

物业租赁合同书

出租方（以下称“甲方”）：中山市万谷菜篮子广场投资管理有限公司

统一社会信用代码：91442000351208540R

法定代表人：郭艳红

联系地址：中山市东区沙岗兴龙路 10 号兴龙商业大楼 B 座 608 卡

联系电话：0760-88822555

承租方（以下称“乙方”）：深圳万天餐饮零售发展有限公司

统一社会信用代码/身份证号码：91440300MA5HB0LH41

法定代表人：谭君毅

联系地址：中山市东区沙岗兴龙路 10 号万谷广场 4 层 A 座 A401-1 卡

联系电话：0760-88822555

甲、乙方本着自愿、平等、诚实信用和协商一致的原则，根据《中华人民共和国民法典》和相关法律法规，就乙方租赁万谷菜篮子广场物业相关事宜达成本合同，以资共同遵守。

第一条 租赁标的位置、用途及面积

甲方将位于中山市东区沙岗天王路 9 号万谷菜篮子广场一层全层、五层 501、502、503、504、506、六层 601、602 及七层商铺（以下简称“本物业”）出租给乙方作零售/餐饮用途使用，总出租面积为 11,975.33 m²（具体租赁位置在本合同图纸附件标明），本合同约定的建筑面积与最终测量面积存在误差的，以本合同约定的建筑面积来计算租金、管理费以及其他费用，双方不再就本物业实际交付的建筑面积或分摊面积作任何调整。

第二条 租赁期限

1、租赁期限为 3 年 0 个月，自 2024 年 10 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日止（或甲、乙双方同意的其他 3 年期间）（详见以下第三条租金表格）。由于乙方原因导致本合同在约定的租赁期限内被提前解除或终止的，乙方存在违约，需要按本合同的约定向甲方支付违约金；

2、本合同在租期限届满时自动终止。乙方如继续承租的，应当在租期限届满前 60 日以书面形式提出申请，在同等条件下，乙方享有优先承租权。在本合同期满前，双方就承租条件达成一致时可另行签订书面合同续约，租金等按届时市场价格重新议定；

3、乙方按时足额支付租赁保证金后，待第五条先决条件获达成后，甲方按本物业现状交付给乙方。

第三条 租金等费用

1、月租金

日期/年/月/日	楼层	面积 (m ²)	月租金 (不含税)	税额 (9%)	月租金 (含税)
2024.10.1-2027.9.30	1	6,044.76	687,294.47	61,856.51	749,150.98
	5	3,550.13			
	6	1,594.42			
	7	786.02			
合计		11,975.33			

上述月租金不包括税金、物业管理费、水电费、空调费（如有）、垃圾清理费及广告位租赁费（如有）等其他费用,合同租赁期间内，开具的发票如遇国家税率调整，应以开具发票时适用的税率为准；

2、支付方式

（1）本合同所涉及的费用，乙方可支付至甲方指定银行账户或以现金方式支付，具体账户如下：

开户名称：中山市万谷菜篮子广场投资管理有限公司

银行账号：7380 7458 9562

开户银行：中国银行中山东区支行

（2）租金由甲方收取，乙方在租赁期限开始当日起支付首期租金合计（税后）749,150.98元（大写：柒拾肆万玖仟壹佰伍拾元玖角捌分），之后应于每月5日或之前向甲方支付当月的租金。物业管理费、卫生费、消防维保费用、水、电费及其他费用由中山万谷商业管理有限公司收取，乙方于每月5日或之前向甲方物业公司支付当月的物业管理费、卫生费以及上月的水、电费，如乙方其中一项费用没有及时缴交，视同乙方违约。

第四条 租赁保证金

1、签订本合同时，乙方向甲方支付金额相当于本合同2个月租金的租赁保证金（不含税）人民币1,374,588.94元（大写：壹佰叁拾柒万肆仟伍佰捌拾捌元玖角肆分）。租赁保证金不抵充赔偿款、租金、物业管理费以及其它乙方依据本合同约定应交纳的其他费用，甲方收款后向乙方开具等额的收款凭证；

