

日期：2024 年 10 月 23 日

(1) 河北迦品科技有限公司

(2) 河北菲拉阁科技有限公司

有关河北优林科技有限公司
全部注册资本的
买卖协议



目录

条	标题	页
1.	释义	1
2.	出售股权.....	3
3.	先决条件.....	3
4.	代价	4
5.	成交	4
6.	声明及保证.....	5
7.	买方终止协议.....	6
8.	卖方终止协议.....	7
9.	进一步保证.....	7
10.	保密	7
11.	豁免	8
12.	不可转让.....	8
13.	非合并条款.....	8
14.	时间因素.....	8
15.	不合法和不能强制执行.....	8
16.	构成本协议之文件及最终条款.....	8
17.	成本及费用.....	9
18.	签立及副本.....	9
19.	法律及管辖区域.....	9
20.	通知	9
附表一	目标公司之详情.....	11
附件一	租赁合同.....	13

本买卖协议于 2024 年 10 月 23 日签订

签订方如下：

- (1) 河北迦品科技有限公司，一间于中华人民共和国成立的有限责任公司，其注册营业地址位于河北省邢台市宁晋县换马店镇换马店村水塔南街 1 号(“卖方”)；及
- (2) 河北菲拉阁科技有限公司，一间于中华人民共和国成立的有限责任公司，其注册营业地址位于河北省邢台市宁晋县凤凰路西侧，友谊大街北侧，规划朝阳街南侧(“买方”)。

鉴于

- (A) 河北优林科技有限公司，一间于中华人民共和国成立的有限责任公司(“目标公司”)，其详情列于附表一。于本协议日期，卖方为目标公司的全部注册资本的合法及实益拥有人。
- (B) 于本买卖协议之日，目标公司尚欠卖方款项共人民币 0 元(“股东贷款”)，代表卖方集团(定义见下)向目标公司的贷款。买方及卖方同意倘成交前出现卖方集团结欠目标公司或目标公司结欠卖方集团的情况，结欠方于成交前需向被结欠方清还该等结欠之金额。
- (C) 卖方之控股公司之普通股股份已于香港联合交易所有限公司(“联交所”)GEM(“GEM”)上市及买卖，其股份代号为8277。
- (D) 在本协议先决条件满足的情况下，根据和按照本协议列明的条件和条款，卖方同意出售及买方同意购买出售股权(定义见下)。

双方特此协议如下：

1. 释义

- 1.1 在本协议，包括叙文，除文意另有所指外，下列术语具有与其相对应的各自含义：

“代价余款”指具有本协议第 4.2(b)条给予该词的涵义；

“营业日”指香港银行一般依其正常营业时间开门营业之日(不包括星期六)；

“公司条例”指公司条例(香港法例第 32 章)；

“成交”指根据第 5 条的条文，本协议项下出售股权及股东贷款(如有)之成交；

“成交日期”指先决条件达成后五个营业日内之任何一日(或其它卖方及买方同意的日期)及成交达致之日期；

“先决条件”指载列于本协议第 3.1 条之先决条件；

“最后截止日期”指 2025 年 1 月 31 日或卖方及买方可能书面同意之较后日期；

“代价”指股权转让的代价；

“第一次付款”指具有本协议第 4.2(a)条给予该词的涵义；

“中国”指中华人民共和国；

“香港”指中国香港特别行政区；

“上市规则”指联交所 GEM 证券上市规则；

“人民币”指中华人民共和国法定货币；

“卖方集团”指卖方、其附属公司及其控股公司；

“目标物业”指一幅位于中国河北省邢台市宁晋县北及桥村东、新 308 国道以南、规划西环路以西总建筑面积约为 170,000 平方米之工业综合体上之一个厂房及办公大楼一楼之部份总建筑面积约为 13,400 平方米的处所；

