

“成都悠方”租赁意向书

甲方（出租方）：广州市君兆物业经营有限公司成都分公司

联系地址：成都市高新区交子大道300号成都悠方购物中心四楼会员中心

联系人：成都悠方招商部

联系电话：028-61397561

邮箱：

乙方（承租方）：英皇电影城（北京）有限公司

联系地址：北京市朝阳区建外大街12号英皇集团中心B1层-108、B2M层-209、B2层-202

联系人：袁彦文

联系电话：010-59016732

甲乙双方经友好协商，就甲方将甲方享有合法出租权利的位于成都市高新区交子大道300号的悠方购物中心部分场地出租给乙方用以经营电影院事宜达成如下租赁意向书（以下简称“意向书”）。

1 租赁物业

1.1 甲方承诺已取得成都市高新区交子大道300号的悠方购物中心（下称“购物中心”）产权方“成都市臻天怡商务服务有限公司”的合法授权，享有购物中心合法出租权，有权将购物中心中位于【5、6】层，铺位号为【515、606】的商铺（下称“租赁物业”）按照本意向书约定的内容出租给乙方用以经营电影院。

2 租赁面积

2.1 租赁面积是指附件一图纸所标示红线内区域，租赁地址计租面积共计5455.91平方米，计租面积为计算租金、物业管理费（如适用）和其他与面积相关的费用的计算依据。

2.2 甲方确保租赁物业规模可供乙方建设8个影厅，约1225个座位。

3 租赁用途

3.1 乙方应仅以【英皇】的商号（“商号”）使用商铺及将商铺用于经营下列业务（“准许经营业务”）：**【电影放映以及与影院相关之业务】**。

3.2 经营品牌：**【英皇】**，如果乙方为品牌的所有者，则应当向甲方提供经营商品/服务相关知识产权的合法证明文件；如果乙方为该品牌的代理商或者经销商，则应当向甲方提供合法的品牌经营授权文件。

3.3 除非甲方书面同意，否则乙方不得擅自在商铺内进行除甲方准许经营业务之外的其他经营

Nany



活动,不得擅自改变本条所列的商号/品牌及其标识标示。

- 3.4 自本意向书签订之日起,乙方同意甲方免费使用其品牌名称及 LOGO 进行宣传推广活动,但甲方在按照上述约定使用前应提前取得乙方书面同意。

4 交付日

- 4.1 甲方在将租赁物业交付给乙方之前应至少提前【30】日书面通知乙方。
- 4.2 具体交付条件由双方在正式签署的租赁合同中另行约定。

5 免租装修期

- 5.1 乙方享有六十(60)天的首次免租装修期(下称“首次免租装修期”)用于租赁物业装修及开业准备。上述免租装修期自实际交付日的次日起算,具体时长由乙方根据实际情况自行决定,但最长不超过60天。首次免租装修期内乙方无需向甲方支付租金(包括保底租金、提成租金和小食部租金)、物业管理费等费用,但乙方须按照人民币4元/m²/月的标准支付装修管理费并自行承担在免租装修期内产生的水电费等公用事业费用。
- 5.2 在首次装修后,乙方在提前【30】天书面通知甲方后,可以对商铺进行内部非结构性改造、装修及修理等后续改进,且乙方可部分营业部分装修。如该等后续改进发生在第三租赁年度及以后,则乙方享有不超过三十(30)天的装修免租期(简称“后续改进期”)。如乙方首次免租装修期实际使用时间未达到60天,则剩余天数可计入后续改进期,即首次免租装修期及后续改进期共计不超过九十(90)天。在后续改进期内,乙方无需向甲方支付租金(包括保底租金、提成租金和小食部租金)、物业管理费等费用,但乙方须按照人民币4元/m²/月的标准支付装修管理费并自行承担在后续改进期内产生的水电费等公用事业费用。甲乙双方一致确认,乙方在租赁期限内仅享有一次后续改进期,且后续改进期不计入计租期限,甲乙双方根据实际后续改进期的时间对计租期限截止日期相应顺延。

