

房屋租赁合同

甲方：光宝科技（上海）有限公司（“出租方”）

乙方：中豫绿发（上海）实业有限公司（“承租方”）

现甲方有意向乙方预出租、乙方有意向甲方承租该房屋，双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》、《上海市房屋租赁条例》及其他相关规定，参照国内和上海市各开发区的通行惯例，经各方协商一致，就承租该房屋事宜，双方订立本合同。

第1条、定义

本合同中下列词语定义如下，本合同主文、各附件中如无特别约定，即适用本条规定：

- 1-1. 大楼“该大楼”：定义见附表一。
- 1-2. “该房屋”：定义见附表一。该房屋的平面图见本合同附件一，该平面图仅作方便图鉴之用。
- 1-3. “关联企业”：指就一家公司而言：
 - (1) 其控股公司；或
 - (2) 其直接或间接控制的公司；或
 - (3) 其控股公司直接或间接控制的公司。

在本定义中，如一家公司直接或间接控制另一家公司过半数权益股本，则视为前述公司直接或间接控制了后一家公司。

- 1-4. “工作日”：指每周一至周五，不含国家法定节假日。
- 1-5. “共用部位”：指乙方与其他业主或者使用人共同使用的，该大楼的主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、卫生间、楼梯间、走廊通道、户外地面等。
- 1-6. “共用设施设备”：指乙方与其他业主或者使用人共同使用的，该大楼的空调、上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、



暖气线路、煤气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井和共用设施设备使用的房屋等。

- 1-7. “其他费用”：指依据本合同及其附件约定，应由乙方支付的除租金、物业管理费及公用事业费用以外的其他款项及有关国家、地方规定应由承租方缴纳的费用（包括装修押金及其他乙方应当支付的费用）。
- 1-8. “不可抗力”：指不能预见、不能避免且超出一方控制范围的从而造成任何一方不能履行本合同项下重大义务或行使本合同项下重大权利的事件，包括：
 - (1) 政府行为、战争、入侵、暴乱、叛乱、暴动、起义或恐怖活动；以及
 - (2) 地震、海啸、火灾、闪电、飓风、水灾或该等自然现象造成的其他事件。
- 1-9. 在本合同中，除非出现相反意图：
 - (1) “法律”指就任何人士、实体或事项而言，任何中央、省和地方各级政府的任何分支机构所颁布的且对其适用和有约束力的任何法律、条例、行政或部门规章、指令、通知、条约、法令或命令；
 - (2) “包括”指“包括但不限于”；
 - (3) 凡提及某一法律的一项条款包括引述经扩充、应用、修订或重新制订的该条款，并包括任何附属立法。
- 1-10. 条款或附录的标题仅为参考之用，不影响对本合同的解释。

第2条、双方的法律地位

- 2-1. 依据甲方提供的营业执照复印件，甲方系一家中国法人，是该房屋的唯一出租权利人。
- 2-2. 依据乙方提供的营业执照复印件，乙方系一家中国法人。
- 2-3. 甲方有权在提前通知乙方情况下更换该大楼的物业管理方，则此种情况下，自甲方通知上载明的日期起，由新的物业管理方享有权利并承担义务。

第3条、房屋的用途

- 3-1. 乙方向甲方承诺，承租该房屋仅作为办公用途，并且不得擅自改变用途。乙方并须遵守中国和上海市有关房屋租赁和物业管理的规定，遵守中国有关部门关于消防、治安等相关规定，遵守中国法律、法规、其他权力机关制订的各类规范性文件，服从物业管理方的管理。
- 3-2. 在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定）。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且，乙方必须确保在该房屋的经营该等活动不得违反包括但不限于有关的法律法规及规章，否则，乙方将承担由此所造成的一切责任和后果，并赔偿因此给甲方造成的所有损失（甲方损失包括但不限于租金损失、因乙方违法违规甲方受到政府等相关部门处罚等）。

第4条、交房



- 4-1. 在乙方已经支付了租赁押金（包括租金押金和物业管理费押金；关于租赁押金金额具体见附表二及附表二（2））和首笔租金的前提下，甲方应于交房日（载明于附表一），将该房屋按符合附件三所列甲方提供标准的基础上以现状交付给乙方。乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对该房屋位置及其现有装修及设施状况充分了解且完全认可。甲乙双方同意附件三所列标准及甲乙双方交付该房屋时所签署的《交房确认书》（格式如本合同附件二）为本合同终止/提前终止时乙方向甲方返还该房屋之验收标准。
- 4-2. 如非因甲方原因，乙方未于交房日办理该房屋的验收、交接手续，则视为自交房日起，甲方已经向乙方交付了房屋。乙方迟延办理验收、交接手续，累计迟延天数超过 30 日的，甲方有权自书面通知之日起解除合同并没收租赁押金而无需承担任何违约责任。
- 4-3. 如非因乙方原因，甲方未能在交房日将该房屋交付给乙方，乙方应给予甲方 30 日的宽限期，交房日和租赁期限相应顺延。如上述宽限期期满，甲方仍未能交房的，甲乙双方均可以自书面通知之日起解除本合同，甲方和物业管理方应当于合同解除并收到乙方返还的相应收据起 15 日内无息返还乙方已支付的租赁押金和预付的租金（如有）。除此以外，甲方和物业管理方无需对乙方遭受的损失承担任何责任。