“该租赁协议”指本协议附件一所示的租赁协议，据此，买方同意出租及卖方同意承租目标物业，租赁期为 5 年，每月租金为人民币 50,000 元；

“出售股权”指根据第 2.1(a)条将由卖方售予买方目标公司的全部注册资本的权益；

“股权转让的代价”指由买方向卖方支付第 4.1 条提述的股权转让的代价；

1.2 在本协议：

- (a) 对条文、附表及叙文的引用，为对本协议条文、附表及叙文的引用；
- (b) 附表及叙文乃本协议的一部份；
- (c) 在本协议内任何法规、规例或其他法规条文的提述，包括随时修订、综合或重新制订的该等法规、规例或条文的引用；

(d) 使用单数的词语包括复数，反之亦然，引用一种性别的词语包括其他性别，及对人员的提述包括法人团体，反之亦然；及

(e) 标题仅为提供参考而设及不为本协议的一部份。

2. 出售股权

2.1 在本协议第 3.1 条先决条件已经满足及在符合本协议的条款及条件规定下，卖方必须出售而买方必须购买出售股权，出售股权不受所有押记、留置权、产权负担、权益或其他第三者之索偿或权力（不论任何形式）及其在成交及成交后附带之所有权利包括但不限于在成交日期后任何时间就出售股权支付、宣派或作出之所有股息。

2.2 各方均特此同意在本协议出售股权之转让必须同时完成，如果出售股权任何部份之转让因任何理由而不得或不能完成，各方均毋责任完成出售股权之转让。

3. 先决条件

3.1 成交须受限于及先决于下列先决条件完全达成后，方可完成：

(a) 买方及卖方完成各自为本次交易所需要的内部外部审批手续、取得所需要的许可、批准、牌照、同意、授权及/或豁免，包括任何监管部门的审批及批准(如适用)；

(b) 卖方控股公司股东根据上市规则于卖方股东特别大会上批准有关(其中包括)本协议及据此拟进行之所有交易之股东决议案；及

(c) 卖方已就本协议项下之交易遵守上市规则之所有规定，并使联交所满意。

3.2 倘若先决条件于最后截止日期下午五时正或之前或买方及卖方不时以书面协议之较后日期之前未能达成，卖方在没收买方在先决条件满足日期或之前已经根据本协议支付的所有款项(包括但不限于第一次付款及代价余款)后，本协议将告终止，而本协议各签约方均毋须向另一方承担任何责任，惟(a)先前违反本协议下之任何义务者除外；及(b)终止不得影响各方的累计权利及义务且其不妨碍继续援引第 6 条、第 10 条至第 20 条(包括所有在内)。

3.3 本协议各方应尽其最大努力确保列载于第 3.1 条之先决条件将于最后截止日期日期之前达成。

4. 代价

4.1 出售股权之转让总代价应为人民币 28,010,000 元。

4.2 代价必须由买方以现金向卖方或其代名人按以下方式支付：

(a) 于签订本协议后的 10 天内或买方及卖方同意的其他日期，买方向卖方或其代名人支付人民币 14,005,000 元(“第一次付款”)；

(b) 在成交日期或之前或买方及卖方同意的其他日期，买方向卖方或其代名人支付代价之余款人民币 14,005,000 元(“代价余款”)

如果买方在本条款所述的付款日期尚未支付任何需要支付的款项，本协议将终止，而本协议第 8.2 条适用。

4.3 为免疑问，在成交时，第一次付款将被用作买方购买出售股权支付予卖方或其代名人的代价付款的一部份。

5. 成交

5.1 成交须在成交日期下午五时于卖方的办事处或买卖双方共同指定的其他地点进行。若因为买方未能履行本协议的责任或违反本协议的条款而导致成交未能于成交日期进行，卖方可没收买方在本协议终止或之前已经根据本协议支付的所有款项(包括但不限于第一次付款及代价余款)，本协议于该日起停止生效。

