

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



目录

第一条 定义及释义.....	1
第二条 出租商铺及用途.....	1
第三条 租金及相关费用.....	2
第四条 合同保证金及押金.....	5
第五条 商铺交付与验收.....	6
第六条 商铺装修.....	7
第七条 商铺使用及维护.....	8
第八条 经营管理.....	10
第九条 转让、转租与续租.....	12
第十条 保险.....	12
第十一条 商铺交还.....	14
第十二条 合同解除.....	15
第十三条 不可抗力.....	17
第十四条 保密.....	18
第十五条 通知.....	18
第十六条 其他.....	19
附件一 商铺位置示意图（只作识别使用）	21
附件二 商铺交付条件.....	23
附件三 装修管理规定.....	25
附件四 【仅适用餐饮类租户】餐饮业特别条款.....	27
附件五 通知、送达与财务信息表.....	28
附件六 补充条款.....	31

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商业楼（不含停车场部分） 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商业楼（不含停车场部分）项目之商铺事宜订立《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 该商场：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商业楼（不含停车场部分）。
- 1.3 该商铺：指甲方根据本合同约定出租给乙方使用的商铺。
- 1.4 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。
- 1.5 管理费：指甲方为维护整个商场的良好状态和正常运作，对该商场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，不包含该公共区域本身的水、电、空调用冷水费等能耗费用和装修垃圾清运费。。
- 1.6 开业装修期：指乙方开业前首次装修期间，自该商铺交付之日起算。
- 1.7 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。
- 1.8 元：指人民币元。
- 1.9 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 出租商铺及用途

- 2.1 甲方将该商场所有商铺整体出租给乙方使用，该商铺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 该商铺的使用面积（GLA）为 2,113.28 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商铺的租金和管理费。

该商铺的使用面积系甲方结合该商场商铺分割情况及商铺内的结构柱、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平方米（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 乙方租用该商铺的期限自商铺交付之日起至____年____月____日，共10年。
- 2.4 本合同签订时，该商铺未设定抵押，合同履行期间甲方有权对该商铺设定抵押，但甲方应及时书面通知乙方，确保不得影响本合同正常履行及乙方合法权益。甲方应在本合同签订时提供租赁房屋的抵押情况声明作为附件，如因甲方未如实披露抵押、查封等权利限制情况导致乙方无法正常经营，甲方应承担赔偿责任。
- 2.5 甲方承诺并保证为项目合法产权人，该商铺只供乙方作餐饮和休闲娱乐及零售等业态商品/服务使用。
- 2.6 甲方应在本合同签订之日向乙方提供租赁房屋的不动产权属证书的复印件，同时提供一次消防审核意见书、一次消防验收合格证（如二次消防和一次装修同步进行，则甲方配合取得消防验收合格证）、租赁房屋的建筑结构电子版图纸或盖章版图纸扫描件（乙方存档及办理营业执照登记使用）。甲方应协助乙方办理租赁房屋内所有商户的营业执照、税务登记证等相关证照。如乙方转租或分租给第三方，由乙方和第三方自行协商处理办证，但甲方有义务配合提供相关的证件及资料。
- 2.7 甲方保证租赁房屋及房屋内属甲方所有的设备没有产权纠纷。若因租赁房屋或设备产权纠纷影响乙方正常营业并造成损失的，甲方赔偿由此给乙方造成的直接损失。

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 除首月固定租金于计租日支付外，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 6,339.84 元（3 元/m²*使用面积 2113.28 m²含税）。租赁期间甲方可根据实际情况统一调整管理费的收费标准，甲方每次调整需提前 5 日书面通知乙方，经双方协商一致并书面确认新的收费标准后，按照新的收费标准执行。

- 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 首月管理费须于商铺计租日支付，其余月份管理费须于每月 10 日前支付（遇法定节假日顺延）。

3.3 水电费

- 3.3.1 该商铺水电费收费标准按照公共事业部门的规定并结合该商场实际

情况制定（收费标准需甲乙双方协商一致并书面确认），包含该商场公共区域的水电费分摊部分，由乙方承担。该商场公共区域的水电费分摊标准由甲方制定，按照商铺使用面积占商铺总使用面积比例*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商铺水电费标准作相应调整。