第5条、 装修期、租赁期限

- 5-1. 该房屋的装修期载明于附表一。装修期内，乙方无需支付该房屋的租金，但需支付物业管理费，公用事业费用及其他费用。
- 5-2. 该房屋的租赁期限载明于附表一。
- 5-3. 如本合同由于乙方原因提前终止，则在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，视为乙方自始不享有前述装修期，乙方需向甲方补交该等期间的所有租金。

第6条、 租金、租赁押金（包括租金押金和物业管理费押金）、物业管理费和其他费用

- 6-1. 该房屋的租金自起租日（载明于附表一）起计取。日租金单价及/或月租金具体数额载明于附表二。

每月租金按下述公式计算得出：月租金=（日租金单价×365×该房屋的建筑面积）÷12。

- 6-2. 租金每 1 个月为一期，按期预付，先付后用，具体金额见附表二。首付租金乙方应于本合同签署当日支付给甲方。如果计租日是该月第一日，则首付租金应付至计租日开始第一个月的月底；如果计租日不是该月的第一日，则计租日当月的租金按实际天数（每日租金=日租金标准×建筑/预测建筑面积）计算，首付租金应付至计租日开始第 2 个月的月底。除首付租金外，乙方应当在每月 10 号之前向甲方支付下一期租金。甲方收到上述租金后应在 10 个工作日内向乙方开



具相应数额的发票。

6-3. 关于该房屋的物业管理费约定如下：

(1) 该房屋的物业管理费载明于附表二(2)，并由乙方直接向甲方指定物业管理方进行承担及支付，且乙方应就物业管理相关事宜另行与物业管理方签订书面合同作具体约定。如因政府有关部门或者公共事业单位调整物业管理相关费用，导致物业管理成本增加的，则物业管理方有权对物业管理费单价作出合理调整，但应事先通知乙方。

(2) 每月物业管理费应按下述公式计算：

月物业管理费=每月物业管理费单价×该房屋建筑面积。

6-4. 物业管理费为按期预付，先付后用，具体金额见附表二(2)。首付物业管理费乙方应于本合同签署当日支付给物业管理方。如果进场日是该月第一日，则首付物业管理费应付之进场日开始第一个月的月底；如果进场日不是该月的第一日，则进场日当月的物业管理费按实际天数（每日物业管理=月物业管理费×12÷365）计算，首付物业管理费应付至进场日开始第 2 个月的月底。除首付物业管理费外，乙方应当在每月 10 日之前向物业管理方支付下期物业管理费。物业管理方收到上述物业管理费后应向乙方开具相应数额的发票。

若甲方早于交房日向乙方交房，则物业管理费应于实际交房当日开始计算。

6-5. 乙方应另行支付公用事业费用和其他费用。其中公用事业费用应当在收到物业管理方发出的付款通知单后 5 个工作日内支付。光宝科技大楼提供空调新能源服务，服务时间由物业管理方统一规定，如乙方要求提供超时空调新能源服务，应向物业管理方另行支付超时费用。

租金押金金额见附表二。该房屋的物业管理费押金见附表二(2)。租金押金和物业管理费押金统称“租赁押金”。乙方应在预付首笔租金的同时，向指定的甲方账户汇付租金押金；乙方应在预付首笔物业管理费的同时，向物业管理方账户汇付全额的物业管理费押金。

6-6. 甲方有权从租金押金中扣除依照本合同乙方应付而未付的款项及按本合同应付的赔偿金或违约金，如发生扣除的，甲方应及时通知乙方，乙方应当在接到通知后的 15 个工作日内补足租金押金，补足后的租金押金同样适用本合同有关租金押金的规定。于本合同终止或提前终止后乙方按本合同规定将该房屋返还予



甲方、注销或变更以该房屋为注册地址的任何证照，且结清本合同项下的所有款项后的 30 日内，甲方在收到乙方返还的相应收据后应分别把租金押金无息退还给乙方。

- 6-7. 乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方及/或物业管理方支付的租金、物业管理费、租赁押金（包括应当补足的租赁押金）、公用事业费用及其他费用。若乙方逾期或不予支付，甲方有权向乙方追索，并有权按本合同约定追究乙方违约责任，甚至解除本合同。
- 6-8. 除非甲方及/或物业管理方另行事先书面通知，乙方需将本合同对甲方及/或物业管理方的所有应付款项分别付至甲方及/或物业管理方的指定账户。
- 6-9. 依据本合同，一方应当向另一方支付的任何款项，均应以人民币形式支付。
- 6-10. 倘乙方拖欠支付本合同规定的租金、应当补足的租赁押金、物业管理费、应由甲方或物业管理方收取的公用事业费用及其他费用等各项费用，甲方及物业管理方有权要求乙方支付日息 3‰的逾期付款违约金。逾期付款违约金的计算期自上述各项费用应付之日期开始计算，直至乙方付清所有费用为止。
- 6-11. 如乙方违反本合同项下任何付款责任，甲方及物业管理方有权终止履行本合同项下任何属于甲方及物业管理方应履行的责任和义务，包括切断该房屋水、电供应或终止物业管理服务或者采取合法的其他措施、行动，直到乙方前述违反得到改正，且因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用（包括重新接驳水电供应的费用）均由乙方负责。

