

20936 #
BH-24-2L-0011

租赁合同书

甲方（出租方）：李锦新

身份证：440321196911026613

地址：深圳市坪山区六和社区大东城2期21栋A

电话：13924594499

乙方（承租方）：深圳市百佳华商业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300073376973C

法定代表人：庄小雄

地址：深圳市宝安区新安街道新湖路246号佳华名苑1栋
401-7

电话：07555-27927977

依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、及《宝安区股份合作公司物业出租管理办法》等宝安区相关集体物业出租管理的规范性文件，经甲、乙双方协商一致，达成如下协议，以兹共同遵守：

第一条 租赁物业情况

1.1 甲方将位于 深圳市坪山区坪山街道六和社区龙坪路4045号佳华领悦广场 的物业（以下简称“租赁物业”）

出租给乙方合法使用，建筑面积总计为

309.98 平方米，其中：

1.1.1 商业建筑：309.98 平方米。

租赁物业可以用于乙方注册公司办公地址的工商登记。

1.2 租赁物业的产权情况属于以下第 1.2.3 条所述之情况：

1.2.1 租赁物业已取得房地产权证：不动产权证书（产权证号为：\）、房地产权证证（产权证号为：XXXX）；

1.2.2 租赁物业未取得房地产权证，但有：《深圳市宝安区历史用地遗留问题竣工项目处理决定书》、建设工程规划许可证（规划许可证编号为：\）、其他政府相关主管部门出具的建筑许可、批复、意见：\；

1.2.3 租赁物业未取得产权证明；

1.2.4 其他情况：\。

乙方明确知悉租赁物业产权情况，并自愿承租。

1.3 租赁物业已通过消防设计审核和消防验收。乙方明确知悉该情况，同意按照物业现状租赁。租赁期限内，如因租赁物业经消防主管部门验收不合格或存在整改要求，由乙方负责整改直至符合验收合格标准，所需手续和相关费用由乙方负责。乙方实施前述消防整改行为前，应取得甲方书面同意后方可实施，并在甲方的监督下进行。

1.4 关于租赁物业情况的其他约定：\

第二条 租赁期限

2.1 乙方租用租赁物业的期限自 2024 年 06 月 01 日

起至 2029 年 06 月 1 日止，租赁期限共 60 个月。

2.2 租赁期内，甲乙双方未经协商一致均不得提前解约，但本合同明示可以单方解除合同的情形除外。

2.3 租赁期满，甲方有权收回租赁物业，乙方应清洁并应于租赁期满 7 天内清空搬离租赁物业后向甲方返还租赁物业。乙方如要求续租，则必须在租赁期满前 12 个月内向甲方提出书面续租请求，与甲方进行协商，按坪山新区相关集体物业出租管理的规范性文件规定的要求、程序进行续约。

2.4 关于租赁期限的其他约定：_____ \ _____

第三条 租赁用途

租赁物业的用途为： 商业 。

第四条 租金及支付方式

4.1 甲乙双方同意免租期为 5 个月，免租期限为 2024 年 6 月 01 日至 2024 年 10 月 31 日，免租期限不计入整体租赁期限内。租金起算日为 2024 年 11 月 01 日。免租期内乙方无须支付租金。

4.2 免租期后 3 个月租金支付：

免租期到期后三个月租金，期限为 2024 年 11 月 01 日至 2025 年 2 月 01 日，按商业建筑：租金 80 元/平方米/月，共计 24798.40 元/月（不含税价）。

4.3 租赁期限内，租金递增方式：

租期内租金不递增，自 2025 年 02 月 01 日至 2029 年 6 月 01 日，租赁物业以固定租金支付， 30000.00 元/月（不含税价）。

4.4 乙方应于 2024 年 11 月 01 日前交付首月租金，在租赁期限内，除首月租金外，乙方应于每月 10 日前向甲方交付当月租金，甲方有权按未交付租金总额的万分之五向乙方加收滞纳金。

4.5 甲方收取租金时，应向乙方开具收据。甲乙双方确定，甲方所收取的租金系（请选择：含税价；不含税价），所产生的税费由 乙 方承担。

4.6 关于租金及支付方式的其他约定： \ 。

第五条 租赁保证金

5.1 合同签订之日起 5 天内，乙方应向甲方交付 3 个月租金数额的租赁保证金，即人民币 90000.00 元（大写：玖万元整）。甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

5.2 租赁期限届满，或本合同以任何形式提前终止、解除的，在乙方履行完毕本合同第 13.1 条全部约定事项后十五个工作日内，甲方将租赁保证金不计息返还给乙方。但是，乙方出现本合同第 12.1 条所述之违约行为的，甲方有权不予退还租赁保证金。

