

加工厂房租赁合同

甲方(出租方):

乙方(承租方): 有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其相关的法律、法规,为保障甲、乙双方的合法权益,在平等、自愿的基础上,经甲、乙双方协商一致,就乙方向甲方租赁加工厂订立本合同如下:

一、甲方自愿将坐落在: 米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号,按土地使用证面积【11674.47 平方米,米国用(2014)第 0044 号】、房产证面积【1826.48 平方米,米房权证(攀莲镇)字第(0021282)】出租给乙方使用(乙方不能引进第二家来生产经营);未取得土地使用证及房产证的部分,在政府相关部门未明确不能使用的前提下,乙方可以免费使用,但不得影响、阻挠甲方按政府相关部门审核通过的规划方案的实施。乙方已对甲方所要出租的区域和其他区域的所有情况进行了充分了解,愿意承租出租区域。

二、租赁用途:果蔬塑料包装箱加工与销售,不得用于其他用途。

三、租赁期限为 10 年,从 2017 年 09 月 21 日起至 2027 年 09 月 20 日止。

四、租金:乙方按每年纯利润(乙方投入的基建、机器、设备费用不计入乙方成本核算,机器、变压器等乙方购买的设备属乙方所有。)的 30%由乙方以人民币形式支付给甲方指定帐户。

五、付款方式:

1. 本合同签定后 3 日内乙方预付甲方场地租金费用人民币 30 万元,如因环评最终未得到批复,导致本项目不能建设,合

同终止，甲方退还乙方 30 万元预付的场地租用费用，乙方负责修复已开工建设毁坏部分。乙方在取得环保批复后的 3 日内乙方再预付甲方人民币 30 万元整，共计预付 60 万元整；

2. 预付资金 60 万元在 2018 年 7 月 5 日结算时，从甲方利润中一次性扣除。

3. 从 2019 年开始，每年 2 月底前乙方预付甲方租金 60 万元。每年 7 月 5 日为当年结算日，乙方在每年 7 月 10 日内将应付甲方的租金（扣除预付金额）全部一次性支付到甲方指定帐户。

4. 乙方支付甲方的租金为税后金额，一切税费由乙方支付，税费计入乙方生产经营成本。如果乙方在生产经营中受到相关部门的处罚费用，在本季生产经营利润中扣除后面再作利润分配。如果本季利润不够扣除，在下一季利润中继续扣除该费用。

六、甲方的权力和义务：

1、甲方应积极接洽政府相关部门，配合乙方办理相关手续；

2、甲方原则同意乙方经相关政府部门许可、确保安全、不影响大局、在合法合规的前提下对厂房、晒坝、水、电进行升级改造，但升级改造方案乙方应报经甲方许可后方可实施。中间厂房内现有冻库房，双方达成一致，由乙方负责拆除，在离场时不再恢复。

3、甲方不参与乙方经营、管理等公司一切活动，但有权悉知乙方的生产经营情况和财务状况，乙方不得隐瞒及弄虚作假；甲方有权获得乙方真实的月、季、年度财务报表；

4、甲方同意乙方合法合规使用本合同约定区域内现有水、电、厂房、晒坝、办公室、门禁、监控等设施设备，维修、维护等相关费用由乙方承担；

5、甲方有权维护自身合法合规权力，乙方不得无理阻挠、取闹；

6、甲方有权获得本合同约定租金，乙方应足额按时支付甲方；

7、甲方场地的土地使用税由甲方自行承担；

8、甲方在签订合同后 30 日内，应组织人员将厂房内原有设备清空交乙方使用。

9、在本合同有效期内，甲方不再投入任何资金，需投入资金全部由乙方承担。

10、在乙方未违约的情况下甲方不得单方终止本合同。若因乙方三年未完成每年纯利润 [REDACTED] 的情况下（2017-2018 年生产季除外），甲方有权单方终止本合同，乙方在本合同终止后的 30 日内无条件撤离甲方场地。

七、乙方的权力和义务：

1、乙方自行承担租赁期间产生的水费、电费、税收、员工招聘、工资、设备维修、厂房维修，变压器维修等一切因生产经营、管理过程中产生的所有费用，并承担流动资金及扩大生产规模所需费用。乙方独立管理、经营、核算，若出现亏损及所产生的一切法律、经济责任由乙方全权承担，与甲方无关。乙方保证按时提供给甲方真实的月、季、年度财务报表，乙方不得隐瞒及弄虚作假；在明确不计入成本核算的机器设备购置变压器、办理环评、安评费用外的其他生产经营费用均要计入成本，计入成本的费用支出前需甲、乙双方共同商议确认。

2、甲方将现有水、电等设施设备提供给乙方使用，乙方应当按照甲方每月提供的水、电表度数（水、电费单）将产生的费用按月及时支付给水、电部门，否则造成的停水、停电责任由乙方承

担。税收(含国税、地税)与废料处置、污染治理等一切政府或相关机构的收费均由乙方负责承担并缴纳;若必须由甲方缴纳的乙方应当将款项足额及时支付给甲方,否则造成的一切责任和损失由乙方承担。本合同终止后,乙方将甲方提供的以上设施设备(冻库、晾晒棚、改厂房门除外)完好移交甲方。

3、乙方产生的所有劳动争议、工伤、消防、安全事故等一切法律法规及经济责任由乙方自行全权承担,在本季生产经营利润中扣除以上费用后再作利润分配,若本季利润不够扣除在下一季利润中继续扣除。如给甲方造成损失的,甲方有权向乙方全部追偿,并且有权要求乙方承担给甲方造成的其他损失,包括:律师费、公证费、取证费、诉讼费等一切损失。

