

上海九海实业有限公司
上海九海百盛广场有限公司

房屋租赁合同

二〇二四年十一月六日

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）

企业名称：上海九海实业有限公司

注册地址：上海市淮海中路 918 号 25 楼

统一社会信用代码： 91310101132502301W

通讯地址：淮海中路 918 号 25 楼

法定代表人：程林

承租方（以下简称乙方）

企业名称：上海九海百盛广场有限公司

注册地址：上海市淮海中路 918 号

统一社会信用代码： 913100006073021950

通讯地址：上海市长宁区娄山关路 555 号 3 楼

法定代表人：钟珊珊

第一部分 通用条款

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系。双方在自愿、平等、互利的原则下经过充分协商，特订立本合同。

第一条 租赁内容

（一）租赁场所（以下简称“租赁场所”）的具体位置、建筑面积及房屋类型见本合同第二十一条，甲方将租赁场所出租给乙方从事合法的经营活动。租赁场所系甲方有权出租的房屋。

（二）乙方向甲方承诺，租赁场所的租赁用途见本合同第二十二条，未经甲方书面同意不得用作其他用途。

(三) 租赁场所的物业管理工作由甲方或甲方委托的物业管理公司和乙方按附件六《租赁场所界面划分》的规定分工负责。

1. 物业管理:

- 1) 甲方根据附件六《租赁场所界面划分》之规定提供的物业管理服务。
- 2) 甲方可将其于附件六项下负责的物业管理工作委托给物业管理公司。
- 3) 乙方有权向租赁场所内招租商户及其第三方直接收取管理服务费、能源费、装修管理费等, 费用标准由乙方自行确定并签署相应的合同。

第二条 租赁期及租赁场所的交付

(一) 租赁期及关于租赁场所交付的约定见本合同第二十三条。

(二) 除本合同另有约定外, 租赁期届满本合同自动终止, 甲方有权将租赁场所对外招租。租赁期限届满时, 乙方如有意续租, 则同等条件下, 乙方有优先续租权。如果乙方需继续承租的, 则应至少在租赁期届满之日的三个月前以书面的形式向甲方提出申请。甲乙双方就租赁条件协商一致后重新签订《租赁合同》。如甲乙双方无法就租赁条件达成一致, 本合同租赁期限届满即终止, 甲方可将租赁场所租赁给第三方。

第三条 租金及其它费用

(一) 在租赁期内, 乙方应当按约足额支付本合同第二十四条所列明的租金、物业管理费、能源使用费、公用事业费及其它根据本合同约定应缴纳之费用。租赁场所的租金金额及付款周期见本合同第二十四条之约定。

(二) 乙方均应按本合同之约定按时且足额向甲方或物业管理公司支付租金、水电费、物业管理费等当期应付费用。乙方按照本合同规定向甲方支付的租金及其他应付费用, 甲方或物业管理公司须在乙方支付相应款项后 7 个工作日内向乙方出具合法有效的增值税专用发票, 若甲方或物业管理公司未及时提供合法有效发票的, 乙方可相应地顺延支付下一期应付费用, 直至甲方提供合法有效的发票为止, 且不承担逾期付款的违约责任。若给乙方造成损失(包括乙方无法抵扣的增值税金额)的, 甲方应予以赔偿。乙方应提供准确的开票信息, 如因乙方提供开票信息错误造成损失由乙方自行承担。

(三) 在租赁期内, 乙方除应承担能源使用费外, 使用租赁场所所发生的其

他公用事业费（包括但不限于水费、煤气或天然气费、电话费、网络费等，本合同中统称“公用事业费”）也由乙方自行承担。若甲方代乙方支付任何公用事业费的，乙方应在甲方要求的期限内将甲方代付的任何公用事业费支付予甲方。

（四）乙方未按照本合同第二十四条约定按时足额支付租金的（甲方原因、不可抗力原因或合同约定的其他可免责的原因除外），每逾期一（1）日，乙方应按欠费总额的千分之一向甲方支付逾期付款滞纳金，逾期付款滞纳金自相应款项或费用的应付款之日起算至乙方付清全部应付费用之日为止。

（五）双方确认，本合同项下约定由乙方支付的各项款项（包括但不限于租金、物业管理费、能源使用费等）金额中已包含按现行国家规定的税率计算的增值税及附加税。甲乙双方确认，本合同约定的固定租金、物业管理费计算时，租金的税率为 5%、物业管理费的税率为 6%，租赁合同期内，如国家有关部门调整税率的，则本合同中的租金、物业管理费不含税金额不变，含税金额按调整后的税率及租金、物业管理费不含税金额进行计算，乙方应按计算得出结果向甲方支付含税租金、物业管理费。

（六）除本合同另有约定外，双方应按国家有关税收制度，各自承担相应的税费。

第四条 其他费用的承担及缴纳

（一）乙方应按照政府有关收费标准支付交付租赁场所之日起其使用租赁场所实际发生的水、电、燃气费用。

（二）乙方应负责支付其按照税法规定在租赁场所内从事经营所引起的应由乙方承担的税费。本合同租赁期内，甲方负责缴纳因土地使用权、房产所有权及租赁（但不包括乙方转租）而产生的任何税收或费用，包括但不限于房产税、土地使用费等。

第五条 租赁保证金

（一）乙方为了保证其履行本合同约定之义务和责任，应由乙方向甲方支付租赁保证金，租赁保证金金额见本合同第二十四条第（五）款。

（二）乙方应在本合同签署之日起的三十（30）日内将租赁保证金支付给甲方，甲方在收到租赁保证金的同时应出具收据，合同期限届满或本合同提前解除

后 30 日内，甲方向乙方无息退还保证金。

（三）因乙方违反本合同的规定而产生的应向甲方及/或物业管理公司支付的任何款项，包括但不限于乙方拖欠的租金、物业管理费、能源使用费、公用事业费、违约金、赔偿金、逾期付款滞纳金、延期占用费等，甲方有权在租赁保证金中抵扣，抵扣后仍然不足的部分乙方必须在接到甲方付款通知后七（7）日内补足。除非取得甲方书面同意，乙方不得主动以租赁保证金抵扣任何乙方应向甲方及/或物业管理公司支付的款项。如果在本合同履行期间，租赁保证金被用以抵扣任何乙方应向甲方及/或物业管理公司支付的款项，乙方应当在接到甲方书面通知后七（7）日内把已被抵扣的租赁保证金部分重新补足并支付于甲方。