5.3 乙方收到返还的租赁保证金时，应向甲方开具收据或以书面文件进行确认。

5.4 关于租赁保证金的其他约定：

5.4.1 租赁期间，除经甲方同意，乙方不得以押金抵扣应付租金。

5.4.2 如押金单遗失，由乙方提供押金转账记录并及时

8.3 乙方应合理使用租赁物业及其附属设施、配套设备，不得以任何形式擅自处分租赁物业或设置第三者权益，并不得利用租赁物业从事违法行为。

8.4 租赁期间，乙方为租赁物业的消防、安全生产或经营的责任人，应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用租赁物业，并有义务保证租赁物业在使用中不存在任何安全隐患。甲、乙双方签署本合同时，乙方确认收到甲方给出《安全生产主体责任告知书》（详见附件2），清楚相关内容并严格执行。

8.5 租赁期间，租赁物业及其附属设施、配套设备的一切维护维修修缮等均由乙方负责并承担费用。

8.6 租赁期间，对租赁物业及其附属设施、配套设备（请选择：不投保；投保）在合同签订之日起30日内，由乙方负责为租赁物业及其附属设施、配套设备进行投保，险种为财产险，物业主体受益人为甲业主方，乙方财产受益人为乙方，保险费用由乙方承担。

8.7 租赁期间，乙方因行政机关政策规定或生产经营需要办理相关证件、审批、登记备案等手续及所产生的一切费用由乙方负责。

8.8 租赁期间，乙方因生产经营产生的债权债务、劳动争议等纠纷，由乙方自行负责、承担，与甲方无关。如因前述纠纷导致甲方承担任何责任或垫付相关款项的，甲方有权向乙方追偿并要求乙方承担违约责任。

8.9 租赁期间，乙方不得改变租赁物业用途。若变更物业用途，须经甲方同意，并按照相关法律规定和政策要求办理相关手续，所需手续和相关费用由乙方负责。

8.10 甲方有权定期检查租赁物业消防安全，乙方应积极配合甲方检查，对不符合消防安全规定的，甲方有权提出整改措施。

8.11 关于双方权利义务的其他约定：

8.11.2 乙方不得占用公共场地做经营或堆放货物杂物之用，因乙方责任发生失火失窃等事故并造成房屋及其他人的损失均由乙方负责赔偿。

8.11.3 因物业租赁所产生的一切税费由乙方自行承担。

第九条 装修

9.1 租赁期间，未经甲方书面同意并取得政府相关部门批准，乙方不得对租赁物业进行装修、加建、改建或改变原有建筑结构，乙方实施前述行为的一切费用及责任由其自行承担。

9.2 租赁期限届满，或本合同以任何形式提前终止、解除的，按如下方式处理：

9.2.1 甲方不要求乙方恢复原状的，除可拆除或搬离的设备设施外，依附于租赁物业的装修、附属设施、配套设备归甲方所有，乙方不得擅自拆除，否则甲方有权要求乙方照价赔偿。并且，乙方不得以任何理由要求甲方对装修及其他投入费用进行任何补偿或赔偿。

