

合同编号: KJ 2025041 (26)-26.

合同签订地: 厦门市海沧区

生物医药产业园 场地租赁合同

出租方: 厦门海沧科技发展有限公司 (以下简称甲方)

注册地址: 厦门市海沧区翁角西路 2050 号生物医药产业园 B1 号楼第 11 层

法定代表人: 吕玉宝

承租方: 厦门泰生源细胞科技研究院有限公司 (以下简称乙方)

注册地址: 厦门市海沧区翁角西路 2036 号厦门生物医药产业园 A19 号楼一层之九十五单元

法定代表人: 刘翔

为促进海沧区生物与新医药产业发展, 依据海沧区产业政策, 同时规范国有资产出租行为, 提高国有资产经营效益, 防止国有资产流失, 根据法律法规及《中华人民共和国民法典》的有关规定, 经双方协商一致, 特签订本合同明确甲乙双方的权利义务, 以供遵守。

第一条 租赁物基本情况

1.1 租赁物位置: 位于厦门市海沧区 翁角西 路 2050 号 (园区名称: 厦门生物医药产业园 以下简称园区) B1 号楼第 6 层 03 单元, 建筑面积 491.19 m²。

1.2 租赁物现状描述为: ① (乙方确认: 以甲方实际交付乙方时的现状为准)。

① 厂房: 钢筋混凝土框架结构, 四至墙面和上顶板为石灰粉粉刷, 下顶板 (地板) 结构板面或水泥找平地面或金刚砂耐磨地面。

② 配套商业办公楼: 钢筋混凝土框架结构, 四至墙面和上顶板为石灰粉粉刷, 下顶板 (地板) 结构板面或磁砖地面。

③ 孵化楼: 钢筋混凝土框架结构, 四至墙面为石灰粉粉刷, 上顶板为天棚硅酸钙吊顶, 下顶板 (地板) 磁砖地面。

1.3 乙方确认: 承租本合同所述招租房屋前已对该招租物进行实地考察, 已非常清楚本合同所载物业的用途及相关基础条件, 确认招租物符合其招租目的和需求, 并自愿租赁该房屋。

第二条 租赁物用途

该租赁物用途为: 肿瘤浸润淋巴细胞 (TIL) 治疗恶性实体肿瘤的细胞类药物申报和肿瘤组织存储, 租赁物用途必须符合所在地环境准入相关规定, 且乙方不能利用该租赁物进行违法活动。未经甲方事先书面同意, 乙方不得任意改变租赁房屋用途。

第三条 交验身份

乙方应于本合同签订前提供主体资格相应证明文件（包括但不限于法定代表人身份证复印件、公司章程及营业执照、公司简介复印件等各一份，以上证明文件均需加盖公司公章）。本合同签订时，乙方尚未完成公司注册登记的，乙方应在公司注册完成后10日内提供以上证明文件。

第四条 租赁期限

4.1 租赁期限：3年，即从2025年6月7日起至2028年6月6日止。

第五条 租金及其支付时间

5.1 租金：甲乙双方确定①从2025年6月7日起至2028年6月6日租赁价格为人民币25.00元/月/㎡（含税额），月租金为人民币12279.75元（不含水电费、物业管理费及公共维修金及因使用该租赁物所产生的其他费用），季度（三个月为一个季度）租金人民币36839.25元。本合同租金总额为人民币442071.00元。

5.2 租金支付时间：租金按每三个月为一个缴费季度支付，先付后用。乙方应于每缴费季度开始前向甲方缴纳当季度租金。乙方应于合同签订之日起15日内向甲方支付第一次租金人民币36839.25元（2025年6月7日起至2025年9月6日）。

第六条 履约保证金

6.1 甲、乙双方在签订租赁合同时，乙方应向甲方支付履约保证金20000.00元，乙方应当于本合同签订之日起15日内向甲方一次性缴清。如乙方为续签租赁合同且已足额缴清本条约定之履约保证金的，不再重复缴交。

6.2 本合同4.1条约定的租赁期限届满或合同解除时，在乙方返还租赁物后经物业管理方、甲方对租赁物验收合格，并在乙方已向甲方结清了全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于水费、电费、物业管理费、公共维修金等费用），注销以该地址注册的相关地图账号信息（如高德地图、腾讯地图、谷歌地图等），将公司注册地址和营业地址在退租后45日之内迁离租赁场所及履行完毕合同所约定的乙方应承担的其他责任后15日内，甲方应将合同履约保证金（不计利息）返还乙方。

