

富顶精密组件（深圳）有限公司

与

深圳市富泰通国际物流有限公司

不动产租赁协议



不动产租赁协议

本不动产租赁协议（“本协议”）由以下双方于 2022 年 6 月 17 日于【深圳龙华富士康】签署：

出租方：富顶精密组件（深圳）有限公司（“甲方”）

统一社会信用代码：914403006189072967

法定代表人：林南宏

地址：深圳市龙华区观澜街道大水坑社区观光路以南宝源科技园 B 区厂房 4、厂房 5、A 区 A2 栋、A3 栋（第 1-2 层）

承租方：深圳市富泰通国际物流有限公司（“乙方”）

统一社会信用代码：91440300795400779L

法定代表人：何自斌

地址：深圳市龙华区龙华街道民清路北深超光电科技园 K3 区厂房 1 栋 1 层及夹层

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方经友好协商，本着平等自愿、互惠互利和诚实信用的原则，现就不动产租赁相关事宜协商一致，共同订立本协议。

一、 租赁不动产的基本情况

1.1 甲方出租给乙方的不动产坐落于深圳市观澜街道办宝源科技园 C 区西侧（以下简称“不动产”），租赁形式：整套出租，不动产建筑面积： 平方米（详见附件一不动产平面图），不动产权利证书编码 。（以下简称“本次租赁”）

1.2 不动产权属状况：甲方将持有拟建设不动产的不动产权证书。甲方交付不动产前和合约租赁期内甲方不得对不动产设定任何抵押等权利负担。

1.3 不动产装修情况：双方同意，甲方提供给乙方的不动产为毛坯房，乙方将根据其商业需求和企业内部的装修惯例自行负责对不动产进行装修、设计、升级和改造，并承担由此产生的所有和任何费用或成本。在符合相关法律法规的前提下，甲方在乙方装修、设计、升级和改造的报建、施工、验收过程中应无条件配合乙方的上述工作。甲方应提供当地关系资源的积极协助处理。在此期间因甲方责任造成乙方任何损失将由甲方承担。

1.4 不动产内附属设施情况：

☒ 不动产内无任何设施设备，是空房。

☐ 不动产内安装有设施设备，详见附件二《不动产交付确认书》。

1.5 其他



甲方负责完成地块所需区域外水电市政接驳点的协调及安装。乙方须自行负责租赁区域内自用部分水、电设计、施工等工作，并各自承担由此产生的相关费用。

二、 租赁期限

- 2.1 乙方租赁不动产的期限自甲方取得该房屋的不动产权证书并向乙方交付不动产之日起共计 20 年。租赁期限届满前三个月，双方须就续租事宜进行协商，并可另行签署书面的续租协议。

三、 租金

3.1 租金构成

本项目全部租期对应的不动产租金由《合作框架协议》所述的下列三项费用构成：

- a) 土地闲置费
- b) 土地使用费
- c) 工程费用

上述费用均为含税金额。甲方从乙方收取土地闲置费产生的税费，乙方应向甲方进行补偿，以使甲方最终收到的土地闲置费与其实际支付的土地闲置费相同。

3.2 土地使用费金额和支付时间

双方确认，本协议 3.1 条 b) 项的土地使用费部分对应的租金共计 2.3868 亿元人民币（含税）（大写：贰亿叁仟捌佰陆拾捌万元整），在甲方取得租赁不动产的不动产权证书后由乙方采用五年等额分期支付的方式支付。乙方须在甲方取得不动产权证书后的次月第 20 日之前预付第一笔租金，剩余四笔租金应由乙方于随后连续四年同期时间等额向甲方支付。

3.3 开票及结算

- a) 后续甲方每月向乙方开具名目为仓库租赁费的增值税专用发票，以本协议 3.1 条所列含税支付款项为基础开具增值税发票含税金额，每月进行开票结算。具体以开票时国家执行的税率为准。

