

赛纳科技中心

租赁合同

合同编号: MG2024091301

【2024】年【9】月【13】日

甲方: 珠海赛纳新材料技术有限公司

乙方: 珠海美佳音科技有限公司

甲方：珠海赛纳新材料技术有限公司

住所地： 珠海市香洲区和正路 199 号

法定代表人：汪东颖

联系电话： 0756-6172888

乙方： 珠海美佳音科技有限公司

住所地：珠海市华威路 115 号厂房 1 三楼 A 区

法定代表人： 王华

联系电话： 0756-6893518

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，经双方自愿、平等协商，就乙方入驻甲方赛纳科技中心事宜，甲乙双方于【2024】年【9】月【13】日签订本协议，由双方共同遵照执行：

一、 租赁物业及租赁期限

1、租赁房屋：赛纳科技中心【2】栋【6、7、8、9、10、11】楼； 租赁面积：【 7062.84】 m^2 ，该面积为建筑面积，包含公摊面积。该物业房屋平面图及在整栋楼的位置图详见附件一。

用途：【 办公 】。本协议约定的房屋为毛坯交付。

2、租赁期限为：5 年，即【 2025 】年【 2 】月【1】日至【 2030 】年【 1】月【 31 】日。乙方已现场查勘甲方园区地块位置，知悉并认可园区地块的房屋建造现状及周边配套情况，自愿入园。

乙方使用租赁房屋必须符合房屋设计用途，若因乙方不符合前述要求导致租赁协议不能正常履行的，因此产生的责任和损失由乙方承担。

二、租金及支付方式

1、租金标准

	含税月度租金单价（元/m²/月）	含税年度租金单价（元/m²/	含税年度租金（元）	时 间（年）	含税租金总额（元）
房屋	33	396	2, 796, 884.64	5	13, 984, 423.2

※不足整年部分租金按实际计租日数计算，计算方式为：当年应付租金=当年实际计租天数×（年度总租金/365 天）

※装修期：自本协议签订之日起，至本协议所约定的租赁开始起算日期期间为装修期间。本期间内，乙方在根据本协议约定支付履约保证金后，可以开始对前述所约定的物业进行装修等活动，在此期间乙方无需承担租金，但是应承担物业管理服务费以及该房屋发生的水、电、热力能源费、装修期垃圾清运费等费用。如因不可抗力因素或其他原因，乙方可与甲方协商延长装修期。如因甲方的原因，乙方于装修期内未能完成装修的，乙方的装修期应予以相应的予以延长。

2、租金支付方式：乙方采取按每月为一期支付的方式向甲方交付租金。每月租金¥233,073.72 元(大写：贰拾叁万叁仟零柒拾叁元柒角贰分)。乙方应在租赁期开始之日起【 10 】个工作日内支付给甲方首期（即【 2025】年【 2 】月【 1 】日至【 2025 】年【 3 】月【 1】日期间）租金；之后每期租金应在对应租赁期开始后 10 个工作日支付给甲方。

3、履约保证金：为三个月租金，共计人民币【 699,221.16】元（大写：【 陆拾玖万玖仟贰佰贰拾壹元壹角陆分】），乙方应在签订本合同后，在 2024 年 10 月 8 日以前支付该履约保证金，甲方为乙方开具履约保证金收据。履约保证金用于担保乙方按照协议约定正确履行各项义务，除非本协议另有约定，履约保证金不用于抵付乙方在本协议约定的任何应付款项。如乙方在协议履行期间发生违约行为或产生拖欠费用，在经乙方确认后，甲方可以直接从履约保证金中扣除，乙方应在收到甲方通知后【 10 】个工作日内补足，超出履约保证金部分，乙方仍承担赔偿责任。租赁期满，履约保证金将在乙方按协议约定退回租赁物业并结清所有应付费用、违约金、赔偿金（如有）后无息退还给乙方。若本合同续约时租金上涨，则本履约保证金不发生变动，即，不需要因租金上涨而补充履约保证金。

4、履约保证金及租金需缴纳至甲方指定的账号：

收款单位:珠海赛纳新材料技术有限公司

开户银行:中国农业银行股份有限公司珠海南湾支行

银行账号: 4435 8301 0400 3704 6

甲方变更账户信息的,应当提前书面通知乙方,如因甲方未提前通知乙方导致甲方损失的,乙方不承担任何责任。

5、甲方收到乙方交纳的租金款项后【 15 】个工作日内,向乙方开具有效的增值税发票。

乙方开票信息如下:

