

房屋租赁合同补充协议书

出租人(甲方): 深圳市龙岗市政再生资源管理有限公司、深圳市任屋股份合作公司

承租人(乙方): 深圳青子衿餐饮实业有限公司

甲、乙已于 2021年4月15日 签订了甲方位于深圳市 龙岗区平湖街道辅城坳工业区工业大道50-3号B11厂房及配套宿舍 物业的《深圳市房屋租赁合同书》(合同编号: SZZS2021-辅城坳B11), 现双方协商一致, 签订补充协议如下:

第一条 物业权责

甲方出租物业为平湖街道办及深圳市任屋股份合作公司按份共有物业, 各占一半, 深圳市龙岗市政再生资源管理有限公司为平湖街道办委托管理单位, 代管物业一半即4107平方米的物业, 出租方深圳市龙岗市政再生资源管理有限公司及深圳市任屋股份合作公司各享有及承担甲方的一半权利及义务。

第二条 甲方出租的房屋, 以现状作为出租和交付的条件。乙方对出租物业已经做过深入的了解和实地考察, 乙方完全接受且不存在任何异议, 乙方已明确认可租赁房屋的各方面均达到其租赁用途之目的。

第三条 关于免租期、租金标准及付款方式等

(一) 租赁期限: 自 2021年3月9日 至 2026年3月8日 止共 5 年, 按“3+2”模式实施, 即: 首期合同期限3年(自2021年3月9日至2024年3月8日止), 期满后若出租物业如未遇政府及相关单位拆迁、旧改、征收或收回等情形且承租人履约能力良好, 无拖欠租金行为, 且经甲方核实乙方对承租物业投入超过一年租金总额(即¥2,759,904元)的, 合同期方可顺延租期2年(自2024年3月9日至2026年3月8日止);

(二) 免租期: 无 有: 免租期 53 天, 即 2021年3月9日 至 2021年4月30日 为免租期, 免租装修期内水电费等相关费用由乙方承担。

(三) 租赁总面积: 8214 平方米。

(四) 租金标准:

1、租赁物业租金标准: 租赁单价为: 28元/平方米·月, 即月租金为人民币 ¥229,992 元/月(大写: 贰拾贰万玖仟玖佰玖拾贰元整) ($8214 \text{ 平方米} \times 28 \text{ 元} = 229,992 \text{ 元}$)

2、租赁物业保证金为 2 个月租金总额, 即人民币 ¥459,984 元(大写: 肆拾伍万玖仟玖佰捌拾肆元整)

3、租金递增: 无 有: 第3年起每两年在上一年租金的基础上递增5%。

4、租金收取:

第一、二年租金：从 2021年5月1日 至 2023年2月28日 止，月租金为人民币 ¥229,992 元/月（含税费）（50%租金为 ¥114,996 元）（8214 平方米×28 元=229992 元）；

第三、四年租金：从 2023年3月1日 至 2025年2月28日 止，月租金为人民币 ¥241,491.6 元/月（含税费）（50%租金为 ¥120,745.8 元）（229992 元×1.05=241491.6）；

第五年租金：从 2025年3月1日 至 2026年2月28日 止，月租金为人民币 ¥253,566.18 元/月（含税费）（50%租金为 ¥126,783.09 元）（241,491.6 元×1.05=253566.18）；

从 2026年3月1日 至 2026年3月8日 止，月租金为人民币 ¥67,617.65 元/月（含税费）（50%租金为 ¥33,808.82 元）（253566.18 元÷30×8≈67617.65）；

5、租金支付时间：

租金按月支付，乙方应当于每月 5 日前向甲方支付当月租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证及等值 专用发票/ 普通发票。

6、租金支付方式：

乙方应当在约定的支付租金日期前以银行转账方式将租金按指定金额分别交纳到以下两个银行账户：

1、将当月 50%的租金付至以下账户：

户名：深圳市龙岗市政再生资源管理有限公司

开户行：中国农业银行深圳龙翔支行

账号：41024200040028720

2、将当月 50%的租金付至以下账户：

户名：深圳市任屋股份合作公司

开户行：农商行平湖支行营业部（深圳市农村商业银行）

账号：000242984231

乙方应于当月 5 日前向甲方交付租金，逾期未付款至甲方指定账户的，违约行为发生期间甲方应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金；如欠缴的房租等费用连续达一个月以上，甲方有权单方面终止合同，在合同终止后 5 天内，乙方承诺若未在规定的时间内完成清场工作，无论场内的物品价值多少甲方均可视场内物品为废弃物，甲方有权自行处理，处理所得均归甲方所有，乙方无任何异议。

（三）甲方根据公司实际需要有权变更收款账户及方式，如需更改收款账户及方式，甲方须提前 30 日通知乙方，乙方应当自收到变更通知等文件后，及时按变更后的收款账户及方式将租金交付至甲方。若因甲方未及时通知等原因造成的一切不利后果（包括但不限于乙方汇错款、无法汇款等）均由甲方自行承担。

