

2024年1月30日

北京三里屯南区物业管理有限公司

与

英皇电影城（北京）有限公司

关于

中国北京市三里屯太古里

之

租赁合同



目 录

第一部分	承租单元及租赁用途	1
第二部分	租赁期、起租日、装修期、开张营业日及续租	2
2.01	承租单元的租赁期	2
2.02	承租单元的起租日	2
2.03	承租单元的交付	2
2.04	承租单元的装修期	2
2.05	承租单元的开张营业日	3
2.06	承租单元不享有续租权	3
第三部分	固定租金、提成租金、商场营运费及其它费用	3
3.01	固定租金	3
3.02	提成租金	3
3.03	商场营运费(不适用)	4
3.04	其它费用	4
3.05	增值税	5
3.06	付款时间	5
3.07	支付方式	5
3.08	不得抵扣	6
第四部分	承租人的权利及义务	6
4.01	遵守法律法规及物业管理协议	6
4.02	装修及陈列	6
4.03	通讯设备的安装	7
4.04	维护及修缮	7
4.05	安装无线电缆及其它设备	8
4.06	窗户玻璃幕墙等的更换	8
4.07	更换电线	9

4.08	清洁及清洁承办商	9
4.09	给排水的堵塞	9
4.10	允许出租人进入视察及修缮等	9
4.11	修理通知.....	9
4.12	通知出租人有关承租单元的损毁	9
4.13	恶劣天气的防护	9
4.14	对出租人的赔偿	10
4.15	保险	10
4.16	承租单元的制冷相关设施.....	10
4.17	废物及垃圾的搬移及垃圾分类	11
4.18	装卸货物及货运通道	11
4.19	承租人的赔偿责任	11
4.20	指示牌、铭牌、广告标识及招牌	11
4.21	保持必备的货品	11
4.22	橱窗陈列.....	12
4.23	照明	12
4.24	遵守规章制度	12
4.25	开张营业.....	12
4.26	禁止吸烟.....	13
4.27	名称变更.....	13
4.28	害虫预防.....	13
4.29	经营权	13
4.30	营业执照.....	13
4.31	安全系统.....	13
4.32	司法文件.....	13
4.33	一流服务水平及声誉	14
4.34	电力装置安全检查	14
4.35	承租单元的返还	14
4.36	销售信息处理系统	14

4.37	大厦公约(如有)	14
4.38	互联网负面/虚假信息传播	15
4.39	反商业贿赂和反腐败	15
第五部分	出租人的权利及义务	15
5.01	不受干扰	15
5.02	屋顶、主结构及公共区域与设施	15
5.03	公共区域的装饰	16
5.04	清洁	16
5.05	共享设施	16
5.06	空调冷冻水/循环水供应	16
5.07	维修责任	16
5.08	出租人权利的保留	16
第六部分	禁止和限制	17
6.01	安装工程	17
6.02	墙壁及天花板受损及其它	18
6.03	外部变更	18
6.04	橱窗玻璃	18
6.05	安装门或栅栏	18
6.06	噪音	18
6.07	标志	18
6.08	拍卖或销售	18
6.09	非法或不道德的使用	18
6.10	滋扰	18
6.11	招徕或兜售	19
6.12	留宿或家居用途	19
6.13	制造或储存货品	19
6.14	准备食物	19
6.15	公共区域的通畅	19

6.16	商品质量.....	19
6.17	气味.....	19
6.18	爆炸物及危险品.....	19
6.19	宠物及动物.....	20
6.20	结构负载.....	20
6.21	门锁.....	20
6.22	增大负荷.....	20
6.23	公共设施及绿化.....	20
6.24	公共区域及公共设施.....	20
6.25	张贴.....	20
6.26	广告设置.....	20
6.27	使用名称.....	20
6.28	不得妨碍维修.....	21
6.29	主体结构.....	21
6.30	不得授权使用.....	21
6.31	营业时间不得搬运大件物品.....	21
6.32	庆典活动.....	21
6.33	不得随意停放车辆.....	21
6.34	不得转租及分租.....	21
第七部分	免除责任.....	22
7.01	出租人免责.....	22
7.02	不得减免.....	22
7.03	出租人的赔偿责任.....	22
第八部分	固定租金及提成租金的减免.....	23
8.01	不可抗力的后果.....	23
8.02	不可抗力的定义.....	23
第九部分	违约及违约处理.....	23

9.01	违约	23
9.02	权利的行使.....	24
9.03	接受固定租金、提成租金(如有)及商场营运费等	25
9.04	支付令	25
9.05	逾期利息.....	25
9.06	因承租人原因而使本合同被提前解除或终止	25
第十部分	保证金	26
10.01	保证金	26
10.02	保证金的抵扣.....	26
10.03	固定租金及商场营运费的增加（不适用）	26
10.04	保证金的退还.....	26
第十一部分	本合同的解除.....	26
第十二部分	其它约定	27
12.01	该商场的命名及商标	27
12.02	营业执照.....	27
12.03	租赁登记.....	27
12.04	税费	27
12.05	通知	28
12.06	宽容但非放弃权利	28
12.07	适用法律及司法管辖权.....	28
12.08	全部协议.....	28
12.09	附表及附件.....	28
12.10	独立条款.....	28
12.11	继续履行.....	29
12.12	保密	29
12.13	标题目录.....	29
12.14	签署及语言版本	29
12.15	法律相关费用.....	29

12.16	生效	29
附表一	出租人和承租人的详细资料	30
附表二	承租单元详情及租赁期	31
附表三	固定租金、提成租金、商场营运费、保证金及其它费用	32
附表四	特殊条款	34
附表五	合同价款计算公式	38
附件 1	承租单元的平面图	39
	安全生产管理协议	43

本租赁合同由下述双方于 20 24 年 1 月 30 日在中国北京签订。

签约双方 :-

- (1) 出租人: 北京三里屯南区物业管理有限公司(“出租人”), 其基本信息详见附表一(如文意允许, 本租赁合同中所指的出租人包括其继承人和受让人); 及
- (2) 承租人: 英皇电影城(北京)有限公司, 基本信息列于附表一的承租人(“承租人”)

根据《中华人民共和国民法典》以及其它相关中国法律、法规的规定, 出租人和承租人在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就出租人将承租单元(定义见第1.01条)出租予承租人之相关事宜订立本合同。

第一部分 承租单元及租赁用途

- 1.01. 按照本合同的各项条款和条件, 出租人同意向承租人出租(且承租人同意向出租人承租)位于北京市朝阳区三里屯路19号院(北京三里屯太古里南区, 即原新三里屯南区)(“该商场”)内的列于本合同附表二第1部分的物业(“承租单元”), 承租单元的平面图列于本合同附件1(见粉红色标识部分的暂定位置, 以作方便识别承租单元位置及租赁范围之用)。
- 1.02. 承租人确认, 本合同附表二第1部分所述的承租单元所在的楼层及/或房号实为出租人自行编排, 如该自行编排的楼层及/或房号与实际楼层及/或房号或经政府部门核准后的最终编号有所不同或差异, 承租人不得因此而向出租人提出解除本合同及/或向出租人提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张。承租人亦在此确认, 本合同所订的承租单元的商铺编号为暂时订定的商铺编号。承租人不得因商铺编号的更改而向出租人提出解除本合同及/或向出租人提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张。
- 1.03. 出租人保留对承租单元的布局进行调整的权利, 以反映相关政府部门或其它有权机构的要求, 前提是不影响出租人在附表四特殊条款第8条项下享有的权利。
- 1.04. 承租人租用承租单元的用途已列于本合同附表二第3部分(“租赁用途”)。承租人承租及使用承租单元时须遵守本合同条款、出租人及/或出租人委派的物业管理机构(“物业管理人”, 即出租人本身或由出租人指定的为该商场提供物业管理服务的物业管理公司)不时发出或修改的管理守则(“管理守则”)及装修守则(“装修守则”)的规定。
- 1.05. 承租人向出租人承诺, 承租人在列于本合同附表二第4部分的租赁期(“租赁期”)内须遵守中华人民共和国及北京市有关房屋使用和物业管理的相关法律、法规, 且在租赁期内, 未征得出租人事先书面同意, 承租人不得擅自改变承租单元的租赁用途。
- 1.06. 承租人做出以下承诺 :-
 - (1) 承租单元在整个租赁期内将仅被用作本合同附表二第3部分所约定的租赁用途。
 - (2) 在附表二第3部分已列明承租单元用来销售、供应某类产品或提供某类服务的情况下, 未经出租人事先书面许可, 承租人在整个租赁期内不得将承租单元用来销售、供应其它类别的产品或提供其它类型的服务或用作任何其它用途。

- (3) 若附表二第 3 部分已列明特定品牌/商标的经营, 则承租人在租赁期内不得以所列品牌/商标以外的其它品牌/商标经营承租单元的业务。且已列明特定品牌/商标应属于承租人享有或得到相关权利人的授权。
- (4) 若附表二第 3 部分已列明承租人的营业名称, 则在整个租赁期内, 承租人在承租单元及该商场内(包括店面、招牌、铭牌等)均必须只能使用该营业名称(而不得使用其他营业名称)经营其业务。

第二部分 租赁期、起租日、装修期、开张营业日及续租

2.01 承租单元的租赁期

双方确认承租单元的租赁期已列于本合同附表二第4部分。

2.02 承租单元的起租日

双方确认本合同项下租赁期的起始日(“**起租日**”)已列于本合同附表二第 4 部分。承租单元应在起租日当天交付予承租人。双方进一步确认:

- (1) 若承租人未在起租日办理承租单元的交接手续, 则自起租日起至承租人实际办理交接手续之日的天数应首先从装修期(或在装修期不足的情况下从租赁期)中的天数进行扣减。若此期间的天数超过 30 日, 出租人有权解除本合同, 没收本合同第十部分所述的由承租人支付的全部保证金及有权追索出租人因承租人未能及时办理交接手续所遭受的一切直接损失。
- (2) 若出租人未在起租日向承租人交付承租单元, 承租人应给予出租人 120 日的宽限期, 自起租日起计算。在此情况下交付承租单元的, 租赁期及装修期应相应顺延(即租赁期及装修期均自出租人实际将承租单元交付予承租人之日起计算), 以确保实际租赁期不短于附表二第 4 部分所订的租赁期。为免产生疑问, 在出租人实际将承租单元交付予承租人之日前, 承租人无需向出租人支付本合同项下承租人应付的租金、商场营运费及其它费用。若超过 120 日仍未交付, 承租人有权解除本合同, 同时要求出租人无息退还承租人根据本合同第十部分所述的由承租人支付的保证金。承租人解除合同及取回保证金后, 承租人无权向出租人提出任何形式的主张。

2.03 承租单元的交付

出租人和承租人已确认承租单元的交付标准为附件 2(“**交付标准**”)。在承租人已签署本合同及已按本合同约定付清其应支付的全部费用的前提下, 出租人应于起租日将承租单元按交付标准交付予承租人。承租人须根据出租人的指示到出租人或物业管理人的办公室办理承租单元的交接手续。出租人根据交付标准向承租人交付承租单元后, 即视为出租人已履行将承租单元合格地交付给承租人的义务。出租人向承租人交付承租单元并不代表承租单元已达到可直接满足于承租人对于租赁用途的要求。

2.04 承租单元的装修期

承租单元的装修期已列于本合同附表二第 4 部分(“**装修期**”)。在装修期内, 承租人:-

- (1) 只可以为承租单元进行内部装修工程。

- (2) 需向出租人支付固定租金、商场营运费、其它费用及本租赁合同项下承租人须缴付的所有其它款项，以及出租人要求支付的列于本合同附表三第 6 部分的与装修有关的其它收费(“**装修有关的其它收费**”)。
- (3) 不得在任何情况下在承租单元开始经营其业务或进行任何商业活动。
- (4) 须继续遵守本合同的所有条款及履行所有义务，所有本合同条款仍然有效。

2.05 承租单元的开张营业日

- (1) 在不违反第4.25(1)条的约定的前提下，承租人必须在附表二第4部分所列的开张营业日(“**开张营业日**”)起正式对外营业，使公众能光顾承租人在承租单元所经营的业务。
- (2) 为免产生疑问，自开张营业日起，承租人须继续遵守本合同的所有条款及履行所有义务(包括但不限于支付商场营运费及其它费用等的义务)。
- (3) 若承租人未能在开张营业日起在承租单元正式对外营业，则按照第4.25(3)条的约定处理。

2.06 承租单元不享有续租权

租赁期满后承租人对承租单元不享有续租权，承租人须将承租单元立即返还予出租人。

第三部分 固定租金、提成租金、商场营运费及其它费用

3.01 固定租金

承租人须于整个租赁期内按照本合同约定的方式和日期于每个公历月向出租人支付本合同附表三第1部分A栏所列的固定租金(“**固定租金**”)。

3.02 提成租金

根据本合同附表三第 1 部分 B 栏的约定应支付提成租金(“**提成租金**”，其定义见本条第(1)款)，均适用下述约定:-

- (1) 提成租金是指根据承租人每个公历月的“**营业总收入**”(定义见本条第(6)款)乘以提成租金百分比(定义见本合同附表三第 1 部分 B 栏)计算，在任何一个公历月超出该月按照本合同应付的固定租金的金额。为免产生疑义，在任何情况下(包括但不限于前述提成租金计算所得金额小于或者等于零时)，出租人均无需退还承租人根据本合同支付的该月固定租金或其任何部分。
- (2) 承租人须在整个租赁期内保持或安排保持一份关于每个公历月的完整、准确和真实的营业总收入记录。承租人须于每个公历月展开后 2 个工作日内将上一个公历月的实际营业总收入准确地记录在出租人不定时制定的格式账目表，并将之交回予出租人。除此之外，承租人须在每天中午 12 时之前将上一日的实际营业总收入记录以传真、邮件或出租人同意的其他方式发送给出租人。
- (3) 每个公历月按提成租金应付的租金部分须在紧随该月的下一个公历月的 25 日内由承租人支付。承租人支付提成租金时须随附本条第(2)款所述的由出租人不定时制定的格式账目

表，该账目表须准确反映承租人于该公历月内的营业总收入及应付的提成租金；如出租人要求验证有关账目，由承租人自费聘用经出租人批准的审计师验证。

- (4) 在每一个“**会计年度**”（定义见本条第(7)款）完结后，承租人须自费 (a) 聘用有合格资质及良好声誉的审计师将上一个会计年度中的全年营业总收入的记录进行审算及 (b) 促使该审计师出具该会计年度的已审核的全年营业总收入证明书(“**营业总收入证明书**”)。承租人须在上一个会计年度完结后的 60 日内向出租人递交前述的营业总收入证明书，以供出租人核实有关款项。
- (5) 出租人可在任何时候指定审计师验证有关账目，承租人应随时向该指定的审计师公开其账目和记录，如果该审计师认为由承租人依据本第 3.02 条约定所做的账目与该审计师审查结果存在少付 1%或以上的差异，承租人须在该审计师审查结果确定之日起的 10 日内向出租人支付该审计成本及差额，其他情况无需支付审计成本但仍需补足差额（如有）。若承租人不予配合审计或在该账目与该审计师审查结果存在 1%或以上差异时不予支付该审计成本及差额的，则承租人应被视为违约，并同意适用本合同第九部分的约定处理。
- (6) “**营业总收入**”一词是指已扣除增值税后但没有其它任何扣减的情况下，承租人在业务过程中或从承租单元的收入来源中所有应收账款和已收讫款项的总金额，包括任何经许可在承租单元里经营的特许权人、受让人或被许可人所有的应收账款和已收讫款项及与承租单元有关的一切业务收入。
- (7) “**会计年度**”一词是指每年的 1 月 1 日至 12 月 31 日。
- (8) “**租赁年度**”一词是指自起租日起算满 12 个自然月为一个租赁年度，以此类推。