（四）除本合同另有约定外，在本合同解除或终止后，甲方应在乙方达成以下所有条件后的三十（30）日内将租赁保证金余额无息退还给乙方：

1. 乙方已付清所有应付款项或甲方已在租赁保证金中扣除乙方所有应付未付的款项；
2. 乙方已按照本合同第十五条的约定向甲方返还租赁场所；
3. 乙方已将注册在租赁场所的乙方及次承租人相关证照（包括但不限于营业执照、税务登记证）完成注销或迁移。

第六条 其他场所的提供

1. 本租赁期内，甲方在停车场内无偿向乙方提供 3 个机动车停车位使用（乙方提供车牌号给甲方或甲方交由物业公司录入停车免费系统）。
2. 鉴于双方合作历史，甲方同意乙方在本合同签署前已使用的场地或构筑物，在租赁期内继续无偿使用。（见附件四）
3. 甲乙双方确认，租赁场所内广告橱窗属于乙方在租赁期前投资建设的设施设备（见附件四），乙方继续免费独立享有使用权及管理权。

第七条 甲方的责任和义务

（一）甲方声明及保证：

1. 甲方作为本合同的出租人依法成立、存续，具备签署和持续履行本合同的主体资格。
2. 甲方具有签署本合同以及履行其于本合同下所有义务所需的所有必要法定权利以及内部授权，其对本合同的签署和履行均不会引发其对任何其应遵守的

适用法律、政府命令或者任何法院判决或命令、公司章程等甲方内部组织性文件的违反，也不会引起对其为一方任何合同或安排的违约或不履行。

3. 甲方系该建筑物所占土地的合法使用权人及租赁场所的合法所有权人。

4. 甲方向乙方交付的租赁场所及按照附件二、附件三提供的设备设施均属其合法所有或占有，不存在任何纠纷。

5. 甲方保证租赁场所享有的国有土地使用权作为商业用途已经政府主管部门批准并具备出租的合法条件，甲方确认截止本合同签署前未收悉过、也尚未听闻政府、上级行政机关或其他相关部门发出的收回租赁场所、改变租赁场所用途、禁止进入租赁场所等的通知。

6. 甲方保证，本标的物业及其所坐落之土地在本协议签署前未设置任何抵押或其他第三方权利或被查封。甲方保证在本合同签署后，甲方拟将租赁场所及其所坐落之土地设置抵押或其他第三方权利之前，应告知乙方并保证不会对乙方在租赁场所的经营活动及本合同产生任何不利的影响。甲方违反本条款保证，乙方有权单方解除本合同，同时甲方应赔偿因此给乙方造成的所有损失。

7. 在本合同租赁期内，甲方保证因租赁场所产权的转让、抵押、查封以及因违反与任何第三方的合同而引起的异议和诉讼不会对乙方在租赁场所的经营活动及本合同产生不利的影响（无法正常使用租赁场所）。甲方违反本条款保证，乙方有权单方解除本合同，同时甲方应赔偿因此给乙方造成的所有损失。

（二）未经“百盛”、“PARKSON”文字及图形的商标权利人的许可，甲方保证不以任何方式使用“百盛”、“PARKSON”文字及其图形标志作为其商号、产品商标，进行广告发布及进行其他宣传推广活动。

（三）甲方应于租赁场所交付之前向乙方提供消防验收合格意见书（1997沪公防火（建验）字第007号）、竣工验收备案表及竣工验收图纸复印件。甲方应于本合同签署之日前向乙方提供租赁场所权属证明及竣工验收图纸复印件。如因乙方商户的进场条件等原因包含必须出示不动产权证的，甲方应当及时配合提供。

（四）甲方负责按照国家或地方有关规定向当地有关部门办理租赁登记，并承担登记费用，并向乙方提供有效复印件。甲方在办理前述登记过程中，乙方应协助甲方出具有关部门要求由乙方提供的相关资料，并积极予以配合。

(五) 甲方保证乙方能够按照本合同约定的租赁用途合法使用租赁场所, 甲方应根据实际情况的变化或政府有关主管部门的要求及时办理不动产权证书、租赁许可证的续证、变更、查验和年检手续(如需), 持续保持租赁行为的合法性。

(六) 甲方不得干涉乙方在租赁场所内的正常经营活动。为使乙方能在租赁场所正常地开展经营活动, 且与乙方的经营活动保持协调一致性, 甲方有责任保证乙方在租赁场所的经营活动免受该建筑物内其他承租方的干扰。且甲方有责任协调乙方与其他承租方的关系, 使其他承租方的店面装修和经营活动, 包括但不限于广告、宣传品的悬挂、从事经营活动的时间等不影响乙方的正常营业。

(七) 在本合同租赁期, 甲方不得以任何理由停止供水、供电、供暖、空调、燃气、通讯和其他能源及与此有关的设备设施的供应(市政维修及不可抗力原因造成的除外)。如因紧急维修或市政需要确须停止供水、供电、空调或其他设备、设施的供应, 甲方须在作出维修决定或接到市政通知后 1 小时内书面通知乙方。如前述设备、设施非因政府原因或不可抗力而中断, 则甲方应在接到乙方通知后 1 小时内迅速开始抢修直到上述设备、设施恢复正常为止。甲方亦不得以任何方式(包括但不限于停止供水、供电、供暖、空调、燃气、通讯、加设围挡、关闭通道、电梯等)扰乱乙方正常生产、经营秩序。

(八) 甲方在本合同租赁期内可直接负责本合同划分的物业管理工作, 也可以将该物业管理工作委托给物业管理公司提供, 以保证租赁场所及其设备设施的安全和正常使用, 并符合国家规定的标准和要求。因甲方重大过失导致乙方租赁场所无法正常营业, 乙方有权向甲方提出赔偿, 甲方应承担赔偿责任。

(九) 对于甲方提供乙方单独使用的设备设施及租赁红线内的所有设施设备, 设备设施的日常维修保养及年检由甲方负责或委托物业管理公司负责。前述设施设备的大修及更新全部由乙方负责。