- b) 甲方的收款账户为：

户名： 富顶精密组件（深圳）有限公司

开户行： 招商银行深圳建安支行

账号： 818680067110001

- c) 乙方的开票信息为：

公 司 名 称： 深圳市富泰通国际物流有限公司

纳税人识别号： 91440300795400779L

账号： 4000 0266 0920 0824 318



开户行：中国工商银行龙华支行

四、 其他费用

- 4.1 租赁期间，因乙方使用不动产所产生的水费、电费、燃气费、物业管理费、电视费、电话费、网络费用、垃圾清运费等其他费用，由乙方承担并由乙方自行缴纳。
- 4.2 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交，否则因此产生的滞纳金、违约金及其他相关法律后果均由乙方承担。
- 4.3 项目的开发前费用及工程建设费用相关安排，双方同意以《合作框架协议》的约定为准。

五、 不动产的交付

- 5.1 甲方应于取得不动产权证书后将不动产交付给乙方。

六、 装饰装修与改造等

- 6.1 在不影响不动产结构的前提下，甲方同意乙方对不动产进行装饰装修和升级改造、扩建、转租等；按规定需报有关部门审批的，应由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。
- 6.2 乙方须自行负责所有装修的事宜，包括但不限于委托具备专业资质的设计单位、与装修公司签署协议、装修验收以及所有费用和成本的支付。装修及改造过程中产生的所有费用及成本由乙方自行承担。装修及改造过程中需要办理消防验收等手续的，由甲方积极协助乙方办理。甲方特此承诺并保证，在收到乙方提供的相关装修及改造所需的申报资料时，应在 7 天内完成其盖章及签字后交付乙方。乙方特此承诺并保证，其装修和改造应采取文明施工，并遵守国家和当地相关法律法规。乙方应将消防验收合格证、装修平面图、施工立面图、消防施工图、电路图等全套图纸和证件的电子文本或复印件提交甲方存档。
- 6.3 乙方可对其装修工程、安装的设施、设备及仪器等进行测试、试业，以准备作正式营业，但不得妨碍任何第三人的正常生产生活和经营活动或对任何第三人造成损害。如因乙方过错导致第三人损失而向甲方索赔的，甲方因立即将详情书面告知乙方，乙方须立即自行妥善处理并承担由此产生的所有责任。在此期间若因甲方责任造成乙方或任何第三人任何损失将由甲方自行妥善处理并承担由此产生的所有责任。

七、 不动产使用及维护

- 7.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用不动产及其附属设施，安全用水、用电。如因乙方不合理地使用给不动产造成任何损害的，由乙方负责维修并承担所有的费用。租赁期间，乙方负责不动产及其附属设施的日常保养、维修并承担有关的费用。为明确起见，本协议中乙方的维护义务既包括设备、附属设施，也包括不动产的主体结构：梁、柱、板、屋面、墙体、楼梯等基础设施；既包括原有的不动产及其附属设备，还包括乙方依据本协议第 6 条改造、装修、增扩等部分建筑物的维修和保养。
- 7.2 乙方在使用不动产及其附属设施时，对各种可能出现的故障或危险须及时消除，以避免



可能发生的隐患。否则，乙方须依法承担由此产生的全部损失。

八、 租赁使用权、续租优先权

8.1 租赁使用权

开发完成后，乙方获得本项目全部不动产租赁使用权。在不违反法律、行政法规等效力性强制性规定前提下，乙方可根据经营需要自主使用并支配本项目地上建筑物，在不损害甲方利益的前提下，甲方给予配合支持。

8.2 续租权

在本协议租赁期限届满前三个月，双方须就续租事宜进行协商，并可另行签署书面的续租协议。双方同意并确认，关于双方在本次租赁项下的续租权利与义务的安排以交易文件的约定为准。

