
资产租赁合同

出租方： 云南旅投麒麟温泉开发有限公司 (以下简称甲方)

承租人： (以下简称乙方)

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方本着公平、合理、自愿、互利的原则，经协商一致，就乙方承租甲方之房屋，订立本合同，双方共同遵守。

第一条 租赁资产基本情况

(一) 位置：曲靖市麒麟区三宝街道温泉开发区。

(二) 租赁范围：云南旅投麒麟温泉开发有限公司所持有的两宗土地以及地上房屋建（构）筑物以及实物资产，其中：

宗地一：土地面积 3124.46 平方米，建筑面积：2757.36 平方米；

宗地二：土地面积 69330.95 平方米，建筑面积：11276.79 平方米；

实物资产：清单详见附件《租赁资产明细清单》。

(三) 在本合同签订时，甲方已将租赁资产的相关情况（包括租赁面积、租赁范围、配套设施、附属设施及相关安全状况）向乙方作了具体说明。同时，乙方已对租赁资产及周边环境进行了实地踏勘并充分了解予以确认，同意按照现状承租并承担管理责任。本合同签署后双方即不得再对租用资产的土地、房屋情况及租用面积提出异议。

(四) 特别说明：甲方的部分房产建筑物（包括 5 栋别墅、1

栋礼堂、2处商铺及所占用土地使用权、4口温泉水井及配套水泵房机器)以及建筑物所占用的土地使用权不在本次租赁范围内,两宗土地涉及本合同约定的房屋面积、土地面积与实际测量面积不符的,以合同约定为准,不再因此增减租金。

第二条 租赁用途

(一)乙方租赁该资产用于经营温泉、酒店、餐饮、大健康、文化旅游、研学及配套产品使用(法律范围内允许经营的项目),未经甲方书面同意不得改变用途。

(二)乙方在租赁期限内,需对温泉及酒店配套设施设备进行有效维护,确保整体档次规模不低于目前标准;如乙方进行升级改造等追加投资,投资金额不做硬性规定,但标准不得低于目前标准。

(三)乙方承租本合同约定的资产后,需另行设立新公司或延用乙方原有经营场所名称,不得以甲方或云投酒店、云投集团名义开展经营活动。

(四)乙方必须遵守国家法律法规,合法经营,经营活动须经有关部门批准的应获得相关行政许可证照,乙方承担所有经营活动、社会活动的主体责任,按照规定自行向有关部门办理备案、并自觉接受监督。经营所需相关证照以及有关消防、环保、安全等方面的报批、备案等全部资质、手续均由乙方自行办理,甲方予以必要的配合或协调,乙方未能取得相关证照经或报批、备案等手续营造成的一切后果由乙方自行承担。

(五)甲方禁止经营的业态范围为:禁止经营第二条第(一)款以外任一业态,乙方未经甲方书面同意,乙方不得以任何理由经营前述甲方禁止经营的业态,否则,甲方有权单方解除本合同,并

要求乙方消除相关影响，赔偿甲方因此受到的全部损失。

第三条 租赁期限

(一)本合同租赁期限为 10 年,即自 2025 年 X 月 X 日起 2035 年 X 月 X 日止，其中减免 6 个月作为乙方提升改造的免租期。

(二) 租赁期届满后，乙方应在 15 个工作日内返还租赁物，乙方有意续租的，乙方在同等条件下享有优先承租权。

第四条 租金及其他费用

(一) 租金及支付方式

1.租金按先交租后使用原则。年租金为：XXX 元/年（含税）。

2.租赁合同签订当日起 30 日内支付首年租金，自第二合同年度开始乙方租金半年一付，应提前 1 个月一次性支付下一半年的租金。第一年到第三年租金为 XXX 万元（XXX 万元整），第四年到第六年每年租金为 XXX 万元（XXX 万元整），第七年到第十年租期结束每年租金为 XXX 万元（XXX 万元整）。具体支付情况见下表：

