

合同编号：

# 厂房租赁合同

出租人：青岛领军新型建材科技有限公司

承租人：烯石（山东）新能源科技有限公司

签订地点：

# 厂房租赁合同

出租方：青岛领军新型建材科技有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：烯石（山东）新能源科技有限公司（以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》以及其它法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、诚实信用的原则下，经双方当事人友好协商签订本租赁合同（以下简称“本合同”）。

## 第一条 租赁标的与用途

1.1 甲方同意将座落于莱西循环经济产业园内的5#、6#、7#、8#和11#标准厂房（以下简称“厂房”或“该厂房”，详见【附件一】：平面位置图）向乙方出租，乙方同意承租。

1.2 厂房的建筑面积共为35470.15平方米（其中5#厂房2863.53平方米，6#厂房18095.25平方米，7#厂房3624.53平方米，8#厂房2972.05平方米，11#厂房7914.79平方米）；

本合同中的面积数字仅供参考，实际面积按照【附件一】所示为准，若与实际测量面积存在误差，双方均同意不对厂房租金做任何调整。

1.3 双方确认，乙方承租厂房须用于生产高纯天然石墨负极材料。租赁期限内，未经甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准前，乙方不得改变厂房的用途，否则，甲方有权解除本合同。

1.4 乙方承租、使用承租厂房时需遵守甲方及物业公司的各项管理规定。

## 第二条 租期、递增、续租

2.1 租期：厂房租赁期为60个月（即：2024年4月1日至2029年3月31日）。上述租赁期届满后，厂房租赁期自动顺延60个月（即：2029年4月1日至2034年3月31日），乙方应于2024年4月1日前按照租金支付方式向甲方支付租金。

2.2 本合同租赁期限120个月届满时，本合同的租赁自动终止。

2.2.1 除非双方另有约定，租赁期满后乙方对厂房在同等条件下享有优先续租权。

乙方若有意继续租用厂房，则应于租期届满前【90】至【60】日期间之内，向甲方提出书面续租要求并与甲方重新签订租赁合同。

## 第三条 定金、押金、租金及其他费用

### 3.1 定金

3.1.1 乙方于本合同签订之日起3日内，向甲方交纳人民币壹佰万元整（小写：¥:1000000.00元）作为定金，作为甲乙双方履行厂房租赁协议的担保。在甲方收到乙方交纳的壹佰万元整（小写：

¥:1000000.00元)既50%押金和首期租金后,乙方支付的全部定金直接转化为本合同约定的剩余50%押金,由甲方继续保管,甲方出具书面收款凭证。

3.1.2 定金效力:该定金由甲方为乙方保管,不计利息。该定金条款的约定受《中华人民共和国民法典》相关条款的调整。

### 3.2 押金

3.2.1 厂房租赁押金为人民币贰佰万元整(小写:¥:2000000元),依据本合同条款3.1,剩余50%押金随首年度租金一起缴纳。

3.2.2 押金:押金由甲方为乙方保管,不计利息。甲方保管期间,乙方无权要求甲方接受用押金支付或抵冲乙方应付的任何款项。若乙方违反本合同项下的约定,甲方将有权终止本合同并直接扣留全部押金作为因乙方违约而对甲方的合理经济补偿。尽管如此,甲方可以选择终止本合同,根据实际情况直接从押金中扣除任何应由乙方承担的费用。若甲方决定采取扣款,如扣款后押金少于3.1.1款约定的押金时,乙方应在收到甲方书面通知之日起三个工作日内补足押金。如扣款后仍不足以补偿甲方损失的,乙方应在收到甲方书面通知之日起三个工作日内向甲方交纳应由乙方承担的费用差额,同时重新交纳押金。若乙方未按上述约定补足或重新交纳押金,每逾期一日,按应补齐金额的【3】%向甲方支付逾期付款违约金,逾期超过【3】日的,甲方有权解除本合同。

3.2.3 押金的返还:在本合同期满后,在乙方无任何违约行为的条件下或者乙方的违约行为已纠正并已支付违约金或赔偿甲方损失,在下列条件全部成就之日起三十日内,甲方将乙方剩余押金退还(如有剩余),不附带利息:(1)将厂房按本合同约定移交给甲方;(2)完成以该厂房为注册地址的企业(若有)的迁址手续;(3)与甲方结清本合同项下的全部费用。甲方根据本合同约定已扣除的押金部分不予退还。注:若乙方提前终止合同,押金不予退还。

### 3.3 租金、递增

#### 3.3.1 租金及支付方式:

厂房标准租金为人民币:0.5元/平米/天,合计182.5元/平米/年。双方约定首年度厂房租金为0.38元/平米/天,合计138.7元/平米/年,每年递增4.5%,直至标准租金。

租金缴纳按照先付后用的原则执行年付,在双方对租赁合同完成审批之后,乙方应按照本合同约定一次性交清首期租金、押金以及物业方面的各类费用。在租赁期限内,乙方应至少提前30日向甲方预付下一期的租金,乙方不得以任何理由拒付、少付或者迟延支付租金。

乙方执行按年度付款的方式支付租金,双方同意选择按如下方式计算租金:

序号	租赁期	租金缴纳时间	金额(元)	人民币大写金额
1	首年度	2024年4月1日	4919709.81	肆佰玖拾壹万玖仟柒佰零

				玖元捌角壹分整
2	第二年	2025年3月1日	5141096.75	伍佰壹拾肆万壹仟零玖拾陆元柒角伍分整
3	第三年	2026年3月1日	5372446.1	伍佰叁拾柒万贰仟肆佰肆拾陆元壹角零分整
4	第四年	2027年3月1日	5614206.17	伍佰陆拾壹万肆仟贰佰零陆元壹角柒分整
5	第五年	2028年3月1日	5866845.45	伍佰捌拾陆万陆仟捌佰肆拾伍元肆角伍分整
6	第六年	2029年3月1日	6130853.5	陆佰壹拾叁万零捌佰伍拾叁元伍角零分整
7	第七年	2030年3月1日	6406741.9	陆佰肆拾万陆仟柒佰肆拾壹元玖角零分整
8	第八年	2031年3月1日	6473302.38	陆佰肆拾柒万叁仟叁佰零贰元叁角捌分整
9	第九年	2032年3月1日	6473302.38	陆佰肆拾柒万叁仟叁佰零贰元叁角捌分整
10	第十年	2033年3月1日	6473302.38	陆佰肆拾柒万叁仟叁佰零贰元叁角捌分整
合计			58871806.82	伍仟捌佰捌拾柒万壹仟捌佰零陆元捌角贰分整

本合同约定租金为含税价格（在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计的价格应相应调整，以开具发票时适用的税率为准）。合同总金额为人民币伍仟捌佰捌拾柒万壹仟捌佰零陆元捌角贰分整（¥58871806.82元）。上述租金仅为该厂房租赁费，不包含其他费用。乙方在租赁该房屋期间仍应当按时足额支付物业费、水电费、垃圾费等其他应付费用。

出租方账户名称：青岛领军新型建材科技有限公司

开户银行：青岛农商银行青岛莱西南墅支行

账号：2060006904205000011161

3.3.2 租赁期内，乙方承诺，从第二个租赁年开始运营产业工业年产值不得低于设计产能的70%

(设计产能为2万吨/年,总产值约9亿元),租赁期内,除因不可抗力因素影响,若乙方违反上述约定其公司运营产业工业年产值未达到约定标准的,乙方年租金自违约年度起每年上浮上年度租金标准的20%,且甲方有权解除本合同。

3.4 水、电、能源等因厂房使用发生的其他费用由乙方承担。

#### 第四条 厂房交付、返还及使用条件

##### 4.1 厂房交付

4.1.1 厂房交付标准:甲方厂房已按照工程竣工图纸完成施工,或愿以厂房现状接收厂房。甲方仅对厂房毛坯状态下的厂房结构负责。乙方按现状接收承租厂房,视为乙方自愿负责厂房内已有遗留装修(如有)的使用或拆改工作并同意承担相应责任。

4.1.2 厂房交付日期以甲方书面通知为准,甲乙双方应当按照厂房现状对厂房进行验收,并在验收结束后签署有关书面交接文件,作为移交时厂房的条件、状况的证明及乙方向甲方交还厂房的标准。

4.1.3 乙方应当在本合同第4.1.1条和第4.1.2条约定的条件满足之后,在甲方书面通知的时间内与甲方签署交接文件,如乙方未在甲方书面通知的期限内与甲方签署交接文件的,该厂房视为在甲方书面通知的期限的最后一日交付给乙方,乙方对此无异议。

##### 4.2 厂房使用条件

4.2.1 厂房内设施设备见本合同【附件二】:《房屋交割清单》。

4.2.2 甲方提供正常的水、电、燃气等接口,由乙方自行申请开通并承担相关开通费用。由乙方根据水、电表计量数字承担相关费用(如:网络费、电话费、燃气费等需要向有关部门缴纳。水、电费、空调费需要向甲方委托的物业公司缴纳),水、电、燃气费标准以政府相关部门规定为准。注:若乙方因经营需要,提出电力、燃气增容等,在其标的物满足使用的前提下,由乙方向甲方提出书面报告,经甲方审核批准后,方可增容,因此产生的费用(含工程费、材料费、配合费、手续办理费等一切相关费用)由乙方自理。在乙方退租时,以上所有费用,乙方无偿遗留,甲方不予补偿。