第四条 关于将承租物业作为经营场所办理营业执照等的约定

（一）乙方确认，甲方按现状出租物业，无论租赁物业能否作为乙方经营场所办理营业

执照、双方由于该物业产权不清晰无法完善租赁合同登记备案相关手续，乙方均自愿按该物业现有条件承租以上物业，并自行承担因此带来的所有风险及一切责任及后果。甲方有义务协助乙方办理相关手续，但对相关手续办理结果不承担任何责任。

(二) 乙方保证在该房屋内开展经营活动前，必须办理完毕经营所必需的执照、批准或许可证（包括如需取得消防验收证明方能开业的，承租方必须负责办理并承担全部费用）。乙方在租赁物业开展经营活动期间必须确保该等执照、批准或许可证完全有效（或到期前必须办理证照延期手续）。

(三) 乙方未取得相关营业执照或许可证之前或营业执照、许可证到期后擅自开展经营活动，甲方有权解除房屋租赁合同及本协议，没收租赁保证金，由此引发的所有责任均由乙方承担。

(四) 如租赁物业作为乙方经营场所并办理了营业执照，则：

1、乙方应于租赁合同终止或者解除之日起 15 个工作日内完成注册地址变更的迁出手续。如逾期完成，每逾期一日，按最近 3 个月时间内的平均日租金的两倍向甲方支付违约金。

2、在乙方按房屋租赁合同及补充合同约定履行相关义务，并完成注册地址迁出或注销手续之日起七个工作日内，甲方应无息退还租赁保证金。

(五) 乙方如有控制人发生变化、股权变更等情形，需提前告知并征得甲方，否则甲方有权解除租赁合同等。

第五条 关于装修和改扩建的约定

(一) 乙方承租物业如房屋结构不符合安全使用的，乙方必须根据第三方专业机构意见或建议对房屋主体结构进行加固并验收，同时完善消防的验收手续；负责报装水电，并经出租方验收通过后方可使用，相关费用由承租方自行承担。

(二) 乙方在租用期间，需要对租赁房屋进行装修改造的，需先向甲方书面报备，并经甲方同意后方可施工，装修所涉设计方案、施工方案、图纸、施工单位资质、施工安全管理、报建结果等相关资料文件加盖乙方印章后报甲方备案留存。甲方同意乙方装修方案或施工，并不代表该方案已符合相关法律法规规定，乙方需自行向有关政府部门进行报批备案并单方承担所有风险。在取得有关部门批准前，乙方不得对该房屋实施相应行为。否则，乙方必须对该等非法工程而引起的一切后果独自承担责任（包括对甲方因乙方违反本条规定而引起的一切损失、索赔、开支、诉讼负全额赔偿的责任）。

(三) 如乙方提交的装修方案甲方不同意，或乙方实际装修与甲方同意的装修方案不符，或不经甲方同意擅自装修的，甲方可要求乙方限期整改，由此引发的一切责任和费用由乙方承担。

(四) 违反本条以上（一）、（二）、（三）情形的，甲方有权单方解除本合同，没收租赁保证金，且甲方无须就乙方已完成的装修作出任何补偿。

(五) 乙方装修成需在租期内摊销完毕(不超过租赁期限)。如合同到期或因乙方原因合同提前解除导致合同终止,乙方无权向甲方主张任何装修补偿。

(六) 本合同履行期间,乙方需要对租赁房屋改、扩建,乙方须自行办理好租赁物业改、扩建的申报、报建、消防、环评等政府相关手续后方可进行改、扩建,甲方只提供现有的相关物业资料给乙方并配合办理相关手续,办理所有手续、改扩建的一切费用和 risk 由乙方承担。且不论发生何种情形,乙方均不得向甲方主张该等改、扩建费用。

(七) 乙方对租赁房屋进行改、扩建的,需取得相关工程质量、消防等验收手续后方可投入使用。

(八) 乙方不得违法搭建,乙方未办理合法手续擅自扩建或改造的,甲方有权解除租赁合同,收回租赁物业,没收租赁保证金并要求赔偿一切损失。

(九) 不论何种原因甲方收回物业,改扩建形成的资产无偿归甲方所有,乙方只拥有在租赁关系合法存续期间改扩建形成资产的使用权。

(十) 乙方承诺在首期合同期限 3 年内,对承租物业投入总额将超过一年租金总额既(即 ¥2,759,904 元),否则不予顺延 2 年租赁期。

第六条 房屋维修义务及设施费用的承担

乙方在租赁期内必须保持该房屋内部所有的装修、设施、排水设备、装配(如租赁物业装配的电梯由乙方单独使用,则乙方负责电梯的维修和保养)和所有添加物处于良好的、清洁的状态,乙方负责房屋的所有维修义务,所需费用由乙方承担。由于乙方的作为或不作为导致该房屋及其设施损坏的,乙方须承担由此引发的一切责任(包括但不限于不及时维修导致漏水、墙面脱落或使用过程中任何导致人身损害等引发的一切损失及赔偿责任)。

