

成都来福士实业有限公司

与

成都齐碳科技有限公司

中国四川省成都市武侯区人民南路四段3号

成都来福士广场办公楼

第31层（实际楼层第27层）01单元

第31层（实际楼层第27层）02单元

之

租赁合同

本合同由以下双方于 2021 年 12 月 28 日 在 成都 签署。

出租方（甲方）： 成都来福士实业有限公司 （依据中华人民共和国法律合法成立的公司，其注册地址成都武侯区人民南路四段 3 号）

承租方（乙方）： 成都齐碳科技有限公司（依据中华人民共和国法律合法成立的公司，其注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府五街 200 号 7 栋 A 区 2 楼）

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的物业事宜，订立本合同如下：

第一条 商务条款及定义

- 1.1 甲乙双方达成的商业条款如下，在本合同中，除按照上下文另有解释的以外，下列用语具有下述含意：
- 1.1.1 大厦：是指座落于 四川省成都市武侯区人民南路四段 3 号 名称为 成都来福士广场（或依甲方自主决定使用的其他名称之建筑物）的办公楼部分。
- 1.1.2 房屋：房屋是指该大厦 第 31 层（实际楼层第 27 层）01 单元，第 31 层（实际楼层第 27 层）02 单元。
- 1.1.3 房屋抵押情况：该房屋已设定抵押。
- 1.1.4 租用面积：该房屋的租用面积为 834.68 平方米。
- 1.1.5 交付日：该房屋的交付日为 2022 年 03 月 10 日。
- 1.1.6 装修期：该房屋的装修期为自该房屋交付日起至 / 止。装修期仅供乙方为该房屋装修之用。
- 1.1.7 起租日：该房屋的起租日为 2022 年 03 月 10 日。
- 1.1.8 租赁期：该房屋的租赁期为自起租日起 36 个月，即自 2022 年 03 月 10 日 至 2025 年 03 月 09 日 止（该首尾两天包括在内）的期间。
- 1.1.9 租赁期内免租期：
该房屋的免租期为 / 个月，即 / 至 / （该首尾两天包括在内）的期间。
- 1.1.10 租金：
自 2022 年 03 月 10 日至 2025 年 03 月 09 日每个日历月租金计人民币 106,004.36 元（以每月每平方米人民币 127.00 元计算），由不含税月租金（人民币 100,956.53 元）加上增值税税额（人民币 5,047.83 元）构成。
本合同签订时租金的适用增值税税率为 5%。

- 1.1.11 物业管理费：该房屋每日历月物业管理费计人民币 24,205.72 元（以每月每平方米人民币 29.00 元计算），由不含税月物业管理费（人民币 22,835.58）加上增值税税额（人民币 1,370.14 元）构成。本合同签订时物业管理费的适用增值税税率为6%。
- 1.1.12 保证金：租赁保证金为该房屋 3 个月租金和 3 个月物业管理费之和，合计为人民币 390,630.24 元；及公共事业保证金为每平方米人民币 20.00 元，合计为人民币 16,693.60 元。
- 1.1.13 正常工作时间：周一至周五上午 8:30 时至下午 6:00 时，周六、日和法定节假日及政府建议企/事业单位可参照执行的连休日除外。
- 1.2 在本合同中，“管理公司”是指甲方或甲方指定的对大厦进行物业管理的管理公司。
- 1.3 在本合同中，除文意另有所指，“乙方”是指乙方和/或其受让人、继承人、代理人、雇员、工人、建筑安装或装修承包商、分包商等（以下统称“该等人士”），本合同对乙方作出的禁止或限制，对该等人士亦同样适用。本合同项下乙方应履行遵守的规定，该等人士亦应履行遵守。该等人士的任何行为、过失或疏忽应被视为乙方本身的行为、过失或疏忽，而应由乙方对甲方负责。如因该等行为、过失或疏忽导致甲方发生或遭受任何索赔、要求、传唤、法律诉讼、裁决、命令、损害、费用、开支和/或损失，和/或导致甲方须向第三者承担或受到来自任何第三者之任何索赔、要求、传唤、法律诉讼、裁决、命令、损害、费用、开支和/或损失，乙方应向甲方作出全额赔偿。在本合同中，任何禁止乙方进行或采取任何活动的规定，亦包含禁止乙方批准、容许或促使该等人士进行或采取该等活动。
- 1.4 乙方应向甲方支付：
- 1.4.1 合同价款，包括租金、物业管理费及本合同约定的其他费用。合同价款为含增值税的价格。该价格应根据法规政策规定的适用税种及/或税率变化即时更新调整，调整公式为：调整后的含税月租金（或含税月物业管理费）=原不含税月租金（或原不含税月物业管理费）*（1+调整后适用税率）；
- 1.4.2 实际发生的各种性质的价外费用（根据适用税法的相关规定，价外费用包括但不限于违约金、赔偿金、代收款项、代垫款项，且已含税）。

第二条 关于该房屋情况

- 2.1 甲方出租给乙方承租的该房屋位置和租用面积见第一条，该房屋用途为办公。附件（一）为该房屋平面图（仅供参考之用）。
- 2.2 甲乙双方同意，该房屋的租金、物业管理费或其他根据该房屋面积计算的款项均以租用面积为基数。
- 2.3 租用面积包括该房屋的套内建筑面积及按比例分摊的共有共用建筑面积。租赁期

内，任何与面积相关的计算均应以此面积为基础。为避免争议，甲、乙双方在此同意并确认，即使该房屋租用面积与大厦之实测报告、任何人士、组织或机关测量、登记的建筑面积、租用面积或其他算法的面积有出入，双方均不对该房屋的租金、物业管理费或其他以该房屋建筑面积或租用面积为基数计算的任何款项作调整。

- 2.4 乙方在此认可，该房屋所在大厦的楼层序号及单元序号并非完全按照数字序号排列，具体的排序方法由甲方自主决定。
- 2.5 乙方在此确认，装修期和租赁期内，甲方有权依其自主决定对大厦或其任何部分的名称进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就大厦或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。

第三条 关于该房屋的交付

- 3.1 该房屋的租赁期见第一条。
- 3.2 自收到乙方全额支付的该房屋保证金、第一个月的租金和物业管理费后的第八天或交付日（以较后的日期为准），甲方将该房屋按照现有装修、附属设施及设备状况（具体状况见附件二，甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据）交付给乙方，乙方应到指定地点办理进驻手续。乙方在按照甲方要求办理完毕进驻手续后方可进行该房屋装修工程，该等房屋装修须符合甲方提供的用户装修守则的规定。如乙方未能在交付日办理进驻手续，本合同中的交付日和起租日，及租赁期、装修期、免租期等本合同约定的其他期限的起止日期并不因此而更改，甲方仍有权按照本合同收取租金及本合同第五条规定之各项费用。如因乙方原因，乙方在交付日起三十日内仍未能办理进驻手续，则甲方有权经向乙方发出书面通知而解除本合同，乙方应当于甲方发出该等书面通知之日起的三个工作日内向甲方支付金额相当于该房屋六个月月租金和六个月物业管理费的违约金。乙方已支付的保证金可用于抵付本款规定的违约金中同等金额的部分。
- 3.3 除乙方原因，或不可抗力或甲方无法控制的原因引起的外，如甲方在交付日起三十日内不能将该房屋提供予乙方使用，乙方有权在三十日届满之日起的七天内，经向甲方发出书面通知而解除本合同。在此情况下，甲方应将已收取的保证金和/或租金和/或物业管理费全额一次性退还予乙方，返回的上述款项均不计利息，此外甲方不承担其他责任。否则，乙方应当继续履行本合同。

第四条 关于租金

- 4.1 在乙方租满租赁期并遵守本合同各项条款的前提下，甲方同意给予乙方装修期及免租期（如有）。装修期及免租期内，乙方仅需支付物业管理费及其他相关费用。如根据国家税务部门的规定，乙方根据房屋租赁合同的约定所享有的任何租金优惠及其他费用优惠（如有）需缴纳增值税的，则该等增值税将由乙方承担，乙方应当根据甲方发出的书面通知支付该等增值税税费。
- 4.2 若乙方不论任何原因实际租赁不满租赁期和/或违反本合同的条款及规定，甲方