##### 4.3 装修、改造

4.3.1 乙方应在双方签署厂房交接文件后的15个工作日内,向甲方及物业公司提交书面装修、改造设计方案资料,经甲方及物业公司书面同意后方可进行装修、改造,且相关费用由乙方承担。注:1、甲方及物业公司对乙方装修设计图纸及规格的批准,不承担任何设计责任。

2、乙方应对在装修工作中,给甲方或第三方人员、财产造成的任何直接或间接损害的,乙方承担全部赔偿责任。

4.3.2 除经甲方及原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位共同书面同意，禁止擅自实施涉及建筑主体、承重结构变动的装修或改造。乙方进行装修或者改造的，装修或改造完成后应向甲方出具装修或改造工程质量保修书。乙方进行装修或改造的，应委托具有相应资质的单位报甲方书面同意后方可进行，装修或改造期间发生的一切质量和安全事故，均由乙方独立负责，甲方保留进一步追究的权利。

若乙方违反上述条款，乙方应在甲方发出书面通知后3日内将厂房恢复原状，乙方亦同意甲方有权在未通知乙方的情况下进入厂房代替乙方恢复原状，由此所引起的一切费用由乙方承担。

同时，基于乙方的上述违约行为，甲方有权解除本合同。并且不退还乙方已缴纳的全部费用。

4.3.3 因乙方正常经营需要改造厂房的部分基础设施的，包括但不限于变电站、配电房、蓄水池、消防设施、污水处理设施、装卸平台及/或大棚、安防监控摄像装置、栅栏等，经甲方书面同意后，甲方可给予支持和协助，并配合办理相关手续，但改造成本由乙方自行承担；因乙方正常经营需要改造厂房的外部基础设施占用公共空间的，需报请甲方书面同意，缴纳公共空间占用费，且补偿因改造公共设施造成的损失

4.3.4 乙方同意消防工程的改造及公共区域内部的电力、通讯设备、设施、线路、管道或输送管道的改造工程，只能由甲方推荐或甲方认可的施工方进行（不承担任何推荐和认可责任），且乙方应自行办理消防工程改造后的验收手续，确保通过当地消防主管部门的验收。租赁期间内由乙方负责承租区域内所有消防设备设施的维保。若因乙方消防改造工程导致的事故、责任，乙方承担甲方及第三方全部损失及补偿费用。

4.3.5 在厂房范围内，若出现危险或其他安全隐患时，乙方应及时修理或更换事故设备和其所安装的任何设备及管道，否则由此产生的一切责任均由乙方自行承担。

4.3.6 乙方承担因厂房装修、改造产生的一切费用。包括但不限于水、电、能源费、物业公司收取的装修管理费、政府部门收取的相关费用等。

#### 4.4 厂房返还

4.4.1 在租期届满或提前终止本合同的情况下，乙方应于租期届满之日或合同终止之日，根据双方验收厂房时签署的交接证明文件将厂房恢复原状向甲方移交（拆除所做的全部室内装修和增加的设备设施，不得损坏甲方原有设施，若有损坏应承担由此发生的所有费用）。

在甲方书面同意的情况下，乙方可按厂房装修后的状态向甲方移交，甲方无须就厂房装修给予乙方任何补偿。

4.4.2 乙方应保证移交给甲方的厂房是清洁完好和可直接出租的，否则甲方有权指定专业人员进行清洁、修理或更换，由此产生的费用由乙方承担，且甲方有权从乙方交纳的押金中扣除。

4.4.3 乙方移交前应进行厂房结构的鉴定及土壤（使用区域）的检测，如厂房结构因腐蚀损坏、土壤超标等，乙方应负责修复并承担修复期间造成甲方的损失。鉴定费用由乙方负责，甲方对取样进行现场监督。

4.4.4 若乙方未能于租期届满之日或合同终止日将厂房返还甲方，乙方同意甲方可以未经乙方同意而直接进入厂房，并收回或每日按租金标准的双倍要求乙方支付占用费，且有权采取切断公用事业供应（包括但不限于水、电，下同）等必要手段以减少损失；

若乙方未能在约定期限内将厂房恢复原状或在厂房内遗留有物品、设备、装修等，乙方同意甲方可自行或委托他人将厂房恢复原状，且该厂房内遗留所有物品（含设备、材料、装修等）均视为乙方物品，乙方自愿放弃其所有权，甲方有权自行处置，因此产生的所有损失乙方承担全部费用。

同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用及拖欠/拖延期间的租金的双倍费用，此费用可从押金中直接扣除，若押金不足的部分，甲方可通过法律途径追缴。如因此造成甲方延迟向新租户交付厂房而需承担违约金、中介费或其他损失的，乙方均应全额赔偿。

## 第五条 甲方的义务与责任

5.1 保证在交付厂房前将道路、供排水管道、通讯线路、天然气管线等按照工程竣工图纸要求建设完成。

5.2 保证厂房的建筑面积以及甲方向乙方提供的设施设备均符合国家规范性标准要求。保证厂房的结构部分处于良好的维护状态。

5.3 租赁期限内，甲方应负责厂房主体结构及园区内的道路的维护维修，如厂房主体结构出现故障或损坏，甲方应在合理期限内进行维修以便厂房或设施设备能够正常使用，并承担相应费用。如出现物业公司服务不及时或迟迟不能解决问题，甲方有义务与物业公司进行调解、督促物业及时解决问题。甲方承诺乙方有权合理地使用园区内的道路，及保证物流及消防通道畅通。

5.4 租赁期间，甲方承诺保证租赁标的建筑物、附属设施及土地使用权权属无争议。在甲方没有违约的情况下，如果甲方将该租赁标的的使用权转移给第三方时，甲方保证本合同对新的租赁标的的所有权人或使用权人继续有效，乙方有权继续按本合同在合同有效期内承租该租赁标的，但乙方应当配合甲方办理本合同出租方主体变更手续并完成相关协议的签署，甲方不因此承担任何违约责任。

5.5 甲方应当根据工程竣工图纸和现状交付租赁厂房，并按照消防法律、法规的规定和消防部门的要求，在交付厂房时保证所出租的厂房、场地经过了消防验收。如未达到消防验收条件，乙方

承诺无条件配合甲方和工程总承包单位进行消防验收。交付后，乙方应当自行配置合格、充足的消防设施和灭火器材，并保证其处于良好的可使用状态。

## 第六条 乙方的义务与责任

- 6.1 依照本合同的约定向甲方支付租金及其它应交的费用，向甲方委托的物业公司或有关部门交纳相应费用。
- 6.2 乙方应遵守由甲方或甲方委托的物业公司制定的规章制度，接受甲方或甲方委托的物业公司的统一管理。
- 6.3 乙方不得将厂房内甲方提供的任何设施设备拍卖、转让、抵押或赠予第三方，亦不得以转让、赠予或任何其它方式处置押金，否则，甲方有权解除本合同。同时不得使非乙方获取或享有厂房或其任何部分的使用权、租用权和占有权，而不论这种获取是否已付租金或其它对价。
- 6.4 乙方应尽其使用者的义务，妥善使用厂房及其附属设施设备。乙方应就厂房及其附属设施设备的损坏、失灵及异常状况及时向甲方报告。因乙方原因造成的厂房及其附属设施设备的任何损坏或损失，乙方应当承担赔偿及维修的责任。
- 6.5 因乙方对厂房使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到伤害时，乙方应自行解决由此引发的纠纷，并自行承担由此而产生的损害赔偿赔偿责任。如因此造成甲方承担相应责任的，甲方有权向乙方追偿。
- 6.6 甲方及其雇员有权在合理时间内进入厂房以观察厂房状态、盘点固定设备和进行必要的维护维修，但须事先书面7日通知乙方，且不得影响乙方正常工作。在遇到紧急情况时，乙方同意甲方及其雇员可直接排除任何人的阻止而直接进入厂房。
- 6.7 由于乙方及其雇员、承包商、代理、来访者的行为或疏忽而导致在厂房内发生人身损害或财产损失而引起并可能使甲方遭受的一切损失，都由乙方承担；由于乙方及上述人员的行为或疏忽而导致厂房及厂房内的全部财产的任何损失的赔偿责任，都由乙方承担。
- 6.8 在租期届满前三个月内经事先通知的任何合理时间内，允许拟承租厂房的新乙方勘察场地，乙方应给予合理配合。
- 6.9 乙方应自行准备办理工商注册、税务登记、迁址等行为所需的各项报批资料并承担因此产生的各项税费。如需甲方协助，须提前三日提出书面申请，甲方根据实际情况予以配合。乙方须于租赁期满或本合同提前终止之日前一个月内完成公司注销或迁址手续，并向甲方提供注销或迁址证明。
- 6.10 乙方不得改变厂房用途，必须在其营业执照所许可的经营范围内进行经营，否则视为乙方违约。因乙方使用租赁标的违法经营、进行违法犯罪或不道德活动，而导致的一切后果及连带法