6 计租期限

计租期限为十(10)年,自首次免租装修期结束之日次日起开始计算(为避免歧义,后续改进期的时长不计入计租期限内),在计租期限内乙方需按照本租赁意向书约定按时向甲方支付租金、物业管理费及水电费等公用事业费。

7 正式营业日/计租日

- 7.1 乙方正式营业日(即计租日)为首次免租装修期结束之日次日,但因甲方原因、政府审批原因、不可抗力或相关法律法规变化导致乙方无法对外营业的情形除外。
- 7.2 乙方在正式营业日前应完成租赁物业的第一期装修,取得消防及其它验收文件,并需经甲方验收同意。

8 租金(含税)

- 8.1 租金标准按照“年度提成租金和年度保底租金二者取高”的计算方式计算,各个计租租赁年度的保底租金和提成租金的标准如下:

- a. 第1-3年: 保底租金为人民币叁佰叁拾玖万玖仟玖佰陆拾元整(小写: RMB3,399,960元)/年, 年提成租金为年度净票房的15%;
- b. 第4-6年: 保底租金为人民币叁佰陆拾柒万贰仟元整(小写: RMB3,672,000元)/年, 年提成租金为年度净票房的16%;
- c. 第7-9年: 保底租金为人民币叁佰玖拾陆万伍仟柒佰陆拾元整(小写: RMB3,965,760元)/年, 年提成租金为年度净票房的17%;
- d. 第10年: 保底租金为人民币肆佰贰拾捌万叁仟壹佰陆拾元整(小写: RMB4,283,160元)/年, 年提成租金为年度净票房额的18%;

8.2 定义及解释:

- a. 年度即指计租年度(自计租日起向后推算的每一个连续的十二个月为一个“计租年度”), 如遇到第二期装修期的, 第二期装修期不计入计租期限, 故该计租年度相应顺延。
- b. 年度净票房额: 乙方在该商铺从事电影院经营, 通过国家广电总局电影局规定的电影院计算机售票系统取得的售票收入(下称“票房总额”)在扣除退款、折扣、电影发展基金费用、成都地区适用的所有需要缴纳的增值税和附加后的售票收入为年度净票房。若乙方销售任何形式的代金券(如礼券、现金卡、储值卡等), 销售时的收入不计入年度净票房收入, 但在顾客成功使用任何形式的代金券消费(不论该代金券是否为乙方售出或以乙方名义发出)时, 应将其实际在商铺消费金额计入年度净票房收入。
- c. 增值税金及附加税具体比例以国家税收部门规定乙方需缴付的税收比例为准。国家电影专项资金具体比例以国家有关部门规定需缴付的专项资金比例为准。
- d. 以上公式及税率计算数值供参考, 实际金额按当地政策法规规定缴纳。若遇国家对扣除项目相关法律法规政策要求进行调整时, 乙方应及时向甲方出具相关政府正式文件以兹确认变更扣除项目。

8.3 乙方在本租赁意向书项下支付的租金和其他费用均为含税金额, 若未来法令规定的税金发生变化, 本意向书约定的租金和其他费用金额不因税金增加而做任何调整。

9 租金支付

- 9.1 租金应以人民币支票或以银行转账的形式支付。
- 9.2 首月及最后一月的租金应根据计租期在该月所占的天数计算及支付。首月保底租金应在以下两者中较晚发生的日期, 由乙方向甲方支付:
 - a. 乙方收到甲方出具的增值税专用发票后15个工作日内;
 - b. 商铺交付前五个工作日内;
- 9.3 以后各月的保底租金, 乙方应在每月【25】日之前提前向甲方支付下月的租金。
年度提成租金应于每个租赁年度结束之后进行结算。在租赁期内, 乙方应于下一计租年度开始的壹(1)个月内向甲方提交上一租赁年度国家电影事业发展专项资金管理委员会发布的票房证明, 由双方对上一年度的票房营业额及净票房报表进行核对, 核对无误后, 双

