

房屋租赁合同

合同编号：【 / 】

地 点：【上海】

签约日期：【2026 年】

甲方（出租方）：【上海上药新亚药业有限公司】

住所：上海市浦东新区川沙路 978 号

法定代表人：唐坚豪

联系人：陈建华

乙方（承租方）：【上实城开阡集（上海）置业经营管理有限公司】

联系地址：上海市徐汇区龙腾大道 2763 号 5 号楼 2 楼

法定代表人：何彬

联系人：袁轶婷

（甲方、乙方各称“一方”，合称“双方”）

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜，订立本合同。

1. 出租房屋情况

1.1 房屋基本情况

3 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001951 号，用途：商业；

4 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001952 号，用途：商业；

5 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001953 号，用途：办公；

6 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001943 号，用途：办公；

7 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001954 号，用途：办公；

8 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001944 号，用途：办公；

9 楼产权证编号：沪 (2016) 长字不动产权第 001945 号，用途：办公；

10 楼产证编号：沪(2016)长字不动产权第 001946 号，用途：办公；

11 楼产证编号：沪(2016)长字不动产权第 001947 号，用途：办公；

12 楼产证编号：沪(2016)长字不动产权第 001948 号，用途：办公；

13 楼产证编号：沪(2016)长字不动产权第 001949 号，用途：办公；

14 楼产证编号：沪(2016)长字不动产权第 001950 号，用途：办公；

1.1.1 权 利 人：【上海上药新亚药业有限公司】

1.1.2 房屋座落：【上海市长宁区江苏北路 89 号 3 层至 14 层】

1.1.3 建筑面积：【10359.40】平方米

1.2 甲方作为该房屋的合法出租权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋未设定抵押的情况。乙方已现场实地查验房屋，充分知晓房屋楼层、户型、墙体、水电、消防、外立面、管线、屋面防水等全部现状，自愿接受房屋现状承租。

1.3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

1.4 甲方系上海医药集团股份有限公司下属企业，乙方为上海医药集团股份有限公司之关联方。本租赁合同属于沪港两地证券监管规则项下持续性关联（关连）交易。双方约定：本合同总租赁期限为 15 年，合同履行期间，每届满 3 年，上海医药集团股份有限公司按照境内证券交易所、香港联合交易所上市规则及内部公司章程规定，重新履行本租赁事项关联交易审议及信息披露程序，该审议程序通过为本合同下一 3 年租赁周期继续履行的前提条件。如任一次三年期关联交易审议未获通过，本合同履行至当前 3 年周期届满之日终止，不再续行下一周期，双方完成结算及房屋返还，互不承担违约金、可得利益损失赔偿。

2. 租赁用途

- 2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为【公寓】使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。鉴于房屋性质为商用和办公，乙方对此明确知晓，关于该租赁用途的行政审批手续依照本合同 6.3 条约定执行。
- 2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未获核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。乙方按前述约定，若乙方需要改变租赁房屋的使用用途，须在获得甲方书面同意后，自行办理相关核准报批手续，所有费用由乙方自行承担。

3. 交付日期和租赁期限

- 3.1 甲乙双方约定，甲方于本合同签署之日向乙方交付该房屋。房屋租赁期自乙方香港上市公司（即上海实业城市开发集团有限公司）特别股东大会审批通过之日起 15 年。
- 3.2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前【3】个月，向甲方提出续租书面要求，同等条件下，乙方有优先承租权，经甲方同意后重新签订租赁合同。
- 3.3 在租赁期届满前【3】个月内，在乙方明确表示到期不再续租或放弃优先承租权的情况下，甲方提前【1】日书面通知乙方后，有权带领有租赁意向的客户前来察看该房屋，乙方应予以配合，但甲方应确保不得因此妨碍乙方公寓的日常经营，也不得对乙方次承租人造成妨碍。

