

博罗县创盛实业有限公司资产租赁合同



甲方：博罗县创盛实业有限公司

乙方：

合同日期：2025 年 xx 月 xx 日



1

2

///

///

///

///

///

///

///

///

///

///

///

目录

第一条 定义及释义.....	1
第二条 出租写字楼及用途.....	1
第三条 租金及相关费用.....	2
第四条 合同保证金及押金.....	4
第五条 场地交付与验收.....	5
第六条 场地装修.....	6
第七条 场地使用及维护.....	7
第八条 经营管理.....	9
第九条 转让、转租与续租.....	9
第十条 保险.....	10
第十一条 写字楼交还.....	11
第十二条 合同解除.....	12
第十三条 不可抗力.....	14
第十四条 保密.....	15
第十五条 通知.....	15
第十六条 其他.....	16
附件一 写字楼位置示意图（只作识别使用）.....	18
附件二 写字楼交付条件.....	20
附件三 装修管理规定.....	21
附件四 通知、送达与财务信息表.....	23
附件五 补充条款.....	25

本合同双方当事人如下：

甲方（出租方）：博罗县创盛实业有限公司

住所/注册地址：惠州市博罗县罗阳街道中园三路 69 号

法定代表人/负责人：张艳芳

【企业租户】乙方（承租方）：_____

住所：_____

法定代表人/负责人：_____

【个人租户】乙方（承租方）：_____

居住地址：_____

居民身份证/其他身份证件号码：_____

说明：本条两种情形择一适用，如乙方为公司、分公司的，适用【企业租户】条款，如乙方为自然人、个体工商户，适用【个人租户】条款。其中企业租户的住所及法定代表人/负责人信息应与其提供的营业执照所载内容一致，个人租户的居住地址及证件号码应与其提供的身份证或其他合法证件所载内容一致。

特别提示：为使乙方充分理解本合同内容，甲方提示乙方在签订本合同前，应仔细阅读本合同各条款（特别是加粗字体的条款），关注自身在本合同中的权利和义务。若有疑问，甲方将按乙方要求给予解释或说明。

位于 惠州市 的 博罗县罗阳街道东北路 4 号地段葫芦岭停车场写字楼（不含电房） 系甲方投资建设并经营的商业物业。根据相关法律法规，甲乙双方在平等自愿的基础上经协商一致，就乙方承租博罗县罗阳街道东北路 4 号地段葫芦岭停车场写字楼（不含电房）项目之写字楼事宜订立《博罗县创盛实业有限公司资产租赁合同》（下称“本合同”）。

第一条 定义及释义

- 1.1 本合同：指甲方和乙方订立的《博罗县创盛实业有限公司资产租赁合同》主文、所有附件及补充协议（如有）。
- 1.2 该项目：指坐落于位于 惠州市 的 博罗县罗阳街道东北路 4 号地段葫芦岭停车场写字楼（不含电房）。
- 1.3 固定租金：指以乙方使用面积（GLA）为基数计算出的乙方向甲方支付的固定数额的租金。
- 1.4 管理费：指甲方为维护整个写字楼的良好状态和正常运作，对该写字楼的公共区域提供保安、清洁、设备设施运行、绿化、维修等服务而发生的必要费用，不包含该写字楼公共区域本身的水、电、空调用冷水费等能耗费用和垃圾清运费。
- 1.5 开业装修期：指乙方开业前首次装修期间，自该写字楼交付之日起算。
- 1.6 书面形式：指信函、电子邮件、传真等可以有形表现所载内容的形式。
- 1.7 元：指人民币元。
- 1.8 日：除指明为工作日或其他情况以外，均指一个日历天。

第二条 出租写字楼及用途

- 2.1 甲方将该写字楼所有场地空间整体出租给乙方使用，该写字楼的具体位置和编号在本合同附件一中以红色予以标注，该红色标注只作位置确定及方便鉴别之用。
- 2.2 该写字楼的使用面积（GLA）为 1,802.18 平方米；甲乙双方确认商铺的使用面积最终以项目验收后实测数据为准，并按照测绘报告数据计算租金和

管理费。

该写字楼的使用面积系甲方结合该写字楼分割情况及写字楼内的结构柱、等因素，测量并计算得出的面积，乙方对此充分理解。如上述约定面积与乙方实测面积误差小于 3%或小于 50 平米（以较小者为准）为合理误差范围，乙方同意仍以约定面积为准。

2.3 乙方租用该写字楼的期限自写字楼交付之日起至____年____月____日，共 10 年。

2.4 本合同签订时，该写字楼未设定抵押，合同履行期间甲方有权对该写字楼设定抵押，且无需通知乙方。

2.5 该写字楼只供乙方作 办公 服务使用。

第三条 租金及相关费用

3.1 租金

3.1.1 乙方每月固定租金为：

1) 自装修优惠期结束之次日起至第四个租赁年度结束，每月固定租金为____元（____元/m²*____m²，含税）；

2) 自第五个租赁年度首日起至第七个租赁年度结束之日止，每月固定租金为____元/月（____元/m²*____m²，含税）；

3) 自第八个租赁年度首日起至第十个租赁年度结束之日止，每月固定租金为____元/月（____元/m²*____m²，含税）；

在租赁期限内，若国家或当地税收政策发生变化，甲乙双方应根据税收主管部门的要求重新调整含税的租金金额。

3.1.2 租赁期限内，非完整自然月的固定租金计算方式为：乙方在该月实际租赁的天数*日固定租金，其中日固定租金=当月固定租金÷当月实际天数。从第五年开始，每三年按现时租金价格上涨一次，每次上涨幅度 5%。