第七条 合法使用租赁物、设置广告牌、环保、知识产权等方面的约定

(一) 乙方不得使用或引起、许可使用租赁物业的任何部分作为违法或不适当的用途使用(包括但不限于在租赁物业内销售生产假冒伪劣产品,销售产品和提供的服务侵犯他人商标、著作权、服务标志、代理权及专利权)。如经查获,由乙方承担法律责任,甲方有权要求乙方立即停止侵权行为或违法商业行为。

(二) 乙方在获得甲方书面同意前,不得在租赁物业外部展览、展示、悬挂任何广告以外的标志牌等装置。乙方租赁的物业如需安装户外广告的,乙方应自行向有关政府部门报批,将批准材料及方案报甲方同意后方可实施,如广告属于乙方自用不收费,如果属于营利性的经营性广告甲方有权按市场广告费收取费用。

(三) 乙方须保证在该房屋内发出的任何声响、噪音或振动应完全符合国家或地方政府相关标准,并保证在该房屋内排出之污水、废气等亦完全符合国家及地方政府相关标准。

乙方违反以上约定,甲方有权要求其限期整改,逾期未整改的甲方有权解除租赁合同,没收租赁保证金,并要求乙方承担一切赔偿责任。

第八条 转租的约定

(一) 转租或视同转租行为情形

- 1、乙方将租赁物业部分或全部出租给任何第三方；
- 2、乙方租赁以上物业为开展特定项目，乙方通过与第三方签订合作协议，约定部分或全部退出该项目，从而达到转租目的。
- 3、乙方批准或容许其他任何安排或交易，致任何第三者获得使用、占有、享用该房屋或其任何部分的权的行为，无论第三方为此是否支付对价。

(二) 乙方不得分租或转租。

(三) 乙方未按本条约的约定，擅自将租赁房屋转租第三人，甲方有权解除租赁合同、收回物业、没收租赁保证金，因此造成的一切法律责任及后果均由乙方及第三人承担，与甲方无关；造成甲方其他损失的，甲方有权向乙方或者第三人追偿。

(四) 经甲方同意的转租，乙方与受转租人的租赁合同、补充协议要报甲方备案，乙方要保证备案合同的真实性，如乙方向受转租人收取的保证金高于乙方向甲方缴纳的租赁保证金，则差额部分由乙方在收取受转租人保证金之日起三日内向甲方补足。逾期十日不补足的，甲方有权解除租赁合同。

(五) 乙方对受转租人的义务承担连带责任。

(六) 乙方承诺转租房屋不得向受转租人收取租金、水电费、物业管理费及租金保证金以外的其他任何费用（包括进场费等费用），并保证受转租人不得再行转租，否则甲方有权解除租赁合同，没收租赁保证金，要求乙方赔偿一切损失。

(七) 经甲方同意，乙方转租后受转租人引发的所有责任（包括因转租关系产生争议引发的装修损失赔偿、乙方转租引发的群体租户上访、受转租人按期搬离租赁物业将物业在良好的状况下交付甲方等）由乙方全部承担，如发生群体上访等行为损害甲方利益的，甲方可以解除租赁合同，没收租赁保证金，且要求乙方赔偿一切损失。

(八) 乙方承诺，转租期限应在甲乙双方约定的租赁期限内；如乙方与受转租人的转租期限超出甲乙双方约定的租赁期限，超出部分无效，甲方有权单方解除租赁合同，并没收租赁保证金；因此而给甲方造成的一切损失，由乙方负责赔偿。

(九) 乙方或受转租人应按时发放所聘请员工的工资和缴交社保（即“五险一金”），不得无故拖欠或不缴交社保。若发生拖欠员工工资一个月以上或未按规定缴交社保的情形，且不按甲方要求进行整改的，甲方有权单方解除租赁合同。

(十) 乙方、受转租人向甲方承诺，承租人和受转租人的纠纷由其自行解决，不得向甲方提出任何主张或要求；

乙方、受转租人承诺在出租屋内无论出现任何经济、刑事、消防等事故或纠纷（包括但不限于拖欠工人工资、货款，管理不善导致的人身伤害，故意伤害、盗窃、抢劫等犯罪，火

灾等),所有责任均由承租人和受转租人承担,不得向甲方提出任何索赔要求。

第九条 拆迁或旧改

(一)本租赁合同履行期间,遇政府征地、旧改拆迁等情形需对物业进行拆迁,导致租赁合同无法继续履行的,甲方可行使合同解除权。

(二)如甲方出租物业为受委托进行经营管理的物业,在租赁期间,如若政府相关职能部门或委托方要求终止租赁物业委托协议或更改委托方或要求终止租赁合同及相关协议,使出租物业房屋租赁合同及相关协议无法履行的,即由政府相关职能部门或委托方通知之日起自动终止出租物业房屋租赁合同及相关协议,乙方应在合同终止之日起10个工作日内搬离租赁房屋,甲、乙双方互不追究经济损失或经济赔偿。