有权向乙方索取装修期及免租期内的所有租金。

- 4.3 甲乙双方约定，乙方应支付给甲方的该房屋的租金见第一条。
- 4.4 乙方应于本合同签署后五个工作日或交付日之前（以时间先到者为准）向甲方预付该房屋三个月的租金。其后各季度（自然日历季度）应付的租金，应由乙方于每季度第一日或之前向甲方提前付清。如预付的三个月租金对应的期间结束后首日起（包括该日）至当季度最后一个月（日历月）最后一日止（包括该日）不足一个日历季度，或者租赁期满或提前终止时的最后一个季度内的租赁期间不足一个日历季度，则该等季度的租金应根据月租金标准按照该季度内的实际租赁天数计算。
- 4.5 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币电汇至甲方书面指定之账号，或以甲方届时指定的其他方式支付。如该等付款以外币支付，则该等付款的数额以甲方实际结汇收到的人民币之数额为准。乙方应当于收到甲方书面通知之日起的三个工作日内向甲方补足不足部分。乙方付款以及甲方/管理公司向乙方退还任何款项（如保证金、乙方多支付的租金、物业管理费等）所发生的任何银行手续费应由乙方承担，甲方有权从应退还的款项中先行扣除该等银行手续费。

第五条 关于保证金、物业管理费及其他费用

- 5.1 甲乙双方约定，乙方应于本合同签署后五个工作日或交付日之前（以时间先到者为准）应向甲方支付该房屋租赁保证金，数额见第一条。乙方根据租赁意向书已向甲方支付的定金（如有），可用于抵扣保证金中同等数额的部分。甲方收取保证金后应向乙方开具收据。若本合同签订后因法律法规政策变化导致本合同适用的税种（包括增值税及/或其他适用税种）及税率不同于现行适用的税种及税率，而导致本合同项下的租金和物业管理费发生变化的，则收取的相应保证金也作相应调整。
- 5.2 如乙方违反本合同之规定，则甲方有权（但并无义务）以保证金抵付乙方应付款项，和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿，和/或根据本合同规定全部扣收保证金而无须归还给乙方，无论是否给予乙方预先通知。如甲方持有的保证金由于作该等抵付和/或赔偿和/或扣收而少于第一条规定之金额，乙方应根据甲方的通知，立即在通知中规定期限内向甲方补交该等差额，否则，甲方有权行使其所有补救权利，包括但不限于解除本合同等。乙方无权以保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。
- 5.3 租赁关系终止时，在下列条件全部成就之日起三十日内，甲方将保证金（在按照本合同约定作出扣除（如有）后）一次性无息退还乙方：（a）乙方办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，撤销该房屋的租赁登记备案手续（若有）；（b）并且乙方已按本合同第12.2款之规定将该房屋及其装修、设备和设施恢复原状且使之处于可租赁状态返还给甲方；（c）乙方完满解决及履行甲方就乙方违反、不遵守或不履行任何本合同之规定所提出的追讨；（d）乙方之电话、电讯、电力及相关能源账户已与有关部门及单位结清。（e）乙方向甲方提交保证金收据原件和接收退还履约保证金之乙方账号信息（加盖乙方公章）

- 5.4 如果甲方将该房屋转让予第三者之时，应由该第三者与乙方继续履行本合同并承担所有责任和义务，并且甲方有权（但并无义务）在转让前行使本合同第 5.2 款规定的权利，将保证金在按照本合同约定作出扣除（如有）后的剩余部分在房屋转让时或之后转交予第三者，并由该第三者重新开具保证金收据。
- 5.5 乙方对该房屋进行的装修除应遵守本合同其他条款的规定外，还应于交付日或之前向甲方和/或管理公司支付装修配合费（如有）及装修保证金（数额见附件三），及本合同附件三所列的各项其他费用后方可开始该房屋的装修。
- 5.6 如甲方和/或管理公司因乙方装修该房屋而遭受任何损失，甲方和/或管理公司有权（但并无义务）从装修保证金中扣收款项以赔偿甲方和/或管理公司因此遭受的损失。如甲方持有的装修保证金由于该等赔偿而少于附件三规定之金额，乙方应根据甲方和/或管理公司的通知，立即在通知中规定期限内全额向甲方补交该等差额，否则，甲方及/或管理公司有权拒绝乙方继续进行装修。乙方装修结束后应通知管理公司，经管理公司及政府部门验收合格后，甲方在三十（30）日内将装修保证金在扣除因乙方装修该房屋给甲方和/或管理公司造成的损失（如有）后一次性无息退还乙方。
- 5.7 乙方应于装修期及租赁期内向甲方或管理公司支付该房屋的物业管理费。该房屋目前的物业管理费见第一条。乙方同意，甲方或管理公司有权修订大厦物业管理费收费标准。如租赁期内管理公司就大厦中的所有办公用途的房屋统一提高物业管理费，并提前一个月书面通知乙方，则乙方就该房屋所应付的物业管理费将于该一个月期满时相应增加。
- 5.8 乙方应于本合同签署后五个工作日或交付日之前（以时间先到者为准）向甲方或管理公司支付该房屋一个月的物业管理费。其后各月的物业管理费，应由乙方于每月第一日或之前向甲方或管理公司提前付清。如果预付的第一个月的物业管理费对应的期间结束后首日起（包括该日）至当月（日历月）最后一日止（包括该日）不足一个日历月或租赁期满或提前终止时的最后一个月内的租赁期间不足一个日历月，则该等月份的物业管理费应根据每月物业管理费标准按照该月内的实际租赁天数计算。
- 5.9 除上述规定外，装修期和租赁期内有关该房屋的水费、电费、正常工作时间外的空调供应费用和本合同附件三所列设施和设备的开通和/或使用的费用以及本合同附件三所列的各项费用均应由乙方另行承担。本款规定的各项费用的支付方式和时间，应以甲方和/或管理公司的书面通知为准。
- 5.10 如乙方逾期支付该房屋的电费，则甲方有权（但并无义务）以公共事业保证金（如有）抵付乙方应付款项，和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿。如甲方持有的公共事业保证金由于作该等抵付和/或赔偿而少于本款规定之金额，乙方应根据甲方的通知，立即向甲方补交该等差额。但乙方无权以公共事业保证金（如有）抵付其在本合同项下的任何应付款项。租赁关系终止时，甲方应在乙方交还该房屋且提交公共事业保证金收据原件和接收退还公共事业保证金之乙方账号信息（加盖乙方公章）后三十（30）日内将公共事业保证金（在按照本款约定作出扣除[如有]后）一次性无息退还乙方。

第六条 房屋修缮责任

- 6.1 甲方应对大厦的公用部位与公用设施进行维修和保养，但乙方应承担由于乙方的过错、过失和/或疏忽行为对大厦及其设备设施造成的损失损坏的赔偿责任。
- 6.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。该房屋内易耗品（如灯泡）的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。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，甲方可代为维修，费用由乙方承担。但是，乙方如发现该房屋及列于本合同附件二中甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障，应及时通知甲方或管理公司前来维修而不得擅自处理（但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的限度内进行临时性且必要的修理）。如乙方或其雇佣的人员、承包商或代理人处理该房屋及本合同附件二所列之甲方提供的装修、附属设施或设备的损坏或故障，由此造成或与此有关的损坏、人身伤害及财产损失，均由乙方负责赔偿。
- 6.3 经政府主管部门批准并经甲方或管理公司书面许可，乙方可在甲方或管理公司同意的范围内对该房屋和/或对其装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。乙方应当负责取得政府主管部门对其装修工程的批准文件，由此引起的或者与之有关的一切费用及法律责任均由乙方承担。消防、空调系统、大厦管理系统和电力设施的装修、增建增设、改建以及乙方负责的维修工作必须由甲方选择的装修顾问公司/工程承包商进行；其它装修、增建增设、改建以及乙方负责的维修工作须由甲方认可的装修顾问公司/工程承包商进行。乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。因乙方的装修、增建增设及改建的附属设施及设备的原因对甲方及/或管理公司及/或第三方及/或大厦造成的人身伤亡或财产损失、损坏，乙方应负责赔偿。
- 6.4 根据本合同 6.3 款所发生的所有费用，包括但不限于装修、增建增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费等由乙方承担。
- 6.5 乙方装修结束后须通知管理公司及有关部门对装修后的该房屋进行检查和按有关规定进行验收，经管理公司及有关政府主管部门发出验收合格证明后，乙方方可在该房屋正式开业经营及使用，并由甲方提供包括正常电力供应及空调等服务。为本条之目的，乙方应当向甲方提供与其在该房屋内进行之装修工程有关的政府部门竣工验收合格证明供甲方审阅及备案，并且，在整个租赁期间内，乙方应当始终保持该等文件的有效性。
- 6.6 甲方维修该房屋及其附属设施，应在合理期限内提前书面通知乙方，乙方应积极协助和配合，但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。
- 6.7 如因不可抗力原因，导致该房屋损坏或造成一方损失的，双方互不承担责任。