3.1.3 除首月固定租金于交付日支付外，每月固定租金须于当月 10 日前支付（遇法定节假日不顺延）。

3.1.4 租金不包括乙方需另行支付的管理费、水电费、乙方因经营活动而产生的政府税费及其他费用（如有）。

3.2 管理费

3.2.1 管理费为每月 5,406.54 元（3 元/ m²*使用面积 1,802.18 m²含税）。租赁期间甲方有权根据实际情况统一调整管理费的收费标准，但每次调整需提前 5 日书面通知乙方。

3.2.2 租赁期限内，非完整自然月的管理费计算方式为：乙方在该月实际租赁的天数*日管理费，其中日管理费=当月管理费÷当月实际天数。

3.2.3 首月管理费须于写字楼交付之日支付，其余月份管理费须于每月 10 日前支付（遇法定节假日不顺延）。

3.3 水电费

3.3.1 该写字楼水电费收费标准按照公共事业部门的规定并结合该写字楼实际情况制定，包含该写字楼公共区域的水电费分摊部分，由乙方承担。该写字楼公共区域的水电费分摊标准由甲方制定，按照写字楼使用面积占项目总使用面积比例*公共区域的水电费总额进行分摊。乙方每月须按甲方收费通知单所载金额及日期支付水电费。甲方有权根据公共事业部门对水电费的调整而对该写字楼水电费标准作相应调整。

3.4 其他费用

3.4.1 乙方须承担与该写字楼使用有关的所有其他费用，包括但不限于电话费、燃气费、网络费等。

3.4.2 乙方须按该写字楼独立记录表或甲方提供的公共事业单位费用账单，在收到该等记录表或账单后 7 日内支付因使用该写字楼而产生的所有其他费用。

3.5 费用支付方式及发票

3.5.1 乙方依据本合同应支付的租金、管理费及水电费等费用可以银行转账方式存入甲方银行账户（但应向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实）。甲方银行账号及通知地址详见本合同附件四。

甲方有权变更收款账户，乙方应在收到甲方书面通知的下一个支付日，向甲方新的收款账户付款。

3.5.2 甲方确认收到乙方已付款项后，应向乙方开具发票。乙方的开票信息详见本合同附件四。

3.5.3 甲方开具的增值税专用发票由乙方自行领取，非因甲方原因导致票据丢失的，甲方不承担任何责任。

乙方应指定领取人员并向该人员开具授权文件，领取人员应前往甲方指定地点领取发票，票据签收前领取人员应将授权文件交甲方审核留存，并书面签收确认后，方可领取增值税专用发票。

3.6 合同履行期间，乙方迟延支付本合同第三条所述租金或相关费用的，每逾期一日，应按欠付金额的 2% 承担逾期付款违约金。乙方逾期付款超过 10 日的，甲方有权中断该写字楼的水、电及其他公共能源的供应，由此产生的一切后果由乙方承担。

3.7 乙方不得因甲方有不能完成或拖延完成修理、或不能及时提供服务设施等任何其在本合同中应承担的义务，而减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用，本合同另有约定的除外。

3.8 甲方接受乙方租金，不得被视为甲方放弃其向乙方追究乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

第四条 合同保证金及押金

4.1 租赁保证金

租赁保证金为 _____ 元，租赁保证金为乙方向甲方交纳的第一笔基本租金的两倍，乙方应在本合同签订后 7 日内向甲方支付。甲方确认入账后向乙方开具收据。

4.2 装修押金

装修押金为 27,000 元，乙方应在本合同签订后 7 日内向甲方支付。甲方确认入账后向乙方开具收据。

4.3 合同履行期间，如乙方未按时足额支付各项费用或发生其他违约行为，且

在收到甲方发出的书面通知后 5 日内仍未纠正违约行为的,甲方有权直接从租赁保证金、装修押金及本合同约定的其他押金中扣除乙方应付费用及赔偿款,债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定,且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方,乙方应于收到该通知后 5 日内补足被扣除的金额。

- 4.4 合同履行期间,乙方同意不以任何理由主动要求甲方从租赁保证金、装修押金及本合同约定的其他押金中抵扣其应向甲方支付的租金或相关费用。
- 4.5 合同履行期间,如乙方逾期支付租赁保证金和本合同约定的需乙方补足的任何费用,每逾期一日,应按欠付金额的 2% 承担逾期付款违约金,同时甲方有权推迟交付该写字楼且不承担违约责任。

第五条 场地交付与验收

- 5.1 该写字楼预计于____年____月____日交付(“预计交付日”)。甲方应在预计交付日或之前向乙方交付该写字楼,具体交付时间以甲方另行通知为准。
- 5.2 甲方应按照本合同附件二的标准交付该写字楼。
- 5.3 甲方将在预计交付日前向乙方发出交付通知,乙方应当按照通知要求按时办理交接手续,乙方未收到甲方的交付通知书或其他形式的通知的,以预计交付日为办理交接手续的时间,以该写字楼所在地为办理交接手续的地点。乙方在订立本合同时已经在现场确认上述写字楼及其附属设施的状态。乙方声明对写字楼及项目的状况(包括但不限于墙体、地面、水、电、通讯、消防等设施)都已有充分了解,并接受该现状作为交付使用的标准。甲乙双方办理交接手续,应签署一份交接凭据,确认双方的交付/接收义务已完成。
- 5.4 除本合同附件二所述条件外,该写字楼原有的装修、设施设备(如有)均不属于甲方提供的交付条件,乙方可根据经营需要,自行决定予以拆除或保留使用。如乙方因使用前述装修、设施设备而造成损失,由乙方自行承担后果;如因乙方使用前述装修、设施或设备而造成甲方损失,乙方应予以赔偿。
- 5.5 如前款所述交接凭据所载之交付日期早于或等于预计交付日的,以交接凭据中的交付日期为交付日;因不可归责于甲乙双方的原因导致交接凭据所载之交付日期晚于预计交付日的,以交接凭据中的交付日期为交付日。

