

附件 2

## 资产租赁合同

甲方（出租方）：汕头市金源资产经营有限公司

住 所：汕头市海滨路 13 号国信大厦 9 楼 902

统一社会信用代码：9144050072704889X1

联 系 方 式：

乙方（承租方）：

住 所：

统一社会信用代码：

联 系 方 式：

丙 方：汕头市金辰房产代理有限公司

住 所：汕头市嵩山路丰泽庄西区 4 幢 101 室

统一社会信用代码：914405007638466296

联 系 方 式：

为盘活国有资产，实现资产的使用价值，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就甲方经公开招租引进乙方协调广信大厦（以下简称“大厦”）其他业主或权益方，并投入

资金对甲方所有的部分（下称“招租标的”）进行施工，使大厦竣工经验收合格并符合使用条件，同时甲方将招租标的出租给乙方使用，并由丙方代表甲方处理本合同所涉具体事宜等有关事项达成如下合同，以资各方共同遵守执行。

### **第一条 招租标的基本情况**

1.1 坐落：位于汕头高新区（东片）9A地块上盖物（科技中路16号）广信大厦；

1.2 具体楼层及面积：广信大厦地下车库6-12轴（面积1227.20 m<sup>2</sup>），第3-4层（面积5206 m<sup>2</sup>），第5-9层及第11层东面、第12层全层（面积14046 m<sup>2</sup>），总面积共20479.2 m<sup>2</sup>。

**（注：大厦建筑面积约31968 m<sup>2</sup>，招租标的面积20479.2 m<sup>2</sup>）**

1.3 土地用途：工业用地。

1.4 出租用途：合法用途。大厦经竣工验收后，乙方应严格按照相关部门最终核定的用途进行使用，不得擅自改变招租标的的用途。

1.5 遗留问题及现状：汕头市高新区国土房产局于1997年12月12日对大厦作出《行政处罚决定书》（汕交国土房鉴[1997]03号），收回土地使用权。大厦的总体配套设施不齐全，无门窗、水电、电梯及消防等配套设施，各单元配套设施不完善，主体工程至今未整体验收。目前大厦由甲方委托管养方进行管理。

1.6 招租标的系原市商业银行通过法院以物抵债裁定和合同抵债的方式取得，并由甲方根据汕府办（2011）16号文依法承接。甲方只拥有大厦房产整体约三分之二的部分权益，其他业主或权益方的情况不明。

1.7 签订本合同前，甲方已告知乙方招租标的的基本情况，包括但不限于已设定抵押或存在司法查封等情况。

1.8 乙方在签署本合同前已实地考察并充分知晓招租标的的现状，对大厦目前物理状况、建筑面积、租赁面积、法律状况及可能存在的影响因素均予以认可，愿意接受招租标的一切现状（包括存在、或有的瑕疵），愿意自行承担本次招租交易产生的一切风险。乙方在签订本合同后，不得以任何理由或方式就大厦现状存在或可能存在的瑕疵要求解除合同或要求甲方予以任何补偿、赔偿（包括但不限于投入的资金及其他相关费用）。

## **第二条 租赁期限**

2.1 租赁期限共10年，自招租标的实际移交之日起计算，至10年届满为止。

2.2 免租期：鉴于大厦的实际情况以及本次招租的目的、要求，同时考虑到乙方届时需付出的工作量，甲方同意给予乙方9个月的免租期，以便其完成相关竣工验收工作。免租期自招租标的实际移交之日起计，若乙方在免租期内完成大厦竣工验收工作的，租金自移交日后第10月起计算；若乙方未能在免租期内完

成大厦竣工验收工作且选择继续履行合同的，乙方应自移交日第10月起按月租金标准向甲方支付房产占用费。免租期为一次性，并不适用任何续约或延长。

2.3 甲方于本合同签订之日起30日内将招租标的移交给乙方，具体交接时间及相关手续由甲方和/或丙方、乙方与管养方（如需要）协商确定并签署移交书。

### **第三条 履约保证金**

3.1 履约保证金按三个月的月租金（月租金详见本合同第9.1条）计，为人民币\_\_\_\_\_万元，乙方应于本合同签订之日起五个工作日内足额将履约保证金转入汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（以下称“恒益顺公司”）交易资金结算账户，账户名称：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司，开户银行：交通银行汕头龙湖支行，账号：445006030013000176567，恒益顺公司按《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第55条的规定将上述款项划入甲方指定的丙方账户。

3.2 租赁期内，如乙方违约造成甲方损失的，甲方有权从乙方交纳的履约保证金中优先扣除以弥补损失，履约保证金不足以抵补损失的，乙方应在甲方通知的期限足额赔偿损失，并补足履约保证金。

