

租赁合同

合同编号: L210-14927
合同签订日期: [2018-12-27]
合同签订地点: [中国北京市]

出租人: 日立租赁(中国)有限公司
(以下简称“出租人”)
地址: 北京市朝阳区东三环北路5号
北京发展大厦1509室
法定代表人: 佐藤良治
授权代表签字:

承租人: 大家材料科技(上海)有限公司
(以下简称“承租人”)
地址: 上海市徐汇区桂平路471号10号楼底
层A、B座
法定代表人: 平田靖
授权代表签字:

本合同根据<<中华人民共和国合同法>>作成

附 件

项目	合同条款	合同事项	
(1)	第1条	供货商	责卡睦商务服务(大连)股份有限公司
		物件名称・规格・型号	
		数量(台/套)	
		REN-T8K-B20T06*105;REN-T8K-B40T12*28	
		1	
(2)	第2条	租赁物件安装地点	上海市徐汇区桂平路471号10号楼事底层A、B座
		(租赁物件交货预定日期)	2018年12月27日
(3)	第4条	租赁期限	自起租日起算 48个月
(4)	第5条	租金	每期租金
		租金总金额	1,098.52元人民币
			52,728.96元人民币(租赁期间合计金额)
(5)	第5条	支付要求	支付日期
			租金: 自起租日起算, 每个月以先付方式进行支付。支付金额如下: 第1期: 自起租日起3个工作日之内; 第1期以后, 每支付月25日(支付日期为公休日或国家法定节假日, 于该支付日期前一个工作日支付)※无论出租人是否发出《付款请求书》, 承租人均应根据本合同规定的支付期限和方法支付租金。
			支付方法
			通过向出租人指定银行账号汇款的方式进行支付
		支付地点	银行: 三菱日联银行(中国)有限公司北京分行 账号: 2000180015291 收款人: 日立租赁(中国)有限公司
(6)	第3条	维修合同签订对象	供货商
(7)	第13条	保险合同	保险种类: 财产一切险
			保险合同受益人: 日立租赁(中国)有限公司
(8)	第20条	终止赔偿金	不受本合同第20条所限, 终止赔偿金定为剩余租金金额。
(9)	第29条	特别约定事项	1、不受(7)第13条所限, 本合同租赁物件不作财产一切险的投保。 2、不受本合同第22条所限, 租赁期满时, 如承租人已向出租人支付全部租金且没有违约事项发生, 则承租人可以选择下列任一方式处理租赁物件: (1) 无偿转让所有权(出租人向承租人出具《所有权转让通知书》), 物件归承租人所有; (2) 承租人自行承担运费等相关费用将租赁物件恢复原状并送还至出租人指定场所。

第一条 合同目的和租赁物购买

- 1.1 出租人和承租人根据本合同附件（以下简称“本合同”）进行租赁交易。除本合同另有规定外，任何一方不得提前解除本合同。
- 1.2 出租人根据承租人的选定和要求，与承租人指定的供货商（“供货商”）签订购买合同，或通过受让相关购买合同（统称为“购买合同”）下承租人的货款支付义务的方式，购买承租人指定的、在附件(1)中记载的租赁物（以下简称“租赁物”）。租赁给承租人并向承租人收取租金，且承租人向出租人租赁该租赁物。
- 1.3 承租人承认对供货商及租赁物的选择和决定完全是依据自己的判断做出，没有依赖出租人的建议或技能，并且出租人没有对承租人的该等选择和决定进行任何干预。
- 1.4 鉴于出租人完全是依据承租人的指示，从承租人指定的供货商购买承租人指定的租赁物，并且该租赁物仅仅由承租人使用。因此，出租人不对租赁物以及供货商承担任何责任，与租赁物有关的质量保证、维修服务以及其他供货商应履行的义务，应由承租人直接与供货商协商或另行签订设备维修服务合同。