-
- 5.6 因甲方原因迟延交付该写字楼的，每逾期一日，甲方应按当月固定租金的2%承担违约金，且以交接确认书中的交付日期为交付日。
- 5.7 因乙方原因迟延接收该写字楼的，每逾期一日，乙方应按当月固定租金的2%承担违约金，且交付通知书所载的交付日期视为交付日。

第六条 场地装修

- 6.1 乙方享有270日的开业装修期，自该写字楼交付之日起算。
- 6.2 开业装修期内，乙方除无需支付租金和管理费外，应按照合同约定足额支付水电费、装修垃圾清运费、装修及经营过程中产生的政府税费及其他费用（如电话费、燃气费、网络费等）。
- 6.3 乙方应于该写字楼交付之日按本合同约定向甲方或物业管理公司支付装修垃圾清运费及装修押金，其中装修垃圾清运费该写字楼使用面积人民币20元/平方米，共计36,043.6元。若乙方自行负责清运装修垃圾，则无需支付装修垃圾清运费。
- 6.4 乙方应在开业装修期内完成装修。
- 6.4.1 若乙方提前完成装修并开业的，乙方仍无需支付租金和管理费，直至开业装修期结束。
- 6.4.2 若因乙方原因，未能于开业装修期内完成装修并开业，经甲方同意乙方可继续装修，但须向甲方支付固定租金、管理费及其它实际发生的费用，除此之外，甲方还有权自开业装修期届满后第31日起每日向乙方收取日基本租金2%的违约金，直至乙方完成装修并开业。
- 6.4.3 若因乙方原因，自该写字楼交付日起30日内仍未开始装修或未能在开业装修期届满后90日内完成装修并开业，甲方有权解除本合同并依据本合同第12.3条追究乙方的违约责任，乙方无权要求甲方赔偿任何装修费用，或就房屋内的装修、设施向甲方提出任何权利主张。合同解除后，甲方因清理乙方的装修而发生的费用亦由乙方承担。
- 6.5 若因甲方原因，导致乙方于开业装修期内未能进行装修或乙方开业装修期不足270日的，乙方的开业装修期可相应延长。
- 6.6 乙方在开业前及经营期内的装修过程中，应当按照甲方管理要求签署《《萌

芦岭停车场及连接道路项目) 施工安全管理协议》，严格遵守国家法律法规及当地管理规定，并按照本合同附件四的约定开展装修工作。

- 6.7 乙方违反本合同关于装修管理的约定时，甲方有权拒绝乙方进场装修或要求乙方立即停工并整改，乙方拒不改正的，甲方有权中断该写字楼的水、电及其他公共能源的供应，由此产生的一切后果由乙方承担，且不延长开业装修期。
- 6.8 若乙方有违反本合同中装修管理相关约定的行为，导致该写字楼公共设施或设备损坏，甲方或物业管理公司有权从租赁保证金中直接扣除修复费用，不足部分仍可向乙方追偿。
- 6.9 乙方完成装修工程并经甲方、物业管理公司及政府消防部门验收合格后一个月内，甲方或物业管理公司向乙方无息退还装修押金。若乙方有违反本合同中装修管理相关约定的行为，导致该写字楼公共设施或设备损坏，甲方或物业管理公司有权从装修押金中直接扣除修复费用，不足部分仍可向乙方追偿。
- 6.10 甲方有权对该写字楼进行改建、扩建、装修、修缮，有权变更公共区域整体结构、其它设施布局（包括但不限于安装或固定机器、设备、标记、广告架，维修、拆除、更换设备和设施），并根据需要封闭相关公共区域及公用设施（包括但不限于广场、走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施等），如该行为影响乙方经营，甲方应事先将施工方案及时间告知乙方并尽量降低影响。

第七条 场地使用及维护

- 7.1 甲方应尽力确保该写字楼屋顶、墙壁、主要供水管道以及动力电缆处于符合国家安全规范状态。
- 7.2 甲方自行安装的电梯、消防/火警监测系统、空调系统及其他各种设施应处于正常工作状态。
- 7.3 甲方有权进入该写字楼查验该写字楼的维修状态，检查该写字楼内的电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但甲方进行维修保养工作前，应事先通知乙方以选择合适的时间，并尽量避免影响

乙方的正常经营活动。

- 7.4 在该写字楼使用过程中，甲方提供的设施设备非因乙方原因出现妨碍正常使用的故障或安全隐患时，乙方应及时通知甲方维修，并采取有效措施防止损失扩大。如甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，并造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。但对于该写字楼于租赁线内之玻璃隔断（含玻璃门及五金件）或卷闸门，不论是否属于甲方提供之交付条件，在租赁期间内如有故障或损坏，概由乙方负责维修，如上述故障或损坏由甲方造成，合理的维修费用由甲方承担。
- 7.5 租赁期间，如遇火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可不经通知强行进入该写字楼，且甲方不赔偿因此给乙方造成的损坏，但甲方有故意或重大过失的除外。
- 7.6 租赁期间，乙方有权根据其正常经营需要与该写字楼中的其他租户共同、平等地使用写字楼中的公共部分，包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等，但甲方有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。
- 7.7 乙方应正常使用并爱护该写字楼内外部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、电梯、所有店面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常使用状态。
- 7.8 因乙方或乙方的供应商、服务商、雇员、代理人等相关人员使用不当或不合理使用，导致该写字楼内外部设施出现故障或损坏时，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，甲方有权代为维修，维修费用由乙方承担。
- 7.9 发生下列行为或事件时，乙方应当及时通知甲方，相关修复费用由乙方承担，如对甲方或其他第三方造成损害，相关赔偿费用亦由乙方承担。该等赔偿包括但不限于任何第三方因下述情形向甲方索赔或主张权益而给甲方造成的损失，以及甲方因向乙方索赔发生的一切开支和费用（包括律师费）：
- 7.9.1 因该写字楼内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修造成甲方及任何第三方的人身或财产损害；
- 7.9.2 因乙方原因导致该写字楼上下水管道、厕所、器具堵塞、损坏或停