4. 租金、支付方式和限期

- 4.1 甲、乙双方约定，该房屋每月租金(人民币)（不包含物业费、水费、电费及能源费等），开具增值税专用发票，税率 5%。租金分段标准如下：
- 在租赁期限内：按约定每 5 年租金每月上涨 3%。
- 本合同生效之日至本合同生效之日起的第五个租赁年度期间，月租金为人民币【611,650.00】元（大写：陆拾壹万壹仟陆佰伍拾元整；不含税金额 582,523.81 元，税金 29,126.19 元）；
- 本合同生效之日起的第六个租赁年度至第十个租赁年度期间，月租金为人民币【629,999.50】元（大写：陆拾贰万玖仟玖佰玖拾玖元伍角整，不含税金额为 599,999.52 元，税金 29,999.98 元）；

本合同生效之日起的第十一个租赁年度至第十五个租赁年度期间，月租金为人民币【648,899.49】元（大写：陆拾肆万捌仟捌佰玖拾玖元肆角玖分，不含税金额为 617,999.51 元，税金 30,899.98 元）。

- 4.2 甲乙双方约定，租金每【1】个月为一个支付期，乙方应当按照对应租赁周期对应的当月租金标准按期支付租金。首期租金乙方应于本合同生效后【10】个工作日内向甲方支付，以后每期租金须于下一支付期到期之日前【10】个工作日向甲方支付。逾期支付的，逾期一日，则乙方需按日租金的【0.03】%支付违约金；乙方逾期付款满 15 日，甲方有权单方面停止供水电、电梯、公共区域配套服务，由此造成乙方经营损失全部由乙方自行承担；逾期三十天未支付的，构成根本违约，甲方无需催告即可根据第 11.2 条单方面解除本合同。

- 4.3 乙方支付租金的方式如下：【支票或汇票或其他】。

5. 保证金和其他费用

- 5.1 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋当日，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，即(人民币)【611,650.00】元。乙方不得主张以保证金抵扣应付当期租金，租赁期内保证金保持足额状态，乙方不得要求甲方退还、冲抵租金。租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。保证金抵扣顺序(甲方优先抵扣)：租赁终止时，甲方有权依次抵扣：①乙方欠付租金、占用费；②逾期违约金、损坏赔偿款；③欠缴水电物业、能耗、排污等杂费；④房屋复原、维修、清洁费用；剩余无息退还乙方；若保证金不足以覆盖上述费用，乙方须在甲方书面通知后 3 日内补足差额。
- 5.2 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、通讯、物业管理、网络、空调能耗等费用由【乙方】承担。其他有关费用，若相关规定需征收、或本合同中未列明的但与乙方使用房屋有关的，均由【乙方】承担。
- 5.3 【乙方】承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间为：【/】。

如乙方承担的费用由甲方代缴的，乙方应于甲方要求之日起【5】个工作日内向甲方足额缴纳，乙方逾期未缴纳导致甲方损失的，乙方除应补缴相关费用外，还应负责赔偿甲方的相关损失。

6. 房屋交付和维修责任

- 6.1 甲方应于房屋交付日前【/】个工作日书面通知乙方办理进驻手续，进行房屋的交付，乙方在交付日应当安排人员签署租赁物业交付确认书，确认书签署之日即为房屋交付日。

如果乙方逾期不到场，即便乙方未签署房屋交付确认书，仍视为房屋已经交付给乙方。房屋毁损、安全责任自交付日起全部转移至乙方。

- 6.2 房屋为现状进行交付。乙方租赁后需对包括但不限于强弱系统、给排水系统、消防系统、暖通系统、供电系统、声光电系统、外立面、广告位、室内防水、室内装饰装修、房屋结构、结构加固、基础加固等进行新增、升级、改造、修缮和水电实施增容扩容等所发生的一切费用均由乙方承担，且乙方负责上述新增、升级、改造、修缮设施设备的日常维修、保养、检测等并承担相关费用，且凡涉及上述相关行为的方案、图纸、施工许可证、批文等资料须向甲方备案并经甲方书面同意后方可实施。

