称“不利情形”）；
- (5) 经任何第三方申请启动导致“不利情形”发生，且在其发起或启动后的 60 日内未被撤销的；
- (6) 改变了本合同规定的“房屋”用途；
- (7) 任何根据本合同要求须由承租人保有的保险未被承租人投保、被取消、提前终止、期满未续保、或数额减少、或实质性变更的，但本合同允许的任一情形除外；

- (8) 如果承租人违反本合同的约定而使“房屋”上产生优先受偿权或债务负担，且未在该针对“房屋”的优先受偿权或债务负担设置之后的 30 天内解除“房屋”上的任何优先受偿权和债务负担；
- (9) 承租人违反本合同第 3.1 和 3.2 款有关安全生产条件或相应资质的规定；
- (10) 承租人违反本合同第 3.2 款有关危险品的规定；或
- (11) 除了在本第 24.1 款（1）至（10）所述条款以外，且除非本合同另行明确规定，如承租人没有遵守本合同的任何其它条款，并且在出租人就前述违约向承租人发出书面纠正通知后超过 30 天仍未纠正完毕的。

24.2 下列每一事件均构成出租人在本合同项下的违约事件（以下简称“**出租人违约事件**”）：

- (1) 由于出租人对“房屋”使用的权利限制导致承租人完全无法正常使用“房屋”连续达到【30】天的，承租人违约在外的除外。
- (2) 因出租人解散、破产、被接管或清算，或停止其业务经营或其营业执照、有关其业务经营所需的批准、同意或许可被中止或取消，或任何可能影响其法律主体的存在或主要业务经营能力，且导致承租人完全无法正常使用“房屋”连续达到【30】天的。

25. 出租人的救济

25.1 一旦发生任何一种违约事件且只要该违约事件仍在继续，出租人可以选择：(1) 要求承租人继续并全面履行其在本合同项下的义务；或(2) 暂停承租人使用整个“房屋”或其任何一部分或其任何的设施；或(3) 终止本合同或本合同项下“房屋”租赁的任何一部分并且立即收回“房屋”或其相关部分的占有权。除此以外，出租人还有权寻求法律上的任何其它救济。无论出租人选择哪种救济方式，均有权要求承租人支付出租人为了寻求其救济所支出的所有合理费用（包括合理的律师费和仲裁和/或法院的费用、财产保全保险费等）。

25.2 承租人同意，一旦本合同或者“房屋”的任何一部分根据第 25 条被出租人终止，出租人有权以其认为适当的任何方式重新占有“房屋”或其相关部分，迁走承租人以及所有的人员及其财产、并有权将“房屋”中的所有的家具、装置及设备保持原样并使用，或者将之移走并进行储存、以及要求承租人补偿出租人下列数额：(A) 截止该等终止日为止在本合同项下累积到期但未付的所有“租金”以及所有其它应付款项；(B) 将“房屋”的整体或者部分再次出租所产生的费用（包括但不限于出租人支出的中介费和/或租赁佣金）；(C) 移走并且储存承租人以及任何其他所有人的财产的费用；(D) 将“房屋”恢复原状的费用；(E) 以及出租人为了寻求其救济所支出的所有合理费用（包括合理的律师费和仲裁和/或法院的费用、财产保全保险费等）。同时，出租人可要求承租人在出租

人要求日向出租人支付：按届时“租金”和“物业管理服务费”水平自该等终止日起至本合同规定的“到期日”止的“房屋”空置期间对应的“租金”和“物业管理服务费”之和的现值，每十二个月预付一次；如十二个月期满后“房屋”仍空置，承租人应按每期对应的“租金”和“物业管理服务费”标准预付下一个十二个月的相应“租金”和“物业管理服务费”之和的现值；如果出租人在终止日后至本合同规定的“到期日”期间的任何时间段将“房屋”或其任何一部分出租（简称“再行租赁”），以承租人按本合同的规定已向出租人支付了全部应付款项为前提，承租人有权要求出租人退还该再行租赁期间所实际收到的租金折现至终止日的现值。如再行租赁收取的租金中包括出租人为再行租赁的租户所要求改造而花费的租金化费用，该租金化部分的费用应在计算现值额之前扣除。尽管有前述规定，如出租人实际收到的再行租赁的当期租金在作出前述扣除及本合同项下应付的其他款项的扣除后（如有）的款额高于本合同项下的同期“租金”和“物业管理服务费”的，高于本合同项下的同期“租金”和“物业管理服务费”的部分归出租人所有，承租人不得以任何理由主张权利。本款所述现值应当以相当于中国人民银行在终止日颁布的90天期人民币存款利率作为折现率来计算。