第七条 转租、转让和交换

- 7.1 经甲方事先书面同意，在符合本合同第7.2款之规定的前提下，乙方可将该房屋全部或部分转租给乙方控股的子公司、乙方的终极控股公司或乙方之终极控股公司控股的子公司，但乙方部分转租该房屋的应以大厦的单元分割设计为依据。该房屋承租权的受让人（以下简称“转承租人”）及乙方应当按照甲方要求签订相关转租合同，有关的转租合同应提交一份给甲方留存。关于转租产生的费用（包括但不限于甲方对每份合同收取的行政费用以及甲方委托律师准备有关转租文件而产生的律师费，如需英文版本，则律师费做相应调整，数额见附件三）概由乙方承担。除前述约定外，乙方不得将该房屋或其任何部分转租给任何其他人士。
- 7.2 乙方转租该房屋，订立的转租合同应符合以下规定：
- 7.2.1 转租后，乙方应当对转承租人严格履行转租合同承担连带保证责任；
- 7.2.2 转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期；
- 7.2.3 转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务；和
- 7.2.4 转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。
- 7.3 乙方转租该房屋，甲方可从转租租金中获得收益，具体收益比例由甲、乙双方另订书面协议商定。
- 7.4 乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，或将该房屋之任何部位以任何形式转让予他人和/或许可他人占有、使用和收益，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换。
- 7.5 本合同生效后，如根据乙方的合理要求需对本合同进行调整，经甲方同意后，乙方应当按照甲方要求签订相关文件。因该等调整而产生的费用（包括但不限于甲方对每份合同（包括补充合同）收取的行政费、甲乙双方因新合同相关的应缴纳的印花税费、以及甲方委托律师准备有关文件而产生的每份合同（包括补充合同）的律师费，如需英文版本，则律师费需做相应调整，数额见附件三）概由乙方承担。
- 7.6 甲乙双方特此明确同意：本合同生效后甲方有权完全自主地出售该房屋和抵押该房屋，并有权完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋，为此甲方无须事先通知乙方或事先征询乙方的意见；乙方不可撤销地、无条件地放弃其就甲方出售、抵押和以其他方式处分该房屋而获得任何通知的权利以及任何优先购买权。

第八条 变更/解除本合同和续租

- 8.1 甲、乙双方同意，本合同生效后，有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- 8.1.1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- 8.1.2 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- 8.1.3 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 8.1.4 非因乙方或其雇员、承包商或代理人的行为、过错或过失，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的（若该房屋的毁损或者危险性在该毁损发生或鉴定作出后九十天内能够修复或恢复，则本合同不得因此而终止）；
- 8.1.5 若甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；
- 8.1.6 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的（但该等损坏在一百八十天内能够修复的，本合同不得因此而终止）；
- 8.1.7 出现法律、法规禁止出租的其他情况。
- 8.2 甲、乙双方同意，本合同生效后，当发生如下任一情形时，甲方均可通知乙方要求解除本合同，收回该房屋，由此而造成甲方发生任何损失的，乙方均应当足额赔偿：
- 8.2.1 乙方未征得甲方事先书面同意改变该房屋用途，致使该房屋损坏的；
- 8.2.2 因乙方原因造成该房屋结构性损坏的；
- 8.2.3 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；
- 8.2.4 乙方逾期不支付租金累计超过一个月的；
- 8.2.5 乙方不支付租金以外的本合同规定的其它任何应付款项逾期超过一个月的；
- 8.2.6 乙方未征得甲方书面同意改变该房屋结构的；
- 8.2.7 乙方将该房屋用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外之目的的；
- 8.2.8 乙方违反本合同的约定，且在甲方书面通知后七日内乙方未予纠正的；
- 8.2.9 乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的；
- 8.2.10 乙方的现有股东结构发生变更，从而使得乙方的现有控股股东不再成为乙方的终极控股股东（乙方应于有关该股东变更之协议书签署之日或该股东变更经政府有关部门批准或登记之日起三天内通知甲方。甲方有权（但无义务）在接到该通知后或在甲方知道乙方该等控股股东结构发生变更之日后解除本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿）；

- 8.2.11 出现其他归因于乙方，法律法规允许甲方解除合同之情形的。
- 8.3 乙方在同时满足以下全部条件的前提下享有同等条件下（包括但不限于租金/费用标准、租赁期限、租赁面积（必须为该房屋之全部，除非甲方另行同意）、付款进度、违约责任、业态定位等）优先承租该房屋3年的权利：
- 8.3.1 乙方在租赁期限届满之前未欠付任何款项且不存在任何违反本合同的行为（无论是否予以纠正）；
- 8.3.2 甲方于租赁期限届满六（6）个月前收到乙方发出的书面续租申请（必须载有明确且具体的续租条件）；
- 8.3.3 双方在租赁期限届满五（5）个月前完成续租合同的签署；
- 8.3.4 若双方签订续租意向书的（如有），乙方及时全额支付了续租意向书约定的保证金和费用。

为免疑义，如上述条件未全部同时满足，视为乙方不享有且自动放弃了同等条件下优先承租该房屋的权利，甲方有权在上述期限的任何时候就在本合同规定的租赁期届满后出租该房屋与其他任何方进行协商并签署相关租赁合同。续租期间的租金、物业管理费等费用标准，由双方届时按市场价格协商确定。

第九条 乙方的违约责任

- 9.1 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修该房屋或者增设附属设施的，乙方应当将该房屋恢复原状并赔偿甲方发生的任何损失。
- 9.2 本合同签订后，非本合同规定的情况，乙方擅自中途退租的，即构成乙方的严重违约（但本合同并不因此而解除）。在此情况下，甲方有权要求乙方继续履行本合同并就所发生的损失向乙方索赔；或者甲方也可要求乙方按提前退租天数的租金及物业管理费向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。对于该等违约金及甲方发生的损失，甲方有权从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行交付。
- 9.3 该房屋交付后，出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的，除本合同另有规定外，甲方解除本合同前乙方已支付的所有租金及物业管理费（无论该等租金及物业管理费所对应的租赁期间是否届满）均不予退还，甲方并有权向乙方索取装修期及免租期（如有）内的所有租金，此外，就租赁期在本合同提前解除后的剩余部分（下称“剩余租赁期”）甲方的租金损失，乙方还须按下述规定向甲方支付违约金：
- 9.3.1 剩余租赁期不满六个月的，违约金为该房屋剩余租赁期的租金及物业管理费，但该违约金不得低于该房屋四个月的租金及物业管理费；
- 9.3.2 剩余租赁期超过六个月（包括六个月）但不满一年的，违约金为该房屋六个月的

租金及物业管理费；

- 9.3.3 剩余租赁期超过一年（包括一年）但不满二年的，违约金为该房屋九个月的租金及物业管理费；
- 9.3.4 剩余租赁期超过二年（包括二年）但不满三年的，违约金为该房屋十二个月的租金及物业管理费；
- 9.3.5 剩余租赁期超过三年（包括三年）的，违约金为该房屋十五个月的租金及物业管理费。

甲方可将保证金用于抵付乙方应支付的违约金中相等金额的部分，不足部分由乙方另行补足。如果乙方根据上述规定支付的违约金尚不足补偿甲方所受之损失，甲方有权进一步向乙方索偿差额。

- 9.4 出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的，甲方除有权就其在剩余租赁期内的租金损失行使本合同第9.3款规定的权利以外，甲方还有权同时根据本合同其他条款和/或法律规定就本合同解除之日前甲方因乙方违约所发生的损失向乙方索赔。
- 9.5 如乙方因违反本合同第14条规定的任何乙方义务导致甲方和/或管理公司和/或其他第三方发生任何直接和间接损失、损坏，乙方应当就该等直接和间接损失、损坏承担赔偿责任。如果乙方的违约按照本合同的规定使得甲方有权解除本合同，则甲方还可同时行使解除本合同的权利。
- 9.6 本合同生效后，乙方逾期支付租金（包括按照第4.4款应预付的三个月的租金）、装修保证金、水费、电费、非正常工作时间空调供应的费用或本合同附件二所列设施和设备的开通和/或使用的费用或本合同附件三所列的任何费用或任何应付的违约金、损害赔偿金或逾期补交保证金或本合同约定的其他费用，甲方有权停止有关供应或禁止有关使用（但乙方不得因此要求中止或减免支付有关费用），因此造成的一切后果由乙方自行承担（包括但不限于承担随后再接驳该房屋之电力、空调、水、电、其它设施的服务或供应而引起之所有有关费用及开支），并且甲方有权要求乙方自该等款项应付之日起每逾期一天按照逾期支付之款项的0.1%支付逾期付款违约金。
- 9.7 乙方未按本合同第5.1款之规定支付保证金的，甲方有权要求乙方自保证金应付之日起每逾期一天按照逾期支付之款项的0.1%支付违约金。尽管本合同存在不同规定，在本合同经甲乙双方签署后七天内甲方仍未收到全额保证金的，甲方有权向乙方发出书面通知，在甲方发出书面通知后的七天内甲方仍未收到全额保证金的，甲方有权经书面通知乙方而解除本合同，并有权向乙方索取相当于该房屋六个月租金和六个月物业管理费的违约金，作为对甲方损失的赔偿。

