

設備廠房租賃合約

甲方： Elate Graphite Limited

乙方： Madagascar Graphite Limited

丙方： Aspect Group Limited

鑒於：

- 甲方在非洲馬達加斯加 Tamatave 地區擁有石墨生產線、相應設備及廠房等固定資產（以下簡稱為“**生產設施**”）。在全球疫情影響下，甲方無法招聘或派遣足夠的專業人員去馬達加斯加。為簡化管理、降低成本、最大化經濟效益。甲方希望將此石墨生產設施租賃給專業公司進行石墨產品的生產和保養。
- 甲方的石墨生產設施和石墨礦石存貨均在乙方的管轄地區，乙方一直對於甲方的石墨生產設施和石墨礦石存貨提供場地及相應的管理並收取一定費用（以下簡稱“**管理費用**”）。
- 乙方、丙方都有多年石墨生產和加工的經驗及足夠的生產技術和操作人員，乙方和丙方在馬達加斯加有合作關係。甲方和乙方、丙方也有多年合作經驗和歷史，甲方和丙方簽署了長期買賣石墨產品的合約，甲乙丙三方相互間有良好的信譽基礎。
- 甲方願意出租、乙方願意承租甲方在馬達加斯加 Tamatave 地區的石墨生產設施。
- 甲乙丙三方在平等互利基礎上經過友好協商，於 2020 年 12 月 28 日達成協議如下：

一、 租賃標的

甲方將擁有位於非洲馬達加斯加 Tamatave 的石墨礦區的上述“**生產設施**”（清

單請見附錄 1) 全部租賃給乙方。

使用權和租賃期限

乙方擁有本合約項下的全部生產設施的使用權，但是全部生產設施的所有權仍然屬於甲方。甲方同意乙方有權讓丙方使用部分生產設施。丙方願意向甲方擔保如下：如果乙方沒有按照本合約的條款向甲方支付生產設施的租賃費用，丙方負有所有欠款的連帶責任。

丙方使用部分生產設施的代價由乙方和丙方協商，所產生的所有收入和費用諸如稅收等均由乙方和丙方負責，與甲方無關。

租賃期限（以下簡稱為“**租賃期限**”）為 10 年，從 2021 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日。

二、 租賃費用及其他費用

3.1 甲乙雙方同意租賃期限中的租賃費用固定為每年 USD\$2,400,000（貳佰肆拾萬美元）。同時甲乙雙方同意乙方向甲方提供的生產設施及石墨存貨的場地使用及管理的“管理費用”也固定為每年 USD\$1,100,000(壹佰壹拾萬美元)。上述價格為甲乙雙方協商、且都認為合理能接受的價格。甲乙雙方同意在上述費用對沖後，乙方每年需向甲方支付 USD\$1,300,000(壹佰叁拾萬美元)。此費用的支付方式為每年從 1 月 1 日起，乙方和丙方無條件同意，甲方從購買丙方石墨產品的貨款中預先扣除每噸 USD\$65（陸拾伍美元），直至 20,000 噸扣除費用達到 USD\$1,300,000(壹佰叁拾萬美元)，作為丙方代表乙方向甲方預付的當年租賃費。在任何情況下，如果到 12 月底之前，甲方扣除的租賃費不足 USD\$1,300,000（壹佰叁拾萬美元），乙方須立即向甲方補足。如乙方逾期 60 天遲交租賃費，將支付每天 0.05%的罰金。

3.2 租賃期限內，除非甲乙雙方達成新協議、增添新的生產設施或零部件且調整

租賃費，生產設施內的建築物 and 所有附屬設備的維修保養和零件置換都由乙方負責，並由乙方負責支付一切因此產生的費用。

3.3 甲方沒有在馬達加斯加註冊公司及開設銀行賬戶，乙方和丙方在馬達加斯加營運多年，理解並遵守當地的法規和政策。乙方和丙方確認並同意，保證不會因為甲乙丙三方的合作產生馬達加斯加政府針對甲方的稅收問題，在任何情況下產生的任何關於馬達加斯加政府針對甲方的稅收（如有），包括但不限於公司營業稅、所得稅、增值稅、資本稅等等，將全部由乙方和丙方負責以一切合法的方式處理和支付。如果是由於租賃費用產生的稅收問題，則全部由乙方負責；如果是由於甲方購買石墨產品產生的稅收問題，則全部由銷售方負責。乙方和丙方並免除甲方的所有可能的責任。萬一最終還是出現任何需要甲方支付的稅務款項，乙方和丙方無條件地同意補償全部稅務款項給甲方（以增加乙方付給甲方的租賃費用和扣除甲方應付給丙方貨款的方式補償）。

三、 保密條款

除法律法規明文規定或要求的外，未經合同所有三方事先書面同意，任何一方均不得將 a) 本合約的有關條款；b) 任何一方對因生產設施外包而獲知的其它方的商業機密。向任何第三者洩露。被洩露的一方有權向洩露方請求停止侵害，並有權要求賠償。

四、 合約的變更與終止

本合約生效后即具有法律約束力，甲乙丙叁方均不得隨意變更或解除。本合約如果與過去簽署的合約有不同，以本合約為準。本合約需要變更或解除時，須經甲乙丙叁方協商一致達成新的書面協定。

在新的書面協定尚未達成之前，本合約仍然有效。

五、 不可抗力

任何一方因有不可抗力致使全部或部分不能履行本合同或遲延履行
本合同，應自不可抗力事件發生之日起三日內，將事件情況以書面
形式通知其它方。並自事件發生之日起三十日內，向其它方提交導
致其全部或部分不能履行或遲延履行的證明。

六、 爭議解決

本合同的執行和解釋適用香港特別行政區法律。一切由執行本協議
引起、或與協議有關的爭議，合同各方應該友好協商解決。協商不
成的，應由香港地區法院管轄。

七、 協議生效


- a. 本協議以繁體中文簽署，自協議各方簽署之日生效。
- b. 本協議的任何修改和補充應當以書面新式進行，並由叁方簽署後
生效。
- c. 未經協議其他方同意，任何一方不得向第三方轉讓本協議下的任
何權利或義務。
- d. 本協議一式叁份，叁方各執一份。具有同等法律效力

甲方：Elate Graphite Limited

For and on behalf of
Elate Graphite Limited
誼礫石墨有限公司

.....
Authorized Signature(s)

乙方：Madagascar Graphite Limited

For and on behalf of
Madagascar Graphite Limited

.....
Authorized Signature(s)

丙方：Aspect Group Limited

For and on behalf of
Aspect Group Limited

.....
Authorized Signature(s)