第二条 租赁物的交付

- 2.1 租赁物应由供货商在承租人决定的附件(2)中记载的安装地点（以下简称“安装地点”）直接向承租人交付。出租人不承担向承租人直接交付租赁物的义务。
- 2.2 承租人应在租赁物交付后，由承租人自行负担费用，在供货商在场的情况下对租赁物进行验收。验收完成后，承租人应立即向出租人签发《验收合格暨承租证》，签署《验收合格暨承租证》的日期为承租人对租赁物检验和验收合格之日（以下简称“验收合格日”）。租赁物自验收合格日起租。
- 2.3 出租人不得干预租赁物的交付、安装、调试、试运行以及检验和验收，也不对此承担任何责任。
- 2.4 承租人根据自己的需要，自主选择租赁物及供货商。承租人对租赁物的名称、规格、型号、制造厂家、性能、质量、数量、技术指标及服务的内容、品质、技术保证及价格条款、交货时间、地点等享有全部的决策权。出租人完全根据承租人的选定及要求与供货商签订购买合同。如发生租赁物的名称、规格、型号、制造厂家及其他技术条件等与购买合同不符，或者租赁物质量、性能、数量、技术指标及服务的内容、品质、技术保证等与购买合同不符，或者租赁物质量保证期内出现质量瑕疵，以及其他根据法律和购买合同规定的供货商不履行或不完全履行义务的情形，出租人不承担任何责任，承租人不得向出租人索赔。租赁物交付之后（包括但不限于第 2.1 款的交付日期至第 2.2 款的验收合格日）的租赁物灭失或毁损的风险由承租人承担。若租赁物不符合约定或供货商存在任何违反购买合同的行为，由承租人对供货商直接行使索赔权。承租人若就赔偿事宜提起诉讼或诉讼，则仲裁或诉讼的全部费用和一切法律后果均由承租人承担。索赔的诉讼时效自承租人对出租人提出索赔之日起算，承租人若要求出租人协助，出租人应给予合理协助。
- 2.5 承租人同意，在发生上述第 2.4 款情形时，无论承租人是否能够通过索赔得到补偿，也无论索赔是否在进行中，均不影响本合同的效力。承租人均应按本合同规定向出租人支付租金及其他应付款项。
- 2.6 承租人拒绝或妨碍租赁物的交付或验收时，出租人可以在无需提前向承租人发出任何书面通知的情况下，解除本合同及相关购买合同。
- 2.7 根据前述第 2.6 款，本合同及相关购买合同被解除后，承租人应当赔偿出租人因此遭受的全部损失（如有）和费用。此外，供货商所遭受的损失及其他全部费用，供货商应与承租人双方协商解决，出租人对此不承担任何责任。

第三条 租赁物的使用和维护

- 3.1 承租人在出具了本合同第二条中所规定的租赁物《验收合格暨承租证》后，方可在安装地点使用租赁物。
- 3.2 承租人在使用租赁物时应遵守相关法律和行政法规的规定，依照供货商提供的用户手册，为业务目的使用租赁物。
- 3.3 自租赁物交付起至在附件（3）记载的租赁期限届满前，承租人应负责与附件（6）记载的维修合同签订对象（以下简称“维修合作方”）签订维修合同。
- 3.4 为确保租赁物始终处于正常状态以及保持良好的性能，承租人对租赁物进行维护、检查及保养，无论由于任何原因导致租赁物损坏，承租人对租赁物进行维护、修理，并应承担全部相关费用，出租人对此不承担任何责任。
- 3.5 因租赁物发生故障、需要维修或检查从而需要提供替代物品以及所导致的停业补偿，无论出于何种原因，出租人均不对承租人承担任何责任。

第四条 租赁期限

租赁期限以附件（3）所记载的为准。租赁期限起租日为验收合格日。

第五条 租金及租金支付

- 5.1 承租人应将附件（4）记载的租金依照附件（5）记载的支付方式（以下简称“支付方式”）进行支付。如果附件（5）记载的支付日期为公休日或国家法定节假日，则承租人对应于该支付日期前一个工作日支付相应款项。为避免歧义，租金支付日即为该租金到期日且租金应在该日到账。
- 5.2 因支付前款所规定的租金而发生的全部费用由承租人承担。
- 5.3 对于任何到期未付的款项，承租人同意按本合同第二十一条的规定支付延迟违约金。