3.4 其他费用

3.4.1 乙方须承担与该商铺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 乙方须按该商铺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日内支付因使用该商铺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五。

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五。

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，甲方书面通知乙方，给予乙方7日的纠正期。如乙方在纠正期内仍未支付相关费用，应向甲方支付滞纳金，每逾期一日，应按应付未付相关费用金额的1%承担

逾期付款违约金。

- 3.7 若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，乙方不得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31,000元，装修押金按照1000元/间商铺的标准计算，乙方应在商铺交付日后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7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30日内补足被扣除的金额。
- 4.4 合同履行期间，乙方不得以任何理由要求甲方先从租赁保证金、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，后期再补齐。
- 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，甲方书面通知乙方，给予乙方7日的纠正期。如乙方在纠正期内仍未支付相关费用，应向甲方支付滞纳金，每逾期一日，应按应付未付相关费用金额的1‰承担逾期付款违约金。

第五条 商铺交付与验收

- 5.1 该商铺预计于____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商铺，具体交付时间以甲方另行通知为准。甲方未按约定时间达到交付条件且双方书面确认交付的，起租日相应顺延（如乙方原因拖延交付的不予顺延）。
- 5.2 甲方应按照本合同附件二的标准交付该商铺。
- 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，以该商铺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商铺及其附属设施的状态。乙方声明对商铺及商场的状况（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，该商铺原有的装修、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。
- 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 租赁房屋交接后，乙方按本合同的约定对租赁房屋进行使用和管理。未经双方书面同意，任何一方均不得在租赁期内更改租赁房屋结构，不得改变全部或部分租赁房屋的使用功能。
- 5.7 因甲方原因迟延交付该商铺的，每逾期一日，甲方应按当月固定租金的1%承担违约金，且以交接确认书中的交付日期为交付日。
- 5.8 因乙方原因迟延接收该商铺的，每逾期一日，乙方应按当月固定租金的1%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 商铺装修

- 6.1 乙方享有9个月的开业装修期，自该商铺交付之日（以双方书面确认的交付日为准）起算。
- 6.2 开业装修期内，乙方除无需支付租金和管理费外，装修期内甲方不得以任何名目收取费用，但乙方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 乙方应于该商铺交付之日按本合同约定一次性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商铺使用面积人民币20元/平方米，共计42,265.6元。（若乙方陆续多次转租、分组导致商铺多次进行装修而产生装修垃圾，则按上述标准及实际发生量收费）。若乙方（含乙方的租户）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，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。
- 6.4.3 若因乙方原因，该商铺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。
- 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9个月的，乙方的开业装修期顺延。
- 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《（蒯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，甲方有权要求乙方立即停工并整改，整改完成后方可复工，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，导致该商场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（自乙方提出验收申请后7日内，甲方及物业管理公司进行验收，若甲方及物业管理公司在乙方提出验收申请后7日内无故拒绝验收的，视为验收合格），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，导致该商场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 甲方如需对该商场进行改建、扩建、装修、修缮，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），应提前30日书面通知乙方（紧急情况除外），乙方应积极协助和配合。甲方此行为应减少对乙方及他人使用租赁房屋的影响，如该行为影响乙方经营，甲方应给予乙方合理补偿，包括但不限于减免租金或延长免租期等。具体补偿方案由双方协商确定。

第七条 商铺使用及维护

- 7.1 甲方应确保该商铺屋顶、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 甲方有权进入该商铺查验该商铺的维修状态，检查该商铺内的电气、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 在该商铺使用过程中，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，乙方发现后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。但对于该商铺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，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商铺，由此造成的损失由失责方承担。

7.6 租赁期间，乙方有权根据其正常经营需要与该商场中的其他租户共同、平等地使用商场中的公共部分，包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯等，但甲方有权根据合理的实际情况（例如检修、维保）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商铺内外部的各项设施，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，并确保商铺内部的各项设施处于正常使用状态。

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，导致该商铺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 因该商铺内任何电器装置、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 因乙方原因导致该商铺上下水管道、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害；

7.9.3 因乙方原因导致火、烟雾在该商铺内扩散或商铺内水源、燃气在该

商铺内泄漏，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商铺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和规定，合法使用商铺，不得使用商铺存放危险物品、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、死亡或财产损失及权利纠纷的索赔而蒙受损失。因乙方使用商铺所致纠纷，由乙方自行处理并承担全部责任。