与其他业态或使用方共用的设施设备, 应由甲方或甲方委托的物业管理公司负责。

本合同租赁期内房屋屋顶及外墙漏水、漏雨, 供水、供电计量表等设施设备出现问题的(因乙方经营原因导致的除外), 乙方应及时通知甲方进行维修。

(十) 甲方确保租赁场所可作为商业经营用途, 有义务协助乙方(包括乙方商户)办理营业执照、餐饮服务许可证、食品经营许可证、经营、设计、装修或

改扩建所需的或可能发生的规划、环保、水电、通讯、消防、卫生、工商、税务、银行及规定的其他申请报批手续，因报批而发生的费用由乙方承担。

（十一）除本合同及合同附件明确约定或法律、政府规定应由承租方承担的费用外，未经协商一致，甲方不得向乙方收取任何其他费用。

（十二）本合同租赁期内，甲方破产进入清算程序的，若甲方或其破产管理人选择终止本合同，应按甲方根本违约处理，按本合同第十三条甲方违约责任承担赔偿责任。

（十三）如出现影响公共安全、人身安全等紧急情况，甲方事先无法与乙方取得联系时，甲方或物业管理公司有权进入租赁场所抢险，但应及时告知乙方。

（十四）非因乙方装修或乙方使用不当所引起的房屋维护及修缮需求，在乙方向甲方提出书面请求后，由甲方在3日内负责安排维修，费用由甲方承担。但乙方自行装修增设的设施设备或安装的附置物由乙方负责维护及修缮。

第八条 乙方的责任和义务

（一）乙方声明及保证：

1. 乙方作为本合同的承租人依法成立、存续，具备签署和持续履行本合同的主体资格。

2. 乙方保证已经获得“百盛”、“PARKSON”文字及图形为商标和商号的终极拥有人许可，同意在本合同租赁场所以“百盛”、“PARKSON”文字及图形为商标和商号作为服务商标及商号使用，并将于租赁场所显著位置加以标识，及在上海地区及相应地区进行宣传、推广。上述商标和商号许可在合同租赁期内到期的，乙方应及时续期。

（二）租赁场所交付后，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变和破坏房屋结构或从事危及房屋结构安全的行为，但有权对租赁场所进行装饰装修，但需遵守本合同约定的装修条款。

（三）乙方在租赁场所从事经营活动时，应遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的相关法律、法规，尊重社会公德。

（四）乙方应按照本合同的约定按期支付租金、水电费等乙方应付费用，逾期支付租金的，应按照本合同第十三条第（四）款约定承担相应的违约责任。

（五）乙方保证按使用规范正常合理的使用租赁场所及其设备设施，不得损

坏租赁场所结构及附属设备设施，不置放任何超过建筑物设计荷载范围的物品。

（六）乙方有权自主决定于租赁场所内以自营、转租、分租、联营等形式经营，但不得整体转租。

（七）本合同到期终止且双方确认不再延期的，乙方应按照本合同第十五条约定将租赁场所交还甲方。

（八）在甲方按本合同约定完整交付场地后，租赁场所内采取严格的安全防范措施，租赁场所内的治安和财物由乙方负责。在租赁场所内由乙方相关经营活动产生的相关责任和他人安全责任由乙方负责。

（九）乙方自行负责其经营，并承担相应风险及相关责任。

（十）乙方应妥善保管甲方提供给乙方单独使用的设备设施。

（十一）乙方保证在本合同所约定的租赁场所内从事的项目不会对周围及该建筑物的环境构成任何污染。

（十二）乙方不得将易燃、易爆、有毒等危险物品存放在本合同租赁场所内。乙方使用租赁物时必须注意防火、防盗安全，增强消防意识，严禁安放易燃易爆物品、有害物品、假冒伪劣产品、危害人身健康安全产品。

（十三）乙方自觉履行消防条例及甲方规章制度对消防安全的约定，对于所承租的租赁场所，乙方应当主动投保有关险种；如因乙方的管理原因引起火灾事故的，所造成的后果由乙方自行承担。

（十四）乙方应按消防、安监、环保、劳动等部门有关规定全面负责租赁场所的相关设施配置，使之符合政府部门要求。

（十五）乙方应合理使用并爱护租赁场所及其附属设施，保持租赁场所及其内部的可租用及良好状态。任何由乙方及与乙方有关人员的故意、过失或使用不当造成该房屋或其附属设施、与该房屋处于同一主体建筑内或相邻的其他房屋或公共部位发生损坏或故障的，或对甲方或第三方造成其他损失的，乙方应负责立即修复并予以经济赔偿，该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及对任何第三方进行赔偿所发生的一切开支和费用。如甲方因此而受到任何第三方的主张或索赔的，乙方应负责处理，并赔偿甲方由此产生的全部费用和损失。乙方在接到甲方通知后拒不维修的，甲方可代为维修或购置新物替换，费用由乙方承担。

(十六) 乙方使用租赁场所不得损害相邻第三方的合法利益，由此引起的矛盾与索赔均由乙方负责处理和承担。如甲方因乙方上述行为遭受任何行政处罚的，或因此遭受任何损失的，乙方应当承担由此产生的一切费用并赔偿甲方因此受到的全部损失。

(十七) 未经甲方书面同意，乙方不得占用公共通道、公众空间或在前述区域内举行任何活动，并不得在该房屋所在主体建筑的任何进口、楼梯、平台、通道及其他公共区域堆放或容许他人堆放任何货物、纸盒或障碍物。

(十八) 乙方应当严格遵照《上海市生活垃圾管理条例》，切实履行垃圾分类义务并且应自费安排垃圾分类投放。若因乙方未履行垃圾分类义务而给甲方带来任何损失的（包括但不限于各类行政处罚），甲方有权要求乙方赔偿。

(十九) 在租赁期内，租赁场所的结构、承重、外观、公共部位的固定设施设备未经甲方同意，乙方不得进行拆除、改建、分隔等重大变更。若乙方需要对前述工程进行重大变更的，乙方都须将施工方案事先书面提交予甲方，并征得甲方书面同意。如需报经政府有关主管部门审核批准的，由乙方自行办理报批手续并待政府有关主管部门审核通过后，乙方方可进行施工。乙方承诺重大施工改造工程符合法律、相关政策法规及其他规定，所有施工费用由乙方自行承担。乙方应按甲方及/或政府有关主管部门批准的图纸施工。未经甲方及/或政府有关主管部门书面同意，乙方不得擅自修改已批准的装修施工图纸。乙方未按已批准的施工图纸内容或超出已批准的施工图纸范围装修房屋或增设附属设施的，甲方有权要求乙方立即恢复原状，承担由此产生的一切费用并赔偿甲方因此受到的全部损失。乙方施工的消防和质检报批由乙方自行负责，由此发生的政府主管部门审批等有关费用（如有）均由乙方自行承担。若乙方的施工需甲方协助办理相关报验、审核手续的，装修、报验的主体应为乙方，甲方在申请书等有关文件上的签字、盖章仅起配合作用，若乙方施工非因甲方原因未能通过消防验收或政府有关主管部门的审核、批准，甲方不承担任何责任。甲方因该等签字、盖章而遭受任何行政处罚的，或因此遭受任何损失的，乙方应当承担由此产生的一切费用并赔偿甲方因此受到的全部损失。双方确认：甲方对乙方施工的审批及验收，并不代表甲方对方案中的设备、材料、规格、性能及效果负责，甲方仅对违反租户施工规定的施工方案提出整改意见。若因乙方施工使用的设备、材料、规格、性能存在瑕