2、乙方未发生违约行为，且交清租金、物业管理费、水电费、卫生费、消防维护费、各项税费、赔偿金（如有）及全部费用，按本合同约定完好退还本物业及将营业执照的地址变更其他地址或注销营业执照后，甲方在30日内将租赁保证金无息退还给乙方；

3、乙方逾期未足额支付租赁保证金的，甲方有权单方解除本合同，并且已收取的任

何部分租赁保证金不再退还。

第五条 先决条件

本合同的生效须待以下先决条件获达成后方可作实：

- 1、甲方已就本合同及其项下拟进行交易取得所有必要同意及批准，并维持有效；
- 2、中国万天控股有限公司（以下称“中国万天”）（一家于开曼群岛注册成立并于香港联合交易所有限公司（以下称“联交所”）主板上市的公司，为乙方之控股股东）已就本合同及其项下拟进行交易取得所有必要同意及批准（包括联交所的同意）；
- 3、中国万天已根据联交所证券上市规则（以下称“上市规则”）就本合同及其项下拟进行交易刊发公告及通函；
- 4、中国万天已根据上市规则、其组织章程细则以及适用法例及规例，于股东特别大会上获独立股东通过批准本合同及其项下拟进行交易的决议案。
- 5、概无任何上述第一项至第四项的条件可获任何一方豁免。倘上述第一项至第四项的条件未能于二零二四年[九]月[三十]日（或订约方可能另行书面协议的较后日期）或之前达成，订约方在本合同项下的所有权利、义务及责任将不再有效并将告终止，且任何一方均不得对另一方提出申索，惟任何先前违反者或本合同另有规定者则除外。在此情况下，甲方须立即将相关保证金退还予乙方。

第六条 维护与修缮

- 1、租赁期内，甲方负责本物业结构、电梯等公共设施的定期维修保养，乙方给予必要的配合。乙方负责承租物业所及范围内及其自用内部附属设备设施的维修保养，并承担相应的费用；
- 2、如因乙方或其应负责的其他人的原因造成本物业结构及相关设施损坏的，乙方应负责修缮及承担相应的费用，并赔偿因此造成甲方的全部损失；
- 3、本合同租赁期限内，本物业及其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方，并及时采取有效措施防止损坏或故障的扩大及采取维修措施，以尽力减少损失。紧急情况下，在乙方通知甲方发生故障后两小时内，甲方应采取维修措施；非紧急情况下，在乙方通知甲方发生故障后二十四小时内，甲方应采取维修措施；
- 4、由于出现甲方不能预见及控制的情况，或甲方进行正常保养或故障修理而引起供水、供电或其他公共设施等不能正常运行而中断时，甲方无需向乙方承担赔偿责任。一般水电检修及工程建设施工需要临时中断情况时，甲方会事先以书面形式通知乙方，尽量选择错开乙方营业时间及不影响乙方正常营业进行施工为原则。

第七条 双方权利义务

- 1、甲方保证对本物业享有合法的使用权和出租权；
- 2、签订本合同后三个月内，乙方根据相关规定到中山市房屋租赁管理所办理房屋租赁登记备案手续，甲方应给予协助；
- 3、甲方负责统一铺设、安装配水表房至本物业之间的水管线路（室内除外），费用由甲方承担。乙方负责铺设、安装本物业室内水、电及其它管道线路、计费装置（水、电计费表），费用由乙方承担；
- 4、乙方须取得相关部门（工商、卫生、消防等）的执照、许可证后，方可经营；
- 5、本物业内的装饰工程及广告牌、空调系统、管道安装的位置均须经甲方同意，乙方不得乱搭乱建，不得私自在本物业外或本物业所处大楼的任何部份作标记、划面、钻孔，亦不得以任何方式毁坏或改变本物业及其所处大楼的外观；
- 6、乙方营业期间不得造成噪音污染环境而影响甲方客户或相邻商户，如有甲方客户或相邻商户因此投诉的，经查证属实的，甲方有权责令乙方马上整改，乙方须在甲方通知整改之日起壹拾日内按照甲方要求完成相关整改；
- 7、乙方负责本物业内的环境保护、防火、防盗、用电安全等防护工作，并对社保、劳资纠纷、照章纳税等政府法规的执行情况负全责；
- 8、乙方不得在本物业内存放，也不得允许他人存放国家禁止的易燃、易爆、含辐射、化工材料等危险物品、走私品或其他违禁品；
- 9、乙方在租赁期限内有权将承租的商铺分租给第三方。乙方分租或者将新设立的业务经营公司作为承租人的，应当提前 5 个工作日向甲方书面报备，经营业态需经甲方同意，且乙方须为新承租人在本协议项下的义务承担连带保证责任；
- 10、租赁期间，非甲方原因导致本物业损毁或灭失的，乙方应予以赔偿；
- 11、租赁期限内，因乙方原因，导致自身或他人发生人身损害、财产损失等全部责任，由乙方自行承担，与甲方无关；
- 12、租赁期间，由乙方独自管理经营，自负盈亏。经营过程中所发生的债务乃至纠纷、仲裁/诉讼、拖欠工资、货款等一概由乙方负责，与甲方无关。
- 13、甲方同意，乙方可根据实际业务需求，指派其分公司履行本合同全部或部分的权利义务。

