

## 临时物业租赁合同

合同编号：

出租人（以下简称“甲方”）：惠州市蔚蓝体育用品有限公司

统一社会信用代码：91441300MA4W4BFJ6P

联系人：陈楚生

联系地址：深圳市龙岗区园山街道大康社区莘塘安兴路 33 号万骏隆五楼办公室

联系电话：13510682585

电子信箱：596672285@qq.com

承租人（以下简称“乙方”）：东柏彩印（惠州）有限公司

统一社会信用代码：91441300MA53CDXD64

授权代表：陈志坚

联系地址：惠州市仲恺高新区潼湖镇琥珀村琥珀小组 268 号

联系电话：13802277556

电子信箱：simon@sunhingprinting.com

担保方（以下简称“丙方”）：陈镇城

身份证号码：440321196809105315

联系地址：深圳市龙岗区横岗振业城 HB4 栋

联系电话：13631533888

电子信箱：906855086@qq.com

鉴于，甲方与乙方的关联公司东柏彩印（深圳）有限公司（以下简称“深圳东柏”）已于 2019 年 6 月 3 日签署《合作框架协议》，就甲方在拥有土地使用权的位于惠州市仲恺高新区潼湖镇琥珀村 ZKD-032-01 号地块上新建厂房、宿舍及配套设施（以下简称“租赁物业”）并同意建成后出租给深圳东柏或其指定第三人等事宜达成了合意。

现租赁物业建成，甲方与深圳东柏指定的乙方，本着平等互利、协商一致的原则，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规、规范性文件的规定，就乙方向甲方承租该租赁物业事宜达成以下合同条款，以资共同遵守。

### 一、声明条款

本合同为临时物业租赁合同，除各方另有约定外，本合同包含了正式物业租赁合同的主要条款。各方同意必须：

1. 于2021年9月18日(或其他各方同意之日)(以下简称“约定完成最后期限日”)或之前,本着平等、自愿、公平、诚信的原则,友好协商、草拟及订立正式物业租赁合同;及

2. 待下列先决条件达成后,方可签订正式物业租赁合同:

(1) 乙方之母公司新兴印刷控股有限公司(以下简称“新兴”)对中国律师就根据本合同承租租赁物业的一切相关事宜所出具的中国法律意见书的内容及结果表示满意;

(2) 新兴已从香港联交所或任何政府及监管机关取得所有有关根据本合同承租租赁物业及拟进行本合同项下交易的必要同意及批准(除另有约定外);

(3) 新兴已发布关于根据本合同承租租赁物业及拟进行本合同项下交易的公告及通函;

(4) 新兴已获得股东批准根据本合同承租租赁物业及拟进行本合同项下交易的决议案;及

(5) 甲方已向该租赁物业下占土地的抵押权人深圳农村商业银行股份有限公司龙岗支行(以下简称“银行”)发出《出租通知函》告知本次租赁事宜,银行表示知悉并同意租赁,且如将来其需行使抵押权,会如实将地上建筑物出租的情况告知竞买人,作为竞买人应当接受的购买条件。

如果各方未能根据本条款于约定完成最后期限日签订正式物业租赁合同,本合同即终止无效,甲方及丙方需按照《合作框架协议》第一条第2项于五日内退还人民币1500万元按金于深圳东柏,且本合同各方均不得对另一方提出赔偿要求,除非该方违反本合同约定。

## 二、租赁物业

### 1. 租赁物业基本情况

(1) 租赁物业坐落于惠州市仲恺高新区潼湖镇琥珀村ZKD-032-01号地块,建筑总面积为65270.91平方米,包括厂房(含办公场地)、宿舍及保安室。

(2) 甲方对该租赁物业及其所占用的土地拥有合法的产权。该租赁物业土地使用权证编号:不动产权证书号:粤(2017)惠州不动产权第5017477[土地使用证复印件见附件一]。

(3) 本合同签署时,该租赁物业不存在任何影响乙方租赁及使用的法律障碍。。如因租赁物业及其下占土地的权利负担或其他法律瑕疵(包括但不限于抵押、查封)致使乙方无法根据本协议的约定使用租赁物业的,由甲方根据本协议的约定承担违约责任。甲方保证除第一条第2款第(5)项租赁物业下占土地抵押之外,租赁物业及其下占土地不存在其他任何抵押、查封等权利负担或法律瑕

