

房屋租赁合同

本合同由下列各方于____年____月____日在广东省深圳市签署：

甲方（出租方）名称：深圳创健科技实业有限公司

法定代表人：廖宇锋

统一信用代码：91440300MA5G0WX915

地址：深圳市龙华区观湖街道观城社区观澜大道 388 号 1208

联系人：廖生

联系电话：15817201611

乙方（承租方）名称：深圳市百佳华商业管理有限公司

法定代表人：庄小雄

统一信用代码：91440300073376973C

地址：深圳市宝安区新安街道新湖路 2146 号佳华名苑 1 栋 401-7

联系人：办公室

联系电话：0755-27928236

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第一条、租赁物概况

（一）甲方将位于深圳市坪山规划兰竹西路和龙坪路交汇处西

南侧区佳华领悦广场负一楼、负二楼以及一楼至五楼，除另六份租賃協議之面積外（以下简称租赁物）租赁给乙方使用，租赁面积为33812.46平方米。

（二）乙方确认，在签订本合同前，乙方已经了解租赁物的产权及占有使用情况。

（三）乙方承租租赁物用于商业及商业配套用途，如乙方需转变使用功能用途，须经甲方书面同意。

第二条、租赁期限

（一）租赁期限为15年，租期自2025年12月01日起至2040年11月30日止；从2027年01月01日开始计算租金。如实际物业交付日期延迟15天以上，本合同租赁期和起租日作相应顺延。

（二）物业租赁合同须待承租方股东大会上批准后，方可正式生效。

（三）鉴于租赁物为一个不可分割的整体，存在2个不同的业主，故甲方同意：在第三方业主因故提前终止合同，或是合同到期不续签的情况下，甲方同意由乙方提出，按照第三方业主合同终止日期提前终止与甲方的租赁合同，并且不予追究乙方的违约责任，乙方无须向甲方作任何赔偿。

第三条、租金及其他费用

（一）租赁物按建筑面积计算（以下均为含税价格）

1、每平米月租金为30元（含9%增值税专用发票），共

33812.46 平方米；每 五 年递增 10 %。如乙方向独立第三方租赁与该租赁物坐落于同一物业下的其他租赁物，而本合同中的每平方米月租金高于与独立第三方签署租赁协议内的每平方米月租金的，本合同中每平方米月租金应下调至与独立第三方收取的每平方米月租金一致。

2、本合同租金明细如下：

租赁期限	单价（元/平方米）	租金（元/月）
2025.12.1- 2026.12.31	0.00	0.00
2027.1.1- 2031.12.31	30.00	1014373.8
2032.1.1- 2036.12.31	33.00	1115811.18
2037.1.1- 2040.11.30	36.3	1227392.298

3、其他费用

管理费：每平米月单价为 10 元（含 6%增值税专用发票），共计 338124.6 元

专项维修资金：每平米月单价为 0.25 元，共计 8453.12 元

两项费用合计：346577.72 元/月，从 2026 年 1 月 1 日开始计算。

（二）本合同押金金额为一个月租金，合计 1014373.8

元。

(三) 如乙方需要供电增容的, 相关手续由甲方协助申办, 因供电增容所产生的费用由乙方承担。

(四) 甲方应确保租赁物外的水、电的接驳事宜。租赁物内的水、电设施由乙方负责, 相关安装费用由乙方承担。

(五) 在租赁期内所产生水费、电费、电话网络费、垃圾处理费等由乙方承担。

(六) 除本合同第三条之第(四)、(五)款另有约定外, 租赁期间因租赁事宜所产生的相关税费由甲乙双方按国家税法规定各自承担。

第四条、租金及其他费用支付时间及支付方式

(一) 乙方应在每月 5 日前向甲方支付本合同第三条所约定的租金及其他费用。

(二) 乙方支付租金方式, 付至甲方指定账号:

