

中国一拖集团有限公司

（作为出租方）

与

第一拖拉机股份有限公司

（作为承租方）

不动产租赁协议

2024 年 10 月 29 日

目录

1.	定义	1
2.	不动产租赁	2
3.	租金	2
4.	保证与承诺	2
5.	通知时间与方式	3
6.	变更和终止	3
7	不可抗力	4
8	违约责任	4
9	争议的解决	4
10.	租赁有效期限	4
11.	通知	4
12.	其它事项	5
附件：租赁物清单		7

本协议（“**本协议**”）于 2024 年 10 月 29 日由下述两方签订：

- （1）中国一拖集团有限公司（下称“**中国一拖**”），是一家具有独立法人资格并在中国登记注册成立的有限责任公司，法定地址为中国河南省洛阳市建设路 154 号；
- （2）第一拖拉机股份有限公司（下称“**一拖股份**”），是一家具有独立法人资格并在中国登记注册成立的股份有限公司，法定住址为中国河南省洛阳市建设路 154 号。

鉴于：

- （A）中国一拖是一拖股份的控股股东；
- （B）一拖股份发行的 H 股、A 股股票已分别在香港联合交易所有限公司（下称“**香港联交所**”）、上海证券交易所上市，本协议所涉交易必须同时符合《香港上市规则》、《上海证券交易所上市规则》的要求；
- （C）中国一拖及其子公司、联系人（定义见《香港上市规则》）及/或其等持有 10%以上表决权的一拖股份的非全资附属公司（不含一拖股份及其附属公司）（下称“**出租方**”）同意向一拖股份及其附属公司（下称“**承租方**”）出租本协议所述不动产及附属物；
- （D）中国一拖代表出租方签署本协议，已取得了其子公司、其联系人（定义见《香港上市规则》）及/或其等持有 10%以上表决权的一拖股份的非全资附属公司的必要授权（如需）；一拖股份代表承租方签署本协议，已取得了其附属公司的必要授权（如需）。

为此，本协议双方在平等互利、等价有偿的基础上，达成协议如下：

1. 定义

除非文义另有约定，本协议及本协议附表中下列词语具有以下特定含义：

- | | |
|------------|---|
| “《香港上市规则》” | 指《香港联合交易所有限公司证券上市规则》及其不时之修订 |
| “不动产及附属物” | 指出租方合法拥有的包括但不限于位于洛阳市建设路 154 号的土地使用权及地上房屋所有权，以及房屋内的水、电设施、附属设备。 |
| “附属公司” | 根据《香港上市规则》第一章释义所解释。 |
| “不可抗力” | 指本协议双方不能预见、无法避免、无法克服的意外事件，包括但不限于地震、台风、 |

洪灾、火灾、社会动乱、战争、罢工。

“会计年度” 指每年一月一日起至同年十二月三十一日止的会计年度

2. 不动产及附属物租赁

- 2.1 根据承租方的需要，于本协议签署日，出租方向承租方所出租不动产及附属物，其具体情况见附表。出租方可与承租方在本协议约定的条件下，就附表不动产租赁事宜另行签署具体租赁协议，并按具体租赁协议执行。
- 2.2 出租方保证不动产及附属物符合正常使用条件，承租方可以正常使用不动产及附属物。

3. 租金

- 3.1 作为租赁不动产及附属物的代价，经本协议双方于日常业务过程中按一般商业条款并按公平磋商原则厘定，应于本协议有效期内按照以下顺序确定：

(a) 出租方与独立第三方之间就位于类似地点类似不动产的租赁交易价格；

(b) 倘若并无任何上述价格或上述价格不可比，将由双方基于公允原则参考相近区域类似不动产的市场租金协商确认。

租赁双方同意并确认，出租方出租不动产及附属物的租金，不得高于其向独立第三方承租人出租该等不动产及附属物的租金。租赁期限内关于不动产及附属物租赁的租金总额度上限金额如下：

(单位：人民币万元)