止运作，并造成甲方及任何第三方的人身或财产损失；

7.9.3 因乙方原因导致火、烟雾在该写字楼内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）、燃气在该写字楼内泄漏，并造成甲方及任何第三方的人身或财产损失；

7.9.4 因乙方的不合理使用行为导致该写字楼出现安全隐患的其他情形。

7.10 乙方保证租赁期间遵守相关法规 and 规定，合法使用写字楼，不得使用写字楼存放危险物品、赌博、打架、吸毒等任何违法犯罪行为。因乙方违法使用租赁物而给甲方造成的全部损失，由乙方负责赔偿。

7.11 乙方必须安全用电、煤气、燃气等，注意人身财产安全，按照安全规范使用各项设备，不得在租赁区域内安装、使用超过电表负荷的任何设备、仪器或机械。甲方对乙方及第三方的人身财产损失不承担任何责任。

7.12 乙方保障甲方不致因发生在租赁区域内的人身伤害、死亡或财产损坏及权利纠纷的索赔而蒙受损失。因乙方使用写字楼所致纠纷，由乙方自行处理并承担全部责任。

第八条 经营管理

8.1 乙方应按照国家及当地有关规定，自行办理并取得该写字楼经营所需的全部营业证照和权利证书，保证其在租赁期限内持续有效且不存在影响该写字楼正常经营的限制，并在开业前提交相关证照的复印件给甲方备案。

8.2 租赁期限内，甲方同意给予乙方该项目的停车场免费停车优惠权益，即自装修优惠期结束之次日起至第十个租赁年度结束，乙方享有 36 个停车位免费停车优惠的权益。

第九条 转让、转租与续租

9.1 未经甲方书面同意，乙方不得转让本合同项下的任何权利义务，不得委托或许可任何第三方经营和管理该写字楼。

9.2 未经甲方书面同意，乙方不得将该写字楼转租。经甲方同意转租的，转租合同约定的租赁期限不得超过本合同约定的租赁期限，且乙方应保证次承租人不得妨碍甲方行使本合同约定的权利，且不将该写字楼再行转租。

-
- 9.3 发生下述行为或事件时，乙方应在 5 日内书面通知甲方：
- 9.3.1 乙方股东或者实际控制人发生变更的；
 - 9.3.2 乙方为公司，而乙方被收购、重组、合并、分立或清算的；
 - 9.3.3 乙方公司名称发生变更的；
 - 9.3.4 法定继承事实发生，致使该写字楼的承租人发生变更的。
- 9.4 乙方如需续租，应于租赁期限届满 90 日前向甲方提出书面申请，甲方同意续租的，甲乙双方应就续租事宜重新协商并签署相关协议。
- 9.5 租赁期限届满前 90 日内，经提前通知乙方后，甲方有权安排其他意向租户进入该写字楼查看，但不得干扰乙方的正常经营活动。

第十条 保险

10.1 装修期保险

- 10.1.1 乙方应在该写字楼开始装修之前购买以下保险：
- 1) 建筑工程一切险、安装工程一切险（包括物质损失部分和第三者责任部分，且第三者责任部分赔偿限额不低于 100 万元）；
 - 2) 建筑工程施工人员团体人身意外伤害保险（每人身故、伤残赔偿限额不低于 50 万元）。
- 10.1.2 上述保险的责任期间均自开始装修之日起至装修完成之日后一个月止。如乙方未能在装修期内完成装修，且甲方允许乙方继续装修的，超期装修期间乙方应重新购买上述保险。

10.2 营业期保险

- 10.2.1 乙方应在该写字楼开业之前购买财产一切险；
- 10.2.2 上述保险的责任期间均自乙方开业之日起至租赁期限届满之日止。
- 10.3 乙方购买上述各类保险时，还应同时满足以下条件：
- 1) 保险合同须将甲方及物业管理公司作为共同被保险人；
 - 2) 保险人须为甲方认可的保险公司；

3) 保险合同须特别约定“本保单未经甲方同意,不可撤销、变更和解除”。

10.4 保险索赔

10.4.1 保险事故发生时,乙方应尽力采取必要的措施,防止损失扩大。

10.4.2 涉及到甲方的保险索赔事宜,乙方应提供必要的协助。

10.4.3 发生涉及乙方损失的保险事故时,乙方同意其向保险公司或责任方就财产损失所主张的索赔数额以保险公司或受托第三方出具的公估结果为准。

10.5 乙方购买装修期间和营业期间的保险构成乙方进场装修和开业的前提条件,乙方应向甲方出示前述保险保单及支付保险费的凭证,否则,甲方有权采取任何措施拒绝乙方进场装修或开业,且不影响乙方开业装修期和租赁期限的计算。

10.6 乙方保证其所雇佣的相关人员或承包商不会作出任何可能导致该写字楼的保险无效或者保险风险增加的行为,包括但不限于延迟或隐瞒向甲方报告相关事故、隐患或风险,擅自改变或修理相关设施设备,对该写字楼主体结构、设备造成损害,无理拒绝或阻挠甲方、保险公司行使正当权利等。若因乙方原因导致保险费增加或保险无效的,甲方有权要求乙方承担增加的保险费或因另行购买保险而支出的保险费,而不论该等保险的投保人是甲方或其他第三方。

10.7 如因乙方原因,在该写字楼内发生保险事故并给甲方或第三方造成损失,乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方或第三方的损失,如乙方从保险公司获得的赔款(含保险公司拒绝赔付的情况)不足以赔偿甲方或第三方损失,应由乙方继续赔偿。

第十一条 写字楼交还

11.1 不论本合同因何原因而解除或终止,乙方均应于合同解除或终止后15日内交还该写字楼。甲方有权要求乙方按以下任一种状态交还写字楼:

