**租赁合同**

**合同编号：**

 **签订日期：**

**租赁合同**

出租方：老挝吉象水泥有限公司（以下简称甲方）

　　授权代表： 祝李红 职务： 董事长、总经理

　地址：老挝首都万象市赛色塔县朋坦村T4路

邮编：

　　电话： 传真：

承租方： （以下简称乙方）

　　授权代表： 职务：

　　地址： 邮编：

　　电话： 传真：

鉴于

1.老挝吉象水泥有限公司为受云南省人民政府国有资产监督管理委员会监督管理，于老挝人民民主共和国注册成立的中华人民共和国国有企业，中华人民共和国国资持股90%。

2.老挝吉象水泥有限公司除受《中华人民共和国企业国有资产法》、《云南省省属企业资产租赁管理暂行规定》等境内国资有关法律法规规制，还应受老挝人民民主共和国《企业法》、《投资促进法》及与老挝当地政府、行政监管部门签订的各类协议规制。

根据《中华人民共和国民法典》及其他所涉各项法律规定，现甲、乙双方就甲方所有老挝吉象水泥厂厂区、设备租赁事宜协商一致，达成如下合同，并由双方共同恪守。

1. 租赁范围

甲方将位于老挝人民民主共和国甘蒙省昆坎县昆恩村的老挝吉象水泥厂厂区、设备租赁予乙方使用。租赁范围包括:水泥厂现有水泥熟料和水泥生产线全套构筑物、设施设备及配套工器具（不含现有原材料、备品备件等）；水泥厂现有生产、运输、办公、生活区的水、电、路等基础设施、构筑物、设施设备及室内家具和用品（除甲方部分自用外）。

以上租赁范围附明细清单，经甲乙双方签字盖章确认，明细清单为本合同的有效附件。

　　第二条 租赁期限

　　2.1租赁期限为【5】年，即从【2023】年【】月【】日起至【2028】年【】月【】日止。

2.2本合同不可进行续签。乙方如具备意向在本合同租赁期限到期后继续承租的，应在租赁期届满前3个月通知甲方，并参与甲方另行招租程序。甲方承诺在同等承租条件下，乙方具有优先承租权。

第三条 租赁费用

3.1 租赁保证金

3.1.1鉴于乙方已根据云南产权交易所有限公司（以下简称：“产交所”）资产租赁流程要求，在登记承租意向时缴纳交易保证金人民币2,000,000.00元（大写：贰佰万元整）至产交所指定账户。在本合同签订并经产交所向甲方支付该保证金后，该保证金作为本合同项下乙方履行义务的担保。

3.1.2截止租赁期限届满后的15个工作日，在乙方已完成各项义务履行，包括且不限于全额缴纳租赁费用、按约定归还承租物及基于甲方其他授权文件而形成的返还义务后，甲方应向乙方全额退还租赁保证金，租赁保证金不计利息。如乙方未履行完成上述义务，则退还时间顺延。

3.1.3因乙方违反本合同约定造成甲方经济损失的，甲方有权相应扣除租赁保证金，租赁保证金不计利息。

3.2 租赁费用

3.2.1 本合同项下每年租赁费用为人民币10,500,000.00元（大写：壹仟零伍拾万元整）。

3.2.2 首期租赁费用为人民币5250,000.00元（大写：伍佰贰拾伍万元整），乙方应于本合同签订后6个月内完成设备修复及生产调试工作，修复及生产调试期间产生的水费、电费、油气费、网络使用费、输变电线路及总降压站维护费由乙方承担。

乙方应于设备修复及生产调试工作6个月截至日期后的1-15个工作日支付首期租赁费用至甲方指定收款账户。乙方在合同签定前及合同签定后工厂移交、设备交接过程中，应派相关专业技术人员对工厂所有设施、设备及前期生产情况做全面了解，充分把握工厂现状，并针对存在影响生产的问题制定并实施复产前的设备修理及调试工作。如乙方未能于6个月内完成设备修复及调试，促使工厂恢复正常生产，经第三方机构认定，是因甲方不知情或前期未提供给乙方所需材料原因导致乙方未能知悉情况，而导致不能复产的，甲方负责解决相关问题。上述设备修复及生产调试费用由乙方承担，且甲方有义务配合乙方开展相关工作。