第六条 租赁管理费及保证金

- 6.1 承租人应依据附件(4)记载的「租赁管理费」及「交付日和交付方法」向出租人支付租赁管理费，该管理费用以支付出租人发生的律师费、合同制作费及其他费用。
- 6.2 保证金是承租人作为租金支付保证而向出租人预先交纳的款项，该等保证金不计利息。承租人应依据附件（4）记载的「租赁保证金」及「交付日和交付方法」向出租人按时支付。
- 6.3 如果承租人没有违约，该等保证金将用于冲抵最后相应月份的租金，该相应月数在附件中另有记载。
- 6.4 如承租人出现本合同第十八条规定的任一情形，出租人无需事先通知承租人，即可用保证金冲抵本合同项下承租人未能支付的全部或部分租金和其他款项，承租人应根据出租人通知，补足保证金。若承租人不能按要求补足保证金，出租人有权将承租人已支付的款项优先用于补足保证金。
- 6.5 本合同项下保证金的支付不能免除承租人对出租人承担的其他任何支付义务。

第七条 租赁物所有权及其标识

- 7.1 出租人是租赁物的唯一所有权人，除非承租人根据本合同的规定取得租赁物所有权。
- 7.2 经出租人同意由承租人在租赁物上的任何装置、零件、附件或其他动产的所有权应无偿归属出租人所有，出租人书面同意由承租人享有所有权的部分除外。
- 7.3 在承租人将租赁物附置于其他动产或不动产的情况下，承租人应事先获得出租人的书面同意。承租人应在实施该等附着之前，事先从动产或不动产所有人处取得书面文件并提交给出租人。该等书面文件载明租赁物可以和其他动产或不动产分离，且如果分离时给动产或不动产造成损坏，动产或不动产所有人不得向出租人请求任何损害赔偿。
- 7.4 出租人可以自行或指示承租人在租赁物上粘贴表示出租人享有租赁物所有权的标识（以下称“出租人所有权标识”）。
- 7.5 在上述第 7.4 条款规定的前提下，承租人应在租赁期限内保持出租人所有权标识贴于租赁物上。
- 7.6 当第三方对租赁物主张权利，以及因财产保全或强制执行行为有可能侵害出租人对租赁物享有的所有权时，承租人应尽一切努力，包括但不限于出示本合同等相关文件，证明租赁物为出租人所有，以免出租人的利益遭受损害，并应同时立即将该等情况通知出租人。

第八条 承租人的禁止行为

- 8.1 承租人不得将租赁物转让给第三方、或在租赁物上设定任何形式的担保、或将租赁物用作投资、或实施任何侵犯出租人对租赁物所有权的其他行为。承租人以上述法人或股东的任何指令、承租人同任何第三方（包括政府机构）的任何合同、承租人或法人地位或股权变更以及承租人发生破产等任何情况，均不能影响出租人对租赁物的所有权，承租人的任何其他侵权行为均无权处置租赁物。
- 8.2 除非事先得到出租人书面同意，承租人不得实施以下行为：
 - ① 将租赁物附置于其他动产或不动产；

- ② 通过对租赁物改造、加工、变更外观等使其原状改变；
- ③ 将租赁物转租给第三方；
- ④ 转移租赁物的占有权，或者从安装地点转移出租租赁物；
- ⑤ 将本合同项下承租人的权利或义务转让给第三方。

第九条 租赁物的检查

出租人或出租人的代理人要求对租赁物的现状、运行以及保管状况进行检查或调查时，承租人应予配合协助。

第十条 通知事项

- 10.1 承租人和/或承租人的连带保证人在符合以下任一情形时，应立即按本合同第二十五条的规定，将该情况书面通知出租人：
 - ① 公司名称或商号发生变更时；
 - ② 住所发生变更时；
 - ③ 法定代表人发生变更时；
 - ④ 经营范围发生重大变更时；
 - ⑤ 第十八条第③项至第⑤项规定的情形发生，或者有可能发生时。
- 10.2 由于承租人和/或承租人的连带保证人延迟告知第 10.1 条第③项至第⑤项而导致出租人发出的通知或文件等迟滞送达或者未能到达时，视为在正常到达的时间内送达。
- 10.3 承租人和/或承租人的连带保证人应根据出租人的要求，向出租人提交年度或季度财务报表、营业报告以及经营的业绩、现状和计划等相关资料 and 文件。

第十一条 税费和费用

- 11.1 承租人承担有关本合同的签订费用（如有）及本合同项下与债务履行有关的全部费用。
- 11.2 出租人和承租人同意根据中华人民共和国相关的法律和规定，缴纳各自应承担的税费。