第七条 其他费用

7.1 电费：乙方租赁标的物属于以下第①种用电性质：

①大工业用电；②居民用电；③商业用电

7.1.1 大工业用电：按园区电力配置标准，乙方承租的该租赁物电力标准配置为56KVA。乙方需按照供电局的规定，缴纳电力配置费，即基本电费，具体缴费额详见每月甲方发送的《缴纳水电费通知书》。

甲方有权对乙方实际生产所需用电负荷进行适时监测。如乙方实际用电超出56KVA，乙方将按应缴纳费用：56KVA×25元/KVA（暂定价，具体单价以供电局公布的为准）的2倍款项支付

给甲方,以后的电力基本使用费均以乙方重新申请的电力配置按要求进行缴纳。

7.1.2 乙方承租单元所用电表为第 1 种表(1、峰谷表 2、普通机械表)。经甲乙双方协商,乙方选择以下第 ① 种方式计算并缴纳每月电费:

①乙方承租单元所用电表为峰谷表,缴费标准依据当地供电局当前实际规定,按分时段计费标准计算,具体费用按当月《缴纳水电费通知书》的要求缴纳。

②乙方承租单元所用电表为普通机械表,缴费标准按照其承租单元所属供电局户号(一般为甲方向供电局申请的户号)单月的平均电价(采用进一法取小数点后四位)或固定电价,具体费用按当月《缴纳水电费通知书》的要求缴纳。

7.1.3 乙方每月须缴纳的电费包括租赁物内产生的实际用电电费以及各项应公摊的用电电费。

7.1.4 若供电局收费标准发生变化,乙方应按供电局最新收费标准缴纳各项电费。

7.1.5 乙方实际用电负荷不能超过所承租单元电力配置,如因乙方用电负荷过大造成乙方自身、甲方及第三方的一切损失应由乙方全权负责。在租赁期限内,如乙方实际所需电力配置超过所承租厂房电力标准配置,须书面形式提出申请和整改方案交由甲方审批,经甲方同意后,乙方方可增容。

7.2 水费:租赁物每月所发生的水费由乙方承担,乙方每月须缴纳的水费包括租赁物内产生的实际用水水费以及各项应公摊的用水水费。具体费用按当月《缴纳水电费通知书》的要求缴纳。

7.3 电梯费用:乙方使用电梯应承担电梯电费。

7.4 电信、宽带等通讯网络的安装由乙方自行向相关供应部门申请,并承担使用费用。如乙方未及时缴纳相关费用,相关供应部门停止提供电信、宽带等通讯网络使用服务的,由此造成乙方损失的,由乙方自行承担。

7.5 水电费缴费期限:甲方根据实际用水用电情况向水电相关部门统一代收代缴包括本合同租赁物业在内的园区所有物业的水电费用。就乙方每月应缴水电费,甲方每月以传真、电子邮件、微信、QQ或信函等形式向乙方发送《缴纳水电费通知书》,乙方应于甲方发出上述通知书之日起 7 日内向甲方缴款。甲方发出上述通知后 7 日内乙方未缴款的,即视为乙方逾期付款,乙方应根据本合同第 7.9 条约定承担逾期付款的违约责任。乙方逾期 15 日仍未缴纳的,甲方有权暂时中止向乙方供水、供电,直至乙方缴清所拖欠的各项费用为止,并有权从乙方履约保证金直接扣取水电费及违约金,由此造成的一切后果由乙方自行承担。

7.6 物业管理费、公共维修金:①乙方自本合同 4.1 条约定的租赁期限起始日前交房的,应按实际交房日起缴纳物业管理费、公共维修金;②乙方自本合同 4.1 条约定的租赁期限起始日后交房的,应按租赁期限起始日起缴纳物业管理费、公共维修金。乙方应依照以下收费标准按季度直接向园区物业管理单位缴纳物业管理费、公共维修金:物业管理费 2.0 元/月/㎡,公共维修基金 0.5 元/月/㎡。经园区物业管理单位和甲方商讨,并明确调整收费标准后,乙方应按园区物业管理单位最新收费标准缴纳。乙方应在每缴费季度开始前向物业管理方缴款。