3.03 商场营运费(不适用)

承租人须于整个租赁期内按照本合同约定的方式和日期向出租人支付商场营运费(“**商场营运费**”)。商场营运费包括出租人及/或物业管理人为宣传该商场而不定期产生的相关费用、出租人及/或物业管理人提供正常营业时间内的空调冷冻水、维持该商场的环境卫生、安装及维修公共设施、为公共区域供应水、电及通讯服务、公众责任保险、火险及有关管理该商场公共区域风险所必须的其它保险、保安员和其它物业管理团队人员的薪金及其它福利(包括在必要时咨询专业人士的费用)及行政费用(包括物业管理人的薪金)和出租人及/或物业管理人所提供的任何其它物业服务等费用的所有分担款项。在租赁期内，出租人有权因该商场实际运作成本的变化而调整承租单元的商场营运费的金额，但出租人须提前1个月书面通知承租人调整后的该商场商场营运费的金额，而承租人就承租单元所应付的商场营运费将于出租人的书面通知中载明的日期开始作相应调整，承租人同意不对调整后的款项提出异议。

3.04 其它费用

除上述固定租金、提成租金(如有)及商场营运费外，承租人须向出租人支付其它费用，包括但不限于通讯费用(如有)、煤气费(如有)、水费(如有)、电费、超时空调的冷冻水费(如有)、冷却水费(如有)、电话费(如有)、其它增值、有偿服务的实际金额及承租人根据本合同的约定应支付的所有款项及有关国家、地方规定应由承租人缴纳的费用。本条前述之所有费用统称为“**其它费用**”。其它费用亦包括承租单元分摊该商场相关公共事业的费用，例如：公共损耗部分及分摊用水、用电量等费用。承租人须按承租单元独立记录表及/或出租人或物业管理人所出示的费用征收表，在收到有关记录后，按下文第3.06(2)条约定的日期及第3.07条约定的支付方式支付其它费用。在租赁期内，出租人有权因该商场实际运作成本的变化而相应地调整承租单元的其它费用，但出租人须在提

供政府对其它费用的收费变化依据后，经提前书面通知承租人调整后的该商场其它费用，且该等调整需同时适用于该商场其他承租人，而承租人就承租单元所应付的其它费用将于出租人的书面通知中载明的日期开始作相应调整，承租人同意不对调整后的款项提出异议。

3.05 增值税

出租人和承租人共同确认，本合同及附表约定的租金、商场营运费、保证金、违约金及其他费用等的金额为不包含任何税费的净额。如果增值税适用于提供货物、服务、权利或其他本合同包含的项目（包括但不限于固定租金、提成租金、商场营运费、保证金、违约金及其他费用等），除合同价格外，承租人同意向出租人支付基于合同价格和适用增值税税率计算的增值税（合同价款计算公式见附表五）。

3.06 付款时间

- (1) 出租人无需向承租人偿还承租人于签署租赁意向书时已交付的定金金额（若有），但在本合同签署后，出租人应将该等定金金额应用于支付开业后的第一个月固定租金所产生与定金金额相同的固定租金及商场营运费。如果开业后的第一个公历月的固定租金及商场营运费的总和超出该等定金金额，则承租人在本合同签署之日应支付超出部分，但如果该等定金金额超出开业后的第一个公历月的固定租金及商场营运费的总和，则超出部分将用于抵扣开业后的第二个公历月的固定租金及/或商场营运费（视情况而定），然后承租人应在该第一个公历月的第 25 日前支付该等款项金额总和的余款。
- (2) 在整个租赁期内，
 - (i) 承租单元装修期届满后，承租人须于每个公历月的 25 日前向出租人预先缴付下一个月的固定租金，商场运营费及缴付上一个月的提成租金（若有）；
 - (ii) 承租人亦须在出租人发出的缴款通知书中所载明的限期前支付其它费用。
 - (iii) 增值税的支付时间与本合同约定的相应的费用的支付时间相同。
- (3) 承租人保证，所有固定租金、提成租金(如有)、商场营运费及其它费用将于本条第(1)款所述的相关日期前实际支付至出租人不定期指定的银行账户。
- (4) 出租人和承租人同意，在不满一个公历月中产生的固定租金及商场营运费等的款项应以该等款项金额的总和乘以相关天数占该公历月全部天数的比例计算。
- (5) 承租人须在起租日前至少 5 日向出租人全数支付本合同第 2.04 (2)条约定的所有装修有关的其它收费。
- (6) 在(i)出租人为有关款项的实际收款人及(ii)承租人支付相关款项的方式符合出租人的要求的前提下，出租人应在其实际收到承租人所支付的固定租金、提成租金(如有)、商场营运费和其它费用(保证金除外)之日起的 15 个工作日内，向承租人提供与有关款项等额的发票。

3.07 支付方式

承租人根据本合同须向出租人支付的一切款项须以出租人不定期指定的方式(如：电汇)支付至出租人不定期指定的银行账号内。每笔款项的付款日及付款金额以出租人指定账户实际收到该笔款项的日期及金额为准。因承租人根据本合同约定支付任何款项而产生的任何费用(包括但不限于出租人因承租人采取电汇方式付款而发生的手续费)均由承租人承担。

3.08 不得抵扣

在租赁期内，承租人不得以任何理由抵扣其必须向出租人支付的固定租金、提成租金(如有)、商场营运费、保证金及其它费用。

第四部分 承租人的权利及义务

于整个租赁期内，承租人享有以下权利，并承诺遵守及履行下述各项约定和义务。

4.01 遵守法律法规及物业管理协议

承租人必须遵守及遵从政府有关主管部门、出租人及/或物业管理人不定期制定或修改的所有与使用及占用承租单元或与承租人、其雇员、代理人、承办商、受邀者在承租单元的任何活动或事情相关的法律、法规及规定(包括但不限于第 4.24 条所指的管理规章制度及 4.37 条所指的大厦公约)(视情况而定)，并对任何违反上述相关法律、法规、管理规章制度或规定等而给出租人造成的直接损失做出赔偿。在不影响前文所述的原则下，在承租单元内开展及经营其业务前，承租人须向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证。承租人必须确保该等执照、批准或许可证在整个租赁期内有效，及在各方面均符合相关部门不时修改的有关规定。承租人不得将承租单元用于租赁用途以外的用途，承租人不得将承租单元用于违法或不道德的用途，不得从事任何可能对出租人或该商场的商誉及名声造成不良影响的活动，否则，承租人将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，出租人亦有权向承租人索赔因此而产生的一切直接损失。

4.02 装修及陈列

承租单元的任何装修工程(包括但不限于承租人对承租单元进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置)均须遵守第 4.24 条所约定的管理规章制度(包括管理守则及装修守则)进行，所有设计与图纸必须取得出租人和物业管理人的事先书面同意，并征得所有政府有关部门的书面同意或批准。承租单元装修工程的所有费用及因向政府部门报批而产生的一切费用均由承租人承担。承租人须将所有已获得有关政府部门批准的图纸及相关批准的书面证明的副本尽快送交予出租人，以作存档及备案之用。在任何情况下延迟提交或多次提交装修设计图纸及规格说明，均不影响租赁期及装修期(如有)的起算，也不影响承租人对固定租金、提成租金(如有)、商场营运费、其它费用和承租人所应支付的其它款项的支付责任。承租人亦须向出租人支付本合同附表三第 6 部分所述的装修有关的其它收费。除非前述的装修有关的其它收费已全数支付给出租人，否则出租人并无义务审阅或批准承租人所提交的装修设计及图纸。未经出租人事先书面批准，承租人无权改动或允许他人改动已核准的装修设计图纸及规格说明或承租单元的室内设计或布置。出租人和承租人进一步同意如下 :-

- (1) 出租人对上述承租人的装修设计图纸及规格说明的批准，并不免除承租人在开始装修工程前自费及自行向所有有关政府部门申请批准已经由出租人核准的装修设计图纸及规格说明的责任。
- (2) 对承租人不遵守任何有关政府主管部门所制定的任何规定所引致的任何后果，出租人无需负任何责任。
- (3) 承租人确保承租单元内不得安装任何超出出租人提供的电力设备荷载的、超出电力总线或电线、或所耗费电力不经过承租人独立记录表的设备、设施或机械。

- (4) 承租人保证该等装修工程不得影响出租人或该商场内其它租户的正常营业，并且该等装修工程不得对该商场的任何部分(或为该商场服务的水、电或其它设施或服务)造成任何影响。违反前述约定和标准及其修订的行为，承租人须向出租人承担全部责任。
- (5) 出租人指定承包商承接承租人的消防、喷淋、安全（弱电）系统工程。电力、空调、给排水系统及管道工程，承租人可自行聘请承包商施工，但该等施工与该大厦的接驳处的施工，必须聘用出租人书面指定的承包商，并承担由此而引起的一切费用及责任。除前述工程以外，经出租人事先书面批准，承租人可自行聘用有资质的承包商负责进行其它装修、改建工程。承租人聘请的承包商必须遵守第 4.24 条所指的管理规章制度。承租人同意，在装修或改建过程中，对于因承租人或其聘请的承包商的任何违反前述约定和标准及其修订的行为，承租人应当向出租人承担全部责任。
- (6) 承租人保证对承租单元进行该等装修工程前，承租人将自费为承租单元就其各种在装修期间可能遇到的风险向由出租人所批准及认可的保险公司购买保险，有关保险的范围及金额必须事先得到出租人的书面批准，以符合装修守则所列的保险要求。
- (7) 若任何政府部门对承租单元的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，承租人均须在征得出租人书面同意后自费按照政府部门不定期的要求修改其装修。若有关修改将影响相邻单元的租户及/或使用人，承租人须独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用和责任，包括但不限于对相邻租户或使用人做出赔偿。出租人无需对该等损坏或该等费用承担任何责任，但若因此而使出租人权益遭受损害，出租人有权向承租人要求赔偿。
- (8) 若任何政府部门对承租单元的相邻单元的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，承租人必须根据出租人或物业管理人的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求。若承租人因此遭受非承租人自身引起的经济损失，承租人须自行与相邻单元的租户及/或其使用人进行协商。在不影响本第 4.02 条其它约定的前提下，出租人可以为前述协商提供合理的协助。承租人不得以尚未与相邻单元的租户及/或其使用人达成一致意见为由拒绝或延迟提供上述协助或配合，且承租人因此而遭受的一切损失应由承租人合法地自行解决，出租人无需为此而承担任何责任及赔偿。
- (9) 若承租人违反本条上述内容，承租人须向出租人赔偿一切直接损失，出租人有权提前解除本合同。届时承租人有权在搬离承租单元内承租人享有所有权的任何动产并拆除所有品牌标识、LOGO 后，以届时现状返还给出租人。

4.03 通讯设备的安装

承租人须自行负责向电信局或指定部门申请卫星通讯及电话或宽频通讯线路，但须按照出租人的指引从公共电话机房联机至承租单元，并须在连接前自行准备设计图纸及呈交出租人和有关部门批准验收，由此产生的费用全部由承租人自行承担。

4.04 维护及修缮

- (1) 在租赁期内，承租人必须保持承租单元及其内部(包括出租人按交付标准提供的设施、设备等和承租人在承租单元上或内增设的设施、设备及/或其它财产、物品，如地板、内部石膏板粉刷或其它墙壁、地板和屋顶涂层及店面内外标志、外部护棚，及所有电梯、升降梯、扶梯、门、窗、电力设施和电线、照明设施、吊顶、消防装置、空调设备和管道、水擦机和过滤器、油烟过滤网和所有管道、排水设施和所有油漆、壁纸和装饰等)处于良好及安全状态。承租人须遵照第 4.24 条所指的管理规章制度及出租人的规定，在租赁期内自费对承租单元及其内部不定期进行维修保养、粉饰(其标准不得低于原状)。如政府部门

及/或出租人要求具有资质的承包商对有关设施、设备及/或其他财产进行定期清洗、维护、保养工作（包括但不限于消防电器检查、空调通风/清洗、排油烟管道清洗等），承租人须按照政府部门及/或出租人要求的标准及周期进行上述工作，承担由此产生的一切费用，并于工作完成后将承包商出具的合格证明提交至出租人处备案。

- (2) 如出租人在承租单元内装置了任何空调设备或机器，承租人须小心及合理地使用或调节该等设备或机器。对该等设备或机器的所有修理及定期维护服务须根据出租人的不时要求由出租人或由出租人指定的维修商负责，所有相关费用由承租人承担。
- (3) 就下列因承租人的行为或过失所导致的事故而造成出租人及/或物业管理人或任何其他他人的人身或财产损失、损害（出租人或第三方的合理专业判断为准），承租人须赔偿出租人及/或物业管理人或任何其他相关人士的直接损失并承担全部法定责任：-
 - (i) 承租单元内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
 - (ii) 承租单元水管通道或厕所堵塞或损坏；
 - (iii) 火或烟雾在承租单元内扩散；
 - (iv) 任何来源的水在承租单元或其任何部分泄漏或满泻；
 - (v) 该商场任何公共区域出现破坏；或
 - (vi) 承租单元内煤气等有毒气体的泄漏。
- (4) 承租人于上述第(3)款项下的责任包括但不限于任何修理、维护费用以及任何其他人士因前述情形向出租人索赔或主张其权益而导致出租人支出的任何款项、和出租人及/或物业管理人因向承租人索赔所发生的一切开支和费用，出租人有权在没有发出通知的情形下，以出租人认为妥当的办法修缮及处理承租人因上述第(3)款所列的行为或过失而对该商场、公共区域及/或承租单元所造成的影响。出租人无需因此而向承租人或其它人士承担任何责任。承租人必须向出租人支付因出租人执行本款的约定而产生的所有开支及费用。
- (5) 若承租人未能遵守上述第(4)款的约定进行有关修缮或工程，出租人或其雇员、代理人有权进入承租单元进行该等修缮或工程。承租人须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

4.05 安装无线电缆及其它设备

若承租人需安装供承租单元使用的天线、接收器、管道及其它服务设施，而该等设施必须通过并经由出租人为该商场所提供的管道及线路而安装，则在未向出租人提交拟安装的管道及线路的图纸及详情及在未获得出租人的书面同意之前，承租人不得进行该等安装行为。

4.06 窗户玻璃幕墙等的更换

承租人须向出租人支付或偿还出租人在租赁期内因更换承租单元内所有破损或毁坏的窗户、玻璃幕墙及灯箱等而引起的一切费用，但前述破损或毁坏是因出租人的过错行为造成的除外。由承租人自行安装的外部店面、标牌(如有)或幕墙(如有)，承租人须自费进行适当维护和修理以达到出租人满意的程度。若承租人未能对其自行安装的外部