25.3 出租人在任何时候没有根据本合同条款主张权利不应该被解释为其放弃或变更了该权利或创设了这样一种惯例。除非由出租人另行书面确认，出租人未行权不应视作对本合同的任何条款弃权。承租人和出租人进一步同意，当出租人暂缓行使或放弃执行其在本合同项下的权利时，这种弃权不能作为出租人对今后承租人违约放弃追索权。当出租人接受“租金”和其他款项时知晓承租人有与此相关的违反任何约定的情形存在的，该种接受不应被视作是对上述违约进行追究的弃权。任何再行租赁的条件应由出租人自行决定。如出租人未实现再行租赁，或者没有收到该再行租赁的到期“租金”，承租人在本合同项下的责任也不得因此而减轻。

25.4 承租人同意，如承租人在本合同约定的“移交日”前已经实际占用“房屋”，在出租人根据本合同第25条终止或本合同依法被提前终止的情况下，承租人应按相当于本合同约定的月平均“租金”和“物业管理服务费”之和的标准向出租人支付“移交日”前实际占用“房屋”期间的占用费。本条为独立生效条款，不因本合同其他条款是否生效、是否被解除而无效。

25.5 除非本合同另有规定，承租人未依照本合同的条款规定的支付日期支付任何“租金”、“物业管理服务费”或其他任何款项，承租人应自该等款项应付之日（包括应付日）起至全部付清之日，按照每日万分之五的标准计算并向出租人支付滞纳金。本合同项下的滞纳金和违约金应视为本合同项下的其它到期款项，承租人应予支付。出租人收取该等滞纳金不应妨碍出租人依据本合同项下或法律的规定行使所有其它权利和寻求救济。

25.6 特别约定：为缔约本合同之目的，出租人按承租人需要进行了列于本合同附件七的STI改造。如本合同项下租赁期限未届满，因承租人违约被出租人根据本合同的约定终止本合同、或承租人违约不继续履行本合同，承租人应以

“自终止日起（含终止日所在当月）剩余未履行的租赁期限*1.25 万元/月”为标准向出租人补偿因此等改造所发生的费用，包括但不限于改造设备费、改造人工费、因合同提前终止所发生的还原费及人工成本、财务成本等

26. 承租人的救济/责任限制

26.1 如出租人未履行其在第 11.1 款项下的维修、维护义务超过 30 天（除非根据义务的性质，该等维修、维护将需要超过 30 天的履行期间，则为该等合理必须的期限届满之后），承租人有权利在书面通知出租人后聘请有相应资质的第三方进行该等维修、维护，因此产生的实际合理费用由出租人承担。出租人在本合同项下的所有义务均应被解释为立约保证，而不是条件；并且，除非本合同另行明确规定，承租人不能以出租人违反本合同项下的义务为由终止本合同。