7.7 乙方应将租金及履约保证金、水电费汇至甲方指定的下列账号，或按双方书面同意的其它支付方式支付，收款后甲方提供相应发票。

租金汇款账户：

收款单位： 厦门海沧生物科技发展有限公司
开 户 行： 泉州银行海沧支行
账 号： 2010031200004018309

履约保证金及水电费汇款账户：

收款单位： 厦门海沧生物科技发展有限公司
开 户 行： 兴业银行股份有限公司厦门海沧支行
账 号： 129940100100083344

7.8 除乙方之外的第三方向甲方代为缴交租金、履约保证金、水电费或其它应由乙方支付的费用（包括但不限于损害赔偿金、逾期付款违约金等）的，应以书面形式明确表示代乙方支付的意思，并出具乙方的委托书，甲方对该第三方履行行为的接受并不影响或改变甲乙双方的租赁关系，因第三方履行存在瑕疵给甲方造成损失的，由乙方承担责任并赔偿损失。甲方应出具相应的缴费票据。

7.9 乙方逾期支付租金、履约保证金及水电费的，且在甲方提起诉讼前（以甲方向法院提交起诉立案材料之日为准）仍未缴清拖欠费用的，甲方有权以拖欠金额为基数，从拖欠款项的实际逾期付款之日起，按日万分之三向乙方收取违约金。

第八条 租赁物的交付及返还

8.1 交付：本租赁合同生效之日起，且乙方向甲方缴纳第一次租金和履约保证金后，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及附属设施的现状承租（此现状作为乙方返还租赁物及附属设施时恢复原状的验收标准，场所及附属设施自然损耗和乙方承诺将租赁场地恢复至毛坯状态的情况除外）。交付时，乙方和物业管理方办理具体的租赁物交接手续，租赁物内设施设备明细由物业管理方与乙方签字或盖章确认。

8.2 返还：除双方另有约定外，合同解除或终止时（包括但不限于单方提前解除、双方协商同意提前解除及合同履行期限届满终止等），乙方应于合同解除或终止之日前，按照甲方向乙方交付租赁物时的原状向甲方返还该租赁物及其附属设施。否则甲方有权要求乙方恢复原状，乙方未能在交还租赁物的期限内恢复原状的，甲方有权从乙方履约保证金中抵扣恢复原状所需的费用，履约保证金不足以抵偿该费用的，甲方有权要求乙方赔偿。对不能恢复原状或者恢复原状将损害房屋的内部结构的添加物，甲方有权无偿接收，乙方无权要求补偿或赔偿。

第九条 使用、装修的约定

9.1 租赁期间，乙方应确实遵守《园区管理规约》的各项规定，服从甲方或甲方委托的物业管理方统一管理，接受安全检查（包括但不限于用水用电、消防等）和租赁场地使用情况检查，并配合水

电抄录、登记工作。

9.2 在租赁期限内如乙方需对租赁物进行装修、改建,应事先向甲方及园区物业管理单位提交装修、改建方案,并须经甲方及园区物业管理单位同意与备案,装修费用均由乙方自行承担。乙方的装修、改建不得妨碍第三人使用租赁物的相邻区域或其它相邻建筑物。

如装修、改建方案或装修、改建施工过程中可能对公用部分及其它相邻用户影响的,园区物业管理单位可对该部分方案提出异议,乙方应予以修改和整改。改建、装修及整改费用由乙方承担。装修期间,乙方负责现场管理和土头清运。

9.3 租赁期间,乙方进行入驻装修、生产经营等均应遵守园区的安全环保等要求及规定。

9.3.1 乙方对自身业务性质和流程应充分熟悉,确保满足环保相关部门制定的片区环评标准(包括但不限于厦门市海沧区生物医药产业发展规划相关的环境影响报告书(最新版)、《厦门市生态环境准入清单(最新版)》和国家、省市区等相关职能部门现行及新出台的环保方面的法律、法规及相关文件等规定)。乙方须应自行委托有资质的环评机构对自身项目进行环境影响评价并获得环保部门批准,待通过环评验收后才能正式投入生产运营。乙方的研发和生产等运营过程中产生的废水、废气等,必须符合我国《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》和《中华人民共和国大气污染防治法》,以及法律法规规定的相关行业废水、废气排放标准及技术规范等。

