

厂房租赁协议

甲方（出租方）：泰安泰山工程机械股份有限公司（以下简称甲方）

法定代表人（或授权代表）：宋衍惠

地址：泰安市泰山区省庄镇博阳路176号 邮编：271039

电话：15305389008

乙方（承租方）：赵辉 光华荣昌智控科技(山东)有限公司（以下简称乙方）

法定代表人（或授权代表）：赵辉

地址：泰安市泰山区省庄镇博阳路176号 邮编：271039

电话：15573332600

丙方（见证方）泰山区省庄镇人民政府（以下简称丙方）

法定代表人（或授权代表）：季秀华

地址：泰安市泰山区繁荣大街169号 邮编：271000

电话：8541015

根据有关法律法规，甲乙丙三方经友好协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1、甲方将位于泰安市泰山区省庄镇博阳路176号的泰安泰山工程机械股份有限公司东厂区第一联合厂房及周围相关（以下简称租赁物，详见平面图）租赁于乙方使用。甲方保证对于租赁物拥有合法产权凭证（见附件一），并保证该租赁物无抵押及其他经济纠纷，租赁物面积经甲乙双方认可确定为院落及厂房，其中：厂房（第一联合厂房）建筑面积11525.65 m²，样板房608 m²，传达室53 m²，以及通往东门的東西方向的主干道以北区域2713 m²，北门及部分通道（该处区域由乙方与山东安泰工程机械有限公司共用，区域使用、安全管理由共用双方协商解决、甲方协助）。另外，在不影响甲方生产区域使用

前提下，甲方同意给乙方在出租厂房南侧中间贴墙位置预留喷淋除尘装置建设区域。（见附件二）

2、本租赁物的功能为生产及办公，包租给乙方使用。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

3、本租赁物采取包租的方式，租赁物自交付乙方之日起由乙方自行管理，乙方使用租赁物的成本和依法应由乙方承担的税费由乙方承担，甲方仅提供合同约定的经乙方验收的合法租赁物的合同义务。

第二条 租赁期限

1、租赁期限为 2 年，即从 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

2、租赁期到期后，若乙方续租，乙方应于租赁期到期前三个月向甲方书面提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，甲方和丙方保证乙方优先续租。

第三条 租赁物的交付

本出租合同签署生效之后，甲方在 30 日内完成将租赁物交付乙方并签署交接清单并完成水、电等能源系统的抄表确认和水电保障，甲方已结清交付前的各项税费等费用。自交付日起乙方按租赁物及设施的现状承租并负责租赁场地和设施设备、附属物的管理使用维护。（详见附件三交接清单即交付状态）双方完成租赁物交付、租赁物相关物品以及现有租赁物中-厂房（第一联合厂房）的竣工验收资料复印件等资料文件（或电子版）交接时，应由双方指定的负责人在确认无误的交接表上签字。

甲方向乙方交付之日起至 2025 年 12 月 31 日为甲方给与乙方的免租期。

第四条 租赁费用

1、**租赁押金**。本租赁合同的租赁押金为人民币 250,000.00 元（大写人民币：贰拾伍万元整）；自本协议签订之日起 5 个工作日内乙方向甲方一次性支付，退租时承租人无违约情形的无息返还（若有本协议约定扣除项，扣除后余额退租返还）。租赁押金乙方未按约定支付本协议解除。

2、**租金**。每年租金为人民币 1,360,000.00 元整（含税）（大写人民币：壹佰叁拾陆万元整（含税））。本合同租赁期满后，如续租，甲乙双方重新约定租金。

3、**税费管理**。前述租金包括甲方出租给乙方该厂房租金，以及履行本合同厂房在租赁期间所涉及的甲方应缴纳的各种税费。（包括增值税、城建及附加、房产税、土地使用税、印花税等）。乙方因租赁费作为运营成本支出的抵扣所交付的印花税由乙方自行承担。

4、**配套设施**。甲方提供乙方足够的用电容量，以及消防、生活、办公用水设施。租赁期间乙方经营发生的水电费、网络费和租赁期间发生的一切费用由乙方承担，并于每月月末与甲方结算并付讫。

因乙方需求，在甲方提供现状基础配套设施之外需要增加的相关基础配套设施项目经甲方同意后可以建设，建设费用由乙方承担，需要通过甲方办理相关手续的甲方积极配合；未经甲方同意乙方擅自增加的甲方有权要求乙方限期拆除，一切费用由乙方承担，因擅自增加引发的民事、行政、刑事责任均由乙方承担。

租赁期间租赁场地内一切资产及设施设备使用的环保、安全达标责任均由乙方负责，一切费用由乙方承担。

第五条 租赁费用的支付

1、租赁期满后，在乙方向甲方交清了全部应付租金、水电、通讯费用等因租赁行为所产生的一切费用后，并按本合同规定向甲方交还租赁物及承担本合同所约定的责任后十日内，甲方将向乙方无息退还租赁押金。如乙方交还的租赁物经甲方验收因乙方人为原因导致损坏