年度上限金额		
2025 年度	2026 年度	2027 年度
2,600	2,600	2,600

- 3.2 承租方须于每季度结束前以现金方式支付当季度租金。
- 3.3 租赁期内，承租方负责不动产及附属物的维修、维护和保养，并承担相关费用。对已提足折旧的逾龄不动产的租赁，本协议双方应另行协商处理。

4. 保证与承诺

- 4.1 为本协议之目的，出租方向承租方保证如下：
- (a) 依法可以将不动产及附属物租赁予承租方，并该等租赁并不违反有关法律规定或者对第三人的任何承诺；

- (b) 承租方可按照《不动产权证书》登记的用途使用不动产；
- (c) 在本协议有效期内，出租方若将不动产及附属物转让予第三方，应书面通知承租方，承租方享有同等条件下的优先购买权；
- (d) 如果国家法律或河南省地方法律或洛阳市当地政府要求本协议登记备案，则出租方应当自付费用完成该等登记备案；
- (e) 出租方向承租方承诺，于一拖股份在中国或香港证券交易所上市而承租方持有一拖股份已发行股本 30%或以上或其根据有关证券交易所的规则被视为一拖股份的控股股东期内，如果出租方仍然是不动产及附属物的合法有效的所有权人，则出租方应当将不动产及附属物按照当时约定的条件并在中国法律许可及符合《香港上市规则》之情况下续租于承租方，直到不动产（土地使用权）期限满为止。但如果承租方不愿意续租该等不动产及附属物，该等不动产及附属物应退还出租方。
- (f) 上款所称“当时约定的条件”是指出租方和承租方根据当时的市场情况按照平等互利和等价有偿原则确定的租赁条款及条件。

4.2 本协议之目的，承租方向出租方保证如下：

- (a) 未经出租方书面许可不得改变不动产及附属物用途；
- (b) 在本协议有效期内，非经出租方同意，不得将不动产及附属物以任何方式转租予第三人或给第三人使用。

5. 通知时间与方式

- 5.1 本协议任何一方有关履行本协议的任何需要向另一方发出的通知，应以书面方式进行。
- 5.2 有关本协议履行过程中对本协议规定的任何事项的变更，均需在一个合理的期间内。书面通知最短不得少于 15 天前通知另一方。

6. 变更和终止

- 6.1 租赁期间，经出租方和承租方协商一致，可根据实际业务需要调整租赁面积和租赁时间，租赁时间最长不超过 2027 年 12 月 31 日。未经出租方和承租方一致书面同意，本协议任何一方均无权变更本协议。
- 6.2 若出租方或承租方因其进行清算或结业，而无法履行其本协议项下的义务，则本协议应自动终止，如因本协议一方重组或合并，而该重组或合并经本协议双方事前批准或同意，且不丧失其履约能力的除外。本协议一方不得无理地不同意或不批准另一方进行上述的重组和合并。

7 不可抗力

因不可抗力而不能履行或不能完全履行本协议时,受到不可抗力影响的一方可以免除违约责任,但该方应当立即以书面通知另一方。在不可抗力存续期间,受影响一方如能继续部分履行本协议则应当继续履行该等部分;如全部不能履行,则应在不可抗力消失后在经另一方同意的情况下继续履行或终止履行受到不可抗力影响的事项,不可抗力为本协议免责事由之一。

8 违约责任

- 8.1 如本协议任何一方违反本协议,违约方应当赔偿守约方的经济损失。
- 8.2 如承租方迟付租赁不动产的租金,除非得到出租方同意,否则除应当按照约定支付到期应当支付的租金外,还应当按照迟付时间及尚未支付金额的千分之一交付滞纳金给出租方。

9 争议的解决

- 9.1 如果由于履行本协议或对本协议解释而产生的任何争议,有关方或其所控股或控制的公司或其它单位应当努力通过由各有关方委任的代表进行友好协商或调解以解决该等争议,如果有关方在发生争议之日起九十日内未能够通过友好协商解决该等争议,本协议任何一方均有权将争议提交洛阳仲裁委员会仲裁解决。
- 9.2 上述仲裁程序的任何仲裁裁决应是终局的,对本协议双方均具有约束力。任何仲裁程序的费用应由败诉方负担。