9.3.2 乙方应严格按照国家、福建省、厦门市及海沧区关于消防的相关法规及相关职能部门的要求,进行二次装修方案的报审、施工及日常的消防安全管理。乙方应按照消防、安全等要求,分别向政府相关职能部门申报,未向政府相关职能部门申报的,责任由乙方自行承担。乙方应向甲方及园区物业管理单位提交政府相关职能部门受理申报材料并经甲方同意后方可实施内部装修,施工期间应接受甲方及园区物业管理单位检查,违规的应按甲方及园区物业管理单位相关规定限期整改。装修完成后经消防等相关职能部门及园区物业管理单位验收合格方能投入使用,未经验收或验收不合格的,禁止投入使用。乙方装修时不能改变或损坏租赁场地内原有结构和内部设施,如确实因设备安装等需要,应先征得甲方书面同意,相关费用由乙方自行承担。乙方擅自改变房屋结构,由此引起的相应责任,由乙方承担。给甲方或者第三方造成损失的,乙方应当赔偿损失。

9.3.3 乙方应严格按照我国及相关职能部门的规定进行危化品的申购、使用、储存等。乙方不得在租赁场地内使用、存放易燃、易爆或有毒物品。如因工作需要使用少量上述物品,应经相关主管部门批准后,并严格按照相关规定使用、存放。乙方使用、存放易燃、易爆或有毒物品由此引起的相应责任,由乙方承担,给甲方或者第三方造成损失的,乙方应当赔偿损失(包括但不限于诉讼及律师费用、损害赔偿金等)。

9.3.4 乙方在生产运营过程中需要使用特种设备的,应按照相关职能部门的规范要求进行申报、审批、安装施工、验收、日常维护管理等。

9.4 乙方在使用租赁场地内机械设备的安装布置和堆放物料的重量不得超过租赁物每层的额定使用荷

载,即 1 层为: 1.0 吨/平方米; 2 层至 5 层为: 0.75 吨/平方米; 6 至 11 层为: 0.5 吨/平方米; 如乙方使用不当由此引起的相应责任,由乙方承担。给甲方或者第三方造成损失的,乙方应当赔偿损失。

9.5 乙方应根据自身的需要,经科学核算、安全、平衡地使用动力线路,并严格执行用电安全管理制度的。如乙方线路设计、使用不当由此引起的相应责任,由乙方承担。给甲方或者第三方造成损失的,乙方应当赔偿损失。

9.6 租赁期间,乙方的卫生状况、排污排废状况、噪音及其它污染状况不得妨碍第三人使用租赁物的相邻区域或其它相邻建筑物。

9.7 乙方应严格加强安全预防措施,特别要加强租赁物内用水、用电、防火管理,杜绝一切安全事故的发生,如有安全事故发生而造成火灾等,由乙方承担由事故造成的全部损失。

9.8 乙方违反本合同 9.1 至 9.7 条约定的,甲方及园区物业管理单位有权通知乙方限期整改,乙方应于收到甲方通知后立即予以整改。乙方拒绝或拖延整改的,甲方有权采取停电、停水或采取其他必要的措施并有权单方解除合同,乙方应承担相应违约责任。

9.9 乙方在租赁期间必须遵守国家和地方相关法律规定,不得从事任何色情活动、赌博行为、毒品交易等违法犯罪活动,由此造成的后果由乙方自行承担。

第十条 租赁物管理及设施维修保养责任

10.1 本租赁场地采取承租方自行管理与物业管理公司共同管理的方式。其中租赁物范围内(租赁场地四至墙面及上下楼板内)由乙方自行管理,租赁物范围外共用的公共场地由甲方指定物业管理公司管理。

10.2 对租赁物内水、电、风、气等管道及租赁物外与之相关联的管道,以各管道分户总开关为界。分户总开关以外连接总管网部分由甲方承担维护维修,分户总开关以内,供乙方专属使用的管网部分由乙方承担维护维修。

10.3 甲方应当定期对园区内的公共设施(含共用管网)进行检查维修并做好检查记录。对于公共设施的意外故障、损坏(包括但不限于如电梯故障、供电故障,及公共管网的意外破损、水管的破裂、电力线路的意外故障等)甲方承诺尽快给予维护、恢复,尽量减少损失的扩大,但乙方因上述意外而遭受的损失由乙方自行承担,与甲方无关。

10.4 乙方在租赁期间享有租赁物及其所属设施(含专属使用管网)的使用权。乙方应妥善使用租赁物及其所属设施,并承担租赁物及其所属设施的维修、维护、保养、年审等义务,并保证在合同终止或解除时租赁物及其所属设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。因乙方保管或者使用不当或其他非甲方原因造成租赁物及其所属设施损坏,乙方应负责维修,费用由乙方承担。如果乙方拒不维修,甲方可为维修或者更换,费用由乙方承担。给甲方或者第三方造成损失的,乙方应当赔偿损失。若乙方拒绝或者阻碍甲方代为维修或者更换的,所造成的一切后果由乙方承担。甲方有权对乙方在租赁期间承担租赁物及其所属设施的妥善使用及维修维护义务进行检查监督。