剩余租金乙方应于自首期租赁费用缴纳后的每6个月到期后15个工作日内支付至甲方指定收款账户。

3.2.3 若乙方逾期支付租赁费用的，则应按照拖欠天数乘以欠缴租金总额的万分之3/天的标准向甲方支付逾期付款违约金。

3.3 其他费用

3.3.1 乙方应承担承租期间所产生的各项维护费用，包括但不限于：

3.3.1.1水费、电费、油气费、网络使用费、输变电线路及总降压站维护费；

3.3.1.2应向政府部门缴纳的矿山土地租赁租金、矿产资源费、五项基金、税金；

3.3.1.3其他因租赁形成的相关费用等。

乙方可以自行缴纳的费用由乙方自行缴纳，甲方予以协助；相关费用必须要通过甲方进行缴纳的，费用的产生及单据由甲方向乙方进行提供，乙方需先支付给甲方，由甲方进行代收代缴。若因乙方没有按时缴纳相关费用而导致政府相关部门对甲方进行处罚，由乙方承担一切责任和损失。

3.3.2 矿产资源费

3.3.2.1 乙方承租期间，甲方应向政府部门缴纳的矿产资源费由乙方承担，在甲方提供政府缴费证明后的【10】个工作日内，由乙方向甲方支付对应价款。

3.3.2.2 乙方需应用甲方特许经营权事项的，应由甲乙双方另行签订《授权许可协议》进行约定，如乙方需对2014年8月13日甲方与老挝人民民主共和国签订的《特许经营权协议》经营内容进行变更的，在经甲方许可后以甲方作为申报主体向有关行政审批部门进行申报变更，并另行向乙方授权，变更办理所需缴纳的费用由乙方承担。

3.3.2.3因上述特许经营权变更而导致乙方形成其他营业收入的，乙方应向甲方支付该收入项利润的5%作为经营性补偿，补偿依据为经甲乙双方每半年核对该收入项利润后，每半年由乙方根据该收入进行支付当期补偿。下一步乙方收购甲方，该经营性补偿抵扣水泥厂收购价格。如同等条件下甲方未同意乙方收购，甲方同意全额退还该经营性补偿。

3.3.3 供电增容费

如乙方在承租期间需要进行供电增容，供电增容的手续由乙方负责申办，甲方予以协助，因办理供电增容所需缴纳的费用由乙方承担。

3.4 费用支付账户

上述租赁费等各项费用，由乙方汇至甲方指定的下列帐号。

甲方开户行：【】

户名：

帐号：【】

第四条 租赁物的交付

4.1 本合同签订后，乙方有权进入厂区开展各项生产准备工作，包括但不限于生产设备设施的维修、基础设施建设与维护等，在甲方收到乙方支付租赁保证金之日起【15】日内，甲方正式将租赁物交付乙方使用，且乙方同意按本合同签订时的租赁物及设施的现状承租。

4.2 因租赁物中包含生产线，在本合同签订后双方进行租赁物交付时，乙方应安排专业技术人员对生产线的设备情况、状态进行逐一验收，并在条件允许的情形下进行调试运行，乙方对设备验收后，由双方签署移交确认书，在双方签署移交确认书后即视为甲方已按照本合同约定向乙方交付了经乙方认可的租赁物。

4.3瑕疵担保责任。甲方承诺租赁物交付后，乙方不会因任何第三方对租赁物主张任何权利而导致乙方丧失对租赁物使用权。因任何第三方主张任何权利而造成乙方不能在本协议约定期限内正常使用租赁物的，甲方赔偿对乙方所造成之经济损失。

第五条 设施设备、场地的维修、保养

5.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施设备、场地的使用权。乙方应负责租赁物内设施设备、场地的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时设施设备完备无缺，并以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

5.2 乙方对租赁物的所有建筑物、设施设备及配套设施、场地等负有妥善使用及维护之责任，包括租赁范围内的所有生产设施设备、建筑物室内外设施、场地、道路、沟渠、照明、地上地下水电管网、供水供电设施、监控设施、消防设施、大门、围栏及界桩、各类输送线、绿化、生产车辆等，其中包括甲方留用的室内外设施设备、用品等均由乙方负责维护。