律、经济责任由乙方承担全部责任，且由此给甲方造成的损失须应由乙方予以赔偿。

6.11 乙方需要向甲方提供具有相应设计资质单位出具的厂房设备基础、能源供应、厂房防腐等施工设计图纸，乙方出具的图纸若违反相关设计规范无法实施的，乙方应予修改直至符合规范要求和原设计单位的书面认可，乙方图纸得到甲方认可后，乙方方可进行相关施工改造。改造完成经甲方验收合格后（如改变厂房结构、火灾等级等，须经相关主管部门及甲方验收合格后）方可投入生产。

6.12 乙方在租赁厂房、场地及附属设施上实施的投资项目应严格执行环保、消防、安全生产相关政策、法规及监管要求，规划、设计、建设、生产、销售、污染物排放等全过程均需达到相关环保、消防、安全生产要求并获得相关部门的审批。如乙方项目不能满足环保、消防、安全生产要求或者未取得相关部门审批的，甲方随时有权要求乙方停止生产经营，进行整改并承担因环保、消防、安全生产等问题造成其他相关方损失的赔偿义务，同时甲方有权解除本合同。

乙方在租赁厂房、场地及附属设施上实施的投资项目应严格安全、环保、职业健康等“三同时”制度，并将相关报告到甲方处备案。

6.13 乙方之雇员、受邀者或访客的任何行为，均被视为乙方本身的行为，乙方承担其全部责任。

6.14 乙方应承担因乙方原因造成的其厂房内的窗户或玻璃幕墙毁损及因此给甲方或第三人造成的财产损失、人身伤害赔偿之责任，乙方应向甲方支付或偿还因甲方更换厂房所有破损的窗户及玻璃幕墙而引起的一切费用。

6.15 乙方不得擅自在公共部位及厂房外墙展示、竖立或安装任何文字、标记或广告、天线、接收器、遮阳物、其他任何类型或性质的安装物和附属物或堵塞任何窗户。乙方进行外立面广告发布或楼宇内外及公共空间张贴、设置宣传品和广告标识，必须事先征得甲方书面同意后，物业公司才能提供外立面广告位置。乙方自行负责广告发布所有手续的办理，并承担所有施工费、手续费等全部费用。乙方确保广告符合相关管理规定，并对安全性负责，因广告安装、发布产生的所有责任均由乙方自行承担。如遇政策原因致使该广告位不能使用的，乙方应当遵照相关规定进行调整并执行。因该广告位的使用给甲方造成任何损失的，乙方应当赔偿。

若乙方未经同意自行安装，甲方有权拆除，并按照情节严重给予处罚。

6.16 乙方不得在厂房内安装任何重量超过厂房任何部份所能承受的任何物件或器具。

6.17 乙方不得破坏、损毁或涂污厂房结构的任何部份。

6.18 乙方租赁标的所放置的任何物品、器材等，因潮湿、漏水等原因而造成变质、发霉或因失窃等原因造成的一切损失，均由乙方自行承担，甲方不予承担任何连带责任。

6.19 租赁期内，乙方应为其在使用出租区域期间的运营安全投保公共责任险（含第三者综合责任

保险)，并应使保险在租赁期内持续有效。

6.20 乙方未按消防要求办理消防验收证书，乙方除承担法律、法规、消防部门的全部责任及处罚，还应承担甲方及第三方全部损失及补偿费用。

## 第七条 违约责任

7.1 乙方发生下列情况时，甲方有权解除合同：

7.1.1 乙方逾期交纳押金、租金、水、电费等款项超过 7 日或欠费金额达到 10000 元；

7.1.2 除非本合同另有约定，乙方擅自将厂房整体转租、转借、分租与他人调换使用或乙方擅自转让或变相出卖使用权本合同项下的权利义务；

7.1.3 擅自拆改厂房结构或改变厂房用途的；

7.1.4 利用厂房或在厂房内进行违法活动的；

7.1.5 不合理使用厂房并导致厂房结构或附属设施设备受到重大损害的；

7.1.6 乙方未按照本合同约定办理安全、环保、消防手续或者乙方经营生产不符合安全、环保、消防标准的或者未取得相关部门对于安全、环保、消防等手续审批的；

7.1.7 乙方产能低于本合同约定的标准的；

7.1.8 乙方违反本合同其他约定，且在收到甲方的书面通知后十日内没有纠正的；

7.1.9 其它本合同约定的以及法律、法规规定的甲方有权解除合同的情形。

7.2 发生本合同第 7.1 条约定的情况后，

7.2.1 若甲方选择不解除本合同，则甲方或物业公司有权切断厂房的水、电，须提前三日将甲方的这一意图通知乙方。甲方或物业公司因切断水、电以及再接通水、电而引起的相关费用将由乙方支付，甲方有权从乙方所交纳的押金中扣除；

7.2.2 甲方选择解除本合同，押金不予退还。

甲方有权随时收回厂房，限期要求乙方搬离，若乙方在规定时间内不搬离，视为乙方和乙方相关第三方的自动放弃屋内所有物品（含装修），甲方有权自行处理屋内物品，因此产生的所有纠纷均由乙方承担全部费用。

甲方解除本合同时乙方欠付租金、水费等款项的，乙方还应补齐欠付的租金、水费等款项。若不按期缴纳甲方有权查封租赁标的内的全部物品，待交齐费用后返还。

同时，乙方应赔偿因上述违约行为给甲方造成的全部损失，本合同另有约定的除外。若仍无法弥补甲方损失的，则乙方按照甲方损失的实际金额支付全部费用；

7.3 如乙方于租赁期限届满或本合同提前终止后，继续滞留在厂房内的，乙方应按本合同约定的 200% 租金标准向甲方按日交纳租金。

7.4 若本合同的定金、押金、租金、违约金、任何其它费用或其部分没有按照本合同约定的方法和时间支付，乙方必须按时、足额向甲方交纳租金及其他应付费用，每拖欠一日，乙方应当向甲方支付欠付费用万分之伍的违约金。

乙方逾期 7 日拖欠租金及其他应付费用的，视为乙方违约，甲方有权收回厂房、终止合同。查封厂房内所有物品（含装修及第三方物品）暂扣甲方，同时采取停止水、电、暖气、电话、车位的使用、限制乙方搬出物品等方式，待乙方 3 日内补齐欠款后归还（押金不予退还），超过 3 日视为乙方自动放弃所有权，由此造成的后果由乙方负责，并承担与该厂房相关的全部损失。

7.5 若乙方逾期完成以该厂房为注册地址的企业（若有）的迁址手续，并将相关证明提供甲方的，每逾期一日，乙方应按日向甲方支付相当于本合同约定的日租金双倍的违约金，直至乙方完成迁址手续并向甲方提供相关证明之日。注：若影响新乙方注册的，乙方除承担甲方上述的违约金外，还应支付新乙方的违约金，具体金额乙方与新乙方协商解决，甲方参与配合协调。

但因甲方未按照主管行政机关及乙方要求提供相关办理迁址所需的材料的除外，由此产生的损失由甲方自行承担。

7.6 租赁标的内因非乙方原因造成的损失，由乙方垫付全部损失，待查明原因由责任人将所赔偿的款项支付给乙方；

7.7 除本合同另有约定外，乙方违约的，就违约期间每日或就每次违约行为，乙方应当向甲方支付违约金人民币【10000】元；乙方违约超过【7】日或累计违约达到【7】次的，甲方有权解除本合同。

7.8 除本合同另有约定外，合同生效后，乙方无正当理由要求解除本合同，或因乙方违反本合同或相关法律法规规定导致甲方依本合同、相关法律法规规定解除本合同的，除剩余租金不予退还，押金作为违约金不予退还外，乙方还应在合同解除后【10】日内向甲方支付合同总价款【30】%的违约金。此外，乙方还应当向甲方补缴免租期的租金。

7.9 如甲方因乙方的违约行为遭受损失的，乙方除应按本合同约定向甲方支付违约金外，还应当据实赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于因乙方原因导致甲方向第三方支付违约金、赔偿金、罚款、鉴定费、评估费、律师费、差旅费、诉讼费、公证费等费用）。

7.10 甲方于 2024 年 4 月 1 日前（即乙方向甲方支付首年度租金及 50%押金前）应向乙方提供相关合法证明（包括但不限于与租赁厂房相关的合作协议等）证明甲方对该厂房的合法权利。如果甲方未在上述日期前提供相关合法证明或日后乙方未能依据本合同第 2.1 条约定有效自动续租的（乙方自身原因导致未自动续租的除外），甲方即构成违约，本合同即时终止。甲方需在本合同终止后 7 日内赔偿乙方因此遭受的实际损失，包括但不限于公司注册费用、环评能评安评等费

用、生产设计费用、中介人费用、设备搬迁费用、内部工程费用、延误生产赔偿等，除此之外，甲方无需向乙方支付其他任何费用。就本条而导致本合同的终止，甲方同意不向乙方追讨任何赔偿或扣押乙方任何定金、押金及资产。

#### 第八条 不可抗力

8.1 本合同项下的不可抗力是指有关政府部门已出具证明文件确认为不可抗力的情况，该情况为法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