25

疵而导致任何损失的，概由乙方自行负责；甲方的审核结果不可替代政府有关主管部门的行政许可（如需），乙方的施工设计最终应以政府有关主管部门的批复为准。在租赁期内，如有任何政府主管部门对该房屋的装修、设备、设施（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方须按照政府主管部门的要求进行整改。若乙方因装修整改造成相邻房屋损坏的，乙方应独自负责修复并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻房屋使用人的合理补偿和赔偿。同时，甲方并不因乙方施工整改及因此而造成的其他损失而承担任何责任。如甲方因此而遭受任何损失的，乙方须负赔偿责任。整改期间，乙方仍应当按照本合同的约定支付租金、物业管理费、能源使用费、公用事业费及其他应付费用。

（二十）租赁期内，如乙方需在租赁场所外墙面及屋顶上安装户外广告、装饰及标志牌（含字号、店招牌）等附置物或安装空调外机等设施设备的，须经甲方书面同意且安装位置由甲方指定，如需报经户外广告管理部门、环保部门及其他政府有关主管部门审核批准的，由乙方自行办理报批手续并待政府有关主管部门审核通过后，乙方方可安装，由此产生的费用由乙方自行承担。未经甲方或政府有关主管部门同意，乙方擅自安装上述附置物或设施设备的，甲方有权要求乙方立即拆除，乙方应当承担由此产生的一切费用并赔偿甲方因此受到的全部损失；乙方拒不拆除的，甲方有权自行拆除，拆除费用由乙方承担。

（二十一）乙方的装修工程应尽量避免影响相邻第三方的居住或营业，如有任何第三方对乙方的装修进行投诉的均由乙方负责妥善处理。

（二十二）乙方在甲方交付租赁场所时提供的现有设施设备配置基础上，由于经营发展需要需对设施设备增容的，应事先书面报送甲方，如甲方允许，则乙方自行申请增容并承担增容费用，租赁期满，乙方增容的设施设备归甲方所有，甲方不对增容的设施设备向乙方进行任何补偿。

（二十三）本合同租赁期内，乙方有权经书面通知甲方并签署相关协议，而将乙方在本合同项下的一切权利、义务和责任转让给乙方关联公司，由该乙方关联公司接替取代乙方履行本合同，按本合同规定承租并经营使用租赁场所，前提是该关联公司继续以“百盛”或“PARKSON”品牌经营使用租赁场所。乙方关联公司是指与乙方或乙方股东受同一最终母体控股的公司。

第九条 新增资产的所有权

本合同租赁期内，甲方投资于租赁场所形成的新增资产所有权属甲方；本合同租赁期前及租赁期内乙方投资于租赁场所或为使租赁场所具备、维持正常使用功能及满足商业经营特殊需要而投入的可移动的设备设施及其他未形成租赁场所的附属物或附着物等所有权属乙方，在本合同解除或终止后，由乙方自行搬离。但形成该建筑物附着物无法分离的，本合同到期终止后，乙方不得以任何原因或理由要求甲方对残值进行收购或补偿，但本合同提前解除的，双方按照以下规定执行：甲方违约导致合同解除的，乙方有权要求甲方赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失；乙方违约导致合同解除的，乙方无权要求甲方赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失；因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失由双方按照公平原则分担。

第十条 投保责任

（一）甲方负责为下列事项投保财产一切险和机损险，并承担费用：

1. 该建筑物（包括建筑物结构等）；
2. 甲方提供的设备设施。包括甲方提供给乙方单独使用的设备设施及甲方提供的与该建筑物其他使用方、承租方共用使用的设备设施。

（二）甲方应在投保各种保险后，向乙方提供保险公司出具的保险单复印件证明。甲方的投保应在本合同租赁期内持续有效。

（三）对于租赁场所内乙方的商品及公众责任险由乙方自行负责投保和承担费用，并向甲方提供保险公司出具的保险单复印件证明。乙方的投保应在本合同租赁期内持续有效。

（四）甲乙双方的保险赔偿金应根据保险标的的性质专款全数用于修复或重建建筑物或向有关方面做出补偿。

（五）因甲乙任何一方未按本合同约定及时或足额投保，发生保险事故，未及时或未足额投保方承担其责任和损失。

（六）因甲方原因发生财产、安全、火灾等方面的事故，由甲方承担一切责任并赔偿由此造成的乙方所有经济损失。由于甲方或甲方雇员、代理人行为失职或疏忽而导致乙方人员、乙方顾客或其他人员人身或财产损失时，甲方应负完全责任并赔偿乙方因此遭受的一切损失。因乙方管理原因发生财产、安全、火灾等

方面的事故，由乙方承担一切责任并赔偿由此造成的甲方所有经济损失。由于乙方或乙方雇员、代理人行为失职或疏忽而导致甲方人员或其他人员人身或财产损失时，乙方应负完全责任并赔偿甲方因此遭受的一切损失。

（七）乙方应执行政府有关主管部门关于消防、治安、安全、环保等各类规定。因乙方或乙方雇员、代理人行为造成的安全事故所致的一切损失，乙方应承担全部责任。

第十一条 租赁场所的再租赁或转租

本合同租赁期，乙方对租赁场所及本合同所述乙方有权使用的场地及空间享有完整的经营使用权，并有权根据经营情况转租部分租赁场所。乙方在转租部分租赁场所时，甲方有义务在 5 个工作日内按乙方要求协助乙方出具相应的场地所有权及/或乙方拥有使用权、转租权的证明文件及/或授权文件（转租同意函见附件五），否则视为甲方违约。

第十二条 返租赁场所产权之转让及他项权利的设定

（一）本合同租赁期，甲方不得以任何直接或间接的方式散售租赁场所，如甲方欲将租赁场所所有权整体转让，应事先书面通知乙方。若甲方采取公开挂牌方式转让，在符合国有资产交易相关规定和程序的前提下，乙方在同等转让条件下享有优先购买权。如乙方不行使同等转让条件下的优先购买权，甲方可将租赁场所整体通过公开挂牌方式转让给第三人；若甲方与另一国有控股企业采取非公开协议方式交易本租赁场所，乙方同意放弃优先购买权，但甲方须至少提前 15 个自然日通知乙方。在乙方不行使优先购买权的情况下，甲方都须将租赁场所出租给乙方的事实披露给受让人，确保受让方严格履行本合同项下的甲方义务与责任，并且不会对乙方在本合同项下各项权益不受不良影响和损害，包括但不限于甲方与新产权人签署返租协议，以及在非公开协议转让情况下，受让方不得为上海市国资委下属的国有控股以外的购物中心、零售企业、百货企业或其直接/间接控股的关联公司，否则视为甲方违约，乙方有权依本合同约定要求甲方/受让方连带承担违约责任。