(三)出现本条款第(一)款之情形租赁合同解除的,有关补偿按以下条款执行:

1、乙方的搬迁费、停业停产损失费等补偿项目由甲方会同征收单位委托的中介评估确定的为准。乙方应按照甲方指定期限搬离租赁物业。

2、乙方承租物业期限不超过租赁合同期限(按折旧年限约定)且对物业实际投入装修的,拆迁时的装修补偿归乙方;在此情形下,由甲方会同征收单位委托中介机构评估后确定剩余租赁期间装修赔付价值,乙方不得有疑义;租赁期满后,发生旧改征地拆迁的,装修补偿归甲方。

3、乙方或乙方转租后的次承租人不按甲方指定的期限搬离物业的,逾期五日以上,乙方需赔偿甲方、相关单位及人员的一切损失。同时不得就装修、搬迁、停产停业等理由,向甲方或第三方提出任何赔偿要求。除此之外,甲方有权没收租赁保证金,并要求乙方补足免租装修期的租金。

(四)出现本条款第(二)款之情形租赁合同解除的,双方互不追究违约责任,甲方只需提前1个月通知乙方搬迁,乙方必须按期搬迁并交还物业,且乙方不得向甲方或任何第三方主张装修补偿等任何权利。

(五)如出现本条第(一)、(二)款之情形,物业已转租,清退所有租户及引发的所有法律责任由乙方承担。

第十条 有关违约的约定

(一)双方确认,因乙方违约导致租赁合同提前解除,乙方缴交的租赁保证金仅是给甲方造成的损失赔偿的一部分,与违约金无关,且乙方已享受的装修期间及免租期间的租金,也可视为甲方的损失。

(二)乙方违约,甲方除行使合同解除权外,还可行使的权利包括:可向乙方要求赔偿甲方因追讨欠款所遭受的一切损失、费用、开支;甲方在提前四十八小时书面通知乙方的前提下,可立即停止向该租赁物业提供水、电、封锁出租物业等措施,甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

若甲方按照上述约定行使权利时，在甲方暂停水电封锁出租物业期间，乙方不得以此为由拒付该期间的租金、物业管理费及其他费用。

(三) 乙方逾期搬离物业十日以上，甲方有权进入该房屋，该房屋内所有装修、设施和物品视为乙方放弃前述物品。甲方无需为装修、设施和物品的剩余价值向乙方做出任何补偿。

第十一条 乙方在租赁期内任何时间或在租赁期结束时以任何理由迁出租赁物业，除可搬走乙方合法所有的可移动资产外，乙方所投入的装修及与物业不可分离的设备（含电梯）等无偿归甲方所有，乙方在搬离物业时，不得损坏装修物和设备，并保持门窗、电梯、水电等设施设备完好，如有损坏应予以赔偿。

如乙方搬离物业，租赁物业内有乙方遗留下的任何家具、物料、设备或其它任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、处理前述物品所产生的所有费用。

第十二条 因乙方违约，致使甲方解除租赁合同的，自租赁合同解除 15 日内，乙方应搬离租赁物业。乙方逾期搬离，逾期期间乙方应向甲方支付的租金或占用费按租赁合同约定的前三个月的平均租金的双倍（如转租，且转租租金高于甲乙双方约定的租金价格，则按转租租金的双倍）计算占用费。

第十三条 本协议发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十四条 本协议为在签署本协议之前所签署的《深圳市房屋租赁合同书》的组成部分，经双方代表签字盖章后生效、与双方签订的《深圳市房屋租赁合同书》均具同等法律效力，但与本协议有不一致之处，以本协议为准。

第十五条 本协议一式 肆 份，甲方执 叁 份，乙方执 壹 份，具有同等法律效力。

甲方(签章): 深圳市龙岗市政再生资源管理有限公司



法定代表人或委托代理人(签章):

深圳市任屋股份合作公司



法定代表人或委托代理人(签章):

签订日期：年 月 日
2021. 4. 27

乙方(签章)：深圳青子衿餐饮实业有限公司

法定代表人或委托代理人(签章)



签订日期：年 月 日
2021. 4. 27

[Faint, illegible text from the reverse side of the document is visible through the paper.]

[Handwritten signature]

(盖章) 人 曹少强 职务： 总经理

[Handwritten signature]

(盖章) 人 曹少强 职务： 总经理