27. 可持续要求

27.1 除了承租人为了正常清洁和办公的目的少量使用的且符合国家安全标准的产品中可能包含的有害物质，未经出租人事先书面同意，承租人不应允许或使任何一方将任何有害物质带入“房屋”，或在“房屋”内或“房屋”周围运输、储藏、使用、培植、生产或释放任何有害物质。承租人应自行承担费用和支出，使其在“房屋”内的业务经营严格遵守所有的环境要求，并应以出租人满意的方式对任何承租人、其代理人、雇员、承包商、分租人或邀请人从“项目”中释放出来的任何有害物质进行补救。承租人须应出租人的要求不时完成并证明关于承租人在“房屋”上运输、储藏、使用、培植、生产或释放有毒物质的披露声明。“环境要求”指所有适用的现行的和将来的法律、法规、法令、规则、法典、判决、指令或其它由任何管理或关于健康、安全、该“房屋”的上下或周围的环境条件，或环境的政府机构或机关和所有国家和地方的对应机关相似的制定法，以及所有国家和地方的对应法规，以及任何依照以上法律法规所颁布或发布的法规或政策。“有害物质”系指和包括任何被环境要求列为或定义为有害或有毒的物质、材料、废物、污染物或致污物，石棉和石油，包括原油或其任何部分、天然气液体、液化天然气、或可作为燃料使用的人造气（或天然气和该等人造气的混合物）。如环境要求中所定义的，承租人是且应被视作承租人所使用的设施的运营者和由承租人、其代理人、雇员、承包商或邀请人带入“房屋”的所有有害物质，及其所培植、产生或制造的废物、副产品或残余物的所有人。

27.2 承租人应赔偿、保护并使出租人免于任何和所有可向出租人要求或追偿，或由出租人所承受或遭受的由于按以上规定承租人有义务补救的有害物质的任何释放，或承租人、其代理人、雇员、承包商、分租人、转承租人或邀请者违反本第 27 条的要求（不论承租人是否知道该等违反的情况）所造成的损失（包括但不限于“房屋”或“项目”贬值，和“项目”“租金”“收入的损失）、权利主张、要求、仲裁，诉讼，损害赔偿金（包括但不限于惩罚性损害赔偿金）、支出（包括但不限于补救、迁移、修缮、纠正行为、或打扫费用），和费用（包括但不限于实际的律师费用、顾问费用或专家费用，以及包括但不限

于移除或管理违反本第 27 条规定带入“房屋”的“有害物质”，不论法律是否要求这种移除和管理）。承租人在本第 27 条项下的义务在本合同终止后仍存续。

27.3 出租人可进入该“房屋”并有权利检查并测试“房屋”以决定承租人是否遵守环境要求、其在本第 27 条项下的义务、或该“房屋”的环境条件。一旦出租人预先通知承租人，出租人即应被授予进入“房屋”的权利，出租人在进入“房屋”时，应在当时情况下合理的限度内尽量减少对承租人营业的打扰。该等进行检查和测试的费用应由出租人承担，除非该等检查和测试表明承租人未遵守任一环境要求，在这种情况下承租人应补偿出租人检查和测试的合理费用。出租人收到任何环境评定或对任何环境评定表示满意均不在任何方面表明其放弃任何其拥有的对于承租人的权利。

27.4 为改善建筑物的可持续性能，出租人将不定期在“项目”内开展可持续相关的举措、绿色评估与认证、培训宣导及倡议等活动，承租人同意提供必要的配合。承租人同意在日常运营中留意以下事项：

- (1) 禁止员工在非吸烟区域内吸烟；
- (2) 按照国家、所在地区法律法规要求，保障员工职业健康与安全；
- (3) 尽可能节约能源的使用，提高能源使用效率、采用清洁能源等，有计划的减少温室气体的产生和排放；
- (4) 尽可能节约水资源的使用，检查设备设施的漏水情况，提高水资源使用效率、合理循环利用水资源；
- (5) 尽可能减少污染物/废弃物的产生，包括废气、废水、噪声、固体废弃物等；
- (6) 尽可能节约资源的使用，减少纸张消耗、使用再生纸、采用可生物降解材料、采用环保建筑材料等；
- (7) 尽可能每年对“房屋”进行环境评估，并依据环境评估结果制定和实施适当的环境改进计划；
- (8) 鼓励员工采用低环境影响的交通方式。

27.5 承租人（包括承租人的承包商、被邀请人、代理人等）应遵守国家、省、市或其他管理部门关于废弃物收集、分类、堆肥和回收的法律法规及规范。

27.6 鼓励承租人（包括承租人的承包商、被邀请人、代理人等）在使用“房屋”过程中采用清洁能源和高效率的设施设备。

28. 规则和法规

28.1 承租人在“移交日”起至“到期日”止的期间内和续租期间的任何时候都应遵守所有由出租人随时或不时制订的包括使用“房屋”和“项目”的合理规定和规则。如果前述规定和规则与本合同的其它规定有冲突，则以本合同的其它条款和规定为准。出租人对于“项目”其他承租人违反任何规定和规则不负任何义务或责任。

