

重庆机电控股（集团）公司

与

重庆机电股份有限公司

总租赁框架协议

二〇二五年四月

总租赁协议

总租赁协议（以下简称“本协议”）由以下双方于 2025 年 4 月 23 日在中华人民共和国（以下简称“中国”）重庆市签署：

重庆机电控股（集团）公司（以下简称“甲方”）
住所：重庆市北部新区黄山大道中段 60 号
法定代表人：赵自成

重庆机电股份有限公司（以下简称“乙方”）
住所：重庆市北部新区黄山大道中段 60 号
法定代表人：张福伦

（以上甲、乙双方合称“双方”，单称“一方”）

（在本协议中，甲、乙双方合称为“双方”，单称为“一方”）

鉴于：

1、甲方及其联系人为依法设立并有效存续的企业法人，在本协议签署时，合法拥有本协议《附表》所列房屋之所有权及土地之使用权。

2、为生产经营之目的及其他乙方必需之目的，乙方及其附属公司需通过租赁方式从甲方及其联系人取得上述房屋之使用权及土地之使用权。在此基础上，双方愿意签订本协议并按其约定出租/承租房屋及土地使用权，双方在此同意并保证根据已从其联系人或附属公司（视情况而定）取得的授权，促使联系人或附属公司按照本协议的条款和精神，履行各自的义务。

3、在签订本协议时甲方直接持有乙方 2,016,895,189 股股份，占甲方股份总数的 54.74%，为乙方的控股股东。鉴于乙方已在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市，因此，在甲方构成乙方在《香港联合交易所有限公司证券上市规则》（以下简称“《上市规则》”）下的关连人士时，本协议项下的房屋及土地使用权租赁在双方之间构成《上市规则》下的关连交易。

因此，双方经诚信、友好协商一致，同意以公平合理的市场价格和按一般商业条款，达成本协议如下：

第一条 租赁房屋和土地使用权情况及租赁用途

1.1 在本协议签署之日，双方确定由甲方及其联系人出租给乙方及其附属公司的房屋的座落位置、建筑面积、对应的土地面积和房产证号及土地的位置、地块面积、土地使用权来源、土地用途和土地使用权证号（以下简称“租

赁房屋和土地)以表格形式附于本协议后,作为本协议的一部分,与本协议具有同等效力。

- 1.2 甲方确认并保证,甲方及其联系人将租赁房屋和土地出租给乙方时,依照中国相关法律法规的规定,该租赁房屋和土地应可被乙方或其附属公司合法使用。
- 1.3 甲方及其联系人同意按一般商业条款,将租赁房屋和土地出租给乙方及其附属公司,乙方及其附属公司在租赁期限内对租赁房屋和土地不间断地享有独占使用权。
- 1.4 乙方及其附属公司因正常生产经营业务及其他必需的需要,将租赁房屋和土地作为生产经营及其他必需使用的场所和用地。
- 1.5 除事先取得甲方及其联系人书面同意,乙方及其附属公司不得将租赁房屋和土地转租予除乙方及其附属公司外的其它任何第三方。
- 1.6 在符合本协议之规定前提下,如果甲方的租赁房屋和土地在任何方面(包括价格、数量或用途上)不能满足乙方的需要,乙方可以选择向第三方租赁土地和房产。
- 1.7 甲方及其联系人与乙方及其附属公司应就本协议项下的房屋租赁依法订立具体协议(以下简称“具体协议”),规范运作,并使其符合本协议的原则以及乙方上市地的有关法律法规(包括但不限于《上市规则》)的规定,若具体协议的内容与本协议的有关内容不符的,以本协议内容为准,且双方应立即签署具体协议的补充协议,以保证具体协议的内容与本协议的内容相符。

第二条 租赁期限

- 2.1 2.1 双方确认并同意,乙方及其附属公司承租租赁房屋和土地的有关租期为自2026年1月1日起至2028年12月31日止(以下简称“租赁期限”)。双方同意,若香港联交所就本协议项下的关联交易给予豁免时要求租赁期限作出调整或对其它条款提出意见,或为了遵守《上市规则》的任何规定,则租赁期限或其它条款在双方应友好协商,达成一致意见后按香港联交所的要求或《上市规则》的有关规定进行调整或作出相应的修改。若双方对调整事项无法达成一致,可协商解除本合同。
- 2.2 租赁期限届满,乙方及其附属公司如需继续以租赁方式使用本协议项下的租赁房屋和土地,须在租赁期限届满前三个月以书面形式通知甲方及其联系人,甲方及其联系人应继续与乙方及其附属公司签订新的房屋租赁协议