第7条、 装修

- 7-1. 租赁期间，如乙方在该房屋进行任何装修或改造工程，必须事先获得甲方或物业管理方对其有关设计图纸的书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准后方可实施。因向政府部门的报批而引起的一切费用均由乙方承担。甲方或物业管理方对乙方所提供设计图纸的同意不视为甲方或物业管理方对乙方之装修工程承担任何责任。
- 7-2. 如乙方进行任何施工作业的，应保证文明管理，安全施工，服从物业管理方管理，并应要求乙方聘请的承建商为其雇佣的外来施工人员购买外来人员综合保险。乙方保证该等装修工程不得影响该大楼内其他业主或使用人的正常办公及房屋使用。
- 7-3. 乙方倘对该房屋消防系统、空调系统或可能影响该大楼主机电系统的工程进行任何修改/重做，必须聘用甲方指定或事先同意的承建商并承担由此而引起的一切费用。除前述工程外，经向物业管理方事先备案，乙方可以自费聘用有资质的承建商负责进行其他装修、改建工程。乙方应责成其聘请的承建商遵守物业管理方制订或修改的有关装修规定。对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反装修规定的行为，乙方应当承担全部责任。
- 7-4. 甲方或物业管理方有权对乙方的装修/改造工程进行检查，如发现乙方实施的工



程与其事先提交甲方或物业管理方审核方案不一致，或者该工程事先未取得甲方或物业管理方同意，或未取得必要的政府部门书面批准的，甲方或物业管理方有权要求乙方重做、停工、恢复原状或者代为重做、恢复原状，产生的相关费用由乙方承担。此外，乙方应补偿甲方或物业管理方由于乙方违反本合同规定而承担的罚款或任何其他损失（如有）。

- 7-5. 自交房日起，政府任何主管部门对乙方实施的装修/改造工程提出整改要求，乙方必须按照要求修改其装修/改造工程。如因此导致相邻单元的业主或使用人受影响，乙方应负责修复损坏并承担由此引起的一切费用，包括对相邻单元的业主或使用人的补偿。同时，甲方或物业管理方并不因此承担任何责任，如因此而使甲方或物业管理方权益遭受损害，乙方应赔偿甲方或物业管理方损失。
- 7-6. 自交房日起，政府任何主管部门对该房屋相邻单元的装修/改造工程提出整改要求，乙方应根据甲方或物业管理方的要求提供必要的协助及配合。如届时乙方因此遭受非乙方自身引起的损失，乙方应自行与相邻单元的业主或使用人进行协商，甲方不必为此承担任何责任及赔偿要求。

第8条、维护和修理

- 8-1. 共用部位及未经乙方改动的共用设施设备的自然损坏和维修，由甲方负责，费用由甲方承担，如发生人为毁损，由责任方负责修复或赔偿相应的经济损失。如乙方因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿，包括但不限于：乙方必须对因该房屋内任何电器装置、电器用品、空调新能源设备（如经甲方确认）、电线的故障、失修、危险，以及因乙方不小心、不正当或过错使用而导致该房屋水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作，以及因乙方的故意、疏忽行为而导致火、烟雾在该房屋内扩散或任何来源的水包括风暴或雨水在该房屋或其任何部分泄露或满泻，以及因乙方对该大厦任何公共地方造成破坏，从而引起或导致甲方或/及物业管理方，以及直接或间接地对任何其它人或任何物品造成的损失、损害，向甲方、物业管理方及任何第三方承担全部责任并作出赔偿，该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方或/及物业管理方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于诉讼费用、公证费用、律师费用等）。

乙方应允许甲方及/或物业管理方在事先通知后进入该房屋进行必要的维护，并提供必要的协助。

- 8-2. 除本合同及其附件另有约定外，乙方应自费维护自用部位且自费维护和修理自用设施设备以及经乙方改动或新添的共用设施设备，如上述部位或设施设备的缺陷或者损坏导致或者可能导致甲方、该大楼或者该大楼其他业主或使用人损失，乙方



应当立即修理（乙方不维修的，甲方及/或物业管理方可以代为维修，因此发生的费用由乙方承担），并赔偿对甲方、该大楼或者该大楼其他业主或使用人造成的损失。若乙方拒绝或未履行应由乙方负责的维修义务，达到3次以上（含3次）或逾期履行维修义务，单次逾期7天的或累计逾期达到30天的，甲方有权书面通知乙方终止本合同。乙方除应向甲方按合同终止当时每月租金的3倍支付违约金，还应赔偿对甲方造成的损失。