第八条 经营管理

8.1 该商铺的开业日为：

☐ 开业装修期结束之次日；

☐ 开业装修期结束之次日，如果届时商场尚未对外营业，则以商场对外营业之日为准；

☐ ____年____月____日。

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

8.3 乙方应在开业前于该商铺内安装视频监控系统（需视频及音频均能记录），且该监控系统必须覆盖该商铺进出口、收银区、儿童游乐区（如有）等重要区域，并维持监控系统在租赁期限内可正常运行及使用。如乙方未在开业前安装视频监控系统，应立即整改直至完成安装。

8.4 消费者因乙方的商品或服务问题直接向甲方提出修理、更换、退货或其他要求的，乙方收到甲方通知后应及时做出应对。因乙方怠于处理导致消费

者向甲方进一步投诉或乙方处理方式不符合法律规定时，甲方有权代为作出修理、更换、退货或其他合理决定，有关费用由乙方承担。

- 8.5 乙方不得在该商铺内销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违法行为。如因乙方经营活动造成甲方或第三方的人身、财产或名誉损害的，乙方应承担赔偿责任（包括但不限于甲方为此支出的一切费用、对第三方作出的任何赔偿等）。
- 8.6 租赁期限内，经事先通知乙方并尽量选择合适的时间，甲方有权进入该商铺检查乙方履行义务的情况，并对不符合本合同约定的情形提出整改意见，如发现乙方有违法行为的，有权及时制止并立即报告相关主管部门，乙方应按照相关主管部门、甲方和/或物业管理公司的意见进行纠正，因此发生的各项费用及对甲方/物业管理公司造成的损失（如有）由乙方承担。甲方应当尽量避免或降低因此对乙方正常经营活动造成的影响。
- 8.7 甲方有权在不影响乙方正常营业的前提下，在该商场公共区域安装或固定甲方认为适合的机器、标记、广告架及其它设施设备，并维修、拆除、更换该等设施设备，但应尽量减少对乙方的影响。在乙方租赁的范围内需要安装或固定机器、标记、广告架及其它设施设备，并维修、拆除、更换该等设施设备的，需经乙方书面同意后方可进行安装或固定。
- 8.8 不论甲方是否在该商场内设置保安人员或安装电子防盗系统，甲方对该商铺内的财物不承担任何保管责任或安全保障责任，乙方需自费安装必要的防盗、监控设施设备，并对该房屋内的财产和人身安全负责。乙方在该商铺内的现金、商品等财产以及设施设备因遗失、被盗、被抢、火灾、腐蚀等非甲方或物业管理公司员工行为造成的损失，概由乙方自行承担。
- 8.9 如乙方需在该商场开展推广活动，应事先向甲方提出书面申请并经甲方同意，展示位置及相关费用由双方另行协商确定，且乙方应保证推广活动的合法性，不得侵犯任何第三方的权利。
- 8.10 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五个租赁年度结束，乙方享有 15,000 小时/月的免费停车优惠权益；自第六个租赁年度首日起至合同结束日止，乙方享有 13,500 小时/月的免费停车优惠权益。在商铺开业前，关于乙方享有的免费停车优惠权益的兑换操作流程，由甲乙双方现场沟通确认。

第九条 转让、转租与续租

- 9.1 租赁期间，乙方可对该租赁房屋进行部分转租、分租、合作经营或联营，不得将整体运营权转包、转让或委托第三方运营。
- 9.2 乙方对该租赁房屋进行部分转租、分租、合作经营或联营的，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，经甲方书面同意的情况下次承租人可将该商铺再行转租。
- 9.3 发生下述行为或事件时，乙方应提前书面通知甲方：
- 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，致使该商铺的承租人发生变更的。
- 9.4 租赁合同到期后，在同等条件下乙方享有优先续租权，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 日内乙方未提出书面续租申请的情况下，甲方有其他意向租户可以书面通知乙方，待乙方同意后，甲方安排其他意向租户进入该商铺查看，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 乙方应在该商铺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）；
- 2) 建筑工程施工人员团体人身意外伤害保险。
- 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或该商场开业之日后一个月止（以较晚日期为准）。如乙方未能在开业装