- 6.3 乙方须结合自身用房需求、租赁用途及招租房屋土地用途、房屋用途及有关部门的相关政策，办理营业执照、施工许可证、消防验收、行业许可、市政排放等全部行政审批，乙方需自行承担相应风险及成本；审批不通过、政策限制、行政处罚、经营亏损、客流损失全部由乙方自行承担，甲方仅配合提供产权复印件及为乙方办理前述审批而合理要求的其他相关材料，不承担任何补偿、赔偿责任。

- 6.4 本次租赁为零免租期。装修期间乙方应当缴纳的其他所有相关费用（包括但不限于水、电、装修产生垃圾清运费、物业管理费用等）仍由乙方承担。

- 6.5 乙方自房屋交付之日起即作为此次租赁所有房屋的安全管理责任单位，承担房屋的消防、治安、人员人身安全、财产防盗、用电用气安全、防水渗漏、高空坠物等各类安全管理职责，须保证房屋安全使用。甲方将定期监督检查乙方是否履行安全管理之责。因乙方管理疏漏引发火灾、漏水、人

人员伤亡、第三方索赔、行政处罚，全部损失由乙方承担，甲方遭受连带追责的，有权全额向乙方追偿。

- 6.6 租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用，致使房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修并承担相应的费用。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

7. 房屋返还时的状态

- 7.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同终止或租期届满之日后【7】日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按租赁期间日租金的【2】倍向甲方支付该房屋占用期间使用费，同时正常承担物业费、水电能耗等杂费。
- 7.2 乙方返还该房屋应当恢复原状且符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。
- 7.3 合同终止或租赁期届满【15】日后乙方仍滞留在租赁房屋区域内的可移动物品，视为乙方无条件放弃所有权，甲方有权自行清运、变卖、销毁，变卖所得归甲方所有，乙方不得主张任何补偿。

8. 转租、转让和交换

8.1 转租前置规则：

- 8.1.1 租赁期内，甲方同意乙方有权进行公寓经营性转租，但不得整体转租。

8.2 合法转租约束条件

- 8.2.1 转租用途：次承租人使用房屋用途仅限本合同约定【租赁公寓】，乙方不得允许次承租人变更用途、群租、从事违法违规经营活动；乙方对次承租人全部行为承担连带责任，次承租人造成房屋损坏、侵权、行政处罚从而给甲方造成损失的，全部由乙方先行赔付甲方；
- 8.2.2 转租期限：转租截止日期不得晚于本合同原租赁到期日，转租合同中超期部分对甲方无法律约束力；若乙方续租，需另行取得甲方书面转租许可；
- 8.2.3 转租合同备案：按上海市租赁管理规定需要办理租赁备案的，由乙方全权负责办理，全部费用乙方承担；

8.2.4 租金与费用：乙方与次承租人之间租金差价、押金归乙方所有，但乙方不得因次承租人拖欠转租租金，延迟向甲方支付本合同约定租金；次承租人可代乙方支付欠付租金、违约金，抵扣次承租人应付乙方转租租金，超出部分由乙方返还次承租人，与甲方无关。

8.3 转租期间甲方权利

8.3.1 在政府部门、公共事业单位书面通知必须配合检查的前提下，甲方有权在合理时段进入房屋核查次承租人使用情况、消防安全、房屋结构，但应提前【3】日通知乙方及次承租人，乙方及次承租人必须配合；

8.3.2 若次承租人存在损坏房屋、欠缴水电物业、违法经营、擅自改造房屋等行为，甲方有权直接要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可要求乙方解除相应转租合同、清退该次承租人；

8.3.3 本合同因乙方违约解除、租期届满终止的，转租合同同步自动终止，乙方负责7日内清退全部次承租人，次承租人拒不搬离产生的占用费、诉讼费、律师费全部由乙方承担。

