

租赁框架协议

本租赁框架协议（下称“本协议”）由下列三方于 2015 年 11 月 24 日在中华人民共和国（下称“中国”）北京市签订。

甲方：北京正源仓储有限责任公司（以下简称“正源仓储”），一家根据中国法律依法成立且有效存续的有限责任公司，住所为北京市朝阳区将台路 14 号；

乙方：八九八创新空间(北京)科技有限公司(以下简称“八九八创新空间”)，一家根据中国法律依法设立且有效存续的有限责任公司，住所为北京市朝阳区酒仙桥将台路 14 号 5 幢 98109 室。

丙方：富彦斌，北京正源仓储有限责任公司的董事及实际控制人。

（以下合称“三方”，单独称为“一方”。）

鉴于：

甲方有意按照本协议约定的条款和条件将本协议约定地块的国有土地使用权及该地块以上及以下依法建造的建筑物、构筑物及建筑物的附着物（以下合称“租赁物”）租赁予乙方；

乙方有意按照本协议约定的条款和条件租赁上述租赁物，用于从事与业务相关的活动。

本协议的签署，旨在表达各方对本协议签署的意愿以及各方初步商洽的结果。本协议未涉及或细化的相关租赁事项，尚待各方另行签署正式租赁合同进一步约定。

基于上述情况，各方经友好协商，就上述租赁物的租赁事宜，达成如下框架协议：

第 1 条 租赁物及租赁用途

1.1. 租赁物

甲方同意将其坐落在“朝阳区酒仙桥将台路 14 号现状仓储用地”的土地使用权及该地块上依法建造的房屋出租给乙方，该土地地号为 051102300022000000，使用权类型为出让，使用权面积为 155150.38 平方米（以下简称“土地”）。该地块上依法建造房屋的所有权证号为“X 京房权证朝字第 1182684”号，上述房屋建筑总面积为 50510.2 平方米（以下简称“房屋”）。

1.2. 租赁用途

乙方按照本协议约定的条款和条件，用于从事与业务相关的活动。

第 2 条 租赁条件

甲方同意按照以下条件出租租赁物，八九八创新空间亦同意按照以下条件承租租赁物：

2.1. 租赁期限：20 年，自正式租赁合同签订起计算，且甲方不得在租赁期限内以任何条件要求解除或者终止本协议；

2.2. 租赁物交付日：正式租赁合同签订之日起三个工作日；

2.3. 租金：具体之租金金额及其调整机制将于签订正式租赁合同时根据市场公允价值进行约定；

2.4. 租赁期满租赁物的返还：甲乙双方一致同意，租赁期限届满，乙方按照租赁物现状将租赁物返还给甲方。

第3条 正式租赁合同的签订

甲方和乙方在此同意，双方应在本协议签署后一个月内（或双方合意的延展期限内）根据本协议所列明的主要条件，本着诚信原则协商签署正式租赁合同，并在正式租赁合同中商定有关租赁的具体细节，并于正式租赁合同签订后5个工作日内向具有管辖权的北京市房屋登记中心办理租赁合同备案登记，并取得备案凭证。

第4条 租赁物的维修

租赁期间，甲方及甲方聘请的物业管理公司应确保租赁物业和附属设施（不包括乙方添置及装修的部分）非因乙方人为破坏发生损坏或故障时，经乙方通知甲方修复，甲方或甲方聘请的物业管理公司应在接到该通知后3日内进行维修并承担维修费。乙方添置及装修的部分，如非因甲方及甲方聘请的物业管理公司人为破坏而发生损坏或故障造成物业不能正常使用的，乙方有权选择由甲方或甲方聘请的物业管理公司进行维修或者另行聘请人员进行维修，但维修费用由乙方承担。如乙方选择由甲方或甲方聘请的物业管理公司进行维修，经乙方通知甲方，甲方或甲方聘请的物业管理公司应在接到该通知后3日内进行维修。

第5条 租赁物业的装修改建

房屋交付后，若乙方依据自身的经营需要对房屋进行装修或者改建、增设附属设施 and 设备的，甲方应当同意并向乙方提供合理的协助。乙方依据自身的经营需要对房屋进行装修或者改建、增设附属设施 and 设备的费用，应由乙方自行承担。如乙方所实施的装修或者增建、增设设施、设备依法应由产权人甲方向有关部门

申请审批的，甲方应当配合并向乙方提供一切必要之协助，包括但不限于配合准备有关部门的报批材料，作为产权人向有关部门递交申请材料，及时和乙方反馈报批过程中遇到的问题，为乙方通过报批程序提供一切合理的帮助。

第6条 优先续租权

租赁期限届满，乙方如要求续租的，则乙方有权优先续租20年。为此，乙方应在租赁期限届满前3个月向甲方提出续租书面请求，双方应另行签订租赁合同，租赁条件应实质性等同于原租赁合同。

第7条 声明、保证与承诺

7.1 一方向相对方声明并保证，在本协议签署之日：该方具有全部权力或授权签署本协议，并履行本协议项下的义务，其授权代表已被授予全权代表其签署本协议；该方为获准签署本协议采取了所有必要的行动，本协议一经各方签署，本协议对该方具有法律约束力。