5.3 乙方须按操作规程正确、合理使用设施设备，定期进行设施设备维护保养和检修，做好检修记录，不允许设备带病运行，不得有损坏或丢失。对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

5.4乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责修复，费用由乙方承担。甲方每半年对乙方租赁物内专用设施进行检查，乙方需对甲方提出的问题及时进行整改。

5.5租赁期间乙方有义务配合甲方完成国资监管相关工作，确保所提供数据真实有效。

5.6 如涉在土地使用权范围内增建任何地上附着物，或对土地进行任何处理的，如为水泥生产与销售建设服务，乙方有自主权，如与水泥生产销售及配套设施无关的，除应经甲方同意外，还应履行老挝行政审批流程（如涉及需提供行政审批事项的），在符合上述条件后方可实施该等土地处理行为。合同终止时甲方不承担乙方增建任何地上附着物的投入费用。

第六条 技改条款

6.1 从本合同第4.2款所述“移交确认书”签署之日起，乙方充分明了并认可水泥厂设施设备现状，在租赁期内，为使生产能正常进行，乙方须对水泥厂现存的设施设备问题予以解决，相关费用和方案由乙方自行负责。相关解决方案须报备甲方，设备检修过程应予以记录，检修原始记录定期交甲方归档。

6.2在租赁期内为降低生产成本、提高生产效率，乙方可对水泥厂设施设备进行技改，技改相关费用、方案由乙方自行负责；在技改项目实施前，乙方须向甲方提交技改方案，并经甲方书面同意；技改项目乙方须对施工过程及结果的安全负全部责任。

6.3 甲方不另行补偿由乙方实施的以上设施设备问题解决和技改项目所产生的资金投入，至租赁期届满之日乙方有权拆除或撤销因新增投资而形成的固定资产及其附着物。如乙方行使该权利的，同时乙方亦具备义务将租赁物恢复至租赁前所确认之状态。因乙方未尽上述义务的，甲方有权于保证金内扣除修缮费用，或要求乙方予以赔偿。

第七条 租赁物的转让

7.1 在租赁期限内，如甲方对租赁物全部或部分进行出售的，甲方应提前3个月向乙方进行告知，在同等受让条件下，乙方对租赁物享有优先购买权。

7.2因租赁物所有权发生变更而导致需终止本合同时，甲乙双方约定如下：

7.2.1 如乙方为租赁物的受让方，甲方对乙方所有投入均不予补偿；

7.2.2 如乙方不是受让方时，乙方所产生的的一般技改和为保证正常生产投入的设施设备维修、增建地上附着物等费用甲方不予补偿，对用于水泥生产重大技改投入项目，双方协商解决；

7.2.3 截止甲乙双方签订对应合同终止协议为止，乙方租赁时间未覆盖当期已预缴租赁费用的，甲方应按照已预缴租赁费用之日，至下一个应缴纳租赁费用之日间（即本合同3.2.2款所述6个月期间）乙方未租赁届满的时间等比例退还预缴租赁费用。

7.2.4 本合同第三条内所述除租赁费用外的其他费用，已缴纳的部分不再另行退还乙方，未缴纳部分由甲方负责缴纳。

第八条 租赁物的处置

8.1 租赁期间租赁物仅限乙方用于生产、经营活动使用，乙方不得以出租方名义从事任何民事行为，亦不得将租赁物进行转租、拍卖、变卖等提供他人使用；

8.2 乙方不得在租赁物上设置其他任何权利，在租赁期届满时应保证甲方对租赁物的所有权唯一且具有排他性；

8.3 乙方在使用租赁物期间所形成的各项法律后果，由乙方进行承担。

第九条 租赁前原材料、备品备件等物资使用约定

9.1 乙方如需使用截止本合同签订之日前甲方存量原材料、备品备件等物资的，应经甲乙双方指定的第三方机构评估后，与甲方协商一致进行购买。

9.2 上述原材料、备品备件等物资购买事宜经甲乙双方另行签订相关《物资采购协议》进行约定。

第十条 供电相关约定

租赁期内，鉴于水泥厂供电方为老挝国家电力公司，乙方须延续使用和办理与老挝国家电力公司的电力供应合同和输变电线路及总降压站维护服务合同，履行合同约定的相关要求，并按合同按时缴纳电费和维护费。如须进行功率补偿等技术改造，其改造费用由乙方承担，相关事宜甲方提供协助。