5.2 受限于先决条件的达成，于成交时：

(a) 卖方须送交或促使送交买方：

(i) 出售股权由卖方实益拥有的证据；

(ii) 目标公司的董事及法人代表以买卖双方同意的格式签署之辞职信；

(iii) (如有)目标公司之附属公司的董事及法人代表以买卖双方同意的格式签署之辞职信；

(iv) 卖方之董事会批准本协议及预期项下的交易及本协议完成之决议的核证副本；

(v) 卖方已签署的该租赁协议；及

(vi) 目标公司之董事会接受转让出售股权的注册予买方或其代名人及

接受现任董事及法人代表之辞职，及委任买方提名的新任董事及法人代表之决议的核证副本。

(b) 买方须送交予卖方：

- (i) 支付本协议第 4.2(a)条的第一次付款及第 4.2(b)条提述之代价余款的凭证；
- (ii) 买方之董事会批准本协议及预期项下的交易及本协议完成之决议的核证副本；及
- (ii) 目标公司已签署的该租赁协议。

5.3 除非买方完全遵守本协议第 5.2(b)条的要求，卖方毋须完成本协议或履行项下的任何义务。在不损害卖方于成交日期可用的任何其他补救措施下，卖方可：

- (a) 在切实可行的范围内进行完成交易(但在不损害卖方于项下的权利)；或
- (b) 视不完成如同买方违反本协议而终止本协议，在这情况下，本协议第 8.2 条适用。

5.4 在不损害卖方可拥有的任何其他补救措施下，若买方未能于成交日期完成本协议(除了由于只是卖方一方的错失)，卖方有权寻求强制履行本协议。

6. 声明及保证

6.1 卖方及买方各自特此向对方声明及保证：

- (a) 其拥有签订本协议的权力，履行其义务及进行本协议预期的所有交易及已采取所有必要的公司(如适用)及其他行动以授权其签订、送交及履行本协议及其预期的文件；
- (b) 本协议及其预期的文件之签订及达成没有违反任何对其限制的适用法律、规则或规例；
- (c) 本协议按照其各自之条款构成及将会构成其各自的有效及具法律约束力的义务；及
- (d) 买方及卖方特此确认及保证，买方及卖方在成交时将签署该租赁协议，目标物业用于卖方将来进行生产经营加工的业务。

6.2 卖方特此向买方声明及保证：

- (a) 于本协议日期及成交日期，卖方为出售股权之实益拥有人；
- (b) 目标公司之出资额已经缴付；
- (c) 于本协议日期，卖方有充份的权利、权力及授权出售及转让，及将会于成交时出售及转让出售股权。出售股权概不附带任何产权负担或任何形式之第三者的权利(并没有存在)及在成交日期附带之所有权利包括出售股权支付、宣派或作出之任何股息。

- 6.3 买方现特此同意及确认，除了本协议第 6.2 条外，卖方并没有对买方就目标公司的法律事务、财务状况、负债、业务、营运或资产作出任何陈述、保证及承诺。买方确认其已就目标公司，包括法律事务、财务状况、负债、业务、营运或资产作出全面及完整的尽职调查及侦查。买方特此确认其已清楚知悉目标公司现在及成交后的债务情况，及在成交后目标公司的债务仍然由目标公司承担及负责。买方确认其知悉公司状况的事实及情况，及通过收购出售股权，公司的资产、负债及业务将以在本协议签署日的现有状况转让予买方(股东贷款除外)。
- 6.4 卖方保证目标公司在成交前完全清还股东贷款予卖方集团。倘成交前出现卖方集团结欠目标公司的情况，卖方于成交前需向目标公司清还该等结欠之金额。目标公司于成交日期的未经审核账目将不再记录任何结欠卖方集团之的股东贷款或卖方集团对目标公司的结欠。
- 6.5 尽管本协议存在任何相反的条款，卖方不对本协议之任何违反、卖方之保证责任，除非总索偿超过人民币 8,400,000 元及单独索偿超过人民币 500,000 元。
- 6.6 卖方根据本协议而招致的责任不得超过代价的 30%。
- 6.7 尽管本协议可能存在相互抵触的条款，买方知悉并确认于成交后之六个月后卖方不对本协议的条款之任何违反或卖方之保证有关的所有其他事宜负责，除非与本协议、卖方之保证下所作出的索偿的事宜有关，并由买方于该日或之前给予卖方载有索偿详情的通知。