银行账号: 4000025009201323279

开户银行: 中国工商银行股份有限公司深圳弘雅支行

开户名称: 深圳创健科技实业有限公司

如上述接收付款的账户信息发生变更, 甲方提前 15 日以书面形式告知乙方。

(三) 甲方在收到相应租金之前应向乙方开具正式 9% 增值税专用发票。

第五条、甲方权利义务

(一) 甲方负责维护租赁物主体结构，以确保符合使用要求。

(二) 在达到物业交付条件后，甲方应按照本合同第二条所要求的时间向乙方交付物业，交付确认书以双方授权的工程师签名并加盖公章为准。

(三) 甲方有义务向乙方提供该租赁物的房屋总平面图及各楼层平面图、停车场及广告位图纸等相关图纸文件。

第六条、乙方权利义务

(一) 乙方应确保利用租赁物合法合规经营，符合消防、环保、工商、供电等政府职能部门的相关规定并办理相关手续，因从事非法经营活动所产生的一切责任由乙方自行承担。

(二) 乙方有权自行处理自产的废料，但不得影响租赁物的正常使用。

(三) 乙方在租赁期间享有租赁物及其附属设施的管理权（物业及停车场）和专用权，如在使用过程中造成租赁物及其附属设施损坏的，乙方应予以维修、保护，并保证在本合同终止时该租赁物以出租时的状态归还甲方。

(四) 若因本租赁协议未能遵守上市规则之规定，包括但不限于该等交易将予召开的应届股东特别大会上未获独立股东批准，乙方有权向甲方发出书面通知，终止租赁协议项下交易，而毋须向甲方支付任何款项或作出赔偿。

(五) 乙方可自由向其他人士分租和转租该等物业任何部分，但不得改变本合同约定的用途和本租赁物主体结构。

第七条、消防安全

(一)乙方在租赁期间须严格遵守有关消防安全管理等方面的相关规定，积极配合甲方做好消防安全管理工作。

(二)乙方应在物业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。乙方对物业或相关机器设备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），须经消防主管部门批准。

(三)乙方应按消防部门有关规定全面负责所有租赁物的防火安全。

第八条、租赁物装修

(一)在不改变租赁物主体结构下，乙方可按照自身项目规划需要，对租赁物进行装修、改建、增加设备。

(二)若乙方需在租赁物的主体或附近设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

(三)在租赁期内，乙方擅自违章搭建的，由此造成的责任由乙方承担。

第九条、合同变更及终止

(一)本合同到期，乙方享有优先续租权，但应自本合同约定的租赁期届满前三个月书面提出，经甲方确认后，双方就租赁事宜重新确认书面合同。如乙方未在规定期限提出续租请求的，视为放弃优先续租权。如乙方明确不再续租，本合同自动终止。

(二)存在以下情形的，甲乙双方可以协商一致变更或提前终止

本合同：

- 1、甲、乙双方协商一致的；
- 2、因不可抗力致使本合同不能继续履行的；
- 3、政府政策及法律规定必须终止的。

第十条、法律适用及争议解决

(一) 对本合同的订立、履行、解释、效力和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

(二) 双方如有争议, 应通过友好协商解决。如协商不能解决时, 双方同意采取以下第 2 种方式解决双方争议:

- 1、向深圳国际仲裁院（深圳仲裁委员会）申请仲裁；
- 2、向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。
- 3、在争议解决过程中，除争议解决部分外，本合同继续履行。

第十一条、附则

(一) 因乙方办理工商营业执照等经营需要，甲、乙双方如须另行签订《深圳市房地产租赁合同书》并进行备案的，前述《深圳市房地产租赁合同书》只作为政府部门备案和办理相关行政手续之用，所签备案《深圳市房地产租赁合同书》若与本《租赁合同书》不一致的，以本《租赁合同书》为准。

(二) 甲乙双方确认，以下地址为本合同约定通信地址，就本合同项下通知寄送该地址后，视为有效送达。

甲方：深圳市龙华区观湖街道观城社区观澜大道 388 号 1208

乙方：深圳市宝安区新安街道新湖路 2146 号佳华名苑 1 栋 401-

7

(三) 本合同自各方签字盖章之日起及生效须待於股東特別大会上獲批准後,方告生效。本合同未约定或约定未尽的事宜,双方可另行协商作出补充合同,补充合同与本合同具有同等效力。

(四) 本合同一式二份,甲方、乙方各执一份。每份合同具有同等法律效力。

(五) 本合同先决条件包括乙方已履行其于上市规则项下的责任。

(以下无正文,为签署页)


甲方(出租方)
法定代表人(签名):

签订日期:2026年1月27日


乙方(承租方)名称:
法定代表人(签名):

签订日期:2026年1月27日