第十一条证照、印章、账户、技术档案资料等使用约定

11.1 租赁期内，甲方公司证照、印章、账户由甲方管理。

11.2 乙方经甲方同意后，可使用甲方公司证照复印或扫描件；在乙方须使用原件时，乙方办理借用手续，使用完后须按时归还甲方；

11.3乙方使用甲方公司印章或须甲方法定代表人签字时，乙方须办理甲方审批单后方能用印或签字；乙方不得私刻甲方公章；

11.4 水泥厂的技术档案资料由甲方保管，乙方借阅使用；乙方在租赁期间的生产记录、报表、报告和设备维护、检修、技改等记录按甲方要求提供给甲方进行归档；乙方按要求提供安健环所需的报告、报表等资料供甲方备案。

11.5 租赁期内，乙方不得私自以甲方名义对外签订合同。

11.6 租赁期内，乙方对外采购的原燃材料、设备物资用品及服务合同、产品销售合同、用工合同等，由乙方在老挝成立公司进行签订，相关合同的签订不使用甲方公司名义和印章。

第十二条 租赁物安全责任

12.1 乙方在租赁期间内的人身和财产安全由乙方自行负责，在租赁期间内，乙方是本合同租赁物的实际管理人，发生的所有安全事故及人身、财产损害（包括但不限于生产安全事故、盗抢事故、交通事故、爆炸事故、火灾水灾、动物伤害、高空抛物、设施设备使用不当等）均由乙方来承担，甲方均不承担。

12.2消防安全责任：

12.2.1 乙方在租赁期间须严格遵守当地消防条例以及水泥厂消防有关制度，做好租赁物的消防工作，否则，由此产生的一切责任及费用均由乙方承担。

12.2.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器等消防器材，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

12.2.3 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，重点防范工厂用油、煤粉制备与使用过程中的防火防爆，以及三公里皮带廊的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

12.3 生产安全责任

12.3.1 租赁期间，乙方必须严格执行安全生产管理制度，抓好安全生产，切实按规定做好爆炸物、矿山开采爆破、矿石运输、设备运行、维护检修、生产机械、化验室药品试剂、危险品及自然灾害等安全管理，如发生人身财产安全事故的一切责任及费用均由乙方承担。

12.3.2 租赁期间，乙方生产活动必须符合环保要求，如发生环境污染事故由乙方承担完全责任及费用。

12.3.3 租赁期间，乙方所生产的产品必须符合使用质量要求，如发生任何产品质量纠纷或事故，责任及费用均由乙方承担。

 12.4 安全保卫责任

租赁期内，乙方负责整个租赁物的安全值守、监控、巡查、应急处置等安全保卫工作，安全保卫范围包括整条生产线设施设备（含石灰石破碎站及3公里皮带廊）、土地使用证范围内的土地、采矿许可证范围内的矿山和办公生活区设施等，须防范管理设施设备偷盗损坏、矿山及土地的私采乱占、人畜安全及边界管理等，如发生任何偷盗及安全事故，责任及费用均由乙方完全承担。

12.5 其他安全责任

租赁期内，乙方须做到合法合规经营、履行当地政府要求的义务、按规定缴纳政府费用及税金、处理好与周边村民的关系等，如因乙方原因给甲方带来安全隐患和社会危害，乙方应负全部责任。

第十三条 租赁期满时的交接处理约定
　　13.1 乙方应于本合同终止之日前30个自然日开展租赁物归还交付工作，包括：

13.1.1 应对租赁物及厂区进行清扫；
　　13.1.2 应对租赁的所有机械、电气设备、生产、生活设施等进行维护和检修；除客观磨损老化因素外，所有出租的设备、设施应确保完整、使用功能正常；