11.1.1 乙方将所有动产搬离(附属设施设备除外),将该写字楼恢复至甲方交付给乙方时的状态并将写字楼钥匙移交甲方;

11.1.2 乙方将所有动产搬离(附属设施设备除外),维持该写字楼现状不

变并将写字楼钥匙移交甲方,甲方无需就该写字楼内的任何装修或设施设备对乙方作出补偿。

11.2 乙方交还该写字楼后,甲乙双方应当签署一份交还凭据,写明该写字楼的交还时间,且乙方应按甲方要求的时间结清与本合同相关的所有费用并办理完毕该写字楼经营主体注册地址的变更或注销。

11.3 乙方逾期交还该写字楼的,除应按租赁期限最后一个月的费用标准支付逾期期间的租金、管理费、水电费等相关费用外,每日还应按租赁期限最后一个月基本租金的 2‰向甲方支付违约金,直至乙方交还该写字楼。

11.4 乙方逾期交还该写字楼的,甲方还有权采取如下措施:

- 1) 中断物业服务及该写字楼的水、电及其他公共能源的供应;
- 2) 自行或在第三方公证/见证下将该写字楼内动产搬离,并拆除该写字楼内装修、设施设备等;
- 3) 甲方无义务为乙方保管上述设施设备及物品,且有权自行处置。

甲方因采取前述措施而支出的费用由乙方承担,甲方有权从乙方交纳的租赁保证金、水电费押金及本合同约定的其他押金或甲方处置乙方物品所得价款中直接扣除该等费用。乙方同意不因甲方的前述行为而向甲方提出任何权利主张。

11.5 在乙方依约交还该写字楼、结清费用、办理完毕注册地址注销或变更且双方就该写字楼租赁产生的其他债权债务清理完毕后,甲方于收到乙方退款申请之日起 30 个工作日内向乙方无息退还租赁保证金,但本合同另有约定的除外。

第十二条 合同解除

12.1 发生以下情形之一的,甲乙双方均有权解除本合同:

- 12.1.1 非因任何一方的原因,该写字楼的水、电、燃气等正常供应中断超过 60 日,严重影响该写字楼正常使用的;
- 12.1.2 因政府征收、征用该写字楼或其所在土地而需拆除该写字楼的;
- 12.1.3 因不可抗力或意外事件,致使本合同无法履行的。

任何一方依据本条解除合同的，应当书面通知对方，双方互不承担违约责任，但合同解除前任何一方的违约责任（如有）并不因此免除。

12.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，收回该写字楼：

- 12.2.1 迟延接收该写字楼超过 30 日的；
- 12.2.2 在该写字楼交付后 30 日内仍未开始装修的；
- 12.2.3 未能在开业装修期届满后 90 日内完成装修，或已完成装修但未取得必要经营证照的；
- 12.2.4 未及时补足租赁保证金或拖欠租金、管理费、水电费或本合同约定的其他费用之一超过 30 日的；
- 12.2.5 未经甲方书面同意，擅自将该写字楼转租、转借他人或调换使用，或擅自将本合同权利义务转让给任何第三方的；
- 12.2.6 该写字楼经营证照在租赁期限内失效且未及时补正的；
- 12.2.7 该写字楼被行政机关吊销营业执照或其他经营类许可证照、被责令停业或因乙方原因被司法机关查封的；
- 12.2.8 未经甲方书面同意，擅自拆改该写字楼结构或对其造成损害，且未在甲方限定时间内纠正或修复的；
- 12.2.9 未经甲方书面同意，改变该写字楼的租赁用途或利用该写字楼进行违法活动的；
- 12.2.10 不履行维修义务或承担维修费用，致使该写字楼或设施设备严重损坏的；
- 12.2.11 该写字楼因乙方原因发生安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失；
- 12.2.12 乙方或乙方的股东、实际控制人破产或进入清算程序、涉及重大法律纠纷的；
- 12.2.13 乙方有上述情形以外的其他违约行为，经甲方书面催告后 30 日内仍未纠正的。

- 12.3 甲方依据本合同第 12.2 条解除合同的，应当书面通知乙方。合同解除后，乙方应按本合同约定交还该写字楼，且甲方所收取的租赁保证金不予退还（租赁保证金发生扣除的，乙方应按合同约定的租赁保证金金额补足），同时乙方应按未履行租期占总租期比例补足开业装修期租金。前述款项不足以赔偿甲方损失的，乙方还应继续赔偿。
- 12.4 甲乙双方特别确认：租赁期限届满前，乙方申请提前解除租赁合同、退租或者事实上或者以行为解除租赁合同、提前退租的，乙方应按本合同约定交还该写字楼，且甲方所收取的租赁保证金不予退还（租赁保证金发生扣除的，乙方应按合同约定的租赁保证金金额补足），同时乙方应按未履行租期占总租期比例补足开业装修期租金。前述款项不足以赔偿甲方损失的，乙方还应继续赔偿。
- 12.5 因乙方违约，甲方依法维护自身权益，乙方应当支付相应费用并承担甲方维权产生的费用（诉讼费/仲裁费、律师费、保全费、财产保全责任保险费、鉴定费、评估费、差旅费等）
- 12.6 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本合同：
- 12.6.1 迟延交付该写字楼超过 30 日的；
 - 12.6.2 因甲方原因导致乙方连续超过 30 日无法正常使用该写字楼的；
 - 12.6.3 未经乙方同意及有关部门批准，对该写字楼进行改建、扩建或装修的；
 - 12.6.4 甲方破产或进入清算程序，导致甲方履约能力明显降低的；
 - 12.6.5 甲方有上述情形以外的其他违约行为，经乙方书面催告后 30 日内仍未纠正的。
- 12.7 乙方依据本合同第 12.4 条解除合同的，应当书面通知甲方。乙方在按合同约定交还该写字楼后，有权要求甲方返还租赁保证金（不计利息，且不包括甲方依约扣除的部分），并赔偿由此给乙方造成的损失。