10.5 乙方在租赁物内的装修及自行添置的物品设备设施由乙方自行负责维修，与甲方无关。

第十一条 甲方的权利和义务

11.1 甲方有权依照本合同及附件的约定向乙方收取租金及各项费用。

11.2 甲方有权按本合同约定和《园区管理规约》的规定对乙方使用的租赁场地进行统一管理和监督检查。

11.3 鉴于乙方承租的租赁场地归属于园区，按照政府相关职能部门对园区统一规范管理的要求，甲方有权了解乙方的生产经营及项目进展情况，有权对乙方执行园区统一规范管理各项规章制度情况进行监督检查。

11.4 租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施（易损设施、设备除外）处于适用状态（乙方装修、改建和添置的新物除外）。乙方发现该租赁物及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方及物业管理单位，经三方（甲方、乙方、物业管理单位）确定责任后，由责任方进行修复。

责任方在确定责任后7日（若遇特殊情况修复完成期限将另行协商）内进行维修。逾期不维修的，三方的另外两方（经协商后）可代为维修，费用由责任方承担（对于乙方的装修、改善和增设的物品甲方不承担维修义务）。

11.5 甲方承担租赁物所在区域公共场地的环境卫生、一般性正常生活垃圾的处理和环境绿化管理。但是乙方在研发、中试等使用租赁物过程中所产生的废料、废渣等非生活垃圾由乙方依照相关非生活垃圾处理规定自行处理，所需费用由乙方承担。给甲方或者第三方造成损失的，乙方应当赔偿损失。

第十二条 乙方的权利和义务

12.1 乙方应当依照合同及附件的约定及时支付租金及相关款项。

12.2 乙方有权依照本合同及附件的约定专属使用租赁场地。

12.3 乙方应当依照本合同及附件的约定妥善使用租赁物。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变使用性质，也不能将使用面积的全部或部分转租、转借给第三者使用。

房屋转租，是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为，包括全部、部分及变相转租。承租人将所承租的全部或部分房屋的使用权以与他人联营（包括但不限于承包经营、合作经营）、联建等名义，将承租房屋交付给他人使用并获得租金性质的收益的，均为房屋转租。

12.4 乙方应当自行承担租赁区域内秩序、防火防水、治安保卫、清洁工作（包括乙方在研发、中试等使用租赁物过程中所产生的废料、废渣等非生活垃圾）。非生活垃圾必须按照相关职能部门规定进行清理、处置。乙方单位职员应遵守园区物业管理制度和公共设施、卫生管理制度，确保园区安全和清洁卫生。甲方对乙方租赁区域内失窃、损坏、火灾等事件不承担任何赔偿或补偿责任。若因此造成甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

12.5 乙方在租赁物内进行研发、中试过程应当取得环保、消防等政府职能部门批准及生产许可。乙方应当加强安全管理。因乙方原因造成甲方或其他第三方人身、财产损失的，乙方应当承担赔偿损

失。依法应当承担的其他责任，由乙方自行承担。

12.6 鉴于乙方承租的租赁物归属于园区，按照政府相关职能部门对园区统一规范管理的要求，乙方承诺认真配合、协助甲方做好以下工作：①遵循政府的宏观政策引导，积极参与政府组织的有关科技活动；②积极参加甲方的培训交流、项目推介、资助申报等重要科技服务活动；③配合甲方接待政府重要领导或部门参观、访问和视察；④乙方应按照政府相关职能部门统一规范管理的要求，定期、如实地向甲方报送与乙方经营发展状况相关的各种统计报表。乙方应每半年向甲方提供项目经营状况表。

12.7 乙方应当在海沧区进行工商登记注册，若乙方以本租赁场所为注册地址或（和）经营地址，乙方应在退租后 45 日之内将公司注册地址和营业地址迁离租赁场所，未在上述期限内迁离的，甲方有权没收乙方履约保证金。若在退租后 45 日之内未将注册地址迁离租赁场所的，甲方有权向相关部门申报注册地址锁定等，为此引发的问题及责任由乙方自行承担。