疵。

(4) 该物业消防验收日期为 2021 年 6 月 16 日, 实际交付使用日期为 2021 年 9 月 18 日。

(5) 甲方应按照《合作框架协议》及时办理不动产产权证书及竣工验收手续。于本合同签署时, 甲方仍未办理竣工验收手续和不动产产权证书的, 甲方承诺于 2021 年 10 月 30 日前完成竣工验收, 于 2022 年 1 月 15 日前完成租赁物业的竣工验收备案手续, 于 2022 年 4 月 30 日前取得租赁物业的不动产产权证书。如果甲方在 2021 年 10 月 30 日前, 未完成竣工验收, 则暂停计付租金, 直至甲方完成竣工验收再恢复计租。如果甲方在 2022 年 1 月 15 日前未完成竣工验收备案, 则暂停计付租金, 直至甲方完成竣工验收备案再恢复计租。如果 2022 年 4 月 30 日, 甲方未取得不动产产权证书, 亦暂停计付租金, 直至甲方取得不动产产权证书再恢复计租。

(6) 该物业为框架结构, 总计地上 7 层。厂房第一层每平方米可以负荷 3 吨, 第二层每平方米可以负荷 1 吨, 第三层及以上符合标准厂房负荷。

## 2. 租赁物业建筑面积

根据双方确认, 租赁物业总建筑面积 65270.91 平方米 (以下简称“租赁面积”), 其中:

厂房面积 53009.23 平方米;

宿舍面积 12201.5 平方米, 包括: 首层至八层面积: 11649.6 平方米, 地下室面积: 347.4 平方米, 屋顶面积 204.5 平方米;

保安室面积 60.18 平方米。

乙方承租物业周围, 属于甲方自有土地上的非建设用途的空地, 租赁期内免费给乙方作停车等用途使用。

除另有约定外, 本合同中租金等需要以面积作为计算依据的, 均以本条约定的租赁面积为准。如本条约定的租赁面积与不动产产权证书所载建筑面积不一致的, 以不动产产权证书所载为准。

## 3. 甲方将如下设施设备或区域与租赁物业一并交付乙方使用:

(1) 租赁物业所需的功能性附属设施, 包括但不限于能够满足租赁物业约定用途的公用或专供乙方使用的商业给水、下水、电力、通风、消防(包括但不限于喷淋系统、防排烟系统、消火栓、消防报警及联动系统等)、甲方自有土地上非建设用途的空地。乙方对上述位于租赁物业内的附属设施享有排他的专用权。

(2) 供乙方使用的通道、卸货区、垃圾存放区及停车位。

(3) 其他乙方正常使用租赁物业所需的设施、设备或区域。

(4) 本协议约定的甲方免费提供给乙方使用的空地。

(5) 该租赁物业内的电梯由乙方根据需要自行建设。

4. 乙方确认，现有上述设施可以满足生产需要。今后水电需要扩容，及消防的改建报批等由乙方自行付费解决，甲方配合办理相关手续。

5. 在租赁期间内，甲方向乙方提供基本的园区管理服务，乙方向甲方支付相应费用。

6. 丙方承诺对本协议项下甲方的义务及责任承担无限连带保证责任。

### 三、 租赁物业用途

1. 租赁物业用于乙方印刷工业生产经营用途或其他乙方经营用途。

2. 为满足乙方经营所需，甲方应保证基础设施完备，通讯、供水、供电、生活污水处理设施齐全，容量或负荷需满足乙方实际进行印刷工业生产经营的需要。

3. 甲方同意乙方在依法取得报建许可的前提下，在租赁物业周边空地上兴建其他使用租赁物业所需的设施或建筑物，并应当根据乙方要求配合乙方办理相应手续。新建设施或建筑物所有权归属甲方。新建设施或建筑物由甲方出资的，乙方需要计付租金给甲方。新建设施或建筑物由乙方出资建设的，本合同期限内，甲方不另外计收租金。前述报建许可手续由甲方负责办理。

