

厂房租赁合同书

出租方：上海裕友实业发展有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：许镇昭

地址：上海市闵行区联曹路 555 弄 36 号 邮编：201108

电话：021-64975690

传真：021-64975690

承租方：上海互众药业有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：刘俊

地址：上海市闵行区曹联路 289 号（北） 邮编：201108

电话：021-64977969

传真：021-54407843

根据有关法律法规，甲乙双方经友好协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于上海市闵行区联曹路 289 号（北）厂房 1 栋及辅助用房（包括配电房 1 间及辅助用房 1 栋），面积经甲乙双方认可确定为 3031.33 平方米（以下简称租赁物）出租于乙方使用。

1.2 本租赁物的功能为工业厂房，包租给乙方使用。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.3 本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为6年，即从2016年1月1日起至2021年12月31日止。

2.2 租赁期满如乙方需要续租需在租赁期限届满前6个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方享有优先权。

第三条 免租期及租赁物的交付

3.1 本租赁物无免租期。

3.2 甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。

第四条 租赁费用

4.1 租赁保证金

本出租合同的租赁保证金为人民币壹拾万元整（¥100000.00元），保证金不计利息。

4.2 租金

租赁物租金单价第1年至第2年为每日每平方米人民币0.85元，第3年至第4年为每日每平方米人民币0.90元，第5年至第6年为每日每平方米人民币0.95元。

4.3 物业管理费

本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理并承担全部管理费用。甲方不再收取乙方物业管理费。

4.4 供电增容费

甲方现有500KW配电房及150KW配电房各1座。其中500KW配电限额与南面厂房租赁单位共用，经协商乙方可使用500KW配电限额中最大限额为300KW（如有变动，需另行与共用单位协议调整合理使用），如乙方需要供电增容，经双方协商同意后由甲方申办供电增容的手续，因办理供电增容所需全部费用由乙方承担。

4.5 水电费支付

租赁期内（包括免租期）水电费由乙方自行缴付，如因乙方拖欠、滞付或非法使用等原因造成停电停水而导致的全部损失由乙方承担。

第五条 租赁费用的支付

5.1 乙方应于本合同签订之前，向甲方支付租赁保证金人民币壹拾万元，保证金不计利息。

租赁期限届满，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定承担向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后10日内，甲方将向乙方无条件退还租赁保证金。

5.2 经双方约定租金的支付方式为每年支付1次，按照先付后用的原则，乙方须提前一个月以支票或现金方式支付当期租金。

乙方逾期支付租金，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠天数乘以欠缴租金总额的5%。

第六条 租赁物的转让

6.1 在租赁期限内，若遇甲方转让出租物的部分或全部产权，甲方应确保受让人继续履行本合同。

第七条 专用设施、场地的维修、保养

7.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第八条 防火安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及上海市有关制度，积极配合甲方做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

8.3 租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须报请消防主管部门批准。

8.4 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

第九条 保险责任

在租赁期限内，乙方自行负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

第十条 物业管理

10.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物恢复原样，清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方，租赁期满未迁出设备设施及物资视同乙方自动放弃，甲方有权进行处置。如乙方归还租赁物时未恢复原样及清理，则甲方对上述物资处置及清理所产生的费用由乙方负责，并在乙方保证金中扣除，如保证金不够支付甲方有权向乙方追偿。

10.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、地方法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。倘由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

10.3 乙方在租赁期间自行承担各种政府或地方性收费。

第十一条 装修条款

11.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报同意。

如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

11.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。

第十二条 租赁物的转租

未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物全部或部分转租。

第十三条 提前终止合同

13.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金超过1个月，甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起五日内，乙方未支付有关款项，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方的损失）由乙方全部承担。

若遇乙方欠交租金或物业管理费超过1个月，甲方有权提前解除本合同，并按本条第2款的规定执行。在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方（包括受转租人）之日起，本合同自动终止。甲方有权留置乙方租赁物内的财产并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，甲方将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

13.2 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前6个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a. 向甲方交回租赁物；b. 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；c. 应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等于当月租金6倍的款项作为赔偿。甲方在乙方履行完毕上述义务后五日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。

13.3 乙方有下列情形之一的，甲方有权终止合同、收回出租房屋：

- 1、乙方擅自将房屋转租、转让或转借的；
- 2、乙方利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的；

- 3、乙方擅自变更出租房屋用途的；
- 4、乙方拖欠租金累计达一个月的；
- 5、乙方对进行生产加工所产生的“三废”物资处理达不到国家环保标准的。

第十四条 免责条款

14.1 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或_____导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。

14.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，合同自然终止，双方互不承担责任。因政府行为进行征地、拆迁，双方与政府协商相关补偿或搬迁事宜，原则上一致服从政府安排、搬迁。

第十五条 合同的终止

本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方加倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并有权收回租赁物，强制将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

第十六条 广告

16.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

16.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

第十七条 有关税费

按国家及上海市有关规定，因本合同缴纳的印花税、登记费、公证费及其他有关的税项及费用，按有关规定应由甲方作为出租人、乙方作为承担人分别承担。有关登记手续由甲方负责办理。

第十八条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

第十九条 适用法律

19.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则通过仲裁（诉讼）程序解决。

19.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

第二十条 其它条款

20.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

20.2 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

第二十一条 合同效力

本合同经双方签字盖章，并收到乙方支付的首期租赁保证金款项后生效。合同期满，帐款结清后自动失效。



Handwritten signature of the authorized representative of Party A.



签订时间：2012年12月31日