租赁年度	租金（元）	支付时间

3.上述租金为含税、人民币，乙方将租金通过银行转账方式转入甲方指定的账户，甲方在收到乙方租金后 10 个工作日内，为乙方开具同等金额房屋租金增值税专用发票。

甲方指定账户：

账户名：云南旅投麒麟温泉开发有限公司

开户行：建行曲靖南宁支行

帐 号：5300 1646 1370 5968 8866

若该指定账户发生变更的，以甲方书面通知的为准。

(二) 其他费用

1.租赁期内（包括免租期），水电费、温泉水费、垃圾清运费等经营性费用由乙方承担并缴纳到相应部门，乙方在办理费用缴纳变更过程中，甲方在合法合理前提下和能力范围内提供便利。

2.租赁期间如产生的其他所有税、费（包括但不限于水、电、温泉水、通讯、网络、有线电视、卫生、绿化、治安等费用），收取标准以各相关部门公示的价格为准，由乙方自行办理承担。

第五条 履约保证金

1.甲、乙双方约定承租期间的履约保证金为 30 万元，（大写：人民币叁拾万元整）。乙方于本合同签订之日起 10 个工作日内支付至甲方指定账户。

2.本合同约定的保证金，应定性为乙方对履行付款、维护租赁房屋结构及附属设施设备完好等合同义务的担保责任，不作为乙方预付租金、水电费或订立合同的订金。

3.保证金将于本合同终止且乙方结清所有费用、完好返还租赁房屋及附属设施设备、无本合同约定扣除保证金的情形、承担了应

尽义务及责任后 10 个工作日内，甲方不计利息退还给乙方。

第六条 租赁资产移交

1.资产交付标准：以双方交付清单及照片为准。

2.交付：甲方在合同签订之日起 30 日内，将租赁资产按现状（即交付前即时状态）交付给乙方。

3.双方办理完移交手续，并对合同附件《租赁资产明细清单》签字盖章后，视为移交完成。移交后的房屋及其附属物、附属设施的损毁、灭失风险由乙方承担（不可抗力除外）。

第七条 陈述和保证

（一）甲方的陈述和保证

1.甲方是一家依据中国法律注册成立并合法、有效、持续存在的有限公司，具有履行本合同的能力。

2.甲方对于租赁资产拥有经营权，有权合法转租该房屋。

（二）乙方的陈述和保证

1.乙方是一家依据中国法律注册成立并合法、有效、持续存在的有限公司，具有履行本合同的经营能力和财务能力；或乙方是具有完全民事行为能力的自然人，具有履行本合同的经营能力和财务能力。

2.乙方保证依照本合同约定正常合理地使用租赁资产，遵行有关安全、消防、环保等规范，绝对不使用租赁资产从事非法活动。

第八条 甲方的权利及义务

1.甲方有权按照本合同约定收取乙方支付的租金及其他款项。

2.乙方办理经营所需资质证照时如确实需要甲方配合的，甲方可以给予配合或协调。

3.甲方有权对乙方的装修及乙方对租赁房屋、房屋附属设施设备的使用进行监督。

4.甲方有权将本合同的权利全部或部分转让给任何第三方，无须征得乙方的同意，但应书面通知乙方。甲方权利转让给任何第三方不影响合同的履行和乙方的正常经营。

5.合同签订后，甲方应在合同约定期限内将该租赁资产交付给乙方。

6.在乙方违约时，甲方有权依照本合同向乙方收取违约金。

7.若乙方用本合同所承租资产申请登记为营业执照上营业场所的，当合同提前解除或到期未续租的，乙方在办理退租或解约手续时应向甲方一并提交营业场所迁出、变更、注销等的相关工商登记变更证明，否则，甲方有权不予退还租赁保证金。

第九条 乙方的权利及义务

1.乙方应保证其在租赁资产内的经营符合中国法律法规以及政府相关规定，未经甲方书面同意不得擅自改变租赁用途。

2.乙方自主经营、自负盈亏、独立承担各种经济及法律责任和义务；乙方在经营过程中所发生的一切债权、债务问题均与甲方无关。

3.乙方应按时交纳租金、税费、水电气费、温泉水费、垃圾清运费等各项费用，严格服从、遵守其经营所涉及的政府各职能部门的相关管理制度。

4.乙方自行负责租赁资产内的消防申报、安装、维护工作。为防止火灾发生可能造成的损失，乙方应在经营区域内配置符合国家法律法规规定的消防器材、设施、设备，如出现安全问题造成的一