12.8 乙方不得授权他人使用该租赁房屋地址注册公司或个体工商户等。

12.9 乙方未经甲方书面同意，不得使用甲方的商标、商号及园区建筑等标志及建筑外观图片。如乙方确有需要使用的，应当报经甲方书面同意，并支付相关费用。

12.10 乙方应配合租赁物楼层上方的入驻企业因研发、生产工艺等需求通过穿透天花板取孔的方式安装排水系统。同时，若乙方因研发、生产工艺等需求需要通过穿透天花板取孔的方式安装排水系统，乙方承诺保证排水系统的质量及安全，且其取孔及系统安装等行为均不影响楼层下方的入驻企业，若因此出现渗水、漏水、漏气等所有问题，影响楼层下方入驻企业，引起的责任及造成的所有损失由乙方负责并承担。

第十三条 因乙方责任导致合同解除的约定

13.1 乙方有下列情形之一的，属乙方违约，甲方有权在告知乙方后采取停水停电及限制进出措施（乙方仍应支付停水停电及限制进出期间租金），同时甲方有权单方解除合同并收回租赁物，并有权根据乙方的违约情况决定没收履约保证金。甲方单方解除合同的，在甲方以书面形式（包括但不限于传真、电子邮件、信函、微信或 QQ 等）将解除合同通知书送达乙方（包括实际使用人（如有），比如违反本合同约定转租转借给第三人的情形等）之日起，本合同解除（若《解除合同通知书》中有明确合同解除时间的，以《解除合同通知书》中记载的时间为准）。乙方应按照本合同第 8.2 条及相关条款的约定办妥返还租赁场地的所有手续，结清因使用租赁场地所产生的相关费用（包括租金、水电费、物业管理费、公共维修金、违约金、赔偿金等）。否则，甲方有权选择继续没收履约保证金或选择将乙方的履约保证金先行用于抵扣乙方应缴纳之费用。如甲方决定没收履约保证金的，仍有权就乙方全部应缴纳之费用向乙方追偿；如甲方选择先行以履约保证金抵扣应缴纳费用的，抵扣顺序为：租金、水电费、违约金及其他相关租赁费用。履约保证金不足以抵偿前述费用的，甲方有权继续向乙方追偿，若履约保证金在抵扣完上述费用后有剩余的，甲方亦不予退还。对于履约保证金的处置方式由甲方根据乙方违约情况决定，但乙方无权要求或主张以前述履约保证金抵扣其应缴纳之相关费用。同时甲方有权在发出解除合同通知之日起占有、扣押乙方留置在租赁物内的财产，甲方对上述占有、扣押之财产

享有留置权。自乙方逾期未返还租赁物之日起甲方有权强行开锁进入租赁物自行收回租赁物，租赁物内留置的一切财产均由甲方自行处置，包括甲方有权以留置财产折价或者以拍卖、变卖留置财产（包括以废品进行处理的形式）所得的价款优先抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用，乙方无异议且不得要求任何赔偿或补偿。因留置财产所引起的一切不利后果均由乙方承担。

① 未经甲方同意，擅自将租赁物转租的；

② 未经甲方同意，擅自将租赁物转让、转借他人或擅自调换使用权的；

③ 未经甲方同意，擅自拆改租赁物结构、改变承租用途或损坏租赁物及附属设施又拒不修复、赔偿损失的；

④ 拖欠租金、水电费等费用累计达 30 日，甲方在书面通知乙方缴纳拖欠费用之日起 15 日内，乙方仍不支付相关款项的；

⑤ 在合同签订后 30 日内未缴纳履约保证金的；

⑥ 利用租赁场地进行违法活动、为他人的违法活动提供便利，以及违反园区相关管理规定以及物业管理规定的，甲方有权提前解除合同，所造成的损失由乙方承担；

⑦ 乙方故意损坏租赁场地造成 3 万元损失以上（含 3 万元）的；

⑧ 乙方自本合同签订之日起 90 日内未对租赁房屋实施实质性装修的（双方同意本合同所称实质性装修意指，乙方按照甲方及环保、消防等政府相关职能部门审批通过的装修、改建方案进入现场施工阶段）。

⑨ 乙方违反本合同第九条约定，在甲方通知限期整改后拒绝整改或拖延整改的。

⑩ 乙方有违反本合同第 12.4、12.5、12.8、12.9、12.10 条约定的情形的。

13.2 如因乙方违约导致甲方主张权利或索赔的，乙方除应按本合同约定承担违约责任外，还应承担甲方主张权利或索赔所产生的一切费用（包括但不限于律师代理费、诉讼费用、保全保险费、差旅费、评估费、鉴定费等）。