- 8-3. 遇到紧急事态（如火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等）时，甲方或物业管理方可在事先无通知的情况下进入该房屋，并且甲方或物业管理方不需负任何责任，亦不赔偿因进入该房屋而产生的损坏。但事后甲方或物业管理方需及时将情况向乙方予以书面说明。
- 8-4. 甲方或物业管理方有权因紧急情况或出于该大楼公共使用及大楼安全之目的，无需征得乙方的同意，变更、修缮或临时封闭该大楼共用部位或共用设施设备，同时亦有权更换大楼共用部位整体结构、布局及安排。
- 8-5. 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在该大楼任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其他设施并有权维修、拆除、更换这些设备和设施。甲方应尽量减少干扰乙方，并负责修复因此而对房屋造成的损坏。
- 8-6. 倘非因甲方或物业管理方的过错或因配合政府相关部门及公用事业单位的调度管理导致该房屋的水（如有）、电供应或空调新能源服务停止供应或该大楼的任何共用设施设备停止运作，甲方或物业管理方无需承担任何赔偿责任。倘非因甲方或物业管理方的过错导致该大楼或该房屋内因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或任何其他人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏，甲方或物业管理方亦无需负责。如因不可抗力原因导致该房屋损坏或致使乙方遭受损失的，各方互不承担责任。
- 8-7. 甲方或物业管理方向该大楼或该房屋提供的秩序维护与管理人员、任何性质的机械设备，不构成甲方或物业管理方对该房屋内财物的保安、保管义务。乙方在任何时间都应自行对该房屋内财物负责。

第9条、房屋的使用

- 9-1. 乙方有权按照本合同的规定，在租赁期内使用自用部位及自用设施设备，而不受到甲方或物业管理方的干扰。
- 9-2. 在租赁期内，乙方必须保持该房屋处在可使用及良好状态(除自然损耗外)。乙方并需遵照甲方或物业管理方的规定在租赁期内自费对该房屋及其内部进行维修保养、粉饰以保证该房屋的整洁和美观。
- 9-3. 甲方及物业管理方可制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该大楼作为优秀办公楼宇所必要的一切管理规章制度。该等规章制度由甲方或物



业管理方向乙方作出书面通知后即生效，乙方应严格遵守。

- 9-4. 乙方不得使用或许可该房屋或其任何部分用于广播工作室、宗教仪式、赌博或其他非法活动，或用于任何政治活动，或用于或允许用于拍卖任何产品。
- 9-5. 乙方不得在该房屋或该大楼内存放任何放射性、易燃、易爆危险品。
- 9-6. 甲方有权更改该大楼的名字，但应提前通知乙方。
- 9-7. 在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如有规定)。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期届满前完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且，乙方必须确保在该房屋的经营行为不得违反包括但不限于法律、有关工商行政管理等行政法规及规章等。

否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，并使甲方免受因此产生的诉讼、纠纷、处罚，否则，应赔偿甲方遭受的损失。

- 9-8. 非经甲方同意，乙方不得在该房屋内展览、展示、悬挂、粘贴从该大楼外足以看到的包括但不限于任何书写标志、店招、标记牌或其他无论是否有灯饰的设计。

除由甲方或物业管理方统一设计、提供的指示标记和名称标牌外，未经甲方事先许可，乙方不得在该房屋外、该大楼的任何部位安装或展示任何广告、灯箱、布告板、标志、装饰品、海报、旗帜或其他材料。

否则甲方或物业管理方有权清除上述安装或者展示的物品材料，由此产生的一切费用由乙方承担，如因此造成甲方损失的，乙方应作相应赔偿。

- 9-9. 如乙方要求在该房屋以外的区域进行广告或组织公关活动，乙方应当事先报请甲方及物业管理方和有关政府部门（如适用）批准后方可进行该等广告或公关活动，并按照甲方的要求承担相关费用及责任。
- 9-10. 甲方有权在提前告知乙方后携同该房屋任何可能的未来租客或有关人士在租赁期结束或提前结束前 6 个月内的合理时间内视察该房屋，但尽量不影响乙方的正常经营。
- 9-11. 乙方有责任清理及处置该房屋外乙方留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。若乙方不处理，则甲方或物业管理方有权以甲方或物业管理方认为妥当的办法予以处理。甲方或物业管理方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。乙方必须向甲方或物业管理方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。
- 9-12. 如乙方违反本合同项下乙方须履行的任何规定，甲方有权制止乙方将该房屋内



届时任何物品搬离该房屋直至乙方纠正其违约行为为止。

- 9-13. 若乙方未能履行本条规定的修缮或保养工程义务，甲方或其雇员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮或保养工程。乙方须承担所有因该等修缮或保养工程而引起的费用。除因甲方过错造成外，若该房屋的窗户或玻璃破损、毁坏，乙方必须委托甲方更换该房屋所有破损的窗户和玻璃，由此产生的费用由乙方承担。本条发生的情况如系甲方过错造成，乙方不承担维修或者赔偿责任。其他情况下，乙方应首先配合甲方向保险公司进行理赔；如保险公司拒绝理赔或者理赔不足部分，由乙方承担。

- 9-14. 甲、乙双方就该房屋在租赁期内的有关投保事宜，具体约定如下：

(1) 甲、乙双方约定，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），并使之在装修期内持续有效，同时乙方必须在该保险单中增加甲方及物业管理方为连带被保险人。乙方应于装修前向甲方和/或物业管理方出具该保险单原件。如因乙方自身原因未办理上述保险或未能出具的，则甲方和/或物业管理方有权不予办理装修许可手续，由此而造成乙方装修期间延续和损失的，均由乙方自行承担，甲方仍按本合同至约定的乙方装修期间和计租日开始日期计算乙方应付的管理费及租金。