方核算上一租赁年度乙方应支付的租金。如年度提成租金高于年度保底租金的,该差额应由乙方在收到甲方书面通知后十五日内支付给甲方;如乙方已支付的年度保底租金高于年度提成租金的,该差额由甲方在乙方书面确认后十五日内无息退还给乙方。

10 物业管理费

物业管理费为4元/平方米/月,已经包含在租金中,乙方无需另行支付物业管理费。

11 小食部租金

11.1 小食部营业额是指销售食品及饮料营业额扣除退款、折扣及所有须要缴纳的增值税及附加后之余额。若乙方销售任何形式的食品及饮料代用券(如礼券、现金卡、储值卡等),销售时的收入不计入其他营业额,但在顾客成功使用任何形式的食品及饮料代用券消费(不论该代用券是否为乙方售出或以乙方名义发出)时,应将其实际在商铺消费金额计入其他营业额。自计租日起,小食部租金为每月影院小食部销售食品及饮料(扣除增值税及增值税附加后)净收入 $\times 8\%$ 。

11.2 小食部租金的支付:每月的小食部租金应于下月【8】日之前进行结算,乙方应在下月【25】日之前支付小食部上月租金。在租赁期内,乙方应当于每个租赁年度结束后【30】日内向甲方提供关于商铺上一个租赁年度的年度小食部营业额报表。双方应依据该年度小食部营业额报表核算上一年度乙方应支付的小食部租金。如乙方已支付的小食部租金小于应付小食部租金,该差额应由乙方在收到甲方书面通知后十五日内支付给甲方;如乙方已付小食部租金大于应付小食部租金,该差额将由甲方在乙方书面确认后十五日内无息退还乙方。

12 诚意金

12.1 乙方应于签署本意向书之日起十五(15)个工作日内向甲方支付人民币捌拾伍万元(小写:RMB850,000元)作为诚意金,甲方应于收到诚意金后3日内向乙方出具收据。

12.2 甲乙双方签署正式租赁合同时,乙方支付的诚意金将自动转为租赁合同项下的租赁保证金。

12.3 乙方的诚意金应以转账或电汇方式支付至以下甲方账户:

开户名:广州市君兆物业经营有限公司成都分公司

开户行:招行成都世纪朝阳支行

账号:128906734610902

12.4 乙方应与甲方在本意向书签订之日起【90】日内依据本意向书确定的基本条款签署正式租赁合同,如最终签订的正式租赁合同与本意向书不一致的,以正式租赁合同为准。如因乙方单方自身原因未能按前款约定的时间签署租赁合同或乙方以其实际行为表示不承租甲方商铺的,甲方有权解除本意向书,并没收诚意金作为违约金。

12.5 正式租赁合同上的乙方必须与本意向书的乙方一致。未经甲方书面同意,乙方不得将本意向书的全部或部分权益转让给任何第三方,否则,视为乙方违约,甲方有权解除本意向书并没收诚意金作为违约金支付给甲方,如诚意金不足以弥补甲方实际损失的,甲方保留追究乙方因此给甲方造成的经济损失的权利。但甲方同意在乙方同系公司注册成立后,乙方有权将本意向书及相关正式租赁合同权利义务转移于同系公司,甲方将配合签署相关权利义务的转移协

议, 为避免歧义, 双方确认此处的乙方同系公司是指: 就一方面言, 控制该一方、受该一方控制或与该一方共同受另一方公司控制的公司、合伙组织、合营公司或其他实体。如甲方同意乙方变更承租人的, 乙方需支付相关转租手续费并办妥有关变更手续。

13. 保密

13.1 除法律法规另有规定外, 未经双方一致同意, 任何一方不得向外公布或向任何其他人(所属集团公司或其成员或关联公司或同系公司或代理人除外)泄露本意向书项下拟进行的交易以及本意向书内容, 包括租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策、营业数据、商业秘密资料等(无论是以书面或口头形式泄露)。若有违反, 则应赔偿对方因此而遭受的直接经济损失。