第十二条 抵销禁止

承租人不得用本合同项下对出租人负有的债务与承租人对出租人或出租人的继承人所有享有的债权进行抵销。

第十三条 保险

- 13.1 为保证租金在租赁物毁损情况下安全偿还，租赁期限内，应以出租人为受益人，根据附件（7）记载的保险内容对租赁物进行财产一切险投保。如果投保年限短于租赁期限，则须在投保期限到来之前继续以出租人为受益人投保，直到租赁期结束时为止。具体投保方式为下列三种方式中的第(2)种。
 - [1] 出租人对租赁物进行财产一切险的投保，出租人为保险受益人；
 - [2] 承租人自行以出租人为受益人对租赁物进行财产一切险的投保；
 - [3] 出租人授权供货商对租赁物进行财产一切险的投保，出租人为保险受益人。
- 13.2 承租人必须遵守国家有关消防、安全、生产操作、劳动保护等方面的规定，维护租赁物安全。保险事故一旦发生，承租人应尽力采取必要的措施，防止或者减少损失。承租人应在保险事故发生后立即通知出租人并同时证明保险事故发生的事实并提供其他有关保证金支付的所需文件提交给出租人，由出租人据此向保险公司要求理赔支付。保险公司支付保险金后，出租人将有关要求保险金支付的文件副本提交给承租人。
- 13.3 出租人领取保险金后，（1）若本合同继续履行，则应将保险金用于冲抵承租人应支付而未支付给出租人的到期未付租金、费用及延迟违约金。冲抵后，如有保险金余额，出租人应将该等余额转交承租人，归承租人所有。承租人仍应根据本合同继续向出租人支付其他应付款项及费用。（2）若本合同解除或终止，则应将保险金用于冲抵承租人应支付而未支付给出租人的到期未付租金、费用及延迟违约金以及本合同第二十条规定的承租人应向出租人支付的终止期赔偿金。冲抵后，如有保险金余额，出租人应立即将该等余额转交承租人，归承租人所有；如果保险金不足抵偿出租人的损失，则承租人仍就不足部分向出租人承担支付义务。

第十四条 租赁物未交付

如果因不可抗力或非出租人的原因，租赁物交付给承租人前在运输途中灭失或毁损，并且供货商未能能在上述事件发生后 5 个工作日内通知出租人和承租人且未能另行提供购买合同项下规定的租赁物，则应视为租赁物未交付，本合同解除。

第十五条 出租人免责和补偿

- 15.1 承租人在占有租赁物期间，无论何原因，因租赁物导致承租人、承租人职员或任何第三方遭受人身伤害或财产损失，由承租人首先承担责任，如涉及供货商责任，承租人应直接向供货商索赔。然而，无论何种情况，出租人对不承担任何任何责任。
- 15.2 因租赁物侵犯第三方的专利权、商标权、和著作权及其他知识产权导致的损害或争议，出租人不承担任何责任。
- 15.3 出租人为维护其在本合同项下的权利，或因第三方的异议或者索赔，出租人不得不采取必要措施，承租人应根据出租人的要求向出租人支付出租人因此产生的全部费用，包括但不限于租赁物的运输费用、律师费等。

第十六条 租赁物灭失损毁

- 16.1 自租赁物由供货商交付承租人处至租赁物所有权转移给承租人之前的期间内，由承租人承担租赁物灭失、毁损或其他任何风险。
- 16.2 若租赁物灭失或毁损，承租人应立即通知出租人并根据出租人的选择自费采取下述行为，本合同将继续有效，承租人在本合同项下支付租金的义务不受任何影响。
 - (1) 将租赁物复原或修理至完全正常使用状态；
 - (2) 以同型号、条件、性能的租赁物替换或灭失的租赁物。该等租赁物应立即成为出租人的财产并成为本合同项下的租赁物。
- 16.3 若租赁物灭失（包括实际或经济上无法修复）及上述第 16.2 条第(2)款项下的更换无法完成，在承租人对出租人支付下列款项后，本合同项下租赁物的租赁视为终止：
 - (1) 本合同第二十条规定的终止期赔偿金；和 (2) 终止日前一个租金支付日的所有租金和其他款项。