切后果由乙方负责，给甲方及其他任何第三方造成损失的乙方应承担赔偿责任。

5.因乙方原因导致的一切人身损害、财产损失事故由乙方负责处理，并承担相应责任，因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

6.乙方从事的任何经营活动不得存在影响、妨害第三方合法权益的行为，否则所产生的一切后果由乙方自行承担。

7.未经有关部门批准，乙方不得在租赁资产范围内存放和经营易燃、易爆、有毒或有害的危险物品。租赁期限内，租赁资产的安全生产责任由乙方承担，乙方应切实履行安全生产责任，否则给甲方及其他任何第三方造成损失的乙方应承担赔偿责任。

8.为防止各种意外事件和灾害造成的损失，乙方应对自己在租赁资产范围内的财产购买相应的保险，否则产生的损失由乙方自行承担。

9.在履行本合同的过程中，由乙方自行负责办理经营所需的证照和相关特许经营资质，并由乙方自行承担办证结果的相关风险。

10.乙方不得经营或提供假冒伪劣商品或从事违法犯罪活动，如因产品或提供服务问题引起消费者投诉、诉讼或者被行政机关、司法机关追究责任的，其一切后果均由乙方承担，与甲方无关，若给甲方造成不良影响的，甲方有权追究乙方的责任。

11.因乙方不及时交纳水、电、税等各项费用而导致相关部门停止供水、供电并收取滞纳金或罚款的一切后果，由乙方自行承担。

12.租赁期间，乙方应妥善保管其财产，非因甲方原因造成乙方财产损失的，由乙方或侵权人承担责任。

13. 乙方应服从国家安全、公共安全、综治维稳、卫生健康、综合行政执法等行业部门的监督管理和甲方的检查监督。

第十条 转租与抵押

1. 租赁期限内乙方不得将房屋转租给第三方，如需转租的应取得甲方的同意。

2. 乙方不能用租赁的资产进行抵押、担保或有其他致使资产他项权利受限的行为。否则甲方有权单方解除合同，已收取的租金不予退还，此外乙方还应当承担年租金 30% 违约金，造成甲方损失的，除承担前述违约责任外，甲方将追究乙方由此行为给甲方带来的实际损失，构成犯罪的，移交司法机关处理。造成第三人经济损失的，由乙方承担赔偿责任。

第十一条 提升改造及装修

1. 乙方满足本合同约定的所有条件后，根据乙方的需要可以对租赁房屋进行装饰装修或提升改造。

2. 乙方装饰装修或提升改造租赁房屋之前，应向甲方提供书面的装修方案，经甲方审核书面同意后方可开始进行装修，如需报经政府相关部门审批的，由乙方自行报批。甲方对乙方装修方案的同意并不免除乙方在装修过程中应由乙方承担的全部责任。

3. 乙方对租赁房屋的装饰装修或提升改造，应聘请具有相应资质及能力的设计单位进行设计，并聘请具有相应资质及能力的施工单位进行施工，且须符合建设行政主管部门的规定及程序。

4. 乙方不得破坏、改动、改变建筑物的主体结构、外立面和房屋内外的设施、设备；不得实施在房屋内加层、添附超过房屋设计荷载的设施等危害房屋安全使用的行为。若在装修装饰或提升改造

过程中确需对房屋结构、外立面、消防设施的改变，乙方需书面向甲方提出申请，经甲方同意后自行至政府部门进行报备及办理相关手续后方可施工。如乙方违反本条款约定导致遭受行政处罚或造成第三方损失的，由乙方承担全部法律及经济责任。

5.乙方因违反本条，造成建筑物或房屋单体产生安全隐患的，乙方应接受甲方或行政主管部门安排的安全评估并配合完成相应评估工作，且应在接到甲方或行政主管部门整改通知后进行修复直至消除障碍，所产生的一切费用由乙方承担。