7. 买方终止协议

- 7.1 若在成交前的任何时间，就目标公司提出任何清盘或清算呈请或目标公司与其债权人作出任何和解或安排或订立安排计划或委任临时清盘人、接管人或管理人处理目标公司之所有或部分资产或业务或发生与此相关之任何类似事宜，且其后 14 日内并无撤销，而对目标公司而言预期将可带来重大不利影响，据此，在任何有关情况下，买方可在成交日期前 14 日或之前按其绝对酌情权毋须负上任何责任向卖方以书面通知终止本协议。本第 7.1 条下终止本协议的权利为个别及独立之权利，及任何该权利之行使不得影响或损害或构成宽免买方于该通知日期可能拥有之任何其他权利、补救或索偿(包括但不限于任何其他权利终止本协议)。
- 7.2 买方根据第 7.1 条给予通知时，买方之项下所有义务须停止及终结，及各方不得就本协议所产生或有关之任何事项或事宜向任何其他方提出索偿，除了：
- (a) 先前违反本协议下有关任何义务；
- (b) 终止不得影响各方的累计权利及义务及须无碍继续援引第 10 条至第 20

条(包括第 10 条至第 20 条在内);及

- (c) 卖方须向买方(或据买方指示)归还第一次付款(在买方已支付的情况下)。

8. 卖方终止协议

- 8.1 若在成交前的任何时间,就买方提出任何清盘或清算或破产呈请或买方与其债权人作出任何和解或安排或订立安排计划或委任临时清盘人、接管人或管理人处理买方之所有或部分资产或业务或发生与此相关之任何类似事宜,且其后 14 日内并无撤销,而对买方而言预期将可带来重大不利影响,据此,在任何有关情况下,卖方可在成交日期前 14 日或之前按其绝对酌情权毋须负上任何责任向买方以书面通知终止本协议。本第 8.1 条下终止本协议的权利为个别及独立之权利,及任何该权利之行使不得影响或损害或构成宽免卖方于该通知日期可能拥有之任何其他权利、补救或索偿(包括但不限于任何其他权利终止本协议)。
- 8.2 如本协议根据第 4.2 条及第 5.3(b)条终止或卖方根据第 8.1 条给予通知时,卖方须没收买方根据本协议已经支付的所有款项(包括但不限于第一次付款及代价余款),在没收该些款项后,卖方之项下所有义务须停止及终结,及各方不得就本协议所产生或有关之任何事项或事宜向任何其他方提出索偿,除了:

- (a) 先前违反本协议下有关任何义务;
- (b) 终止不得影响各方的累计权利及义务及须无碍继续援引第 10 条至第 20 条(包括第 10 条至第 20 条在内)。

9. 进一步保证

各签约方仅此向另一方保证,其将(尽管成交后)做出所有可能需要或适宜的行动及事宜及签订一切契据及文件,以使本协议及其项下拟进行之交易生效及具法律效力。

10. 保密

- 10.1 本协议之各签约方仅此承诺于成交前或之后,除非另一签约方已就该公告给予其通知(该等同意可在受限于某些条件下及在一般或特定情况下给予,且不可不合理地不给予或延误),否则,其不应就本协议或本协议项下拟进行之交易作出任何公告,除了:

- (a) 在任何签约方或其控股公司所受规限的法律或任何相关证券交易所适用之规则或规例(包括上市规则);

- (b) 任何监管或规管机构要求下发出或准许或授权发出之任何新闻稿或其它公开声明或披露；
- (c) 任何签署方对其董事、雇员、顾问作出披露。

11. 豁免

任何由非违约方放弃追究违约方在本协议中的任何条文的违反不应被视为放弃追究任何后续违反或豁免本协议任何其它条文的违反，同时，由非违约方宽限或延迟行使本协议下的任何权利，不得解释为放弃该权利。