第十条 甲方责任

- 10.1 乙方特此同意，当发生如下任一情况时，甲方对乙方或任何其他第三方所发生的损失不承担任何责任（且本合同项下之租金及其它费用不得减免或中止支付）：

- 10.1.1 因对该房屋或其相邻房屋或大厦进行维修保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或大厦进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；
- 10.1.2 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机关征用、征收、征购、没收或收归国有，或发生任何甲方无法控制的其他不可抗力事件或事故，致使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；
- 10.1.3 因大厦或该房屋之电力或水供应上的故障、机件失常、爆炸或暂停导致乙方、占用人或任何其它人士蒙受之人身或财产受损、损失、损坏或伤亡；
- 10.1.4 由于乙方或第三者的原因（包括但不限于因不执行甲方或管理公司不时制定之管理守则）造成的任何损失和/或伤害；
- 10.1.5 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失（甲方或管理公司提供的保安人员、值班人员或任何性质的机动或电动警报系统均不构成甲方或管理公司对该房屋及其内部人员与财产的保卫责任，乙方对该房屋及当中物品的安全时刻负全责）。

第十一条 该房屋的出入

- 11.1 甲方或管理公司及前二者的雇员，出于该房屋的维修、保养、卫生、安全、防火或人员救护等需要，经事先联系乙方后，可进入该房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况，事先无法与乙方取得联系时，甲方或管理公司及受雇人员也可不经乙方许可进入该房屋采取必要措施，但应最大程度保护房屋内设施，并对可能接触到的有关乙方的一切信息严格保密，事后再尽快与乙方取得联系。如因本11.1款规定的原因，致使该房屋发生损坏或使乙方发生损失，甲方、管理公司及受雇人员均不承担任何责任。
- 11.2 乙方同意，甲方有权在租赁期内，经事先通知乙方，在合理时间内陪同可能的新业主参观该房屋。此外，甲方有权在租赁期届满或提前结束前六（6）个月内，经事先通知乙方，在合理时间内陪同可能的新租户参观该房屋。甲方应在按本款规定进入该房屋时尽量减少对乙方工作的影响。
- 11.3 甲方或管理公司及前二者的雇员根据本条规定需进入该房屋时，乙方应予以合作。

第十二条 该房屋的交还

- 12.1 乙方应最迟于租赁期满日或本合同提前终止之日下午五时前向甲方交还该房屋。乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的合同而逾期不交还该房屋，每逾期一日，乙方除应按每日租金及物业管理费之和的三倍向甲方支付该房屋占用期间的使用费外，还应承担该房屋在占用期间内发生的本合同第5.9款所规定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

- 12.2 乙方向甲方交还该房屋前，应自负费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态。乙方如按本合同第六条之规定在甲方同意的范围内和要求下对该房屋进行了装修、增建或改建，应根据本合同的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对该房屋进行了装修、增建或改建，甲方还有权行使本合同第9.1款项下权利。如届时甲方依其完全自主决定书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。
- 12.3 租赁期满或本合同提前终止乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从保证金中扣除。如保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。
- 12.4 本合同生效后，如本合同未因本合同之规定事由被终止而乙方自行提前迁出该房屋，致使该房屋被第三者未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。
- 12.5 如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权按照本合同第12.1款的规定向乙方收取占用使用费及其他费用以外，还有权视为乙方已经搬离该房屋，在租赁期满之日或本合同提前终止之日起七日后开启该房屋的门锁并更换门锁，将屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出该房屋，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方遗留在该房屋内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。乙方特此同意于该情况下放弃对该等物件之所有权；不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

第十三条 甲方之义务

- 13.1 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：
- 13.1.1 甲方应按本合同规定的条款和条件向乙方提供可以正常使用的房屋。
- 13.1.2 甲方如拟对该房屋进行改建、增建或装修，须事先经乙方同意，但乙方不应不合理地拒绝。乙方兹确认甲方在任何时间依其自身意愿重新装修、增加、减少、处分大厦的任何部分及设施（该房屋内部属于乙方的设施除外）的权利，但应尽量减少对乙方工作的影响。
- 13.1.3 除本合同项下及用户守则项下应由乙方承担的税费外，甲方应承担作为出租人应付的与该房屋有关的税费。
- 13.1.4 除按本合同规定行使甲方的权利外，甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干

扰或妨碍。

- 13.1.5 该房屋除了已抵押的情形以外，如该房屋出租前或出租后该房屋产权转移受到其他限制，则甲方无义务告知乙方，乙方放弃就此获得告知的权利，甲方也无义务就上述未告知而造成乙方之损失予以赔偿，乙方放弃就此获得赔偿的权利。

第十四条 乙方之义务

- 14.1 除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：
- 14.1.1 乙方应按本合同规定的用途合理使用该房屋，未经甲方事先书面同意以及按规定获得有关部门审批核准前，不得擅自改变该房屋的用途。
- 14.1.2 乙方在使用该房屋期间，应根据国家和该房屋所在地有关法律和法规，依法缴纳现在及将来应当由乙方所负担之税项（包括但不限于增值税）、费用及支出。
- 14.1.3 乙方在签订本合同前，需向出租人提供由中华人民共和国政府相关主管部门签发的营业执照或登记证、代表证等其他注册证书及有关授权书；无损于前文所述，乙方陈述并向甲方保证其本身具备一切必需的能力及权力签署本合同及履行其义务，代表乙方签订本合同的人士已被乙方按照乙方内部要求的方式赋予了代表乙方签订本合同的权力。
- 14.1.4 乙方应保持该房屋包括但不限于本合同附件二所列的装修、设施和设备等的清洁完好及可使用状态。
- 14.1.5 乙方应严格遵守用户守则以及甲方和/或管理公司所不时制定和修改的关于大厦管理的其他规定。乙方、其雇员和承包商不得影响或干扰甲方和/或管理公司对大厦的正常管理。
- 14.1.6 乙方不得污损或毁坏公共部位及其设备和设施。
- 14.1.7 乙方不得在公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段的通行，乙方应负责把垃圾及废物由该房屋清除及弃置于甲方所不时指定的地点，并不得在公共区域乱丢垃圾。
- 14.1.8 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使该房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在该房屋内。
- 14.1.9 乙方不得在该房屋内进行或允许、默许任何非法的和道德的活动，或各类宗教活动或其他甲方认为不适当的活动，或可能对其他用户或租户造成或引起他人厌恶的活动，或干扰或可能干扰其他用户或租户或他人安静祥和地使用大厦公共场所及该房屋之外其他房屋的活动。
- 14.1.10 未经甲方事先书面同意，乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、黏贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌、或