公司名称: 珠海美佳音科技有限公司

纳税人识别号: 914404005625513229

纳税人注册地址、电话: 珠海市华威路 115 号信远数码科技园 1 栋 2 楼 C 区, 珠海市华威路 115 号厂房 1 三楼 A 区 0756-6893518

纳税人开户行、账号: 珠海华润银行股份有限公司银桦支行 0017369546012

将来乙方搬迁后上述信息可能会发生变更,上述信息变更后,乙方应在 15 个工作日内通知甲方,如因乙方未及时通知导致甲方仍按原有开票信息开具发票的,乙方应配合甲方按税务机关要求进行更正,乙方因此遭受损失的,甲方不承担任何责任。

6、上述约定的租金计价中已包含增值税,其对应税率按照甲方主管税务机关核定的税率确定,本协议履行期间税率发生变化的,租金不随税率进行调整。本协议涉及的相关税费(包括但不限于印花税等),按照国家有关法律、法规、行政规章等的规定,由甲乙双方各自承担。

三、其他费用

1、租赁期内,因使用租赁物业所产生的水、电、空调、物业管理费等费用由乙方按有关规定自行承担,并自觉遵守园区物业公司的相关规定。如拖欠费用导致相关服务停止,由乙方自行承担责任。

2、乙方入园后须遵守园区统一管理规定,与物业公司签订物业协议。按时缴纳租金、

物业费、水费、电费、电话费、网费、空调费等各项费用以及其他本协议约定的义务，否则甲方有权采取停水、停电等相关措施，由此产生的损失和责任由乙方承担。

四、租赁物的装修

1、租赁物的装修日期以本协议约定为准。乙方按协议约定向甲方支付履约保证金后，乙方有权开始装修，办理与装修相关的手续，但乙方未按时交纳完毕履约保证金的，装修日期自实际交纳履约保证金时开始起算且装修期限不顺延。

2、乙方开始装修该合同项下的物业前，应检查该租赁物业的现有装修、设备及设施，并应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该物业之状况。交接凭据一旦经双方授权代表签署，即视为甲方已按照本协议的约定完整履行了该租赁物业的交接义务。

3、装修及租赁期间，乙方可以在不破坏房屋主体结构，不改变房屋原使用功能的原则下，根据自身经营需要对租赁物业内部进行装修、装饰或者增设简易附属设施，但应事先征得甲方及物业管理公司的许可。如按照法律规定应当将装修设计文件报政府部门批准的，乙方应根据相关规定自行办理消防部门和其他主管部门的所有审批手续。

4、乙方未按照本协议要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状，费用由乙方承担。如乙方不履行的，则甲方可以代为恢复房屋原状，但因此所发生的全部费用均由乙方予以承担。

五、租赁物的使用和维护

1、甲方对该租赁物的维修责任只限于该物业的房屋结构及交接时甲方提供的设备设施（如有）。此外，甲方亦应维修租赁物所述大厦以及园区的公共部位/区域。

2、甲方或物业管理公司的工作人员应对租赁物进行日常的检查、维修，对提供的设施设备系统进行更换、维修，以及对乙方履行有关管理责任进行检查。因甲方对该物业正常损耗而进行的维修行为造成乙方的装饰装修损坏的，甲方或物业管理公司应当予以修复，但因乙方原因造成的除外。对因乙方使用不当造成的该物业非正常损耗，乙方应自费负责维修，或在甲方维修后承担维修费用。

3、遇到危及租赁物所述大厦及园区公共安全紧急事态时，若在乙方的工作时间内，甲方由乙方人员陪同进入租赁物业，但在非乙方工作时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方

或其授权代表可在事先无通知的情况下进入租赁物业,但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。因进入该物业而产生的损坏,由双方本着公平合理的原则、依照法律法规相关规定处理。

4、乙方应自行承担租赁物业内部装修在使用过程中的维修和费用。

5、乙方应自行负责租赁物业内的清洁、消防安全、保安等,承担租赁物业内的一切安全责任,乙方设计和配备的卫生、环保、安全、消防设备必须符合国家和珠海卫生、环保、公安、消防部门的要求,如发生火灾、治安事件或其他事件,造成甲方或第三方损失的,由乙方承担相关赔偿责任。

六、租赁物业归还

1、乙方对房屋实施的改造、装修及安装的设备等,应在向甲方交还房屋之前进行拆除或无偿归甲方所有。如因拆除前述设备给甲方造成损失的,乙方应予以赔偿。本合同期满或提前终止时,应保持房屋主体结构及附属设施良好交甲方验收。租赁期满或满足协议解除条件当天乙方仍未清理附属设施和物品视为乙方自行抛弃处理,甲方有权对租赁物业内设施和物品进行处理(包括但不限于清理、抛弃),回收租赁物业并另行出租。