12. 不可转让

本协议对签约方的继承人或承让人均有约束力，并对各方之继承人或承让人的利益有效。任何签约方不能在未得到另一方书面同意下就其于本协议项下之权利及责任作出转让。

13. 非合并条款

本协议的条文包括本协议之所有承诺、保证、声明及弥偿(只要其在成交时仍未完全履行)将(尽管成交后)继续全面生效。

14. 时间因素

本协议中所提及之时间、日期及时期和本协议签约方所同意以取代前述之时间、日期及时期均为本协议之重要因素。

15. 不合法和不能强制执行

若本协议的某些条款在将来被宣布裁定为不合法、无效或在法律上不可强制执行, 该等条款应视为未列入本合同内, 而不会影响本合同其它条款的有效性。

16. 构成本协议之文件及最终条款

- 16.1 本协议及本协议内所提及之任何文件构成本协议各签约方的整份协议。本协议的任何变更须以各签约方授权人所签署之书面形式方为有效。

- 16.2 本协议载列各方之间的完整协议，如本协议的条款与之前签订的文件的条款有任何抵触，将以本协议为准。

17. 成本及费用

- 17.1 各签约方须就其各自有关准备、执行及履行本协议的成本及费用(包括律师费及交易成本)负责。
- 17.2 因出售目标公司股份转让而须支付之印花税(如有)将由买方及卖方均付。
- 17.3 各签约方因目标公司股份转让而须支付之中国境内的其他所有税项(如有)将由买卖双方各自承担、申报与缴付。

18. 签立及副本

本协议可以一份或一份以上副本签立，每份副本对签立协议的各签约方或其代表具有约束力，惟所有副本一并构成单一文件。为免生疑，本协议除非及直至表示为本协议签约方的所有人士或其代表签订后方对本协议任何签约方具约束力。

19. 法律及管辖区域

- 19.1 本协议各方在本协议项下的各项权利与义务在各方面受中国法律管辖并按中国法律解释，但这不损害或限制买方在保证人或其资产所在的任何管辖地区的法律项下享有的任何其他权利或补偿。
- 19.2 因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，任何一方均可将有关争议提交宁晋县的相关仲裁中心，根据该仲裁中心的仲裁规则进行仲裁，仲裁应在宁晋县进行，仲裁裁决是终局的，对各方都有约束力。在仲裁过程中，除有争议正在进行仲裁的部份外，本协议其余部分应继续履行。

20. 通知

- 20.1 地址：根据本协议发出或作出的各项通知、要求或其它通讯应以书面形式，并按下文所载地址或传真号（或收件人于两（2）个营业日前向另一签约方事先发出的书面通知所指定的其它地址或传真号）交付或寄发有关签约方：

(a) 给卖方

地址：河北省邢台市宁晋县换马店镇换马店村水塔南街1号

电邮地址：869309545@qq.com

收件人：孟昊宁

(b) 给买方

地址：河北省邢台市宁晋县凤凰路西侧，友谊大街北侧，规划朝阳街南侧

电邮地址：1247878649@qq.com

收件人：郝丙军

20.2 任何有关本协议或其项下之通知应以专人交付或第一等邮件或传真形式送出。

20.3 有关通知就以下时间应被视为已被送达：

(a) 如以专人交付有关通知，则于接获时视为正式送达；

(b) 如以邮寄方式发出通知，则于由邮政机构寄发邮件后48小时后被视为正式送达；

(c) 如以电邮方式发出有关通知，则于其送出2个小时后被视为正式送达；

20.4 以当专人已送达或载有该通知的信封上妥当地注明地址并送达至邮政机构作保管(作为预缴第一等邮件)或传真方式已妥当地注明号码及发出，则足以证明通知已正式送达。

附表一

目标公司之详情

公司名称 : 河北优林科技有限公司

成立地方 : 中华人民共和国

成立日期 : 2016 年 7 月 11 日

注册资本 : 人民币 50,000,000.00

实缴资本 : 人民币 50,000,000.00

股东及股份 : 河北迦品科技有限公司 (100%)

董事 : 孟昊宁

主要业务 : 采购、制造及销售木制品

附属公司 : 不适用

附属公司名称
不适用

股东名称

股份之百分比

本协议按首端所述日期由卖方，买方签订以兹证明。

签署

代表 河北迦品科技有限公司

见证者：

周松博

)
)
)
)
)