店面、标牌(如有)或幕墙(如有)的破损、毁坏进行维护或修理以达到出租人满意的程度，出租人有权自行或指定承办商修理并向承租人追讨由此产生的全部费用。

4.07 更换电线

若有关公用事业公司、机关或法定职权机构依照相关法规做出有关要求时，承租人须按出租人要求修理或更换承租单元内由承租人安装的所有的电线装置及设施，以及在该商场中从承租人独立记录表连接至承租单元的电线，以符合相关规范及要求，并须向出租人提供有关整改证明，由此产生的一切费用应由承租人承担。

4.08 清洁及清洁承办商

承租人须保持承租单元内包括其所有厕所、卫生设施、用水设施、外部窗户、灯光及店面一直处于清洁和卫生的状况及状态，且为了统一管理及维持高水平服务和保安方面的考虑，承租人应当聘用高水平服务的清洁公司为承租单元进行保洁工作，聘用该清洁公司的费用须由承租人承担。

4.09 给排水的堵塞

在出租人提出要求时，承租人须立即向出租人支付所有清理、清除或维修因承租人不当或疏忽使用水管、沟渠、管道所造成的该水管设备出现任何破裂、堵塞及损毁而引起的费用。

4.10 允许出租人进入视察及修缮等

承租人须允许出租人或其授权代表在所有合理的时间内进入承租单元视察承租单元的维修状态，盘点承租单元内由出租人提供的设施设备和物品，以及为环保、防盗、防火及出租人认为适当及必需的其他目的所进行的必要修缮及保养工程。

4.11 修理通知

承租人须在收到出租人或其授权代表发出的维修通知(而该维修为承租人在本合同项下的责任)后立即进行有关维修工程，否则出租人、其雇员或代理人将有权进入(并在需要时强行进入)承租单元进行有关工程，因此产生的一切费用由承租人承担，该等费用被视为承租人向出租人所欠的债务，出租人有权立即向承租人索赔。

4.12 通知出租人有关承租单元的损毁

承租人须在以下情况发生时立即以书面通知出租人和物业管理人:承租单元遭受到损毁或可能遭受损毁、任何人士在承租单元受伤或身亡、承租单元发生火警或其它意外、承租单元内的水管通道、导气管、电线、装置、附属物或其它设施出现或可能出现损坏、破裂或缺陷。

4.13 恶劣天气的防护

承租人须采取所有必要及适当的预防措施，确保承租单元内部不受风暴、台风、沙尘暴、大雨或其它恶劣天气的损害。

4.14 对出租人的赔偿

- (1) 承租人须确保其雇员、受让人、继承人、服务人员、代理人、承办商、供应商、被许可人及承租人授权的人士(以下统称“**相关人士**”)遵守及履行本合同项下应由承租人遵守或履行的全部条款。因其相关人士的任何违反本合同的行为给出租人或任何第三人造成直接损失的,由承租人负责赔偿。
- (2) 若下述事宜的发生对任何人员或财产导致或造成任何直接损失、损害或侵害,承租人须对该等直接损失、损害或侵害承担全部责任及做出赔偿: (i)承租单元中的任何设施、设备、缆线、导管处于缺陷或受损状态或出现操作不当,而承租人根据本协议对之负有维修责任;或(ii)因承租人及/或其相关人士的行为或过失而引发的源于承租单元的火灾蔓延、烟雾扩散、水漫溢或泄漏。承租人须对任何因发生于承租单元内的事故所引发的任何索赔,因该等事故而使任何承租单元内外的动产、不动产所遭受的损害或直接损失,因该等事故造成其他承租人及/或出租人无法正常经营的直接损失,因该等事故引起的政府相关部门对出租人出具的罚款、罚金等承担全部责任。承租人亦须对因上述事故、侵害、损害或直接损失所导致的由任何人向出租人提起的所有费用、索赔、要求、诉讼或司法程序及与之相关或附带的费用及开支向出租人做出赔偿。

4.15 保险

- (1) 承租人必须在租赁期内自费按照出租人要求的保险类别就承租单元的各种风险向出租人批准及认可的保险公司购买保险,并于所购买该等保险的保险单中,列明出租人和物业管理人为该等保险的被保险/受益人或共同被保险/受益人。
- (2) 承租人承诺,当出租人做出要求时,承租人将向出租人出示该等保险的保单和收据或保险公司发出的表明该等保险单已全额缴足及在各方面均有效的证明,并在出租人做出要求时调整保额。
- (3) 承租人不得做出(或容许他人做出)任何行为,致使该商场或其任何部分的火险或其它保险(包括第三者保险)无效。承租人也不得做出(或容许他人做出)任何行为致使该等保险的保费增加。
- (4) 因承租人做出(或容许他人做出)的任何行为而使该等保险无效或使保费增加,由此产生的全部责任及损失由承租人承担。由于承租人的行为(或容许他人做出行为)致使出租人的保费增加或因承租人违约而使出租人重新签订保险单所支出的费用,承租人须按出租人的要求全额偿还。
- (5) 为保障本条项下承租人的所有义务并保障因任何发生于承租单元的事故而造成对第三者责任以及由此事故遭受的任何人身伤害及任何动产和不动产的损害和损失,承租人须自行向由出租人批准及认可的保险公司购买并维持令出租人满意的保险,或(若出租人同意)由出租人自行(在承租人承担费用的前提下)以承租人的名义购买有关保险。

4.16 承租单元的制冷相关设施

当在承租单元内或附近安装了为供应承租单元而设的用于制冷、供热、空气循环的设施、机器或装备时(无论由出租人或承租人安装),承租人须在其控制范围内一直使用和控制该等设备、机器,以确保机器能以其最佳状态运作;且在不影响前述条件下,承租人须按照出租人要求的方式运作和维持该等设施,以保持该商场内的空气制冷或调节达致统一标准。承租人应当根据出租人的要求对承租单元内的空调等制冷设备、供热设备和空气循环

设备进行清洗和维护，并出具令出租人满意的相关证明文件。所有相关费用由承租人自行承担。

4.17 废物及垃圾的搬移及垃圾分类

承租人须负责把垃圾及废物按出租人的要求从承租单元清除及弃置于该商场范围内出租人所不时指定的地点。且承租人将垃圾弃置于指定地点时，须将垃圾废物包装完好，使用出租人指定的路径运送，不得沿途滴洒或泄漏。如政府有关部门及/或出租人基于环保等目的要求承租人进行垃圾分类处理，承租人须按照有关要求承租单元内进行垃圾分类并按照出租人的要求在该商场范围内出租人所不时指定的地点按照分类标准处理并弃置垃圾，由此产生的费用由承租人承担。若出租人提供收取垃圾、废物的服务或指定有关承办商提供有关服务，承租人必须只能使用该等服务，且使用该等服务的费用由承租人自行承担。

4.18 装卸货物及货运通道

若需装卸货物，承租人须使用出租人或物业管理人指定的货物装卸区、出入口处及货物电梯，并只可在出租人及物业管理人不定期规定的运载货物时间内，经出租人或物业管理人指定的货物运输路径及货运电梯等设施装卸货物。承租人须服从及遵守出租人及物业管理人就运载货物所做出的安排。承租人在任何情形下及任何时间段，不得以客户电梯或自动扶梯作运货用途。

4.19 承租人的赔偿责任

承租人须对承租人和其相关人士的任何行为、过失、疏忽等行为(包括但不限于对该商场任何部分如公共区域、公共设施等所造成的损害)负责，如同该等行为由承租人所为，并须向出租人做出赔偿并承担全部因此而产生的直接损失。

4.20 指示牌、铭牌、广告标识及招牌

- (1) 承租人须按出租人或物业管理人的要求，以出租人批准的格式、尺寸、位置、字体及其它要求，在该商场内由出租人设定的指示牌(如有)上展示承租人的名称。该等指示牌由出租人、物业管理人或出租人指定的承办商安排制造及摆放，有关费用由承租人承担。
- (2) 承租人只可在出租人或物业管理人指定的用于展示该商场内租户名称的铭牌上以出租人或物业管理人批准的格式、尺寸、位置、字体及其它要求安装承租人的铭牌。该等铭牌由出租人、物业管理人或出租人指定的承办商安排制造及摆放，有关费用由承租人承担。
- (3) 承租人只可按出租人或物业管理人事先书面批准的形式(包括字体、颜色、尺寸、设计及其它要求)及由出租人或物业管理人指定的位置安装、摆放承租人就承租单元而设的广告标识及招牌。该等广告标识及招牌由出租人、物业管理人或出租人指定的承办商安排制造及摆放，有关费用由承租人承担。
- (4) 承租人须就因装置、使用或拆除上述的指示牌、铭牌、广告标识及招牌或因指示牌、铭牌、广告标识及招牌自身设计或安装缺陷或疏于维修而引致的所有损失承担一切责任(包括赔偿责任)。承租人亦须自行承担上述指示牌、铭牌、广告标识及招牌的维护费用。

4.21 保持必备的货品

承租人须在所有营业时间内承租单元内保持足够的货品以供销售和展示。

4.22 橱窗陈列

承租人须以出租人同意的风格和规格，设计及布置承租单元的店面及陈列橱窗(包括承租单元距离店面1米内的所有店面玻璃及陈列橱窗)，以使承租单元的店面及所有橱窗陈列在任何时候均符合高级商场水准。承租人不得在橱窗陈列及设置任何令人不安及不雅或不符合大众道德水准的陈列及装置。在收到出租人对其展示提出修改意见的书面通知(如有)后，承租人须立即改变或更换有关摆设。

4.23 照明

承租人须保证按照出租人规定的时间维持承租单元店面橱窗或店面指示牌(如有)的照明。承租人允许出租人控制店面橱窗、陈列橱窗和标牌(包括但不限于外立面和幕墙，如有)的电路，且承租人须安排连接和装设上述电路至出租人可控制的程度。就本条而言，店面橱窗包括但不限于直接面对公共区域及/或街道的用于展示商品的承租单元内部的部分。

4.24 遵守规章制度

承租人须严格遵守该商场一切规章管理制度，包括但不限于装修守则及管理守则及出租人或物业管理人不时制定及修改的有关该商场的管理、使用及维修等方面的一切规章、制度(以上的规章、制度等统称“**管理规章制度**”)。承租人须就承租人及/或其相关人士因违反、不遵守、不履行管理规章制度而对出租人及/或物业管理人所造成的直接损失及损害等向出租人及/或物业管理人赔偿。管理规章制度由出租人及/或物业管理人向承租人做出书面通知后即告生效。若本合同项下的规定与管理规章制度相互抵触，以本合同为准。本合同没有明确规定的，以管理规章制度为准。

4.25 开张营业

- (1) 承租人在承租单元开张营业之前必须向出租人递交开业申请，并由出租人按承租人之前提供(及经出租人批准)的装修计划图核验承租单元的装修情况。经出租人书面核准，按照政府相关部门的规定取得经营有关执照、批准证书(包括但不限于工商、公安、劳动、消防、文化、卫生等要求的各种批准资料)且购买符合出租人要求的保险后，承租人方可在承租单元内开业。
- (2) 该大厦的营业时间为每日12小时，即每天早上10时至晚上10时(“**正常营业时间**”)。承租人的营业时间为每天早上9时至次日凌晨2时，出租人**在此期间持续提供空调冷冻水**但承租人需支付**早9时至早10时及24时至次日凌晨2时**的延时空调成本。此外，承租人须维持全年在正常营业时间内营业。出租人有权不定期修改正常营业时间，承租人不得提出异议。如承租人需要在正常营业时间以外营业，则必须事先获得出租人的书面同意。
- (3) 若承租人在开张营业日仍未能正式对外营业或在租赁期内任何时间中断、停止其经营，则承租人除须按本合同的约定按时支付本合同项下的固定租金、提成租金(如有)、商场营运费及其它费用外，还须自开张营业日(或中断、停止经营之日)起计算，每日向出租人缴纳金额为该公历月的平均日固定租金(以租赁期内最高固定租金除以该公历月的实际天数所得的数额)3倍的违约金，直至承租人实际正式对外营业之日(或恢复正常经营之日)止。若承租人在开张营业日后10日内仍未正式对外营业，出租人有权向承租人发出书面通知解除本合同并收回承租单元。出租人有权在发出该通知后的第31日或之后的任何时间内收回承租单元，没收承租人已经缴交的保证金，并保留向承租人追讨一切直接损失的权利。若承租人在未能以书面形式通知出租人并经出租人事先书面同意的情况下中断、停止经营

持续3日，则承租人将被视作违约，出租人有权按上述方式提前解除本合同并收回承租单元，并保留向承租人追索一切直接损失的权利。

4.26 禁止吸烟

承租人的雇员不得在承租单元、该商场室内的任何区域、顾客卫生间、楼梯间及走廊等区域吸烟，一旦发生该种情形，承租人须配合对雇员进行管理、教育以确保不再发生此类行为。若因此给出租人或第三方造成人身、财产直接损失的，承租人应承担全部责任。

4.27 名称变更

承租人若需变更其名称(包括但不限于公司名称、商号名称、品牌/商标及营业名称)，必须事先获得出租人的书面同意并到出租人处登记备案并办理变更手续，所有因变更名称而产生的费用由承租人自行承担。出租人有权要求承租人提供有关书面证明以供考虑。

4.28 害虫预防

承租人须雇用承办商采取所有出租人及/或物业管理人要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫在承租单元任何部分内滋生。若有必要，出租人可以自行承租单元开展前述害虫预防工作，但由此产生的费用由承租人承担。

4.29 经营权

在租赁期内，承租人保证享有并维持对本合同附表二第3部分所述品牌/商标的经营权、使用权及/或所有权(视情况而定)，并须向出租人提供有关权利的证明文件。

4.30 营业执照

承租人须根据相关法律法规(包括北京市的相关法规、行政规章或政府要求)取得在承租单元内进行经营活动所需的营业执照、批准或许可证等，并将其营业执照、批准或许可证等正本悬挂于承租单元内明显处。承租人须确保该等证件或批准在整个租赁期内有效，及在各方面均符合该等证件或批准的规定。承租人承诺，在租赁期届满或提前结束之日起的15日内，承租人须完成注销上述用于在承租单元内经营使用的营业执照，或须完成营业执照注册地址的变更登记，并向出租人提供相关证明文件。

4.31 安全系统

承租人须自行自费负责承租单元的安全系统及设施，并须确保承租单元的安全系统及设施在租赁期内正常妥善地运作，出租人对承租单元的保安、安全系统及设施不负任何责任。

4.32 司法文件

若承租人收到政府有关部门发出的与出租人及/或承租单元有关的任何通知或司法机关传达的传票或其他司法文件，应在二十四(24)小时内以书面方式通知出租人及/或物业管理人。

4.33 一流服务水平及声誉

承租人须向客户提供一流服务水平且在承租单元经营业务时不得损害该商场作为一流高级商场的声誉。

4.34 电力装置安全检查

为确保承租单元内各项用电设施设备的安全，于整个租赁期内，承租人须雇用出租人不定期指定的具有相关资质的承包商，按照出租人及/或物业管理人要求的标准以及周期(不少于每年一次)，对承租单元内所有与电力有关的设施、设备进行严格的用电安全检查。承租人须承担上述检查的所有费用。在检查完毕后，承租人须立即将该承包商出具的用电检查报告提交至出租人处备案。