(2) 甲、乙双方同意，由甲方投保该幢建筑公区的公众责任险。同时，乙方须负责就其在该房屋经营的各种风险购买其所承租房屋范围内的全部保险，包括但不限于公众责任险、该物业内的财产、设备等的财产保险等，同时乙方必须在该保险单中增加甲方及物业管理方为连带被保险人并保证该类保险在其承租期持续有效。同时，乙方有义务于每年在甲方指定的时间向甲方或该大厦的房地产权利人指定的物业管理方提供其所购的相关有效保险单复印件（并提供原件以供核对），甲方及该大厦的房地产权利人不负责乙方在其所承租房屋内所承受的任何经济损失和风险，但因甲方过错造成的除外。乙方未能提供本条款所约定之保险单据的，甲方有权不予乙方办理交房手续，由此而造成的任何损失及后果均由乙方自行承担。

(3) 乙方不得作出任何导致房屋、建筑物、设备、财物等任何部分的保险无效的行为。乙方亦不得致使他人作出任何致使该等保险的保费增加的行为。

(4) 因乙方作出，或指使他人作出的任何行为而使该等保险无效或是保费增加的，由此产生的全部责任及损失由乙方承担。

- 9-15. 乙方不得自行或允许任何第三方在该房屋内饲养或放置任何动物、宠物等。

第10条、 返还房屋

- 10-1. 在本合同终止或提前终止时，除非甲乙双方届时另有约定，乙方应将该房屋良好、清洁地交还甲方，并还须同时符合以下所有条件，双方另有约定的除外：

(1) 该房屋应恢复至本合同约定的交房标准和交房确认书载明的交房时的初始状态（自然损耗除外）；



- (2) 乙方已将属于乙方的一切装修和物品搬出；
 - (3) 经甲方验收合格；
 - (4) 将该房屋完整地交还给甲方，包括但不限于钥匙、密码，以及有关的档案（包括乙方实施的改建工程、增加的设备、设施以及该房屋交接时甲方移交给乙方的所有相关资料）等；
 - (5) 如乙方为开展及经营其业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证（包括但不限于注册地址为该房屋的营业执照等），则乙方应已办理完毕前述所有执照、批准或许可证的注销或变更地址手续。
- 10-2. 乙方在返还该房屋时，不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的分割、装修和设施。
- 10-3. 在本合同终止或提前终止时，乙方应在期限届满后第二日返还该房屋。如未按照本合同 10-1 条约定返还该房屋的，则其应向甲方支付的违约金为每日按租赁期结束之历月的租金标准的 200% 计算所得，直至该房屋退还之日。乙方未按照本合同 10-1 条（5）约定且未于合同终止之日起 5 天内办理完毕该等注销或变更手续的，甲方还有权扣除全部租金押金，每逾期一日按租赁期结束之历月的日租金标准的 300% 向甲方支付占用费，并要求乙方承担相应法律责任。如自合同终止（无论自然终止或提前终止）后次日起算超过 30 日，乙方仍未办理完毕该等注销或变更手续的，甲方有权扣除全部租金押金，乙方除每逾期一日按租赁期结束之历月的日租金标准的 300% 向甲方支付占用费外，乙方还应按 6 个月租金（租赁期结束前一个月的月租金标准）标准向甲方支付违约金。
- 10-4. 如本合同终止或提前终止，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该房屋的，甲方有权行使收回该房屋的权利包括在乙方不在场的情况下进入、占有该房屋并处理、移除该房屋内的任何财物而无需对乙方因此而遭受的损失、损害承担赔偿责任。如该房屋内有乙方遗留下任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他物品，视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处置前述物品，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿；同时，甲方亦有权向乙方追讨因清理、保管前述物品（如有）所产生的所有费用，并有权将该等费用直接从租赁押金中扣除。此外，乙方未能按照本合同规定恢复该房屋状态的，乙方同意由甲方代为施工，相关费用由乙方承担，甲方亦有权将该等费用直接从租赁押金中扣除，不足部分仍应由乙方补足。
- 10-5. 如本合同终止或提前终止，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该房屋的，甲方及物业管理方有权终止履行本合同项下任何属于甲方及物业管理方应履行的责任和义务，包括切断该房屋水、电供应或终止物业管理服务或者采取合法的其他措施、行动，直到乙方前述的违反得到改正，且因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用（包括重新接驳水电供应的费用）均由乙方负责。