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 乙方应在该商铺开业之前购买以下保险：

- 1) 财产一切险；
- 2) 公众责任险（赔偿限额不低于 100 万元，且须附带交叉责任条款）；

10.2.2 上述保险的责任期间均自乙方开业（含试营业）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；

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 若因甲方原因导致发生涉及乙方损失的保险事故时，索赔金额以实际为准（含保险公司拒绝赔付的情况），保险公司或责任方就财产损失赔款金额不足以支付乙方或其他第三方实际损失的部分应由甲方继续赔偿。

10.4.4 若因甲方原因导致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故意作出任何可能导致该商场或该商铺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，对该商铺主体结构、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，在该商铺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 商铺交还

- 11.1 不论本合同因何种原因而解除或终止，乙方均应于合同解除或终止（以双方签订的合同解除或终止日为准）后，甲方给予乙方合理的搬迁期。甲乙双方协商一致按以下任一种状态交还商铺：

11.1.1 乙方将所有动产搬离（附属设施设备除外），将该商铺恢复至甲方交付给乙方时的状态并将商铺钥匙移交甲方；

11.1.2 乙方将所有动产搬离（附属设施设备除外），维持该商铺现状不变并将商铺钥匙移交甲方，甲方无需就该商铺内的任何装修或设施设备对乙方作出补偿。

- 11.2 乙方交还该商铺后，甲乙双方应当签署一份交还凭据，写明该商铺的交还时间，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商铺经营主体注册地址的变更或注销。

- 11.3 乙方逾期交还该商铺的，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 1%向甲方支付违约金，直至乙方交还该商铺。

- 11.4 乙方逾期交还该商铺的，甲方还有权采取如下措施：

- 1) 自行或在第三方公证/见证下将该商铺内动产搬离，并拆除该商铺内装修、设施设备等；
- 2) 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 在乙方依约交还该商铺、结清费用、办理完毕注册地址注销或变更且双方就该商铺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 因政府征收、征用该商铺或其所在土地而需拆除该商铺的；

12.1.2 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，但甲方需无息返还乙方租赁保证金及其他保证金（若有）。

- 12.2 乙方有下列行为之一的，经甲方书面通知后 30 日内仍未纠正的，甲方有权解除本合同，收回该商铺：

12.2.1 无故迟延接收该商铺超过 30 日的；

12.2.2 未能在开业装修期届满后 90 日内完成装修（部分未完成不算违约），或已完成装修但未取得必要经营证照的；

* 12.2.3 该商铺逾期开业超过 90 日的（部分未开业不算违约）；

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，经甲方书面告知后 30 日内未改正的；

12.2.5 未经甲方书面同意，擅自将该商铺整体转租、转借他人或调换使用，或擅自将本合同权利义务整体转让给任何第三方的；

12.2.6 该商铺经营证照或品牌授权文件在租赁期限内失效且未补正的；

-
- 12.2.7 该商铺被行政机关吊销营业执照或其他经营类许可证照、被责令关门且不可再继续经营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，擅自拆改该商铺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，改变该商铺的租赁用途、经营品牌、经营范围，或利用该商铺进行违法活动的；
- 12.2.10 该商铺因乙方原因发生安全责任事故，造成人员伤亡；
- 12.2.11 乙方或乙方的股东、实际控制人破产或进入清算程序；
- 12.2.12 乙方单方面无故解除本合同的。
- 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商铺，且甲方所收取的租赁保证金不予退还。
- 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商铺，且甲方所收取的租赁保证金不予退还。
- 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，经乙方书面通知后 30 日内仍未纠正的，乙方有权解除本合同：
- 12.6.1 迟延交付该商铺超过 30 日的；
- 12.6.2 因甲方原因导致乙方连续超过 30 日无法正常使用该商铺的；
- 12.6.3 未经乙方书面同意及有关部门批准，对该商铺进行改建、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 未经乙方事先正式书面同意，甲方引入其他任何单位或个人对租赁房屋经营管理的。
- 12.6.6 未经乙方书面同意，甲方不得将本合同权益出让给第三方。若甲方出售租赁房屋，甲方应保证本合同的效力不受影响或确保在租赁房屋转让成功后三十日之内促使买受方与乙方签订租金标准及核心商业条款不高于本合同条件的新的租赁合同。否则，视为甲方单方面根本违约。
- 12.6.7 甲方单方面无故解除本合同的。
- 12.6.8 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 12.6 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商铺后，有权要求甲方返还租赁保证金（不计利息），并赔偿由此给乙方造成的损失（双方确认该赔偿范围包括乙方装修残值、已预付租金，以此补偿合同解除给乙方造成的直接损失）。
- 12.8 因甲方违约，乙方依法维护自身权益，甲方应当支付相应费用并承担乙方维权产生的费用。
- 12.9 不论本合同因何种原因而解除或终止，甲方应保证按乙方与次承租人签订的合同继续履行。

