

Final.

# 广州市房屋租赁合同

## 第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州霸王化妆品有限公司

承租人（乙方）：霸王（广州）有限公司江高分公司

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

**第二条** 甲方同意 1) 将坐落在广州市白云区广花三路街（巷、里）468 房号的房地产（粤（2017）广州市不动产权证第 04215327 号、04215319 号、04215340 号、04215321 号（租赁其中 8,560.80 平方米）、04215311 号、04215306 号、04215320 号、04215302 号、04215268 号、04215328 号及粤（2016）广州市不动产权证第 04201989 号和 04202000）出租给乙方作生产厂房、办公场所及仓储用途使用，建筑（或使用）面积 45,148.9 平方米；2) 将坐落在广州市白云区广花三路街（巷、里）468 房号的房地产（粤（2020）广州市不动产权第 04208608 号、04208611 号、04208596 和 04208604 号）出租给乙方作员工宿舍用途使用，共计 124 间房间，建筑（或使用）面积 4,779.27 平方米，分摊共用建筑面积 / 平方米，两处房地产合计建筑（或使用）面积为 49,928.17 平方米。

**第三条** 甲乙双方协定的上述承租的厂房和宿舍租赁期限、租金情况如下：



租 赁 期 限	计租面积	月租费金额 （单位：人民币元）	
	（平方米）	月租费(含税)	月租费(含税)
		（小写）	（大写）
2021年7月1日至 2024年6月30日	49,928.17	1,090,000	人民币壹佰零玖万元
2024年7月1日至 2026年6月30日	49,928.17	1,240,000	人民币壹佰贰拾肆万元

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。

租金按月（月、季、年）结算，由乙方在每月（月、季、年）的第 10 日前按银行转账付款方式缴付租金给甲方，甲方收款账号信息如下：

账户名称：广州霸王化妆品有限公司

开户银行：中行新市支行

银行账号：726358498683

**第四条**乙方向甲方交纳（币）  元保证金（可以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租赁期满或解除本合同之日将保证金  （退回乙方、抵偿租金）。

**第五条**双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商

品的查处工作。

#### **第六条 甲方的权利和义务：**

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的   % 向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的修缮责任：在租赁期限内，甲方应保证出租房屋适用安全，甲方应定期对房屋及设施进行维修保养，因不可抗力导致房屋毁坏或一方损失的，双方互不承担责任。房屋或设施发生损坏，经乙方书面通知 15 日内，甲方应当予以修复，否则每延迟一天，承担日租金的 1% 作为违约金，延迟 60 天，乙方有权解除本合同。本合同解除并不免除甲方承担相应的违约赔偿责任。

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前三个月（不少于 3 个月）书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金 6 个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

#### **第七条 乙方的权利和义务：**

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的   % 向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的修缮责任：在租赁期限内，乙方应爱护并合理使用其所承租的该房屋及其附属设施，甲方维修房屋及其附属设施应提前十天通知乙方，乙方应积极协助及配合，因不可抗力导致房屋损坏或乙方损失的，双方互不承担责任。房屋或设施发生损坏，经乙方书面通知 15 日内，甲

方应当予以修复，否则每延迟一天，承担日租金的 1%作为违约金，延迟 60 天，乙方有权解除本合同。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，乙方应按本合同第八条第(2)项的规定通知甲方。

#### **第八条其他约定**

1、乙方需向独立第三方物业公司支付物业管理费、停车费、公共设施的使用及维护费等。水电费按实际使用情况支付。

2、甲方必需容许乙方的核数师根据香港上市规则查核甲方有关本合同项下交易的账目记录，以便乙方的核数师就相关交易作出报告。

**第九条**本合同的履行需符合适用法律、法规及规则，包括香港上市规则中规定的刊发公告、年度审核及股东批准(如需)的要求。甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。当乙方因应香港联合交易所有限公司的要求或有关的法律、法规或规则(包括但不限于香港上市规则而使乙方不能履行或须延迟履行本合同时，甲方同意因应有关要求或规定修改本协议或更改或取消本合同。甲方同意不会向乙方追究任何责任。

**第十条**在租赁期内，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第十一条**本合同一式三份，甲乙双方各持一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

**第十二条**本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协

商不成时，依法向人民法院起诉，或向广州市仲裁委员会申请仲裁。

**第十三条** 本合同于承租人之母公司取得所需批准(包括但不限于承租人之母公司须按照香港联合交易所有限公司主板上市规则所取得的所有同意与批准)后，于2021年7月1日生效。

**第十四条** 于本合同生效之日，甲乙双方于2020年11月7日所签订的广州市房屋租赁合同将于本租赁合同生效日起，同时失效。

甲方（签章）

法定代表人：(  )

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

2021年4月23日

乙方（签章）

法定代表人：(  )

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

2021年4月23日

(此页无正文)