第十四条 提前终止合同的约定

14.1 本合同签订后，乙方书面通知甲方提出提前终止合同的，经双方协商，甲方同意提前终止的，甲乙双方均不负违约责任。乙方须缴清本合同项下各项费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费、公共维修金、违约金、赔偿金等），乙方预付的租金若超出实际租金的，乙方须配合甲方完成重新开具发票或开具红字发票等相关事项，完成后甲方将超出部分一次性无息退还乙方，并不计利息退还履约保证金，否则履约保证金不予退还。

14.2 如因国家建设、政策因素、不可抗力、意外事件等原因，甲方必须终止合同时，甲乙双方应当按实际租赁期限结清租金及水电费、物业管理费等相关费用。乙方预付的租金若超出实际租金的，乙方须配合甲方完成重新开具发票或开具红字发票等相关事项，完成后甲方将超出部分一次性无息退还乙方，并不计利息退还履约保证金。租赁合同终止，双方互不承担违约责任。

第十五条 有关租赁期届满或解除租赁的约定

15.1 租赁期届满，本合同自动终止。如乙方要求继续租赁，则须提前 30 日书面向甲方提出，如甲方同意继续租赁，则续签租赁合同。租赁期届满，乙方在同等条件下享有优先承租甲方房屋的权利。

15.2 乙方应在租赁期届满或合同解除之日前将租赁物清扫干净，妥善安排好搬迁，修复事宜，并办理清场手续，将租赁物交还甲方。如果返还时乙方未能将自己的物品从租赁物中搬出，将被视为乙方放弃该物品的所有权。甲方有权在乙方逾期未交还租赁物之日起，强行开锁进入租赁物，通过拍卖、变卖等方式处置滞留物品用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用或直接将滞留物品视为废弃物处置，由此造成的费用和损失由乙方承担。

乙方返还租赁物时，应当将滞留的杂物及垃圾清扫干净，或由甲方委托第三人对该杂物及垃圾进行清理，但所需费用由乙方承担。对租赁物及内部设施的非自然损坏和丢失，由乙方负责修理和赔偿。

15.3 乙方返还租赁物时应当结清因租赁产生的所有费用（包括但不限于租金，水电费、物业管理费，公共维修金等费用），逾期未结清的，甲方有权选择以履约保证金抵偿前述未结清之费用，但乙方无权要求或主张以前述履约保证金抵扣其应缴纳之相关费用。履约保证金不够抵偿部分，甲方有权继续向乙方追偿。除双方另有约定外，履约保证金有剩余的，甲方将退还履约保证金（不计利息），否则将不予退还。

乙方返还租赁物时，应当将其设立的户外广告、灯箱、悬挂宣传标语或其他广告宣传用品清理干净，否则，甲方有权选择将乙方的履约保证金直接用于抵扣清理费用，但乙方无权要求或主张以前述履约保证金抵扣其应缴纳之相关费用。除双方另有约定外，履约保证金有剩余的，甲方将退还履约保证金（不计利息），否则将不予退还。

15.4 交还租赁物期满后，乙方仍未将符合要求的租赁物交还甲方的，则自租赁期届满或合同解除之日的次日起，乙方应当按照租赁合同所定租金标准向甲方支付占用租赁物的费用，直至乙方按要求交还租赁物为止。占用期间发生的其他费用，包括但不限于水电费、物业管理费、公共维修金等，由乙方向甲方及物业管理方按实际发生额支付。

15.5 乙方承诺：乙方在交还期届满后仍未腾空、交还租赁物的，视为乙方自愿放弃租赁场所内所有物品的所有权，甲方有权自行收回租赁物并进入租赁场所内处置该等物品，而无需承担任何责任，因此所引起的一切不利后果均由乙方承担，且乙方无权向甲方要求任何赔偿或补偿。甲方清理、处理该等物品产生的费用以及将租赁物恢复原状产生的费用由乙方承担，乙方对此无异议。因乙方未腾空租赁物或未与甲方办理房屋返还交接手续，乙方仍应依照 15.4 条约定支付房屋占有使用费直至租赁物实际返还之日止，并支付违约金及赔偿甲方损失，同时乙方还应承担租赁物未返还期间意外灭失的风险。

第十六条 免责条款

16.1 若因政策原因需要拆迁、政府征收、征用、国有产权划转或因政策配合须对本合同条款进行任何调整的或导致本合同无法履行而终止的，甲方免责，乙方无条件服从。

16.2 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，应立即用邮件或传真等书面材料通知对方，并应在 30 日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或只能部分履行或需延期履行理由的证明文件。该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。

