

租赁协议

甲方(出租方):河南振邦耀谷实业发展有限公司

法定代表人:崔萍 身份证号:13070219630822122X

注册地址:河南省驻马店市重阳大道与兴业大道交叉口北国际农产品加工产业园3号楼6301室

联系人:刘紫辉 身份证号:412825198210175331

电话:18039636060

通讯地址:河南省驻马店市重阳大道与兴业大道交叉口北国际农产品加工产业园3号楼6301室

乙方(承租方):驻马店市中医院

法定代表人:张庆 身份证号:412801197010090928

注册地址:河南省驻马店市解放路西段895号

联系人: 身份证号:

电话:

通讯地址:河南省驻马店市解放路西段895号

17603962169

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就“驻马店市中医院智能化中药制剂与药食同源研发生产项目（以下简称“项目”）”厂房租赁及有关事项协商一致，共同达成以下协议：

第一条 租赁物及用途

1、甲方同意将位于驻马店市经济开发区兴业大道与吴房路交叉口西南角的营养食品产业园，标准单层厂房（毛坯厂房，该厂房仅有门窗，厂房地面为水泥地坪，现已接通水、电、燃气）楼栋编号：4#、5#，厂房建筑面积为 4#厂房 5205.81 平方米、5#厂房 5205.81 平方米，共计 10411.62 平方米出租给乙方使用。

2、乙方租赁该厂房用于生产中药制剂及产品、研发、仓储、办公及展示用途使用。乙方为租赁该厂房购买、安装的全部设备设施等所有权均归乙方所有。

3、租赁厂房现状：污水处理设施（含系统、设备等）由乙方负责建设，建设费用不超出 50000 元（含）的，由甲方全额承担；建设费用超出 50000 元的，由甲方承担 50000 元，其余超出部分由乙方承担。

签订合同前甲方应向乙方提供政府审批的不动产权证书、水、电、燃气以及消防、环评、排污等相关政府部门批复及验收手续。

第二条 租赁期限

租赁期限为2年，因乙方租赁厂房后需要建设施工，双方协商一致自双方签订本合同之日起5个月内不计收租金，从第6个月起开始计收租金，租赁期内每两年按政府有关规定续签合同，续签合同时双方根据市场行情就续租租金进行协商，可根据市场行情对租金进行增减，如市场行情租金上涨的，续签时年租金涨幅不得超过上一年度的5%，如市场行情租金下跌的，续签时年租金按市场行情计收。如租赁期限2年届满后乙方续租，应在租赁期满前3个月通知甲方，在同等条件下，乙方享有优先续租权。

第三条 租金及支付方式

1、租金收费标准:每月每平方米7.95元(含税价),年租金共计993268.55元。租赁期间，除双方协商一致外，甲方不得私自上涨租金，如乙方在租赁期内，因乙方原因给租赁厂房所在园区带来税收的，双方应协商乙方享受相应的租金减免政策。

2、租金支付方式为每年支付一次,乙方应每年第一个月将当年租金支付至甲方指定的银行账户,乙方每次付款前，甲方应提供等额合法有效的增值税发票。

3、除特别约定，上述租金不包含水费、电费、燃气费。

第四条 其他服务条款(乙方每次付款前，甲方应先提供

等额合法有效的增值税发票。)

1. 甲方提供园区内 24 小时保洁、保安等服务, 确保环境整洁, 生产安全, 若乙方在园区内出现被盗窃、治安等方面问题, 给乙方造成相应经济损失的, 由双方根据各自过错进行承担。

2、水、电、燃气等能源费用收费标准及支付方式(甲方在每栋厂房单独安装相应计量表)

2.1 水、电、燃气等能源费用: 水、电、燃气等能源费用由甲方在国家规定标准内以水、电、燃气等能源公司实际向园区收取费用标准向乙方代收, 甲方代收时不得私自向乙方加收任何费用, 乙方应在收到甲方开具的水、电、燃气等能源费用增值税发票后按实际使用量向甲方缴纳水、电、燃气等能源费用。

3、物业费 (含公共区域的保安、保洁等费用): 物业费由双方另行协商。

第五条 双方开票信息及银行账户

1、甲方开户名: 河南振邦耀谷实业发展有限公司

开户行: 兴业银行驻马店分行营业部

账号: 468010 100100 212024

2、乙方单位名称: 驻马店市中医院

地 址:驻马店市解放路西段 895 号

统一社会信用代码:124128004188059737

开户银行:中原银行股份有限公司驻马店广场支行

银行账户:4117 1501 0110 0148 01

第六条 各方权利与义务

1、甲方权利义务

1.1 甲方有权按照本协议约定收取租金等费用。

1.2 甲方有权对园区进行统一管理,仅限于公共区域的安全、卫生、消防等必要管理,不得干涉乙方正常生产经营活动。

1.3 甲方应保障本项目房屋结构、公共区域及公共区域内设施处于可使用和安全状态,保证公共区域消防、环保、排污达到国家或行业标准。因厂房本身的设计、建造或原有设施设备、材料等存在缺陷或公共区域管理失职导致的人身、财产损害,甲方应在接到乙方通知后 24 小时内响应,72 小时内完成处理并对因此给乙方或第三人造成的损失承担赔偿责任,但该损失系乙方原因导致的除外。