并不违反《上市规则》的有关规定。

第三条 租金及其支付

- 3.1 双方在根据房屋评估价值并对比市场上同类房屋和土地租赁价格，且充分考虑到租赁房屋和土地所在地实际情况的基础上，经诚信协商一致，确认本协议项下租赁房屋和土地租金的计算方法为：2026 年租金不超过人民币 4,500 万元，2027 年租金不超过人民币 4,500 万元，2028 年租金不超过人民币 4,500 万元。以后租金每三年调整一次，由甲、乙双方协商确定或以双方认可评估师评估价值确定，但是，该租金的调整必须合理，且不得高于适用于第三方租户的水平。
- 3.2 视具体协议的约定，租金可按年或按月交纳，乙方及其附属公司应按具体协议的约定，将具体协议约定的租金汇入甲方及其联系人指定的银行帐户。

第四条 税费的承担

租赁期限（包括续展期限）内，因租赁房屋和土地所发生的有关税费应由甲方及其联系人、乙方及其附属公司按法律法规的规定承担。

第五条 双方的陈述和保证

- 5.1 为本协议之目的，甲方向乙方陈述和保证如下：

- (1) 甲方是依法设立并有效存续的国有独资公司，具有独立法人资格。
- (2) 甲方已获得为签署本协议及履行一切本协议项下的义务所需的甲方内部及甲方联系人的授权，本协议由甲方的法定代表人或授权代表签署，并且本协议一经签署即对甲方及其联系人具有约束力。
- (3) 甲方签署本协议或履行其在本协议项下的义务并不违反其订立的任何其它协议或其公司章程，也不会与其订立的其它协议或其公司章程发生任何法律上的冲突。
- (4) 甲方及其联系人将按时将租赁房屋和土地交付乙方及其附属公司使用。
- (5) 甲方及其联系人确认，在本协议签署之时，其未将本协议项下的租赁房屋和土地租赁给任何第三方；在本协议确定的租赁期限内，其

亦承诺不会将该等租赁房屋和土地租赁给任何第三方。

- (6) 在租赁期限内，甲方及其联系人转让其对租赁房屋的所有权和租赁土地的使用权时，乙方及其附属公司有优先购买权，若乙方及其附属公司放弃行使优先购买权，甲方及其联系人应保证该等受让人遵守本协议的全部规定。
- (7) 租赁期限届满时，甲方及其联系人应保证乙方及其附属公司在同等条件下对租赁房屋和土地具有优先承租权。
- (8) 在租赁期限内若因租赁房屋所有权和租赁土地使用权的问题、相关政府审批问题、相关的备案登记问题或因甲方及其联系人的过错引起乙方及其附属公司的任何损失、责任、费用均由甲方及其联系人承担。
- (9) 若由于社会公共利益的需要，国家提前收回租赁房屋所在土地使用权或租赁土地使用权并导致甲方必须提前终止本协议项下的租赁期限的，甲乙双方应友好协商，由甲方给予乙方或其附属公司合理的补偿，或由甲方为乙方或其附属公司寻求足以满足其生产经营要求的合法的备用房地产，以不影响乙方或其附属公司正常经营。

5.2 为本协议之目的，乙方向甲方陈述、保证及承诺如下：

- (1) 乙方是依法设立并有效存续的股份有限公司，具有独立的法人资格。
- (2) 乙方已获得为签署本协议所需的乙方内部及乙方附属公司的授权，本协议由乙方的法定代表人或授权代表签署，并且本协议一经签署即对乙方具有约束力。
- (3) 乙方签署本协议或履行其在本协议项下的义务并不违反其订立的任何其它协议或其公司章程，也不会与其订立的其它协议或其公司章程存在任何法律上的冲突。
- (4) 租赁房屋交付时，乙方及其附属公司应及时进行书面确认。
- (5) 乙方及其附属公司将按时交纳租金并保证按本协议约定用途使用租赁房屋和土地，并合理使用，不破坏影响该租赁房屋和土地的使用价值。
- (6) 乙方及其附属公司及相关人员不得在租赁场所内实施任何违法行为，否则甲方有权解除协议并立即收回房屋。乙方及其附属公司应自行承担实施相关行为的所有法律及经济责任。