赵昊



签署

代表 河北菲拉阁科技有限公司

见证者：

金中林 光军

)
)
)
)
)

金中林



附件一
租 赁 合 同

出租人（甲方）：河北优林科技有限公司

承租人（乙方）：河北迦品科技有限公司

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的情况下，就下列不动产租赁事宜订立本合同，以共同遵守：

一、租赁房地产状况

1、甲方同意将一幅位于中国河北省邢台市宁晋县北及桥村东、新 308 国道以南、规划西环路以西总建筑面积约为 170,000 平方米之工业综合体上之一一个厂房及办公大楼一楼之部份总建筑面积约为 13,400 平方米的处所（下称“该房地产”）出租予乙方，用于乙方生产经营加工，未经甲方书面同意，乙方不得自行改变用途。

2、在租赁期间，甲方保证具备合法有效的资质，并依法定期向环保有关部门办理年审年检手续，以满足乙方生产经营加工需要，否则乙方有权单方解除合同。

3、在本合同签订前，乙方已充分了解该房地产的现状 & 规划用途，并同意以现状承租该房地产。

二、租赁期限

从本协议日期起至_____，共 5 年。甲方应于合同生效后将该房地产移交乙方。租赁期限届满后，乙方如需续租，应在租赁期满前六十日书面通知甲方，经甲方同意后双方另行签订书面的租赁合同；续租租金应当参考当时当地租金的市场价值予以计算并由出租人及承租人共同商讨协定。

三、先决条件

本合同须受限于及先决于下列先决条件完全达成后，方可生效：

(a) 甲方及乙方完成各自为本次交易所需要的内部外部审批手续、取得所需要的许可、批准、牌照、同意、授权及/或豁免，包括任何监管部门的审批及

批准(如适用)；

(b)(如需要)乙方控股公司股东根据香港联合交易所有限公司(“联交所”)GEM 上市规则(“上市规则”)于乙方控股公司股东特别大会上批准有关(其中包括)本合同及据此拟进行之所有交易之股东决议案；及

(c)(如需要)乙方/乙方控股公司已就本合同项下之交易遵守上市规则之所有规定，并使联交所满意。

四、租金及支付时间约定

1、每月租金为人民币 50,000 元(大写：人民币伍万元)(含增值税)。该租金不含水电费、天然气费、蒸汽费、排污费、危废处理费、污水处理费、有线电视费、通讯费、治安费、卫生费、物业管理费等。

2、租赁期内，与该房地产相关的房产税和土地使用税由甲方承担并缴纳。

五、保证金约定

1、本合同签订之日起五日内，乙方须向甲方交付人民币 50,000 元(人民币伍万元月)作为合同保证金(以一个月租金总额的标准计付)。

2、合同保证金不得用作抵扣乙方应支付甲方的租金和其它费用。租赁期内，如乙方违约，则甲方有权从上述合同保证金中直接扣除相应的违约金；甲方在抵扣后有权要求乙方限期补足保证金，乙方应在收到书面补交通知之日起五日内补足。

3、租赁期内，如因乙方责任造成该房地产损失的，则甲方有权从合同保证金中扣除相应维修费用，如合同保证金不足弥补损失的，乙方应负责赔偿。

4、租赁期满或本合同解除后，如乙方在租赁期内没有违约行为并缴清租赁期内的所有应付费，且乙方已办妥以该房地产为注册地址或营业地址的工商注销(或工商变更)手续，并按本合同约定将该房地产按时完好交还甲方后，甲方在十日内将合同保证金本金(不计利息)退还乙方。

六、甲方的权利义务

1、依约按时将该房地产交付乙方使用，提供该房地产有关证件供乙方办理有关经营手续，由此产生的相关费用均由乙方自行承担。

2、租赁期内，甲方有权对该房地产的安全、防火、治安、卫生、计生情况进行检查，并有权督促乙方对存在的问题限期进行整改。

3、租赁期内，甲方有权对该房地产定期进行安全检查，并承担房产主体结构自然损坏的维修费用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房地产的主体结构或用途。