13.2 前款所述的保密义务不适用于以下情况:

- a. 有关保密资料已由其他合法途径成为公开资料;
- b. 根据法律法规的要求, 须向政府有关部门提供该等保密资料;
- c. 根据法律、法规或香港交易及结算有限公司证券上市规则或缔约方或其所属的任何监管或监管机构的规定, 就本意向书及本意向书项下拟进行的交易需进行任何披露、公告、发布新闻稿。

13.3 本条所约定保密责任在本租赁意见书终止/解除后依然持续有效。

14. 保证

14.1 甲方保证其自身及其关联公司在本意向书有效期限内不与第三方就在该购物中心内开设电影院的相关事宜进行任何形式的接触、谈判、办商或沟通, 无论是口头的或书面的, 否则视为甲方违约, 甲方应双倍返还乙方支付的诚意金。

14.2 乙方保证于计租年度内每年举办至少4场活动(包括但不限于影片发布会、开机仪式、明星见面会、展览、沙龙分享、主题节日等, 具体活动形式及活动内容以乙方安排为准)。

14.3 乙方同意于计租年度内每年向甲方提供不少于300张电影票兑换券作为甲方商场会员活动支持, 兑换券每半年提供一次, 每次150张。

15. 法律管辖及争议

15.1 本意向书全部内容的理解、解释、履行及因本意向书引致的一切争议适用中华人民共和国法律法规。

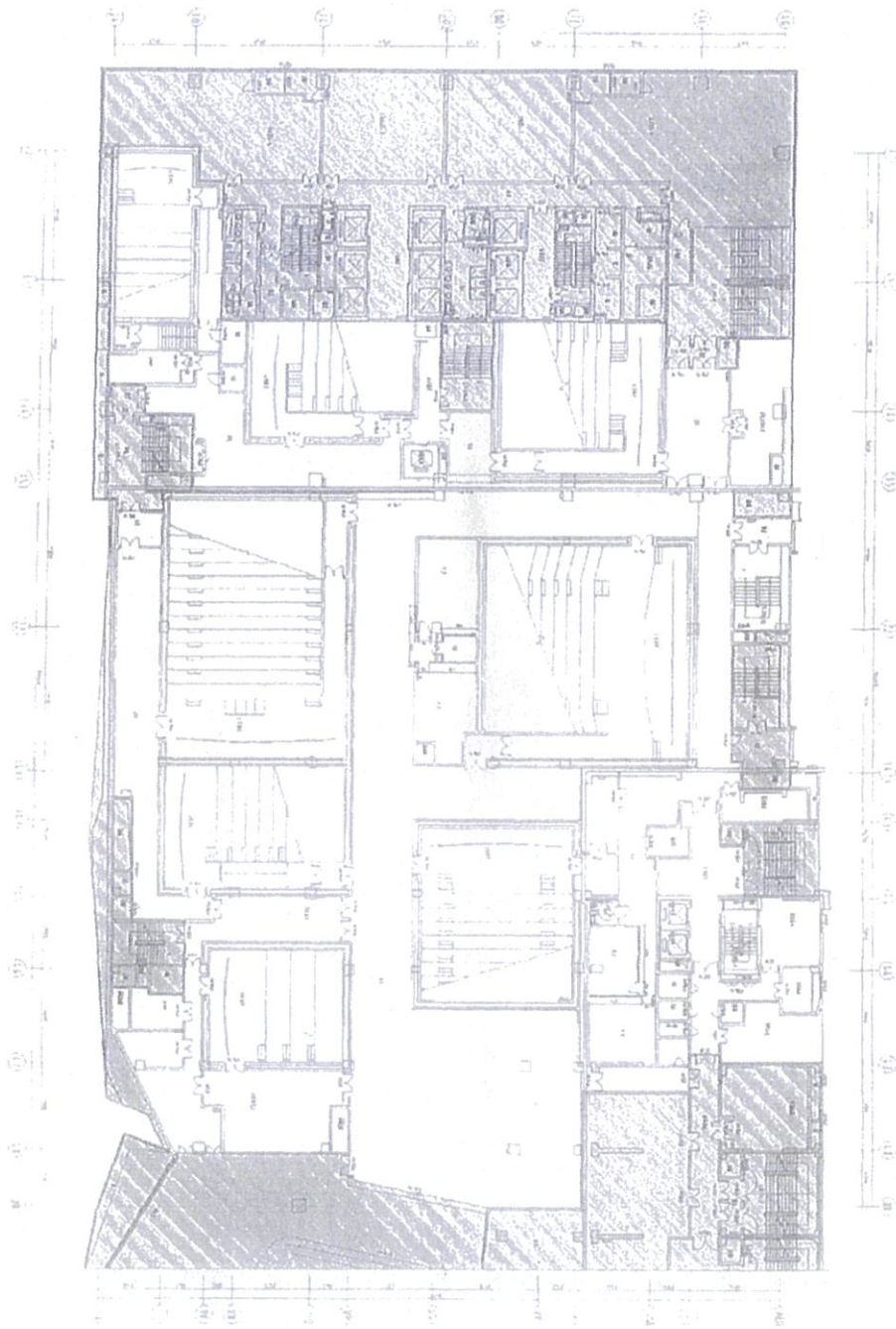
15.2 凡因执行本意向书所发生的或与本意向书有关的一切争议, 双方应通过友好协商解决。如果争议不能在叁拾(30)日内予以解决, 任何一方有权将争议提交就租赁物业所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

