

河南省中西医结合医院 制剂生产厂房、设备、仓库租赁协议

甲 方：河南省中西医结合医院

地 址：郑州市城北路7号

乙 方：郑州福瑞堂制药有限公司

地 址：郑州市高新技术开发区梧桐街88号

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的有关规定，本着平等、自愿、诚信、协作的原则，就甲方河南省中西医结合医院（以下简称甲方）租赁乙方郑州福瑞堂制药有限公司（以下简称乙方）制剂生产厂房及相关配套设施设备等一事，经双方友好协商一致，签订本协议。

第一条 租赁房产概况

乙方将合法所有的位于郑州市高新技术开发区梧桐街88号地址内的已通过环评和消防验收的厂房及生产用相关的配套设施设备出租给甲方，用于甲方医疗机构制剂全过程生产使用，含独立厂房两栋：提取车间（北两层）、制剂车间（南一层）、锅炉房及1-2间办公用房等，具体见附件“厂房设备设施交接清单”，甲方对出租房产拥有使用权。

1.1 乙方陈述并保证，对本次出租的厂房、附属设施及全部设备（以附件清单为准）享有完整、合法、无争议的所有权或充分、有效的转租授权，且该等资产之上未设定任何抵押、质押等担保物权或存在任何司法查封、冻结等权利限制。

1.2 乙方应在协议签订之日起【五】个工作日内，向甲方提供证明其上述权利的相关文件复印件，包括但不限于：出租厂房的不动产权属证书、建设工程规划许可证、消防验收合格证明、环境影响评价批复文件，以及主要生产设备的购



置合同、发票或所有权证明文件。

1.3 乙方保证，出租的厂房、设施及设备在交付时符合本协议约定的用途，且不存在任何可能妨碍甲方按约定用途正常使用的权利瑕疵或质量缺陷。甲方正式投入生产前租赁物出现权利瑕疵及质量缺陷，均由乙方负责；甲方正式投入后三个月内，设备出现正常损耗问题，由甲方负责购买所需零件，乙方接到甲方通知后 24 小时响应并派专人维修；正式投入生产三个月后，出现正常损耗由甲方自行负责，乙方配合协助；租赁期间，非因甲方原因造成的重大质量问题，由乙方负责。甲方正式投入生产时间在甲方入驻后由双方共同书面确认。

第二条 租赁期限、用途

1. 租赁期限：叁年（自 2025 年 12 月 01 日起至 2028 年 11 月 30 日止）。合作期限内以本协议约定的合作内容和费用履行双方权利义务。

2. 甲方租赁该房产作为医疗机构制剂生产厂房，按照甲方医疗机构制剂许可证配制范围进行生产使用。

3. 品质标准：经甲方考察（由甲方改造后）满足生产需求，符合国家、行业及专业标准。

4. 未经乙方书面认可，甲方不可以转租房产。

第三条 租金及支付方式

1. 房产租金按年支付，甲方于每个租赁年度开始前的第壹个月内支付完毕。标准为人民币叁佰捌拾贰万伍仟元整/年（¥3825000 元）（含税），三年总价款共计：人民币壹仟壹佰肆拾柒万伍仟元整（¥11475000 元）（含税）。

2. 支付方式：第一年度甲方应在合同签订后一月内支付，乙方配合厂房及设施设备验收，验收内容包括：厂房设施及设备运转完好、乙方配合甲方生产人员设备操作培训、软件资料交接，双方以对公转账的方式支付。

