

货场租赁合同

出租方(甲方): 山东童海港业股份有限公司

承租方(乙方):

在平等、自愿的基础上,甲、乙双方经友好协商,达成如下一致合同:

第1条 租赁标的

1.1 本合同约定的租赁标的为:位于日照市岚山区 222 省道东、疏港大道北货场一宗,面积为 96303 m²,租赁标的具体位置以土地证证载位置为准。

1.2 合同签订前,乙方亦现场查验过租赁标的,认可租赁标的之现状,并愿意按照现状予以承租。

1.3 乙方保证并承诺:在租赁过程中,其自愿接受甲方之监督管理;遵守甲方现有及不时制定、修改的规章、制度;租赁过程中,合法且安全地使用上述租赁标的。

第2条 租赁标的的用途

2.1 乙方承租上述租赁标的用于 货物仓储。未经甲方书面同意,乙方不得擅自改变租赁用途;未经甲方书面许可,不得全部或部分转租给第三方使用。

2.2 乙方不得在货场贮存、堆放、弃置、倾倒、排放污染物、废弃物,若乙方违法贮存、堆放、弃置、倾倒、排放污染物、废弃物造成土壤污染的,甲方有权选择要求乙方限期对土壤污染进行治理,并向甲方支付相当于合同约定年租金总额 20% 的赔偿金,赔偿金不足以弥补甲方损失的(包括但不限于实际损失、预期利益、律师费、鉴定费、诉讼费、交通费等),甲方有权要求乙方赔偿全部损失。

第3条 租赁期限

本合同项下的租赁期限为叁年,租期自 2025 年**月**

日至 2028 年**月**日。租赁期限届满前一个月，甲方将对
该货场组织下一期间招租。若乙方无意继续租赁，则在本合
同到期日前腾空场地返还甲方。

第 4 条 租赁标的施工

租赁期限内，未经甲方书面同意乙方无权对租赁标的
的进行施工。确需改造的，应事先征得甲方书面同意，将具体
方案报甲方审阅，且改造应符合法律法规规定，并且不得破
坏租赁标的的主体结构，乙方负责办理相应审批手续并承担
相应费用。合同期限届满，除去可移动的乙方添附财产，其
余不可移动、拆除的均由甲方无偿接收。

第 5 条 租金

本合同项下租赁标的的年租金为**万元（大写）人民币
（***），按年度付款。自《货场租赁合同》签订之日起 5
个工作日内，将第一年租金和交易服务费一次性支付至交易
平台指定账户（以到账为准）。由交易平台负责将首期租金
支付给出租方，后续两年租金由乙方分别在第一、第二年度
租赁期限届满前一个月内直接汇入甲方指定账户。乙方逾期
缴纳租金或者违反本合同约定缴纳保证金的，应当按照合同
总计金额的 20%向甲方支付违约金，同时，甲方有权随时解
除合同。

甲方指定银行账户：

账户名称：山东童海港业股份有限公司

账号：37001719508050151417

开户银行：中国建设银行日照岚山支行

第 6 条 保证金

6.1 按本合同期年租金的 3 个月租金作为履约保证金，
履约保证金**万元（大写**），自签订之日起五个工作日内，
乙方需将履约保证金一次性付给甲方。保证金在下列条件全
部满足后 30 日内，由甲方退还乙方但不计算利息，否则归
甲方所有：

6.1.1 本合同期限届满、解除或终止，且本合同解除

或终止并非因乙方原因。

6.1.2 乙方无任何违约行为；乙方在本合同项下的陈述、承诺、保证、声明等均为真实、准确，且对甲方不存在任何误导。

6.1.3 乙方依照约定向甲方完整返还租赁标的（包括附属设施、设备），且经甲方签字确认的。

6.1.4 乙方向甲方提出返还保证金的书面申请函，甲方经审核予以确认的。

6.1.5 乙方延期交还本标的物所产生的租金，或因乙方原因造成甲方损失的，甲方有权从保证金中扣除。

第7条 其他费用

7.1 若本合同发生租赁合同登记费、印花税等，则按照国家有关规定由双方各自承担。若需办理租赁合同登记的，由乙方负责办理并承担费用。

7.2 租赁期间，关于租赁标的水电费及其他与乙方使用租赁标有关的费用（包括使用公用事业费用）均由乙方承担并负责缴纳。水、电费单独设表计量，数量双方共同抄表确认。上述费用，乙方要按甲方要求及时向其缴纳或者向有关部门缴纳。