第十七条 权利转让

承租人在此同意并确认，出租人有权就本合同项下的租赁物所有权或其享有的收取租金或其他款项的权利进行转让或设定担保，只要该等处分不影响承租人对设备的使用权。

第十八条 支付全部租金义务

- 18.1 出租人发生下列任一违约情形，承租人丧失本合同项下债务的期限利益，应立即向出租人支付全部剩余租金。
 - ① 承租人未能支付到期租金或其他款项；
 - ② 承租人违反本合同规定，除另有规定外，承租人未能在收到出租人书面通知后 15 个工作日内，纠正承租人在本合同项下的该等违约行为；
 - ③ 承租人出具的支票或票被拒付，或者承租人不能清偿任何到期债务；
 - ④ 承租人受到财产保全、先行执行、强制执行、或承租人的资产被申请拍卖、查封或扣押、或受到税务处罚、或者承租人申请整顿、破产或者特别清算等；
 - ⑤ 承租人关闭、解散、停业、停产或因政府行为无法继续经营；
 - ⑥ 承租人转让其所有或实质性资产，或经营状况发生实质性恶化，或出租人认为承租人继续经营发生困难时；
 - ⑦ 承租人连带保证人或上述第③项至第⑤项的任一情形时，且承租人没有根据出租人的要求提供适当的其他连带保证人时。

第十九条 合同的解除

- 19.1 承租人发生第十八条规定的情形之一的，出租人可自行选择按第十八条规定请求支付全部剩余租金或立即解除本合同。
- 19.2 根据本合同规定解除本合同，承租人应在收到解除合同的书面通知后 5 个工作日内，立

即向出租人支付所有已到期未付租金，以及第二十条规定的终止赔偿金。第二十一条规定的延迟违约金和其他应付款项。

- 19.3 如果承租人在上述期限内向出租人支付上述款项，出租人有权立即收回租赁物，承租人必须对此予以协助，租赁物回收费用由承租人承担，出租人选择向第三方（以下简称“买方”、“买方”）包括本合同的供货商。）转让租赁物的，买方可将租赁物从安装地点按原状收回，承租人对此不得予以妨碍或拒绝。在出租人解除本合同至买方收回租赁物之间，承租人应尽善良管理人的审慎义务管理租赁物。
- 19.4 若出租人收回租赁物，出租人有权自行处理租赁物，处理所得用于折抵承租人应支付给出租人的所有已到期未付租金、第二十条规定的终止赔偿金。第二十一条规定的延迟违约金和其他应付款项，若有不足，则承租人负有义务立即补足差额。

第二十条 终止赔偿金

- 20.1 终止赔偿金的金额以附件（9）记载的起租日所在月开始时期的基准额为基础，按月递减。月递减额见附件（9）记载的金额。
- 20.2 按照前款进行按月递减计算时，其开始月为起租日所在月份，其结束月为本合同解除日所在月。

第二十一条 延迟违约金

- 21.1 如承租人延迟交付本合同项下的租金和其他应付款项，则应自租金支付日的次日起至清偿日为止，以延迟支付的金额按日利率万分之五的比例向出租人支付延迟违约金。
- 21.2 如出租人因承租人或承租人的连带保证人延迟交付租金或其他违约事项而访问承租人或其连带保证人，则承租人或承租人的连带保证人应承担出租人的全部交通费、住宿费全部费用，同时，还应向出租人每次支付 500 元人民币的访问费。

第二十二条 租赁期间设备所有权转移

租赁期间，如承租人已向出租人支付全部租金，没有违约事项发生，则租赁物的所有权应立即由出租人转让给承租人。出租人应向承租人出具《所有权转让通知书》。如果租赁物附有本合同第 7.4 条所述的出租人所有标识权，承租人应负责删除所有标识权等标识。