4.35 承租单元的返还

- (1) 承租人须在租赁期结束或提前结束前至少 20 日之前，与出租人或物业管理人联系将承租单元交还给出租人的事宜，且承租人须在本合同解除或提前解除当日，承租人有权在搬离承租单元内承租人享有所有权的任何动产并拆除所有品牌标识、LOGO 后，以届时现状返还给出租人。出租人、承租人双方应对承租单元进行验收，并就承租单元的返还情况签署一份由出租人制备的交接表格。同时，承租人须将承租单元及通向该商场各部分的锁匙(如有)返还给出租人。
- (2) 若承租人未按上述第(1)款约定的状态将承租单元返还给出租人，出租人有权自行对承租单元做出合适的修缮，因此而引起的一切开支及费用由承租人承担。出租人有权把该等开支及费用视作债权，向承租人追讨。若承租人未按上述第(1)款约定的时间将承租单元返还予出租人，则承租人须赔偿出租人因此而遭受的一切直接损失，包括但不限于出租人因延迟向新租户交付承租单元而需承担的违约金、中介费等。此外，承租人须自逾期返还承租单元之日起每日向出租人支付金额为日固定租金三倍的占用使用费。上述金额及赔偿金等的支付并不构成租赁期的延续。
- (3) 除出租人书面同意外，承租人返还承租单元时不得以任何理由要求出租人购买承租人自置的任何装修或设施。

4.36 销售信息处理系统

- (1) 承租人必须安装专业的销售信息处理系统，并承担由此产生的一切费用。

(2)

承租人须于每个公历月完结后的 2 个工作日内向出租人提交承租单元的该公历月的营业报表，出租人有权在不影响承租人正常经营的前提下核实营业报表的真实性，承租人须配合并提供承租单元经营有关的账册及原始凭证等资料。

4.37 大厦公约(如有)

承租人须遵守和遵从并履行与承租单元有关的该商场项目的大厦公约及管理协议、大厦分公约和地役权契约(若其中任何一份已被签署)(统称“大厦公约”)，并就违反、不遵守或不履行大厦公约对出租人做出赔偿；但前提是大厦公约不得含有任何承诺或条件，以明确约束该商场的任何部分的所有人或占用人或任何租户，并与承租人为其本合同附表二第 3 部分中所述的合法业务而适当使用承租单元相矛盾，或对此设置任何不合理的限制，该大厦公约也不得损害本合同条款赋予承租人的任何权利和特权。

4.38 互联网负面/虚假信息传播

- (1) 承租人不得(亦须促使其雇员、代理人、承办商及承租人授权的人士不得)利用互联网(包括但不限于社交网络平台如微博、微信等, 以下统称“互联网”)制作、复制、发布及/或传播损害该商场、承租单元及/或出租人形象、声誉、商业信誉及/或合法权益的负面、虚假及/或违法的信息(以下统称“不当或违法信息”)
- (2) 若出租人有理由认为承租人(包括其雇员、代理人、承办商及承租人授权的人士)在互联网上制作、复制、发布及/或传播不当或违法信息, 则承租人即被视为违约, 必须在收到出租人发出的书面通知后立刻删除(或促使其雇员、代理人、承办商及承租人授权的人士删除)该等不当或违法信息, 严格按照出租人的要求采取一切措施消除或(若不可能消除)减低因该等不当或违法信息而对该商场、承租单元及/或出租人所带来的一切负面或其它影响, 并就该等不当或违法信息而对该商场、承租单元及/或出租人所造成的负面影响做出澄清且对造成的直接损失及损害等向出租人做出赔偿。
- (3) 如出租人认为情况严重以致于不能补救, 或承租人未按照上述第(2)项出租人的要求立即删除相关不当或违法信息或采取一切措施消除或(若不可能消除)减低因该等不当或违法信息而对该商场、承租单元及/或出租人所带来的一切负面或其它影响, 则出租人有权按本合同第九部分的约定处理有关违约行为, 并保留向承租人追索因该等不当或违法信息而对商场、承租单元及/或出租人所造成的直接损失及损害的权利。

4.39 反商业贿赂和反腐败

承租人及相关人士应当遵守所有同贿赂和腐败相关的任何法律、法规及规定, 保证不向出租人员工、代理人或者代表出租人的第三方提供、给予或以明示或暗示的形式承诺给予任何礼品、金钱或者其他形式的利益。承租人在本合同的协商、签订或者履行过程中知道或发现任何出租人员工、代理人或者代表出租人的第三方的腐败行为, 须及时通知出租人并提供真实、准确、有效的证据。承租人如有任何本合同所禁止的贿赂行为, 或出租人有合理的理由相信承租人已经进行或正在进行本合同所禁止的贿赂行为时, 出租人有权立即解除本合同。

第五部分 出租人的权利及义务

于租赁期内, 出租人有以下的权利及义务 :-

5.01 不受干扰

在承租人按照本合同约定交纳固定租金、提成租金(如有)、商场营运费及其它费用等各项费用, 并遵守及履行所有本合同项下承租人须遵守及履行的约定的前提下, 出租人应允许承租人在租赁期内占用承租单元而不受到出租人不合法的干扰, 但承租人须确保出租人或物业管理人在本合同项下的权利(包括但不限于在该商场内的任何部分进行修葺、更改及/或修缮等工程的权利)将不受影响。

5.02 屋顶、主结构及公共区域与设施

按照本合同及管理规章制度的要求及规定, 出租人应保持该商场的公共区域及公共设施(包括屋顶、主要结构、墙壁、主水管通道、主电缆电线、电梯、自动楼梯、消防及保安设备、空气调节设施)处于清洁、良好的使用状态。

5.03 公共区域的装饰

按照本合同及管理规章制度的要求及规定，出租人应在其认为必要时自行(或促使物业管理人)对该商场的公共区域进行一切必要的装饰。

5.04 清洁

出租人须保持该商场的公共区域、公共洗手间及其它共享部分处于清洁及良好状况。

5.05 共享设施

出租人须保持该商场的升降机、自动扶梯、灭火及安全设施、空调设备及其它公共服务设施处于正常运作状态。

5.06 空调冷冻水/循环水供应

出租人须于正常营业时间内或在出租人不定期指定的时间内为承租单元提供空调冷冻水/循环水。若承租人在前述约定的供应时间以外需要空调冷冻水/循环水，应向出租人提出书面申请，出租人应在审批书面申请后提供该服务。额外空调冷冻水/循环水的收费由出租人决定并会不定期通知承租人，而承租人须在收到出租人的缴费通知书后即时支付该等费用。

5.07 维修责任

- (1) 出租人对承租单元的维修责任只限于承租单元的结构。此外，出租人也负责维修该商场的公共区域和公共设施，但出租人的维修责任并不包括任何因承租人的过失或疏忽而引起的损毁。
- (2) 若在正常营业时间内出租人需要进入承租单元进行维修，出租人应由承租人人员陪同进入承租单元(紧急情况除外)。但在正常营业时间以外，当遇到紧急情况而出租人无法联络到承租人时，若出租人需要进入承租单元进行维修，出租人或其授权代表可在未有事先通知承租人的情况下进入承租单元，出租人无需因此承担任何责任或赔偿因进入承租单元而产生的损坏。
- (3) 因承租人的阻挠致使出租人不能及时维修、养护承租单元，造成承租人或任何其他人士财产或人身伤害的，出租人不必承担任何责任，承租人须承担由此引起的一切责任。
- (4) 出于保养、维护、修理、更新、提升或替换公共空调系统、电梯、扶梯、电力、供水及其它一切该商场服务设施的目的，出租人有权不定期向承租人发出合理的通知(该等通知无须在紧急或发生故障情况下发出)，暂停提供该等设施的服务，但出租人应尽力避免对承租人造成不便。

5.08 出租人权利的保留

- (1) 广告设置

承租人确认出租人保留在承租单元外及该商场的其它部位(包括外立面、天台、裙楼外墙、裙楼的平台等)建造及竖立招牌、海报、广告板的权利。

- (2) 将来租客

在事先通知承租人后,在不影响承租人正常经营的前提下,出租人有权携同承租单元未来任何可能的租客或有关人士在租赁期结束或提前结束前3个月内的所有合理时间内视察承租单元。

(3) 变更工程

出租人保留在租赁期内的任何时候(无需征得承租人的同意)变更、修缮、或临时封闭该商场公共区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利,同时也保留更改该商场公共区域整体结构、布局及安排的权利。出租人保留不定期根据其自行判断以其认为恰当的方式对该商场公共区域及公共设施以及该商场其它部分(承租单元除外)进行移除、撤销、重新安置或其它更改或进行任何改造、添附或其它工程的权利,并限制对相关部分的进出或道路通行的权利,该等权利的行使在任何情况下均不构成迫迁承租人的行为,出租人不必因行使上述权利而对承租人承担任何责任。

(4) 管理规章制度

出租人保留不定期制订、引进、修改、采用或废除任何其认为经营和维持该商场作为第一流高级商场所必要的一切管理规章制度的权利。

(5) 承租人放弃优先购买权

在租赁期内的任何时间,出租人均可在无需通知承租人的情况下将包括承租单元在内的该商场的全部或任何部分转让给任何第三方,承租人对上述转让不得提出任何异议,并在此明确地声明放弃任何法律赋予承租人的被通知权及购买承租单元的优先权(如有)。承租人进一步同意出租人在进行上述转让时将本合同项下的全部权利、义务、权益和收益一并转让给第三方受让人。在租赁期内,承租单元所有权的任何变动均不影响本合同的效力,但出租人应尽力促使第三方受让人确认承租人在本合同项下的权利。承租人同意,若出租人需抵押承租单元,无需通知承租人,且在承租单元抵押后当事人协议处置承租单元前,也无需征询承租人购买承租单元的意见,承租人亦同意放弃上述被征询的权利(如有)。

第六部分 禁止和限制

在租赁期内,承租人承诺遵从下述条款的约定:-

6.01 安装工程

承租人不得擅自(本合同另有约定的或出租人或物业管理人书面批准者除外)在承租单元及该商场屋顶、外部(包括外墙)或承租单元外墙展示、竖立或安装任何文字、标记或广告、天线、接收器、管道、附属物、遮阳物、凉蓬、其它任何类型或性质的安装物和附属物,也不得堵塞任何窗户或该商场的公共区域及设施。承租人若需安装电线、煤气管道、水管和其它设备(包括烹饪设备、空调设备或取暖设备),结构物或撤换非承重墙,则必须在进行有关安装之前征得出租人或物业管理人的事先书面同意。在进行以上活动时,承租人须严格遵守所有法律、规则 and 标准,并符合出租人的标准及规定以及该商场的设计标准和要求。在未征得出租人书面同意前,承租人不得自行凿穿墙壁,不得截断或连接电线,不得自行安装烹饪、空调和取暖设备。凡须取得政府部门批准的,承租人须自行办理相关批准手续并承担相应的费用。

6.02 墙壁及天花板受损及其它

未征得出租人的书面同意前，承租人不得在承租单元的任何门、窗、墙壁、横梁、结构或构造物或任何管道系统、卫生或空调设施或装置上刻、损害、破坏、钻入钉子或螺丝钉、做标记、毁损或允许或容忍以上行为的发生，也不得做出任何损毁或穿透现存地面或地板的行为。

6.03 外部变更

除本合同另有约定外，承租人不得在承租单元外部安装任何物件或在承租单元外部涂漆或绘画任何形式的图案。

6.04 橱窗玻璃

未经出租人的书面同意，承租人不得以固定或不透明的物品遮挡承租单元的橱窗以及面对外街、走廊、行人通道或入口大堂的橱窗玻璃。

6.05 安装门或栅栏

未经出租人的书面同意，承租人不得在承租单元的门口或入口处或防火通道处安装或竖立任何临时性或永久性的门、栏杆、栅栏、护栏或其它类似性质的物体。

6.06 噪音

未经出租人事先书面同意，承租人不得在承租单元内制造(或允许或容忍他人制造)任何噪音或任何在室外能听见的音乐、声响或噪音(包括广播或任何能够产生、播放、接收或录音的设备或装置所制造的声音)。

6.07 标志

除非事先获得出租人的同意或其装修装饰方案已获出租人批准，否则承租人不得在承租单元内外装置或陈列(或允许或容忍他人装置或陈列)任何从室外可见(不论是否有照明)的告示牌、标志、装饰物、广告或其它图样;如发现上述物件，出租人有权将之移除或遮盖，有关费用及开支由承租人承担。

6.08 拍卖或销售

未经出租人事先同意，承租人不得于承租单元内从事或允许从事任何种类的物品或财物的展览、拍卖、清仓处理或类似的销售活动(但不包括出租人事先允许的季节性的或节假日的促销活动)。若承租人拟开展任何展览、优惠、减价或促销等商业活动并为此在承租单元内陈列任何招徕品，承租人应事先将有关该等商业活动的详细方案以书面形式递交出租人并获得出租人的书面批准后方可进行。

6.09 非法或不道德的使用

承租人不得使用或允许或容忍承租单元用作任何非法、不道德或不恰当的用途。

6.10 滋扰

承租人不得在承租单元做出任何可能骚扰出租人、其它租户、使用人，或任何毗邻该商场的建筑物的业主、租户、使用人的行为。若承租人经出租人两次书面警告后仍违

反前述约定，出租人可视承租人违反本合同，在不影响出租人在本合同项下任何其它权利和补救措施的前提下，出租人有权单方面解除本合同并提前收回承租单元。

6.11 招徕或兜售

承租人不得准许承租人的任何雇员或代理人在承租单元外或该商场内或任何邻近地方开展任何业务招徕或兜售任何产品或分派任何单张、通告或宣传物品。

6.12 留宿或家居用途

承租人不得将承租单元或其任何部分用作(或允许或容许任何人将其用作)宿舍或作任何形式的留宿、住宿等用途。

6.13 制造或储存货品

承租人不得将承租单元用作(或允许或容许其被用作)生产、制造或制作货品或商品，或储存货品及商品，与承租人在承租单元进行的业务合理需求有关的少量存货、样版及展品除外。

6.14 准备食物

除非本合同所约定的租赁用途与餐饮有关，否则承租人不得在承租单元内饮食或预备食物，也不得使用器具烹煮或加热任何食物。

6.15 公共区域的通畅

承租人不得(亦不得允许或容忍)用任何箱子、包装、废物、其它物品或任何种类或性质的妨碍物阻碍或堵塞该商场的任何出入口、梯间、平台、通道、自动扶梯、升降机、大堂等该商场的公共区域。承租人亦须促使及确保承租单元的任何门户(或任何属于承租人或承租单元的物件)均不得占用或延伸到该商场的公共区域或承租单元范围以外的任何部份。出租人如认为恰当，有权不作预先通知而清理及处置该等箱子(无论是否存储货品)、包装、废物或其它物品或妨碍物，出租人无需因此对承租人或其他人士承担任何责任，而相关开支则由承租人承担。

6.16 商品质量

承租人在承租单元内不得销售假冒、伪劣、不合法材质及产品标签的商品或其它任何不符合一流高级商场水准的商品，并保证出租人不会因承租人在承租单元内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔，也不会因承租人的任何行为而令该商场作为一流高级商场的商誉受到影响。若承租人违反本条的约定，出租人有权向承租人追讨一切直接损失及提前解除本合同。