7.2 甲方承诺并保证：

在本协议签订后及/或正式合同签订后以及租赁期间，租赁物所有权将不会转让给任何第三方；

截至本协议签订之日，甲方已在土地和房产上设置了抵押，为相关债务人的主债务向债权人提供担保，甲方承诺将督促相关债务人及时足额偿还主债务，并在相关债务人不足额清偿主债务时，应当以甲方自有资金代为偿还，不得动用已设置抵押的土地和房产为相关债务人清偿主债务；

除截至本协议签订之日时已在土地和房产上设置的抵押之外，甲方不得在租赁物新设任何抵押、质押和/或其他使甲方对土地和房产的权益受到限制的担保，但是经乙方书面同意且甲方提供本租赁物为乙方债务提供担保的情形除外。

7.3 丙方承诺并保证：作为甲方的实际控制人，丙方在本协议约定的租赁期限内保持对甲方的实际控制权，保持甲方股东对甲方的控股地位，在本协议签订后及/或正式合同签订后以及租赁期间，丙方承诺租赁物的所有权不会发生转移，丙方将不会把土地和房产转让给任何第三方。

7.4 甲方与丙方承诺并保证：租赁物的租赁期限为二十年。除本协议所述的不可抗力导致物业租赁无法实现以外，甲方与丙方不得以任何原因缩短租赁物的租赁期限。

第8条 保密义务

8.1. 各方确认，一方自对方或对方关联企业或指定人处取得的所有非公开文件、资料均属对方的商业秘密，非因司法、仲裁、行政或其他有关部门的判决、裁决、命令或要求，或为处理本协议项下事项所必须，不得使用亦不得向任何第三方披露。本协议终止或解除时，获得商业秘密的一方应根据对方的要求，归还或者对方监督下销毁所有载有对方商业秘密的文件或实物。

8.2. 各方确认，本协议的任何条款、内容包括其存在，应视为各方的商业秘密而得到严格的保密。

8.3. 本条规定的保密义务不因本协议的终止或解除而终止，各方应承担保密义务直至对方的商业秘密因客观原因不再被视为商业秘密之时。

第9条 协议效力

9.1 本协议自各方签订之日起生效，对各方均具有法律约束力。任何一方不得擅自违反本协议的约定。

第 10 条 违约责任和终止

10.1. 如一方违反本协议的任何规定，则对方可向违约方发出书面通知，说明违约的性质以及范围，并且要求违约方在通知中规定的合理期限内改正。违约方应当赔偿对方因此而遭受的全部经济损失。如甲方及丙方违反本协议的约定，导致乙方无法按照本协议的约定使用租赁物或租赁无法按照本协议的约定实现，且在乙方要求的合理期限内未能改正的，甲方及丙方应支付给乙方的违约金按如下公式计算：违约金=违约年限×10,000 万人民币。如乙方违反本协议的约定，导致甲方无法按照本协议的约定足额收取租金，且在甲方要求的合理期限内未能改正的，甲方有权要求乙方支付给甲方相当于一年租金的违约金。

10.2. 除根据上述第 9.2 条、10.1 条或各方另行一致同意外，本协议一经生效，不得因任何原因终止或解除。

第 11 条 法律适用及争议解决

11.1. 本协议的订立、效力、履行、解释均适用中国（不含香港、澳门及台湾地区）法律，但不适用其冲突规则。

11.2. 双方如因本协议发生任何争议，应友好协商解决。如一方不愿协商或协商不能解决，任意一方均可提请中国国际经济贸易仲裁委员会，由该会按当时适用的仲裁规则在北京进行仲裁。仲裁过程所涉及的必要费用，如调查取证、律师费等由被裁决承担责任的一方承担。

11.3. 争议发生期间，除争议事项外，双方应当继续履行本协议所载其他义务。

第 12 条 不可抗力

本协议期间内，因台风、地震、内乱、战争等不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力事件，而造成本协议履行延迟或无法继续履行，受影响的一方应于该事件发生后 5 日内书面通知另一方，并于该事件出现后 15 日内将正式说明及具有公信力的证明材料函告另一方。期间，本协议受影响的部分暂停履行，双方应采取必要措施减轻该事件所造成的损失。

第 13 条 通知

13.1. 本协议项下的所有通知及通信应以书面进行，并以面呈或以挂号信、特快专递或经确认的传真形式，发送至双方载于本协议末的通讯地址，或一方另行书面通知指定的地址。

13.2. 上述通知及通信依下列规定视为送达：以当面呈递的，在面呈之时视为送达；以邮资已付的挂号信邮寄的，在投邮后 3 日视为送达；以传真或快递方式传输的，在收件日期视为送达。

第 14 条 效力

本协议经各方正式授权代表签署且加盖公章之日生效，正本一式四份，各方各执一份，具有相同法律效力。若本协议的约定与双方签订的正式租赁合同约定不一致时，以正式租赁合同约定为准。

（以下无正文）