第二十三条 担保

- 23.1 经出租人要求，承租人应就承租人在本合同项下租金及其他款项的支付义务和其他义务，提供令出租人满意的连带责任保证或抵押等任何形式的担保。
- 23.2 承租人的连带保证人对本合同下承租人就租金及其他款项的支付义务和其他义务承担连带保证责任，并签署本合同。
- 23.3 只要承租人在未向出租人履行完毕其在本合同项下的全部义务，承租人的连带保证人不得行使对承租人的求偿权，且应无偿将该等权利或顺序转让给出租人，即使出租人变更、解除其他担保、保证，承租人的连带保证人也不应主张免除连带保证责任。
- 23.4 如果承租人或担保人的信用度下降、担保物价值下降或其他导致出租人必须合理保护其权利的事件发生，出租人可以要求承租人提供其他担保，作为上述担保的补充或替代上述担保，承租人应立即满足该等要求或根据出租人要求在租赁物交付前即应完成提供该等担保所需的所有法律文件和手续。

第二十四条 偿还顺序

如根据本合同，承租人偿还的款项不足以清偿承租人对出租人负有的全部债务时，出租人有权按照出租人认为适当的顺序和方法进行折抵，承租人对此没有任何异议。

第二十五条 联系方式

- 25.1 本合同项下，出租人以及承租人的连带保证人的联系方式发生任何变更，各方应在变更后 5 个工作日内，将变更后的联系方式以书面形式通知其他各方。如果不能履行上述通知义务，则上述联系方式视为没有变更。

第二十六条 强制执行公证

本合同签订时，出租人有要求的情况下，承租人应负担费用，就本合同办理赋予强制执行效力的公证证书，则出租人及承租人的连带保证人同意，在承租人违反本合同规定不向出租人支付租金和其他应付款项时，出租人有权就本合同项下出租人对承租人和承租人的连带保证人所享有的未受清偿的债权，直接向有管辖权的法院强制执行。

第二十七条 适用法律和管辖

本合同应受中华人民共和国法律管辖并根据中华人民共和国法律解释。有关本合同的任何争议，如协商不成，则提交设在北京市的中国国际经济贸易仲裁委员会按其仲裁规则仲裁。仲裁裁决是终局的并对双方均有约束力。

第二十八条 出口等特殊规定

- 28.1 除本合同第八条规定外，承租人进一步确认，本合同项下的租赁物仅仅为在中华人民共和国大陆地区（不包括香港、澳门、台湾，以下简称“中国大陆”）出租的物件，租赁期间内，若承租人将租赁物的全部或部分单独或与其他产品组合或作为其他产品的一部分，直接或间接地进入下述各项处理时，必须事先得到出租人的书面同意。
 - (1) 出口
 - (2) 携带出境
 - (3) 提供给非境内居住者，或让其使用

其中，非境内居住者是指除经中国大陆正式登记许可在中国大陆居住以外的非中国籍居住者及不在中国大陆居住的持有中国国籍的居住者。

- 28.2 承租人在得到出租人的同意后实施上述各项处理时，应依据《中华人民共和国对外贸易法》等关于出口的相关法律、法规的规定办理必要的手续，也应遵守美国出口管理条例等外国的出口相关的法律、法规规定，并办理所有需要的登记或手续。若因承租人违反上述规定而进行的任何损失或费用，均由承租人承担，同时，承租人应自负费用处理与租赁物在相应入国使用有关的所有事宜，包括但不限于使用许可、专利、商标等。

- 28.3 承租人承诺，在承租人履行完毕本合同项下的所有义务并取得租赁物所有权的情况下，承租人仍应遵守上述第 28.2 条。

- 28.4 在任何时候，承租人均不得将租赁物（无论承租人是否取得租赁物所有权）的全部或部分向以核武器或化学武器或生物武器以及运载这些武器的导弹等大规模杀伤性武器或常规武器的开发、设计、制造、保管以及使用等为目的的任何个人、企业、组织、团体、机构等进行出口、销售、租借、转让或许可使用；并且不得以该目的为用途自行使用或让第三方使用。

- 28.5 若承租人根据本合同规定将租赁物的全部或部分出口、销售、租借、转让或许可第三方使用时，承租人应负责使该等第三方遵守本合同规定，若因该等第三方违反本合同规定而给出租人造成的任何损失或费用，均由承租人承担。

第二十九条 其他

- 29.1 本合同未规定的应由合同各方协商一致，附带事项以及特别约定见附件（9）所记载，且附件（9）记载的特别约定优先适用于本合同的其他条款。
- 29.2 本合同自各方签署盖章生效。本合同正本一式两份，各方各执一份。