甲方公开转让租赁场所须至少提前 15 个自然日向乙方发出挂牌转让所有权的书面通知，列明详细具体的转让条件，内容须包括挂牌交易机构、挂牌起始价、支付条件和方式等。若乙方同意甲方该等转让的，在甲方发出书面通知后的 15

个自然日内，甲方未收到乙方同意按照同等条件购买的书面通知，亦未就转让条件达成新的协议，则视为乙方放弃优先购买权，甲方可在公开交易机构将租赁场所整体转让给第三人，乙方须配合甲方出具相应的同意转让的文件（如需）。

（二）本合同租赁期内，甲方对租赁场所或/及其座落的土地的权属变化应提前通知乙方，并必须保证不影响本合同的履行及乙方的利益。

第十三条 违约责任

（一）甲乙任何一方不能或无合理理由拒绝履行本合同所规定的条款、承诺和义务、职责时，视为该方违约。发生上述情况时，违约方应赔偿因此给对方造成的损失。甲乙任何一方非依本合同明确约定，不得也无权单方终止本合同。

（二）任何一方非依本合同约定而终止履行本合同，或本合同因任何一方原因而提前终止的，则违约方应向守约方支付违约金标准如下：在本合同履行的第1年-第5年期间，经违约方提前60日向守约方书面提出解除的，则本合同自违约方提出解除之日起第60日终止，但违约方应向守约方支付合同解除日所在年的6个月月保底租金作为违约金；在本合同履行的第6年-第10年期间，经违约方提前60日向守约方书面提出解除的，则本合同自违约方提出解除之日起第60日终止，但违约方应向守约方支付合同解除日所在年的4个月月保底租金作为违约金；在本合同履行的第11年-第15年期间，经违约方提前60日向守约方书面提出解除的，则本合同自违约方提出解除之日起第60日终止，但违约方应向守约方支付合同解除日所在年的3个月月保底租金作为违约金。

若一方违约导致合同提前解除，上述违约金不足以弥补另一方实际损失的，经守约方提供相应合理证明后，守约方有权要求违约方继续赔偿损失。

（三）甲方的违约责任

1. 如甲方违反本合同约定，按照约定应赔偿乙方或甲方应承担的费用的，乙方有权从下一期应付费用中直接扣除，不足以抵扣的部分，乙方有权继续向甲方追偿。

2. 甲方保证向乙方交付的租赁场所均属其合法所有，不存在任何纠纷。

（四）乙方的违约责任

1. 乙方违反本合同第二十四条约定，逾期支付租金的（甲方原因、不可抗力原因或合同约定的其他可免责的原因除外），每逾期一（1）日，乙方应按欠费

总额的千分之一向甲方支付逾期付款滞纳金，逾期付款滞纳金自相应款项或费用的应付款之日起算至乙方付清全部应付费用之日为止。

2. 如因乙方使用不当，造成租赁场所物业或设施设备的损坏，或造成该建筑物物业、设施设备的损坏，乙方应负责修复；若乙方未及时开始抢修，甲方亦有权代为维修，所发生的合理费用由乙方承担，甲方在维修后应向乙方提供维修费用清单及相关票据证明，乙方收到相关清单、票据后，10个自然日内一次性付清相关维修费用。

3. 乙方有下列情形之一的，在不影响甲方行使其他合同权利的前提下，甲方有权解除本合同，并要求乙方按前款约定支付违约金，对甲方造成损失的，乙方还应予以赔偿，乙方已实际享受的装修免租期（仅限于本合同第二十三条约定的“装修免租期”）按照合同解除时剩余租期占总租赁期的比例进行相应补缴租金：

- 1) 乙方未按照本合同约定支付或者未足额支付本合同约定的任何一期租金、拖欠天数连续超过三十（30）日的；
- 2) 乙方未经甲方书面同意擅自改变该房屋租赁用途或不具有合法经营权的；
- 3) 乙方向第三方整体转租的；
- 4) 乙方营业执照被吊销；
- 5) 乙方利用该房屋从事违法活动；

（五）双方特此确认，本条所述的全部违约金是合理的，任何一方均不得基于任何理由要求调整上述违约金金额。本合同其他条款中不与上述违约责任重复的有关规定可同时执行。

（六）如一方对对方违反本合同的约定而选择通过诉讼或仲裁维权的，违约方同意由此产生的所有法律费用由本方承担，包括但不限于守约方支付的律师费、公证费、公告费。

第十四条 解除本合同的条件

（一）在租赁期内，若有下列情形之一的，任何一方均有权提前解除本合同，本合同自一方发出提前解除本合同通知后的第15日解除，双方互不承担违约以及补偿责任，但本协议另有约定的除外：

1. 租赁场所被依法拆迁或者被依法征收的；

2. 租赁场所毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

3. 租赁场所因不可抗力因素遭致损坏致使合同无法继续履行的；

(二) 政府因公共安全事件发布乙方停业指令导致乙方租赁租赁场所的用途无法实现且持续超过六(6)个月, 仅乙方有权解除本合同, 双方互不承担违约以及补偿责任。

(三) 本合同因该建筑物被依法拆迁或依法征收而提前解除的, 乙方应予以配合, 甲方确认并同意政府对甲方的任何补偿(如有)与乙方无关, 但甲方应对乙方搬迁或闭店予以合理补偿。因乙方原因迟延搬迁而导致的一切后果及损失, 均由乙方自行承担, 如造成甲方损失的, 乙方应予以赔偿。

第十五条 租赁场所的返还

(一) 在本合同到期终止后, 甲方应给予乙方不超过 60 日的撤场期, 撤场期在第 1 日-第 25 日: 乙方无需支付房屋占用费; 撤场期在第 26 日-第 60 日: 乙方每日按 2 万元计付房屋占用费至乙方实际返还日。如乙方超过 60 日未返还租赁场所的, 则乙方就未返还的租赁场所部分按照合同终止前一个月月保底租金标准的两倍按日支付房屋占用费至实际返还日。