3.3 租赁期满后，若乙方未曾发生违约行为并按约定将招租标的移交还甲方的，经甲方通知，丙方及时将履约保证金全额返

还乙方(不计息)。

3.4 履约保证金的收取由丙方向乙方出具收款收据。

#### **第四条 场地建设保证金**

4.1 场地建设保证金按三个月的月租金（月租金详见本合同第9.1条）计，为人民币\_\_\_\_\_万元，乙方应于本合同签订之日起五个工作日内足额将场地建设保证金转入恒益顺公司交易资金结算账户，账户名称：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司，开户银行：交通银行汕头龙湖支行，账号：445006030013000176567，恒益顺公司按《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第55条的规定将上述款项划入甲方指定的丙方账户。

4.2 若乙方在免租期内完成竣工验收或乙方虽未能在免租期内竣工验收但选择继续履行合同并最终完成大厦竣工验收的，则场地建设保证金在竣工验收合格之日起七日内一次性无息退还乙方。若乙方未能在免租期内完成大厦竣工验收并选择提前解除合同的，则场地建设保证金将用于抵扣乙方按本合同第6.15条约定的须承担的相关费用，多退少补。

4.3 场地建设保证金的收取由丙方向乙方出具收款收据。

#### **第五条 甲方的权利和义务**

5.1 除本合同另有约定外，甲方应按本合同第2.3条约定的期限将招租标的移交给乙方。

5.2 甲方有权按本合同约定向乙方收取租金。

5.3 招租标的系国有资产，租赁期内，如因政策原因或上级决定需对招租标的进行处置时，甲方应及时书面通知乙方，乙方在十五日内未明确表示购买的，视为放弃优先购买权。

5.4 租期届满后，若甲、乙双方未能就续租事项达成协议的，乙方应当按本合同第十二条约定将招租标的无条件移交甲方。若乙方有意向继续承租的，应于租期届满前两个月书面通知甲方。甲方应及时将招租标的公开招租的有关事项通知乙方，乙方作为原承租人，在同等条件下享有优先承租权。

## **第六条 乙方的权利和义务**

6.1 乙方应于本合同签订之日起 30 天内提供关于大厦配套设施及竣工验收等事项的项目施工方案，方案经甲方确认并经甲方委托的第三方工程造价咨询机构预算后，乙方应提供详尽的施工进度计划，计划经甲方确认后方可投入资金进行施工，并使大厦通过竣工验收达到使用条件。

6.2 在大厦通过竣工验收前，禁止乙方采用任何方式对招租标的进行使用、出租和收益，否则由此产生的责任由乙方承担。乙方应在甲方规定的期限内立即停止并整改前述行为，并按本合同第 9.1 条约定的月租金的三倍向甲方支付违约金。乙方支付违约金并不免除其继续开展施工并按期完成大厦竣工验收等工作的合同义务。

6.3 鉴于广信大厦被高新区国土房产局作出《行政处罚决定书》收回土地使用权，乙方应于接收招租标的后自行联系高新管委会、国土等有关部门解决房产使用问题，甲方提供协助，但不对此承担任何费用与责任。

6.4 乙方必须在施工方案经甲方确认并经甲方委托的第三方工程造价咨询机构预算后 60 日内动工（招租标的未能移交的情形除外），并自行办理项目施工所需的一切证件。若乙方未按期动工，甲方有权单方解除《资产租赁合同》，没收乙方缴纳的履约保证金及场地建设保证金，乙方应按租金总额的 10% 向甲方支付违约金，甲方不对乙方的任何投入承担任何赔偿或补偿责任。

6.5 乙方应负责投入资金完善大厦的消防、水电、电梯及门窗等配套设施，使之符合使用要求，并经相关部门竣工验收发放验收证明。

6.6 鉴于甲方只拥有大厦房产整体约三分之二的部分权益，其他业主或权益方的情况不明，乙方应自行与大厦其他业主或权益方协商分担投入的竣工验收等费用，由此产生的责任由乙方自行承担。乙方应保证甲方免于遭受任何第三方（包括大厦其他业主或权益方）基于广信大厦施工、竣工验收及其费用结算、分摊等有关事项而以任何形式提出任何主张，否则乙方应负责处理，并承担所有费用。

6.7 鉴于招租标的系原市商业银行通过法院以物抵债裁定和协议抵债的方式取得，并由甲方承接，故甲方无法提供招租标的相关的施工图纸、产权证等资料，乙方应自行联系有关部门完成大厦竣工验收的工作。