4、乙方确认所承租和免费使用的区域在本合同生效时无安全隐患,保证不对所承租的厂房、场地及使用区域等进行影响使用安全的行为。

5、无关本项目生产经营的物品、车辆、人员不准入场,杂物、废料、垃圾应及时清除,不得在租赁的场地及周围乱堆乱放,产品要有序堆放,以免影响环境及车辆、人员通行;乙方保证生产、生活环境整洁、美观,符合政府相关部门的要求;

6、未经甲方书面同意,乙方不得新增除果蔬塑料框生产项目以外的其他项目,不得擅自将所承租的厂房、场地分租、转借、转租给他人使用或与他人互换使用,不得抵押承租厂房和场地,也不得以合伙、合资入股的方式将厂房、场地转由他人承租。

7、乙方不得利用所承租的厂房、场地从事黄、赌、毒以及走私、贩私、制毒、售假等一切违法违规活动,不得生产加工和存

放违规违法物品。生产经营必须依法依规，符合环保及相关部门的要求。

8、乙方保证自觉遵守国家和地方的相关规定，接受甲方合理化建议，接受政府有关部门的监督检查。在甲方未违约的情况下乙方不得单方终止本合同。

9、乙方保证按照安全监管部门要求完善相关安全生产、生活所需设施、设备及标识、操作指示等安全措施，加强安全教育培训工作，不得违反安全相关规定，否则造成的一切安全事故或隐患，一切法律和经济责任由乙方全部承担。对乙方承租期间内的消防、用电、生产加工、员工及其家属和相关人员等的一切安全事故的法律责任和经济责任由乙方全权承担，在本季生产经营利润中扣除后再作利润分配，若本季利润不够扣除，在下一季利润中继续扣除，甲方不承担任何责任及连带责任。

10、乙方购置的机械、设备，所有权归乙方所有，在本合同终止后的30日内乙方有权拆走搬离；若在该期限内乙方未拆走搬离则视为乙方放弃所有权，甲方可独自处置。本合同终止后的30日内乙方应当将厂房、晒坝及甲方原有设施设备完好移交给甲方（除冻库、新改厂房门及晒棚）。因乙方违约甲方有权在本合同终止后向乙方追偿相应损失及赔偿。

11、乙方应加强公司管理，不断提高经营水平，确保公司正常运转；应按国家、地方相关法律法规建立建全财务制度，每月以书面形式将计入成本费用及销售收入报甲方备案；乙方应按时足额支付甲方应得租金及相关费用。

八、免责条款：

本合同有效期内，如遇到天灾、战争、政府要求及其他人力不可抗拒的因素，造成本合同不能履行的，由此造成的直接经济损失及各项损失，由甲、乙双方各自承担。

九、违约责任：

1. 若甲方违反本合同任一条款，乙方有权终止本合同，甲方除赔偿乙方一切损失外，还应向乙方支付违约金，违约金为人民币 100 万元整。

2. 若乙方违反本合同任一条款，甲方有权终止本合同，乙方除赔偿甲方一切损失外，还应向甲方支付违约金，违约金为人民币 100 万元整。

十、本合同若有未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，可另拟定补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。若协商不能达成一致时，可向具有管辖权的米易县人民法院提起诉讼，依法判决。

十一、本合同生效日之前甲、乙双方签定的协议或合同条款与本合同不相符的，应以此合同条款为准。

十二、本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份为据，具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方

甲方代表

签订日期：2017年9月21日

乙方

签字

签订日期：2017年9月21日

补充协议

甲方（出租方）：[REDACTED]有限公司

乙方（承租方）：[REDACTED]有限公司

甲乙双方于2017年9月21日签定了《加工厂租赁合同》，根据近几年双方的合作及生产经营情况，为了双方更好的合作及发展，经甲乙双方友好协商，在双方自愿、平等、互利的前提下，特签定上述合同的补充协议。补充协议条款如下：

一、租赁期限：从2020年10月13日起至2032年10月12日止，共12年。

二、租金：每年人民币17万元（大写：壹拾柒万元整）。

三、付款方式：

1. 本合同签定生效后，在2020年11月30日前，乙方支付租金人民币17万元（大写：壹拾柒万元整）给甲方。

2. 以后每年的11月30日前，乙方支付第2年租金人民币17万元（大写：壹拾柒万元整）给甲方。

3. 租金支付到甲方指定帐户。

四、甲方因资金周转急需用款，乙方同意分批次提前预付租金，但预付金额不得超出租赁期限内应付租金的总额。

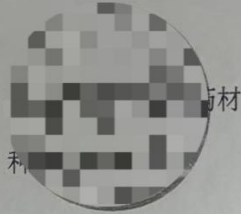
五、乙方投资建设的建筑物及水、电、消防等设施，在租赁期内所有权归乙方所有。租赁到期后，如果不再续租，则由甲乙双方协商折价方案，协商不成，在不影响甲方原有厂区正常使用功能的前提下乙方有权搬离。

六、甲乙双方于2017年9月21日签定的《加工厂租赁合同》中约定的各条款若有与本补充协议约定的各条款不一致的，以本补充协议约定的条款为准。

七、本补充协议一式两份，甲乙双方各执一份，与甲乙双方于 2017 年 9 月 21 日签定的《加工厂租赁合同》具同等法律效力。

八、本补充协议自甲乙双方签章之日起生效。

甲方（盖章）：



方乙（盖章）：



甲方代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J' followed by some illegible characters.

2020 年 10 月 13 日

乙方代表（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S' followed by some illegible characters.

2020 年 10 月 13 日