29. 公共秩序

29.1 承租人应接受并服从出租人在“项目”内对公共秩序的指挥及安排。承租人承认并同意，其应自行管理及保管“房屋”及“项目”内与其有关的货物、车辆及其他财产。出租人不对“房屋”或“项目”提供任何保安服务，承租人应对“房屋”及“项目”内与其有关的货物、车辆及其他财产的安全自行负责。

30. 不可抗力

30.1 除本合同项下的金钱支付义务外，如果任何一方迟延履行其在本合同下的义务是由停工、自然灾害（例如洪水、火灾、风暴、闪电、台风）、无法获得劳动力或材料或合理替代物、政府限制、政府管制、政府控制、延迟发放许可或批准、敌意或敌视的政府行为、市民暴动、火灾或其它灾祸，或其它在该受影响方合理控制之外的原因（以下简称“**不可抗力**”）造成的，则该受影响方不对此迟延承担责任。

31. 完整协议

31.1 本合同构成出租人和承租人就本合同标的的完整协议。未包含在本合同中的任何由出租人、承租人或任何代表出租人或承租人的人所作出的口头的或书面的陈述、说明、承诺或协议，和任何以前的协议、承诺、协商或陈述均被本合同所替代。除非经本合同双方签署书面法律文件，本合同不可被更改。

32. 可分割性

32.1 若本合同的任何条款或规定在现行或将来的法律项下非法、无效或不可执行，本合同双方的意图是本合同的剩余部分不应受到影响。本合同双方的意图还包括为了替代本合同中每一条非法、无效或不可执行条款，添加一条与该非法、无效或不可执行的条款或条文尽可能相似的合法、有效并可执行的条款作为本合同的一部分（若可能）。

33. 其他

33.2 本合同项下要求或允许给予的所有通知应为书面形式，并应通过挂号信，并要求接收回执，或通过声誉良好的国内一夜快递服务并预付邮资递送到相关方在基本商业条款中列明的地址，或经当面递交。任何一方均可通过前述方式发出通知来改变其以后所有通知的投递地址。除非另有相反的明确规定，通知一经交付邮局或快递服务商，即视作发出。

33.3 对任何模棱两可的条文都应作出不利于起草方的一般解释规则不适用于解释本合同或解释本合同的任何附件或修改。

33.4 在双方签署本合同之前，出租人交给承租人的合同文本不具有任何约束力或效力，不应构成对“房屋”租赁的选择权，亦不应赋予任何一方任何权利或对任何一方施加任何义务。

33.5 除非上下文另有要求，本合同中任一性别的词均应被解释为包括任何其他性别，单数形式的词应包括复数形式。本合同中的标题仅为方便而设，并不在任何方面定义、限制、或另行描述本合同的范围或意图或本合同的其它规定，或在任何方面影响本合同的解释。

33.6 每一方应当，并应促使其董事、高管、员工、代表、代理人及顾问就以下信息（“**保密信息**”）承担保密责任：(i) 其从另一方所收到的、关于另一方的业务、运营及事务的信息；及(ii) 本合同的各项规定。除非系可适用的法律、法规、命令、判决、裁决或交易所规则所要求，每一方不得，且应促使其董事、高管、员工、代表、代理人及顾问不得直接或间接地公开、泄露、公布或以其他方式披露保密信息。尽管有前述规定，双方同意，任何一方或其关联方可以发布提及本合同的一般信息（包括本合同的缔结、各方的身份、房屋的位置及面积、房屋的用途以及对双方或其各自的关联方之间的商业关系的评价）的新闻通稿或公告；然而该等新闻通稿或公告不得包含任何涉及租金及其他应付款项、付款安排和本合同所规定的其他重要商业条款。

为避免疑问，保密信息将不包括以下信息：(i) 该信息已经或将成为可通过公开渠道获取（但因为收到该信息的一方违反本第 33.7 条而导致者除外）；(ii) 该信息在其披露之前已经由接收该信息的一方所拥有；及(iii) 等信息由接收信息的一方独立地、且在不应用保密信息的情况下取得。每一方于本第 33.7 条款下的义务将在本合同终止或期满后的一年内持续有效。