6.乙方装修致使甲方受到损失的，乙方应当在甲方通知的期限内赔偿甲方的全部损失，否则甲方有权先从乙方的保证金中扣除，仍无法弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。所扣除的保证金乙方应在接到甲方书面通知后 15 个工作日内按本合同约定的金额补足。

7.乙方应当根据经营业态，按照消防规范要求自行完成设计、安装及报验。乙方装修完成后，涉及需独立按消防规定报验的，应自行负责取得其租赁范围消防验收合格证明，乙方必须报验合格后方可开始营业。

8.在房屋装修及设施、设备改造过程中，乙方必须加强施工现场管理，施工过程中给自己或第三人造成的人身伤亡及安全事故责任由乙方承担，甲方对此不承担任何责任。

9.租赁期满或本合同终止后，乙方按照“来装去留”原则向甲方交还房屋，即为保障房屋的完整性及可用性，乙方向甲方交还房屋时，对乙方在房屋交付时已投入的形成房屋附合的装饰装修物不做拆除，全部无偿归甲方所有。如未经甲方同意擅自拆除导致租赁

房屋受损或无法正常使用的，甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失。

第十二条 使用和维修

1.乙方应在其日常经营范围内审慎使用租赁房屋并负责日常维护，防止因使用不当而产生损坏。因乙方使用不当而使租赁房屋出现损坏或发生故障，乙方应负责维修或更换。归乙方使用及维修的租赁房屋详见租赁合同附件《租赁资产明细清单》。

2.若发生上述条款中情形，乙方应在3个工作日内组织人员进行维修或更换，否则，甲方有权自行维修，由此产生的费用甲方有权双倍从乙方所交纳的保证金中扣除，保证金不足以覆盖维修或更换所产生的费用的，甲方有权继续向乙方追偿。所扣除的保证金乙方应在接到甲方书面通知后15个工作日内按本合同约定的金额补足。

3.租赁合同附件《租赁资产明细清单》中租赁房屋由乙方负责日常清洁、维护、维修和按国家核定的使用期限届满后的更换维修，由此产生的费用由乙方承担。

4.乙方负责进行租赁范围内的清洁工作以及与其经营营运有关的安全工作，由此产生的费用由乙方承担。

5.甲方有权在乙方的正常营业时间内与乙方人员一起进入租赁房屋对房屋及房屋附属设施设备进行检查，但甲方在进行上述检查时不得干扰乙方的经营。

6.乙方在使用租赁房屋及房屋附属设施设备过程中，如由于各种排烟、排油、排水、供电、供水以及装饰装修产生的异常气味、噪音、渗水等引发相邻权纠纷的，由乙方负责平息纠纷，并负责赔

偿因此而给相邻方造成的损失；给甲方造成不良影响和损失的，甲方有权向乙方进行追偿。

7.乙方应购买与其经营相关的财产保险、公众责任保险以及雇主责任保险等，乙方同意并承诺按法律法规的规定为乙方的全体人员办理社会保险。如乙方未按上述约定购买相关保险所导致的一切后果由乙方承担。

第十三条 租赁房屋及附属设施的收回

1.合同期满或合同终止后，乙方应于5个工作日内清偿各项费用并将租赁房屋清扫干净交还给甲方，无正当理由，乙方逾期交还租赁房屋的，每逾期一日甲方有权按届时日租金的三倍向乙方收取房屋占用费，直至房屋交还为止。同时，乙方仍须按照本合同约定支付水电气费、垃圾清运费等各项费用。

2.乙方未按照上述条款约定期限交还租赁房屋及房屋附属设施的，甲方有权采取自力救济措施直接强行收回房屋，由此导致的一切后果、责任和损失均由乙方承担。

3.因政府规划调整、修改，需提前终止合同收回房屋的，甲方提前一个月通知乙方，届时乙方应当无条件搬出并退回房屋，乙方改造、新增设施等所产生的各项费用，由乙方自行承担，由此产生的补偿或赔偿归乙方所有，甲方对乙方不承担任何的赔偿责任和违约责任。