第11条、 转租

- 11-1. 未经甲方事先书面许可，乙方不得转让或转租该房屋或其任何部分或者该房屋任何权益予任何其他第三人。

第12条、 提前终止

- 12-1. 于合同期内，有下列情形之一的，本合同终止，各方均不承担责任：
- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
 - (2) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
 - (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；
 - (4) 因不可抗力或者非因各方原因，该房屋完全或不完全毁损、破坏致使其不适宜继续使用，且该房屋在发生上述毁损、破坏后的 60 日内仍未得到重修或重建，甲方或乙方任何一方可以书面通知对方终止本合同。乙方自该房屋遭受破坏、毁损的次日起停止支付租金和物业管理费，直至该房屋完成重修或重建。在前述情形下，甲方无义务重修或重建该房屋。
- 12-2. 甲方提前终止合同，需提前 2 个月告知，且甲方无需就此向乙方承担任何违约责任及支付任何形式之违约金，乙方就此无条件且无异议地接受。
- 12-3. 除本合同另有规定外，甲方因可单独完全归责于甲方之因素提前单方面终止本合同，则应赔偿乙方损失(损失仅限于乙方入驻后第一次原始装修完成费用，并依实际租赁年限折旧计算)。
- 12-4. 在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间提前终止本合同并合法地提前收回该房屋或其任何部分，同时乙方应向甲方支付相当于该房屋届时(即本合同提前终止当月)6个月租金和物业管理费之和的标准赔偿因下列违约行为给甲方造成的损失：
- (1) 乙方于本合同期届满前终止本合同的；
 - (2) 乙方未将该房屋用于本合同约定用途的；
 - (3) 因乙方原因造成该房屋主体结构损坏或乙方擅自改变其建筑结构的；
 - (4) 乙方以任何方式(包括但不限于转让或转租)将该房屋交于第三方使用的；
 - (5) 乙方逾期支付任何应付费用(包括租金、租赁押金(包括应当补足的租赁押金)、公用事业费用、物业管理费、其他费用)超过 14 日的；
 - (6) 该房屋内乙方的任何财物因法庭强制执行其判决而被查封，使得乙方无法进行经营活动；
 - (7) 乙方停止经营、或破产进入破产清算程序的(经甲方同意的除外)；
 - (8) 乙方张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以致严重损害甲方良好形象和声誉；
 - (9) 乙方经营、提供的食品、饮料等造成人员伤亡/损失的或环境污染的



及不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对甲方的商誉及名声造成严重影响的；

(10) 乙方违反本合同约定或严重违反该项目管理制度的，经甲方及/或物业管理方 2 次指出后仍不改正的；

(11) 乙方经营活动严重违法、法规或纵容他人进行非法活动的；

(12) 乙方严重违反本合同中乙方必须遵守或履行的其他规定。

12.5 乙方擅自终止本合同或甲方根据本合同 12-4 条终止本合同的，乙方应全额赔偿甲方已支付的中介费（如有）。

第13条、 续租

13-1. 乙方享有优先续租权，如乙方有意于租赁期届满后继续租赁该房屋的，应于租赁期届满日 6 个月前向甲方提出书面申请。续租的租金按当时的市场租金进行调整。

13-2. 如各方就续租达成一致的，应签订一份续租协议，如未能在租赁期届满之日前签署续租协议的，则本合同自租赁期届满之日起自然终止。

第14条、 优先购买权

14-1. 如甲方出售该房屋的，乙方放弃对该房屋或其任何部分的优先购买权。

第15条、 车位

15-1. 于合同期内，车位（包括机动车位和非机动车位）的使用及收费标准应当根据物业管理方的相关规定执行。

第16条、 通知

16-1. 除非各方另行达成一致或紧急情况时，本合同项下作出的任何通知、要求、请求、批准、同意或其他通讯(合称“通知”)应为书面形式。

16-2. 除非另行明确规定，通知送达时间应按以下方式确定：

(1) 专人递送的，送达时间为交付之时；或

(2) 邮寄的，送达时间为投寄后第 4 个工作日；在寄往境外的情况下，送达时间为投寄后第 7 个工作日；或

(3) 传真发送的，在(目的地当地时间的)工作日下午 3 点前传输的情况下，送达时间为传输时间后届满 2 个小时之时；其他情况下，送达时间为传输之日后(收件人地址所在地的当地时间的)第 1 个工作日上午 10 点。

为证明通知或文件被送达，只须证明专人递送已经送达、载有通知或文件的信件地址书写正确且邮资预付挂号信或邮资预付航空信(视情况而定)已经投寄、或传真发件人的传真机发出传输确认件。



通知发送的各方地址和传真号码载明于附表四。

- 16-3. 一方可通知其他各方其名称、相关收件人、地址或传真号码的变更，前提是该等通知仅在下列日期起生效：

- (1) 通知中规定的发生变更之日；
- (2) 如未规定日期，或所规定的日期是在通知发出之日后的 5 个工作日内，则在发出变更通知后的 5 个工作日。

第17条、 法律适用和争议解决

- 17-1. 本合同适用中华人民共和国法律。
- 17-2. 因本合同产生的或与此相关的任何争议、分歧或索赔，应首先通过双方友好协商解决。如不能通过协商解决该等争议，则任一方可以把该等争议提交该房屋所在地人民法院审理。