33.7 本合同的解释适用中国法律，不包括任何冲突法原则。

33.8 本合同的所有附件和附录在此并入本合同并成为本合同的一部分。如果这些附件和附录与本合同的条款有冲突，以这些附件和附录为准。

(本页以下部分无正文)

(签字页)

兹证，出租人和承租人于文首所书日期签署本合同。

出租人：长春普开仓储有限公司 (章)

法定/授权代表人：



签字： _____

承租人：长春光华荣昌汽车零部件有限公司 (章)

法定/授权代表人：



签字： _____

本公司同意为承租人在本合同项下的支付义务及其他债务向出租人提供连带责任保证。保证期间为本合同生效之日起至承租人的支付义务及其他债务履行期限届满之日起二年止。

担保人： (章)

法定/授权代表人：

签字： _____

第三部分

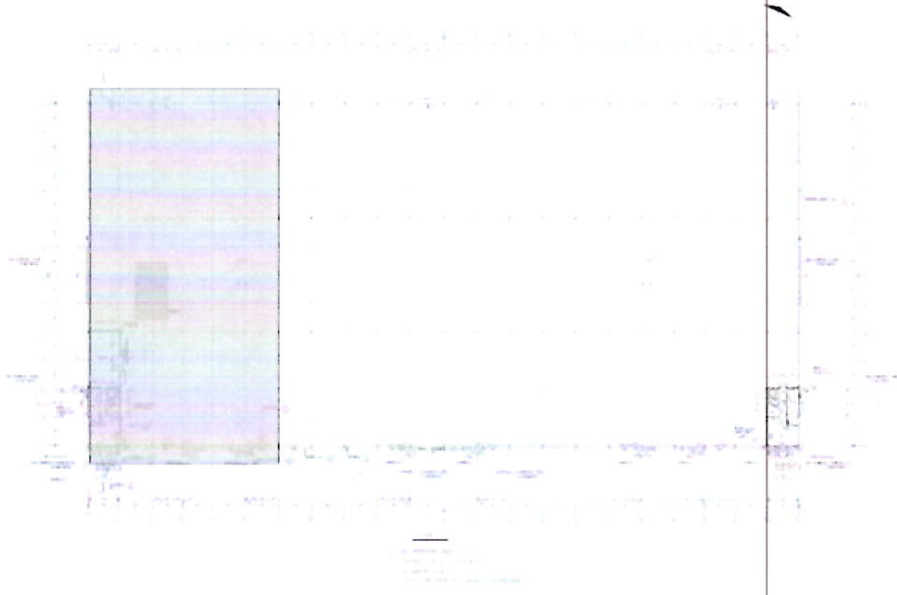
移交程序

1. 在“移交日”或出租人另行通知的其它合理日期，承租人应派遣人员与出租人一起办理移交手续。如果承租人不派遣任何人员在“移交日”或出租人另行通知的其它合理日期参与移交，承租人应视作已接受了“房屋”的移交。在移交时，出租人和承租人应共同检查“房屋”并签署“房屋移交函”。
2. 不管有没有第 2 条项下的建设缺陷清单中的任何事项，承租人不得拒绝接受“房屋”的移交或交付，亦不得拒绝签署“房屋”移交函。第 2 条项下的建设缺陷清单中的任何事项，具体执行见本合同第二部分 2.1 条和 11 条。

附件一

“房屋”位置平面示意图





附件二
“房屋”移交函

根据/出租人名称/与/承租人名称/于/年/月/日/签署的《房屋预留/预租/租赁合同》，/出租人名称/已于/年/月/日/将位于/出租人地址/的“房屋”移交给/承租人名称/。