第十三条 不可抗力

- 13.1 不可抗力是指本合同双方不能预见、不能避免并不能克服的客观事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方履行本合同全部或部分义务。该事件包括

但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争及类似事件。

- 13.2 遭受不可抗力的一方可中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，且无需为此承担违约责任，但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。
- 13.3 遭受不可抗力的一方应向另一方提供事件发生地公证机构（或其他适当机构）出具的不可抗力事件的有效证明，如不能提供该等证明，另一方有权要求其承担违约责任。根据不可抗力的影响程度，由双方协商决定本合同继续履行、延期履行或解除。
- 13.4 在发生不可抗力前，一方因违约而应对另一方承担的违约责任，不因不可抗力的发生而免除。

第十四条 保密

- 14.1 除法律另有规定外，本合同生效后，未经对方同意，任何一方不得向任何第三方披露本合同内容及因履行本合同而知悉对方的商业秘密，包括但不限于租赁条件及其他有关合同信息。
- 14.2 上述保密义务不适用于以下情况：
- 1) 有关保密资料已由其他途径成为公开资料；
 - 2) 根据法律法规或政府的监管要求，向政府有关部门提供保密资料；
 - 3) 为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师或争议解决机构提供有关资料。
- 14.3 本合同约定的保密期限，自本合同生效之日起至上述保密信息进入公共知晓的领域之日止。

第十五条 通知

- 15.1 根据本合同发出的任何通知，应当采用书面形式，可以通过电子邮件、短信、专人递送或特快专递（顺丰/邮政）发送到附件八所列地址。其中，财务事宜联系人及电子邮件地址，仅用于接受财务相关文件，如乙方将除财务事宜以外的任何文件发送至该电子邮件的，不对甲方产生通知效力。
- 15.2 如通过专人递送，该等通知在接收时视为已经送达；如通过特快专递，该

等通知在发出后第3日视为已经送达；如通过电子邮件或短信，该等通知在发出之日视为已经送达。一方变更联系信息，应提前7日将变更内容书面通知另一方。否则，由未通知方承担不利后果。

第十六条 其他

16.1 本合同适用中华人民共和国法律（不适用香港、澳门及台湾地区的法律）。双方因本合同发生争议，协商不成时，任何一方可将争议按照下述第____种方式解决：

1) 提交 惠州 仲裁委员会在 惠州市 根据其届时有效的仲裁规则通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对双方均具有约束力。仲裁使用的语言为中文。仲裁庭应由3名仲裁员组成，仲裁员根据所适用的仲裁规则产生；

2) 提交该写字楼所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

16.2 除本合同另有约定外，双方根据法律法规各自承担相关税费。

16.3 本合同自双方签字盖章后生效。

16.4 本合同以中文书写，如其他语言文本与中文文本不符，以中文文本为准。本合同附件构成本合同不可分割的一部分，对双方具有同等约束力。本合同之前的任何口头或书面形式的承诺、声明、保证、备忘录、意向书、协议、合同等与本合同不一致的，均以本合同为准。

16.5 若合同登记机关要求签署当地租赁合同示范文本的，双方可按照要求办理，但双方的权利义务仍以本合同为准。

16.6 本合同壹式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，各份具有同等法律效力。

乙方声明：甲方在签订本合同前，已依法向乙方提示了相关条款（特别是加粗字体条款），应乙方要求对相关条款的含义及法律后果作了说明，乙方完全理解并接受其全部内容。

（以下无正文）

(本页为《博罗县创盛实业有限公司资产租赁合同》的签署页，无正文)



甲方：(盖章) 博罗县创盛实业有限公司

法定代表人或授权代表 (签字):

日期： 年 月 日



乙方：(盖章)

法定代表人或授权代表 (签字):