第八条 租赁物交还

- 1、租期届满或者合同解除之日，乙方应清理完毕和搬离本物业，把本物业连同其所有的墙内设备、线路、消防、水电表、装饰、分隔墙、固定墙上的装修物、锁匙交还甲

方，并在 30 日内将以本物业为注册地址登记的企业注销或者迁出。但乙方未付清租金及其他费用前，甲方有权禁止乙方转移设备、产品、物料等财产；

2、乙方未按时清理或搬离本物业的或者未及时将登记的企业注销或者迁出的，应按当时适用的租金标准的两倍或者 2,000 元/日（以较高者为准）向甲方支付场地占用费用，同时，甲方或物业管理公司有权采取对本物业停止水、电等能源供应、控制人员从本物业进出、阻止乙方继续开业经营等强制措施，由此产生的责任由乙方自行承担。另外，乙方尚未清理本物业内的物品，视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权以任何方式处理，由此产生清理前述物品产生的所有费用由乙方承担；

3、本合同终止或解除的，乙方对本物业的投入（包括但不限于装饰装修、改建、优化、加建和扩建的设施设备、消防系统、电路系统、分隔墙等全部固定设施设备），全部无偿归甲方所有，甲方不作任何经济补偿，乙方不得擅自拆除。

第九条 租赁权的变更或丧失

1、租赁期内，甲方由于出售、抵押、租赁物权属存在争议或者其他任何原因丧失租赁物的出租权，甲方应当提前 30 日书面通知乙方，并协助乙方与取得租赁物所有权或出租权的第三方重新签订租赁合同。乙方不愿或者不能与第三方重新签订租赁合同的，任何一方均有权解除本合同，并且双方互不承担违约责任；

2、甲方转让租赁物的，乙方有优先购买权，但应当在收到甲方通知之日起 30 日内书面回复是否行使优先购买权，否则视为乙方放弃该权利，甲方将本物业出售给第三方。

第十条 违约责任

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，没收已收租赁保证金，收回本物业，并要求乙方缴清全部租金和管理费、水电费等其他费用，如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿甲方因此造成的全部损失：

- （1）逾期 5 天未支付租金，或拖欠的费用金额累计达一个月租金；
- （2）擅自改变租赁用途；
- （3）擅自拆改本物业主体结构或故意损坏本物业的；
- （4）使用不当，影响本物业结构安全、甲方向乙方发出整改通知，乙方拒不执行或拒绝承担费用的；
- （5）利用本物业进行违法活动、或损害公共利益、或公序良俗的；
- （6）装修期届满后 15 日内仍未按时开始营业，或者租赁期内连续停业时间超过 7 日（正常休息日或盘点日除外）的；
- （7）乙方分租的第三方不当行为，造成出租方经济损失或声誉损害的。

2、除非本协议另有其他约定，甲方单方解除本合同的，须提前 60 日书面通知乙方，将租赁保证金无息给乙方；同时由甲、乙方聘请有资质的评估公司对乙方所有固定装修设施进行评估，甲方按评估价赔偿，此外，甲方无需向乙方支付其他赔偿、补偿或费用；