# 广州市房屋租赁合同-补充协议

出租人（甲方）：广州霸王化妆品有限公司

地址：广州市白云区广花三路 468 号霸王工业园

承租人（乙方）：霸王（广州）有限公司江高分公司

地址：广州市白云区广花三路 468 号霸王工业园

甲乙双方于 2021 年 04 月 23 日签订《广州市房屋租赁合同》（以下简称“原合同”），经双方友好协商后，现就原合同部分条款做下述变更，具体如下：

1. 原合同第二条：“甲乙双方同意 1) 将坐落在广州市白云区广花三路街（巷、里）468 房号的房地产（粤(2017)广州市不动产权证第 04215327 号、04215319 号、04215340 号、04215321 号（租赁其中 8,560.80 平方米）、04215311 号、04215306 号、04215320 号、04215302 号、04215268 号、04215328 号及粤(2016)广州市不动产权证第 04201989 号和 04202000）出租给乙方作生产厂房、办公场所及仓储用途使用，建筑（或使用）面积 45,148.9 平方米；2) 将坐落在广州市白云区广花三路街（巷、里）468 房号的房地产（粤(2020)广州市不动产权第 04208608 号、04208611 号、04208596 和 04208604 号）出租给乙方作员工宿舍用途使用，共计 124 间房间，建筑（或使用）面积 4,779.27 平方米，分摊共用建筑面积 / 平方米，两处房地产合计建筑（或使用）面积为 49,928.17 平方米。”变更为“甲方同意 1) 将坐落在广州市白云区广花三路街（巷、里）468 房号的房地产（粤(2017)广州市不动产权证第 04215319 号、04215321 号（租赁其中 6,760.80



平方米)、04215311号、04215306号、04215320号、04215302号、04215268号、04215328号及粤(2016)广州市不动产权证第04201989号和04202000)出租给乙方作生产厂房、办公场所及仓储用途使用,建筑(或使用)面积33,218.43平方米;2)将坐落在广州市白云区广花三路街(巷、里)468房号的房地产(粤(2020)广州市不动产权第04208608号、04208611号、04208596和04208604号)出租给乙方作员工宿舍用途使用,共计124间房间,建筑(或使用)面积4,779.27平方米,分摊共用建筑面积/平方米,两处房地产合计建筑(或使用)面积为37,997.7平方米”。

2. 原合同第三条厂房和宿舍租赁期限、租金情况变更如下:

租 赁 期 限	计租面积	月租费金额 (单位:人民币元)	
	(平方米)	月租费(含税)	月租费(含税)
		(小写)	(大写)
2022年9月1日至 2024年6月30日	37,997.7	829,542	人民币捌拾贰万玖仟伍佰肆拾贰元
2024年7月1日至 2026年6月30日	37,997.7	943,699	人民币玖拾肆万叁仟陆佰玖拾玖元

3. 本协议自双方签章之日起生效。

4. 本协议作为原合同的组成部分,与原合同具有同等效力,与原合同有冲突的地方,以本协议为准。

5. 本协议一式两份,甲乙双方各持一份,均具有同等效力。

品有  
3863  
有  
公司  
64732

甲方（签章）

法定代表人

地址：

联系电话：

2022 年 9 月 1 日



乙方（签章）

法定代表人

地址：

联系电话：

2022 年 9 月 1 日



## 补充协议二

甲方（出租方）：广州霸王化妆品有限公司

乙方（承租方）：霸王（广州）有限公司江高分公司

鉴于甲乙双方于2021年4月23日签订的《广州市房屋租赁合同》（以下简称原合同）及双方并于2022年9月1日签订的《补充协议》（以下简称补充协议一），结合租赁市场环境情况，根据《民法典》及相关规定，甲乙双方本着互利互惠的原则，经友好协商一致，在原合同及补充协议一的基础上，特订立以下补充协议二：

### 一、租金调整和减免

甲方同意自2025年8月1日起至原合同租赁期限届满之日（2026年6月30日）止，将租赁物业租金标准调整为¥715,876.00元/月（大写：人民币柒拾壹万伍仟捌佰柒拾陆元整/月），即人民币18.84元/平方米/月（含税）。同时，甲方同意减免乙方2025年8月1日至2025年9月30日期间的租金。

租赁物业及面积等其他未在本补充协议调整的条款，按照双方在补充协议一的协定保持不变。另外，甲方同意无需乙方就修改原合同和补充协议一支付任何费用或罚款。

### 二、租金支付安排

作为租金调整的互利条件，乙方同意按以下方式支付租金：

1. 乙方应于2025年9月15日前向甲方一次性支付2025年10月1日至2025年12月31日期间的（含税）租金¥2,147,628元（大写：人民币贰佰壹拾肆万柒仟陆佰贰拾捌元整）；

2. 乙方应于2026年1月15日前向甲方一次性支付2026年1月1日至2026年6月30日期间（含税）租金¥4,295,256元（大写：人民币肆佰贰拾玖万伍仟贰佰伍拾陆元整）。

上述租赁期间的起止日期均包含在内（即首尾两日均计入租赁期间）。

### 三、违约责任

如乙方未能按照本协议第二条约定一次性支付当期租金,甲方有权采取以下措施:

1. 要求乙方立即按原合同约定的租金标准支付当期租金;

2. 乙方须在收到甲方书面通知后 15 日内, 一次性补足自租金调整之日起至实际支付日期间产生的全部租金差额(计算公式:(原租金标准 - 调整后租金标准) × 已支付月份数);

四、本协议生效后, 即成为原合同不可分割的组成部分, 与原合同具有同等的法律效力。除本协议中明确所作修改的条款内容之外, 原合同的其余部分应完全继续有效。本补充协议二与原合同及《补充协议》具有同等法律效力, 冲突之处以本协议为准。

五、本协议一式贰份, 甲乙双方各执壹份, 具有同等法律效力, 自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方(签章):



乙方(签章):



2025 年 8 月 1 日

2025 年 8 月 1 日