九、 物业管理

9.1. 租赁期限内的物业服务费用（如有），由作为物业使用人的乙方向提供物业服务的单位支付相应费用。

9.2. 如乙方实施任何违反物业服务合同，以及法律、法规或者管理规约的行为引起的物业服务纠纷的，乙方须承担对应的赔偿责任。

十、 双方的陈述与保证

10.1 甲方的陈述与保证

- (a) 甲方具备签署、交付本协议并行使和履行其在本协议项下的权利和义务的权利、权力和授权，并为此采取了全部必需的行动。
- (b) 甲方具备作为出租方的资质和资格。
- (c) 甲方在本协议项下提供的所有文件、资料等是真实、有效的；其所披露的信息及陈述与保证仍然全部真实、有效。
- (d) 甲方将依据本协议项下的条款和条件向乙方交付不动产，并向乙方提供合理的支持。
- (e) 甲方认可并同意乙方对租赁不动产的实际使用需求，并承诺同意按照乙方的实际需求在符合适用法律法规的前提下组织进行租赁不动产的建设活动。
- (f) 截至本协议生效日，甲方已取得项目土地的土地使用权证书，并已就本次租赁取得建设工程规划许可证且该建设工程规划许可证批准的施工内容符合适用法律法规的要求并与乙方提出的实际需求一致。
- (g) 甲方确认在本协议租赁期限届满前三个月与乙方就续租事宜进行协商，并可签署书面的续租协议。甲方承诺并保证不会因为企业出现并购重组、破产、清算，或股东、管理层的变更等事宜而终止、提前解除或不配合就签署续租协议事宜进行



协商。因甲方原因影响乙方继续使用不动产的，乙方有权要求甲方立即退还乙方未使用期限对应的前期投资费用，并按照交易协议向乙方补偿。

- (h) 甲方承诺并保证在项目开发和租赁期限内不对本项目土地及地上建筑物进行转让、抵押等任何可能影响乙方权益的行为。造成乙方损失的，甲方需承担违约责任，违约金至少能弥补给乙方造成的损失。

10.2 乙方的陈述与保证

- (a) 乙方具备签订本协议的所有必需的权力、授权和批准，并将有充分履行其在本协议项下所有义务的所有必需的权力、授权和批准。

- (b) 乙方具有承租不动产所需的充足资金、人力以及相关资质和能力。

乙方在本协议项下提供的所有文件、资料等是真实、有效的：其所披露的信息及陈述与保证仍然全部真实、有效。

- (c) 在法律、政策及政府监管部门允许的情况下，乙方根据经营需要，有权对建筑物进行自主改扩建、装修、转租等合法使用行为。对此甲方不得干涉。

- (d) 乙方承诺其将时刻注意安全生产防范工作，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，做好安全生产管理。乙方进一步承诺，必须按照《中华人民共和国消防法》及其他有关法律法规的规定做好消防工作，并自觉接受有关部门的检查和监督。乙方在经营过程中发生任何安全事故的，由乙方依法承担赔偿责任等相关法律责任，因甲方原因或过错所致除外。

- (e) 乙方承诺其将严格遵守并执行环境准入制度和环境评估制度，符合国家和地方规定的环保要求。因乙方的经营活动造成不动产及周边地区环境污染的，乙方须承担所有的赔偿、清理等责任。

- (f) 乙方承诺其在租赁期限内，不会非法利用不动产存放危险物品以及从事任何非法活动。

- (g) 在租赁期限内，乙方承诺负责乙方所有的财产及物品的保管工作，租赁的不动产、有关设备及其他财产因遭受盗窃、毁损、对第三方造成侵害等造成的损失或赔偿将由乙方自行承担。

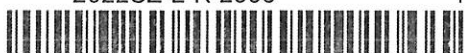
- (h) 乙方应处理好与相邻单位之间的关系，在公共道路通行、临时用气、临时照明、临时排水、邻里噪音等方面应相互提供便利，减少相互干扰，相关合作。

- (i) 在租赁期限内，乙方有权使用不动产与外墙发布合法的广告涉及市容、市场监管等许可或备案手续及费用的，由乙方自行承担。在该等广告牌的安装和使用过程中，因乙方过程引致甲方或任何第三人的人生损害或财产损失的，由乙方承担所有责任。