3、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同，甲方应当租赁保证金无息给乙方；同时由乙方聘请有资质的评估公司对乙方所有固定装修设施进行评估，甲方按评估价赔偿，此外，甲方无需向乙方支付其他赔偿、补偿或费用：

- (1) 逾期 15 天仍未交付本物业使用的；
- (2) 因甲方原因严重影响乙方正常经营，连续达 15 天以上的；
- (3) 因甲方原因导致乙方无法继续正常经营，连续达 15 天以上的；

4、除本协议另有其他约定，乙方单方解除本合同的，须提前 60 日书面通知甲方，甲方除要求乙方足额付清租金、物业管理费等全部费用外，还有权没收乙方租赁保证金作为乙方违约金；

5、乙方逾期交付租金、物业管理费、水电费、卫生费、消防维护费等任何一项费用的，每逾期一日，按应付金额的 1% 支付违约金给甲方。此外，逾期超过 3 天的，甲方有权对乙方进行停水。逾期超过 7 天的围蔽本物业等措施，由此造成的一切后果由乙方自行承担。

第十一条 通知

甲、乙方均确认本合同首页记载的联系地址、联系电话均为有效联系方式，如上述地址等联系方式发生变化，应在变更后三日内通知对方。

任何文件(含法律文书)、通知只要按照上述任何一个及以下乙方指定地址发送，即应视为在下列日期被送达：

- 1、邮递，以邮寄之日起第 3 日视为送达日；
- 2、电子邮件、短信、微信或其他电子通讯方式，以发送之日视为送达日；
- 3、乙方指定收件地址信息：
 - ①收件地址：_____
 - ②收件人：_____
 - ③联系电话：_____
 - ④邮箱地址：_____

第十二条 其他

1、由于自然灾害或国家法律规定的其他不可抗力原因，导致任何一方不能履行或不能完全履行本合同项下的有关义务时，乙方均有权全部或者部分地解除本合同，并且甲、乙方互不承担违约责任，订约方在本合同项下的所有权利、义务及责任将不再有效并将告终止，且任何一方均不得对另一方提出申索（但双方在不可抗力事件发生前已经发生的权利义务不受影响）；

2、因一方违约导致另一方起诉的，胜诉方因此产生的合理费用（包括诉讼费、律师费、保全费、鉴定费等）由违约方承担。胜诉方未聘请律师而亲自处理诉讼/仲裁事务，但另一方聘请律师代理的，应当按另一方实际支付的律师费作为胜诉方自行处理诉讼/仲裁事务中产生的合理费用并由违约方予以赔偿；

3、本合同如有未尽事宜，双方可协商解决，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；

4、在履行本合同过程中发生争议的，甲、乙方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向中山市第一人民法院提起诉讼；