7.3 租赁期间，乙方应爱护租赁标的，并负责租赁标的的修理、修缮、维护及卫生费用等；同时，乙方要承担因政府相关部门对该货场合规使用所产生的相关费用。若甲方或者甲方委托他人代为修理、修缮或者维护的，乙方应当向甲方交付相应费用。乙方应当在甲方通知承担相应费用之日起五日内将相应费用及时交付甲方；若乙方逾期交付的，甲方有权从保证金中予以扣除。

第8条 双方责任

8.1 在租赁期限内，甲方除履行本合同项下其他义务外，还应负有以下责任：

8.1.1 向乙方发布甲方的相关规章、制度。

8.1.2 监督乙方使用租赁标的，要求乙方合理合法且

安全使用。

8.1.3 对乙方违规使用租赁标的行为提出更正意见。

8.2 在租赁期限内，乙方除履行本合同项下其他义务外，还应负有以下责任：

8.2.1 乙方需自费取得其经营所需的合法证照等。如在货场等甲方范围内因乙方自身原因发生事故，乙方承担全部责任(包括负责赔偿因此给甲方造成的一切损失)。

8.2.2 乙方自行承担经营风险、费用和支出，均与甲方无关。同时承诺在合同履行完毕后，将货场完好并无偿交于甲方。

8.2.3 租赁期限届满或本合同解除、终止时，除本合同另有约定外，乙方在期限届满、解除或终止后七日内对其自行安装、添置、购买及放置的可移动的设施、设备予以拆除，同时恢复租赁标的至甲方交付时的状态，不可拆除的，由甲方无偿接收。若在该期限内乙方未予拆除的，视为乙方放弃该等财物的所有权，甲方有权自行处理，因此产生拆除费用的，由乙方承担。

8.2.4 租赁期限届满或本合同解除、终止后七日内，乙方应向甲方移交租赁标的及附属设备、设施等，且经甲方或其代表签字确认。否则视为违约。

8.2.5 乙方保证并承诺，其有权与甲方签署本合同，且有能力履行本合同；若签署并履行本合同需经相关审批、批准的，已经过该等审批、批准，且乙方保证该等审批、批准的真实性、有效性及合法性

8.2.6 遵守甲方制定及不时制定的相关规章制度，自觉接受甲方的监督管理；对于甲方提出的意见，乙方无条件予以接受并及时更改。

8.2.7 签署本合同前，乙方知晓租赁标的所处的特殊位置，**租赁使用期间，应当严格遵守相关用火、用电等的安全规范；乙方应当配置与其自身经营活动相对应的消防防火设施和设备，严格遵守各项消防政策和法规开展生产经营活动**

动；对租赁使用期间，由于乙方生产经营导致的火灾事故和责任，均由乙方承担全部责任，与甲方无关；乙方不得从事违法经营活动，不得对外转租，不得违章操作，并根据甲方及政府相关部门要求自行配备必要的安全、消防、环保等设备设施，乙方不得在租赁区域存放危险化学品，并须落实安全、消防、环保等规定，确保经营场所安全环保，否则甲方有权单方面解除合同。若造成甲方及第三方损害、损失的，乙方应予全额赔偿，造成政府部门处罚的，均由乙方协调处理并全额承担。

8.2.8 未经甲方书面同意，不得利用甲方标识（Logo）、指示牌等。

8.2.9 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁用途，不得将租赁标的转租、发包、转让等，不得利用租赁标的从事违法犯罪活动。