- (7) 乙方及其附属公司应承担因其不当使用租赁房屋对甲方及其联系人造成的全部损失。

第六条 协议的终止及违约责任

- 6.1 乙方及其附属公司因生产经营需要需提前终止本协议的，应当提前一个月向甲方提出书面申请，通知中必须说明终止原因，甲方同意后，本协议终止。乙方应结清全部费用，并在本协议终止后 5 日内搬离。
- 6.2 若乙方及其附属公司已根据本协议第 6.1 条发出终止申请，除另行约定外，该终止申请将不会终止或影响在发出有关申请时或之前，双方在本协议中的义务及已发生的责任。
- 6.3 本协议应于双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，协议期限为三年，并且，双方可选择于本协议期限届满之前三个月发出书面通知而续期。但若香港联交所对本协议内容提出意见或要求，或为了遵守《上市规则》的任何规定，双方同意按照香港联交所的意见、要求或《上市规则》的规定，对本协议有关条款作出相应的修改。若本协议双方同意，并得到香港联交所的批准或豁免及 / 或经甲方股东大会批准（视香港联交所和《上市规则》的要求而定）及 / 或符合《上市规则》的其他有关规定，本协议可以续期延长。
- 6.4 如任何一方违反本协议之任何条款（以下简称“违约方”），另一方（以下简称“守约方”）可向其发出书面通知，告知其构成违约行为，并要求违约方在指定的合理期限内作出补救，若违约方未于上述期限内对此等违约行为作出补救，则守约方可立即终止本协议，守约方保留向违约方追索赔偿和法律允许的其它任何权利主张的权利。
- 6.5 除非本协议另有约定，本协议的终止不应影响任何一方根据本协议已经产生的任何权利或义务，或任何一方就违反本协议项下的承述、保证、承诺或其他约定应支付违约金及赔偿金的责任。

第七条 协议的履行

- 8.1 7.1 本协议项下的任何交易以及本协议的修改、变更、撤销或重新签订构成《上市规则》所述之关联交易，根据《上市规则》该等交易应获得香港联交所豁免或遵守《上市规则》有关关联交易的规定后方可进行，因此，本协议下与该等交易有关的履行若未获得香港联交所的豁免或违反《上市规则》有关关联交易的规定，乙方及其附属公司应及时向甲方书面提出，双方协商解除或变更本协议。

- 7.2 若香港联交所的豁免是附带条件的，则本协议应按所附条件履行。
- 7.3 若香港联交所对某一项关连交易的豁免失效或收回、撤销、且该项交易未能符合《上市规则》有关关连交易的要求（包括披露及 / 或独立股东批准等），则本协议项下与该项交易有关的履行终止。
- 7.4 若本协议项下与所有各项交易有关的履行均按本协议第 7.3 条终止，则本协议终止。
- 7.5 若本协议项下任何关连交易总金额可能超出香港联交所批准的该年度的总豁免额（如适用），双方同意乙方尽快通知及向香港联交所申请提高该年度的总豁免额或根据《上市规则》的有关规定，采取所需的步骤，如召开独立股东大会寻求独立股东批准，通知香港联交所和公布关连交易等。在未取得香港联交所新豁免额或满足《上市规则》的有关规定前，双方同意促使将有关交易限于该年度总豁免额内。

第八条 不可抗力

- 8.1 如果本协议任何一方因受不可抗力事件（不可抗力事件指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预计到也不可避免或无法克服，并于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际（包括但不限于花费合理金额仍无法履行）的任何事件，此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、风灾、地震及其它自然灾害、交通意外、罢工、骚动、暴乱及战争（不论曾否宣战）以及政府部门的作为及不作为）影响而未能履行其在本协议下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。
- 8.2 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后十五日内以专人交付或挂号邮件方式向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据，声称不可抗力事件导致其对本协议的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。
- 8.3 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本协议，不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。但如双方根据实际影响情况，针对受影响的部份重新协商签订补充协议的，则按照补充协议履行。

第九条 保密

双方应对本协议的内容保密。任何一方未经另一方事先书面同意不得披露或公告本协议的内容和有关事项，但根据中国及其它地区（包括香港）有关法律或中国证券监督管理委员会、香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会或任何其它政府或监管机关的规定而必须作出公告或披露者除外。