(二) 租赁场所及甲方提供给乙方单独使用的设备设施除正常及合理损耗外, 应符合按照其性能、质量、使用年限等因素所达到的使用要求和完整程度, 由乙方返还甲方, 乙方不负责恢复原状。乙方向甲方返还租赁场所时, 甲乙双方应将本合同附件的设施设备清单(如有)作为对该房屋返还进行验收的依据。乙方可以收回其自行添置的非固定物品及设施设备, 但乙方不得拆除或损坏吊顶、地坪、墙面、管道、门窗等固定设施或有损房屋结构的附属物。乙方应当将清洁后的房屋及附属部分按场地现状交付甲方验收, 同时乙方应向甲方归还租赁场所各部分的钥匙(如有)。甲方对租赁场所的返还验收完毕后, 双方应另行签署房屋验收交接单。双方签署房屋验收交接单后, 甲方有权视乙方留存于租赁场所内的任何物品(包括但不限于办公用品和设备)为乙方抛弃物, 甲方有权进入租赁场所并任意处置乙方抛弃物(如有), 乙方对此没有异议并且不可撤销地同意不为此向甲方提出任何权利主张。

(三) 如在本合同解除或终止之日起六十五日后, 乙方仍未向甲方申请办理房屋返还手续, 甲方有权在任何时间采取任何形式进入并自行收回租赁场所。若

租赁场所内遗留有乙方的任何设施或物品均视为乙方的抛弃物（如有），甲方可任意处置，乙方对此没有异议并且不可撤销地同意不为此向甲方提出任何权利主张，且乙方未经甲方同意不得再进入租赁场所。

（四）若乙方未按本合同本条第（二）约定的标准返还租赁场所或甲方根据本条第（三）款约定自行收回租赁场所的，则因乙方上述交付不当而发生的租赁场所整理或修复费用应由乙方承担，如乙方拒不承担的，甲方有权从乙方的租赁保证金中扣除该笔费用，如租赁保证金不足以支付该笔费用，甲方有权进一步向乙方追偿。

（五）乙方应在本合同解除或终止后七日内向政府相关主管部门递交将注册在租赁场所的乙方相关证照（包括但不限于营业执照、税务登记证）进行注销或迁移的全部合法文件，并确保在本合同解除或终止后三十（30）日内完成该等注销或迁移手续。

第十六条 不可抗力

由于地震、台风、水灾、火灾、战争、大范围疫情以及其他不可预见并且对其发生和后果不能防止或者不能避免的不可抗力事故，致使直接影响租赁场所的安全使用或者使乙方不能营业时，乙方即停止交纳租金和其他费用，直到可供安全使用及适于营业状况为止。于不可抗力事故发生后 90 日内乙方仍无法营业，乙方可选择终止本合同。对于不可抗力所造成的损失，双方互不承担责任。

第十七条 通知与送达

（一）除双方另有书面约定外，本合同所要求或允许的任何通知、报告、要求、豁免、同意、批准或不批准（以下统称“通知”）均须以书面形式作出，由一方通过直接递交、挂号信件、邮政速递或其他快递方式发至另一方在本合同约定的通知地址（通知地址见本合同第二十七条）。

（二）任何一方的通知地址、联系方式或联系人发生变更的，都必须及时书面通知另一方，否则另一方按照本合同之约定通知地址向该变更方发送通知的行为均视为有效通知与送达，因此产生的一切后果由变更方承担。

第十八条 合同的签署及生效

（一）本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字及盖章后订立，并在乙方获得其所属上市公司（百盛商业集团有限公司，股票代码 3368）之股东会审

批通过之日起生效,且乙方须确保该等审批程序不应对本合同内容形成重大变更,否则甲方有权单方面终止本合同。若乙方所属上市公司股东会审批在上市公司信息披露中予以公告的,则以乙方所属上市公司股东会审批通过之公告发布之日起本合同生效;若无公告的,则乙方须在审批通过后三十日内向甲方提交该等获准通过文件的复印件或书面证明,否则甲方有权不履行本合同项下应承担的责任与义务。

(二) 本合同未尽事宜,由双方协商解决,并另行签订补充协议,该补充协议与本合同具备同等法律效力,如补充协议中的条款与本合同正文之间有任何冲突,则应以补充协议中的有关条款为准。

(三) 本合同的附件是本合同的组成部分,与本合同具备同等法律效力。

(四) 本合同正本一式伍份,甲、乙双方各执贰份,其余用于办理有关登记手续。

第十九条 其他

(一) 乙方在租赁场所之外开设的商场无论属于何种经营性质或采取何种经营方式,均不适用本合同约定。

(二) 本合同对甲乙双方法定受让人具有同等约束力。

(三) 因本租赁合同而发生的登记费由甲方承担,印花税由甲乙双方按国家规定各自承担。

(四) 可分性

如果本合同的任何条款被任何仲裁机构、法院或有管辖权的政府当局认定为全部或部分违法、无效、可撤销、不能执行或不合理时,该等造成违法、无效、可撤销、不能执行或不合理的合同部分应当视为可以从合同中分割出去,并且合同的其余条款和有关条款的有效部分应当继续有效。双方应当在合法的范围内,按照条款的意愿商定相似的条款予以替换。

(五) 不得视为放弃

除本合同另有约定外,合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其他或全体权利的放弃。除本合同另有约定外,任何一方未要求另一方履行义务,或延迟要求另一方履行义务,或要求另一方履行部分义务不得被视为对对方履行其他或全体义务的放弃。

第二十条 特别陈述及保证

甲乙双方陈述并保证：甲乙双方对租赁合同的各项条款和条件进行充分协商与讨论的基础上决定接受并自愿签署本合同的。

第二部分 专用条款

第二十一条 租赁场所的状况

(一) 甲方是位于上海市淮海中路 918 号 (以下简称“该建筑物”) 的房屋所有权人。甲方同意将其所拥有的该建筑物部分面积 (以下简称“租赁场所”) 租赁给乙方用于经营商场 (以下简称“乙方商场”), 乙方同意承租该租赁场所。

(二) 租赁场所位置和面积

1. 位置: 租赁场所位于该建筑物的地下一层至地上八层、裙房一层至八层, 不含裙房一层中国工商银行 (久事复兴大厦支行) 面积。(租赁场所各楼层范围红线图详见附件一)

2. 面积: 租赁场所红线范围内建筑面积 (以附件一红线图范围为准) 约为 36070.22 平方米, 计租面积 36070.22 平方米。各层红线范围内面积明细如下:

地下一层: 计租面积 1849.75 平方米

裙房一层: 计租面积 3273.47 平方米

一层: 计租面积 634.84 平方米

裙房二层: 计租面积 4218.9 平方米

二层: 计租面积 951.89 平方米

裙房三层: 计租面积 4315.49 平方米

三层: 计租面积 993.12 平方米

裙房四层: 计租面积 3317.84 平方米

四层: 计租面积 989.33 平方米

裙房五层: 计租面积 3317.84 平方米

五层: 计租面积 989.33 平方米

裙房六层: 计租面积 3387.76 平方米

六层: 计租面积 989.33 平方米

裙房七层: 计租面积 2995.54 平方米

七层: 计租面积 656.57 平方米

裙房八层: 计租面积 2216.28 平方米

八层: 计租面积 972.94 平方米

(三) 租赁场所之上海市房地产权证(含租赁场所各楼层四至范围红线图)、建设用地批准证书、建设用地规划许可证、建设工程质量核验证明书、建筑工程竣工消防验收意见书(【1997】沪公卢防火(建验)字第007号)、建筑设计防火审核意见书((1995)沪公卢消(建审)字第114号)、营业执照详见附件一。双方应于本合同签署时提供各自应提供的前述文件,若甲方尚无法完整提供本条前述属甲方应提供的附件的,甲方应根据本合同约定的时间补充完整。

(四) 乙方专用设备和共用设备:

1. 甲乙双方确认的《乙方单独使用的设备设施清单及状况说明》(附件二)。
2. 甲方提供的乙方与甲方及该建筑物其他承租方《共同使用的设备设施清单》(附件三)。
3. 附件二、附件三所列设备设施应于本合同生效后与租赁场所一同向乙方提供。

(五) 本合同所述租赁场所包括附件二、附件三所述设备设施和本合同第六条所述其他场所。

第二十二条 租赁用途

乙方于租赁场所以“百盛”、“PARKSON”文字及图形为商标和商号从事百货商场(包括但不限于:便利店、黄金珠宝、首饰、电脑、手机、钟表眼镜、文体用品、图书音像、医药用品、家电、服装鞋帽、化妆品、玩具等)经营、批发物流、餐饮、影视、娱乐、酒吧、咖啡、茶室、中西糕点、摄影、彩印彩扩、美容美发、婚礼服务、健身房、商务活动中心等服务项目及设置办公室、仓库及乙方营业范围内的其他商业项目,各楼层具体经营的品牌以乙方规划为准,并由乙方收取全部经营收益。

乙方具有独立经营权及使用权,有权对租赁场所进行非整体的转租,甲方对乙方的经营不予干涉,亦不得自行或委托第三方直接及/或间接就该租赁场所从事任何与上述相关的事务。

第二十三条 租赁期及租赁场所的交付

(一) 本合同租赁期为15年,自【2024】年【11】月【30】日(“合同起始日”)起至【2039】年【11】月【29】日止。

(二) 免租期:以下两部分皆为免租期,免租期内,乙方无需支付租金。

1. 经营免租期:2024 年 11 月 30 日-2024 年 12 月 31 日无需支付租金、2031 年 1 月 1 日-2031 年 6 月 30 日租金减半支付。

2. 装修免租期:乙方在 2027 年 11 月 29 日前实施外立面改造的,甲方同意额外给予乙方六个月免租期,分五年享有:1)启动外立面改造所在年(不迟于 2027 年 11 月 29 日)乙方可享有两个月免租期(若所在年未使用完毕,则该免租期相应顺延)2)剩余四个月的免租期平均分摊至第二至第五年的第 12 个月享有。甲乙双方确认,待乙方符合前述约定后,保底租金计算方式以本合同第二十四条第(三)款约定的保底租金金额,按照前述规则享有相应免租期。

(三)计租日:2025 年 1 月 1 日,自该日起计付租金。

(四)双方确认关于租赁场所的交付:乙方确认签订本合同前,已充分了解租赁场所的具体坐落、周边配套、房屋结构、房屋权属、附属设施设备、已有装修装潢等情况,同意以租赁场所的现状向乙方交付。

第二十四条 租金及保证金缴纳

(一)租赁场所租金按“保底租金+销售提成”的方式收取。

(二)本合同约定的租金为含税金价格。本合同约定的“年”指自然年。

(三)保底租金:

1. 本合同租赁期限,乙方按照下列标准向甲方支付保底租金,每满三年递增 4%,从第四年起(2028 年 1 月 1 日起)递增。以此类推(按本合同第二十一条第(二)款约定计租面积分别计算,含税价)(人民币)。年租金标准为(按本合同第二十一条第(二)款约定计租面积分别计算,含税价)(人民币):

起止日	年租金 (含税)	月租金 (含税)	增值 税税 率	月租金 (不含税)	合计租金 (含税)
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日	40000000.00	3333333.00	5%	3174602.86	120000000.00
2025 年 12 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		3333337.00	5%	3174606.67	
2026 年 1 月 1 日至		3333333.00	5%	3174602.86	

21

2026 年 11 月 30 日					
2026 年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日		3333337.00	5%	3174606.67	
2027 年 1 月 1 日至 2027 年 11 月 30 日		3333333.00	5%	3174602.86	
2027 年 12 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日		3333337.00	5%	3174606.67	
2028 年 1 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日	41600000.00	3466666.00	5%	3301586.67	124800000.00
2028 年 12 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日		3466674.00	5%	3301594.29	
2029 年 1 月 1 日至 2029 年 11 月 30 日		3466666.00	5%	3301586.67	
2029 年 12 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日		3466674.00	5%	3301594.29	
2030 年 1 月 1 日至 2030 年 11 月 30 日		3466666.00	5%	3301586.67	
2030 年 12 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日		3466674.00	5%	3301594.29	
2031 年 1 月 1 日至 2031 年 6 月 30 日	32448001.00	1802666.50	5%	1716825.24	118976001.00
2031 年 7 月 1 日至 2031 年 11 月 30 日		3605333.00	5%	3433650.48	
2031 年 12 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日		3605337.00	5%	3433654.29	
2032 年 1 月 1 日至 2032 年 11 月 30 日	43264000.00	3605333.00	5%	3433650.48	
2032 年 12 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日		3605337.00	5%	3433654.29	