6.8 乙方应按本合同第九条约定按期足额向甲方缴纳租金。

6.9 招租标的移交后，乙方应负责人身财产的安全、劳保、环卫、消防、环保等工作，做好防火防盗防一切事故的安全设施，否则造成一切后果（包括劳资纠纷和安全事故）概由乙方自行承担，与甲方无关。如造成甲方经济损失，乙方应负赔偿责任。

6.10 招租标的移交后所产生的一切债权债务，不论发生任何劳资纠纷、工伤事故、治安事故等，均由乙方自行承担经济责任及法律责任，概与甲方无关。如造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

6.11 乙方应承担租赁期间内招租标的的维护、修缮、消防、保洁、保险、治安管理等所有责任，并与甲方签订安全协议，承担相应的费用及由此产生的法律和经济责任。

6.12 租赁期内，乙方应遵守国家有关法律法规，守法经营、按章纳税、承担法律和经济责任，从事经营活动需依法取得相应的营业执照和许可证，不得利用招租标的存放、制作、销售有毒、有异味、易燃易爆及国家明令禁止的一切物资和假冒伪劣商品。不得利用招租标的进行违法活动或损害公共利益。

6.13 招租标的移交后，乙方负责缴纳招租标的所产生的水电费及其他相关费用。如因政府部门增收有关设施费用（包括水、电、消防等配套设施），增收的费用由乙方承担。

6.14 招租标的系国有资产，租赁期内，如因政策原因或上级决定需对招租标的进行处置时，根据法律规定，乙方可参与竞买，同等条件下，乙方可行使优先购买权。

6.15 无论基于任何原因、事项或纠纷，造成乙方无法在免租期内继续开展施工或无法使大厦达到竣工验收条件等情况的，所有责任及费用由乙方承担。乙方可以提出解除合同，但应承担甲方本次招租工作支付的所有费用（包括但不限于评估费、工程造价咨询费、律师服务费、恒益顺平台交易费等），该笔费用甲方可在场地建设保证金中扣除。同时，乙方应按租金总额的10%向甲方支付违约金，其已缴纳的履约保证金不予退还，且乙方不得以任何方式要求甲方对前述问题及其投入费用、免租期内的相应投入承担任何赔偿或补偿责任；或乙方可以选择继续履行合同，自行解决房产使用问题和大厦竣工验收问题，但乙方仍应自招租标的移交日第10月起按月租金标准向甲方支付房产占用费，直至大厦竣工验收合格之日止。大厦竣工验收前，乙方不得向甲方主张以投入资金抵扣前述房产占用费。

## **第七条 丙方的权利和义务**

7.1 丙方代表甲方处理本合同所涉具体事宜，包括负责房产

移交、合同履行过程中代表甲方工作，如收取、催收租金、履约保证金、场地建设保证金、违约金、争议解决，包括起诉、应诉、执行，以及本合同项下甲方享有的其他权利。

7.2 合同履行期内，丙方有权对乙方的施工进度进行检查、监督，对乙方施工过程中存在的不安全行为、不安全状态、不安全因素和管理缺陷等问题提出警告，乙方应按期整改。

## **第八条 乙方投入金额的确定**

8.1 乙方投入资金完成招租标的竣工验收合格后，应向甲方出具造价决算报告。甲方对乙方决算投入的费用，委托第三方工程造价鉴定机构进行鉴定。以乙方决算的造价与第三方工程造价鉴定机构评估的造价孰低价者，确定为乙方投入的费用。

8.2 鉴于乙方应投入资金对招租标的进行竣工验收，租期届满后招租标的将归还甲方所有，并考虑到乙方投入的资金较大，经双方协商同意，乙方投入资金的具体数额经确认后，可用于抵扣乙方在租期内应付的部分租金，抵扣方式按本合同第9.3条约定的约定执行。

## **第九条 租金缴纳及抵扣方式**

9.1 租金总额：租赁期内的租金总额以乙方中标金额元为准，据此计算月租金为\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），租金每4年递增5%，且不因现状面积的增减而影响租金的计算。

9.2 租金缴纳：租金自招租标的移交之日第10个月起计，

租金按每三个月支付，首期支付时间为免租期满后 10 个工作日内，之后每期租金应于每期开始后 10 个工作日内支付。租金由丙方代甲方收取。

9.3 根据本合同第八条约定，乙方经确认投入的费用可逐月抵扣 50% 的月租金，余下 50% 租金额按第 9.2 条约定支付。若在租期内，乙方投入的费用经逐月抵扣后已无剩余的，则乙方应于该最后一次抵扣对应月份的下一月起，按照本合同第 9.1 条约定的租金标准及支付方式向甲方足额支付租金，乙方不得再以其他理由、其他投入要求甲方抵扣租金。若租赁期满后，乙方投入的费用抵扣相应租金后尚有余款的，该笔款项甲方不予承担或赔偿、补偿。