6.17 气味

承租人不得在承租单元内产生、向外渗透、泄漏(或容许在承租单元内产生、向外渗透、泄漏)被出租人认定为令人讨厌的、不寻常、有毒或有害的气体或气味。

6.18 爆炸物及危险品

承租人在任何时间均不得在该商场或承租单元内放置或贮存任何武器、弹药、火药、硝石、煤油、烟花、氢气球或其它可引起爆炸或燃烧的物品或危险物品。

6.19 宠物及动物

未经出租人书面同意，承租人不得在该商场或承租单元内饲养任何动物或宠物。

6.20 结构负载

承租人不得在承租单元内安装重量超过承租单元所能承受的任何物件。

6.21 门锁

未征得出租人的书面同意前，承租人不得改装承租单元门户、消防出口现有的门锁、门闩及装配。

6.22 增大负荷

未经向出租人或物业管理人申报并获批准，承租人不得擅自更改、迁移或增大在承租单元内的用电、用水装置和空调装置的负荷。

6.23 公共设施及绿化

承租人不得破坏、损毁或涂污该商场的任何部分，或该商场公共区域、楼梯、电梯、自动扶梯的任何装饰外貌，包括该处的任何绿化设施、植物及灌木。

6.24 公共区域及公共设施

承租人不得妨碍出租人、该商场其他租户及/或有关人士使用该商场的公用区域及公共设施。

6.25 张贴

未征得出租人的书面同意前，承租人不得在该商场公共区域或公共设施上，或承租单元、窗框、玻璃或墙壁的任何部分涂漆、喷漆、使用或粘贴任何东西。

6.26 广告设置

未经出租人的书面批准，承租人不得在承租单元外设置广告或其它标志。如已获得前述之出租人的书面批准，则所有广告及/或标志的设计必须遵守出租人的有关规定（包括本合同第 4.20 条的约定）。

6.27 使用名称

在未得出租人的书面同意之前，承租人不得在承租人经营的品牌或公司名称中使用包括(但不限于)太古(Swire, Taikoo)、太古汇(Taikoo Hui)、太古里 (Taikoo Li) 三里屯太古里 (Taikoo Li Sanlitun)、成都太古里(Taikoo Li Chengdu)、东荟城 (Citygate)、太古城中心(Cityplaza)、太古广场(Pacific Place)、港运城(Island Place) 及/或太古坊(Taikoo Place)在内的名称、字眼或标志，或由出租人或其代理机构或其集团公司的任何成员注册或拥有的任何其它图案或标志，或任何与其相似的名称，或任何出租人不定期书面通知的其它名称、字眼、标志或图案，且承租人在任何时间内不可变更其品牌或公司的名称，使其包括上述任何名称或字号。

6.28 不得妨碍维修

承租人不得以任何方式干涉出租人及物业管理人对该商场的管理和维护。

6.29 主体结构

除获得出租人及有关政府部门的书面认可及同意外，承租人不得擅自改变承租单元任何部分的结构，不得更改内外承重墙体、横梁、支柱、楼板等，也不得加建、扩建、破坏承租单元。

6.30 不得授权使用

在租赁期内，承租人不得授权或允许任何第三方使用或占用承租单元或其任何部分，届时发行、在映影片的赞助商广告除外。

6.31 营业时间不得搬运大件物品

在未征得物业管理人的书面同意之前，承租人不得于正常营业时间内搬运家具或其它大型物品。

6.32 庆典活动

在未征得物业管理人的书面同意之前，承租人不得在承租单元以外的该商场其它部位举行任何庆典活动或聚会。

6.33 不得随意停放车辆

除非承租人已获得物业管理人的书面许可，否则承租人不得将车辆、自行车或其他交通工具停靠于非停车区域，不得阻碍甚或占用该商场的任何非停车区域，亦不得以任何方式使用该商场的停车位、车道、车辆出入口或指定的装卸区，也不得允许相关人士做出上述行为。同时，承租人及其雇员不得在该商场的任何部位（包括车辆停泊区域）对电瓶车等的充电型代步工具进行充电。

6.34 不得转租及分租

- (1) 承租人不得转让、分租或转租承租单元或其任何部分或承租单元或本合同项下的任何权益给任何其他第三方，不论该等转让、分租或转租是以转租、出借、分享或其他名义进行的，也不论该等其他第三方是否为上述转让、分租或转租支付任何租金或其它对价。若发生上述擅自转让、分租或转租的情形，承租人即被视为违约，并按本合同第九部分的约定处理，届时发行、在映影片的赞助商广告除外。
- (2) 本合同的权利仅由承租人享有。在不影响上述第(1)款的前提下，下列行为或事项被视为违反本条的约定：
 - (i) 若承租人申请进行清算或破产，或被宣告进入破产清算程序，或出现任何其它无力偿债的情形，或承租单元被相关的破产清算组织或司法机关或行政机关接管或管理或承租人因任何原因被吊销营业执照；
 - (ii) 未经出租人事先同意，承租人授权其他第三方获得使用、占有、占用或享有承租单元或其任何部分的权利，或在事实上使用、占有、占用或享有承租单元或其任何部分的情形；及

- (iii) 未经出租人事先同意, 发生承租人擅自变更其商业名称或本合同附表二第 3 部分中所列品牌/商标的情形;
- (3) 为免产生疑问, 本条所指的“第三方”包括但不限于出租人及承租人以外的所有其他人士(不论个人、公司、机构等), 其中包括承租人的子公司、附属公司及承租人拥有权益的公司。

第七部分 免除责任

7.01 出租人免责

出租人和承租人在此明确同意并声明, 除非是因出租人、其雇员或代理人的故意行为或严重过失行为所引致, 否则出租人无需在任何情况(包括但不限于以下情况)下, 就任何占用人、受邀人、访客或任何其他人士的任何伤害或死亡或就任何财产的损失或损害对承租人承担任何责任:-

- (1) 因任何升降机、自动扶梯、防火及保安装置、空调设备、电讯服务或承租单元或该商场的任何其它设施的缺陷或故障而导致的该等伤害、死亡、损失或损害。
- (2) 因该商场或承租单元的电力或水供应上的故障、机件失常、爆炸或暂停而导致的该等伤害、死亡、损失或损害。
- (3) 因该商场内任何地方的火灾、烟、气味或任何物质或物料的溢漏、水浸或漏水、雨水、雾霾、沙尘暴或暴风雨涌入该商场或承租单元、或鼠类或其它害虫在该商场内的活动、或任何流行性传染病在该商场或承租单元蔓延而导致的该等伤害、死亡、损失、或损害。
- (4) 因该商场或承租单元未充分提供或缺少保安、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统而引致的该等伤害、死亡、损失、或损害且为避免任何歧义, 承租人在任何时间均须自行对承租单元或其内的财物负责。
- (5) 因不执行管理规章制度或不遵守本合同所导致或造成的该等伤害、死亡、损失或损害(本合同有其它约定或出租人另行书面同意的除外)。

7.02 不得减免

出租人和承租人在此进一步明确同意并声明, 承租人在本合同项下所应支付的固定租金、提成租金(如有)、商场营运费或其它费用在任何情况下均不可减除或停止支付。

7.03 出租人的赔偿责任

在不影响上述约定的前提下, 出租人和承租人在此明确同意并声明, 若因出租人的故意行为或严重过失行为所引致的承租人的损害或损失, 在出租人不能根据双方约定(包括但不限于上述第 7.01 条的约定) 免责的情况下, 在任何情况下, 出租人赔偿的范围仅限于承租人遭受的实际直接损失, 不包括承租人因此而遭受的间接损失(如营业损失等)。

第八部分 固定租金及提成租金的减免

8.01 不可抗力的后果

若承租单元或其任何部分因不可抗力(不可抗力的定义详见本合同第 8.02 条)的原因而造成毁坏或破坏导致承租单元不宜使用及占用时, 固定租金及提成租金(如有)应按承租单元受损毁的性质及严重程度依比例暂免支付(有关比例由出租人以书面决定), 直至承租单元得到修复或复原。若出租人认为不符合经济效益或实际情况时, 出租人无义务对承租单元进行修理或将其恢复原状。若承租单元整个被损毁或被损至不适宜使用及占用的程度, 且而在该损毁或毁坏发生后 6 个月内无法被修理修复妥当及恢复原状至承租单元可继续被占有和使用的程度, 则任何一方有权向对方发出书面通知解除本合同, 但不损害合同任何一方解除合同前违反本合同条款和条件的另一方提起解除索赔的权利和救济, 也不影响出租人在解除本合同前享有的有关收取固定租金、提成租金(如有)、商场营运费及其它费用方面的权利及赔偿。

8.02 不可抗力的定义

不可抗力是指不能预见、不能克服并且不能避免的客观情况, 其范围包括: 天灾、地震、罢工、政府行为、内乱、战争、火灾或其他不能预见不能避免不能克服的意外事故或灾难或客观情况。

第九部分 违约及违约处理

双方进一步同意下列各项 :-

9.01 违约

在不损害本合同各项约定的前提下, 若承租人出现下列任何一种情况(下述各情况为“违约事件”):

- (i) 固定租金、提成租金(如有)、商场营运费、其它费用及/或其它按本合同须由承租人支付的款额在到期应付日起计 14 日内仍未支付(不论出租人是否已经向承租人做出追讨); 或
- (ii) 不论承租人有否违反前述第(i)款, 在租赁期内承租人累计拖欠固定租金、提成租金(如有)、商场营运费、其它费用及/或其它按本合同须由承租人支付的款额之天数总共达到 30 日(自有关款额在根据本合同到期应付之日起计算)或累计拖欠前述款项共计达到 3 次; 或
- (iii) 承租人对本合同的任何条款、条件、协议或规定(包括管理规章制度)有任何违反、不遵守或不履行, 且承租人未能在出租人指定的期限内予以纠正的; 或
- (iv) 承租人的任何资产遭法院或任何政府主管部门查封、没收或扣押; 或
- (v) 承租人开始或已经进入重整、和解或破产清算, 或承租人被申请进行重整或破产清算; 或
- (vi) 承租人在租赁期内无论任何原因被注销、吊销营业执照或者经营许可证, 或被责令停业的; 或

- (vii) 承租人在其它情况下变成无力偿债或与其债权人达成任何债务重整、和解协议或债务偿还安排或承租单元被实施任何法律上的执行行动；或
- (viii) 承租人经营状况严重恶化、转移承租单元内财产、抽逃资金以逃避债务，有丧失或可能丧失履行本合同能力的其他情况。
- (ix) 承租人对附表二第 3 部分已列明特定品牌/商标的经营不享有或未能得到相关权利人的授权，及/或承租人在租赁期的任何时间内被相关权利人撤回、撤销相关授权的；

则出租人可切断承租单元的所有电力、空调、水、电话、互联网及/或其它设施的服务及/或供应。如有违约事件未能在出租人向承租人发出书面通知(以要求承租人纠正有关违约事件)之日起的 5 日内纠正，则出租人可享有下列权利(“救济权利”) :-

- (1) 解除本合同，但这并不损害出租人享有的就任何尚未解决有关承租人的违反或不遵守或不履行任何本合同的约定及条件的诉讼权利；
- (2) 没收保证金、装修保证金及承租人所缴交的任何押金，而不妨碍出租人根据本合同的约定索赔任何相关直接损失和费用；
- (3) 收回承租单元，进入或再次进入承租单元；或
- (4) 做出一切出租人认为有需要或应当的合法事情及/或合法行动以纠正有关违约事件。

出租人因截断及随后再接驳承租单元的电力、空调、水、电话、互联网及/或其它设施的服务及/或供应而引起的所有有关费用及开支将由承租人支付，并可由出租人通过诉讼作为应由承租人向出租人立即偿还的债权向承租人追讨，或如本合同未解除则可按照下述第 10.02 条的约定从保证金中扣除。

9.02 权利的行使

- (1) 出租人按本合同所约定的形式向承租人发出收回承租单元及解除本合同的书面通知即表明其全面充分地行使了该权利，出租人无需实际进入承租单元。在发出收回承租单元的书面通知时，承租单元即被视作已经被出租人收回而承租人即被视作已被逐出承租单元，出租人有权以任何方式处置承租单元及遗留在内的任何物品而无需因此而向承租人承担任何责任。
- (2) 在不影响本合同项下出租人其它权利(包括上述提前收回承租单元并解除合同的权力)的前提下，承租人在租赁期内若违反了本合同项下任何付款义务，出租人有权在通知承租人有关违反之日起的 14 日后切断承租单元的水、电供应或其它服务或采取合法的其它措施、行动，直到承租人前述的违反得到改正，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的开支费用(包括重新接驳水电供应的费用)均由承租人负责。
- (3) 若本合同解除或提前解除，而承租人未能按照本合同的约定向出租人返还承租单元，则出租人及承租人双方同意，出租人有权进入承租单元并对承租单元内的物品做出如下处理，其后有权将承租单元重新租给其它租户 :-
 - (i) 承租人遗留在承租单元内的不可移动的附属物或移动后价值将受损的附属物归出租人所有，出租人可自行进行处置。
 - (ii) 对于承租单元内承租人遗留的其它物品及货品，在承租人根据本合同的约定应返还承租单元之日起，出租人有权在有公信力的第三方机构（详见本条第(iii)款约定的范围）的见证

下, 将该等物品及货品搬离承租单元并按照合理的方式予以储存, 由此产生的一切费用, 包括但不限于聘请有公信力的第三方机构产生的费用、搬运费及仓储费等, 均由承租人承担。在不影响出租人在本合同项下没收保证金及其它押金的权利的前提下, 出租人可通过诉讼将前述费用作为应由承租人向出租人立即偿还的债务向承租人追讨。如自该等物品及货品被搬离承租单元后的7日内, 承租人未向出租人提出提取的要求或拒绝/未能向出租人支付前述费用, 则出租人有权以任何方式处置该等物品及货品, 由此产生的相关费用, 应由承租人承担。在不影响出租人在本合同项下没收保证金及其它押金的权利的前提下, 出租人可通过诉讼将该等费用作为应由承租人向出租人立即偿还的债务向承租人追讨。

- (iii) 双方确认上述有公信力的第三方机构包括: (a)有公信力且经出租人认可的律师事务所; (b)其他具有同等声誉或影响力的法律类机构或组织。

9.03 接受固定租金、提成租金(如有)及商场营运费等

出租人接受固定租金、提成租金(如有)、商场营运费及/或其它费用的行为, 不被视为出租人放弃其就承租人任何违反、不遵守或不履行任何本合同项下的约定及条件而对承租人采取行动或追讨的权利。

9.04 支付令

若承租单元应支付的固定租金、提成租金(如有)、商场营运费或其它费用未能依本合同所约定的时间及方式支付, 则构成及被视为拖欠。在这情况下, 出租人可根据《中华人民共和国民事诉讼法》向人民法院申请支付令, 因此而产生的相关开支及费用须由承租人承担。

9.05 逾期利息

在不影响出租人就有关违约行为的其它权利及赔偿的前提下, 若承租人未按本合同条款向出租人支付固定租金、提成租金(如有)、商场营运费或其它费用或其任何部分, 则承租人须按其逾期支付款项总额的0.3%按日支付逾期利息, 该逾期利息自应支付日起逐日计算至实际还款日止。

9.06 因承租人原因而使本合同被提前解除或终止

若承租人未经出租人事先书面同意而擅自在租赁期届满前解除本合同及/或承租人在租赁期届满前因违约而使本合同被解除或终止, 在不影响出租人根据本合同所享有的权利的情况下, 在出租人没收本合同项下的保证金之外, 承租人须同时:-