或损失且乙方没有维修更换的，相关费用优先从租赁押金中扣除，押金不足以弥补损失的，由乙方继续承担赔偿责任。租赁期满后，如乙方不再继续租赁，乙方投资资产可移动部分乙方自行清理、不可移动部分无偿归甲方。乙方遗留设备设施和添附甲方不同意接受的，乙方负责恢复原样或承担恢复费用。

2、租金分四期支付，每期支付租金金额为 68 万元（大写：人民币陆拾捌万元整）：第一期租金乙方应于本协议签订生效、租赁物移交后 10 个工作日内一次性向甲方支付第一期 6 个月的租金；第二期租金乙方于 2026 年 6 月 30 日前 10 个工作日内支付；第三期租金乙方于 2026 年 12 月 31 日前 10 个工作日内支付；第四期租金乙方于 2027 年 6 月 30 日前 10 个工作日内支付。

每期租金由乙方汇至甲方指定的下列账号，甲方收到乙方支付的租金后向乙方开具增值税专用发票。

甲方开户行：泰安泰山农村商业银行股份有限公司省庄支行，
甲方银行账号：90902070020100034373。

乙方逾期支付租金，应向甲方支付每天 200 元的滞纳金。欠付租金达合同总额 20% 的，经甲方书面催告并在催告期内依然未能支付欠付租金的，甲方有权解除本协议，甲方采取任何措施中止乙方使用本协议租赁物由此导致的直接损失由乙方承担。

第六条 租赁物的转让

在租赁期限内，若遇甲方转让出租物的部分或全部产权，甲方、丙方应确保受让人继续履行本合同。在同等受让条件下，乙方对本出租物享有优先购买权。

第七条 专用设施、场地的维修、保养

1、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。甲方厂房内的行吊（桥式起重机）已经办理报停使用手续，乙方若使用行吊，需要将使用行吊台数、规格书面通知甲方，甲方将根据乙方提报行吊台数、

规格进行检测维修，达到可使用状态后将相关特种设备档案资料转交乙方，同时甲方协助乙方办理特种设备过户手续，正式启用，启用后的维护、保养、年审由乙方负责，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。乙方如有生产需要，需对租赁场地设施改造应当经甲方书面同意后实施，一切费用乙方承担。改造添附的设施，合同终止时可移动部分乙方自行处理，如移动部分影响原有设施使用的，则乙方所添附的设施无偿归甲方；乙方未经甲方确认不得擅自对改造添附在不动产上的设施进行拆除，拆除影响原貌的乙方负责恢复原样。

2、乙方对租赁物附属物负有妥善使用及日常使用维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

3、乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担；因使用不当造成租赁物灭失的，乙方应按双方共同认可的第三方出具的评估价进行赔偿；若不属于乙方责任造成的主体结构出现问题，甲方应负责维修，费用由甲方承担。

4、甲方负责出租厂房（第一联合厂房）屋顶的维修、维护，如出现漏水、损坏情况，乙方及时通知甲方，甲方进行维修。

第八条 防火安全

1、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关制度，积极配合甲方做好消防工作，否则，由此产生的相关责任及损失由乙方承担。

2、甲方出租物-厂房（第一联合厂房）按原设计要求设置消防栓2个现状交付乙方，乙方应按生产、办公消防规定要求在租赁物内配置灭火器等消防设施，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

3、租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），或者乙方如因生产需要，改造生产车间消防设施或者厂房主体设施，须经过消防主管部门批准后再开始生产，改

造、验收所产生费用均有乙方承担。

4、乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

第九条 保险责任

在租赁期限内，乙方自行购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而发生的损失由乙方承担。

第十条 物业管理

1、乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责。合同终止时乙方未能及时清理物品且经甲方催告仍未清理的物品视为乙方遗弃物，甲方有权进行遗弃物的处置，处置所得归甲方所有。

2、乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、泰安市法规以及甲方有关租赁物的有关规定，如有违反，应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

第十一条 装修条款

1、在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向丙方申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

2、如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方可进行。



第十二条 租赁物的转租

经甲方书面同意后，乙方方可将租赁物的部分面积转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向第二承租人收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

- 1、转租期限不得超过乙方对甲方的剩余承租期限；
- 2、转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；
- 3、乙方应在转租租约中列明，倘乙方提前终止本合同，乙方与第二承租人的转租租约应同时终止。
- 4、乙方须要求第二承租人签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，第二承租人无条件迁离租赁物。乙方应将第二承租人签署的保证书，在转租协议签订后的一周内交甲方存档。
- 5、无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。
- 6、乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第十三条 提前终止合同