8.2 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快通知对方，并于事故发生后 7 天内将有关政府部门出具的证明文件用特快专递寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故影响持续 30 天以上，双方应通过友好协商解决合同履行事宜。

8.3 若在发生不可抗力前，一方已出现逾期履行合同情形的，该方不得引用不可抗力条款免责。

#### 第九条 通知

9.1 本合同项下的通知应以书面形式发出。合同双方均应按合同抬头部分的地址向对方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变后的七十二小时内通知对方。如未接到对方的改变通知，则发往上述地址的通知在下款规定的时间后即应视为已送达。

9.2 如以专人递交方式送达，以收件人接收通知时为送达时间；若以邮寄方式（含特快专递）送达，并且邮资已付，则在邮寄后的第三个工作日为送达时间。

甲方：青岛领军新型建材科技有限公司	乙方：烯石（山东）新能源科技有限公司
联系人：曹坤鹏	联系人：於培忠
联系地址：青岛市莱西市南墅镇峰山路 1 号	联系地址：青岛市莱西市南墅镇峰山路 1 号 102 室
联系电话：13405423052	联系电话：13922869790
E-MAIL:	E-MAIL: <a href="mailto:frank.yu@graphexgroup.com">frank.yu@graphexgroup.com</a>

#### 第十条 其他

10.1 甲乙双方协商一致，乙方合同签订后需办理公司营业执照或变更公司营业执照地址（以下简称“新公司”），甲方同意乙方将本合同的权利义务转让给新公司，并据此签订合同转让协议。甲方与新公司将履行本合同的约定。合同期内若乙方“新公司”有欠缴租金或其他违约情况，由乙方负责担保并承担连带责任。

10.2 甲乙双方同意，就任何及一切从本合同产生或与之有关的资料，包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关厂房的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为保密信息（“保密信息”）。在本合同有效期内，除为本合同

明确约定的用途外，任何一方不得使用或允许使用保密信息，并且，未经双方一致同意，任何一方不得对其雇员、所属集团公司、关联方以外的任何实体或个人泄露本合同内容，包括租赁条件和其他与销售、财务报告、重大商业决策和敏感商业秘密等有关的信息（无论是以书面或口头形式）。上述保密义务不适用于以下情况：根据法律法规的要求，该等保密信息应向有关政府部门提供；为采取法律行动或追究违约责任，向仲裁员或法官披露相关信息。

10.3 本合同约定了甲乙双方达成的全部一致的意思表示，本合同取代一切双方此前所达成的协议或意向或其它任何书面往来文件。本合同生效后，双方如确有其它未尽事宜，应由双方协商一致后通过书面形式另行约定。本合同的附件构成本合同的不可分割的组成部分，依其规定对双方具有同等拘束力。

10.4 本合同的订立、效力、解释、执行、修订和终止均受中国法律法规的拘束。若甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方首先应协商解决，协商不成时，可向该厂房所在地人民法院提起诉讼。

10.5 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，本合同效力高于以往双方形成的任何协议、承诺、书面文件；本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

10.6 若日后根据出租方需要使用，在位于非乙方承租区域外放置设施或设备，乙方应无条件配合。

10.7、关于安全管理的相关责任义务，双方将另行签订《安全管理协议》。

附件：

【附件一】：平面位置图

【附件二】：房屋交割清单

【附件三】：甲、乙双方公司营业执照复印件或个人身份证复印件

甲方：青岛领军新型建材科技有限公司

法定代表人/委托代理人（签字）：

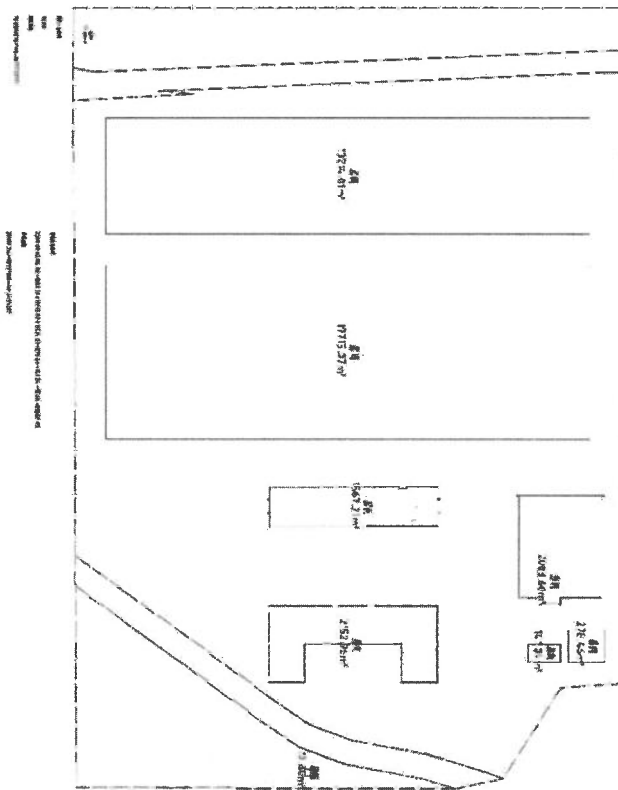
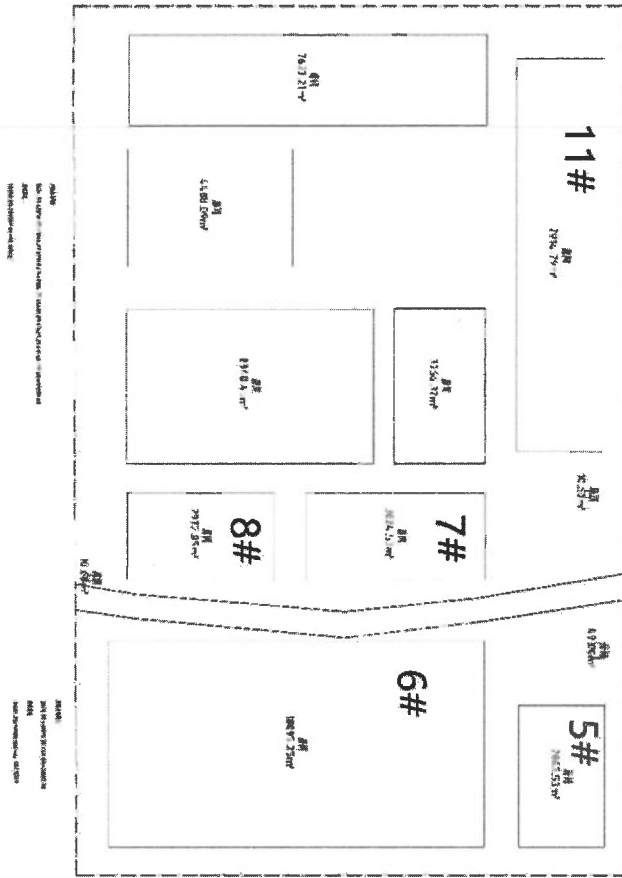
日期： 年 月 日

乙方：烯石（山东）新能源科技有限公司

法定代表人/委托代理人（签字）：

日期：2024年1月10日

【附件一】：《平面位置图》





【附件三】：甲、乙双方营业执照复印件或本人身份证复印件

  
**营业执照**  
(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370285MA3RPN1H79

名称 青岛领军新型建材科技有限公司  
类型 其他有限责任公司  
法定代表人 李香祖  
经营范围 环保建材的研发、销售、技术服务、技术转让；建筑材料设备的研发、生产、销售（危险品除外）；新型墙体材料、蒸压式加气混凝土材料的研究、生产、销售；环境治理；土壤修复；工业废水和污水处理；景观污泥无害化处理、工业固废资源化利用技术的研发、技术输出；销售：机械及配件、建筑材料、胶凝剂（不含危险化学品）；环境卫生工程设计；建筑工程设计；园区物业管理；房屋租赁；货物及技术进出口（国家法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的项目取得许可后可以经营）（以上项目依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 壹亿元整  
成立日期 2020年02月27日  
营业期限 2020年02月27日至 年 月 日  
住 所 山东省青岛市莱西市南墅镇石墨新材料产业集聚区山峰路1号

登记机关 莱西市行政审批局  
2023年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告  
国家市场监督管理总局监制

  
**营业执照**  
(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370285MACXF6GJ4L

名称 烁石（山东）新能源科技有限公司  
类型 有限责任公司(港澳台法人独资)  
法定代表人 仇斌  
经营范围 一般项目：新能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子元器件零售；技术进出口；货物进出口；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；新材料技术研发；新材料技术推广服务；碳纤维及衍生制品技术研发；电池制造；电池销售；电池零配件生产；电池零配件销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；电子专用材料制造；电子专用材料销售；电子专用材料研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 港元 伍仟万元整  
成立日期 2023年09月26日  
住 所 山东省青岛市莱西市市南墅镇山峰路1号102室

登记机关 莱西市市场监督管理局  
2023年 09 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告  
国家市场监督管理总局监制



合同编号:

# 厂房租赁合同

出租人：青岛领军新型建材科技有限公司

承租人：烯石（山东）新能源科技有限公司

签订地点:



# 厂房租赁合同

出租方：青岛领军新型建材科技有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：烯石（山东）新能源科技有限公司（以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》以及其它法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、诚实信用的原则下，经双方当事人友好协商签订本租赁合同（以下简称“本合同”）。

## 第一条 租赁标的与用途

1.1 甲方同意将座落于莱西循环经济产业园内的5#、6#、7#、8#和11#标准厂房（以下简称“厂房”或“该厂房”，详见【附件一】：平面位置图）向乙方出租，乙方同意承租。

1.2 厂房的建筑面积共为35470.15平方米（其中5#厂房2863.53平方米，6#厂房18095.25平方米，7#厂房3624.53平方米，8#厂房2972.05平方米，11#厂房7914.79平方米）；

本合同中的面积数字仅供参考，实际面积按照【附件一】所示为准，若与实际测量面积存在误差，双方均同意不对厂房租金做任何调整。

1.3 双方确认，乙方承租厂房须用于生产高纯天然石墨负极材料。租赁期限内，未经甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准前，乙方不得改变厂房的用途，否则，甲方有权解除本合同。

1.4 乙方承租、使用承租厂房时需遵守甲方及物业公司的各项管理规定。

## 第二条 租期、递增、续租

2.1 租期：厂房租赁期为60个月（即：2024年4月1日至2029年3月31日）。上述租赁期届满后，厂房租赁期自动顺延60个月（即：2029年4月1日至2034年3月31日），乙方应于2024年4月1日前按照租金支付方式向甲方支付租金。

2.2 本合同租赁期限120个月届满时，本合同的租赁自动终止。

2.2.1 除非双方另有约定，租赁期满后乙方对厂房在同等条件下享有优先续租权。

乙方若有意继续租用厂房，则应于租期届满前【90】至【60】日期间之内，向甲方提出书面续租要求并与甲方重新签订租赁合同。

## 第三条 定金、押金、租金及其他费用

### 3.1 定金

3.1.1 乙方于本合同签订之日起3日内，向甲方交纳人民币壹佰万元整（小写：¥:1000000.00元）作为定金，作为甲乙双方履行厂房租赁协议的担保。在甲方收到乙方交纳的壹佰万元整（小写：

¥:1000000.00元)既50%押金和首期租金后,乙方支付的全部定金直接转化为本合同约定的剩余50%押金,由甲方继续保管,甲方出具书面收款凭证。

3.1.2 定金效力:该定金由甲方为乙方保管,不计利息。该定金条款的约定受《中华人民共和国民法典》相关条款的调整。

### 3.2 押金

3.2.1 厂房租赁押金为人民币贰佰万元整(小写:¥:2000000元),依据本合同条款3.1,剩余50%押金随首年度租金一起缴纳。

3.2.2 押金:押金由甲方为乙方保管,不计利息。甲方保管期间,乙方无权要求甲方接受用押金支付或抵冲乙方应付的任何款项。若乙方违反本合同项下的约定,甲方将有权终止本合同并直接扣留全部押金作为因乙方违约而对甲方的合理经济补偿。尽管如此,甲方可以选择不终止本合同,根据实际情况直接从押金中扣除任何应由乙方承担的费用。若甲方决定采取扣款,如扣款后押金少于3.1.1款约定的押金时,乙方应在收到甲方书面通知之日起三个工作日内补足押金。如扣款后仍不足以补偿甲方损失的,乙方应在收到甲方书面通知之日起三个工作日内向甲方交纳应由乙方承担的费用差额,同时重新交纳押金。若乙方未按上述约定补足或重新交纳押金,每逾期一日,按应补齐金额的【3】%向甲方支付逾期付款违约金,逾期超过【3】日的,甲方有权解除本合同。

3.2.3 押金的返还:在本合同期满后,在乙方无任何违约行为的条件下或者乙方的违约行为已纠正并已支付违约金或赔偿甲方损失,在下列条件全部成就之日起三十日内,甲方将乙方剩余押金退还(如有剩余),不附带利息:(1)将厂房按本合同约定移交给甲方;(2)完成以该厂房为注册地址的企业(若有)的迁址手续;(3)与甲方结清本合同项下的全部费用。甲方根据本合同约定已扣除的押金部分不予退还。注:若乙方提前终止合同,押金不予退还。

### 3.3 租金、递增

#### 3.3.1 租金及支付方式:

厂房标准租金为人民币:0.5元/平米/天,合计182.5元/平米/年。双方约定首年度厂房租金为0.38元/平米/天,合计138.7元/平米/年,每年递增4.5%,直至标准租金。

租金缴纳按照先付后用的原则执行年付,在双方对租赁合同完成审批之后,乙方应按照本合同约定一次性交清首期租金、押金以及物业方面的各类费用。在租赁期限内,乙方应至少提前30日向甲方预付下一期的租金,乙方不得以任何理由拒付、少付或者迟延支付租金。

乙方执行按年度付款的方式支付租金,双方同意选择按如下方式计算租金:

序号	租赁期	租金缴纳时间	金额(元)	人民币大写金额
1	首年度	2024年4月1日	4919709.81	肆佰玖拾壹万玖仟柒佰零

				玖元捌角壹分整
2	第二年	2025年3月1日	5141096.75	伍佰壹拾肆万壹仟零玖拾 陆元柒角伍分整
3	第三年	2026年3月1日	5372446.1	伍佰叁拾柒万贰仟肆佰肆 拾陆元壹角零分整
4	第四年	2027年3月1日	5614206.17	伍佰陆拾壹万肆仟贰佰零 陆元壹角柒分整
5	第五年	2028年3月1日	5866845.45	伍佰捌拾陆万陆仟捌佰肆 拾伍元肆角伍分整
6	第六年	2029年3月1日	6130853.5	陆佰壹拾叁万零捌佰伍拾 叁元伍角零分整
7	第七年	2030年3月1日	6406741.9	陆佰肆拾万陆仟柒佰肆拾 壹元玖角零分整
8	第八年	2031年3月1日	6473302.38	陆佰肆拾柒万叁仟叁佰零 贰元叁角捌分整
9	第九年	2032年3月1日	6473302.38	陆佰肆拾柒万叁仟叁佰零 贰元叁角捌分整
10	第十年	2033年3月1日	6473302.38	陆佰肆拾柒万叁仟叁佰零 贰元叁角捌分整
合计			58871806.82	伍仟捌佰捌拾柒万壹仟捌 佰零陆元捌角贰分整

本合同约定租金为含税价格（在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计的价格应相应调整，以开具发票时适用的税率为准）。合同总金额为人民币伍仟捌佰捌拾柒万壹仟捌佰零陆元捌角贰分整（¥58871806.82元）。上述租金仅为该厂房租赁费，不包含其他费用。乙方在租赁该房屋期间仍应当按时足额支付物业费、水电费、垃圾费等其他应付费用。

出租方账户名称：青岛领军新型建材科技有限公司

开户银行：青岛农商银行青岛莱西南墅支行

账号：2060006904205000011161

3.3.2 租赁期内，乙方承诺，从第二个租赁年开始运营产业工业年产值不得低于设计产能的70%

(设计产能为2万吨/年，总产值约9亿元)，租赁期内，除因不可抗力因素影响，若乙方违反上述约定其公司运营产业工业年产值未达到约定标准的，乙方年租金自违约年度起每年上浮上年度租金标准的20%，且甲方有权解除本合同。

3.4 水、电、能源等因厂房使用发生的其他费用由乙方承担。

#### 第四条 厂房交付、返还及使用条件

##### 4.1 厂房交付

4.1.1 厂房交付标准：甲方厂房已按照工程竣工图纸完成施工，或愿以厂房现状接收厂房。甲方仅对厂房毛坯状态下的厂房结构负责。乙方按现状接收承租厂房，视为乙方自愿负责厂房内已有遗留装修（如有）的使用或拆改工作并同意承担相应责任。

4.1.2 厂房交付日期以甲方书面通知为准，甲乙双方应当按照厂房现状对厂房进行验收，并在验收结束后签署有关书面交接文件，作为移交时厂房的条件、状况的证明及乙方向甲方交还厂房的标准。

4.1.3 乙方应当在本合同第4.1.1条和第4.1.2条约定的条件满足之后，在甲方书面通知的时间内与甲方签署交接文件，如乙方未在甲方书面通知的期限内与甲方签署交接文件的，该厂房视为在甲方书面通知的期限的最后一日交付给乙方，乙方对此无异议。

##### 4.2 厂房使用条件

4.2.1 厂房内设施设备见本合同【附件二】：《房屋交割清单》。

4.2.2 甲方提供正常的水、电、燃气等接口，由乙方自行申请开通并承担相关开通费用。由乙方根据水、电表计量数字承担相关费用（如：网络费、电话费、燃气费等需要向有关部门缴纳。水、电费、空调费需要向甲方委托的物业公司缴纳），水、电、燃气费标准以政府相关部门规定为准。注：若乙方因经营需要，提出电力、燃气增容等，在其标的物满足使用的前提下，由乙方向甲方提出书面报告，经甲方审核批准后，方可增容，因此产生的费用（含工程费、材料费、配合费、手续办理费等一切相关费用）由乙方自理。在乙方退租时，以上所有费用，乙方无偿遗留，甲方不予补偿。