- (1) 向出租人支付以下款项:-
 - (i) 承租人在本合同解除之日应付而未付的一切款项;
 - (ii) 在本合同解除之日起至出租人将承租单元重新出租给新租户前的该段期间内的所有固定租金及商场营运费; 及
- (2) 赔偿出租人因承租人擅自在租赁期届满前解除本合同而遭受的一切其它直接损失, 并按照本合同约定的标准及要求将承租单元返还出租人。

第十部分 保证金

10.01 保证金

在签署本合同时，承租人须向出租人支付本合同附表三第5部分中所述的履约保证金(“保证金”)，以确保承租人遵守在本合同项下其必须遵守的一切约定。如承租人违反本合同约定，出租人有权根据本合同的相关约定没收该保证金。在整个租赁期内保证金由出租人保管，但出租人无需向承租人支付保证金的利息。

10.02 保证金的抵扣

在承租人违反、不遵守、不履行本合同时(不影响出租人对该等违反或不履行而可行使的其它权利或补救方法)，出租人即使根据本合同的约定没收保证金的条件尚未成就，也有权抵扣承租人向其支付的保证金，以赔偿出租人因承租人该等违反、不遵守或不履行而遭受的一切直接损失、损害(包括但不限于固定租金及/或提成租金(如有)的直接损失)。在这种情况下发生时，在出租人给予承租人书面通知后14日内，承租人必须把被出租人扣除部分的保证金重新补足并存放于出租人不定期指定的账户，本合同方能继续有效。若承租人未能遵守前述的约定，则出租人有权立即提前收回承租单元及单方面解除本合同，并有权没收所有保证金。

10.03 固定租金及商场营运费的增加(不适用)

若固定租金及/或商场营运费在租赁期内增加，则承租人须在有关增加生效之前把相关金额补足并存放于出租人不时指定的账户，以确保保证金在任何时间均维持不少于增加后的3个月的固定租金及3个月的商场营运费之和。本合同在承租人已把有关金额全数补足后方能继续有效，否则出租人有权立即提前收回承租单元及单方面解除本合同。

10.04 保证金的退还

在不影响本合同项下出租人其它权利的前提下，出租人须于本合同到期终止且承租人(i)按本合同约定将承租单元返还给出租人、(ii)完成注销用于在承租单元内经营使用的营业执照(或完成营业执照注册地址的变更登记)、并(iii)结清本合同项下的所有款项之日起(以上三者以最迟发生之日为准)的60日内，将保证金无息退还给承租人。如保证金不足以抵扣有关欠款时，出租人有权向承租人追讨。为避免歧义，本合同第2.04(2)条所指的装修有关的其它收费中的装修保证金的处理应按装修守则的约定进行。

第十一部分 本合同的解除

11.01 除非本合同另有约定或经双方一致书面同意，否则在租赁期内，出租人和承租人均不得擅自提前解除本合同。

11.02 除本合同约定的其它可解除本合同的情形外，出租人和承租人同意，在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除，且双方互不承担责任:-

- (1) 承租单元占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- (2) 承租单元因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

因本第 11.02 条所述的事宜而产生的相关政府赔偿(如有)应按相关法律法规及政策的规定执行。

11.03 任何时候,出租人决议(由出租人出具的董事会决议将视作最终及有效证明)对该商场或其任何部分(包括承租单元在内)进行重建或拆毁,出租人有权给予承租人提前 6 个月的书
面通知,提前解除本合同。承租人无权就上述提前解除租赁期要求固定租金及/或提成租
金(如有)减免、赔偿或任何其它补救措施。

第十二部分 其它约定

12.01 该商场的命名及商标

出租人保留自行决定重新命名该商场及更改该商场商标(包括任何形式如文字、图案等)设计及表述的权利并有权随时改变、替换或废除原有的名称及/或商场商标而不必向承租人交代、负责或支付任何赔偿金,但出租人应在行使以上权利前提前不少于 2 个月通知承租人。

12.02 营业执照

承租人在签订本合同时,须向出租人提供由中华人民共和国政府相关主管部门签发的营业执照或注册证书及有关授权书的正本,以供出租人查证。承租人承诺,若出租人要求,承租人须向出租人提交承租人的财务、公司组织及架构等资料(包括但不限于承租人的周年财务报表、公司组织大纲及章程、股东、董事等资料)及其它出租人认为能反映或显示承租人财政能力及证明承租人为一家根据其成立地的法律法规妥善成立的公司的相关资料。在不影响前文的前提下,承租人向出租人保证其本身具备一切必须的能力及权力签署本合同及履行其义务,并保证代表承租人签订本合同的人士已被承租人经合法的方式赋予了代表承租人签订本合同的权力。

12.03 租赁登记

- (1) 在条件具备且必要的情况下,出租人将向当地相关政府部门办理合同登记备案手续。
- (2) 根据出租人及/或任何政府主管部门的要求,承租人须向出租人提供办理本合同登记所必须的文件,并积极配合出租人办理承租单元的预租/租赁备案登记手续。若由于承租人的原因,致使本合同的登记备案手续未能按期办理,由此引起的一切责任,包括但不限于政府罚款均由承租人承担。
- (3) 若由于政府部门的原因或由于不可抗力的发生,致使本合同的登记备案手续未能按期办理,双方各自承担因此遭受的一切损失。

12.04 税费

因出租承租单元而产生的及与本合同有关的法定费用(如登记费)将按法律法规或(如法律法规未有订明)有关部门的规定分摊或各自负担。若承租人要求公证本合同,则由此而引起的一切费用由承租人承担。出租人和承租人各自负担其为本合同的谈判、制备、签署、聘用法律代表及其它因本合同而产生的开支及费用。

12.05 通知

通知按照本合同须向一方送达的任何文件或通告，应按照本合同附表一所列的地址、传真、电子邮件或根据本条的约定而变更的地址、传真、电子邮件发送。如以邮件(包括但不限于挂号邮件方式)的方式寄往一方送达该等文件或通告，则于寄出5个工作日后将被视为已送达收件人(如少于5日内签收的，则以实际签收为准)。如以快递的方式送达该等文件或通告，且双方在同一城市的，则于投送快递次日将被视为已送达收件人(如当日签收的，则签收当日视为送达)，但双方在不同国家或中国的不同城市，则于投送快递后第5个工作日将被视为已送达收件人(如少于5日内签收的，则以实际签收为准)；如以传真或电子邮件的方式送达该等文件或通告，则发送传真或电子邮件的当日将被视为已送达收件人。如以留置在承租单元内的方式(将文件或通告张贴在承租单元)送达，则在留置当日被视为送达。出租人或承租人均可书面通知对方变更其地址，但于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。

12.06 宽容但非放弃权利

出租人对承租人一次或多次不履行、违反、不遵守或不履行本合同内承租人的责任的宽容、不追究或宽恕并不代表出租人对承租人持续或再次的不履行、违反、不遵守或不履行而放弃自身的权利，也不消除或影响出租人根据本合同因承租人该等持续或将来的不履行或违约而享有的权利及救济。出租人的任何行为或忽略均不应被视为或被推断为放弃上述之权利。任何出租人发出的书面同意，只适用于其指定的特别事情上，而不能被视为出租人对其权利的放弃或对相关约定的豁免，也不能被理解为承租人将来无需获得出租人出具的特别书面同意书。

12.07 适用法律及司法管辖权

本合同受中华人民共和国(不包括香港、澳门及台湾地区)法律管辖并适用中国法律解释。如出现任何争议，经出租人和承租人协商后仍无法解决的，本合同任何一方有权向承租单元所在地的有管辖权的人民法院提起诉讼。

12.08 全部协议

本合同构成出租人和承租人就有本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于出租人、承租人各自或共同的限制或免除责任的条款，出租人和承租人均予以了充分关注。

12.09 附表及附件

本合同内所有附表与附件为本合同不可分割的一部分，与本合同其它条款构成本合同的整体。本合同附表四所列的内容为特殊条款，为本合同双方就本合同有关条款内容所作的补充、修正，如本合同其它条款与附表四有关内容不一致，以附表四的约定为准。

12.10 独立条款

本合同内的一切条款均为独立的条款，故此任何条款成为或被宣告为无效、不合法或不能执行，均不影响或妨碍其它任何条款的有效性、合法性或执行性。

12.11 继续履行

在本合同发生争议或在解决有关合同争议期间，除非出租人行使其提前解除本合同的权利，否则出租人和承租人须继续履行本合同项下的不涉及相关争议的其它条款。

12.12 保密

未经对方同意，任何一方均不得向任何其他人士泄漏本合同的内容及/或出租人和承租人就承租单元的预租/租赁而协商的任何文件(如有)中所载的任何条款、约定(但各方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同而向其雇员、代理人等提供资料，或该等资料已由其它途径成为公开资料或法律规定而必须予以披露的除外)。

12.13 标题目录

本合同任何条款的标题及目录仅供参考，不构成本合同的一部分，且本合同内任何条款不得根据其标题被解释或受其标题影响和限制。

12.14 签署及语言版本

本合同依照中文正本一式肆份签署。如出租人提供本合同的英文翻译本，该英文版本只供承租人参考之用，出租人不保证英文翻译本所述内容及英文措辞的意思与表达与中文正本完全一致。如出现分歧或意思差别，应以中文正本为准。

12.15 法律相关费用

出租人实现债权而产生的一切费用（包括但不限于出租人因此提起的所有索赔、要求、律师费用、诉讼或法律程序及附带费用及支出），承租人均应在出租人提出要求时予以赔偿。

12.16 生效

本合同自出租人和承租人签署之日起正式生效，对双方均具有约束力。

附表一
出租人和承租人的详细资料

出租人名称 : 北京三里屯南区物业管理有限公司
注册地址 : 北京市朝阳区工人体育场北路甲 6 号 5 层 508 室
通讯地址 : 北京市朝阳区工人体育场北路甲 6 号 5 层 508 室
法定代表人 : 龙雁仪
联系人 : 李昌达
电话 : +8610 6536 0624
传真 : +8610 6536 0529

承租人名称 : 英皇电影城（北京）有限公司
统一社会信用代码 : 91110000MA004CX28N
注册地址 : 北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 B1 层-108、B2M 层-209、B2 层-202
通讯地址 : 北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 B1 层-108、B2M 层-209、B2 层-202
法定代表人 : 袁彦文
联系人 : 梁悦龙
电话 : +86 1339 151 9159
传真 :
电子邮箱 : liangyuelong@emperorgroup.com

附表二
承租单元详情及租赁期

第 1 部分 – 承租单元

该大厦 : 北京市朝阳区三里屯路 19 号院

承租单元 该大厦下述单元:

楼层	单元
地下一层	SLG18 单元
地下二层	SB2-01 单元

第 2 部分 – 租赁面积

租赁面积 : 承租单元的租赁面积约为 6,770 平方米 (此为预测租赁面积, 最终租赁面积以有资质的测绘部门出具的实测租赁面积为准)。

第 3 部分 – 租赁用途、品牌/商标、营业名称

租赁用途 : 承租单元仅限于由承租人用于 EMPEROR CINEMAS 英皇电影城品牌作为电影院以及食品经营、餐饮服务、电影衍生品的经营用途, 其用途须为有关法律所允许。承租人须自行负责租赁用途的合法性及可行性, 出租人不会就租赁用途做出任何保证。

品牌/商标 : 承租单元仅限于提供以下品牌的服务: EMPEROR CINEMAS 英皇电影城

营业名称 : EMPEROR CINEMAS 英皇电影城

第 4 部分 – 租赁期、起租日、装修期及开张营业日

租赁期 : 共计 10 年/120 个月, 自起租日(定义见第 2.02 条)起计算。

起租日 : 2024 年 2 月 1 日

装修期 : 共计 6 个月, 自起租日起计算。

开张营业日 : (i) 装修期届满之次日; 或
(ii) 承租单元正式对外营业之日,
上述两者以较早发生之日为准。

附表三
固定租金、提成租金、商场营运费、保证金及其它费用

第 1 部分 – 固定租金及提成租金

- A. 固定租金** :
- (1) 自起租日起至租赁期的第 6 个月止, 每个公历月的固定租金为人民币 0 元整;
 - (2) 自租赁期的第 7 个月起至租赁期的第 36 个月止, 每个公历月的固定租金为人民币 573,394 元整;
 - (3) 自租赁期的第 37 个月起至租赁期的第 72 个月止, 每个公历月的固定租金为人民币 602,064 元整;
 - (4) 自租赁期的第 73 个月起至租赁期的第 108 个月止, 每个公历月的固定租金为人民币 632,110 元整;
 - (5) 自租赁期的第 109 个月起至租赁期的第 120 个月止, 每个公历月的固定租金为人民币 663,761 元整。

若承租单元在装修期届满之日前正式对外营业, 则承租人在上述固定租金的基础上应按第 7 个月每天的固定租金标准乘以提前开业的天数支付额外的固定租金。

固定租金的金额包括了出租人自行决定的, 根据其促销计划对承租人的顾客提供的停车优惠费用, 不包括商场营运费及本租赁合同内所述的任何其它须由承租人承担或负责的费用。

- B. 提成租金** : 承租人须向出租人支付提成租金; 在租赁期内, 承租人应根据下述双方约定的百分比(“**提成租金百分比**”)来计算提成租金 :-

- (1) 自起租日起至租赁期的第 36 个月止, 每个公历月的提成租金百分比为 15%;
- (2) 自租赁期的第 37 个月起至租赁期的第 72 个月止, 每个公历月的提成租金百分比为 16%;
- (3) 自租赁期的第 73 个月起至租赁期的第 108 个月止, 每个公历月的提成租金百分比为 17%;
- (4) 自租赁期的第 109 个月起至租赁期的第 120 个月止, 每个公历月的提成租金百分比为 18%。

为避免疑问, 租赁期的第 7 个月的提成租金为根据承租人每个公历月的“营业总收入”乘以提成租金百分比计算, 超出第 8 个月固定租金的金额。

第 2 部分 – 商场营运费

商场营运费 : 租赁期内, 每个公历月的商场营运费为人民币 0 元整。

第 3 部分 – 其它费用

其它费用 : 指承租单元内由承租人发生的通讯费用(如有)、煤气费(如有)、水费(如有)、电费、冷冻水费(如有)、冷却水费(如有)、电话费(如有)、其它增值、有偿服务的实际金额及承租人根据本合同的约定应支付的所有款项及有关国家、地方规定应由承租人缴纳的费用。前述之所有费用统称为“**其它费用**”。其它费用亦包括承租单元分摊该商场相关公共事业的费用, 例如: 公共损耗部分及分摊用水、用电量等费用)。在租赁期内, 承租人同意出租人有权依照本合同第 3.04 条的约定对承租单元的其它费用做出相应的调整, 该等调整亦适用于该大厦的其他承租人。

第 4 部分 – 增值税

本合同及附表约定的租金、商场营运费及其它费用等的金额为不包含任何税费的净额。如果增值税适用于提供货物、服务、权利或其他本合同包含的项目(包括但不限于固定租金、提成租金、商场营运费及其他费用等), 除合同价格以外, 承租人同意向出租人支付基于合同价格和适用增值税税率计算的增值税(合同价款计算公式见附表五)。

第 5 部分 – 保证金

保证金 : 保证金为下述金额的总和, 签署本合同当日的金额共计人民币 2,170,500 元整:

- 1、 3 个月的固定租金及基于固定租金所适用增值税税率计算的增值税。(以租赁期内最高固定租金的公历月的金额计算);
- 2、 3 个月的商场营运费及基于商场营运费所适用增值税税率计算的增值税。(以租赁期内最高商场营运费的公历月的金额计算)。

第 6 部分 – 装修有关的其它收费

装修有关的其它收费 : 装修有关的其它收费应相当于下述金额的总和:

- 1、 监督审图费为人民币 135,400 元整以及基于监督审图费和适用增值税税率计算的增值税;
- 2、 装修期商场营运费为人民币 0 元整以及基于装修期商场营运费和适用增值税税率计算的增值税; 及;
- 3、 装修保证金为人民币 270,800 元整以及基于装修保证金和适用增值税税率计算的增值税)。

附表四 特殊条款

- 1 除非本合同另有约定，如本合同正文内的任何部分的条款和内容与本特殊条款不一致，则以本特殊条款约定为准。
- 2 承租人承诺将参加任何由出租人不定期在该商场内且为该商场利益而组织的推广或鼓励性活动。
- 3 承租人确认，出租人已向承租人充分披露承租单元的交房条件，承租人将自行承担所有报批风险，包括但不限于建委及消防报审。
- 4 承租人承诺聘请经出租人批准的知名设计师或建筑事务所进行影院的装修设计方案。
- 5 承租人承诺将在上述承租单元范围内设置 IMAX Laser、LED 及 VIP 影厅，引进最新技术的观影设备，以便为观众提供高端舒适的观影体验。
- 6 承租人承诺举办开业庆典活动，并邀请明星嘉宾出席，相关方案需经出租人批准。
- 7 承租人承诺每年举办各类市场推广活动场次不低于 15 场，类型包括但不限于：影片发布会、开机仪式、明星见面会、明星路演、影展、沙龙分享、主题节日等。
- 8 承租人知晓并同意，将充分配合出租人因地铁连通通道施工进度和施工方案对本大厦进行的改造，包括出租人有权收回 5 号厅（5 号厅位置如附图所示）和其他配套配合。承租人承诺将充分配合上述改造，届时将会与出租人就地铁连通通道施工进度和施工方案进行协商并达成一致；双方同意届时的租金将至少按每平方米价格乘以届时该承租单元的面积重新计算，如双方届时协商的结果与上述不同，则按届时协商的结果执行，承租人无权提出额外赔偿。
- 9 出租人将以现状状态交房与承租人，租赁期届满之日承租人有权在搬离承租单元内承租人享有所有权的任何动产并拆除所有品牌标识、LOGO 后，以届时现状返还出租人。
- 10 出租人与承租人共同协商并一致同意，承租人每年将向出租人额外支付服务费人民币 202,358.49 元，且承租人须于每年的 11 月 15 日或之前支付该等服务费。
- 11 出租人同意在商场 S08 广场区域为承租方提供一个免费灯箱位置，用于承租方公示其影院品牌名称、位置和放映信息，但不得用于其他品牌的宣传，且出租人同意在商场路标指示牌恰当位置安装带有影院名称的标识牌。
- 12 承租人必须在承租单元内设置独立卫生间，包括男洗手间和女洗手间，具体方案需经出租人批准。
- 13 承租人须在承租单元内设置不少于 1,100 个座位数，且需满足消防疏散条件。
- 14 承租人应当确保在租赁期内于影院内播放的内容或举办任何活动的内容应当遵守所有适用的法律法规，不得侵犯他人的著作权、传播权等知识产权，不得违反公序良俗。
- 15 承租单元内已设有 3 部自动扶梯，出租人应依法对该 3 部扶梯进行年度检验，承租人负责租赁期内的安全管理责任及日常维护，妥善使用并使其处于良好和清洁的状态。

16 承租人需遵守下述各项规定： -

16.1 禁止和限制

- (1) 承租人不得在承租单元内使用液化石油汽或罐装气体；
- (2) 承租人在承租单元内所使用的盛载食物的容器、垃圾袋均需能化解并不含氯氟烃成份；
- (3) 因清理承租单元内某种由物业管理人不时指定的特殊种类的垃圾、废物而产生的额外费用须由承租人负担；
- (4) 承租人不得在承租单元内进行生产、制造、加工或储存任何货物或商品，但与承租人在承租单元内进行的餐饮业务活动有关的食物、饮料等货物或商品除外。

16.2 执照许可

承租人必须于正式开张营业之前，根据法律、法规的有关规定自费从政府有关部门领得其根据本合同所列用途使用承租单元所需的一切执照、批准或许可证，包括但不限于从事餐饮行业所有必须的许可、卫生许可、有关环保的批准等等。

16.3 卫生和食品安全

- (1) 承租人承诺和保证，承租人及任何该等人士在整个租赁期内必须遵守及遵从政府或其他主管部门不时制定和修改的所有与卫生和食品安全或承租人所从事的餐饮业有关的法律、法规、规定和要求，并维持具有声望的一流购物中心的卫生和食品安全标准。承租人应在租赁期开始前取得政府或其他主管部门可能要求的与卫生和食品安全或承租人所从事的餐饮业有关的所有必要的执照、批准或许可证，并确保该等执照、批准或许可证在整个租赁期内完全有效，以及在各方面均符合有关该等执照、批准或许可证的规定（以上统称“卫生和食品安全要求”），且承租人须应出租人不时要求向出租人出示相关执照、批准及许可证。
- (2) 一经出租人要求，承租人应就其或任何该等人士无论故意地或过失地未能遵守或履行卫生和食品安全要求，或政府或其他主管部门就违反卫生和食品安全要求展开的调查及/或作出的处罚而引致的或与之有关的出租人遭受或产生的任何和全部直接损失、费用、索赔、要求、支出或对任何第三方的责任向出租人进行补偿。
- (3) 如果因承租人或任何该等人士违反卫生和食品安全要求而引发以下任一后果，在不影响出租人在本合同项下可享有的任何其他权利或补救措施的前提下，出租人有权立即终止本合同：
 - (i) 出租人或该大厦作为一家具有声望的一流购物中心的名誉受到损害或其他不利影响；
 - (ii) 被媒体广泛报道通常不为公众所接受的不当处理卫生和食品安全的事件；
 - (iii) 集体食物中毒；或
 - (iv) 人身伤害或死亡。

16.4 厨房设备

- (1) 承租人须于正式开张营业之前，根据有关政府公共卫生部门及其他相关部门颁布的法规、规定自费在承租单元内安装下列厨房、烹饪设备及排水设施（如适用），且该些设备、设施的款式及设计在安装之前须征得出租人的事先书

面同意：

- (i) 水擦机；
 - (ii) 油烟过滤网；
 - (iii) 碳水过滤器；
 - (iv) 隔油箱；
 - (v) 中段隔油井；
 - (vi) 喷水折合篷；
 - (vii) 排风扇；
 - (viii) 泵及沟渠等排水设施；
 - (ix) 承租人专用的卫生间等卫生设施；
 - (x) 其他出租人要求安装的有关设备、设施。
- (2) 承租人须在租赁期内根据出租人的要求自费维修保养、更新替换、清洁在承租单元内由承租人安装的前述设备、设施，并使该等设备、设施在使用过程中一直处于出租人满意的清洁、畅通及可租用状态（合理损耗除外）。若出租人要求，承租人应向出租人提供任何有关该等设备、设施维修保养的合同或契约。若承租人未能按出租人的要求负责对该等设备、设施进行维修保养、更新替换、清洁，则出租人有权自行聘请其他专业人员提供该等服务，因此而产生的任何相关费用应由承租人承担。

16.5 三废排放

- (1) 在租赁期内，承租人必须遵守及符合有关废气排放、废物或污物处理的法律、法规或规章的规定以及有关政府主管部门（包括但不限于环保部门）颁布的条例、广泛性文件或命令的规定，并根据法律、法规的有关规定安装、设立或设置任何必须的设备或设施，承担因此而引起的一切费用、开支或税项，包括但不限于按时缴纳行政性费用或任何性质的罚款（如有）。
- (2) 若无论任何原因，任何第三人直接或间接因承租人排放废气或因承租人产生的废物或污物遭受任何损失或受到任何伤害，承租人应承担由此而引起的一切法律责任及后果。承租人保证其将不因此而向出租人提出任何索赔或要求出租人向承租人作出补偿，不会以此为由抵扣其根据本合同应向出租人支付的承租单元的固定租金、提成租金（若有）、商场营运费或其他费用。
- (3) 若该等第三人因前段所述的理由向出租人提出任何索赔，则出租人有权选择先向该等第三人作出赔偿，再要求承租人根据出租人的实际支出向出租人进行补偿或直接要求承租人对该等第三人的索赔作出补偿。同时，承租人保证出租人不会因此而遭受任何形式的直接损失，并在出租人向任何第三人以和解或其他理由支付任何款项时，应赔偿出租人的任何直接损失。
- (4) 若出租人及/或物业管理人直接或间接因承租人排放废气或因承租人产生的废物或污物遭受任何直接损失或受到任何伤害，承租人应照实向出租人及/或物业管理人作出赔偿。

16.6 禁止吸烟

承租人必须采取有效禁烟措施禁止。

16.7 清理排废设备及费用

出租人在该大厦内所提供的公共排废气槽、公共排油烟网须由出租人定期进行清洁，同时承租人应提供必要的方便以协助进行，因此而产生的相关费用由该大厦内使用公共排废气槽、公共排油烟网的租客按比例分摊。

附表五
合同价款计算公式

本合同价款^{注1} * (1+适用增值税税率^{注2}) = 本合同含增值税价款

适用增值税税率计算表:

适用增值税税率
9% ^{注3}
6% ^{注4}

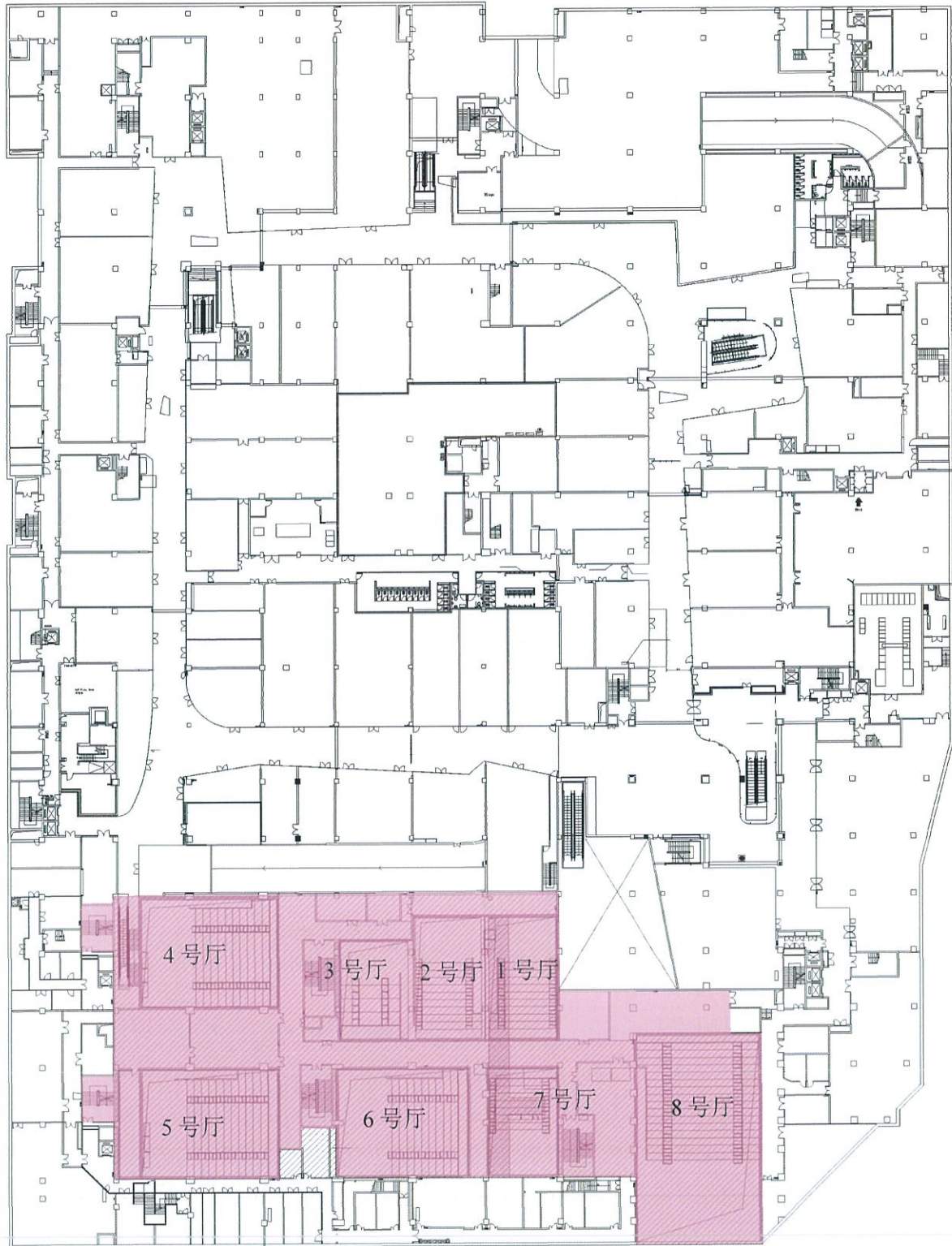
注 1: 此价格包括但不限于租金, 商场营运费, 保证金, 违约金及其他费用。

注 2: [关于深化增值税改革有关政策的公告(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)]中公布的适用增值税税率, 若有关法律、法规或文件对增值税税率进行调整, 应以调整后的增值税税率重新计算合同价款。