8.4 承租权转让、房屋交换

8.4.1 乙方不得擅自将本合同承租权转让、抵债，或与第三方交换承租房屋；确需转让承租权的，须提前45日书面申请甲方，甲方审核同意后，三方签订租赁主体变更协议，受让方承接乙方全部合同义务；未经同意转让承租权视为根本违约；

8.4.2 租赁期内，甲方有权随时出售该房屋无需征得乙方同意，但应提前【90】日书面通知乙方，乙方享有同等条件下房屋优先购买权；若乙方未行使优先购买权，甲方不得提前解除本合同，房屋出售后，新产权人承继甲方出租方全部权利义务，三方签订租赁主体变更协议。

9. 甲方保证

9.1 甲方保证对出租的房屋拥有合法的出租权利并在合同签署时提供相应的书面凭证复印件给乙方。

9.2 甲方在合理范围内协助乙方办理营业执照、装修许可证等文件申请事项及其他与租赁场地相关的工商、税务、城建等手续，相关费用均由乙方承担。

尽管有前述约定，甲方同意尽最大努力配合乙方办理有关商办用房用作租赁住房的相关申请手续。

9.3 无合理理由，甲方不得对乙方及次承租人正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

10. 乙方保证

- 10.1 乙方保证自行负责经营所需的设备，不再要求甲方提供除房屋外的其他任何设备。
- 10.2 乙方保证依法完成经营所须的工商登记、相关报批、报备手续，取得该等手续及批准后方可经营。
- 10.3 乙方在租赁期间（包括但不限于装修期、续租期）应负责承担因租赁房屋（包括但不限于装修工程、二次改造等）及使用房屋而导致本合同双方或第三者的财产损失或人身伤亡的一切开支、责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。但若该等损害系房屋主体结构、附属设施设备质量缺陷，或甲方未及时履行修缮义务导致的，相关责任由甲方自行承担，与乙方无涉。
- 10.4 乙方应向在中国注册的保险公司对上述行为所产生的责任自费并持续购买一切财产险及第三者责任保险，保险金额应足以支付可能的赔偿数额（最低不少于_ 5000 _万元人民币）；若保险金额不足以补偿甲方或第三者人身或实际财产损失的，则乙方有义务赔偿甲方或第三者因此所造成的一切损失。
- 10.5 乙方保险责任并不局限于本合同约定的租赁面积范围，且保险期限不应短于租赁期间，保险单中应注明甲方为受益人之一。如乙方未按照国家相关法律法规和甲方要求投保的，甲方有权决定是否解除本合同且不承担违约责任。
- 10.6 乙方应于本合同签订后日_10 个工作日_内购买上述条款所要求的一切保险，并将保险单副本或保险证明文件提交给甲方留档备案，甲方有权根据实际情况要求乙方增加购买相应的险种，乙方应根据甲方要求在日内增加购买并提交甲方留档备案。

11. 解除本合同的条件

11.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任，租金按照实际使用天数计算，多退少补：

11.1.1 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

11.1.2 该房屋因社会公共利益被依法征用的；

11.1.3 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

11.1.4 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋，以致无法使用并且在【15】之日内无法修复的；

11.1.5 其他情形：乙方经过与政府部门的沟通后，明确无法将该房屋的性质变更为运营租赁住房/公寓等。

11.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同，并各自承担相应责任。违反合同的一方，应向另一方按月租金的【3】倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足弥补损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

11.2.1 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；

11.2.2 该房屋被司法机关或者主管行政机关依法查封的且导致乙方无法使用房屋超过【5】个工作日未纠正的；

11.2.3 该房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况（房屋用途除外），经主管行政机关查处，在规定期限内甲方仍未整改完毕导致乙方无法正常经营超过【10】个工作日的；