##### 4.3 装修、改造

4.3.1 乙方应在双方签署厂房交接文件后的15个工作日内，向甲方及物业公司提交书面装修、改造设计方案资料，经甲方及物业公司书面同意后方可进行装修、改造，且相关费用由乙方承担。

注：1、甲方及物业公司对乙方装修设计图纸及规格的批准，不承担任何设计责任。

2、乙方应对在装修工作中，给甲方或第三方人员、财产造成的任何直接或间接损害的，乙方承担全部赔偿责任。

4.3.2 除经甲方及原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位共同书面同意，禁止擅自实施涉及建筑主体、承重结构变动的装修或改造。乙方进行装修或者改造的，装修或改造完成后应向甲方出具装修或改造工程质量保修书。乙方进行装修或改造的，应委托具有相应资质的单位报甲方书面同意后方可进行，装修或改造期间发生的一切质量和安全事故，均由乙方独立负责，甲方保留进一步追究的权利。

若乙方违反上述条款，乙方应在甲方发出书面通知后3日内将厂房恢复原状，乙方亦同意甲方有权在未通知乙方的情况下进入厂房代替乙方恢复原状，由此所引起的一切费用由乙方承担。

同时，基于乙方的上述违约行为，甲方有权解除本合同。并且不退还乙方已缴纳的全部费用。

4.3.3 因乙方正常经营需要改造厂房的部分基础设施的，包括但不限于变电站、配电房、蓄水池、消防设施、污水处理设施、装卸平台及/或大棚、安防监控摄像装置、栅栏等，经甲方书面同意后，甲方可给予支持和协助，并配合办理相关手续，但改造成本由乙方自行承担；因乙方正常经营需要改造厂房的外部基础设施占用公共空间的，需报请甲方书面同意，缴纳公共空间占用费，且补偿因改造公共设施造成的损失

4.3.4 乙方同意消防工程的改造及公共区域内部的电力、通讯设备、设施、线路、管道或输送管道的改造工程，只能由甲方推荐或甲方认可的施工方进行（不承担任何推荐和认可责任），且乙方应自行办理消防工程改造后的验收手续，确保通过当地消防主管部门的验收。租赁期间内由乙方负责承租区域内所有消防设备设施的维保。若因乙方消防改造工程导致的事故、责任，乙方承担甲方及第三方全部损失及补偿费用。

4.3.5 在厂房范围内，若出现危险或其他安全隐患时，乙方应及时修理或更换事故设备和其所安装的任何设备及管道，否则由此产生的一切责任均由乙方自行承担。

4.3.6 乙方承担因厂房装修、改造产生的一切费用。包括但不限于水、电、能源费、物业公司收取的装修管理费、政府部门收取的相关费用等。

#### 4.4 厂房返还

4.4.1 在租期届满或提前终止本合同的情况下，乙方应于租期届满之日或合同终止之日，根据双方验收厂房时签署的交接证明文件将厂房恢复原状向甲方移交（拆除所做的全部室内装修和增加的设备设施，不得损坏甲方原有设施，若有损坏应承担由此发生的所有费用）。

在甲方书面同意的情况下，乙方可按厂房装修后的状态向甲方移交，甲方无须就厂房装修给予乙方任何补偿。

4.4.2 乙方应保证移交给甲方的厂房是清洁完好和可直接出租的，否则甲方有权指定专业人员进行清洁、修理或更换，由此产生的费用由乙方承担，且甲方有权从乙方交纳的押金中扣除。

4.4.3 乙方移交前应进行厂房结构的鉴定及土壤（使用区域）的检测，如厂房结构因腐蚀损坏、土壤超标等，乙方应负责修复并承担修复期间造成甲方的损失。鉴定费用由乙方负责，甲方对取样进行现场监督。

4.4.4 若乙方未能于租期届满之日或合同终止日将厂房返还甲方，乙方同意甲方可以未经乙方同意而直接进入厂房，并收回或每日按租金标准的双倍要求乙方支付占用费，且有权采取切断公用事业供应（包括但不限于水、电，下同）等必要手段以减少损失；

若乙方未能在约定期限内将厂房恢复原状或在厂房内遗留有物品、设备、装修等，乙方同意甲方可自行或委托他人将厂房恢复原状，且该厂房内遗留所有物品（含设备、材料、装修等）均视为乙方物品，乙方自愿放弃其所有权，甲方有权自行处置，因此产生的所有损失乙方承担全部费用。

同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用及拖欠/拖延期间的租金的双倍费用，此费用可从押金中直接扣除，若押金不足的部分，甲方可通过法律途径追缴。如因此造成甲方延迟向新租户交付厂房而需承担违约金、中介费或其他损失的，乙方均应全额赔偿。

## 第五条 甲方的义务与责任

5.1 保证在交付厂房前将道路、供排水管道、通讯线路、天然气管线等按照工程竣工图纸要求建设完成。

5.2 保证厂房的建筑面积以及甲方向乙方提供的设施设备均符合国家规范性标准要求。保证厂房的结构部分处于良好的维护状态。

5.3 租赁期限内，甲方应负责厂房主体结构及园区内的道路的维护维修，如厂房主体结构出现故障或损坏，甲方应在合理期限内进行维修以便厂房或设施设备能够正常使用，并承担相应费用。如出现物业公司服务不及时或迟迟不能解决问题，甲方有义务与物业公司进行调解、督促物业及时解决问题。甲方承诺乙方有权合理地使用园区内的道路，及保证物流及消防通道畅通。

5.4 租赁期间，甲方承诺保证租赁标的建筑物、附属设施及土地使用权权属无争议。在甲方没有违约的情况下，如果甲方将该租赁标的的使用权转移给第三方时，甲方保证本合同对新的租赁标的的所有权人或使用权人继续有效，乙方有权继续按本合同在合同有效期内承租该租赁标的，但乙方应当配合甲方办理本合同出租方主体变更手续并完成相关协议的签署，甲方不因此承担任何违约责任。

5.5 甲方应当根据工程竣工图纸和现状交付租赁厂房，并按照消防法律、法规的规定和消防部门的要求，在交付厂房时保证所出租的厂房、场地经过了消防验收。如未达到消防验收条件，乙方

承诺无条件配合甲方和工程总承包单位进行消防验收。交付后，乙方应当自行配置合格、充足的消防设施和灭火器材，并保证其处于良好的可使用状态。

## 第六条 乙方的义务与责任

6.1 依照本合同的约定向甲方支付租金及其它应交的费用，向甲方委托的物业公司或有关部门交纳相应费用。

6.2 乙方应遵守由甲方或甲方委托的物业公司制定的规章制度，接受甲方或甲方委托的物业公司的统一管理。

6.3 乙方不得将厂房内甲方提供的任何设施设备拍卖、转让、抵押或赠予第三方，亦不得以转让、赠予或任何其它方式处置押金，否则，甲方有权解除本合同。同时不得使非乙方获取或享有厂房或其任何部分的使用权、租用权和占有权，而不论这种获取是否已付租金或其它对价。

6.4 乙方应尽其使用者的义务，妥善使用厂房及其附属设施设备。乙方应就厂房及其附属设施设备的损坏、失灵及异常状况及时向甲方报告。因乙方原因造成的厂房及其附属设施设备的任何损坏或损失，乙方应当承担赔偿及维修的责任。

6.5 因乙方对厂房使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到伤害时，乙方应自行解决由此引发的纠纷，并自行承担由此而产生的损害赔偿赔偿责任。如因此造成甲方承担相应责任的，甲方有权向乙方追偿。

6.6 甲方及其雇员有权在合理时间内进入厂房以观察厂房状态、盘点固定设备和进行必要的维护维修，但须事先书面7日通知乙方，且不得影响乙方正常工作。在遇到紧急情况时，乙方同意甲方及其雇员可直接排除任何人的阻止而直接进入厂房。

6.7 由于乙方及其雇员、承包商、代理、来访者的行为或疏忽而导致在厂房内发生人身损害或财产损失而引起并可能使甲方遭受的一切损失，都由乙方承担；由于乙方及上述人员的行为或疏忽而导致厂房及厂房内的全部财产的任何损失的赔偿责任，都由乙方承担。

6.8 在租期届满前三个月内经事先通知的任何合理时间内，允许拟承租厂房的新乙方勘察场地，乙方应给予合理配合。

6.9 乙方应自行准备办理工商注册、税务登记、迁址等行为所需的各项报批资料并承担因此产生的各项税费。如需甲方协助，须提前三日提出书面申请，甲方根据实际情况予以配合。乙方须于租赁期满或本合同提前终止之日前一个月内完成公司注册或迁址手续，并向甲方提供注销或迁址证明。

6.10 乙方不得改变厂房用途，必须在其营业执照所许可的经营范围内进行经营，否则视为乙方违约。因乙方使用租赁标的违法经营、进行违法犯罪或不道德活动，而导致的一切后果及连带法