4、甲方有权在预先通知（情况紧急时除外）乙方后进入该房地产，从事附属设备设施的检查、修理或改建工作。

七、乙方的权利义务

1、依约按时交纳租金。

2、未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房地产用途或扩建改建。

3、乙方因使用该房地产需要进行内外装修及改变间隔，装修完毕须经各有关部门验收合格并依法取得必备证照或许可批文后方可开展经营活动。本合同解除或租赁期满后，一切嵌装在该房地产结构或墙体內的设施和装修等不可移动物（不含空调器）乙方均无权予以拆除；本合同期满或提前解除的，乙方均无权要求甲方对该房地产的装修投入进行任何补偿或赔偿。

4、该房地产的经营范围必须按工商部门或有关主管部门批准的营业范围依法经营。乙方须按章纳税，自负盈亏，在经营中所发生的债权债务全部由乙方自行享有和承担。

5、乙方须爱护和正常维护该房地产及其设施，如发现该房地产及其设施损坏须及时维修并承担维修费用。

6、乙方不得在承租的该房地产內安装或使用超过水电表容量的任何水电设备或设施，如需增加水、电负荷，须经甲方同意后，由乙方负责办理相关的增容手续，并自行承担由此产生的全部增容费用。

7、租赁期内，乙方应自行承担属于乙方租赁使用该房地产范围内的水费、电费、天然气费、蒸汽费、排污费、污水处理费、危废处理费、有线电视费、通讯费、卫生费、治安费、维修费、物业管理费及其他使用该房地产发生

的费用等。

8、租赁期内，乙方须自行承担该房地产的安全、防火、治安、卫生、环保责任，严格执行当地政府部门现行的安全、防火、治安、卫生、环保等政策和法规，依法接受甲方和有关部门的检查、监督。

9、乙方如需悬挂企业字号或正当经营所需的其他牌匾，应依法办理报批手续，并自行承担相应费用。

八、合同的解除、终止和续租

1、双方同意，有下列情形之一的，合同解除，双方互不承担违约责任：

- (1) 因不可抗力致使本合同不能继续履行的；
- (2) 因法律、法规修改或需执行当地政策致使本合同不能继续履行的；
- (3) 因城市规划建设、房屋征拆需要，致使本合同不能继续履行的。

因上述情形合同解除的，乙方应按本条第 3 款的约定将该房地产移交甲方。

2、除法律规定及本合同约定的解除事由外，任何一方不得单方解除本合同，否则应承担违约责任。

3、本合同有效期内，如乙方欲提前中止本合同，乙方须提前至少一个月通知甲方，甲、乙双方协商解决。

4、租赁期满或本合同解除之次日，乙方必须迁出该房地产并将该房地产及其设备设施（包括装修）归还甲方。

5、乙方如需继续租用，应于有效期满之前至少两个月提出续租要求。在同等条件下，乙方有优先承租权。

九、合同争议处理

本合同项下的各项权利与义务受中国法律管辖并按中国法律解释。本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成时，任何一方可在租赁房地产所在地法院提起诉讼。

十、通知送达

甲乙双方送达地址均以本合同所列地址为准，联系地址如有变更，变更方应书面通知对方，否则无法送达的责任由其自行承担。一方向另一方联系地址发出的通知，以特快专递方式发出的，自发出之日起第三日视为已送达给对方。

十一、其他事项

1、为办理租赁备案登记，双方如需签订当地房屋管理部门统一印制的房屋租赁格式合同的，则上述格式合同的条款或内容与本合同的条款或内容如有任何抵触的，双方一律应以本合同的条款和内容为准。

2、本合同如有未尽事宜，双方可另订补充合同，补充合同经双方签署生效后与本合同具同等法律效力。

3、本合同一式二份，双方各执一份，经甲乙双方盖章后生效。

甲方：河北优林科技有限公司

地址：河北省邢台市宁晋县换马店镇楼底村楼底路 28 号

日期：

乙方：河北迦品科技有限公司

地址：河北省邢台市宁晋县换马店镇换马店村水塔南街 1 号

日期：