承租人：/承租人名称/（章）

签署：

出租人：/出租人名称/（章）

签署：



附件三
“房屋”标准规格

附件四
承租人改建

附件五

“房屋”复原标准和要求

1. 拆除承租人在“房屋”内、外的所有装修、安装、改造的设备设施，包括但不限于：
 - 1.1 装饰装潢：隔断、吊顶、磁砖等；
 - 1.2 机电设备设施：灯具、插座、桥架、供电线路、卫生洁具、空压、空调、弱电线路系统等；
 - 1.3 生产办公设备：生产线、机台、货架等；
 - 1.4 固定在地面、墙面、屋顶（固定货加、管道、吊顶）的膨胀螺丝完整取出，不可截断；
 - 1.5 外墙上承租人的标记、管线；
 - 1.6 屋顶、室外设施及设施基础等。

2. 恢复承租人改建、拆除、使用过程中损坏的设备设施，包括但不限于：
 - 2.1 修补墙、顶面孔洞；
 - 2.2 房屋地面孔洞或地面损坏应采用环氧沙浆修补，修补表面颜色需与原地面保持一致；
 - 2.3 对于水泥地面（主要为办公区），应凿去水泥找平层，重新铺设厚度不小于 3CM；
 - 2.4 对于环氧地面，应全面清洗打磨后用环氧树脂砂浆找平，覆盖环氧涂层两面；
 - 2.5 房屋内墙、外墙或屋顶标记处等因修补、污染的涂装，应重新刷涂料，不应出现色差（涂料采用立邦或同档次乳胶漆两涂）；
 - 2.6 屋顶设施设备拆除后，应施做相应的防水层，做法、品质与原有屋面防水保持一致；
 - 2.7 维修使用中损坏的房屋门窗、玻璃、锁扣等；
 - 2.8 复原改造、移位的消火栓等管线设备；
 - 2.9 厂房清洁：地面保洁、屋顶蛛网、灰尘清除等。

附件六

安全生产经营管理协议

出租人:

承租人:

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《危险化学品安全管理条例》、《工作场所职业卫生监督管理规定》等法律、法规、规章、规范性文件的规定，出租人和承租人签署本协议，以明确双方的权利和义务。:

1. 出租人的安全管理责任

- 1.1 建立安全生产责任制，制定并完善安全与消防管理制度，落实各类安全应急预案。保证出租的“房屋”符合国家有关法律、法规的规定，并具备出租时合同约定的租赁用途的安全生产条件。
- 1.2 出租人有权对承租人的安全生产、消防安全、特种设备安全管理等进行监督检查，对“房屋”所在的“项目”内的承租人的安全管理工作进行统一协调；出租人有权根据租赁合同的约定进入承租人的生产作业场所检查安全生产工作，向有关单位和人员了解情况；有权对检查中发现的违章、冒险作业等违反安全生产的行为，要求当场予以纠正或者要求限期整改。
- 1.3 出租人在检查时发现承租人存在安全生产、消防安全、特种设备安全等重大隐患时，有权督促承租人及时整改，并向所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。
- 1.4 对安监、消防、质监等相关部门检查发现的承租人存在的安全生产事故隐患或不安全因素，出租人有权根据相关部门的要求督促承租人进行整改。

2. 承租人的安全管理责任

- 1.1 严格遵守国家关于安全生产的相关法律法规规章和行业标准，自觉遵守出租人制定的各项安全管理制度和规定，对“房屋”内的安全生产工作全面负责。
- 1.2 建立安全生产责任体系。企业的主要负责人（指企业法定代表人、实际控制人等企业生产经营主要负责人）是企业安全生产的第一责任人，对安全生产工作负总责，并对安全生产情况进行考核。明确企业主要负责人、分管负责人、各职能部门、各级管理人员、工程技术人员和岗位操作人员的安全生产责任范围和考核标准，具有相应的安全生产知识和管理能力并与相应的职务、业务和岗位匹配。
- 1.3 设立安全生产管理机构 and 人员。承租人应当设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员，安全生产管理机构及安全生产管理人员应恪尽职守，依法履职。
- 1.4 建立健全安全生产管理制度和操作规程。严格作业许可管理，加强作业过程监督、及时排查治理安全隐患，规范各工作岗位安全操作

标准，建立健全应急救援体系，及时修订和完善各类事故应急救援预案，成立救援队伍，定期组织演练。特别针对安全事件或工伤事件，应在第一时间采取现场管控措施，控制事态发展，最小化对园区运营的影响，避免造成社会影响。