告示等，否则甲方有权将之移除，有关费用及开支由乙方负担。

14. 1. 11 乙方须对其雇员、访客和承包商的行为负责，保证他们不进行对该房屋有损害的行为及本合同不允许乙方进行的行为。乙方须对其雇员和承包商在该房屋或大厦的任何部位的故意或过失的行为给甲方造成的损失承担赔偿责任。
14. 1. 12 乙方不得进行或允许、默许他人进行任何可能导致该房屋的保险失效，或使保险费增加的活动。如因乙方违反上述规定致使甲方增付保险费或发生其他开支或损失，乙方须及时补偿甲方因此所遭受或可能遭受的所有损失、损害及开支。
14. 1. 13 乙方未经甲方事先书面同意，不得将大件笨重机械、设备、货物或装修材料搬入搬出该房屋。乙方不得在该房屋的地面上或他处放置超过规定负载的物品。在将物品搬进该房屋之前，应通知甲方或管理公司并查询该房屋的最高载重量。甲方或管理公司有权规定保险箱或其他重物的放置位置，以便使负载力分布均衡。搬进该房屋的专业器具或设备须放置在乙方自费置办的适当的承托物上，其安置应符合甲方或管理公司的要求足以防止震动或噪音干扰其他用户。乙方发生违约行为且未纠正前，未经甲方事先书面同意，不得将属于乙方的设备、器具、货物及其他财产搬离该房屋。
14. 1. 14 如乙方为公司而该房屋是由其雇员使用，乙方应保证所有使用者遵守本合同项下之乙方义务，包括但不限于在租赁期满或提前终止时将该房屋腾空并交还甲方。
14. 1. 15 乙方必须遵守并使其宾客、访客或被许可使用者遵守甲方或管理公司制定的有关车辆停放的条规、限制，不得使其车辆或允许、默许其他宾客、访客或被许可使用者的车辆随意停放而阻塞大厦的进出通道或其他公共区域。
14. 1. 16 乙方不得或允许他人搬走属于甲方的室内装置、设备和设施，但甲方书面同意的除外。
14. 1. 17 除非经甲方的事先书面同意，乙方不得将该房屋用于或在该房屋内从事或经营下列生意或事业：任何种类的养殖、工业或生产制造工场、仓库、殡仪馆或殡葬用品销售、佛堂、道堂、其他宗教场所、壁龛、招待所、宾馆、床位出租等。
14. 1. 18 乙方不得将喧哗声泄漏到该房屋之外的大厦的任何部位。
14. 1. 19 乙方应采取所有合理的预防措施保护该房屋免受雷暴、暴雨、大雪或类似的恶劣天气所损害，尤其要在以上的各种恶劣天气下，确保所有外面的门窗均安全锁上。
14. 1. 20 乙方应保持所有户外门窗关闭，如违反本条款而乙方没有实时遵守甲方要求关闭门窗，则甲方有权派代表关闭任何打开之门窗。
14. 1. 21 乙方不得准许其任何雇员或代理人在该房屋外或大厦内或任何邻近地方开展任何业务招徕或招揽或分派任何单张、通告或宣传物品。
14. 1. 22 乙方不得在该房屋举行或允许或容忍举行任何种类的物品或财物展览、拍卖或相关的销售活动。

- 14.1.23 乙方不得将该房屋或其任何部份用作或允许或容忍任何人将其用作宿舍。
- 14.1.24 在乙方未得甲方的书面同意前，不得在与乙方之业务或营运有关的情况下或出于其它目的，使用或允许他人使用甲方或大厦的名称 / 标志或其任何部份作任何用途，也不得使用或允许他人使用整个或部份该名称、标志或建筑物或该房屋于任何图片、图标或相似标识，仅用于表明乙方之地址及商业地址则不在此限。
- 14.1.25 乙方不得在该房屋内或允许或容忍其它人在该房屋内饲养任何动物或宠物。
- 14.1.26 乙方不得在该房屋烹煮或预备或允许或容忍任何人烹煮或预备任何食物，也不得促使或允许在该房屋内产生或散发出任何令人反感之气味或异味。
- 14.1.27 乙方不得在大厦的屋顶或墙上或该房屋的天花或墙上竖设任何天线，亦不得干扰移除、拆除或更改甲方所提供的公共天线(如有的话)。
- 14.1.28 乙方必须遵守中华人民共和国及该房屋所在地的有关法律、法规 and 规定，包括所有关于使用及占用该房屋或在该房屋的任何活动的适用法律、法规及规定。如有有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反，由此造成甲方的任何损失（包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚），乙方必须承担一切经济及行政责任。
- 14.1.29 乙方应取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等，且应适时更新此等批准、营业执照及许可证，使其在整个租期内维持有效。
- 14.1.30 本合同自双方盖章之时起生效。乙方负责按规定向房屋所在地区、房地产交易中心办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由乙方负责在本合同变更终止之日起的 15 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因乙方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由乙方承担一切责任。
- 14.2 甲乙双方在此确认，除本合同另有约定或按照文意明显不适用外，本合同中关于甲乙双方在租赁期内享有的权利和履行的义务及其相应的违约责任的规定也同样适用于本合同规定的装修期及免租期。

第十五条 保险

- 15.1 甲方所投保之保险将仅限于以该房屋、机器设备及附属设施之本身为投保标的，并以甲方为受益人。如发生任何保险事故，有关保险公司在该等保险单证项下所作之赔偿均归甲方所有。乙方无权以该等保险事故造成其财产损失或人身伤害为由要求分享由有关保险公司支付并归甲方所有的保险赔偿金。
- 15.2 装修期内乙方必须为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），被保险人范围包括但不限于甲方、乙方及保险期内受聘的承包商及分包商，并确保在开工时保险生效，使之在装修期内持续有效。同时，保险单的赔偿范围包括但不限于装修期间的物质损失和第三者责任。

15.3 乙方应当在本合同生效后 60 天内购买全面的公众责任险，被保险人范围包括但不限于甲方及乙方，并保持保险单在租赁期以内有效，由此产生的一切费用由乙方承担。保险单的赔偿范围包括但不限于乙方责任、人身侵害、客人财产、急救责任、广告设备等相关条款。发生意外时，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足，所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

15.4 乙方应在交付日开始后十五日内将第 15.2 款和第 15.3 款规定的保单及已付保费的凭证等证明该等保险有效存在的文件呈甲方。在租赁期内，甲方亦可随时要求乙方提供其所投保的保险有效及符合要求的书面证明文件。

第十六条 律师费、税费以及其他费用

16.1 乙方应就承租该房屋向甲方支付甲方委托律师起草本合同而产生的律师费。如乙方要求提供本合同英文版本，则应就每份英文版本向甲方另行支付律师费。乙方应于本合同签署后三日内将前述律师费支付给甲方。律师费数额见附件三。

16.2 除本合同另有规定外，甲、乙双方应当分别承担因签署及履行本合同而发生的其它律师费及印花税费。

第十七条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救

17.1 甲方了解到乙方违约而又接受租金时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

17.2 如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法，应不影响本合同其他条款的合法有效性。

17.3 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施，不应排除或替代各方根据法律所应有之权利和补救措施。当一方违约，另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施，直至其损失得到足够的赔偿。

第十八条 通知

18.1 本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或传真号码发出：

甲 方：成都来福士实业有限公司
收件人：郭亦默
地 址：四川省成都市武侯区人民南路四段 3 号
邮 编：610041

电 话：028-89493388-5355
传 真：028-85571101
邮 箱：guo.yimo@capitaland.com

乙 方：成都齐碳科技有限公司
收件人：邱瑜
地 址：四川成都成都市武侯区人民南路四段3号来福士广场T2栋09楼01号
邮 编：610000
电 话：028-65225131；13550160176
传 真：
邮 箱：yu.qiu@qitantech.com

或者按照接收一方向发出一方所最新通知的其他地址或传真号码发出。

- 18.2 对于任何通知或联络，如直接交付，在交付时视为收讫；如用传真，在发出后视为收讫；如用特快专递邮寄，在寄出3天后视为收讫；如用挂号信邮寄，在寄出五天后视为收讫。
- 18.3 除了按照第18.1款和18.2款的规定发出通知和联络以外，当事人还同意，在乙方根据本合同接收该房屋后，任何给予乙方的通知如果该通知写明以乙方为收件人并被留置在该房屋处将被认为十分确定地发给了乙方。这种情况下，该留置的通知将被视为由乙方于该留置后的紧随下一个工作日所收到。

第十九条 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律。

第二十条 其他

- 20.1 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解释本合同时并无效力。
- 20.2 廉洁履约条款
- 20.2.1 甲方作为凯德集团成员致力于以商业道德为原则经营业务，并要求所有甲方雇员和与甲方有合同关系的当事人以高标准商业道德规范约束自身，及遵守适用的禁止腐败行为的法律（“反腐败法律”）。
- 20.2.2 乙方陈述并保证，尽其所知，无论其本身或以任何身份代理/代表乙方履行本合同或行事之人（包括但不限于乙方之雇员、代理人、关联公司和分包商）（统称为“乙方代表”），均未违反，亦未促使或鼓励第三方（为免歧义，包括甲方雇员或任何代理/代表甲方行事之人）就[本合同]或所涉事宜违反任何反腐败法律。
- 20.2.3 任何甲方雇员或代理/代表甲方行事之人或任何乙方代表就[本合同]或所涉事宜已违反或试图违反任何反腐败法律，乙方应立即通知甲方，并采取足够措施保护甲乙双方的利益。所有此类通知应按以下邮箱地址发送至凯德集团内部审计部负责人：Whistleblowing.ACChair@capitaland.com。