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、该商铺银行卡（含人民币卡和外币卡）交易信息及其他有关销售情况的信息。
- 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) 提交该商铺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 商铺位置示意图（只作识别使用）

图 1：一层商铺位置示意图



图 2：二层商铺位置示意图

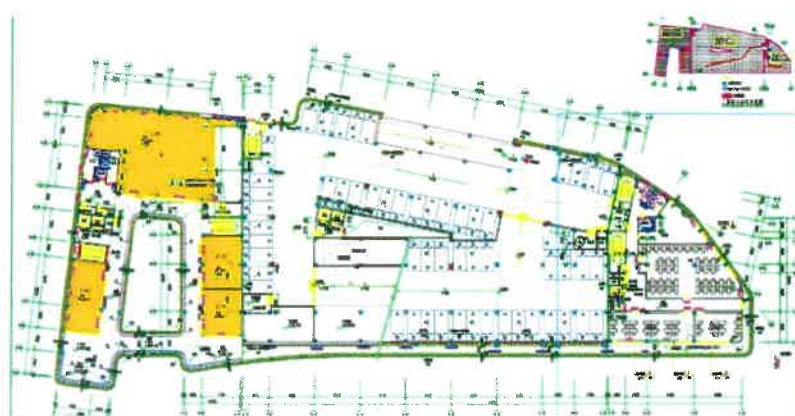
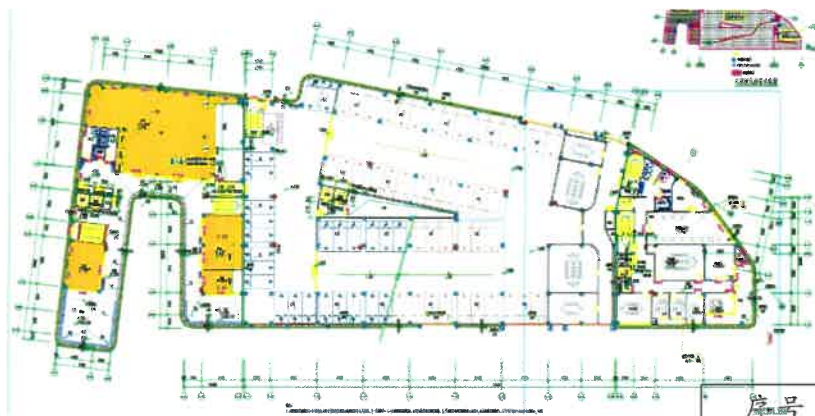


图 3：三层商铺位置示意图



商铺编号及面积

明细表

序号	商铺号	楼层	使用面
1	1-01	L1	76.86
2	1-02	L1	49.41
3	1-03	L1	86.56
4	1-04	L1	98.23
5	1-05	L1	33.81
6	1-06	L1	57.96
7	1-07	L1	61.33
8	1-08	L1	40.98
9	1-09	L1	33.37
10	1-10	L1	32.24
11	1-11	L1	31.51
12	1-12	L1	31.19
13	1-13	L1	31.18
14	1-14	L1	31.19
15	1-15	L1	31.19
16	1-16	L1	31.19
17	1-17	L1	31.18
18	1-18	L1	31.18
19	1-19	L1	31.19
20	1-20	L1	31.19
21	1-21	L1	43.34
22	1-22	L1	46.58
23	1-23	L1	49.64
24	2-01	L2	76.25
25	2-02	L2	375
26	2-03	L2	64.17
27	2-04	L2	56.58
28	3-01	L3	50.63
29	3-02	L3	375
30	3-03	L3	64.17
31	3-04	L3	28.98