第18条、 其他规定

- 18-1. 乙方应自行办理关于经营所需具备的所有批文（包括营业执照、批准证书或许可证等），甲方同意提供合理的协助。若乙方未能及时取得批文而导致不能正常开业或经营的，由乙方自行承担责任，且乙方仍应自本合同约定之日起按标准支付租金及物业管理费等相关费用。
- 18-2. 如一方因不可抗力事件迟延履行或不能全面履行其在本合同项下的义务，则不构成违约；但是该方应当尽一切合理努力避免或减少不可抗力造成的影响，并且及时书面通知其他各方和提供相关证据。如不可抗力事件持续超过 60 日，则任何一方可选择终止本合同或开始友好协商对本合同进行修改。
- 18-3. 本合同的任何条款由于任何原因被视为无效，不得影响本合同其他条款的有效性。
- 18-4. 本合同生效且具备办理房屋租赁登记备案条件之日起的 30 日内，由要求登记的一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，因办理登记备案所需的一切费用由要求登记的一方负担。本合同经登记备案后，凡因任何一方原因变更、终止本合同的，由该方负责在本合同变更或终止之日起的 30 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续，并由该方承担由此而引起的一切费用。其他各方需提供必要的协助。
- 18-5. 本合同的附表、附件均为本合同不可分割的部分。本合同的附件如下：
 - (1) 附件一：该房屋的平面图
 - (2) 附件二：《交房确认书》（格式）
 - (3) 附件三：现有装修、设施及设备状况
 - (4) 附件四：企业商业交易行为廉洁自律协议书



(5) 附件五：租赁物业（经营场所）安全管理协议

(6) 附件六：补充协议

- 18-6. 和本合同有关的印花税、其他有关费用将按有关部门的规定分摊或各自负担。
- 18-7. 一方要求公证本合同的，则由此而引起的一切公证费用由该方承担。
- 18-8. 本合同以中文书写，一方根据本合同向另一方发出的或者向另一方发出有关本合同的每份通知、文书、证书或其他通讯皆应以中文书写。
- 18-9. 本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，自各方加盖公章或合同章之日起生效。

(以下无正文)



附表一

“该大楼”系指地处上海市闵行区新虹街道兴虹路 187 弄 3 号光宝科技大厦的办公楼。

“该房屋”系指该大楼第 3 层（实际楼层第 3 层）303 单元（该房屋平面图见本合同附件一）。

该房屋的“建筑面积”：446.8 平方米。承租方在签订正式合同前已认可该租赁面积

“起租日”：2023 年 12 月 1 日，交房日：2023 年 12 月 1 日。

“租赁期”：自 2023 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。

“装修期”：2023 年 12 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。

“退租复原期”：以退租日期起至第 15 天止。



附表二

租金（均为含税价，未稅金額为：44884.15 元/月，税率为：9%；双方知悉并确认，若遇国家税收政策发生变化,税率发生调整，本合同中所述含税价金额不变）：

该房屋自 2023 年 12 月 1 日-2025 年 11 月 30 日,单价为人民币 3.60 元/每平方米建筑面积，月租金为人民币 48923.72 元，每一个月为一期的租金为人民币 48923.72 元。

乙方根据本合同第 6-2 条支付的首笔租金：人民币 48923.72 元，为 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 1 月 31 日的租金。

租金押金人民币 146771.17 元整。



附表二 (2)

物业管理费及物业管理押金由乙方直接向物业管理方进行承担及支付，且乙方应就物业管理相关事宜另行与物业管理方签订书面合同作具体约定。



附表三

甲方：光宝科技（上海）有限公司

户名：光宝科技（上海）有限公司

银行：花旗银行（中国）有限公司上海分行

账号：1782925209



附表四

甲方： 光宝科技（上海）有限公司
地址： 上海市兴虹路 187 弄 8 栋 9 楼
电话： 021-80216888
传真： 021-80216888
收件人： 光宝科技（上海）有限公司

乙方： 中豫绿发（上海）实业有限公司
地址： 上海市长宁区哈密路 1955 号 5F-982 室
电话： 15936266487
传真：
收件人： 秦沛沛



附 件 一

该房屋的平面图

该平面图只作方便鉴别之用

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)



附 件 二

交房确认书

依照甲方光宝科技(上海)有限公司和乙方于[2023]年[12]月[1]日签订的《房屋租赁合同》(简称“租赁合同”),甲方和乙方签署本交房确认书。

双方在[2023]年[12]月[1]日对该房屋进行了验收,并且对下述事项进行了确认:

1. 甲方交付的该房屋符合租赁合同载明的条件。
2. 该房屋现有的设施和设备的状况如下:



附 件 三

现有装修、设施及设备状况（如有配备）

装修为标准交付，图示如下：



附 件 四

企业商业交易行为廉洁自律协议书

为了规范甲乙双方之间的商业交易行为，保持廉洁自律的工作作风，杜绝在商业交易过程中行贿、受贿等各种不正当以至腐败行为的发生，促进企业反腐倡廉建设，确保集团公司科学、和谐、可持续发展，根据国家相关法律、法规的规定，结合甲乙双方商业交易行为的特点，特订立本协议。甲乙双方及其参与商业交易行为的员工均应自觉遵守本协议。

一、甲乙双方应当自觉遵守国家有关禁止利用职务之便进行商业贿赂的法律法规以及政府关于反腐倡廉建设的各项规定。双方的商业交易行为应遵循公开、公平、公正和平等、择优、效益的原则。

二、甲方及其员工不得以任何形式向乙方索取或收受回扣、佣金等好处费，不得通过吃拿卡要等方式为自己或特定关系人谋取不正当利益。

三、甲方及其员工应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方及其员工的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方及其员工个人支付的费用。

