

租赁经营合同

甲方：梅州市梅雁旋窑水泥有限公司

乙方：梅州市梅县区泰山建材有限公司

甲方因经营需要，将部分生产资料租赁给乙方使用，现经双方友好协商，签订本合同。

一、租赁内容：

甲方将现有的约 1.4 亿元的生产设备、厂房和场地、生产许可证等生产资料及无形资产租赁给乙方使用经营。（详见附件）

二、租赁经营期限：

自 2016 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止，共壹拾年。

三、费用和支付方式：

1、租赁费以固定租赁费+浮动租赁费的方式缴交，固定租赁费按月缴纳，按照先支付后使用的原则，每月的费用应于上月末付清，浮动租赁费按月计算，费用应于次月结清；

2、固定租赁费（不含税）：双方同意乙方每月向甲方缴纳固定租赁费 60 万元，其中设备租赁费 10 万元，房产租赁费 21 万元，其他不动产租赁费 29 万元。

3、浮动租赁费（不含税）：

双方同意按中国水泥网（<http://www.ccement.com>）发布的 2016 年 6 月份梅州市塔牌和顺龙 P.O42.5R（袋装）水泥的平均销售价格（不含税）为依据，熟料价格以 171 元/吨（不含税）、每月生产 5.17 万吨熟料为基数，计算浮动租赁费；

按月计算，当熟料价格每吨在 171 元的 1.1 倍以内时，不计算浮动租赁费；当熟料价格每吨超过 171 元的 1.1 倍时，按如下标准及公式计算浮动租赁费：

A=171 元/吨（熟料不含税价）

B=每月生产 5.17 万吨熟料

C=中国水泥网发布的 2016 年 6 月份梅州市塔牌和顺龙 P.O42.5R（袋装）水

泥的平均销售价格（不含税）

$D = \text{租赁期间中国水泥网每月对应的梅州市塔牌和顺龙 P.O42.5R（袋装）水泥的平均销售价格（不含税）}$

$E = A \div C \times 100\%$ （A 在 C 中占比）

F=浮动租赁费

浮动租赁费计算公式为 $F = [D \times E - A \times (1 + 10\%)] \times B \times 30\%$

四、租赁经营风险担保方式：

乙方将其名下的水泥球磨机等生产设备作为租赁经营风险的担保。经深圳市鹏盛星辉资产评估事务所评估，该批设备评估价值为 1555.32 万元（设备清单详见深鹏盛评估报字 2016108 号《评估报告书》）。若乙方在承租期间因承租行为给甲方带来损失的，乙方在无力偿还时，乙方应于三个月内处置该设备优先弥补甲方损失。

五、甲方现有的原材料、配品配件、半成品等按 2016 年 6 月 30 日的账面价值（不含税）转让给乙方，转让费须在 2016 年 12 月 31 日前支付给甲方。

六、双方权利义务：

（一）甲方权利义务

1、甲方提供现有的各项生产所需的证照。租赁期间如遇生产经营所需等相关证照到期，甲方负责向相关主管部门申请办理，乙方必须配合做好办理证照等现场相关工作并承担相关费用；如因安全、节能环保、生产许可证等运营所需证照未获得主管部门审批等原因，导致无法续证的情况，双方同意终止本租赁合同，不视作违约。

2、甲方按合同规定，监督乙方管理好资产，履行合同，做好指导、协调、服务工作，不得干预乙方行使生产经营管理职权。

（二）乙方权利义务

1、在承租期内，有权在国家法律、法规允许的范围内自主经营管理，行使生产经营管理职权并负全面责任；

2、必须遵守国家的法律、法规，应严格执行租赁合同，接受甲方的监

督，并依照法律、法规的规定，维护职工的合法权益；

3、在承租期间不得改变企业的经营范围；

4、对承租的财产无权行使任何形式的处置权，如，转让、变卖、转移、抵押、出租、赠送等；

5、承租期间经营所产生的所有税费、设备维修、保养、原材料、配品配件采购、技术改造、设备升级（含按政策要求）等一切费用由乙方负责；

6、双方同意原甲方生产工人由甲方负责解除劳动合同，乙方优先重新聘用，并签订劳动合同，生产工人工资、社会保险等一切待遇由乙方承担。

7、在承租期间内，如因乙方聘请人员或聘请人员的劳动仲裁诉讼等造成甲方经济损失的，则应由乙方承担一切赔偿责任。

8、乙方应确保安全生产，落实安全措施，严格按照有关操作规程进行相关作业并做好日常生产情况记录。在租赁期间发生的一切安全事故所产生的一切法律责任及经济责任均由乙方承担。如因乙方经营管理过程中出现的问题导致甲方生产许可证等经营所需证照被吊销或无法续证的情况，乙方应承担全部赔偿责任。