9.4 乙方将本合同约定的租金汇入甲方指定的下述丙方账户。如甲方需要变更指定账户，应提前 10 个工作日以书面告知方式通知乙方。

账 户：汕头市金辰房产代理有限公司

开户银行：交通银行汕头中区支行

账 号：445006061013000177714

9.5 乙方支付的租金，经乙方向丙方提出申请并由丙方通知甲方后，由甲方在 10 个工作日内出具发票。

## **第十条 转租、转让**

10.1 租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项

下的权利和义务全部或部分转让给他人。

10.2 租赁期内，乙方不得擅自退租。大厦竣工验收后，乙方出于盘活资产，需要将招租标的全部或部分分租、转租或以合作经营、委托经营等形式提供给第三方，或与第三方共同使用的，乙方应事先向甲方提出书面申请，经甲方上级集团审议通过后由甲方出具书面答复。如甲方及其上级集团同意该申请事项的，乙方应保证其与第三方签订的合同期限不得超过本合同约定的期限，并应参照本合同第十一条列明的“合同终止和解除”的情形在与第三方的合同中设计相关条款。

10.3 租赁期内，乙方不得擅自将招租标的全部或部分出借、抵押、转让、交换等，无论该第三方是否为此支付租金或其他对价。

## **第十一条 合同终止和解除**

11.1 大厦完成竣工验收后，如遇市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制、司法机关要求处置、根据上级部门要求提前收回招租标的以及自然灾害等影响造成合同无法继续履行的，甲方提前一个月通知乙方，乙方应在收到甲方通知之日起一个月内清退撤离（含第三方基于同乙方签订的合同、协议而占用的部分），并与甲方办理移交手续，合同提前终止，双方互不承担违约责任。乙方不享受任何拆迁补偿和安置。在上述情形下，租金（占用费）按乙方实际使用时间结算，甲方除把收取的履约保证

金在乙方（含相关第三方）迁出时一次性无息退还给乙方，同时应承担乙方投入的费用（投入的费用按本合同第 8.1 条的约定确定，不包括该费用之外的其他室内装修、装饰等费用）抵扣相应租金后余下金额的 60%。

11.2 如免租期内出现本合同第 11.1 条所列的符合解除或终止合同情形的，乙方应无条件配合甲方办理相关合同解除或终止手续，双方互不承担违约责任。在乙方按期将招租标的移交还甲方后，经甲方通知，丙方及时将履约保证金、场地建设保证金无息退还，乙方不得就其免租期内的相关投入及支出要求甲方给予补偿或赔偿。

11.3 租赁期内，乙方无正当理由违反本合同项下义务的，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的履约保证金不予退还，甲方不对乙方的任何投入承担任何赔偿或补偿责任。如因此造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

11.4 租赁期满或因乙方责任导致合同提前解除或终止的，招租标的及依附的固定装修、水电设施、消防设施等设施应保持完好，无偿移交给甲方，乙方不得拆除或损坏，若有损坏乙方须负责修复。

## **第十二条 招租标的的交还**

12.1 除甲、乙双方另有约定，乙方应于租赁期满或本合同提前终止或解除之日起一个月内向甲方交还招租标的并办理移

交手续。未经甲方书面同意，乙方逾期七日仍不交还招租标的的，视为乙方已放弃对招租标的内一切物品的所有权，甲方有权没收履约保证金，并不经催告即进入大厦内对乙方物品进行处置且无须承担任何责任。

### **第十三条 违约责任**

13.1 除本合同其他条款约定的违约情形及违约责任外，租赁期内，任一方存在下列情形的，即构成违约，其应向另一方承担违约责任：

13.1.1 租赁期内，甲方无正当理由单方面解除合同的，甲方应无息退还乙方所缴纳履约保证金，并向乙方支付本合同第9.1条约定的月租金三倍的金额作为违约金，除此之外，甲方不对乙方投入的费用及其他支出进行任何赔偿或补偿。

13.1.2 租赁期内，乙方如逾期缴纳租金或房产占用费的，自逾期之日起，每日按本合同第9.1条约定的月租金的\_\_\_\_%向甲方支付违约金。逾期超过一个月的，甲方有权解除本合同，乙方应按租金总额的10%向甲方支付违约金。乙方已缴纳的履约保证金不予退还，乙方无权要求甲方对其投入的费用及其他支出给予任何赔偿或补偿。