4.乙方交还租赁资产时，应按租赁合同附件《租赁资产明细清单》所列逐项移交甲方验收。对于正常使用所导致的正常磨损，乙方不承担责任，如果由于乙方使用不当所造成的租赁房屋的损坏，应由乙方负责恢复原状或照价赔偿。

5.乙方认可本合同签订时承租场地内所有建筑物、构筑物，包括乙方新建、添建部分，权属全部归甲方所有，未形成附合的设施设备、装修装饰、物价归属于乙方所有。租赁期限届满，乙方应将承租场地内所有建筑物、构筑物、设施、设备无偿交还甲方，甲方不负任何补偿赔偿责任。未形成附合的设施设备、装修装饰、物件由乙方处置。

6.乙方交还租赁房屋时未经甲方书面同意留存的任何物品，甲方有权自由处置。

第十四条 违约责任

1.甲方逾期交付租赁房屋的，每逾期一日应以当年租金标准为基数乘以银行同期贷款利率的4倍向乙方支付违约金，并按逾期天数累计计算。

2.出现以下情形的，甲方有权单方解除本合同，乙方所有装修不计价，甲方有权要求乙方将租赁房屋恢复原状或赔偿甲方因恢复原状所产生的所有费用。此外，乙方应按违约当年年租金的30%向甲方支付违约金，如该违约金不足以弥补甲方所受损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

(1) 合同履行期间，乙方单方提出解除合同或经甲、乙双方协商一致而提前解除合同的；

(2) 未经甲方书面同意，乙方擅自转租、分租的；

(3) 未经甲方书面同意，乙方增设合同约定以外的经营品种或改变经营项目的；

(4) 乙方利用租赁房屋进行违法违规经营活动，或经营业态不符合国家相关法律法规，或违规经营被有关行政部门吊销、收回

经营执照的；

(5) 乙方擅自破坏、改动、改变建筑物的主体结构、外立面的；

(6) 乙方损坏租赁房屋及房屋附属设施设备超过 3 个工作日不予维修或甲方用乙方保证金维修后乙方超过 15 个工作日未按合同约定补足保证金的；

(7) 乙方违反本合同约定经营业态的；

(8) 乙方擅自占用公共通道或非属于承租范围内的其他区域，经甲方告知后不予理睬、不予整顿的；

(9) 因乙方经营影响周边环境或引起相邻权纠纷，经甲方两次以上（含两次）告知后不予整改的；

(10) 乙方在租赁期间发生重伤及以上安全生产事故或发生环境污染事件，被政府部门处罚、责令限期整改、整改仍不达标的。

(11) 乙方违反本合同保密义务，向甲乙双方以外的任何第三人泄露合同价格、付款条件等商务条款约定的事项。

(12) 其他甲方认为乙方违反本合同约定构成违约情形的。

(13) 乙方出现违约情形的，甲方有权直接在乙方的剩余租金及保证金中扣除乙方须承担的违约金。

第十五条 安全生产

租赁资产范围内的安全生产、消防、环保等责任划分，按照双方签订的附件《安全生产管理协议》执行。乙方在租赁期间，无论因何种原因致使自己第三人造成人身伤亡或财产损失等情况均由乙方自行承担，甲方不承担任何形式的责任。

第十六条 合同的变更及解除

（一）合同的变更

1.经甲、乙双方协商一致并另行签订补充合同，可以变更本合同的内容。

2.甲方发生合并、分立的，由变更后的主体承继本合同项下出租人的全部权利义务。

3.乙方欲将本合同项下的全部或部分权利义务转让给第三方的，必须事先征得甲方的书面同意。

（二）合同的解除

1.经甲、乙双方协商一致，可以解除本合同。

2.乙方出现本合同第十四条第 2 款约定情形的，甲方均有权单方解除本合同。

第十七条 不可抗力

1.“不可抗力”系指：任何不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于洪水、台风、强烈地震、火灾、爆炸、战争或军事行动、法律法规的更改、政府政策变化、政府拆迁和征用、恐怖主义行为等情形。出现不可抗力的一方应及时通知对方并提供相关证明，双方互不追究责任。但是，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力事件的，则该方的违约责任不能免除。