9、承租期满后，乙方可提出续租要求，应提前一个月通知甲方，届时双方应重新签订合同。

10、承租期间，乙方如需添置（建设）附属设备、设施均应告知甲方并经甲方书面同意才能添置（建设）。

11、承租期间，除因不可抗力等因素，造成一方损失的，应由对方负责赔偿。

七、租赁前后资产的交接和验收：

1、按甲乙双方共同确认的资产项目清单逐一进行检查验收；

2、承租前及租赁期满后，双方应保证设备能正常运行，场地、厂房等生产资料完好；

3、合同终止或承租期满后，乙方在承租期间生产经营所剩余的原材料、配品配件、半成品等由乙方自行处置。

4、合同终止或承租期满后，乙方在承租期间添置（建设）附属设备、设施

的动产部分由乙方收回；不动产部分乙方不得拆除归甲方所有。如因乙方违约造成合同终止，乙方在承租期间添置（建设）附属设备、设施全部无偿归甲方所有，甲方无需承担任何赔偿责任。

八、违约责任

- 1、双方应全面、实际履行合同，不履行或不完全履行的应承担违约责任，给对方造成损失的，应赔偿损失；
- 2、乙方逾期未缴纳租金的，乙方应向甲方支付违约金，违约金按欠缴租金额的每月千分之五计算；逾期超过三个月未缴纳租金的，甲方有权终止合同。
- 3、乙方未按合同第五条约定支付原材料、配品配件、半成品的转让费的，乙方应向甲方支付违约金，违约金每月按逾期未支付的转让费的千分之五计算。
- 4、承租期满后，乙方不能按质按量交还租赁资产的，乙方应赔偿损失。
- 5、因任一方原因造成合同终止所引起的直接和间接损失，均由违约方负责赔偿。

九、争议的解决方式：

本合同未尽事宜，经双方共同协商解决。凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商，协商不成，应提交梅县区人民法院裁决。

十、本合同一式陆份，经甲乙双方董事会及股东会通过后生效。各方当事人各执叁份，附件是合同不可分割部分，具有同等法律效力。

附件一：《梅州市梅雁旋窑水泥有限公司设备、租赁资产清单》

附件二：《梅州市梅雁旋窑水泥有限公司原材料、配品配件等存货清单》

附件三：深鹏盛评估报字 2016108 号《评估报告书》

甲方：梅州市梅雁旋窑水泥有限公司

乙方：梅州市梅县区泰山建材有限公司

法定表人：



法定表人：



2016年6月2日

《租赁经营合同》之补充合同

甲方：梅州市梅雁旋窑水泥有限公司

乙方：梅州市梅县区泰山建材有限公司

鉴于甲乙双方于2016年6月28日签订的《租赁经营合同》“下称原租赁合同”，现因甲方厂区内现有工艺没有石灰石破碎系统，给正常生产带来诸多不便，为了双方长远的发展，经甲方同意，乙方拟增加建设一套石灰石破碎系统，经双方友好协商，特订立如下补充协议：

一、由乙方依法依规，自筹资金在甲方国土证红线内建设石灰石破碎系统一套及附属工程，投资总额壹仟万元内，施工期限从2017年4月1日起计算不得超过16个月。

二、乙方须在2017年5月31日前付清2017年4月1日前所发生的浮动租赁费（含逾期利息）及原材料、配品配件、半成品的逾期利息，逾期三个月未缴清，甲方有权单方终止合同，不承担任何的赔偿责任。

三、因考虑到乙方投资符合双方合作共赢的发展方向，且乙方投资较大及投资建设期间影响正常生产，甲方同意乙方在施工建设期内原租赁合同约定的固定租赁费60万元从2017年4月1日起至2018年3月31日止累计暂缓缴交12个月，合计：720万元（下称“暂缓缴交的租金”）。从2018年4月1日租赁费及浮动租赁费按原租赁合同的相关约定继续缴交；暂缓缴交的租金乙方应在2018年4月1日起每月归还20万元，至2021年3月止全部还清；乙方对暂缓缴交的固定租赁费从2017年10月1日起以按实际累计暂缓缴交额每月千分之五的利息支付给甲方。租赁费的税金按照先支付后使用的原则按月支付给甲方。乙方对上述费用如逾期三个月未缴清，甲方有权单方终止合同，不承担任何的赔偿责任。

四、原租赁合同约定的原材料、配品配件、半成品合计7,382,850.09元，按原租赁合同的约定支付违约金，且乙方承诺在2017年7月31日前付清3,382,850.09元，余款4,000,000.00元于2017年12月25日前付清，逾期六个月未付清，甲方有权单方终止合同，不承担任何的赔偿责任。

五、在原租赁合同约定期限内，如因甲方违约导致合同提前终止，甲方将按乙方实际（投资总额壹仟万元内）投资建设石灰石破碎系统及附属工程的账



面净值补偿给乙方，如因乙方违约导致合同终止，乙方在承租期间添置（建设）附属设备、设施（包括但不限于石灰石破碎系统）全部无偿归甲方所有，甲方无需承担任何赔偿责任。因不可抗力（包括国家政策原因）导致合同终止，双方另行协商解决。

六、除本协议中明确所作修改的条款之外，原租赁合同的其余部分应完全继续有效。本协议内容非因法律、行政法规规定所需不得以任何方式向与本协议无关的任何第三方披露，双方互负有保密义务。

七、本协议一式陆份，双方各执叁份，经双方代表签字盖章后生效，本协议是原租赁合同的补充协议具有同等法律效力。

甲方：梅州市梅雁旋窑水泥有限公司 乙方：梅州市梅县区泰山建材有限公司

代表：

代表：

日期：2017年 4月 13日

日期：2017年 4月 13日