- 20.2.4 如乙方或任何乙方代表已违反或试图违反任何反腐败法律，无论该等违法行为是否与本合同有关，甲方有权立即终止本合同。此情形下本合同的终止不影响甲方基于本合同或其他权源所享有的其他权利及救济。
- 20.3 乙方在此向甲方保证：在合同有效期内以及合同终止后，未经甲方书面许可，乙方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在租赁过程中获知的甲方经营和业务信息以及其他具有保密性质的信息。乙方如违反本合同约定的保密义务给甲方造成损失的，乙方应当全额进行赔偿。
- 20.4 乙方根据本合同向甲方提供乙方人员的个人信息的，乙方应确保已合法取得该人员的同意，以供甲方出于本合同目的收集和处理该等个人信息。乙方确保甲方免于承担因乙方违反本项约定而引起的任何责任。
- 20.5 本合同经甲乙双方盖章时生效。若甲乙双方使用电子签名方式签署本合同的，应通过甲方提供或指定的电子签名系统进行签署。乙方同意其电子签名代表其真实意思，且认可通过甲方提供或指定的系统完成的电子签名应视为可靠的电子签名，与盖章或手写签名具有同等的法律效力。甲乙双方通过甲方提供或指定的系统以电子签名方式完成签署后，本合同立即生效。若本合同签署前该房屋已交付，则本合同效力溯及至房屋交付之日。本合同是指本租赁合同和各附件，并包括经甲、乙双方书面同意，而作出的任何进一步修改和/或补充。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。未经当事人各方书面同意，本合同不得修改。
- 20.6 本合同所提到的任何当事人应包括该当事人的继承人和受让人。
- 20.7 本合同以中文书就。
- 20.8 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，任何一方有权向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 20.9 本合同连同附件一式肆份。其中：甲方贰份、乙方贰份，每份均具有同等效力。

（以下无正文）

(签字页)

甲方：成都来福士实业有限公司



(盖章)

授权代表：

乙方：成都齐碳科技有限公司

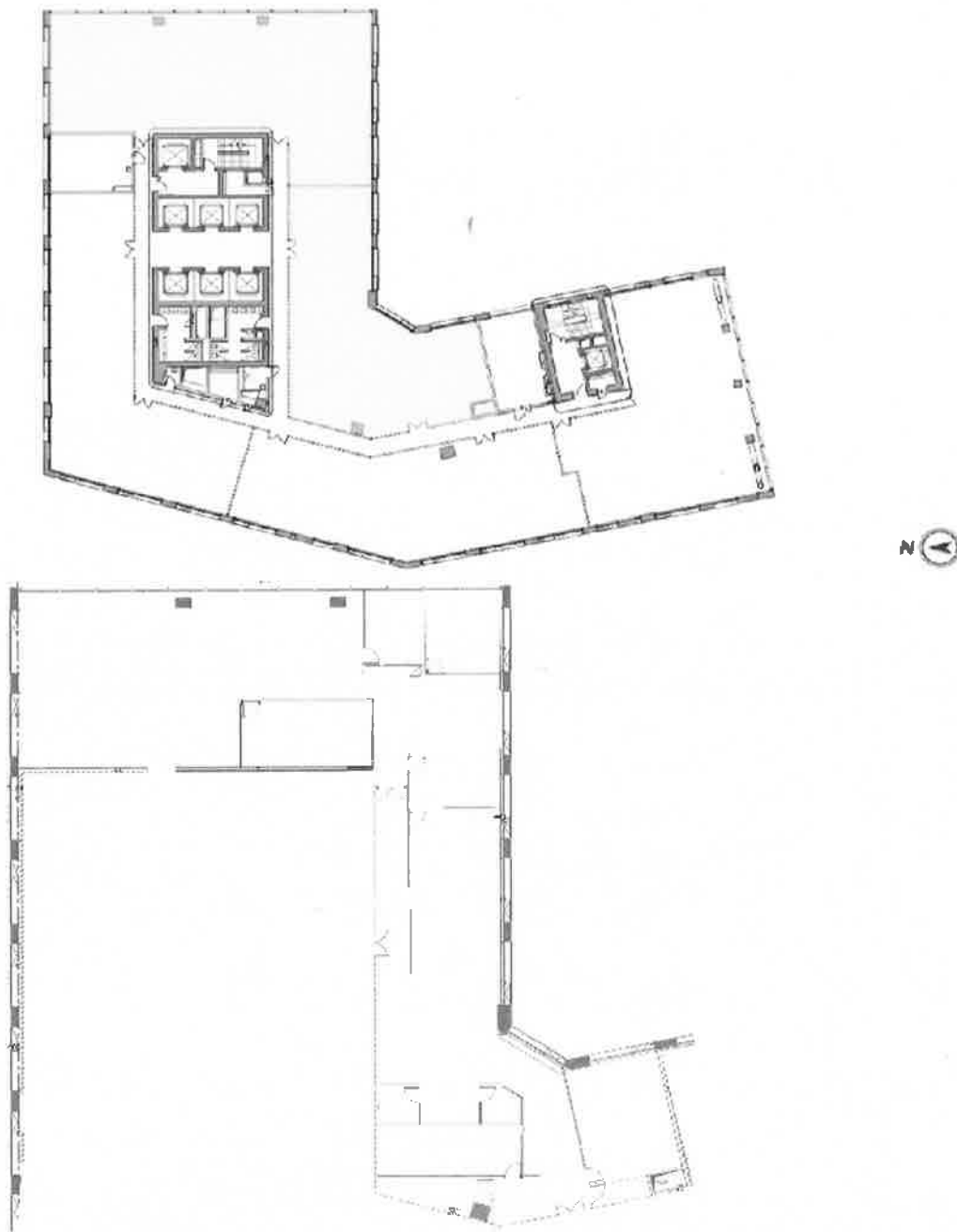


(盖章)

授权代表： 胡庚



附件一：该房屋的平面图
图纸仅供参考，具体尺寸以现场测量为准



附件二: 现有装修、附属设施及设备状况

公共部分装修

电梯厅的地面、墙面、顶棚所用建材、灯具:

地面采用 地毯

墙面采用 石材

顶棚采用 木纹铝板天花, 节能筒灯

过道的地面、墙面、顶棚所用建材:

地面采用 地毯

墙面采用 墙纸

顶棚采用 铝板天花, LED 灯盘

卫生间的地面、墙面、顶棚所用建材和洁具品牌:

地面采用 地砖

墙面采用 墙砖/玻璃

顶棚采用 轻钢龙骨防水石膏板吊顶, 面饰白色乳胶漆

洁具采用 ROCA 乐家

茶水间的地面、墙面、顶棚所用建材:

地面采用 地砖

墙面采用 墙砖

顶棚采用 T1 茶水间白色铝格栅天花

消防电梯前室的地面、墙面、顶棚所用建材:

地面采用 地砖

墙面采用 白色乳胶漆

顶棚采用 轻钢龙骨防水石膏板吊顶, 面饰白色乳胶漆

楼梯前室的地面、墙面、顶棚所用建材:

地面采用 地砖

墙面采用 白色乳胶漆

顶棚采用 轻钢龙骨防水石膏板吊顶, 面饰白色乳胶漆

楼梯间的地面、墙面、顶棚所用建材:

地面采用 踏步面饰无溶剂环氧涂层、休息平台地砖

墙面采用 白色乳胶漆

顶棚采用 白色乳胶漆

新风系统: 空调送风已于新风混合, 每层集中供给, 新风经过两级过滤, 初效滤网+静电除尘;
人员密度 10m²/P, 人员新风 40m³/h.p

户内装修:

分户门: 钢化玻璃门

地面、墙面、顶棚所用建材:

地面采用 架空地板、PVC 地板、静电地板

墙面采用 钢化玻璃面、腻子乳胶漆面

顶棚采用 裸顶、石膏板吊顶面乳胶漆

灯具: 长条LED灯、筒灯

空调系统: Chiller(制冷机): Trane(特灵) AHU(制冷机组): Trane(特灵)

UFAD(地板送风中央空调系统)、格力多联机(辅助空调)

强电: 户内配电箱、工位或会议桌点位五孔 10A 插座。

弱电: 弱电机柜、交换机、网线、工位或会议桌点位 网络面板。

公共设备

电梯系统:

T1: 通力电梯共 10 台, 其中 6 台双轿厢客用电梯速度 4 米/秒(载重量 1600*2kg),

车库电梯 2 台客用电梯 1.75 米/秒(载重量 1000kg)