4. 甲方交付该物业时应当保证租赁物业符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。

### 四、 租赁期限

本合同租赁期限(包含免租期)为10年，自本合同第六条第1款交付日起算，即租赁期限自2021年【9】月【18】日起至2031年【9】月【17】日止。

### 五、 续租及终止

1. 乙方需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同(同等条件下，乙方有优先承租权)。若双方在合同到期前三个月仍未重新签订合同，则视为双方未能达成续租共识，甲方有权将该厂租给其他人使用，由此造成一切甲方损失和后果，都由甲方自行承担。

2. 除本合同另有约定外，本合同终止(包括期满终止、提前解除、提前终止，下同)后，甲、乙双方不再续租的，甲乙双方另行协商撤场安排。

3. 如乙方以租赁物业为地址，领取营业执照的，甲方需配合乙方完成登记等手续。合同期满后，乙方不再续租的，需在期满后【10】天内将注册地址变更为租赁物业以外的地址。如乙方逾期变更，导致甲方租赁物业未出租的，乙方应

按原租金标准向甲方支付租金。

4. 租赁期间，如因国家或当地政府（镇级及以上）需要征收、征用本合同项下租赁物或收回土地时，甲、乙双方须积极配合，甲、乙双方互不存在赔偿问题，甲方在收到正式的征收或征用通知文件后应当在5日内通知乙方，乙方须积极配合，并在收到甲方通知后的按拆迁部门的要求完成搬迁工作。在乙方缴清所欠的租金、水电费后2日内，甲方应退回乙方已缴纳的押金以及尚未抵扣完的预付租金。若征收、征用给予补偿的，属于对租赁物及甲方原装修所给予的补偿归甲方所有。针对乙方对租赁物的装修补偿、生产经营损失补偿、搬迁补偿归乙方所有。

5. 租赁期限届满终止，双方共同对该租赁物业进行验收交接；或甲方依法或依照本合同约定解除或终止合同的；或乙方终止、解除或变更合同经甲方同意的，乙方均应于【30】日内撤出该租赁物业，乙方在30日天内撤出的，按实际占用天数按原租金标准向甲方计付租金。逾期则每天计收双倍租金作为房屋占用费。

6. 无论何种原因导致乙方撤出该租赁物业，乙方应将租赁物业及配套设施交还甲方。乙方新建、改建、加建的建筑物及其他新增、改造的附着物：可以拆卸的，归乙方所有；不可以拆卸，归属于甲方。乙方在拆卸过程中造成租赁物或场地损坏的，应承担修复或赔偿责任。乙方附着于该租赁物业的装潢，是动产的，经甲方书面同意后，乙方可自行取回；无法剥离或剥离后损害该租赁物结构或价值的装潢，乙方不得剥离或取回，且甲方不予补偿；或乙方愿意剥离或取回的，应赔偿甲方相应损失。关于电力、水力等的增容设施设备，乙方不得对该部分做任何权利的主张。

7. 无论何种原因导致乙方撤出该租赁物业，乙方应于本协议约定的撤出租赁物时间节点前将租赁范围清扫干净、搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则对清理杂物所产生的费用由乙方承担负责，乙方同意从押金中扣除，若押金不足以支付清理费用，乙方须补足所欠一切费用。

## **六、 租金及押金**

### **1. 租金的计算**

(1) 租赁物业的租金自2021年9月18日起计算。

(2) 本合同约定的租赁期限内，租赁物业的月租金标准为：

前三年即自2021年9月18日起至2024年9月17日止，每月租金为人民币19元/平方米（含税、园区管理费5元/平方米）；

第四年至第六年即自2024年9月18日起至2027年9月17日止，每月租金为人民币21.85元/平方米（含税、园区管理费5元/平方米）；

第七年至第十年即自 2027 年 9 月 18 日起至 2031 年 9 月 17 日止，每月租金为人民币 25.1275 元/平方米（含税、园区管理费 5 元/平方米）。