5、本合同壹式 3 份，甲方执 2 份，乙方执 1 份，均具同等法律效力；

6、本合同自甲、乙共计 2 方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

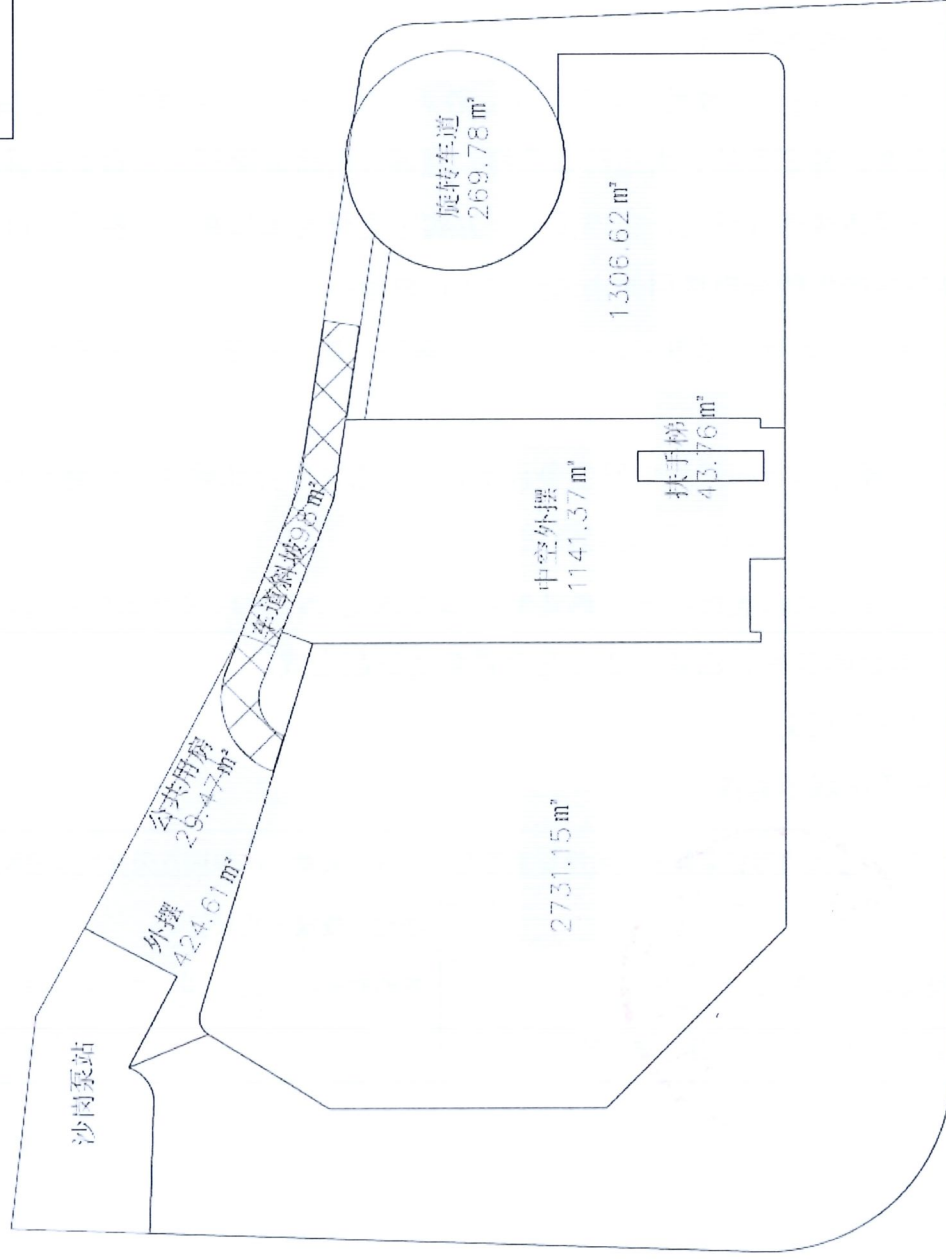
附件：租赁区域示意图

甲方（盖章）：中山市万谷菜篮子广场投资管理有 限公司	乙方（盖章）：深圳万天餐饮零售发展有限公司
法定（授权）代表签字：	法定（授权）代表签字：
签约时间：2024 年 7 月 15 日	签约时间：2024 年 7 月 15 日