消防电梯 2 台速度 2.5 米/秒(载重量 1600kg 和 1000kg)

T2: 通力电梯共 7 台, 其中 6 台客用电梯速度 5 米/秒(载重量 1800kg),

消防电梯 1 台速度 2.5 米/秒(载重量 1600kg)

楼宇自动控制系统: Honeywell 楼宇自动控制系统

电视监控系统: 华三监控系统

防盗报警系统: 探测器一零叁; 报警主体一BOSCH

公共广播: TOA 公共广播系统

巡更系统: 采用无线离线巡更

消防报警系统: Notifier 消防报警系统

附件三：物业管理收费一览表

收费项目	具体项目	收费标准	备注
物业服务费	物业服务费	29 元/平方米/月	
物业服务费保证金	物业服务费保证金	相当于三个月物业服务费（可退还）	
预付物业服务费	预付物业服务费	相当于三个月物业服务费	
公用事业费保证金	公用事业费保证金	人民币 30.00 元/平方米（租赁面积≤300 平方米）；人民币 20.00 元/平方米（租赁面积>300 平方米）	
水/电/气费	水费	4.48 元/吨	按计量表读取数字每月收取，如遇政府部门对能源价格进行调整，则按调整后的价格标准执行
	电费	按政府相关部门规定的用电销售价格计收（含线损）	按计量表读取数字每月收取，如遇政府部门对能源价格进行调整，则按调整后的价格标准执行
	气费	参照成都市相关标准执行	
加时空调费（单元位置内）	加时空调费	人民币 0.40 元/小时/平方米	1.根据租赁面积，最低收费人民币 400 元/小时 2.中央空调公共系统开放时间：星期一至星期五 08:30-18:00.在上述时间外使用空调的，属特约服务；特约服务费由使用人承担。
机房冷却服务费用	机房冷却服务费用	机房使用面积 15 平方米以内（含 15 平方米）：收费 3000 元/月，每增加一平方米使用面积，增加部分按照 300 元/平方米收取。	
装修费用	装修保证金	30 元/平方米	低于 10000 元按 10000 元计收
	装修服务费	25 元/平方米（按租赁面积），装修的完工时间以租赁合同约定的时间为准，超出装修时间的服务费按 0.30 元/平米/日收取。	不含建筑垃圾清运处置费
	出入证	工本费 20 元/张	
	临时用电	按政府相关部门规定的用电销售价格计收（含线损）	装修期间用电
	临时用水	2 元/平方米	按租赁面积，不足 100 平米按 100 平米收取，若有计量水表，则按读数收取：4.48 元/吨
	消防水存放费	350.00 元/次	
	建筑垃圾清运费	租户自行清运	由租户或租户的装修单位自行将产生的建筑垃圾清运到政府规定的处置点
	灭火器租用	押金 100 元/具，0.5 元/具/天	租户可自行准备。
其他费用	通讯费	电话、光纤、宽带等按相关部门收费标准执行	
	律师费	租赁合同/转租/转让/合同调整中文合同律师费人民币/元；租赁合同/转租/转让/合同调整英文合同律师费人民币/元；	

备注：

1. 以上费用标准为物业服务中心主要收费项目，其余特约服务项目请参照物业服务中心公布的《特约服务项目费用表》；
2. 费用标准若有调整，以物业服务中心书面通知为准。
3. 表中所指面积均为合同租赁面积。
4. 大厦人均不低于 10 平方米租用面积之标准，乙方应根据该房屋的租用面积合理安排该房屋使用者的人数。

附件四
抵押权人同意出租函

抵押权人同意出租的函

致：成都来福士实业有限公司

根据2016年3月7日贵公司与我行签署的“2016年中武银贷字第004号”《固定资产借款合同》及“2016年中武银抵字002号”《抵押合同》，贵公司将成都来福士广场全部物业抵押给我行。

应贵公司要求，我行同意在贵公司遵守上述合同约定，且不对抵押权人的抵押权造成任何不利影响的前提下，贵公司可以出租成都来福士广场项下贵公司享有所有权的任何房屋。同时，在与承租人签订租赁协议时，贵公司应当告知承租人物业已抵押给我行的事实。

特此函告！

中国银行股份有限公司成都武侯支行

2020年10月27日

Capitaland
3-18

附件五：

凯德集团 EHS（环境、职业健康安全）管理方针

甲方作为一个国际化的企业，承诺保护环境并提高每位员工的职业健康和安全水平，并将：

实施标杆性的环境、健康和安全管理。减少污染，降低健康安全风险；

寻求环境、健康和安全的持续改进；

遵守相关的法律法规和其他要求；

实施凯德集团《可持续建筑指南》和职业健康安全方案。

甲方将使所有员工、供应方、服务方及合作伙伴易于获取该方针。

环境及职业健康安全管理要求（以下所描述内容，如乙方在合约期间发生的任一活动有所涉及，应按照甲方要求严格执行）

1. 1 乙方应认同并支持凯德集团的环境、职业健康安全方针，同时承诺配合遵守甲方日常管理中提出与环境及职业健康安全相关的各项管理要求。
1. 2 乙方应配合甲方满足(或设法满足)国家、地方、行业的有关环境保护的法律、法规及其他有关要求，对租区内的固体废弃物及污染源的处理，应采取按照措施按照国家或地方法规标准要求执行；针对可能会造成超标的情况，需要制定响应的应急预案，并及时提报甲方备案。
1. 3 乙方应配合甲方实施租区内的生活垃圾分类，节约能源和资源，努力实现能源资源消耗最小化，对包装物等尽可能采取回收或再生利用等方法处理。
1. 4 乙方在租区不得存放易燃、易爆、有毒有害危险物品，针对可能会产生安全隐患的存储设备应报甲方清单及设备性能报告，同时提供安全防控措施方案。
1. 5 乙方在租区范围内，不得使用国家或地方已禁止使用的材料设备，自觉管控好经营及员工活动，不得有任何对环境及安全产生影响的行为。
1. 6 乙方应自觉维护租区内环境及消防设备设施。
1. 7 租区内如发生不安全行为/因素时，乙方应及时通报甲方管理者。
1. 8 甲方对《环境、职业健康安全》管理内容享有解释权。

附件六：

凯德集团租户安全管理书

Cap

为加强凯德项目（包括但不限于综合体、办公楼、商场、产业园等，下同）租户安全生产管理工作，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》、《中华人民共和国突发事件应对法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》及有关法律、法规，经双方友好、平等协商，达成以下协议：

1. 甲方的安全管理职责：

- 1.1. 按照国家有关法律法规和租赁合同规定为公共设备设施提供物业管理服务，保障设备设施安全运行。
- 1.2. 依据相关安全法规的规定，商场/办公楼/产业园区/综合体管理中心有权对承租单位的安全生产管理工作统一协调、监督、检查。
- 1.3. 制定实施符合法律法规要求的安全制度和安全操作规程。
- 1.4. 与乙方签订《租户安全管理协议书》，界定安全管理界面和责任。
- 1.5. 根据消防法规的规定，建立、管理专职消防安全组织，义务消防队。
- 1.6. 对乙方进场装修后的安全生产事宜，有权进行统一协调、监督、检查，完成办理《装修管理施工许可证》、《动火作业证》等特殊作业许可审批和现场监管的工作。对乙方违反安全生产的行为实施监管，发现乙方违反相关规定的有权采取口头纠正、书面警告、扣除保证金、要求支付违约金等措施。
- 1.7. 发生突发事件而进行应急处置的情况下，如乙方不在现场，甲方可以在不事先征得乙方同意，采取必要措施进入租赁房屋处置情况，事后再通知乙方。在此期间，甲方有权采取必要的措施降低因应急处置过程给乙方造成的损失，但仍有可能因此给乙方造成实际或潜在损失，出现前述情况甲方无需赔偿。

2. 乙方的安全管理职责：

2.1. 乙方是租赁房屋内安全生产管理的第一责任人。

2.2. 乙方有义务签订《租户装饰装修安全管理协议》，有义务确保施工方遵守安全生产相关规定。

2.3. 乙方在租赁房屋的经营活动，必须严格遵守国家相关法律法规的要求，做到合法安全经营，并配合甲方对其安全工作的统一协调、检查和监督。

2.4. 对生产经营(生活)范围内的安全生产工作全面负责，履行租赁房屋的安全生产、消防安全、治安防范主体责任的义务，定期进行隐患排查，并对隐患或不安全因素进行整改。