13.1.3 乙方未按照本合同第12.1条按期向甲方移交招租标的的并办理移交手续的，每逾期一日，应按照本合同第9.1条约定的月租金的日平均租金的三倍的标准向甲方支付占用使用费，此

外乙方还应赔偿因逾期归还给甲方造成的损失。

13.1.4 若乙方未按照本合同第 1.4 条规定的用途使用招租标的，甲方有权解除本合同，乙方应按租金总额的 10% 向甲方支付违约金。乙方已缴纳的履约保证金不予退还，乙方无权要求甲方对其投入的费用及其他支出给予任何赔偿或补偿。

13.2 乙方在租赁期间非因甲方原因给甲方或第三方造成人身及财产损害的，乙方应承担全部赔偿责任。

13.3 租期内若乙方擅自解除合同，或因乙方原因被解除合同的，乙方所付履约保证金不予退还，且乙方应按租金总额的 10% 向甲方支付违约金，甲方不对乙方的任何投入承担任何赔偿或补偿责任。如造成甲方经济损失，乙方应负赔偿责任。若此时大厦尚未竣工验收的，则甲方有权参照本合同第 4.2 条约定，将场地建设保证金用于抵扣乙方按本合同第 6.15 条约定的须承担的相关费用，多退少补。

#### **第十四条 不可抗力**

14.1 甲、乙双方同意，在本合同有效期内，不可抗力包括但不限于以下范围：由于地震、水灾、火灾、战争或其他不能预见，并且对其发生的后果不能预防、避免和克服等不可抗力事件，以及法律、法规规定的其他情况。

14.2 遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面形式通知另一方，并在一个月内提供不可抗力的情况及本合同不能履行、部

分不能履行，或者需要延期履行的有效证明文件，按不可抗力事件对履行本合同的影响程度，双方通过协商决定是否解除本合同、部分免除履行或对本合同进行修改。

### **第十五条 特别约定**

15.1 如因管养方原因致使甲方未能在本合同第 2.3 条约定的期限内交付且无法协商一致的，该种情形不视为甲方违约，但甲方应在该交付期限届满后 15 日内通过诉讼等法律途径维权，直至管养方实际迁出后，再向乙方交付招租标的，租赁期限（含免租期）自招租标的实际交付之日起开始计算。

15.2 若乙方自签署本合同之日起超过三个月仍未能接收招租标的而不愿再继续承租的，经乙方提出书面通知后，本合同自动终止，甲方无息退还已收取的履约保证金及场地建设保证金，双方互不承担违约责任。

### **第十六条 通知**

16.1 对于任何通知，如直接交付对方或其授权的负责人或对方工作人员，在交付时视为收讫；如用快递或挂号信，无论是否签收均在寄出三日后视为收讫。快递地址详见本合同首部载明的联系方式。

16.2 在前述方式均不可送达时，可采用在汕头媒体公告送达的方式，公告的当日即视为送达。

16.3 任何一方之联系地址如有变更或即将变更，该方应及

时通知另一方。因一方通讯联系地址、收件人发生变更且未按约定通知另一方，另一方将书面通知送达至合同约定的原通讯地址或收件人，视为书面通知有效送达。

### **第十七条 保密**

17.1 未经另外两方同意，任何一方均不得向任何其他第三方泄漏本合同或甲、乙、丙三方为本合同之目的而商议、签署的任何文件(若有)中所载的全部或部分内容，但各方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同而向其雇员、代理人、顾问等提供资料，或该等资料已由其他途径成为公开资料或法律规定必须予以披露的除外。

### **第十八条 法律适用及争议解决**

18.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均受中华人民共和国法律的管辖。

18.2 甲、乙双方就本合同发生争议时，应通过友好协商或调解解决，经协商、调解不能达成一致意见的，任何一方均可提请招租标的所在地人民法院诉讼解决。

### **第十九条 其他约定**

19.1 招租标的需缴纳的有关税费，按相关规定执行。

19.2 本合同未尽事宜，甲、乙、丙三方应友好协商解决，协商一致后，由三方签订补充协议。补充协议为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

19.3 资产招租委托书（项目编号：F202200651）内容是本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

19.4 本合同一式捌份，由甲方执四份，乙方执一份，丙方执而份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执一份，具有同等法律效力。

19.5 本合同自甲、乙、丙三方签字和盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：

乙方：

授权代表人：

授权代表人：

日期：

日期：

丙方：

授权代表人：

日期：

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司