10. 租赁有效期限

- 10.1 本协议经双方法定代表人或授权代表签署并加盖双方公章并经双方内部决策程序审议通过(包括但不限于取得一拖股份股东大会中独立股东的批准,如需)后生效。
- 10.2 本协议的执行期限自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日为止。

11. 通知

- 11.1 根据本协议而向另一方送达之任何通知,应以书面传送至列于本协议开首所列之地址,或本协议任何一方不时以书面通知另一方的地址、电传、电报或传真号码。
- 11.2 任何上述通知应专人递送或邮递或以电传、电报或传真传送。任何通知如以专人递送,于送到时视为已送达;如以邮递方式发送,以回执上注明的收件日期为送达日期;如以电传、电报或传真发送,收到回答代码后视为送达。

12. 合规事项

双方承诺如有需要,将签订或促使签订所有有关双方集团成员之间持续关连交易的一切有关文件及附属文件,并作出或促使作出符合各方在本协议项下全部利益及有关为符合《香港上市规则》对持续关连交易的规定而属合理及必要的其他行动及事项,有关的行动及事项包括(但不限于)一拖股份向其独立非执行董事、其核数师或在香港联交所要求的情况下披露资料。

13. 其它事项

- 13.1 本协议未尽事宜,由本协议双方另行协商,并以书面的形式予以补充,补充协议视为本协议不可分割的组成部分,与本协议具有同等的法律效力。本协议附表为本协议之一部分,对本协议双方具有约束力。
- 13.2 本协议一式四份,本协议双方各执一份,其余报送有关机构备案(如需)。

(以下无正文)

(此页无正文，为《不动产租赁协议》之签字页)

中国一拖集团有限公司 (盖章)



第一拖拉机股份有限公司 (盖章)



附件：租赁物清单

(1) 租赁土地

承租单位	租赁土地面积 (m ²)	租赁土地位置
一拖股份大拖公司	10,400	河南省洛阳市建设路 154 号
一拖股份中小拖公司	14,609	
一拖股份铸锻厂	212,206	
一拖股份车身厂	56,598	
一拖（洛阳）福莱格车身有限公司	7,960	
一拖（洛阳）柴油机有限公司	52,544	
一拖股份制造工程中心	11,217	
一拖国际经济贸易有限公司	2,375	
中非重工投资有限公司	594	
一拖（洛阳）液压传动有限公司	1,645	
一拖股份齿轮传动公司	24,000	
一拖股份本部	26,516	
合计	420,664	

(2) 租赁房屋及附属物

承租方名称	建筑物/设备名称	租赁面积 (m ²)
一拖股份大拖公司	卷扬机库	800
一拖股份中小拖公司	新建随车工具库、自行车棚等	448
一拖股份铸锻厂	铸锻厂主厂房、二铁等主要区域	25,857
一拖股份车身厂	车身厂主厂房、钢改车间区域	19,547
一拖（洛阳）福莱格车身有限公司	焊三主厂房+焊三东跨	5,760
一拖（洛阳）柴油机有限公司	柴油机公司 1 号厂房、洗衣房、小锻造、供应科仓库及开创厂房、涂装线等区域	28,660
一拖股份制造工程中心	工材所主要区域、计量地磅区域	10,870
一拖国际经济贸易有限公司	教育大楼 1-5 层	3,263
中非重工投资有限公司	教育大楼 6 层	786
一拖股份齿轮传动公司	原开创区域	20,500
一拖股份本部	东西楼及接待楼、环保办公楼区域 新展厅区域（原开创机三车间）、 教育大楼区域	20,328
一拖股份大拖公司设备租赁	3 台机器人	3 台设备
一拖股份液压传动公司设备租赁	传动轴车间设备	13 台设备
一拖（洛阳）柴油机有限公司设备租赁	五金阀门库设备	1 台设备
一拖股份车身厂设备租赁	炼钢厂房设备	15 台设备
合计		136819