8.2.10 未经甲方书面同意且经有关部门批准，乙方不得对租赁标的外部进行搭盖、搭建等。

8.2.11 乙方违反上述任何一项约定的视为违约，甲方有权选择继续履行合同或者解除本合同；若甲方选择继续履行合同的，乙方应在甲方限定期限内纠正该等违约行为且经甲方认可，并且从违约之日起每日应向甲方支付相当于合同约定年租金总额千分之二的违约金；若甲方选择解除本合同的，甲方有权选择要求乙方向甲方支付相当于合同约定年租金总额 20% 的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的（包括但不限于实际损失、预期利益、律师费、鉴定费、诉讼费、交通费等），乙方应予以补足。

8.2.12 乙方必须在本合同签订后确保其安全环保依法合规经营，否则，一切后果由乙方负责。

第 9 条 合同解除及终止

9.1 合同解除：在下列任何一项条件具备时，任何一方均可提出解除本合同，且不承担违约责任，则本合同自一方提出解除本合同通知之日解除。

9.1.1 国家及政府部门不允许或者相关法律法规禁止或限制上述租赁行为的；

9.1.2 甲方上级部门或者甲方经营政策调整，不允许上述租赁的，乙方无条件自行撤离。

9.1.3 因不可抗力原因而致租赁标的毁损或者灭失的。

9.1.4 因拆迁、政府征用等原因而致本合同无法继续履行的。

9.1.5 双方约定：若因以上 9.1.1-9.1.4 条款原因造成本合同提前解除及终止的，甲方 10 个工作日内将合同终止，合同终止后 10 个工作日内将剩余租金无息一次性付给乙方；若因乙方原因造成该合同提前解除终止的，则乙方剩余租金甲方不再返还。

9.2 乙方有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付本合同项下租金总额 20% 的违约金，如给甲方造成的损失数额高于违约金的（包括但不限于实际损失、预期利益、律师费、鉴定费、诉讼费、交通费等），乙方还应承担赔偿责任。本合同自甲方单方解除合同通知书到达乙方之日解除。

9.2.1 不按照合同约定支付租金的；

9.2.2 欠缴水、电、保证金等各项费用达人民币 30 万元的；

9.2.3 擅自改变租赁标的用途的；

9.2.4 未经甲方同意擅自将货场的部分或全部转租第三方的；

9.2.5 利用租赁标的从事违法、违规活动的；

9.2.6 乙方不主动采取有效环保措施给周边环境造成污染的；

9.2.7 乙方有其他严重违反本协议约定的行为。

9.3 合同终止：本合同在租赁期限届满后终止。

第 10 条 其他条款

10.1 在合同实施过程中，合同双方一切联系均以书面通

知为准，特殊情况可先口头通知并即补书面通知。双方共同签署的有关文件，属于合同的补充文件。双方联系的具体规定（代表、地点、方式等）如下：

送达时间以下列规定为准：

（1）专人交付之日视为送达之日；

（2）邮递以邮政部门可以证明的收到日视为送达之日，快递在发送后第四天被视为送达；

（3）传真以顺利发出当天后的第一个工作日视为送达之日。

甲方联系人：***，电话：***，地址：日照市岚山区童海路1号，邮箱***；

乙方联系人：***，电话：****，地址：****，邮箱****。

10.2 任何一方未能或延迟行使其在本合同项下享有的任何权利、权力或特权、或未能或延迟要求另一方全面履行，不应构成对此之放弃，单一或部分地行使任何权利、权力或特权亦不应排除对任何其他权利、权力或特权的行使。

10.3 如果本合同登记备案时，有关政府部门要求双方使用其所制定的标准租赁合同文本，则本合同应作为该标准合同的补充合同或补充条款附于其后。在本合同和该标准合同不一致时，以本合同为准。

10.4 本合同未尽事宜，由双方另行协商并订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，若相抵触则以签订时间在后的协议或合同的规定为准。

10.5 任何一方均应维持适当的商务标准、程序和控制机制，以避免对另一方的利益产生不利影响；任何一方均不得代表另一方作出可能会使另一方承担法律、法规项下的责任或受到处罚的行为；如发现有任何违反上述规定的行为，每一方均应立即通知另一方，并立即采取措施及时予以纠正。