十一、 协议的变更、解除与终止

11.1 协议的变更

本协议未尽事宜或变更事项应仅以书面形式进行，且应由双方或其代表签署后方为有效。



11.2 协议的解除

经甲乙双方协商一致，可以解除本协议。

11.3 协议的终止

在不影响本协议项下其他条款的约定及相关法律法规救济之前提下，本协议因以下任一情形的发生而予以终止：

- (a) 租赁期限届满，双方未延期租赁期限的；
- (b) 因不可抗力（定义如下文）导致不动产毁损、灭失，或致使租赁目的无法实现的；
- (c) 不动产因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除。在该情形下，对于乙方无法继续使用租期相应的租金，甲方应当予以退回。

11.4 协议终止后后续事务的处理

- (a) 协议终止后，双方应按照约定进行清理和移交不动产等；
- (b) 因一方违约导致协议本解除的，不影响另一方向其主张违约责任和赔偿责任。

十二、 违约及赔偿

12.1 一般原则

任何一方没有履行或没有完全履行或没有适当履行本协议项下的任何责任或义务，或者违反本协议的任何条款（包括但不限于该方在本协议项下的任何陈述或承诺），无论是由于作为或是不作为，均构成违约（“违约”）。如一方违约，守约方应立即书面通知违约方纠正其违约行为。守约方有权就其因此而遭受的所有直接损失、合理可预期利益、损害及所产生的诉讼、索赔等费用、开支（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等）要求违约方做出赔偿。

12.2 甲方违约责任

甲方在不具备本协议第 11 条约定情形下或其他法定情形而单方解除协议、提前终止协议，或影响乙方继续使用不动产的，应退回乙方无法继续使用租期相应的前期投资费用并按照《合作框架协议》第 4.7 条处理。

若因甲方原因导致乙方土地使用年限不足双方就本次租赁签署的交易文件约定的使用年限的，每减少 1 年，乙方减少支付不动产使用租金 682 万元（大写：陆佰捌拾贰万元整）人民币。

12.3 乙方违约责任



- (a) 租赁期间,乙方在不具备本协议第 11 条约定情形或其他法定情况而单方解除协议的,应至少提前【30 日】书面通知甲方,乙方不得要求甲方退回已经收取的押金(如有)或租金。
- (b) 租赁期间,乙方未履行对不动产的合理使用和维修义务的,自行承担相关责任。

十三、 特别条款

- 13.1 甲乙双方应签订附件二《深圳市房屋租赁安全管理责任书》(“《责任书》”),全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本协议项下不动产租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的,由责任方承担一切法律责任和经济损失。

十四、 不可抗力及政策限制

- 14.1 本协议所称不可抗力是指双方不能预见、不能避免和不能克服的客观情况的客观事件,包括流行病(如新冠疫情)、地震、洪水、战争、火灾等。由于不可抗力致使直接影响合同的履行或者不能按约定的条件履行时,遇有上述不可抗力的一方,应立即将事故情况通知另一方,并应在事发之日起【30】日内,提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的理由;并且将不可抗力所造成的损失降到最低。按事故对履行合同影响的程度,由双方根据公平原则协商决定是否解除合同,或者部分免除履行合同的责任,或者延期履行合同,以及协商对应的损失的承担。
- 14.2 如甲方拥有的涉事土地未能完成土地开发合规手续并取得相关证照、许可或批准,或因土地用途及建设规划原因无法通过不动产验收或导致项目用地被收回,甲乙双方特此同意,双方首先应友好协商并尽最大努力寻找替代解决方案。如无法获得替代解决方案或该等替代方案未获政府机关同意或批准,而导致本租赁协议无法履行的,双方同意按照双方签署的《合作框架协议》的约定进行处理。