9.2.2 甲方要求乙方恢复原状的，乙方应当在租赁期

失的赔偿或补偿，乙方不享有同政府拆迁部门谈判的权利，且乙方必须服从并配合政府相关单位的拆迁工作。

11.3 依据相关规定，乙方出现下列情形之一的，甲方需及时向辖区安监办报告，并要求乙方立即整改，对拒不整改或整改不到位的，甲方有权单方面提前解除本合同：

11.3.1 存在危险化学品、涉爆粉尘、锂电池、有限空间、涉氨制冷、电镀、喷油喷漆等重大危险工艺且不符合安全监管部门要求；

11.3.2 使用彩钢板（泡沫夹芯）等不符合国家标准的装修材料进行装修、分隔；

11.3.3 动火、高处、有限空间、临时用电、断路、吊装、破土、盲板抽堵等危险作业没有在园区报备；

11.3.4 存在堵塞消防通道、堵塞逃生天面等消防隐患的违章搭建；

11.3.5 存在其他重大安全生产违法行为或重大安全事故隐患。

11.4 关于合同解除及变更的其他约定：_____ \ _____

第十二条 违约责任

12.1 出现以下情形时，甲方有权单方解除本合同并不予退还租赁保证金，并要求乙方将租赁物业恢复原状、赔偿甲方损失。

12.1.1 乙方逾期支付租金或租赁物业产生的各项费用超过 90 天的（含本数）；

12.1.2 乙方未合理使用租赁物业及其附属设施造成损害的，或利用租赁物业进行非法活动，损害公共利益或者他

人利益的；

12.1.3 乙方违反本合同 8.4 条约定或未履行经营生产安全管理义务（包括违反租赁物业承重限制），致使租赁物业在使用中存在安全隐患或造成安全责任事故的；

12.1.4 乙方违反本合同第 8.8 条约定；

12.1.5 乙方违反本合同第 8.9 条约定，擅自改变租赁物业使用用途的；

12.1.6 乙方违反本合同第 8.10 条拒不整改的；

12.1.7 乙方违反本合同第 10.1 条约定；

12.1.8 租赁期限内，乙方擅自退租的；

12.1.9 乙方未按坪山新区相关集体物业出租管理的规范性文件实施租赁行为的。

12.2 出现以下情形时，乙方有权单方解除本合同并要求甲方退还租赁保证金，并要求甲方支付 3 个月租金 作为违约金：

12.2.1 甲方违反 7.1 条，迟延交付租赁物业超过 30 日（含本数）；

12.2.2 甲方无正当理由，单方要求收回租赁物业的。

12.3 本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

12.4 守约方解除本合同，应书面通知违约方，经双方书面协商后，视为合同解除。

12.5 关于违约责任的其他约定：

12.5.1 租赁期未满，乙方提出终止合同时，除没收押金外，需签订书面终止合同书，但甲方同意可免于补偿的除

外。如乙方破产，乙方优先偿还甲方租金及相关费用，在承担完之后，双方互不承担违约责任。

12.5.2 租赁期间双方必须信守合同，乙方逾期未交付租金或水、电费、管理费等其他应缴费用的，每逾期壹日，甲方有权按未交付租金总额的万分之五向乙方加收滞纳金，如遇特殊情况暂时未交租金的，甲、乙双方可协商解决。

第十三条 合同终止

13.1 租赁期限届满或乙方停止营业后的60天内交还场地，或本合同以任何形式提前终止、解除的，乙方应完成以下事项并经甲方验收通过后，向甲方返还租赁物业：

13.1.1 完成租赁物业转租予第三方（如有）的清租事宜；

13.1.2 结清应当由乙方承担的各项费用（包括但不限于租金、水电费、物业管理费等）并办理有关移交手续；

13.1.3 如甲方因履行本合同之需要而变更租赁物业水电账户至乙方名下的，乙方应变更水、电使用账户名称回转至甲方名下；

13.1.4 清空搬离租赁物业，应甲方要求对租赁物业恢复原状，将水、电、排烟及燃气拉到甲方铺内，并办理好开户，如未按以上要求复原并交付甲方，则每月按三倍租金收取违约金；

13.1.5 做好租赁物业清洁工作。

乙方联系地址：深圳市宝安区新安街道新湖路 246 号佳华名苑 1 栋 401-7

若双方地址、通讯方式变更，应书面通知对方；若无通知，送达合同约定地址即为有效送达。上述甲、乙双方填写的地址、电话，或者经双方书面签字盖章确认改变的地址、电话，为甲、乙双方日后相关文件及司法文书的有效送达地址。

以特快专递（付清邮费）发出的通知，在寄出（以邮戳为凭）后的第 3 日为有效送达；如以短信方式，发送成功即视为送达；另外，通知张贴在租赁物业门口，即视为已送达乙方。若对方拒收或因上述联络地址错误或其他非基于通知方原因而无法送达的，自通知寄出/发送/张贴之日视为通知已送达。

第十六条 双方经协商一致，认为应当约定的其他事项：

16.1 _____。

第十七条 其他

17.1 本合同自甲乙双方签字并盖章之日起生效，一式肆份，甲方持贰份、乙方持贰份，具有同等法律效力。

17.2 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议，与本合同具同等法律效力。双方之间未以书面签字盖章形式确定的合意，不对双方产生约束力。

第十八条 附件

附件 1：甲、乙双方营业执照副本、法定代表人身份证复印件（乙方为法人时）/甲方营业执照副本、法定代表人



身份证复印件、乙方身份证复印件（乙方为自然人时）

附件 2：安全生产主体责任告知书

附件 3：房屋产权证书

（以下无正文）

甲方（签字）：李锦新
身份证：



日期：2024年 5 月 24 日

乙方（盖章）：深圳市百佳华商业管理有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：

日期： 年 月 日



补充协议

甲方：李锦新，身份证号码 440321196911026613

乙方：深圳市百佳华商业管理有限公司

甲、乙双方于 2024 年 5 月 24 日签署了《租赁合同书》（以下简称原协议），现双方在平等、自愿协商的基础上，就原协议约定事项补充约定如下：

- 一、原协议生效日为深圳创健科技实业有限公司房屋租赁合同的生效日。
- 二、原协议先决条件包括深圳市百佳华商业管理有限公司已履行其於上市規則項下的責任，包括但不 限於獲得相關股東批准。
- 三、根据原协议内所付的所有款项均为预付款，在原协议生效后可用作抵扣租金。
- 四、本协议为原协议之补充，以上条款将取代协议的相关条款，除此之外，其它均按照原协议继续执行。
- 五、本協議為乙方履行上市規則所需補充協議，除上述外，原協議內容不受影響，繼續有效。

本协议一式二份，甲、乙双方各执一份，具备同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文，为签署页）

甲方：李锦新

代表人：李锦新

日期： 31-12-2025

乙方：深圳市百佳华商业管理有限公司

代表人：

日期： 31-12-2025