10.6 本合同的订立、效力、解释、执行及其争议的解决均受中国法律的管辖。如果合同双方之间就本合同产生任何

性质的争议，包括有关本合同的签订、解释、释义、有效性、终止或执行方面的任何问题，双方应尽最大的努力友好地进行解决。若协商不能解决时合同的任何一方可向岚山区人民法院起诉。

10.7 乙方对在本合同签订、履行过程中了解到甲方的经营情况、商业秘密、技术秘密以及其它不公开的信息负有保密义务；未经甲方书面许可，向第三人泄露、提供保密资料或信息，给甲方造成损失或其它不良后果的，乙方应当赔偿甲方的损失。

10.8 本合同一式六份，具同等法律效力。甲方执四份，乙方执二份，盖章后生效。

（以下盖章页，无正文）

甲方（盖章）：山东童海港业
股份有限公司

乙方（盖章）：

负责人（签字）：

负责人（签字）：

签约时间：2025 年

月 日

签约地点：日照市

岚山区

山东童海港业股份有限公司

货场租赁 HSE 协议

甲方: 山东童海港业股份有限公司

乙方: ***

为贯彻落实“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针,严格执行安全、环保、职业卫生、公共安全等法律、法规、规章、制度的要求,明确安全生产主体责任,确保甲乙双方各项工作安全维稳、持续运行,经甲乙双方协商,达成共识,特签订如下 HSE 协议。

一、甲方的安全责任与义务

1、贯彻落实国家、各级政府及行业主管部门有关安全、环保、职业卫生、公共安全等法律、法规、规章、制度。

2、配合、协助乙方对人员、物资的出入管控管理,为乙方在甲方泊位开展正常业务提供必要的协助。

3、协助乙方加大安全、环保、职业卫生、公共安全等管理工作管控力度,定时、不定时对乙方安全、环保、职业卫生、公共安全工作进行安全检查、排查,下发问题隐患管控清单,跟踪督促乙方对问题隐患的闭环管理。

4、对乙方安全、环保、职业卫生、公共安全管理管控工作落实不到位、问题隐患屡查屡有、隐患整改流于形式、杜绝问题隐患整改以及发生各类等级事故(事件)的行为,甲方有权根据相关法律、法规、制度的要求给予警告、处罚、上报、停业整顿直至

解除合同协议，对触犯法律的行为，移交国家司法机关处置，由此造成的甲乙双方直接、间接责任及损失均由乙方承担。

5、甲方有权要求乙方建立规范的组织机构，配备必要的安全、环保、职业卫生、公共安全管理人員，有权要求乙方按照规定，开展安全会议、安全培训、安全检查、应急演练等活动，建立健全规章制度、操作规程、安全生产责任制，落实特种作业、特种人员、特种设备的管控工作。

6、甲方对乙方公共安全、环保、职业卫生等工作严重违章违纪行为，责令乙方停止相关作业及行为的同时，有权向上级主管部门举报。

7、乙方在工作中发生的安全事故，甲方有权责令乙方进行事故调查、统计上报。乙方在工作过程中如发生国家所规定的上报事故，甲方有权督促乙方立即向当地政府、应急管理部门和公安部门报告，要求派人保护现场、抢救伤员、防止事故扩大及提供事故调查书面结论处理意见。

二、乙方的责任和义务

1、乙方主要负责人是乙方业务区域范围内的安全、环保、职业卫生、公共安全等工作第一责任人。必须贯彻执行国家、政府、行业主管部门关于安全、环保、职业卫生、公共安全等法律法规的要求，建立健全必要的组织机构、配备齐全有效的安全、环保、职业卫生、公共安全管理人員；制定与作业活动相符的全员安全生产责任制、规章制度、操作规程，并严格落实执行；合理规划与作业活动相适应的作业场所，内部、外部间距符合现行法律法规、行业标准要求，配齐配足与作业活动相适应的安全、环保、职业卫生、公共安全等设备设施，不得将承租场所及甲方