2033 年 1 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日		3605333.00	5%	3433650.48	
2033 年 12 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日		3605337.00	5%	3433654.29	
2034 年 1 月 1 日至 2034 年 11 月 30 日	44994560.00	3749546.00	5%	3570996.19	134983680.00
2034 年 12 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日		3749554.00	5%	3571003.81	
2035 年 1 月 1 日至 2035 年 11 月 30 日		3749546.00	5%	3570996.19	
2035 年 12 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日		3749554.00	5%	3571003.81	
2036 年 1 月 1 日至 2036 年 11 月 30 日		3749546.00	5%	3570996.19	
2036 年 12 月 1 日至 2036 年 12 月 31 日		3749554.00	5%	3571003.81	
2037 年 1 月 1 日至 2037 年 11 月 30 日	46794342.40	3899528.00	5%	3713836.19	136280509.51
2037 年 12 月 1 日至 2037 年 12 月 31 日		3899534.40	5%	3713842.29	
2038 年 1 月 1 日至 2038 年 11 月 30 日		3899528.00	5%	3713836.19	
2038 年 12 月 1 日至 2038 年 12 月 31 日		3899534.40	5%	3713842.29	
2039 年 1 月 1 日至 2039 年 10 月 31 日	42691824.71	3899528.00	5%	3713836.19	
2039 年 11 月 1 日至 2039 年 11 月 29 日		3696544.71	5%	3520518.77	

5

2. 保底租金缴纳方式:

除本合同另有约定外,本合同保底租金采用先付后用原则,按自然月度支付。乙方须在 2024 年 12 月 31 日前支付甲方 2025 年 1 月 1 日-2025 年 1 月 31 日租金,此后乙方应于每自然月 30 日前支付下一个月的月保底租金,月租金按年保底租金除以十二计算。

(四) 销售提成: 在符合以下支付条件时另行支付销售提成

1. 计提条件: 销售提成计提条件: (经销联销销售收入+租金收入)的合计金额超过 4 亿元后分段计提, 未超过 4 亿元(含本数)时不予计提:

经销联销销售收入+租金收入	4 亿元-4.5 亿元(含)之间的部分	提成 2%
	4.5 亿元-5 亿元(含)之间的部分	提成 3%
	5 亿元及以上的部分	提成 4%

2. 销售提成缴纳方式: 按自然年度结算, 在如符合本条第(四)款第 1 项条件时, 每年 4 月 30 日前结算支付前一自然年度的销售提成(以乙方提供的审计报告为依据)。

乙方保证其提供的财务数据无隐瞒或弄虚作假。如甲方对乙方提供的财务数据有异议, 应于收到乙方财务数据之日起 30 日内向乙方提出, 由乙方提供书面解释, 如甲方仍未认可, 则可由双方共同认可的相关会计师事务所重新进行审计, 审计费用由甲乙双方各承担一半。

3. “经销联销销售收入”及“租金收入”的含义如下:

根据上海坤德会计师事务所有限公司出具的上海九海百盛广场有限公司 2023 年度《审计报告》(审计报告编号: 沪坤德报字(2024)第 096 号)。

- 1) “经销联销销售收入”, 指审计报告中“营业收入”项下“主营业务收入”;
- 2) 租金收入, 指审计报告中“营业收入”项下“其中:其他业务收入-租金”

4. 计提条件的调整:

- 1) 若因乙方经销联销占租赁比例下调, 而导致甲方连续五(5)年未达到最低计提标准的, 甲方有权提出调整计提条件标准;
- 2) 当市场或项目环境发生重大变化时, 乙方有权提出调整计提条件。

子

以上调整方案均需经双方协商一致，并书面签署协议予以确定。

(五) 租赁保证金：人民币【361.09】万元（大写：人民币【叁佰陆拾壹万零玖佰】元整）

(六) 收款账户及开票信息

1. 乙方向甲方支付的任何费用应支付至以下银行账户：

户 名：【上海九海实业有限公司】

开户银行：【工商银行久事复兴大厦支行】

账 号：【1001 2003 0900 6100 477】

2. 甲方根据乙方提供的以下信息开具增值税发票：

单位名称：【上海九海百盛广场有限公司】

纳税人识别号：【913100006073021950】

地址：【淮海中路 918 号】

联系电话：【64158818】

开户银行及账号：【农行静安江宁支行 03330608015006688】

第二十五条 甲方支持

(一) 外立面 LED 大屏使用：为支持乙方商业活动，甲方确保给予乙方外立面 LED 屏 60 分钟/日免费使用时间，由乙方提前将需要投放的广告画面提供给甲方，播放内容仅限于乙方宣传活动，例如乙方自行宣传活动或含有百盛元素（中英文 logo）的品牌宣传等。若甲方将外立面（或 LED 屏）出租给第三方或以其他方式转让给第三方的，甲方需确保该第三方应继续按照本条约定给予乙方外立面 LED 屏 60 分钟/日免费使用时间。

如乙方参与 LED 大屏招投标，甲方承诺在同等条件下，乙方有优先承租权。

(二) 正门广场使用：甲方同意每年给予乙方免费使用 4 场次（或 20 日）并涵盖 4 个周末，仅限于乙方牵头/主办的活动。免费期间使用完毕后，甲方拟继续使用正门广场的，甲方同意将按市场价的百分之五十（50%）向乙方收取场地租赁费，若乙方介绍其他品牌租赁该场地的，甲方同意给予乙方品牌签署的合同价的百分之二十的服务费。

第二十六条 争议解决

本合同适用中华人民共和国法律。双方就本合同发生争议的，可以通过友好

协商解决；协商不成的，由以下第【一】种方式解决。

（一）由租赁场所所在地有管辖权的人民法院裁判；

（二）提请上海仲裁委员会按照该会现行仲裁规则进行仲裁。

第二十七条 通知地址

（一）甲方： 公司名称【上海九海实业有限公司】，联系人【达敏】

地址：【上海市淮海中路 918 号 25 楼】

电话：【021-64151918】

（二）乙方： 公司名称【上海九海百盛广场有限公司】，联系人【张军】

地址：【上海市淮海中路 918 号 6 楼】（备注：该地址应不是本合同租赁场所的地址）

联系电话【13801793253； 021-64158818】 传真【021-64152936】

第二十八条 本合同的附件

合同附件：

附件一：租赁场所之上海市房地产权证（含租赁场所各楼层四至范围红线图）、建设用地批准证书、建设用地规划许可证、建设工程质量核验证明书、建筑工程竣工消防验收意见书（【1997】沪公卢防火（建验）字第 007 号）、建筑设计防火审核意见书（（1995）沪公卢消（建审）字第 114 号）、营业执照。

附件二：甲乙双方确认的《乙方单独使用的设备设施清单及状况说明》

附件三：甲方提供的乙方与甲方及该建筑物其他承租方《共同使用的设备设施清单》。

附件四：乙方提供的租赁期前，乙已使用的场地或构筑物、设施设备清单

附件五：甲方同意转租证明

附件六：《租赁场所界面划分》

签署页

甲方：上海九海实业有限公司

代表：

签署日期：2024年 11月 6日



乙方：上海九海百盛广场有限公司

代表：

签署日期：2024年 11月 6日



27