11.2.4 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

11.2.5 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

11.2.6 乙方擅自转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

11.2.7 乙方无合理理由逾期不支付租金累计超过三十日的；

11.2.8 一方严重违反本合同条款，另一方根据本合同约定催告后【5】个工作日内其仍不予纠正或难以纠正的；

11.2.9 乙方利用出租房屋从事非法活动的；

11.2.10 乙方经营场所证照被司法、行政机关吊销或注销的；

11.2.11 其他情形：【 / 】。

12. 违约责任

- 12.1 租赁期间，任何一方不及时履行本合同约定的自身的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成对方财产损失或人身伤害的，违约方应承担赔偿责任。
- 12.2 租赁期间，非本合同规定的情况下，甲方需要提前收回该房屋的，甲方应提前3个月通知乙方，甲方应按提前退租天数的租金的（双）倍向乙方支付违约金，但该违约金总金额不应超过3个月的月租金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方不负责赔偿。甲方应与乙方结算相关租金、保证金等应付款项后，收回出租房屋。
- 12.3 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。
- 12.4 租赁期间，非本合同规定的情况下，乙方需中途退租的，乙方应提前3个月通知甲方，乙方应按提前退租天数的租金的（双）倍向甲方支付违约金，但该违约金总金额不应超过3个月的月租金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣，保证金不足以弥补的，不足部分则由乙方另行支付，并与甲方结算相关租金、保证金等应付款项后，退出租赁房屋。
- 12.5 乙方应在本合同终止或解除后的【30】日内，自行及时办理相关证照（包括但不限于营业执照等）的变更或注销。若因乙方未及时办理变更或注销手续而导致甲方或第三人损失的，乙方应全额赔偿甲方并承担所有法律后果。

13. 通知与送达

- 13.1 本合同履行过程中，双方相互发送的文件应以书面形式并采用挂号投邮、专人递送，传真或电子邮件任一方式按以下所示地址和号码发出。其中，以挂号信件方式发送的，挂号信寄出或投邮后的第三个工作日视为送达，以专人递送方式递交的，交收件人签收即视为送达；以电子邮件方式发送，电子邮件发送即视

为送达。因合同履行发生争议进行仲裁或诉讼所应送达的法律文件，均应向本合同该方预留的通讯地址送达。

13.2 任何一方更改通讯地址、电子邮箱或传真号码等联系方式的，应于变更当日通知另一方。如一方通知到达前或未及时通知，另一方仍以本合同约定的方式和地址进行送达的，仍视为合法有效的送达。双方联系方式如下：

甲方：上海上药新亚药业有限公司

通讯地址：上海市浦东新区川沙路 978 号

收件人：陈建华

电话：13701629745

电子邮箱：chenjh@xinyapharm.com

乙方：上实城开阡集（上海）置业经营管理有限公司

通讯地址：上海市徐汇区龙腾大道 2763 号 5 号楼 2 楼

收件人：周亮

电话：13701862323

电子邮箱：zhoul@siud.com

14. 争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意向房屋所在地人民法院起诉。败诉方应承担所有诉讼费用，并赔偿另一方发生的与诉讼相关的合理费用（包括合理的律师费）。

15. 其他条款

15.1 在本协议履行过程中，任何一方及其员工、代理人、关联方均不得以任何形式向对方或其工作人员、关联方提供、承诺提供或实际给予现金、礼品、回扣、有价证券、旅游安排、不当利益或其他可能影响公正履职的不正当利益；亦不得索取或接受前述不正当利益。

15.2 本合同自甲方、乙方盖章（如为自然人，则签字）且乙方香港上市公司（即上海实业城市开发集团有限公司）特别股东大会审批同意之日起生效。尽管有前

述约定，本合同第 3.1 条及第 4 条自本合同经双方盖章之日起生效，若乙方香港上市公司特别股东大会未能审批通过本合同，则双方同意立即终止履行本合同，结清款项。

15.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

15.4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

15.5 本合同连同附件一式【肆】份。甲、乙双方各持【贰】份。

（以下无正文）

(本页无正文，为【上海上药新亚药业有限公司】与【上实城开阡集（上海）置业经营管理有限公司】之【/】《房屋租赁合同》之签字盖章页。)



甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

陈建忠



乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

何彬

日期：2026.8.27.

日期：2026.8.27