1.4 甲方为乙方提供园区内的公共设施服务,如水、电、燃气、排污等设施及道路畅通等及 24 小时提供保安和保洁服务,确保乙方正常开展业务活动。

1.5 甲方应负责项目厂房的主体结构维护，确保厂房符合安全使用标准，提供厂房所在的园区应具备七通一平条件（即：通电、通路、通给水、通排水、通讯（含网络）、通燃气、通蒸汽、土地平整）及消防合格条件，满足项目正常生产经营需要。

1.6 甲方协助乙方办理项目投资、生产经营等相关手续（包括但不限于立项、规划、环保、消防等），及项目运营所需的各类法定证照（如营业执照、生产许可证、药品批准文号）等。

1.7 甲方按照本协议的约定，对乙方的经营活动进行依法监督。

1.8 甲方应于本合同签订前，向乙方提供完整的加盖甲方公章的不动产权利证明文件、通过消防验收的证明文件及排污行政许可文件的复印件，并确保在乙方租赁期内租赁厂房所在园区内不得有任何妨碍乙方正常生产经营的情况。因厂房固有缺陷导致乙方无法取得相关行政许可的，甲方应承担改造责任。

1.9 甲方保障乙方在园区内正常的经营活动。包括协调乙方与园区管理部门的关系、协助解决水电气供应、物流运输等问题，若因甲方原因导致乙方经营受阻，甲方应赔偿乙方实际损失。

1.10 甲方确保对现有的厂房具有独立的使用权，具备有

出租厂房的资格。如因甲方无权出租导致乙方无法使用厂房，甲方应双倍返还乙方已支付的相关费用，并赔偿因此而给乙方造成的损失。

1.11 本协议签订前甲方需提供租赁厂房所有人河南豫信农业发展有限公司与甲方签订食品工业园区 4#和 5#楼合法的厂房 20 年租赁协议书。

2、乙方权利义务

2.1 乙方有权按照本协议约定内容使用租赁厂房，甲方不得干涉乙方正常业务活动。

2.2 乙方负责租赁厂房内制剂室的建设、装修及设备购置等相关事项和费用。

2.3 乙方为本项目建设经营主体，严格按照国家法律法规及园区的各项规章制度，合法开展业务活动。

2.4 乙方在租赁期届满之日或因乙方原因提前终止(包括提前解除)之日后 30 个工作日内，乙方应将厂房内乙方投资建设购买的设备设施以及其他物件撤出，但不得影响厂房的整体结构，并将厂房及原有设备设施交与甲方。

2.5 乙方负责租赁区域内的日常消防管理，甲方应确保厂房整体第一次消防系统通过消防验收并保持有效状态。

2.6、如遇不可抗拒的自然灾害，导致厂房损坏造成的损

失，乙方不承担责任。

第七条 违约责任

1、若乙方未按时支付租金等费用，甲方有权按照协议约定要求乙方支付拖欠的费用，如乙方因个人原因逾期向甲方支付租金超过 30 个工作日的，除应当向甲方支付租金外，还应向甲方支付拖欠租金 1% 的违约金。

2、若甲方未按照本协议约定提供服务，乙方有权要求甲方限期整改，甲方应在收到整改通知后 15 个工作日内完成整改，否则，视为甲方违约。

3、除前述违约责任外，任何一方有违反合同其他约定的情形，违约方应承担违约责任，并承担因此给对方造成的直接经济损失。

第八条 协议变更与解除

1、本协议的变更或补充需经双方协商一致，并签订书面协议。

2、在租赁期限内，若因不可抗力或政府规划等原因导致本协议无法继续履行的，双方应协商解决善后事宜，互不承担违约责任，租赁费用以及其他费用按实际使用时间计算。

3、因甲方原因导致厂房在租赁期间不能正常使用的，乙方有权解除合同并要求甲方承担由此造成的损失，甲方应赔

偿乙方设备搬迁费用、停产损失、装修残值损失及厂房不能正常使用期间的租金等损失。

第九条 争议的解决

1、若一方违反本协议约定，另一方有权根据本协议约定解除本协议，并要求违约方承担相应的违约责任。

2、甲方与乙方在履行协议的过程中发生争议的，首先通过协商解决，协商不成，则任何一方有权向租赁厂房所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 其他事项

1、本协议经甲方及乙方签字且盖章后生效，本协议未尽事宜甲、乙双方可协商另行签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力，如书面补充协议对本协议内容有相应变更的，变更部分以书面补充协议为准。

2、本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份，每份均具有同等法律效力。

附件：1、厂房资产移交清单

2、交付/交还确认书

3、政府审批的不动产证，水、电、燃气以及消防、环评、排污相关政府部门批复及验收手续

4、智能化中药制剂与药食同源研发生产项目协议
书

5、河南豫信农业发展有限公司与甲方签订的厂房
租赁协议

(以下无正文。)

甲方(出租方):

法定代表人(或授权代表):



刘紫辉

乙方(承租方):

法定代表人(或授权代表):



郭

签署日期: 2025年11月13日

签署日期: 2025年11月13日