(3) 以上租金不包括乙方因使用新建物业产生的水费和电费等费用。水费和电费由乙方按照实际使用量根据当地供水局、供电局标准承担。

(4) 除本协议另有约定外，甲、乙双方按照国家相关法律法规规定，各自承担因履行本次协议产生的各项税费。

## 2. 租金的支付

(1) 乙方应于每月 5 号（节假日顺延）前以人民币向甲方缴纳当月租金。乙方如逾期支付，在甲方催促后三日内仍未支付的，每日应支付千分之一的违约金。

(2) 乙方向甲方支付的租金及其他费用均应支付至甲方指定的如下账户。甲方变更账户信息时，最迟应于合同约定的乙方应付租金及/或其他费用前十五个工作日以书面形式通知乙方。否则，因此造成逾期支付的，乙方不承担违约责任：

户名：惠州市蔚蓝体育用品有限公司

账号：0002 8885 7515

开户行：深圳农村商业银行龙东支行（3）甲方在收到当月租金后【5】日内，应按照乙方要求开具对应金额合法有效的增值税专用发票并送达给乙方。

(4) 尽管本合同有关于租金的约定，因深圳东柏已按照《合作框架协议》的约定向甲方支付预付租金人民币 1000 万元，甲乙双方同意前述预付租金抵扣实际由租赁期始起计共 8 个月的租金后（含税及园区管理费 5 元/平方米），余下部分由甲方退还乙方。

## 3. 押金

深圳东柏已根据《合作框架协议》向甲方支付押金 500 万元，甲乙双方及深圳东柏均同意前述押金转为本租赁合同项下押金。

租赁期满后，乙方或实际使用人撤场后三日内，甲方应将押金一次性不计息全额退还给乙方或其指定方。

## 七、交付与验收

### 1. 租赁物业交付日

甲方将于 2021 年 9 月 18 日向乙方交付租赁物业（以下简称“交付日”）。

2. 甲方保证在本合同签署日之前未在租赁物业及其所处地块设定抵押。如甲方违反前述保证，导致乙方无法使用租赁物业的，则适用本协议关于甲方原因导致乙方无法使用租赁物业所应承担的违约责任的相关约定。

3. 甲方承诺租赁物业已满足以下交付条件：

(1) 本合同签署时甲方拥有向乙方出租租赁物业的完整权利，不存在抵押

及其他任何权利负担，不存在被侵占或其他任何使用障碍；

(2) 租赁物业向乙方交付前已被清空（乙方同意保留之装修装饰或财产除外），且不存在任何人占用租赁物业内的任何面积或存在与租赁物业有关之任何纠纷、争议或诉讼、仲裁；

(3) 租赁物业能够作为乙方办理工商登记或经营所需其他审批、登记、备案的地址；

(4) 任何第三方不会对乙方使用租赁物业的行为提出主张或干涉；

(5) 租赁物业条件能够满足乙方确定的租赁物业用途。

#### 4. 租赁物业的交接单

(1) 甲乙双方已办理完毕租赁物业验收手续，乙方与甲方已共同检查本合同约定的全部设施设备及区域。

(2) 乙方已与甲方共同签署《蔚蓝产业园一期交付面积确认表》[见附件二]作为租赁物业交接单。

(3) 租赁物业交接单一式二份，甲乙双方各执一份。

(4) 甲方保证，如乙方签署本合同后发现任一设施设备或区域不符合本合同约定交付标准及条件的，甲方应当在【15】日内维修或整改不符之处。

### 八、 转租

1. 租赁期内，甲方不得将租赁物业向乙方以外的第三人出租、转让。
2. 租赁期内，乙方将房屋转租给其关联方或子公司使用的，无需甲方同意。
3. 经甲方同意后，乙方方有权全部或部分租赁物业转租给第三人。
4. 根据本条约定承租租赁物业的实际使用人享有本合同下承租人的权利。

### 九、 优先权

1. 租赁期限内或租赁期限届满时，乙方具有优先购买租赁物业的权利。购买价格以甲、乙双方各自委托的具有证券期货从业资格的评估机构就租赁物业所处地块的土地使用权、租赁物业的价值进行评估的估价结果为依据并由甲、乙双方协商后确定，但均不得超过甲、乙双方各自委托的评估机构出具的估价结果的20%。