日期： 年 月 日

附件一 写字楼位置示意图（只作识别使用）

图 1：一层写字楼位置示意图

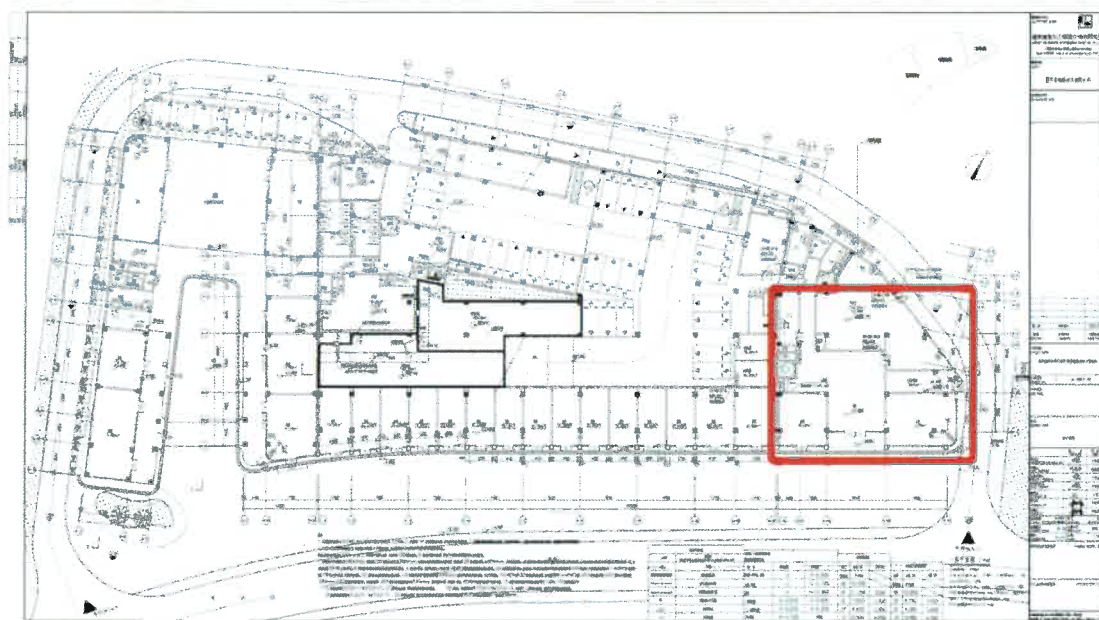


图 2：二层写字楼位置示意图

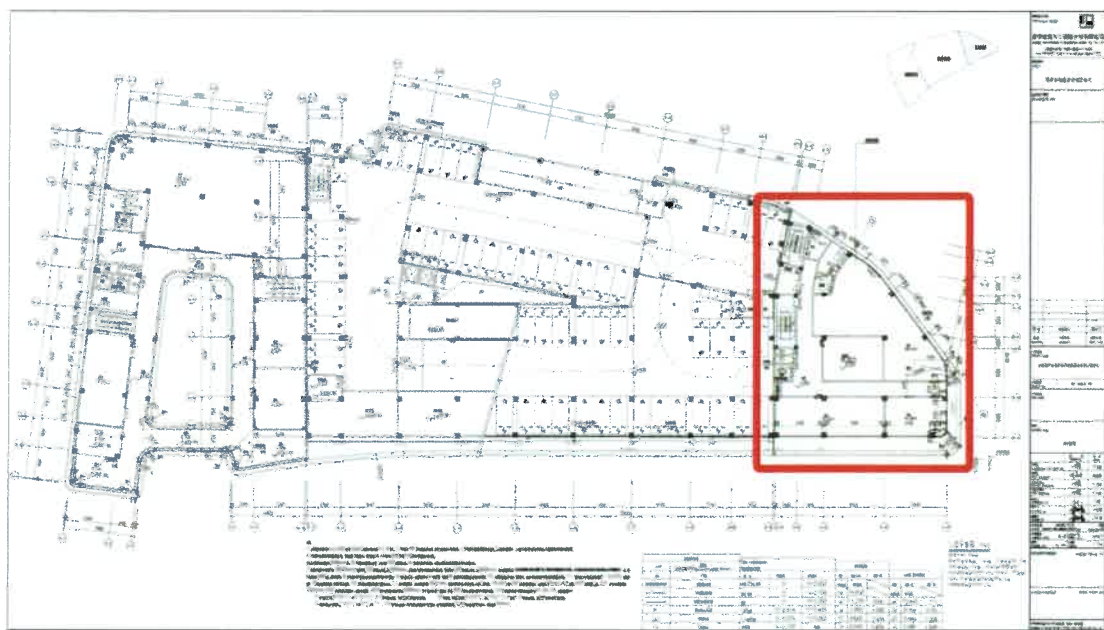


图 3：三层写字楼位置示意图

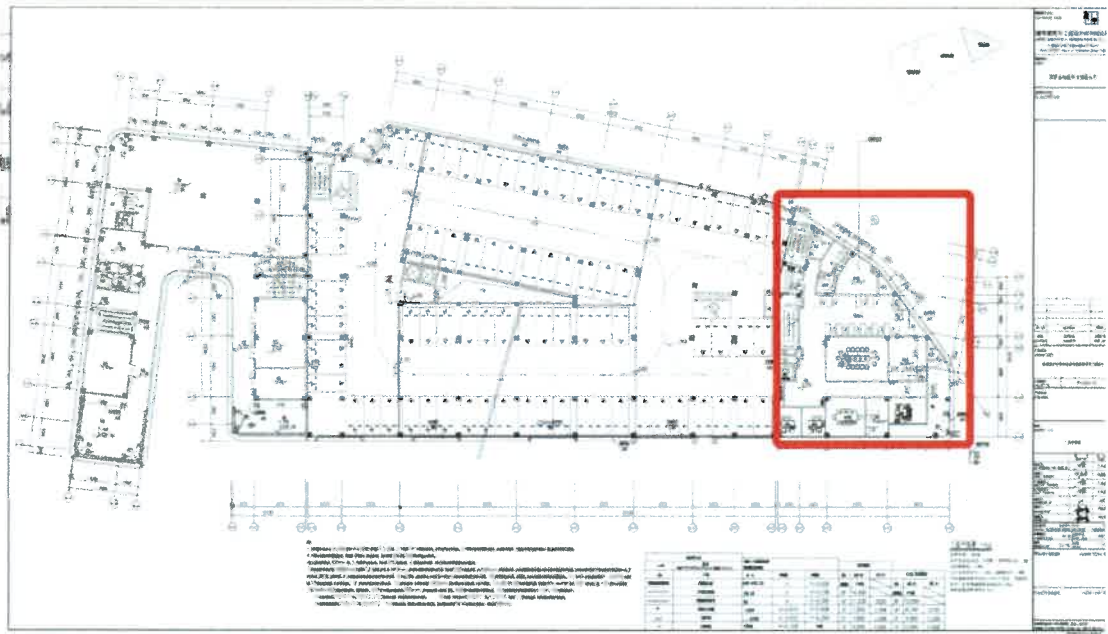
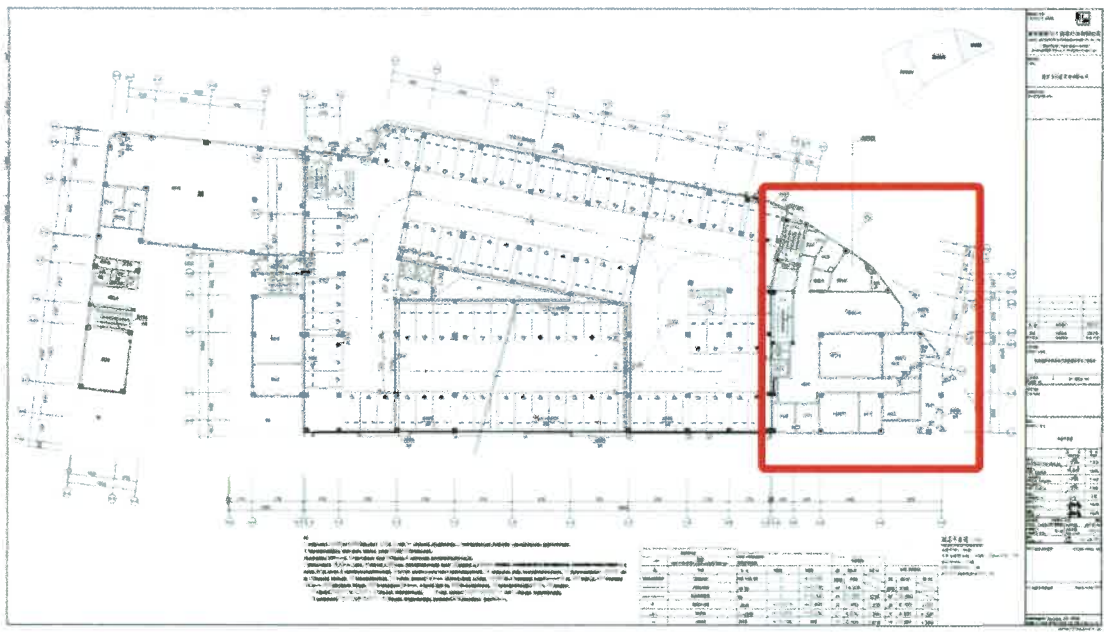