- 1.5 加强安全生产和职业卫生教育培训。企业的主要负责人、安全管理人员和特种作业人员必须定期参加法定培训，持证上岗。规范组织从业人员参加法定的岗前安全教育、调整工作岗位或者重新上岗前安全教育及定期的安全生产培训。教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规范、提高自我保护意识。
- 1.6 遵守作业场所安全生产条件。作业场所按照国家标准、行业标准设置相应的防爆、泄压、防雷、防静电、灭火、防毒、通风、降噪、降温、防渗漏、防潮防腐、防护围堤或者隔离操作等安全实施、设备，并按规范要求维护、保养、检测并记录完备，保证符合安全运行要求。制定设施设备安全管理制度，包括但不限于叉车安全，车辆安全，装卸安全，公用设备安全等；并定期检查审核，确保设施设备安全运行。特别针对叉车行驶，车辆行驶管控，装卸货区的工人操作安全，制定安全制度和采取技术防范措施，消除安全风险。
- 1.7 安全生产危险告知。承租人应将生产过程和作业场所中可能生产的危险因素、防护措施和事故应急措施如实告知从业人员。承租人应当在有较大危险因素的生产经营场所和有关设施、设备上，设置明显的安全警示标志。
- 1.8 生产安全事故处理。发生伤亡事故时，承租人应立即启动事故应急预案或采取有效措施，组织抢救，防止事故危害扩大，减少人员伤亡和财产损失。按照《生产安全事故报告和调查处理条例》等法规的规定，及时向出租人、事故发生所在地安全生产监督管理部门和相关政府职能部门报告；妥善保护事故现场以及相关证据，主动配合相关部门进行事故调查处理。
- 1.9 隐患排查治理。承租人应根据法律法规和国务院、省市等各级部门的相关要求开展隐患排查治理工作，承租人应采取技术、管理措施，及时发现并消除事故隐患。对事故隐患排查治理情况应当根据国家 and 地方要求如实记录、通报和上报。
- 1.10 保障从业人员劳动安全。承租人对从业人员进行安全生产教育和培训，提供安全生产所需设施、设备及用具，不得违章指挥、强令冒险作业。履行国家劳动法律法规和《职业病防治法》的要求。
- 1.11 加强供应商安全监管。承租人应对其人员和自管车辆、供应商车辆(包括但不限于货运车辆、叉车、小汽车等)进行安全管理，并与其供应商签订安全管理协议，搭建完善的安全管理网络，明确各方安全管理职责及义务，并定期对其供应商人员进行安全教育培训和安全告知、考核，定期核查车辆驾驶人技能、资质，确保符合交通法律法规要求，保证车辆性能状况良好，无带病行驶，并对其承租区域的装卸货码头、月台的所有车辆和人员的安全作业情况进行管理，在承租作业区域加装辅助安全设施(包括但不限于：安全警示



标识、安全告知标牌，红外辅助倒车、停车安全设施设备和划定安全可视化指引地标线等），提高其承租区域的运营安全。

1.12 建立危险品管理制度。与危险物品相关的作业，承租人必须执行有关法律、法规和国家标准或者行业标准，建立专门的安全管理制度，采取可靠的安全措施，接受有关主管部门依法实施的监督管理。登记建档，进行定期检测、评估、监控，并制定应急预案，告知从业人员和相关人员在紧急情况下应当采取的应急措施。根据《危险化学品安全管理条例》、国家及地方法律法规、规定的要求及时向安全生产监督管理部门及相关政府职能部门进行申报和备案。

1.13 承租人不得变更“房屋”的用途和破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气、线路或管道时，不得违反安全规定。不得使用国家和地方明令淘汰的生产工艺、设备和危险物品；不得违法制造、安装、改造特种设备，违法使用特种设备。

出租人：长春普开仓储有限公司（章）

法定/授权代表人：

签字：_____

承租人：长春光华荣昌汽车部件有限公司（章）

法定/授权代表人：

签字：_____

附件七 STI 改造

附录

租金及物业管理服务费每月明细表

(不适用)