设备设施进行转（租）包；为从业人员配备符合国家标准、行业标准的劳动防护用品，并监督其合规佩戴。

2、建立特种设备设施、重要设备及工器具等台账，建立健全预防性维修制度并有效落实，配备符合要求的相关作业人员，制定特殊作业安全管理制度并有效执行。

3、重点区域、重点部位、重点设备应设置符合安全管理要求的安全警示标识、安全风险告知卡、职业危害告知卡、现场应急处置卡，结合实际风险级别，配齐配足符合规范要求的应急救援物资。

4、接受甲方的安全管理指导建议，及时整改并回复建议闭环管理情况，遵循并严格落实甲方的安全生产管理制度、规定的要求，因未执行安全、环保、职业卫生、公共安全等法律法规、规章制度，以及未接受甲方的安全管理建议或自身安全、环保措施管控不力而造成不良社会影响、财产损失、人员伤亡、环境破坏事故、事件的，发生的直接、间接责任及损失均由乙方承担。

5、乙方开展的相关作业，作业前提前与港口管理部门沟通，提供人员、车船以及作业货种等相关信息材料，并确保信息的真实性、完整性、有效性；作业时全程落实监督监护管理职责。

6、乙方不得进行违背法律、法规及当地政府、上级主管部门以及童海公司合同约定严令禁止的作业活动，加强日常安全生产管理，杜绝“三违”现象发生。

7、乙方应严格按照合同规定，维护甲方的相关财产、设备，确保甲方财产、设备不受损失，如乙方管理不善给甲方造成损失的，有乙方根据实际给予修复或赔偿。

8、乙方应将劳务派遣人员、临时外来务工人员纳入自有人

员管理,加大对从业人员的安全培训教育,开展相关的安全会议,进行必要的安全检查,确保公司内部各项安全、环保等工作有序开展,同时承租场所内不得设置宿舍等久住人员场所。

9、乙方运输工器具必须符合装卸、运输环节管控要求,落实捆绑、固定等安全按措施,同时接受甲方管控,按照甲方指定线路行驶,相关人员必须遵守港内交通规则,严禁超速、超载运行,交叉路口减速慢行,如甲方发现乙方运输工器具及人员出现违规违纪行为,有权对相关违章人员进行处罚,同时乙方管理人员承担连带责任。

10、乙方应落实作业品种及作业过程的危害分析,采取有效管控措施严防货物坍塌造成的人身伤害,严防事故发生, ,必须使用国家规定的,符合安全、环保要求的,具有相关合法资质、配备必要人员的运输工器具。

11、乙方在甲方区域内作业中发生伤亡事故、事件的,必须按照事故、事件上报程序进行上报,并按“四不放过”原则调查处理事故,并负责伤亡人员的善后事宜。

12、乙方在泊位内经营业务需符合政府环保以及防疫要求,泊位出口处应硬化并设置车辆冲洗设备,及时清理泊位及道路扬尘;做好进口木材等货物熏蒸,达到政府主管部门生态环境要求。

13、乙方在泊位内经营业务需符合政府消防防火要求,承租场所内应配备包含但不限于灭火器、移动消防泵、消防水带、应急照明、视频监控等必要的技防、物防设施,避免火灾等事故发生,如乙方原因出现火灾风险的,相关责任由乙方自担。

14、乙方在经营业务过程中,应将甲方安全环保管控要求及时传达给乙方相关业务经营客户,因未及时传达或管控不良造成

的损失，由乙方自行承担。

15、因国家、政府、主管部门标准、规范、要求等发生变化的，乙方无条件接受新标准、规范、要求。

三、违约责任

因甲方违反合同及协议的，乙方有权提出诉讼；因乙方违反有关安全、法律、法规、制度、操作规程协议条款或采取的安全防范措施不当，发生人身伤亡等安全、环保事故事件，所造成的一切经济损失及法律责任均由乙方自行承担。由此给甲方造成的损失，由乙方负责赔偿。

四、双方发生争议，协商解决。协商不成，提请青岛海事法院判决。

五、本协议书一式六份，甲方执四份，乙方执两份，自盖章之日起生效。

甲方(章)：山东童海港业股份有限公司

甲方代表：

乙方(章)：

乙方代表：

签订日期：2025 年 月 日