13.2 乙方应于上述事宜完成后通知甲方开展交接验收工作，经甲方验收完成出具相关书面确认文件。

13.3 在本合同终止时，甲方扣除租赁保证金的情形包括：

13.3.1租赁物范围的构筑物、设施设备、工器具等因乙方原因发生的缺失或损坏，乙方未进行恢复或修复，则根据缺失或损坏的价值进行扣除；

13.3.2租赁期内发生重大安全事故，乙方未处置或未妥善处置给甲方所带来的损失，则按损失价值进行扣除；

13.3.3乙方发生因合同或用工纠纷等给甲方带来的损失，则按损失价值进行扣除；

13.3.4乙方存在未根据本合同第三条约定应缴的费用及税金等，则未缴部分从租赁保证金中扣除；

13.3.5乙方因违反本合同约定或老挝法律法规给甲方所带来的经济或社会损害，则根据损害程度由甲方进行相应扣除。如以上情形所产生的损失金额超过租赁保证金，则由乙方负责补足。

13.4如乙方未有以上扣除租赁保证金的情形发生，则甲方按本合同3.1条的约定退回乙方租赁保证金。

第十四条 保险责任

在租赁期限内，乙方根据中国及老挝相关法律法规要求购买必要的保险，为预防和降低可能发生的损失，建议乙方购买租赁物财产类保险（包括责任险），上述购买保险发生的费用由乙方负责。

　　第十五条 租赁物的转租

　　未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物进行转租。

　　第十六条 合同的提前终止

　　16.1 在租赁期限内，乙方未按期缴纳租赁费用超过【1】个月，而乙方未支付有关款项，甲方有权要求乙方停止使用租赁物内的有关设施。

16.2在租赁期限内，乙方未按期缴纳租赁费用超过【3】个月，甲方有权单方面解除本合同，并根据本合同第十三条约定执行。

16.3 因乙方构成本条第16.2款情形，乙方仍未根据约定返还租赁物的，甲方有权清退乙方及乙方聘请的相关工作人员，留置乙方所有财产，并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，申请拍卖留置的乙方财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

16.4 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前【3】个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.向甲方交回租赁物；b.结清承租期的租金及其它因本合同所产生的所有费用；c.应于本合同提前终止，向甲方支付相等于当月租金款项作为赔偿。甲方在乙方履行完毕上述义务后五个工作日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。

第十七条 合同的终止
　　17.1 本合同至租赁期届满，并履行完成甲乙双方于本合同项下的各项义务后自行终止；

17.2 本合同终止，且甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日迁离租赁物并返还甲方实际控制，乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应承担对应法律后果。

第十八条 不可抗力

　　18.1 若因政府行为或政策、法律变更导致本合同无法继续履行时，根据本合同第十三条约定执行，甲乙双方互不承担违约责任。

　　18.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同说明不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明，合同双方互不承担违约责任。

　　第十九条 有关税费

　　按国家有关规定，因本合同缴纳的印花税、登记费、公证费及其他有关的税项及费用，按有关规定应由甲方作为出租人、乙方作为承担人分别承担。有关登记手续由甲方配合乙方办理。

　　第二十条 通知

20.1本合同所属任何通知应以书面文件方式向指定接收人进行发送，经签收后视为已经送达。

20.2指定接收人：

甲方指定接收人：

甲方送达地址：

甲方传真地址：

乙方指定接收人：

乙方送达地址：

乙方传真地址：

　　第二十一条 适用法律

　　21.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则通过诉讼解决，双方一致同意以本协议签署地具备管辖权的法院作为争议解决的机构。

　　21.2 本合同受中华人民共和国法律的约束，并按中华人民共和国法律解释。

　　第二十二条 其它条款

22.1 乙方将尽快在老挝当地组建成立公司，承租吉象水泥厂相关不动产及租赁范围内的其他租赁内容。为尽快推进本租赁事项，乙方使用国内公司签订本协议，待乙方老挝公司成立后，本协议（内容不变）与甲方正式签署。乙方老挝公司签署协议并不排除乙方受本协议条款之约束，乙方对新成立老挝公司各项债务承担不可撤销的连带责任。

22.2本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

　　22.3 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

　　第二十三条 合同效力

　　经甲、乙双方同意，本合同生效条件包括：

23.1本合同经甲乙双方签字并盖章；

23.2甲方收到乙方支付的首期租赁保证金款项。

23.3经老挝政府书面形式批准甲方授权乙方使用本项目所涉特许经营权。

经符合本条全部条件后，本合同生效。

（下无正文）

甲方（印章）

　　授权代表（签字）

乙方（印章）

　　授权代表（签字）

　　签订时间：【】年【】月【】日