第十条 其它规定

- 10.1 除本协议另有规定外，未经另一方书面同意，任何一方不得转让其在本协议项下的全部或部分的权利、义务。
- 10.2 本协议取代双方以前就该等事项而达成的全部口头的协议、合约、理解和通讯。双方以前就该事项达成的具体协议与本协议内容不符的，应以本协议内容为准，且双方应另行签署补充协议，以使其符合本协议的原则。
- 10.3 本协议任何一条条款成为非法、无效时不应影响本协议其它条款的效力。
- 10.4 本协议的修订仅可经书面协议并经双方授权代表签字且须经双方采取适当的法人行动批准而作出。
- 10.5 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本协议下的权利、权力或特权并不构成对这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排斥任何其它权利、权力或特权的行使。
- 10.6 本协议《附表》是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。
- 10.7 本协议各条款之标题仅为方便查阅而设，不具法律效力或影响本协议的解释。
- 10.8 除非上下文另有约定，下述措词在本协议中应有下述含义：

联系人：与《上市规则》中该词（“Associate(s)”）的含义相同。

附属公司：与《上市规则》中该词（“Subsidiary”）的含义相同，包括：「附属公司」按《公司条例》附表1所界定的涵义；(b) 任何根据《企业会计准则》，以附属公司身份在另一实体的经审计综合账目中获计及并被综合计算的任何实体；及(c) 其股本权益被另一实体收购后，会根据《企业会计准则》，以附属公司身份在该另一实体的下次经审计综合账目中获计及并被综合计算的任何实体。

第十一条 通知

11.1 一方根据本协议规定作出的通知或其它通讯应采用书面形式并以中文书写，并经专人交付或挂号邮件发至指定的另一方地址，或传真至另一方指定的传真号码，通知被视为已有效作出的日期应按以下的规定确定：

- (1) 经专人交付的通知应在专人交付对方指定人士签收之日被视为有效；
- (2) 以挂号邮件寄出的通知应在付邮（以邮戳日期为准）后第七天（若最后一天是星期六、日或法定节假日，则顺延至下一个工作日）被视为有效；
- (3) 以传真形式发出的通知应被视作于传真完毕的时间作出。惟发件人应出示传真机就其所出的文件而打印的报告以证明有关文件已完整地传给对方。
- (4) 因履行本合同发生争议提起仲裁，本条关于送达的约定适用于仲裁机构对仲裁文书的送达。

11.2 双方的地址及传真号码如下：

甲方：重庆机电控股（集团）公司
地址：重庆市北部新区黄山大道中段 60 号
邮编：401123
传真：023-63075679

乙方：重庆机电股份有限公司
地址：重庆市北部新区黄山大道中段 60 号
邮编：401123
传真：023-63076969

本协议期间，若一方更改通讯地址或传真号码，应尽快按本条规定书面通知对方。在变更通知到达对方之前，视为没有变更。

第十二条 适用法律和争议的解决

12.1 本协议适用中国大陆地区法律并应根据中国大陆地区法律解释。

12.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由双方协商解决，若协商不成，任何一方均可将该等争议提交重庆仲裁委员会，按照申请仲裁时该仲裁委员会有效的仲裁规则在重庆进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费用包括胜诉方合理的律师费用，由败诉方承担。

第十三条 附则

13.1 本协议以中文书写。

13.2 本协议一式捌份，双方各执肆份，各份协议具有同等效力。

兹此，双方已促使其授权代表于首页载明的日期签署本协议，以昭信守。

(本页为签署页，以下无正文)

甲方：重庆机电控股（集团）公司（印章）



授权代表：_____

签字：_____

2025.4.23

乙方：重庆机电股份有限公司（印章）



授权代表：_____

签字：_____

2025.4.23

附表：租赁房屋和土地情况

租赁服务

序号	租赁方	出租方	坐落位置(需修改)	土地面积	租金/1年(万元)	租赁期限	备注
1	重庆机电股份有限公司	重庆机电控股(集团)公司	重庆市渝北区黄山大道中段60号第三层-十六层	5051.42平方米	511	3年	
2	重庆机电财务有限公司	重庆机电控股(集团)公司	重庆市两江新区黄山大道中段60号机电大厦5层-6层	1984.27平方米	196.07	3年	
3	重庆卡福汽车制动转向系统有限公司	重庆机电控股集团资产管理有限公司	重庆市北部新区金开园长福西路10号	厂房、办公楼面积54153.02平方米,公共过道3047.93平方米,食堂1587.64平方米。	1250	3年	
	合计				1957.07		