2. 租赁期满，甲方继续出租以上租赁物业的，乙方在同等条件下有优先承租权。

### 十、 租赁物业装修

1. 甲方对租赁物业进行重建、改造或翻修、更新时，应提前三十日书面通知乙方，取得乙方同意后方可进行。

2. 甲方对租赁物业进行如下装修：新建物业所有外墙装修；厂房、办公楼

毛坯装修；宿舍除毛坯装修外，还包括给水、排污排水，但不包照明和空调。

3、租赁期内，租赁物内现有的电线、水管等水电基础设施无偿提供给乙方使用。甲方向乙方移交完备的且承载容量需符合乙方生产经营需求的用水、用电设施后，经甲乙双方商量确定，乙方可以变更或增加容量，相关费用由乙方承担，甲方对乙方办理相关变更或增加容量的手续予以协助。

4、租赁期内，室内的二次装修由乙方自行完成。乙方在不改变租赁物业内部主体结构的前提下，可根据实际经营需要，对租赁物业进行内部装修装饰、改造、安装或更改设施设备

### **十一、 租赁物业修缮**

1. 租赁期限内，甲方应使公共区域各项设施设备以及租赁物业内由甲方提供的各项设施设备处于正常工作状态。

2. 甲方承担与租赁物业相关的全部修缮责任，但本条第6款约定的应由乙方承担的修缮责任除外。

3. 租赁期限内，乙方应合理使用租赁物业内部的各项设施。

4. 乙方负责对租赁物业进行检查、养护、维修。因租赁物业工程质量安全产生的问题以及因甲方负责的装修事项产生的问题而产生的维修费用由甲方承担。

5. 乙方如发现本合同约定应由甲方负责修缮的设施设备出现损坏或故障，应及时书面通知甲方，必要时应及时报警。甲方应于接到乙方通知的当日开始维修工作。同时，乙方应采取有效措施防止损失扩大。如因甲方未及时维修致使乙方遭受损失，甲方应当向乙方赔偿。

6. 乙方承担下述修缮责任：

(1) 由乙方对租赁物业实施的装修以及添置的设施设备，乙方自行负责修缮；

(2) 因乙方或其顾客、来访客人使用不当或不合理使用致使损坏的设施设备及区域，由乙方自行修缮。

### **十二、 违约责任**

1. 本合同签署后，合同各方应当按照本合同约定全面履行义务。任何一方违反本合同约定义务均应向对方承担违约责任，支付违约金。

2. 本合同签署后，如因甲方原因，导致乙方无法使用本协议项下租赁物业的，甲方应当向乙方退回其按照本协议支付的押金及尚未抵扣的预付租金，且应当赔偿乙方所投入的全部费用(包括但不限于本协议签署日前乙方投入的费用及租赁期间内乙方对租赁物业的装修、新建、扩建所产生的费用)，双方同意并确



认截至本协议签署之日乙方投入的全部费用为 5000 万元，及搬迁费用、营业损失（含预期利润）。

3. 甲方侵犯乙方优先承租权或优先购买权的，需向乙方支付人民币 200 万元违约金。该违约金不足以赔偿乙方损失的，甲方需赔偿乙方直接及间接损失。

4. 甲方在本协议签订后及租赁期间非因本协议约定的可提前终止的原因外，不得单方提前解除本合同。

5. 租赁期间，乙方有违反本合同约定和以下行为之一的，甲方方可解除合同，收回房屋，没收押金，乙方同意另支付一年（按合同解除时租金标准）的租金作为违约金给甲方。若支付的违约金不足弥补甲方的损失，乙方还应负责赔偿至达到弥补全部损失为止：

- (1) 未经甲方书面同意，拆改动房屋主体结构或损坏房屋未恢复原状的；
- (2) 改变合同约定的房屋租赁用途或进行违法活动、毒品交易的；
- (3) 拖欠房租或相关费用累计达半个月的；
- (4) 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的；
- (5) 合同有效期内违反本合同约定乙方提前解除合同。