律、经济责任由乙方承担全部责任，且由此给甲方造成的损失须应由乙方予以赔偿。

6.11 乙方需要向甲方提供具有相应设计资质单位出具的厂房设备基础、能源供应、厂房防腐等施工设计图纸，乙方出具的图纸若违反相关设计规范无法实施的，乙方应予修改直至符合规范要求和原设计单位的书面认可，乙方图纸得到甲方认可后，乙方方可进行相关施工改造。改造完成经甲方验收合格后（如改变厂房结构、火灾等级等，须经相关主管部门及甲方验收合格后）方可投入生产。

6.12 乙方在租赁厂房、场地及附属设施上实施的投资项目应严格执行环保、消防、安全生产相关政策、法规及监管要求，规划、设计、建设、生产、销售、污染物排放等全过程均需达到相关环保、消防、安全生产要求并获得相关部门的审批。如乙方项目不能满足环保、消防、安全生产要求或者未取得相关部门审批的，甲方随时有权要求乙方停止生产经营，进行整改并承担因环保、消防、安全生产等问题造成其他相关方损失的赔偿义务，同时甲方有权解除本合同。

乙方在租赁厂房、场地及附属设施上实施的投资项目应严格安全、环保、职业健康等“三同时”制度，并将相关报告到甲方处备案。

6.13 乙方之雇员、受邀者或访客的任何行为，均被视为乙方本身的行为，乙方承担其全部责任。

6.14 乙方应承担因乙方原因造成的其厂房内的窗户或玻璃幕墙毁损及因此给甲方或第三人造成的财产损失、人身伤害赔偿之责任，乙方应向甲方支付或偿还因甲方更换厂房所有破损的窗户及玻璃幕墙而引起的一切费用。

6.15 乙方不得擅自在公共部位及厂房外墙展示、竖立或安装任何文字、标记或广告、天线、接收器、遮阳物、其他任何类型或性质的安装物和附属物或堵塞任何窗户。乙方进行外立面广告发布或楼宇内外及公共空间张贴、设置宣传品和广告标识，必须事先征得甲方书面同意后，物业公司才能提供外立面广告位置。乙方自行负责广告发布所有手续的办理，并承担所有施工费、手续费等全部费用。乙方确保广告符合相关管理规定，并对安全性负责，因广告安装、发布产生的所有责任均由乙方自行承担。如遇政策原因致使该广告位不能使用的，乙方应当遵照相关规定进行调整并执行。因该广告位的使用给甲方造成任何损失的，乙方应当赔偿。

若乙方未经同意自行安装，甲方有权拆除，并按照情节严重给予处罚。

6.16 乙方不得在厂房内安装任何重量超过厂房任何部份所能承受的任何物件或器具。

6.17 乙方不得破坏、损毁或涂污厂房结构的任何部份。

6.18 乙方租赁标的所放置的任何物品、器材等，因潮湿、漏水等原因而造成变质、发霉或因失窃等原因造成的一切损失，均由乙方自行承担，甲方不予承担任何连带责任。

6.19 租赁期内，乙方应为其在使用出租区域期间的运营安全投保公共责任险（含第三者综合责任

保险)，并应使保险在租赁期内持续有效。

6.20 乙方未按消防要求办理消防验收证书，乙方除承担法律、法规、消防部门的全部责任及处罚，还应承担甲方及第三方全部损失及补偿费用。

## 第七条 违约责任

7.1 乙方发生下列情况时，甲方有权解除合同：

7.1.1 乙方逾期交纳押金、租金、水、电费等款项超过 7 日或欠费金额达到 10000 元；

7.1.2 除非本合同另有约定，乙方擅自将厂房整体转租、转借、分租与他人调换使用或乙方擅自转让或变相出卖使用权本合同项下的权利义务；

7.1.3 擅自拆改厂房结构或改变厂房用途的；

7.1.4 利用厂房或在厂房内进行违法活动的；

7.1.5 不合理使用厂房并导致厂房结构或附属设施设备受到重大损害的；

7.1.6 乙方未按照本合同约定办理安全、环保、消防手续或者乙方经营生产不符合安全、环保、消防标准的或者未取得相关部门对于安全、环保、消防等手续审批的；

7.1.7 乙方产能低于本合同约定的标准的；

7.1.8 乙方违反本合同其他约定，且在收到甲方的书面通知后十日内没有纠正的；

7.1.9 其它本合同约定的以及法律、法规规定的甲方有权解除合同的情形。

7.2 发生本合同第 7.1 条约定的情况后，

7.2.1 若甲方选择不解除本合同，则甲方或物业公司有权切断厂房的水、电，须提前三日将甲方的这一意图通知乙方。甲方或物业公司因切断水、电以及再接通水、电而引起的相关费用将由乙方支付，甲方有权从乙方所交纳的押金中扣除；

7.2.2 甲方选择解除本合同，押金不予退还。

甲方有权随时收回厂房，限期要求乙方搬离，若乙方在规定时间内不搬离，视为乙方和乙方相关第三方的自动放弃屋内所有物品（含装修），甲方有权自行处理屋内物品，因此产生的所有纠纷均由乙方承担全部费用。

甲方解除本合同时乙方欠付租金、水费等款项的，乙方还应补齐欠付的租金、水费等款项。若不按期缴纳甲方有权查封租赁标的内的全部物品，待交齐费用后返还。

同时，乙方应赔偿因上述违约行为给甲方造成的全部损失，本合同另有约定的除外。若仍无法弥补甲方损失的，则乙方按照甲方损失的实际金额支付全部费用；

7.3 如乙方于租赁期限届满或本合同提前终止后，继续滞留在厂房内的，乙方应按本合同约定的 200% 租金标准向甲方按日交纳租金。

7.4 若本合同的定金、押金、租金、违约金、任何其它费用或其部分没有按照本合同约定的方法和时间支付，乙方必须按时、足额向甲方交纳租金及其他应付费用，每拖欠一日，乙方应当向甲方支付欠付费用万分之伍的违约金。

乙方逾期 7 日拖欠租金及其他应付费用的，视为乙方违约，甲方有权收回厂房、终止合同。查封厂房内所有物品（含装修及第三方物品）暂扣甲方，同时采取停止水、电、暖气、电话、车位的使用、限制乙方搬出物品等方式，待乙方 3 日内补齐欠款后归还（押金不予退还），超过 3 日视为乙方自动放弃所有权，由此造成的后果由乙方负责，并承担与该厂房相关的全部损失。

7.5 若乙方逾期完成以该厂房为注册地址的企业（若有）的迁址手续，并将相关证明提供甲方的，每逾期一日，乙方应按日向甲方支付相当于本合同约定的日租金双倍的违约金，直至乙方完成迁址手续并向甲方提供相关证明之日。注：若影响新乙方注册的，乙方除承担甲方上述的违约金外，还应支付新乙方的违约金，具体金额乙方与新乙方协商解决，甲方参与配合协调。

但因甲方未按照主管行政机关及乙方要求提供相关办理迁址所需的材料的除外，由此产生的损失由甲方自行承担。

7.6 租赁标的内因非乙方原因造成的损失，由乙方垫付全部损失，待查明原因由责任人将所赔偿的款项支付给乙方；

7.7 除本合同另有约定外，乙方违约的，就违约期间每日或就每次违约行为，乙方应当向甲方支付违约金人民币【10000】元；乙方违约超过【7】日或累计违约达到【7】次的，甲方有权解除本合同。

7.8 除本合同另有约定外，合同生效后，乙方无正当理由要求解除本合同，或因乙方违反本合同或相关法律法规规定导致甲方依本合同、相关法律法规规定解除本合同的，除剩余租金不予退还，押金作为违约金不予退还外，乙方还应在合同解除后【10】日内向甲方支付合同总价款【30】%的违约金。此外，乙方还应当向甲方补缴免租期的租金。

7.9 如甲方因乙方的违约行为遭受损失的，乙方除应按本合同约定向甲方支付违约金外，还应当据实赔偿甲方因此所遭受的全部损失（包括但不限于因乙方原因导致甲方向第三方支付违约金、赔偿金、罚款、鉴定费、评估费、律师费、差旅费、诉讼费、公证费等费用）。

7.10 甲方于 2024 年 4 月 1 日前（即乙方向甲方支付首年度租金及 50%押金前）应向乙方提供相关合法证明（包括但不限于与租赁厂房相关的合作协议等）证明甲方对该厂房的合法权利。如果甲方未在上述日期前提供相关合法证明或日后乙方未能依据本合同第 2.1 条约定有效自动续租的（乙方自身原因导致未自动续租的除外），甲方即构成违约，本合同即时终止。甲方需在本合同终止后 7 日内赔偿乙方因此遭受的实际损失，包括但不限于公司注册费用、环评能评安评等费

用、生产设计费用、中介人费用、设备搬迁费用、内部工程费用、延误生产赔偿等，除此之外，甲方无需向乙方支付其他任何费用。就本条而导致本合同的终止，甲方同意不向乙方追讨任何赔偿或扣押乙方任何定金、押金及资产。

#### 第八条 不可抗力

8.1 本合同项下的不可抗力是指有关政府部门已出具证明文件确认为不可抗力的情况，该情况为法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

8.2 受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快通知对方，并于事故发生后 7 天内将有关政府部门出具的证明文件用特快专递寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故影响持续 30 天以上，双方应通过友好协商解决合同履行事宜。