1、在租赁期限内，乙方严重违反本合同约定之义务导致本合同无法履行或履行存在较大风险的，经甲方书面催告并在催告期内未能纠正的甲方有权解除本协议，终止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方及第二承租人的损失）由乙方全部承担。

2、如乙方确需提前解约，须提前三个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：1. 按合同约定标准向甲方交回租赁物；2. 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用。甲方在乙方履行完毕上述义务后五日内：1、如有本协议约定扣除项目，扣除后余额无息

退还乙方：2、如没有发生本协议约定扣除项目，则将乙方的租赁押金无息退还乙方。

3、无论任何原因租赁合同终止，乙方应在终止事实发生后十五日内自行清偿腾退租赁场地，清退时应当通知甲方到场验收；乙方逾期清偿腾退或乙方在甲方指定腾退期限后租赁场地内一切遗留资产物品均视为乙方放弃物权并由甲方自行处置。

4、租赁期间，非本合同约定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回租赁物的，乙方有权要求甲方支付六个月租金作为违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿差额部分，包括但不限于装修费用、设备安装及搬迁费用、误工费用及迁移期间造成的经营损失等。同时甲方需退还押金和乙方已支付但甲方未履行出租义务部分的租金(若有)。

第十四条 免责条款

1、若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或城市规划改造导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。因政府拆迁取得的补偿归属于土地补偿和厂房补偿的及甲方原出租租赁物的归甲方所有；乙方添附的部分归乙方所有。国家给付的搬迁及营业补偿费用归属于乙方的由乙方所有。

2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即将公函用邮递或传真方式传递给对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行的，或部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十五条 合同的终止

本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，

乙方应于终止之日或租赁期限届满之日起 60 日内迁离租赁区域，并将其返还甲方。逾期自终止之日或租赁期限届满之日按合同约定租金标准支付占用费至返还日。

第十六条 广告

若乙方需在租赁物建筑物的本体和周围设立广告牌，需经甲方书面同意，并按丙方有关规定执行。

第十七条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

第十八条 适用法律

本合同在履行中发生争议，应由三方协商解决，若协商不成向泰安仲裁委员会仲裁解决。

第十九条 其他条款

1、乙方已经充分了解租赁物现状（包括甲方提供权利状态证明等），甲方将租赁物以现状交付乙方，丙方负责见证。

2、甲方向乙方提供租赁物中的样板房是甲方原有生产和推销节能保温材料项目给用户观摩用的房屋，已安装中央空调，甲方以房屋现装向乙方交付，乙方可以维修维护后启用；乙方可对样板房自行进行内部装修使用。合同终止，甲方接收乙方对样板房装修及使用后的状态，甲方不得向乙方要求承担任何补偿或赔偿。

3、甲方向乙方交付租赁物前，应安装消防等基础设施设备，租赁物符合相关行政部门对消防安全系统的验收，由甲方向乙方提供交付租赁物验收的相关材料（附件四）。承租期内，在承租范围内一切环保、安全责任由乙方承担，丙方需积极协调。

4、本合同的履行争议及未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。双方协商不成导致诉讼的，违约方应当承担对方因合同权益主张而发生的公证费、评估费、仲裁费、诉讼保全担保费、律师费等支出。

5、丙方作为见证方，督促双方履行合同约定内容，监督甲、乙双方落实合同约定的权利义务，协调处理甲、乙双方因履行租赁合同期间所产生的争议等，配合项目落地事宜，确保租赁期间项目建设、运营正常开展。

6、本合同一式陆份，甲、乙、丙双方各执贰份。

第二十条 合同效力

本合同经三方签字盖章，甲方收到乙方支付的首期租赁押金款后生效。

甲方（印章）：

授权代表（签字）：



乙方（印章）：赵辉 光华荣昌智控科技(山东)有限公司

授权代表（签字）：

赵辉

丙方（印章）：



授权代表（签字）：



签订时间 2025 年 10 月 日

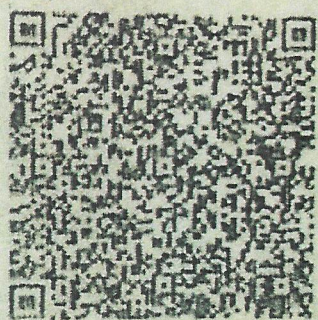


中华人民共和国
不动产权证书



不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37011469962

鲁 (2020) 泰安市 不动产权第 0047588 号

权利人	泰安泰山工程机械股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰山区省庄镇紫荣街以南、前红路以西泰安泰山工程机械股份有限公司第一联合厂房
不动产单元号	370902101050GB00036F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积 72548m ² / 房屋建筑面积 11525.65m ²
使用期限	2058年5月30日止
权利其他状况	共用土地面积: 72548 m ² 专有建筑面积: 11452.24 m ² 分摊建筑面积: 73.41 m ² 房屋结构: 钢结构 房屋总层数: 2层 所在层: 1-2层