附件二 商铺交付条件

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商场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商业楼（不含停车场部分）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，以保障该商场整体的运作安全及顺畅，避免因乙方行为给该商场其他商铺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) 在该商铺或该商场的任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；
 - 2) 对该商铺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) 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。
5. 除非甲方或物业管理公司事先同意并经该商场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。
6. 乙方应设置装修围挡，其制作工艺、画面、布置、拆除应符合甲方或物业管理公司要求。

-
7. 如乙方需对该商铺面向该商场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。
 8. 乙方装修期间，如甲方或其承包商、其他承租人同时进行该商场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。
 9. 乙方应按照政府有关主管部门的要求，及时移除该商铺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 【仅适用餐饮类租户】餐饮业特别条款

1. 乙方不得在该商铺内使用液化石油汽或罐装气体。
2. 乙方在该商铺内所使用的盛载食物之容器、垃圾袋，均需满足国家标准。
3. 因清理该商铺内特殊种类的垃圾、废物而产生的额外费用须由乙方负担。
4. 乙方不得在该商铺内进行生产、制造、加工或储存任何货物或商品，但与乙方在该商铺内进行的餐饮业务活动有关的食物、饮料等货物或商品除外。
5. 乙方须于对外营业之前根据有关政府公共卫生部门及其他相关部门颁发的法规、规定自费在该商铺内安装下列厨房、烹饪设备及排水设施（如适用），且该些设备、设施的款式及设计在安装之前须征得甲方的事先书面同意：
 - 1) 油烟机及油烟净化装置；（如油烟净化装置设备明显出现不符合甲方要求，甚至影响其他租户整体环境，必须无条件整改）
 - 2) 碳水过滤器；
 - 3) 隔油箱；
 - 4) 中段隔油井；
 - 5) 喷水折合篷；
 - 6) 排风扇；
 - 7) 泵及沟渠等排水设施；
 - 8) 乙方专用的卫生间等卫生设施；
 - 9) 其他甲方要求安装的有关设备、设施；
 - 10) 室内燃气管；
 - 11) 燃气泄漏报警器；
 - 12) 燃气泄漏强制排风。
6. 乙方须在租赁期内维修保养、更新替换、清洁在该商铺内由乙方安装的前述设施设备，并使该等设施设备在使用过程中一直处于清洁、畅通及正常使用

状态（合理损耗除外）。若甲方要求，乙方应向甲方提供任何有关该等设施的维修保养合同。若乙方未能按甲方的要求对该等设施设备进行维修保养、更新替换、清洁，则甲方有权自行聘请其他专业人员提供该等服务，相关费用由乙方承担。

7. 租赁期限内，乙方必须遵守及符合有关废气排放、废物或污物处理的法律法规或政府主管部门的规定，并根据有关规定安装或设置必要的设施设备，承担因此产生的一切费用，包括但不限于按时支付行政性费用或任何性质的罚款（如有）。
8. 若有任何第三人直接因乙方排放废气或因乙方产生的废物或污物遭受任何损失或受到任何伤害，乙方应承担由此产生的一切法律责任，并不得以此为由要求甲方抵扣乙方应支付的租金、管理费或其他任何费用。若第三人因此而向甲方提出索赔，甲方有权选择向该等第三人作出赔偿后向乙方追偿或直接要求乙方赔偿该第三人。
9. 若甲方和/或物业管理公司直接因乙方排放废气或因乙方产生的废物或污物遭受任何损失或受到任何伤害，乙方应赔偿甲方和/或物业管理公司的损失。
10. 甲方在葫芦岭停车场及连接道路项目（停车场及商业楼）内所提供的公共排废气槽、公共排油网由甲方定期进行清洁，同时乙方应提供必要协助。
11. 乙方在商铺内厨房机电风机设计、安装、运行阶段，须遵守“厨房补风机风量不小于排油烟风机风量的 85%、风压满足要求，且排油烟风机与补风风机应为电气连锁开关设计，排油烟风机及补风机开关状态应提供接口接入甲方商业楼的楼宇控制系统。运营阶段上述风机应连锁开关，并接受物业监督与管理”之特别要求。

附件五 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：

附件六 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：