十五、 通知和送达

- 15.1 甲乙双方约定以: 邮寄或电子邮件方式发送通知, 双方确认其有效送达地址如下:

(1) 甲方:

文件收件人: 朱平; 电话: 0512-57785888-72253;

送达地址: 江苏省昆山市北门路999号; 电子邮箱: ping.zp.zhu@fit-foxconn.com。

(2) 乙方:



文件收件人： 陈世强； 电话： 18617090206；

送达地址： 深圳龙华区东环二路龙华富士康园区 D13-4 楼物流总处办公室；

电子邮箱： hiki.sq.chen@jusedascm.com/hiki.sq.chen@mail.foxconn.com。

15.2 上述地址如有变更，变更方均应在变更之日起五个工作日内将变更内容通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件方式发出的，发出日即视为送达日。

15.3 如通过上述方式无法送达的，甲乙双方各自法人注册登记所在地发送的通知应当视为有效送达。

十六、 争议解决

16.1 本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人友好协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解；调解不成的，任何一方可将争议提交向深圳国际仲裁院进行仲裁。

16.2 协议有关争议解决的条款独立存在，协议的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

十七、 适用的法律

本协议成立、生效、解释、争议解决均适用中华人民共和国法律（仅为本协议之目的，不包括香港、澳门和台湾的法律）。

十八、 可分割性

本协议任何条款的无效、不合法或不可被强制执行不应影响或损害本协议其他条款的有效性。

十九、 弃权

未行使或迟延履行本协议或法律赋予的某项权利或救济，并不损害该等权利或救济，或构成对该等权利或救济的放弃。一次行使或部分行使本协议或法律赋予的某项权利或救济不应妨碍进一步行使该权利或救济或行使其他权利或救济。

二十、 非排他性

双方在本协议项下的权利和救济具有累加性质，且并不排除法律赋予的其他权利或救济。



二十一、 完整协议

本协议与《合作框架协议》及其补充协议、双方就本次租赁共同签署其他文件共同组成本次交易的交易文件（“交易文件”）。本协议不影响双方在已签署的其他交易文件中享有的所有权利。双方应按照法律规定或监管要求披露本次租赁的交易文件及其他配套文件。

二十二、 转让

除非经另一方书面同意，任何一方不得直接或间接转让或以任何其他方式让渡其在本协议项下的全部或部分权利。

二十三、 生效

本协议应由双方有权签字人签字并盖章，并自项目取得建设工程规划许证书后生效。如按照香港联交所证券上市规则或相关法律法规的要求，本协议需要经过甲方控股股东的董事会和/或股东大会批准，则本协议的生效还应取决于该等批准的获得。本协议一式【四】份，甲方执【两】份，乙方执【两】份，具有同等法律效力。

二十四、 附件

本协议附件为本协议的有效组成部分，与本协议具有同等法律效力。

（以下无正文）



(本页无正文，为《不动产租赁协议》双方签署页)

甲方：富顶精密组件(深圳)有限公司(盖章)



授权代表(签字): 陈旭

职位: 助理

乙方：深圳市富泰通国际物流有限公司(盖章)



授权代表(签字): 何敏

职位: 经理



附件一：不动产平面图



附件二：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

- 一、 本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。
- 二、 出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。
- 三、 出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。
- 四、 承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。
- 五、 出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。
- 六、 出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。
- 七、 承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。
- 八、 承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：
 - 8.1 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营活动必须符合有关规定；



-
- 8.2 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；
- 8.3 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；
- 8.4 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；
- 8.5 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；
- 8.6 禁止高空抛物、防范高空坠物：
- (a) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事责任；
 - (b) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；
 - (c) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；
 - (d) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。
- 九、 租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。
- 十、 出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

【以下为附件二的签字页】



出租人：富顶精密组件（深圳）有限公司（盖章）



授权代表（签字）：_____

职位： 协理

承租人：深圳市富泰通国际物流有限公司（盖章）



授权代表（签字）：_____

职位： 经理