宗地图

单位: m²

土地权利人: 泰安泰山工程机械股份有限公司

宗地面积: 72548 m²

宗地代码:

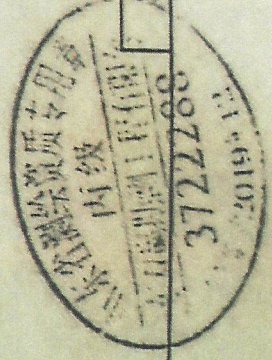
所在图幅号: 4005.00-39518.00



点号	边长
J1	113.11
J2	58.37
J3	3.26
J4	231.97
J5	181.94
J6	150.45
J7	161.03
J8	51.57
J9	34.72
J10	83.16
J11	2.47
J12	3.19
J13	57.27
J14	146.08
J1	

S=72548.39平方米 合108.82亩

测量: 石 强
审核: 郭树兵

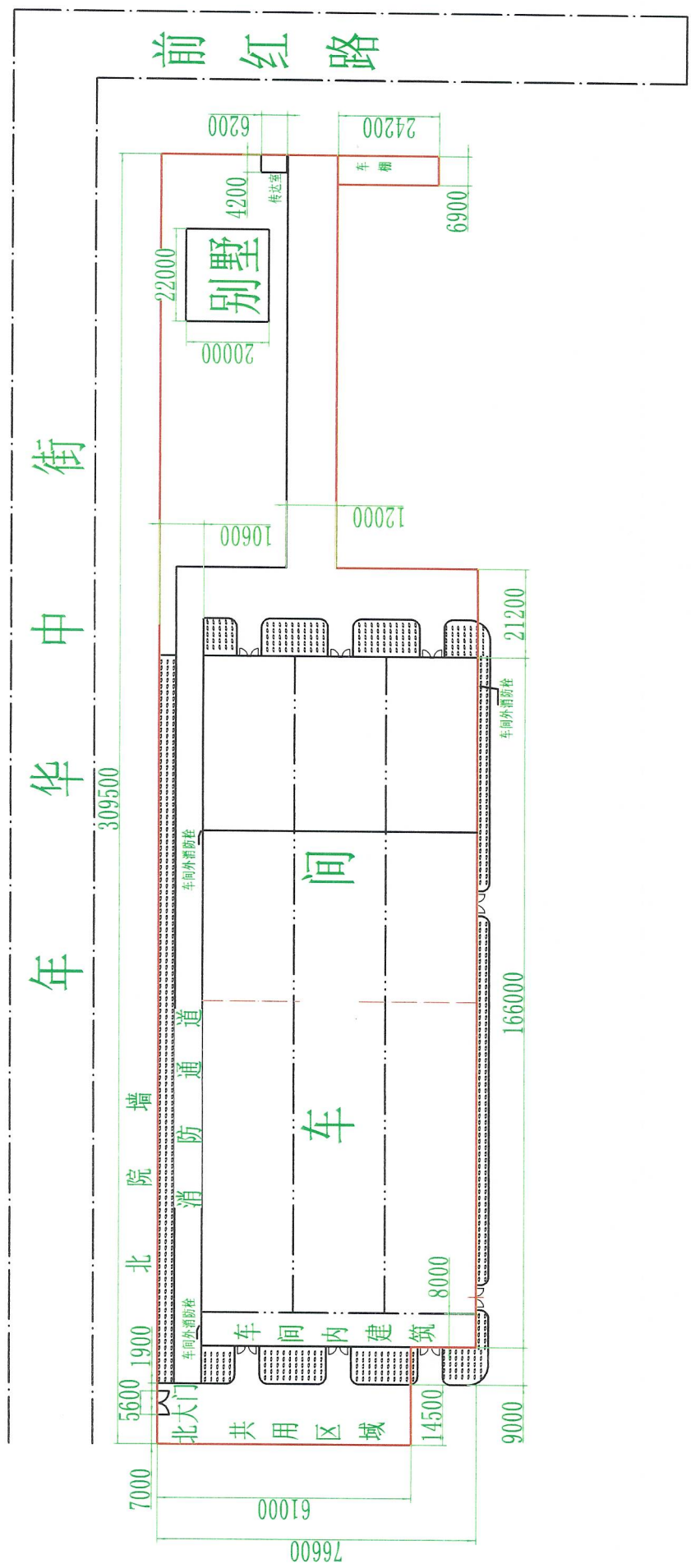


已入库
审核人:

1:2900

出版日期: 2020年11月13日
图幅号: 2020年11月13日

泰安泰山工程机械股份有限公司第一联合车间租赁平面示意图



泰山工程机械股份有限公司	
东厂区车间平面图	
比例	1:500
日期	
制图	
审核	
批准	