2、如因乙方及乙方工作人员的未按期归还租赁物,乙方须按原租金标准向甲方支付租赁物及设施的占用费。

七、双方权利义务

1、甲方按协议约定将租赁物交付乙方使用。乙方在租赁使用期间,应严格按照协议约定用途使用租赁物,并作为安全责任人,保证租赁物业的消防安全以及生产安全。

2、乙方自行办理经营所需的各项证照过程中,甲方应予以协助。

3、甲方和/或物业管理公司可依据相关法律法规制定、修改或废除其认为经营和维持园区必要的管理规章制度,乙方应配合并自觉遵守。对于乙方的违法、违规行为,甲方有权制止,乙方应配合整改。

4、园区整体及各楼栋的命名、更名等权利(冠名权)由其所有权人享有。园区及各广告位的所有权归其所有权人拥有。甲方有权在园区除租赁物业内的任何部位(包括天台、外墙、平台及广场)上建造及竖立标牌、海报及广告。

-
- 5、乙方须根据本协议约定按期足额交纳租金、履约保证金以及其他各项费用。
- 7、乙方应与甲方委托的物业管理公司签署物业服务协议，并按照物业服务协议约定交纳相关费用。
- 8、凡与乙方活动有关或因乙方行为、乙方租赁使用管理的设施造成任何人身财产损害或出现安全事故的，一切责任由乙方自行承担。因甲方管理的设施造成任何人身财产损害或出现安全事故的，与乙方无关。
- 9、乙方必须遵守中华人民共和国法律、法规和省、市的有关规定守法经营。乙方违规经营被政府主管部门采取罚款、责令停业整顿等处罚的，其损失由乙方自行承担。
- 10、因乙方违约导致甲方遭受损失的，甲方有权向乙方追偿有关费用损失。
- 11、经乙方书面申请并经甲方书面同意后，乙方可以在租赁期内向第三人转租、分租、出借以及与他人交换租赁物业，或以其他方式与他人共同使用租赁物业之全部或部分。在此期间乙方仍应继续履行本合同规定的义务。
- 12、经甲方或甲方委托的物业管理公司事先书面同意，乙方可在租赁物业的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、粘贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、宣传牌、或告示等，乙方不得在租赁物业外进行展览、派发、摊卖任何商品、宣传品或进行任何促销活动或类似活动。
- 13、乙方自行负责租赁物业及设施的使用、维护，由于不可抗力因素（如雷电、台风、疫情等自然灾害）或供水供电部门的停水、停电、错峰等造成的损失，甲方不予补偿。
- 14、如甲方因园区运营、项目申报等原因需统计乙方纳税情况、总收入、从业人员、知识产权、消防安全、卫生等情况，乙方应予以配合。
- 15、租赁期内甲方不得收回租赁房屋（本合同另有规定的除外）。
- 16、租赁期届满时，甲方继续出租房屋的，乙方有优先承租权；租赁期内或租赁期满时，甲方转让租赁房屋的，乙方对租赁房屋有优先购买权，但按照有关法律法规及政策规定乙方不具有购房资格的情况除外。

八、违约责任

1、任何一方违反本协议的约定，应向对方承担违约责任。本协议其他条款对违约责任有专门约定的，以专门约定为准；未作专门约定的，以本条款约定的违约责任为准。

2、乙方逾期支付本协议项下租金、履约保证金、物业管理费或其他应付费用的，则每逾期一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额的 0.5%（万分之五）的逾期付款违约金。

逾期超过 7 日，甲方可以采取停止供水电、暂停提供管理服务、要求乙方赔偿损失等措施，直至乙方履行相关付款义务为止。

逾期超过 30 日的，甲方有权解除本协议。如甲方解除协议的，乙方还应按照下列解除协议的责任约定向甲方支付违约赔偿金。

3、乙方出现下列情形之一时，甲方有权解除本协议：

- （1）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- （2）乙方擅自转租承租物业、转让该租赁物承租权或与他人交换各自承租的物业的；
- （3）乙方逾期未支付含税租金、履约保证金、物业管理费或其他应付费用超过 30 日的；
- （4）乙方在租赁期满前擅自退租的；
- （5）乙方违反本协议约定，经甲方书面通知后未在通知指定的时间内予以改正的；
- （6）乙方利用租赁物业进行违法活动而受到有关政府部门或司法机构处罚的；
- （7）乙方进入破产程序的；
- （8）乙方有其他违约行为，依照法定或约定情形甲方有权解除的。