2.5. 建立安全生产工作责任制为核心的安全管理规章制度，加强对从业人员安全工作的日常教育和培训，按照有关规定配备安全管理人员，并制定安全应急救援、疏散预案。

2.6. 租赁房屋、库房、场地等（以下简称“租区”）的装修(改造)和设备安装，须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工（包含不限于环境影响评价（含辐射）、安全评价、职业卫生评价、特种设备验收、消防验收、实验室验收等），按国家、地方有关规定办理。

2.7. 发生安全生产、消防、特种设备、社会治安及其他突发事件，应及时向甲方和所在地的应急管理、消防、特种设备、公安等相关部门报告。

3. 乙方在经营中有关安全、环境管理要求：

- 3.1. 凯德集团公司(“凯德集团公司”)是联合国全球契约的缔约方(“UNGC”),是 ISO14001 和 ISO45001 的认证企业,集团致力于将 UNGC 原则和环保、职业健康与安全纳入其商业战略、政策和公司文化。凯德集团公司要求供应链中的公司(即“供应商”)遵守所有适用的法律要求,签署并遵守《致相关方的公开信——对相关方的 EHS 管理体系要求》、《凯德集团供应商行为守则》的各项承诺。
- 3.2. 乙方应自觉遵守国家有关安全方面的法律法规、甲方或乙方自身制定的各项安全管理制度,加强从业人员的安全(消防)教育、劳动纪律和治安教育。
- 3.3. 乙方对甲方的安全生产管理工作应全力配合,乙方有权利对甲方的安全生产管理工作提出合理化建议。
- 3.4. 国家规定的特种设备和特种作业人员,须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗。
- 3.5. 乙方从事动火作业、动土作业、高处作业、拆除作业、有限空间作业、临时用电作业、起重(吊装)、舞台搭拆、大型活动等危险作业时,应制定专门的安全作业方案,甲方开具专门的作业许可或审批(工业厂房类型租区内的以上危险作业由乙方自行审批);如适用,乙方应按照政府有关规定报批并取得相关批复或许可证;操作人员持证上岗(依据国家规定),并设置监督人;乙方应在作业现场应设置隔离栏/封闭围挡、安全警示标识。商场/办公楼/综合体营业期间禁止动火作业。
- 3.6. 落实消防安全各项措施,遵守消防法律法规和相关规定,乙方不得有以下行为:
- 3.6.1. 更改及破坏租赁房屋原有消防设施、器材或者消防安全标志的;
- 3.6.2. 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的;
- 3.6.3. 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的;
- 3.6.4. 埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的;
- 3.6.5. 占用、堵塞、封闭消防车通道,妨碍消防车通行的;

- 3.6.6. 在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的;
- 3.6.7. 经甲方或政府有关部门通知后对火灾隐患不及时采取措施消除的;
- 3.6.8. 其他国家、地方消防或安全法律法规、规定中禁止、限制的行为。
- 乙方如有以上行为中的任意一条,所发生的安全事故由乙方负全责。
- 3.7. 乙方经营区域内的水、电、能源的使用,必须符合相关安全规范的要求,商业租户每日营业结束执行“三关一闭一清一灭检查”(关闭电源<非24小时不间断电源>、关闭水源、关闭气源、锁闭店门、清洗灶台及烟罩一臂之内油污及清除隔油池、灭掉明火(如炭火)),在非营业时间应对水、电、气有效关闭情况进行检查,避免隐患存在而造成安全事故。
- 3.8. 乙方应落实社会治安综合治理各项责任,落实安全防范措施,包括但不限于:防盗、防抢、防诈骗等,会同甲方做好治安联防工作。做好安防教育工作,禁止吸毒、打架斗殴、上班酗酒等行为。
- 3.9. 乙方不得将承租的生产/经营场所、库房等租区用于不符合其使用性质或者超出其火灾危险性的用途(包括但不限于房屋安全使用说明书、环境影响批复、或安全、职业健康评价批复等)。严禁违规生产、储存、运输、使用、销毁有毒、易燃易爆等危险化学品、辐射及放射性物质,以及其他违法行为。乙方有上述行为的,所造成的安全事故由乙方负全责。
- 3.10. 乙方应做好承租的房屋、库房、场地等租区的安全管理:
- 3.10.1. 乙方应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定,安全合理使用房屋,不得擅自改变房屋的结构和使用性质;
- 3.10.2. 租区内机械设备、电器产品的安装、线路敷设符合相关消防技术标准和管理规定;
- 3.10.3. 商业租户定期检查货架、立面装饰、吊灯、广告牌、灯箱、穿衣镜等牢固程度,防止倒塌或坠落伤人;
- 3.10.4. 收银台及其他贵重物品应上锁,并建议自行安装监控摄像头;
- 3.10.5. 珠宝、首饰、奢侈品店的安全管理应符合当地社会治安防范的规定;
- 3.10.6. 店面临时周转库顶棚不得封闭顶部(分割防火分区);
- 3.10.7. 库房的使用应符合设计用途,库房不得超量、超规、超距、超品种,符合《库房检查标准》的要求。
- 3.10.8. 承租的工业厂房应符合规划设计用途和房屋使用功能,禁止破坏原有结构或消防设计;若需变更,需取得甲方书面同意后再进行。

3.11. 乙方不得变更、维修、连接任何公共设施或做出其他有碍于公共设施正常运行的行为。未经甲方许可(必要时当地政府主管部门许可)不得在楼宇外部安装、悬挂、连接电视天线及任何形式的无线电天线。

3.12. 乙方应严格遵守甲方为了安全保障而指定的相关人员管控和物料管控措施,如员工进出、货物进出、垃圾清运的相关规定。

3.13. 乙方应自觉爱护公共设备设施和环境卫生,按照政府和甲方的指南,实行垃圾分类;对产生的经营性垃圾应自觉按照规定的时间和规定的路线清运至指定地点。

3.14. 乙方应切实、认真履行好门前“三包”责任制,即:包卫生、包设施、包秩序。若乙方不履行门前三包责任,经查实,甲方书面责令乙方限期整改,否则,甲方有权扣除保证金、追究乙方责任。

3.14.1. 包卫生:即租区周边前、后通道,不乱贴乱画、进出物品密封走后货运指定路线进出;垃圾按照当地分类标准分类存放;餐饮租户的餐厨垃圾分类存放、密封(严禁滴漏);按照规定时间运送至垃圾房(按公示时间执行)。

3.14.2. 包设施:即包管理好租区内及前、后通道的公共设施,禁止污染、损坏等;餐饮租户的餐饮后厨设置隔油池或油水分离器,并定期清掏油脂;在拖把池清洗拖把后拖把必须放在水桶里面,防止滴水污染地面。

3.14.3. 包秩序:即保证门前公共区域、后厨通道、楼梯、消防通道等不堆放杂物及其它物品,保持通道清洁、畅通。

3.15. 依据相关法规,综合体、商场、办公楼室内为禁烟区域;产业园园区划定禁烟区域,乙方员工必须自觉遵守,并应礼貌劝阻租区内其他人士的抽烟行为。乙方若不履行禁烟协议,经查实,甲方书面责令乙方限期整改。

3.16. 乙方租赁房屋内发生突发事件,应立即报告甲方和政府有关部门,立即启动应急预案,并采取措施防范事态进一步扩大。

3.17. 发生突发事件时,乙方应按照应急预案的要求,有义务引导员工、顾客、访客或其他人员有序疏散。

3.18. 在租赁房屋范围内出现安全生产事故,造成乙方(含乙方人员)、甲方或其他第三方的人身或财产损失,乙方须承担由此产生的所有责任。甲方因此受到损失的(包括但不限于行政主管部门的处罚、第三方向甲方的追索),有权向乙方追偿(亦包括追偿所支出的合理费用,如律师费、诉讼费、交通费等)。

3.19. 在工作或营业期间，甲方的安全管理人员，在不影响正常经营秩序的情况下有权进入乙方生产经营场所检查安全工作，调阅有关资料，同有关单位和人员了解情况；有权对检查中发现的违章、冒险作业等安全生产违法行为，当场予以纠正或者要求限期改正；有权对检查中发现的事故隐患，责令乙方立即排除或者对乙方下达安全隐患整改通知书，乙方必须在规定期限内整改完成。

4. 其他事项

4.1. 本协议书为《租赁合同》的组成部分，未尽事宜按《租赁合同》执行，在甲乙双方签字

并加盖公章后，有效期间同《租赁合同》的有效期。

4.2. 本协议书一式四份，甲方两份、乙方两份。

4.3. 本协议书由甲、乙双方共同遵守执行，未尽事宜，双方协商解决。