3. 发票开具：甲方在收到乙方开具等额且合法有效的增值税专用发票后10



个工作日内，将当年租金支付至乙方指定对公账户。

4. 如因甲方报销程序原因出现租金延期支付的情况，甲方应提前与乙方沟通，无故未按约定的时间和金额支付租金，超过12个工作日。每日按年租金万分之一缴纳滞纳金。

5. 乙方指定账户为：

名称：郑州福瑞堂制药有限公司

账号：16058101040005354

开户行：中国农业银行郑州市开发区支行

第四条 租赁期间相关费用

1. 甲方承租房产期间提取车间（北两层）、制剂车间（南一层）及锅炉房等处连接好水表、电表、气表，租赁期间发生的水、电、燃气费用等，由甲方承担按月结算。双方在房产交接当天共同查看水表、电表、燃气表读数并记入交接清单签字确认，费用按每月实际使用量及相关收费标准结算。

2. 乙方应按照甲方合理需求配合电力相关服务。

第五条 房产修缮与设施设备配备

1. 主体结构维修：租赁期内，乙方负责出租房产主体结构的维修责任，确保房产内水、电、天然气进入生产车间前符合安全使用标准；因不可抗力或自然损耗导致的主体结构损坏，由乙方负责修复。

2. 日常修缮责任：

2.1 房屋墙面、地面等装饰设施在乙方交付前由乙方负责，交付后使用过程中出现的正常破损或损耗，由甲方负责维修。

2.2 乙方负责保障租赁房产及租赁物交付前房产内接入的生产用电路系统、



水路系统、天然气管道、中央空调、水处理系统、动力系统、锅炉房等关键配套设施的正常运行。租赁期间若主电路系统、水路系统、天然气管道设施因相应管理部门原因发生故障，乙方应在接到甲方通知后【四】小时内通知相应管理部门，并积极配合维修工作；非因相应管理部门发生故障，乙方应在接到甲方通知后【四】小时内响应，【二十四】小时内修复，因乙方原因导致故障超过【二十四】小时未能修复，并造成甲方生产中断的，乙方应赔偿甲方因此遭受的实际损失，且甲方有权要求按中断时间相应减免租金。

2.3 中央空调、水处理系统、动力系统、锅炉房等，甲方正式投入生产前出现权利瑕疵及质量缺陷，均由乙方负责；甲方正式投入后三个月内，以上配套设施出现正常损耗问题，由甲方负责购买所需零件，乙方接到甲方通知后 24 小时响应并派专人维修；正式投入生产三个月后，出现正常损耗由甲方自行负责，乙方配合协助；租赁期间，非因甲方原因造成的重大质量问题，由乙方负责。

因供用水电气公用企事业单位维护原因导致能源、动力暂停，乙方无需承担责任，但应当协助甲方尽快恢复生产。

2.4 生产用设备的定期维护、维修由甲方负责，因甲方直接使用不当或操作失误导致设备损坏的，由甲方承担修复费用或无法维修至不能使用，甲方按照固定资产折旧后的费用承担赔偿责任；设备自然老化损坏的，甲方应及时通知乙方，协商处理。

3. 设施设备配备与交接：

3.1 出租房产配备提取罐、乙醇提取设备等生产设施设备，均能正常使用，满足生产需求。

3.2 协议签订后交接时，双方共同对现有设施设备进行清点，甲方无需使用的设施设备由乙方负责处理，留存设备及资产记入交接清单，双方签字确认后作为本协议附件。



4. 车间改造与设备添置：甲方可根据医疗机构制剂许可证配制范围包含的剂型和工艺需求，对承租车间进行布局改造及添置设备，但需提前将改造方案书面通知乙方，乙方同意在改造及添置过程中，不得损坏房产主体结构为前提的合理改造方案，且需确保符合药监机构的审批标准，相关费用由甲方承担。

第六条 软件资料交接

乙方应在交接时向甲方提供以下真实软件资料（含纸质版及电子版，其中车间布局图需提供可改动电子版）：

1. 厂房布局图。水，电，气，空调系统管路图及开关布局图等必要的配套图纸。

2. 管理规程

3. 操作规程及验证。空调系统，纯水系统，空压机，真空泵及留用设备的操作规程、清洁消毒操作规程、对应岗位的岗位操作规程、岗位清场操作规程及相关验证资料（设备、设备清洁）。