8.3 若在发生不可抗力前，一方已出现逾期履行合同情形的，该方不得引用不可抗力条款免责。

#### 第九条 通知

9.1 本合同项下的通知应以书面形式发出。合同双方均应按合同抬头部分的地址向对方发送书面通知。任何一方改变通讯地址及通讯方式，应在改变后的七十二小时内通知对方。如未接到对方的改变通知，则发往上述地址的通知在下款规定的时间后即应视为已送达。

9.2 如以专人递交方式送达，以收件人接收通知时为送达时间；若以邮寄方式（含特快专递）送达，并且邮资已付，则在邮寄后的第三个工作日为送达时间。

甲方：青岛领军新型建材科技有限公司	乙方：烯石（山东）新能源科技有限公司
联系人：曹坤鹏	联系人：於培忠
联系地址：青岛市莱西市南墅镇峰山路 1 号	联系地址：青岛市莱西市南墅镇峰山路 1 号 102 室
联系电话：13405423052	联系电话：13922869790
E-MAIL:	E-MAIL: <a href="mailto:frank.yu@graphexgroup.com">frank.yu@graphexgroup.com</a>

#### 第十条 其他

10.1 甲乙双方协商一致，乙方合同签订后需办理公司营业执照或变更公司营业执照地址（以下简称“新公司”），甲方同意乙方将本合同的权利义务转让给新公司，并据此签订合同转让协议。甲方与新公司将履行本合同的约定。合同期内若乙方“新公司”有欠缴租金或其他违约情况，由乙方负责担保并承担连带责任。

10.2 甲乙双方同意，就任何及一切从本合同产生或与之有关的资料，包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关厂房的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为保密信息（“保密信息”）。在本合同有效期内，除为本合同

明确约定的用途外，任何一方不得使用或允许使用保密信息，并且，未经双方一致同意，任何一方不得对其雇员、所属集团公司、关联方以外的任何实体或个人泄露本合同内容，包括租赁条件和其他与销售、财务报告、重大商业决策和敏感商业秘密等有关的信息（无论是以书面或口头形式）。上述保密义务不适用于以下情况：根据法律法规的要求，该等保密信息应向有关政府部门提供；为采取法律行动或追究违约责任，向仲裁员或法官披露相关信息。

10.3 本合同约定了甲乙双方达成的全部一致的意思表示，本合同取代一切双方此前所达成的协议或意向或其它任何书面往来文件。本合同生效后，双方如确有其它未尽事宜，应由双方协商一致后通过书面形式另行约定。本合同的附件构成本合同的不可分割的组成部分，依其规定对双方具有同等拘束力。

10.4 本合同的订立、效力、解释、执行、修订和终止均受中国法律法规的拘束。若甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方首先应协商解决，协商不成时，可向该厂房所在地人民法院提起诉讼。

10.5 本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，本合同效力高于以往双方形成的任何协议、承诺、书面文件；本合同一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

10.6 若日后根据出租方需要使用，在位于非乙方承租区域外放置设施或设备，乙方应无条件配合。

10.7、关于安全管理的相关责任义务，双方将另行签订《安全管理协议》。

附件：

【附件一】：平面位置图

【附件二】：房屋交割清单

【附件三】：甲、乙双方公司营业执照复印件或个人身份证复印件



甲方：青岛领军新型建材科技有限公司

法定代表人/委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

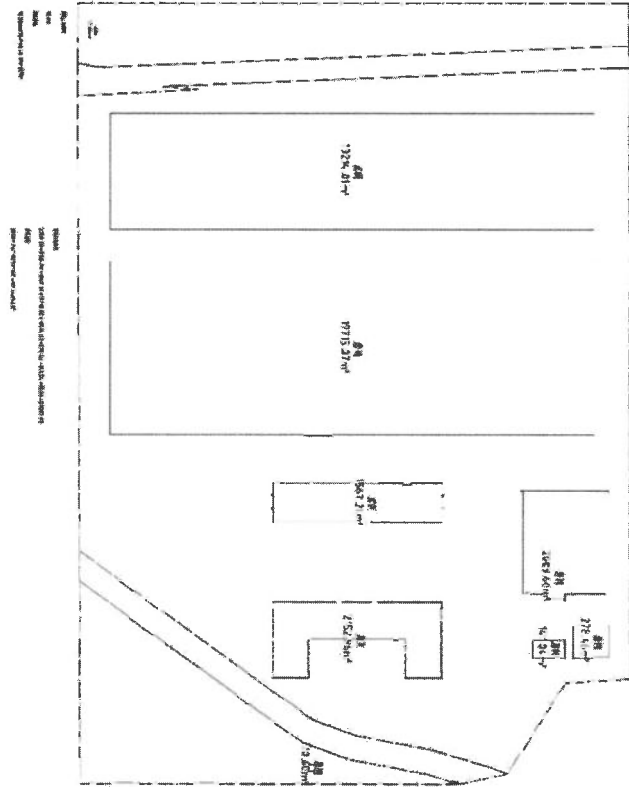
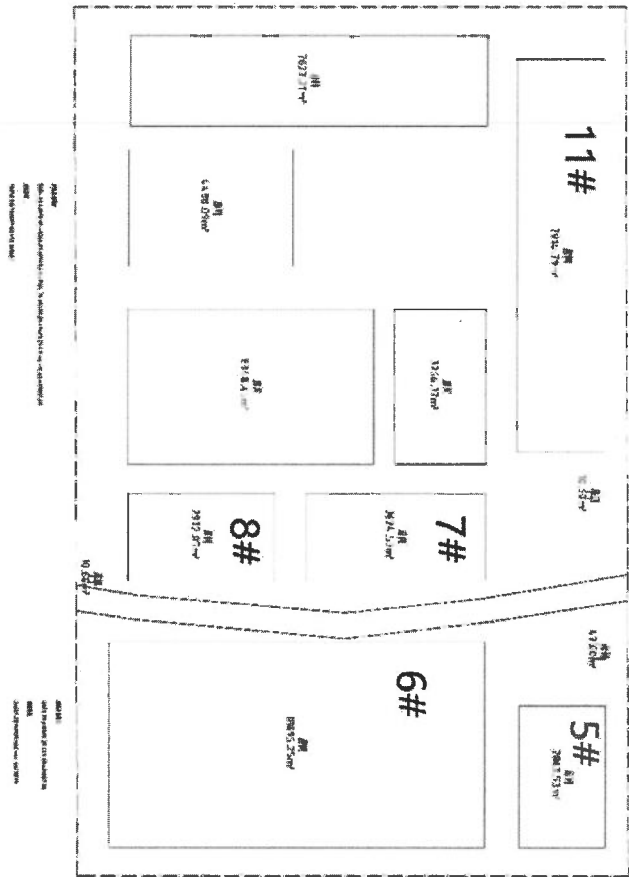


乙方：烯石（山东）新能源科技有限公司

法定代表人/委托代理人（签字）：

日期：2024年1月10日

【附件一】：《平面位置图》





【附件三】：甲、乙双方公司营业执照复印件或个人身份证复印件



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370285MA3RFN1H79



扫描二维码  
即可验证  
营业执照  
的真实性  
及有效性

<p><b>名称</b> 青岛领军新型建材科技有限公司</p> <p><b>类型</b> 其他有限责任公司</p> <p><b>法定代表人</b> 李香根</p> <p><b>经营范围</b> 环保建材的研发、销售、技术服务、技术转让；建筑材料设备的研发、生产、销售（危险化学品除外）；新型墙体材料、蒸压式混凝土材料的研究、生产、销售；环境治理、土壤修复；工业废水和污水处理；危险废物无害化处理；工业固废资源化利用技术的研究、技术输出；销售：机械及配件、建筑材料、胶凝剂（不含危险化学品）；环境卫生工程设计；建筑工程设计；园区物业管理；房屋租赁；货物及技术进出口（国家法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的项目取得许可后方可经营）。（以上项目依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）</p>	<p><b>注册资本</b> 壹亿元整</p> <p><b>成立日期</b> 2020年02月27日</p> <p><b>营业期限</b> 2020年02月27日至 年 月 日</p> <p><b>住所</b> 山东省青岛市莱西市南墅镇石墨新材料产业集聚区山峰路1号</p>
---	---

登记机关



2023年 01 月 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370285MACXF6G34L



扫描二维码  
即可验证  
营业执照  
的真实性  
及有效性

<p><b>名称</b> 烁石（山东）新能源科技有限公司</p> <p><b>类型</b> 有限责任公司(港澳台法人独资)</p> <p><b>法定代表人</b> 仇斌</p> <p><b>经营范围</b> 一般项目：新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子元器件零售；技术进出口；货物进出口；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；新材料技术研发；新材料技术推广服务；碳纤维复合材料技术研发；电池制造；电池销售；电池零配件生产；电池零配件销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；电子专用材料制造；电子专用材料销售；电子专用材料研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>	<p><b>注册资本</b> 港元 伍仟万元整</p> <p><b>成立日期</b> 2023年09月26日</p> <p><b>住所</b> 山东省青岛市莱西市市南墅镇山峰路1号102室</p>
--	--

登记机关



2023年 09 月 26 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制