2.若发生政府政策变化、政府拆迁和征收征用等情形时，甲方需于收到政府相关通知或公告后 3 个工作日内书面转告乙方，乙方必须按公告要求及时搬离。双方均同意于乙方实际搬离日终止本合同，甲方退还乙方剩余租金。如乙方对租赁房屋进行了装修，乙方装修部分对应产生的补偿或赔偿归乙方所有，双方相互不作其他补偿。

第十八条 通知

1.与履行本合同有关的事宜，包括但不限于通知、催告、解除合同的意思表示等，双方应根据本条向对方发出书面通知。如双方公司情况发生重大变化，包括但不限于控股股东变更、注册资本减少、公司更名等，亦应根据本条向对方发出书面通知。

2.与本合同有关的任何通知，应由专人交付或 EMS 邮政快递方式或电子邮件方式发出。根据本合同的规定发出的通知，如以专人交付的，以交付当日视为送达；以 EMS 邮政快递方式发出的，EMS 邮政快递签收后视为送达；以电子邮件方式送达的，经确认已发出当日视为送达。

3.通知地址：

甲方：

地址：

联系人：

电子邮箱：

电话：

乙方：

地址：

联系人：

电子邮箱：

电话：

4.一切通知和通讯均应发往上述有关地址，直到一方向另一方发出书面通知变更该地址为止，否则视为原来的联系方式仍具有送

达效力。

5.一方通信地址发生变更后怠于通知对方的，应当承担对其不利的后果，另一方按原地址发出的通知，应当视为有效送达。

第十九条 其他

1.乙方已充分知晓曲靖市现行地热水资源管理情况，如后续政府明确温泉采矿权采取拍卖或挂牌出让等方式的，乙方同意以自己为主体自行参加拍卖或竞标并承担相应的费用，甲方将积极配合乙方取得采矿权。若乙方未能或者放弃取得采矿许可证，乙方不能以此主张单方面解除本租赁合同。

2.如后续温泉水采取计价收费的方式供应，甲方将会配合乙方完善租赁资产的温泉水取水手续，乙方在使用温泉水过程中所需缴纳的相关费用由乙方自行承担。

3.若合同签订生效之日起6个月免租期满后，由于政府方的原因仍未明确具体的温泉水使用方式或未完成采矿权证的出让（乙方未放弃或未能取得采矿权的除外），乙方可以向甲方申请延长免租期，甲方在收到乙方的申请后根据实际情况作出是否同意的决定并通知乙方。

4.其他未在本租赁合同范围内的资产，包括一次性用品、低值易耗品、酒店、温泉及会员管理系统等有形和无形资产经甲、乙双方协商处理，并签订补充协议。

5.甲方将水电相关手续过户给乙方，由乙方自行向相关部门缴纳水电费，甲方分租的范围水电费由乙方收取，水电费单价执行原有收费标准（政府调价除外）。

第二十条 争议解决

本协议在履行过程中若产生争议，甲、乙双方应先友好协商解决，协商不成或不愿协商的，双方同意向不动产所在地人民法院提起诉讼。所产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、差旅费、律师费、执行费、评估费、公告费等）均由违约方承担。

第二十一条 附则

1.对本合同的任何修改和补充，必须以书面方式进行，经双方签字及盖章后生效。

2.本合同的所有附件是本合同的有效组成部分。

3.本合同的任何条款被认定为无效不影响本合同其他条款的效力。

4.合同期满或无论何种原因致使合同终止的，合同中包括但不限于支付条款、违约责任条款、交还房屋条款等有关保密、结算和清理条款仍然有效。

5.本合同是甲、乙双方经过商业谈判、实地考察、协商一致后签署的，乙方已对全部合同条款的含义及所租赁房屋的现状、周围环境、范围及面积明了无异。

6.本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

7.本合同自甲、乙双方签字盖章（或按印）后生效。

附件：

附件一：《租赁资产明细清单》

附件二：乙方营业执照、法定代表人身份证复印件

附件三：《安全管理协议》

附件四：《廉洁协议书》

(以下无正文)

本页为《房屋租赁合同》签署页

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

时间： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

时间： 年 月 日