4. 设备档案。设备说明书，厂家信息及售后联系方式。

5. 公用设施（如纯水，空调等）的配套记录。

各种规程、记录需要电子版。

7. 药检室

7.1 菌检室净化系统布局图；

7.2 菌检室空气系统验证记录及报告、厂家说明书、操作规程；空气净化系统的清洁消毒规程

7.3 生物安全柜及生物安全柜的 SOP；生物安全柜的验证报告及记录；

7.4 高压灭菌锅，包括高压灭菌锅的 SOP 及校证书；



7.5 生化培养箱，霉菌培养箱及相应的 SOP、验证报告及记录

第七条 验收与进场

1. 乙方应明确车间最早进场时间，不得晚于 2025 年 12 月 01 日，以便甲方进行现场调研、尺寸测量及生产布局设计（含增加散剂车间、合剂车间和丸剂生产线的相关布局）。

2. 双方应在进场前完成厂房、设施设备及软件资料的全面验收，验收合格后签署验收交接清单，验收交接清单签署之日视为正式交接完成。

第八条 安全管理与年检配合

1.1 乙方应为甲方工作人员进出租赁区域及必要的公共通道提供便利，包括但不限于设置门禁权限或为甲方备案的车辆及人员办理通行证件。具体人员名单以甲方书面提供的员工花名册为准。

1.2 双方确认，本协议项下不存在任何形式的劳务派遣或人员借调关系。双方工作人员分别与各自单位建立劳动关系或雇佣关系，由各自单位独立管理、发放薪酬并依法承担全部雇主责任，包括但不限于社会保险缴纳、工伤事故处理、劳动争议解决等。

1.3 在租赁期限内，甲乙双方工作人员由甲乙双方各自方负责管理，非因工作需要不能进入对方工作区域，乙方的工作人员在甲方管理区域内发生人身伤亡、财产损失或造成第三方损害的，应根据损害发生的原因确定责任方。因双方工作人员自身行为或其所属单位管理不当直接导致的损害，应由该工作人员所属单位独立承担全部法律责任，与对方无关。若因此发生人身损害或致第三方损害，由甲乙双方及其个人承担相应的法律责任。

2. 甲、乙双方分别负责各自工作区域内的物业、保洁工作，保持区域内环境整洁。

3. 消防、环评与安全生产



3.1 乙方保证，出租厂房及其主体结构、固定附属设施在交付时符合国家及地方现行的消防、环境保护及安全生产法律法规要求。因厂房主体结构、固有设施等乙方原因导致未能通过年检的，由乙方承担全部整改责任及费用，且整改期间甲方有权免付相应租金。

3.2 甲方应确保其在租赁房产内的生产经营活动、内部布局改造及自添设备符合消防、环保及安全生产规范。因甲方生产经营活动、内部改造或自添设备等原因导致未能通过相关检查的，由甲方承担相应的整改责任及费用。

4. 因甲方生产经营管理失误，导致环评、安全、消防等未能正常通过验收，由甲方负责整改至通过验收。

第九条 协议的变更、解除与终止

1. 双方可以协商一致变更或终止本协议。

2. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，由乙方承担因此造成甲方的所有损失，并按照相关法律法规，追究乙方相关违约责任，甲方有权解除协议。