附件：租赁示意图

一层租赁示意图

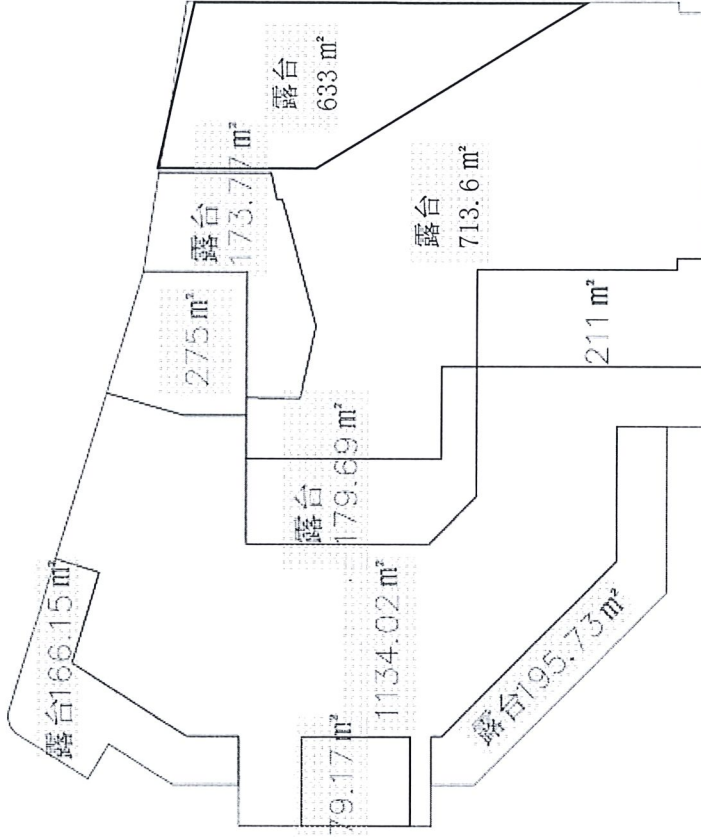
承租面积
6,044.76 平方米



万谷菜篮子广场1层

501-504、506 租赁示意图

承租面积
3,550.13 平方米

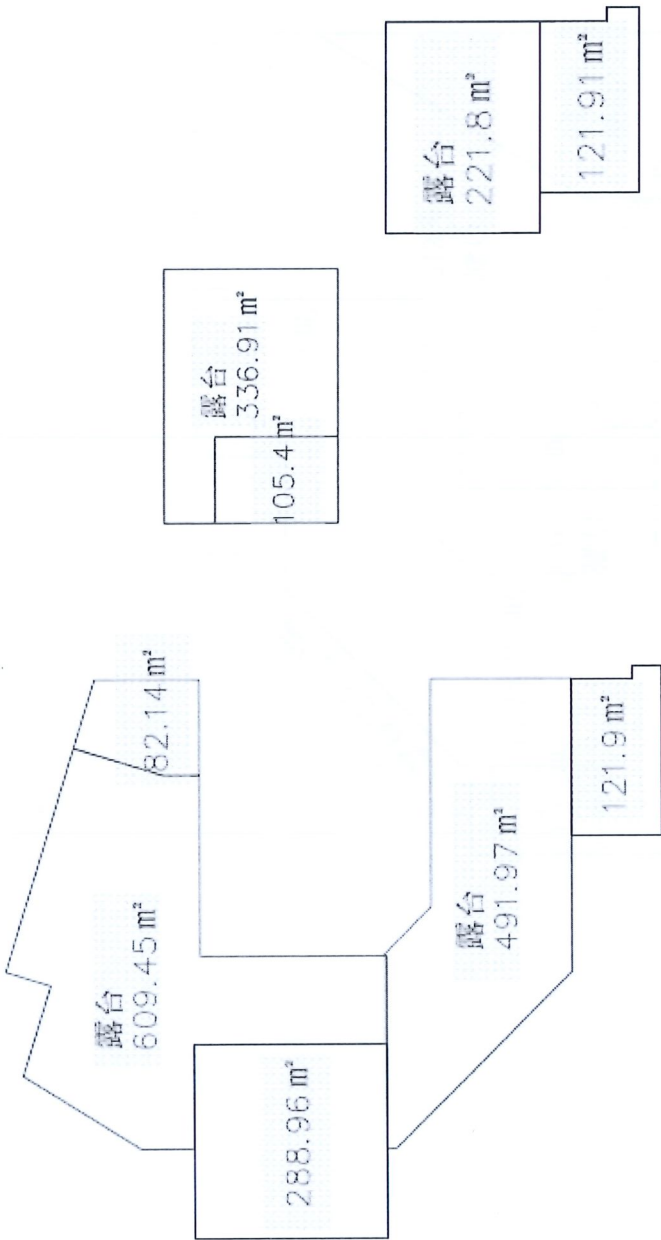


万谷菜篮子广场5层



601-602 及七层租赁示意图

承租面积
2,380.44 平方米



万谷菜篮子广场6层

万谷菜篮子广场7层