四、甲方员工不得参加可能对公正执行公务产生影响的由乙方出资的宴请和娱乐活动。

五、甲方员工不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方员工不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方商业交易有关材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方必须具备政府相关部门认定的合法经营资质，企业内部规章制度、工作章程、供应方案应科学完善。乙方与甲方的商业交易行为应严格遵守国家法律法规、企业规章制度，与甲方交易的产品或服务均真实可靠，决不发生以次充好、隐瞒报价、骗取交易等违法行为，否则将承担相应的民事、行政直至刑事责任。

八、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得向甲方提供任何虚假的交易信息或财务票据，不得用不正当手段排挤其他供应商。



九、乙方不得为谋取私利而向甲方员工提供佣金或赠送礼金、有价证券和贵重物品或其他任何形式的经济酬劳等，不得与甲方员工就商业交易达成默契。

十、乙方不得以洽谈业务、签订商业交易合同为借口，邀请甲方员工外出旅游或出入营业性高档娱乐场所。

十一、乙方不得为甲方及其员工购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十二、乙方愿意自觉接受甲方内部和外部审计机构或纪检、监察等部门对与甲方的商业交易行为的监督检查。

十三、乙方如发现甲方员工有违反上述协议者，应及时向甲方管理层或者甲方上级单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁自律协议书的乙方，在同等条件下给予优先提供产品或服务的权利。

十四、甲方如发现乙方有违反本协议的行为或者采用其他不正当的手段向甲方员工行贿的，乙方愿意无条件接受甲方单方面终止与乙方的商业交易或取消合同。乙方承诺，如违反本协议的行为给甲方造成损失的，乙方愿意无条件承担相应的赔偿责任。

十五、本协议经双方签署后立即生效。本协议应作为主合同的附件，与主合同具有同等的法律效力。



附 件 五

租赁物业（经营场所）安全管理协议

业主单位：光宝科技（上海）有限公司

租赁单位：中豫绿发（上海）实业有限公司

根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和国家《安全生产违法行为行政处罚办法》，以及国家相关法规，贯彻“安全第一，预防为主”的方针，明确承租单位对租赁物业的安全管理责任，确保业主对外租赁物业利益不受意外损失，防止发生事故，双方在签订房屋租赁合同的同时，签订本协议。

第一条：（租赁物业基本情况）

- 1、物业地址：上海市闵行区新虹街道兴虹路 187 弄 3 号 303 室
- 2、建筑面积：446.8 平方米
- 3、建筑结构：钢混
- 4、其他：___

第二条（租赁用途）

- 1、本租赁物业由甲方出租给乙方，其用途为办公。
- 2、未经甲方书面认可，该租赁物业不得改作其他用途。

第三条（安全责任期限）

安全责任期限自租赁物业的交房日起至返还日。

第四条（租赁使用权限）

- 1、本租赁物业根据租赁合同仅提供给乙方。乙方不得擅自转租给第三方。

第五条（安全管理责任单位）



- 1、本协议明确乙方自租赁物业交接之日起，既获得该租赁物业的使用权，同时亦承担该租赁物业的安全管理责任，在协议期内由乙方作为该租赁物业的安全管理责任单位。

第六条（安全管理责任）

- 1、乙方应当确定具体部门和人员，全面负责租赁物业的安全管理工作。
- 2、乙方不得擅自改动（拆除）租赁物业的建筑结构，不得造成建筑物的不安全因素。
- 3、乙方应当按照国家相关规定，建立和健全租赁物业的安全管理制度，并认真有效地执行。
- 4、乙方必须严格执行国家《消防法》，严格执行相关防火规定，防止发生火灾火警事故。
- 5、乙方必须严格执行国家《安全生产法》，特种作业人员必须持有效证件上岗，认真做好房屋设备的维护保养工作，防止发生触电、高处坠落或坠物伤人等事故。
- 6、乙方必须采取必要的保护措施，防止在租赁物业发生第三者伤害事故。

第七条（事故责任）

- 1、本协议明确，在租赁合同有效期内，如在租赁物业范围内发生任何火警火灾事故、人身伤亡事故、包括第三者伤害责任事故，均由乙方负全部责任。

第八条（事故处理）

- 1、一旦发生事故，乙方必须在第一时间报告公安消防部门，或安全生产主管部门。
- 2、乙方必须按照事故处理应急预案，采取有效措施积极抢救受伤人员。乙方必须负责全部事故善后处理工作。
- 3、乙方应当迅即通知甲方，告知事故情况。甲方将协助乙方组织抢救和其他事故处理工作。



附 件 六

补充协议

经双方协商一致，就需补充之处，双方明确为如下，并以兹共同遵守：

1、补充事项：（1）若乙方需提前终止合同（即提前撤场），则应提前 3 个月书面通知甲方并在按合同要求办理交接验收手续后，甲方应无息退还租金押金。

2、本协议经双方签署后立即生效，本协议应作为主合同的附件，与主合同具有同等的法律效力。



出租方(甲方):



光宝科技(上海)有限公司

授权代表:

签名盖章:

承租方(乙方):



授权代表:

签名盖章:

本合同于 年 月 日签署于上海市闵行区