2.1 乙方因自身原因单方要求提前解除协议。

2.2 未通知甲方即将房产出售，并导致租赁协议无法继续履行。

2.3 将房产另行出租给第三方或抵押房产等导致甲方无法正常使用的。

2.4 违反第一条 1.1-1.3 保证内容。

2.5 租赁物存在权利瑕疵、质量瑕疵或合法性瑕疵（如未通过法定验收），导致甲方无法正常使用租赁物、受到第三方权利主张或遭受任何行政处罚、经济损失的。

3. 租赁期间，甲方有下列行为之一的，由甲方承担因此造成乙方的所有损失，并按照相关法律法规，追究甲方相关法律责任，乙方有权解除协议收回出租房产。



3.1 甲方因自身原因单方要求提前解除协议

3.2 未经乙方书面同意，转租承租房产。

3.3 无故未按约定的时间和金额支付租金超过壹个月的。

4. 租赁期满前，甲方如继续租赁或不再继续租赁，在租赁期届满叁个月前通知乙方，租赁期满双方均无意继续合作协议自然终止。

5. 协议终止的，甲方应在合同终止后的 10 日内将承租房产及附属设施设备交还给乙方，如因甲方人为原因发生设施设备损坏，由甲方予以维修。甲方可将自行增设的设施设备撤离。

第十条 违约责任

1. 乙方违反本协议第九条 2 之情形，而甲方无过错的，甲方因此遭受的全部损失（包括但不限于停产损失、整改费用、对第三方的赔偿、罚款及甲方为维权支付的合理律师费、诉讼费等）均由乙方承担。甲方有权解除协议并要求乙方按照年租金 300% 的标准向甲方支付违约金。

2. 甲方出现本协议第九条 3 之情形，而乙方无过错的，乙方因此遭受的全部损失（包括但不限于出租房产在原合同租赁期间内因空置产生的租金损失等）均由甲方承担。乙方有权解除协议并要求甲方按照年租金 300% 的标准向乙方支付违约金。

3. 甲、乙双方因本协议而知悉对方之商业秘密、技术、文件或资料（包括本协议在内）等，不得向任何第三方泄露。否则违约方应赔偿因此给守约方所造成的全部经济损失，并承担相应的法律责任。

4. 任一方有证据证明对方存在除第九条之外的违约行为的，均可要求另一方及时改正，给守约方造成损失的，违约方须承担损害赔偿责任。

5. 任一方违约，守约方为维护自己的权益而产生的诉讼费、律师费、保全费、保函费等合理费用由违约方承担。



第十一条 不可抗力

1. 因遇到不可抗力协议中止,不可抗力承受方可以免除履行协议的责任或者推迟履行协议。

2. 本协议之不可抗力是指:自然灾害、如台风、洪水、冰雹;政府行为,如征收、征用;社会异常事件,如罢工、骚乱、战争等以及对协议履行造成实质性影响的严重疫情。

3. 不可抗力承受方须在不可抗力发生后 12 个小时内向对方通报协议不能履行或者需要迟延履行、部分履行的事由,并在 48 小时内出具书面说明;在 15 个工作日内出具证明不可抗力发生的政府机关文件等权威证明。

第十二条 争议解决

1. 甲、乙双方各自因自身经营、债务等产生的任何纠纷或法律责任,均由各自独立承担并负责处理,不得因此影响对方的正常生产经营、厂房使用及合同约定的各项权利行使,若给对方造成损失的,违约方应承担全部赔偿责任及违约责任。

2. 甲、乙双方在履行本协议时应诚实守信,如有争议,双方首先友好协商解决,协商不成由租赁房产所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十三条 通知和送达

甲、乙双方关于本协议履行及相关事宜的通知,应当按照本协议载明的地址发出。通知以对方法定代表人或授权代表签名或者盖章确认为准。

在协议有效期内,任何一方的联系方式发生变更的,应当及时通知对方,否则因此产生的一切不利后果自行承担。

第十四条 其他

1. 本协议自双方签字盖章后即日起生效。附件交接清单作为协议的组成部分,



与本协议具有同等法律效力。本协议与采购文件、响应文件不一致之处，以本协议为准。

2. 本协议未尽事宜可以另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

3. 本协议一式陆份，甲方持肆份，乙方持两份，具有同等的法律效力。

甲方（盖章）



法定代表人：

或授权委托人：

甲方地址：郑州市城北路7号

签订日期：2025年12月1日

乙方（盖章）



法定代表人：

或授权委托人：

乙方地址：郑州市高新技术开发区梧桐街88号

签订日期：2025年12月1日