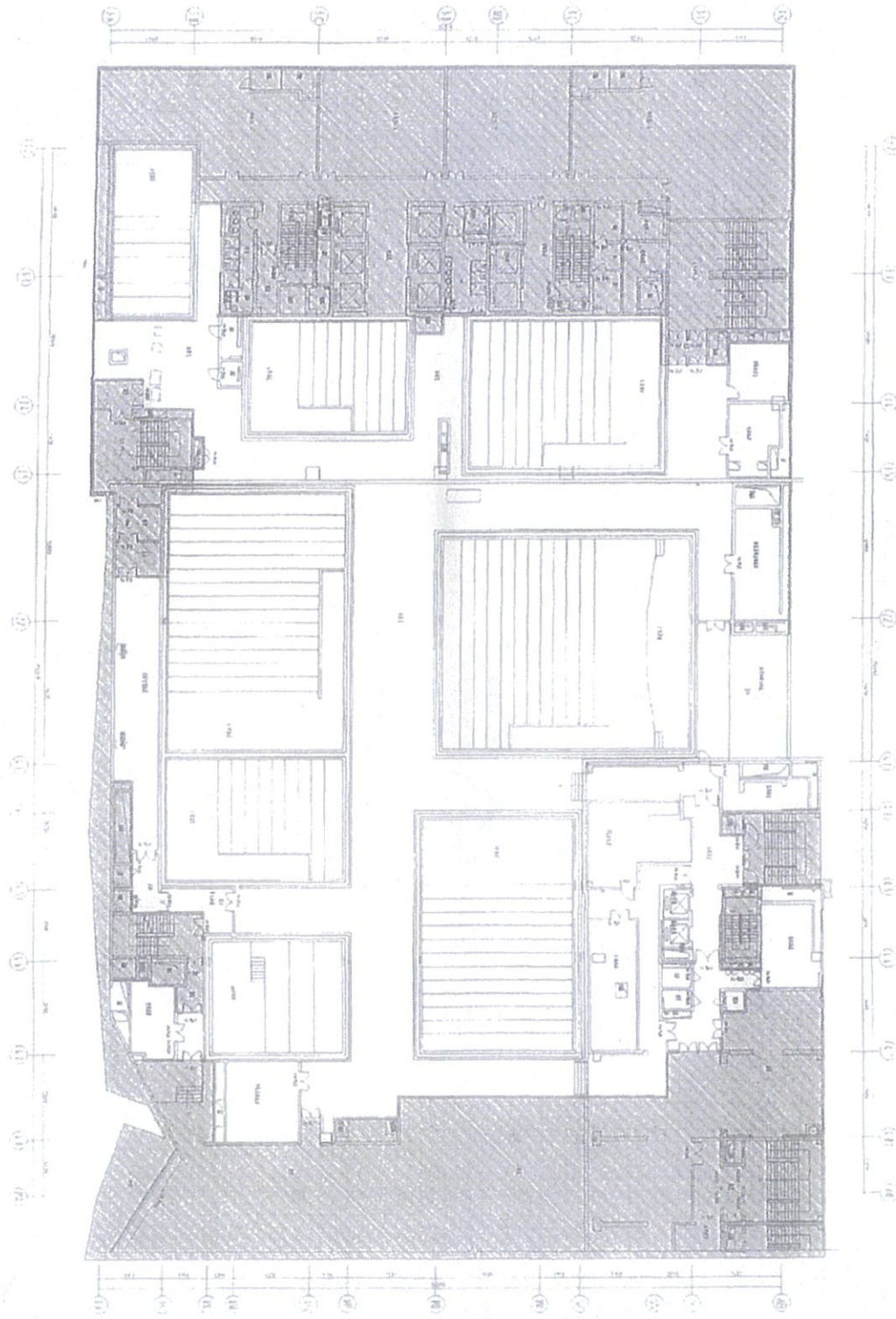
16. 其他

- 16.1 本意向书自乙方按本意向书约定支付诚意金后开始生效。否则, 本意向书不具有任何法律上的效力。
- 16.2 在签署正式租赁合同前, 本意向书为约定双方定期租赁关系的有效法律文件, 双方的租赁合同关系已依法确立, 双方应依照本意向书的约定履行权利和义务, 任何一方不得违反。
- 16.3 除双方另有相反的书面约定外, 乙方在意向书签订前所获取的宣传文件、广告或由其他途径所获信息及个人承诺等, 均不构成本意向书项下商铺租赁的要约, 不具有约束甲方的效力。
- 16.4 如果乙方未能按时支付诚意金, 则甲方有权解除本意向书, 甲方解除本意向书的通知发出之日起第三日, 本意向书解除。
- 16.5 本意向书生效后, 如果乙方单方提出终止本意向书的, 则乙方已经支付的诚意金, 甲方将有权不予退还, 如诚意金不足以弥补甲方实际损失的, 甲方保留追究乙方因此给甲方造成的经济损失的权利。
- 16.6 双方签署租赁合同时, 本意向书失效。租赁合同签署后, 乙方须同时交还本意向书予甲方进行作废处理。
- 16.7 有关书面通知、文件等, 可以挂号邮件送达双方在本意向书列明的通讯地址, 于发出挂号邮件的第3日视为有效送达(如任一方变更地址, 必须书面通知对方, 否则寄原址视为送达)。
- 16.8 本意向书的有效期限为自第17.1条约定的生效之日起至双方签订正式租赁合同生效之日或者本意向书被依法/依约提前终止之日。
- 16.9 本意向书中未列明的其他事宜, 将在双方未来签订的正式租赁合同中予以列明, 本意向书与正式租赁合同不一致, 以正式租赁合同为准。
- 16.10 本意向书已由双方代表于下述日期签署, 以资证明。本意向书一式四份, 甲乙双方各执两份, 均具同等法律效力。
- 16.11 本租赁意向书可以在副本上签署, 各副本一起应被视为一份相同、完整的租赁意向书, 双方均可通过签署一份副本的方式订立本租赁意向书。

(以下为附件及签署页, 无正文)

附件一: 图纸





本页为“成都悠方”租赁意向书甲方签署页

甲方: 广州市君兆物业经营有限公司

法定/授权代表人: 

日期: 2023.1.9



10/10

本页为“成都悠方”租赁意向书乙方签署页



英皇电影城(北京)有限公司

法定代表人

日期:

1101030083611

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

2023.1.9

A handwritten signature in black ink at the bottom left of the page, possibly reading "Wang".