4、甲方出现下列情形之一时，乙方有权解除本协议：

- （1）甲方未按时交付该租赁物，经乙方催告后 15 日内仍未交付的；
- （2）甲方交付的租赁物不符合本协议的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的租赁物在缺陷，危及乙方安全的，且经甲方在合理时间内整改后，该等缺陷仍然不能消除的；
- （3）甲方在租赁期届满前擅自收回租赁物的；
- （4）甲方在租赁期内擅自出售或转租给第三人的；

(5) 甲方有其他违约行为，依照法定或约定情形乙方有权解除的。

5、甲方依据本第八条第 3 款提前解除协议或乙方违约提前解除协议的，乙方应承担如下责任：

(1) 向甲方支付违约金。违约金按本协议约定的履约保证金标准计算。

(2) 违约金不足以赔偿损失的，乙方仍应继续赔偿。

6、乙方依据本第八条第 4 款提前解除协议或甲方违约提前解除协议的，甲方应承担如下责任：

(1) 向乙方支付违约金。违约金按本协议约定的履约保证金标准计算。

(2) 违约金不足以赔偿损失的，甲方仍应继续赔偿。

九、协议的解除与终止

1、双方经协商一致，可以提前解除本协议。

2、因一方违约导致协议解除及相关责任的，以本协议其他条款的约定为准。

3、出现下列情形之一时，任何一方均有权提前解除本协议，互不承担违约责任：

(1) 租赁物所属建筑用地的土地使用权被依法提前收回的；

(2) 租赁物因社会公共利益或城市建设需要被依法征收、征用或被列入拆迁范围的；

(3) 租赁物因不可抗力毁损、灭失。出现上述情形时，解除时间为一方通知解除的时间或事实上该租赁物业已经未被租赁使用的时间为准（以两者中较早的日期为准）。

十、保密

双方对本协议内容，以及一方对因履行本协议过程而获知的另一方的商业机密负有保密义务，不得向有关其他第三方泄露，但中国现行法律、法规另有规定的或经另一方书面同意的除外。

十一、不可抗力

1、“不可抗力”是指地震、台风、水灾、火灾、战争、政府禁令、重大疫情等不能预见、不能避免并不能克服的事件。

2、当不可抗力发生时，受不可抗力影响一方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内向另一方通报，并提供有关书面证明文件，根据受影响情况该方可部分或全部免于承担违约责任。

3、受不可抗力影响的一方应当尽可能采取合理的行为和适当的措施减轻不可抗力对履行本协议所造成的影响。没有采取适当措施致使损失扩大的，该方不能就扩大损失的部分要求免责，仍需就扩大损失的部分承担赔偿责任。

4、一方延迟履行本协议同时发生了不可抗力，或违约后发生不可抗力，延迟方或违约方的违约责任不能免除。

十二、 补充与变更

本协议可根据双方意见进行书面修改或补充，经双方签字盖章确认后，与本协议具有同等法律效力。

十三、通知与送达

1、双方联系方式如下

甲方:珠海赛纳新材料技术有限公司

地址：珠海市香洲区和正路 199 号

联系电话：0756-6172888

乙方：珠海美佳音科技有限公司

地址：珠海市华威路 115 号厂房 1 三楼 A 区

联系电话：0756-6893518

2、任何一方地址、联系方式等信息如有变更的，变更方应当在【7】个工作日内书面通知对方。

3、以上地址适用于各方各类通知、协议等文件以及就协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

4、乙方确认，在合同有效期内，除上述第一款之地址外，自乙方正式搬迁至本合同约

定的乙方所承租的房屋后，乙方所承租的该房屋也是乙方的有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知或与日常物业管理有关的通知或文件张贴于该房屋的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

十五、其他

1、经甲方告知，乙方已了解，租赁物所属物业已在中国农业银行股份有限公司珠海南湾支行（“农行”）办理抵押，农行享有抵押权。

2、本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律(就本协议之目的，不含港澳台地区)的管辖，排除适用冲突法。本协议理解及履行过程发生的争议由双方协商解决；协商不成的，任一方可向园区所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

3、本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公司公章（协议专用章）后生效，本协议生效后将取代双方基于本协议项下事项达成的任何口头或书面的协议。

4、本协议一式【叁】份，甲方执【贰】份，乙方执【壹】份，具有同等法律效力。

（此页无正文，为《赛纳科技中心租赁合同》的签署页。本协议由各方或其适当授权的代表在本协议首页所载日期签订）

甲方（盖章）：



珠海赛纳新材料技术有限公司

法定代表人（授权代表）签字：✓ 汪东颖(W)

乙方（盖章）：



珠海美佳音科技有限公司

法定代表人（授权代表）签字：王峰

附件一：房屋平面图及所在整栋楼位置图