图 4：四层写字楼位置示意图



附件二 写字楼交付条件

由施工单位拟定并提供全套竣工图。

附件三 装修管理规定

1. 乙方及其聘请的施工单位需与甲方或该写字楼的物业管理公司签订《(博罗县罗阳街道东北路4号地段葫芦岭停车场写字楼项目)安全施工管理协议》，并在装修过程中遵守甲方《装修手册》的现有规定及甲方不时对该手册进行的修改。
2. 装修期间，甲方或物业管理公司有权监督、管理乙方及其聘请的装修单位的行为，包括对乙方施工人员和车辆的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障该写字楼整体的运作安全及顺畅，避免因乙方行为给该写字楼其他写字楼的正常经营活动造成滋扰，并有权要求乙方对违反经甲方批准的装修设计文件的施工行为进行整改，乙方应予以接受，由此产生的任何损失均由乙方承担。
3. 未经甲方书面同意及政府主管部门批准，乙方不得进行下列装修工程：
 - 1) 在该写字楼或该写字楼的任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；
 - 2) 对该写字楼的建筑结构和外观作任何改动；
 - 3) 改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、燃气设施、空调设备、下水管道、消防/火警监测或保安系统；
 - 4) 安装或允许他人安装任何需要附加电气/燃气、市电布线/管道、或不通过分表计量电/燃气、或其重量超过地面设计载重的机器设备；
 - 5) 在该写字楼的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉或允许他人装钉任何螺丝钉、金属钩、托架或类似物件，也不得损伤上述物品的表面；
 - 6) 铺设或使用任何可能损坏或穿透地板的覆盖物。
4. 乙方聘请的装修单位（含设计和施工单位）必须具备有效的营业执照和所属行业的资质证书（施工单位的资质不应低于二级资质，若注册地不是该写字楼所在地的施工单位，其资质不应低于一级资质；设计单位的建筑装饰设计资质不应低于乙级资质，若注册地不是该写字楼所在地的设计单位，其资质不应低于甲级资质）。

-
5. 乙方如对该写字楼进行机电系统、空调、消防系统装修、改造或其他可能影响或该写字楼整体机电、空调、消防系统的工程，应聘请甲方或物业管理公司指定的施工单位。如乙方与施工单位发生任何纠纷，乙方可邀请甲方或物业管理公司从中协调，但甲方或物业管理公司对双方的协调结果或最终达成的解决方案不承担任何责任。
 6. 除非甲方或物业管理公司事先同意并经该写字楼所在地市级消防部门指定安装消防铁门，乙方不得使用密封式铁门，不得改装消防出口现有之门锁、门闩及装配。
 7. 乙方应设置装修围挡，其制作工艺、画面、布置、拆除均应符合甲方或物业管理公司要求。
 8. 如乙方需对该写字楼面向该写字楼营业区一侧玻璃门面、墙面、铝扣板、柱子、地板等设施进行改造，必须事先征得甲方或物业管理公司书面同意，且不得损坏前述部位。
 9. 乙方装修期间，如甲方或其承包商、其他承租人同时进行该写字楼施工或其他相关作业的，乙方应服从甲方或其承包商的管理，并给予必要协助。
 10. 乙方应按照政府有关主管部门的要求，及时移除该写字楼内任何乙方建造的不合规格的建筑物、分隔物及其他构筑物，无论建造时是否得到甲方或物业管理公司的同意，甲方或物业管理公司对此不承担任何责任。

附件四 通知、送达与财务信息表

一、通知与送达信息

甲方 通知地址： 联系人： 联系电话： 电子邮件： 财务事项联系人： 财务事项联系电子邮件：
乙方 通知地址： 联系人： 联系电话： 电子邮件： 财务事项联系人： 财务事项联系电子邮件：

二、银行账号信息

甲方 开户银行： 收款人名称： 银行账号：
乙方 开户银行： 银行地址：

收款人名称:
银行账号:
物业公司
开户银行:
收款人名称:
银行账号:

三、发票信息

乙方
公司名称:
纳税人识别号:
税务登记地址:
电话号码:
开户银行:
银行账号:

附件五 补充条款

甲、乙双方协商一致对合同正文及相关附件进行如下修改，与正文及附件不一致处以本补充条款为准，未修改的内容以正文及其他附件约定为准：