注 3: 适用但不限于租金及本合同中所包含的其他费用。

注 4: 适用但不限于商场营运费及本合同中所包含的其他费用。

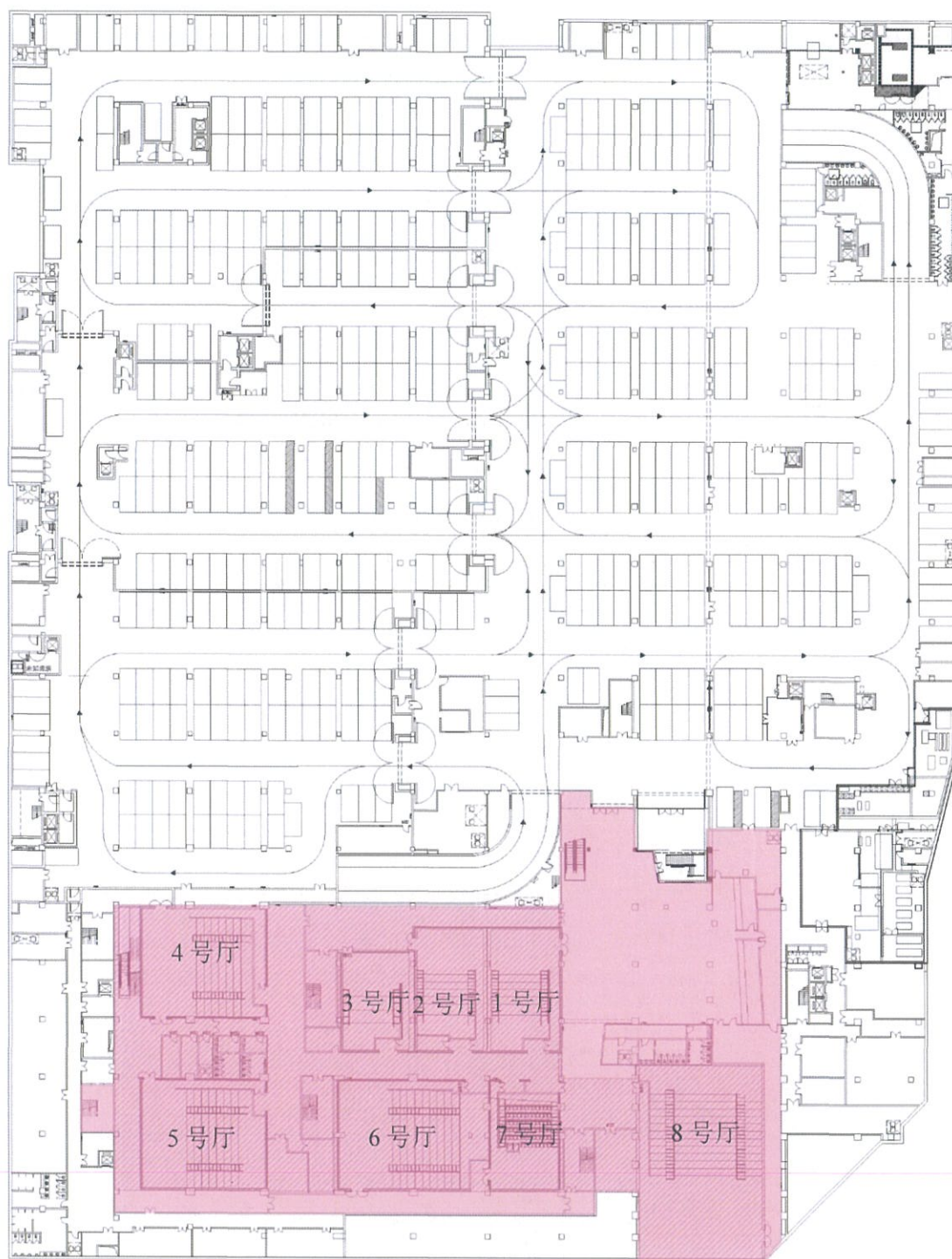
附件 1
承租单元的平面图



S-LG/F

(仅供参考)

附件 1
承租单元的平面图



S-B2/F

(仅供参考)

附件 2
SLG18, SB2-01 单元商铺配置表

Shop Provision Form

配制资料表

商铺

Shop No.:SLG18, SB2-01
商铺编号

Building :SLG, SB2
高铺所属建筑

Shop Location:Level B1 - B2
高铺所属楼层

Architectural 建筑部分

Facade 外墙	Glass curtain wall / Stone 玻璃幕墙 / 石材	Storey Height (m) 层高(米)	5.0 - 10.0
Shop Interior 店铺内装饰	Wall: Brick/concrete wall with plastering in emulsion paint 墙面: 砖墙/混凝土墙面-刮腻子并刷乳胶漆	Floor Loading (kPa) 地面活荷载(kPa)	Roof: 屋顶:
	Floor: Concrete floor(100mm finish layer allowed) 地面: 混凝土地面(预留约100mm装修面层)		2.0 - 7.0
	Ceiling: Concrete ceiling 天花: 混凝土天花		Kitchen 厨房:
	Shop Glass Door: N/A 店铺玻璃门: N/A		N/A 不适用
			Restaurant 餐厅:
			N/A 不适用

Electrical & Mechanical 机电部分

Air-conditioning 空调	Diameter of cooling water pipe (mm): 入户冷冻水/供热水管径(mm)	DN200	Ventilation 通风	Fresh air volume (m³/h): 人员新风量(m³/h)	48000
	Diameter of condensate water drain pipe (mm): 入户冷凝水管径 (mm)	DN100		Kitchen smoke exhaust rated volume (m³/h): 厨房排油烟额定风量(m³/h)	N/A
	Offered cooling capacity (kW): 设计制冷量(kW)	562.0		Kitchen common exhaust volume (m³/h): 厨房平时排风 (m³/h)	N/A
	Offered heating capacity (kW): 设计制热量 (kW)	400.0		Kitchen make up volume(m³/h): 厨房补风量(m³/h)	N/A
Electricity 强电	Power capacity standard(including reserved for heat pump units) (W/m²) 电标准(含预留给热泵机组用电) (W/m²)	280	P&D 给排水	Diameter of potable water pipe to shop (mm): 入户给水管管径(mm)	DN40 (提供4处DN40给水)
	Main switch (A): 柜内主开关容量(A)	630*4		Diameter of drainage pipe to shop (mm): 入户商铺排水管管径(mm)	DN100
	Type of power supply: 供电性质	Three-phase 三相		Diameter of kitchen drainage pipe to shop (mm)*: 入户厨房排水管管径(mm)*	N/A
Telecommunication 弱电	Voice/Data interface: 语音/数据接口	Provided 提供	Fire System 消防	Fire sprinkler system: 消防喷淋系统	Provided 提供
	Television interface: 电视接口	Provided 提供		Fire hydrant coverage: 消火栓	Provided 提供
				Fire alarm system coverage: 火灾报警系统	Provided 提供
Natural Gas 燃气	Diameter of gas pipe (mm): 入户燃气管管径(mm)	N/A			
	Type of flowmeter (m³/h): 入户IC卡流量计规格(m³/h)	N/A			

* Centralised grease trap would be connected to all kitchen drainage pipes.
* 商场设有中央隔油池与入户厨房排水管连接。

(签署页)

出租人(公司签章):

北京三里屯南区物业管理有限公司

法定代表人/授权代表姓名:

签名盖章:

签约日期:

随本租赁合同签署:

《安全生产管理协议》

承租人(公司签章):

英皇电影城(北京)有限公司

法定代表人/授权代表姓名:

签名盖章:

签约日期:



Handwritten signature of the出租人 representative.



Handwritten signature of the承租人 representative.

安全生产管理协议

出租人：北京三里屯南区物业管理有限公司

承租人：英皇电影城（北京）有限公司

为认真贯彻执行国家相关安全生产法律法规要求和“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，全面落实《中华人民共和国安全生产法》《北京市生产经营单位安全生产主体责任规定》《北京市单位消防安全主体责任规定》及相关法律法规要求，确保正常的安全生产秩序和人员的健康与安全，经出租人和承租人充分协商，订立本协议。双方认真履行，各负其责。

1. 出租人权利与义务

- 1.1. 出租人在施工或运营期间有权将承租人的安全生产工作纳入己方的安全生产管理体系，按出租人的管理体系要求对承租人统一协调管理。
- 1.2. 出租人在施工或运营期间有权督促承租人按法规要求落实动火作业、密闭空间作业、登高作业、起重吊装等危险作业审批，制定作业方案，并安排专人现场管理。出租人有权检查承租人相关的施工及运营资质以及特种作业人员的资质证书。
- 1.3. 出租人有权在施工或运营开始前向承租人介绍出租人的安全管理规定，介绍施工或运营现场条件及有关事宜。出租人负责提供符合安全标准的场所和相关必要设备设施。出租人须保障合同范围内出租人负责维保的消防、燃气、充电桩、给排水、电梯等设施安全可靠，相关维保施工作业涉及承租区域承租人须予以全程配合。
- 1.4. 出租人有权对承租人施工或运营过程进行监督检查。出租人有权纠正和制止承租人不符合安全要求的行为；出租人发现承租人存在安全隐患时，有权责令承租人限期整改，对存在重大安全隐患的，出租人有权责令承租人立即停工或停业，待隐患消除并经出租人检查合格后方可复工或复业。由此引起的工期延误或其他方面的损失由承租人负责。
- 1.5. 同一现场有多个承租人同时施工或运营时，出租人有权对可能产生相互影响的作业进行统一协调。
- 1.6. 出租人须对入场的承租人相关人员进行安全教育培训，开展生产及消防安全等方面的法律法规宣传，并进行考核，不合格者禁止入场。出租人组织的与承租人相关的应急演练项目，须督促承租人参加，或督促承租人自行开展应急演练。
- 1.7. 承租人发生安全生产事故时，出租人提供必要的支持和其他便利条件，并配合相关执法部门对安全生产事故的调查取证工作。

2. 承租人权利与义务

- 2.1. 承租人须严格遵守国家有关职业健康安全的法律法规，对本单位所承担的施工或运营任务范围内的安全管理工作全面负责，保证安全施工或运营无事故。
- 2.2. 按照《北京市安全生产条例》承租人主要负责人是本单位安全生产第一负责人，对本单位的安全生产工作负全责。承租人应为承租单元确定一名安全生产负责人，姓名【 】积极做

好安全生产工作，并提供紧急联系电话【 】。如该紧急联系人发生变化，承租人应在 24 小时内书面通知出租人更新的紧急联系人信息。

- 2.3. 承租人须建立和完善各项安全管理制度和操作规程，并须由承租人主要管理人员全面监控严格实施。
- 2.4. 承租人须遵守出租人的安全管理制度和承租人的安全守则，自觉服从出租人的监督管理和检查，对出租人检查过程中发现的违规现象认真进行整改。
- 2.5. 承租人须至少指定一名施工或运营现场安全监督员。现场安全监督员应实时在施工或运营现场负责各项安全监督管理工作，职责包括但不限于：落实各项安全管理规章制度和作业规程；对入场作业人员进行基本的安全培训，确保他们具有安全作业的能力；对施工或运营环境、设备、工具和劳动防护用品等进行定期检查，消除事故隐患；对施工或运营人员的作业行为进行监督管理，避免违规行为的发生；发生紧急情况时，组织现场救援及落实各项应急措施；配合出租人物业管理的安全巡查以及落实违规项的整改措施；如实向物业方报告施工及/或运营期间的安全问题等。
- 2.6. 承租人须落实对施工和运营人员的日常安全教育、技术培训和考核制度；承租人不得安排未接受过安全教育和培训的施工和运营人员上岗作业，特种作业人员必须持真实有效的特种作业证并需在作业前提交复印件予出租人作记录，而原件需随身携带，以备随时供出租人现场巡查人员作复核之用。承租人有义务按出租人要求参加由出租人组织的各项安全培训。
- 2.7. 承租人是发生事故的应急处置第一责任人，须针对施工或运营过程中可能发生的紧急情况建立应急预案，并组织员工进行演练。承租人有义务按出租人要求参加由出租人组织的各项应急演练。
- 2.8. 承租人须在施工及/或运营期间采取必要的安全防护措施，各类危险警示标志齐全、设置合理。承租人须为施工或运营人员提供必要的、符合国家标准要求的个人防护用品。承租人须确保所有在施工或运营现场使用的设备和工具符合国家标准要求并处于完好状态。
- 2.9. 承租人在进行动火、有限空间、吊装、建筑工程拆除、高处作业等危险作业前，必须提前向出租人申请许可证，经批准，并按照要求做好检查和落实相应的防护措施后方可进行作业。
- 2.10. 承租人在施工及运营过程中，相关施工及变更作业方案须经出租人审核批准，符合规范标准要求后方可执行。施工作业前，制定落实安全和技术交底。承租人如须出租人人员配合实施安全措施，须要及时以书面形式向出租人管理人员提出。
- 2.11. 承租人未经出租人允许不得占用承租区域外的任何场所及设施。杜绝出现占用堵塞安全出口和疏散通道，埋压、圈占、遮挡消防栓；将商铺、库房和宿舍等设置在同一建筑内的“三合一”“多合一”和违规存放危险物品等现象。
- 2.12. 承租人施工及运营过程中，涉及发包项目作业，不得发包给无专业资质、无安全生产相关资质的分包单位及个人。未经出租人允许不得将场地及设备设施转租其他单位及个人。

- 2.13. 承租人对承租单元承担安全生产首要责任，不得转移安全责任，承租人的安全责任不因外包、外聘而转移，必须遵守及遵从政府有关主管部门、出租人及/或物业管理人不定期制定或修改的所有使用及占用承租单元或与承租人、其雇员、代理人、承包商在承租单元的任何活动或事情相关的安全生产管理方面的法律、法规及规定。
- 2.14. 若出租人在承租单元的施工和运营过程中，发现承租人的代理人、承包商有违反安全生产管理方面的法律、法规及出租人安全生产管理方面的规定，出租人有权书面要求承租人、承租人的代理人、承包商进行整改，若经三次书面通知仍拒绝整改的，出租人有权要求承租人更换违规的代理人、承包商，若因此给出租人造成直接损失的承租人应做出赔偿。
- 2.15. 承租人应当履行日常消防安全管理责任。前述消防安全管理责任包括但不限于：结合实际，制定并组织落实消防安全的规章制度和操作规程；配置消防设施和器材，设置醒目的消防安全标志，并定期进行维护保养；对建筑消防设施每年至少进行一次全面检测，确保其完好有效；定期开展防火检查，及时消除火灾隐患；保障疏散通道、安全出口畅通；在消防车通道设置明显标识，并不得占用；加强对电动自行车的消防安全管理。
- 2.16. 承租人应当履行消防宣传教育和培训责任。前述消防宣传教育和培训责任包括但不限于：定期开展多种形式的全员消防宣传教育，保证员工具备必要的消防安全知识，增强火灾事故预防和应急处置能力；依照国家有关规定，对全体员工每年至少进行一次消防安全培训；对新上岗和进入新岗位的员工，在上岗前进行消防安全培训。
- 2.17. 承租人须针对施工或运营过程中可能发生的紧急情况建立应急预案，并与所在地的区政府组织制定的生产安全事故应急救援预案相衔接；承租人需要组织员工进行演练，每年至少组织一次。承租人有义务按出租人要求参加由出租人组织的各项应急演练。
- 2.18. 承租人应当履行下列火灾事故应急处置责任，包括但不限于：制定灭火和应急疏散预案，配备消防装备，与消防救援机构建立联勤联动机制，提高扑救初起火灾能力，发现火灾立即拨打“119”电话报告火警，并迅速组织人员疏散，扑救初起火灾等。
- 2.19. 承租人在进行动火作业或密闭空间作业前，必须提前申请许可证，经批准，并按照要求做好检查和落实相应的防护措施后方可进行作业。
- 2.20. 承租人发生安全生产事故时，须第一时间向出租人和属地应急管理机构报告，配合相关执法部门对安全生产事故的调查取证工作。
3. 其他
- 3.1. 本协议书自双方盖章之日起生效。本协议书作为租赁合同附件，与租赁合同具有同等效力，出租人和承租人双方须自觉遵守，严格执行。任何一方如有违反上述条款之一，承担全部责任和经济损失，并承担由此引起的直接损失。
- 3.2. 本协议书未尽事宜或因国家、地方有关法律、法规改变，双方可共同协商修改或补充。
- 3.3. 本协议书双方在租赁合同终止后自动解除。租赁合同延续，本协议书随之延续。

(以下无正文)

(本页无正文，为出租人和承租人《安全生产管理协议》签署页)

出租人：北京三里屯南区物业管理有限公司



签署日期：2024年 01 月 31 日

承租人：英皇电影城（北京）有限公司



签署日期：2024年 01 月 31 日



• • • • •