16.3 因不可抗力或意外事件引起的乙方经济损失，包括但不限于地震、台风、龙卷风、暴雨、水灾、火灾、发生盗窃、抢劫、抢夺、故意伤害及其他侵犯人身权利或财产权利的刑事犯罪等，甲方不承担赔偿责任。

16.4 乙方应在租赁物内部、公共场所、伸缩缝周围等做好防水、防电、防火等安全防护措施。因乙方未采取有效的防水防电防火等安全防护措施造成甲方或者第三人的财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任，甲方不承担任何责任。乙方应遵守关于安全生产的法律、法规及规章制度，未按照安全生产要求造成甲方或者第三人造成的财产损失或者人身伤害的，乙方应承担赔偿责任，甲方不承担任何责任。

第十七条 广告

17.1 租赁物外立面、楼顶、露台、公共通道及走廊外等公共部位的所有权和使用权归甲方所有，乙方如需在建筑物外立面、楼顶或其他公共部位设立户外广告、灯箱、悬挂宣传标语或其他广告宣传用品的，应事先征得甲方及物业管理单位的同意，并自行办理相应的广告审批手续并承担相应的费用，获得政府相关管理部门批准后方可设置。

17.2 乙方自行负责管理其张贴、悬挂或设置的户外广告牌、指示牌或灯箱并确保安全，因此造成甲方或第三方人身或财产损失的，由乙方承担一切费用（包括但不限于：诉讼费用及律师费用、评估费、交通费、保全保险费、赔偿及补偿金等），因乙方户外广告引起有关政府管理部门要求整改、拆除或处罚的，由乙方自行承担一切后果，造成甲方经济或声誉损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

第十八条 通知及送达

18.1 根据本合同需要发出的全部通知、甲方与乙方的文件来往以及与本合同相关的通知和要求及法律文书等，应以书面形式进行，甲乙双方保证提供的下列送达地址、联系人、联系电话、电子邮箱均真实、有效，否则由此引起的一切后果由乙方自行承担。

(1) 以传真或电子邮件方式发出的，发出日期视为送达日，以传真或电子邮件的发送报告单为发送凭证。

(2) 以专人手递方式发出的，发至指定地址日为送达日，以对方的签收文据为发送凭证，对方拒绝签收或无人签收的，以专人手递发出之日视为送达日。

(3) 以特快专递发出的，实际签收日为送达日，以特快专递公司的发送记录为发送凭证，无人签收或者拒签时，发出之日起第 5 日视为送达日。

(4) 以微信或 QQ 发出的，微信或 QQ 消息成功发送即视为送达。

甲方送达地址：厦门市海沧区翁角西路 2050 号生物医药产业园 B1 号楼 11 层

乙方送达地址：厦门市海沧区翁角西路 2050 号生物医药产业园 B1 号楼 603 单元

乙方联络人：唐文婷 联系电话：13434246909 电子邮箱：3285508522@qq.com

微信/QQ：t20001103（微信）/3285508522（QQ）

乙方邮箱地址：liuxiang@tsycell.com

乙方法定代表人送达地址：厦门市翔安区数字经济产业园泊寓 D 栋 222

乙方法定代表人联系电话：18201887067 电子邮箱：158399425@qq.com

微信/QQ：lx18201887067（微信）

上述送达地址同样适用于双方争议纠纷阶段仲裁、诉讼（包括一审、二审、执行、再审等）等法律文书、开庭传票、通知及材料等的送达。

18.2 任一方送达地址若有变更的，变更方应在变更后三日内书面通知对方，否则对方按原送达方式寄送或发出通知的，仍视为有效送达。

第十九条 争议解决方式

本合同履行过程中如有发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方可依法向租赁物所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

第二十条 其它条款

20.1 乙方同意甲方将其在本租赁合同及附件中应当履行的义务委托给指定物业管理方为履行。

20.2 本合同的终止或解除不影响违约、结算、清理、赔偿等条款的效力，双方仍应按相关条款内容履行。

20.3 乙方承诺完全了解《园区管理规约》的内容，并愿意认真遵守。

20.4 本合同经甲乙双方签字或盖章后生效。

20.5 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份。

20.6 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议作为本合同的补充，具有与本合同同等的法律效力。

20.7 本合同所有附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

甲方（公章）： 乙方（公章）：厦门泰生源细胞科技研究院有限公司

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

签订时间：2025 年 5 月 10 日

签订时间：2025 年 5 月 10 日