### 十三、不可抗力与意外风险

甲乙双方如遇不可抗拒因素（战争、严重自然灾害等）不能履行或不能完全履行本合同项下有关条款时，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。遇不可抗拒因素影响的一方，应在事件发生后 48 小时内将事件的情况以书面形式通知协议各方，并在事件发生后 10 日内，提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行本协议的原因。遭受不可抗力的一方应尽可能采取一切必要的补偿措施，以减少因不可抗力造成的损失。各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或解除本协议，并达成书面协议。

### 十四、协议的补充、变更和解除

1、除另有约定外，发生下列情况之一时，将双方书面同意，本合同可变更或解除：

- (1) 由于不可抗力致使本合同无法履行。
- (2) 因情况发生变化，经过甲乙双方协商同意变更或解除合同。

2、本合同的变更或解除不影响本合同守约方向违约方要求赔偿的权利。

### 十五、适用法律及争议的解决

- 1、本合同的订立、效力、解释和争议的解决均适用中华人民共和国法律。
- 2、因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协

商解决；协商不能的，任何一方均有权将该争议提交租赁物业所在地有管辖权的人民法院予以诉讼解决。

## 十六、保密事项

1、除非本合同另有约定，各方应尽最大努力，对其因履行本合同而取得的所有有关对方的各种形式的下列事项承担保密的义务：

(1) 本合同的各项条款。

(2) 本合同各方的商业秘密。

2、仅在下列情况下，本合同任何一方才可以披露本条第1款所述的信息：

(1) 在披露时已成为公众一般可取的的资料和信息。

(2) 任何一方依照法律要求，有义务向有关政府部门或监管机构披露。

3、各方承诺，将对其各自及其雇员或代表，在其他一方当事人的营业地点因履行义务而知晓的所有内部商业信息严格保守秘密，绝不将该等信息泄露给任何第三方。

## 十七、通知与送达

1. 本合同履行过程中，任何一方需要向对方发出书面通知或文件时，均应采用快递或电子邮件的方式送达。

2. 本合同签署后，一方变更任何联系信息的，应在变更前【7】日内按照本合同约定的通知方式通知对方。否则，对方仍可按变更前信息履行，由此产生的损失及责任由变更方自行承担。

## 十八、保险责任

1. 租赁期限内，甲方负责为租赁物业（包括建筑物及甲方装修部分及其他归甲方所有的设施）购买保险；乙方负责为租赁物业内部乙方财产及其他必要部分购买保险。

2. 如甲乙各方未购买上述保险，发生事故后产生的所有赔偿及责任分别由甲乙双方各自承担。

## 十九、文字、生效及其他

1. 本合同与《合作框架协议》条款存在冲突时，以本合同为准。本合同未约定的，仍依据《合作框架协议》处理。

2. 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。当补充协议与本合同条款之间存在冲突时，补充协议优先于本合同，但双方另有约定的除外。

4. 甲方取得租赁物业的不动产权证书后，应当向租赁物业所在地房屋租赁

登记主管机构办理租赁房屋登记备案手续，乙方提供必要的协助。相关税费由甲方自行承担。

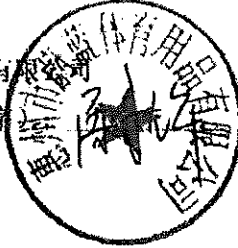
5. 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，登记机构备案一份，具有同等法律效力。

6. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并经加盖各自公章之日起生效。

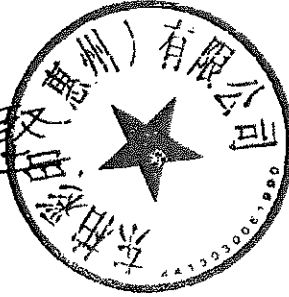
(本页以下无正文)

(本页为《租赁合同》签署页)

甲方：惠州市蔚蓝体育用品有限公司  
法定代表人或授权代表(签字)  
日期：2021年9月6日



乙方：东柏彩印(惠州)有限公司  
授权代表(签字)：陈志  
日期：2021年9月6日



丙方：陈锁城

签名：陈锁城

日期：2021年9月6日