续租协议

甲方：上海长宁房地产经营有限公司

注册地址：上海市长宁区娄山关路 555 号 1810 室

法定代表人：封汶璟

乙方：上海虹桥百盛商贸有限公司

注册地址：上海市长宁区天山路 789 号一层至六层、889 号地下一层至五层

法定代表人：锺珊珊

鉴于：

甲乙双方就乙方承租甲方位于天山路 789 号和 889 号房屋（以下简称“租赁场所”）先后于 2010 年 11 月 10 日签署了《租赁合同》（合同编号：2010-租-127）、2011 年 9 月 28 日签署了《租赁合同补充协议一》（合同编号：2011-什-350）、2015 年 9 月 1 日签署了《租赁合同补充协议二》（合同编号：2015-什 345）（以下统称“原合同”）。现原合同租期即将届满，根据乙方已提出的续租基本框架，经甲乙双方就续租该租赁场所的有关事宜进行友好协商，并达成如下协议：

一、原合同 2026 年 6 月 30 日到期后，甲方同意继续将租赁场所出租给乙方，并同意由乙方以合资公司百盛纽可尔瑞特商贸（上海）有限公司作为该租赁场所经营主体。续租期限自 2026 年 7 月 1 日起至 2036 年 12 月 31 日止。续租期满，若在续租期内乙方无严重违约行为且乙方决定继续承租该租赁场所，则租期延续 5 年，否则本协议到期终止。如乙方决定延续租期，需在续租期限届满前 6 个月提出书面申请，并与甲方签订相关补充协议。延续租期的租金标准以本协议的约定为基础，并结合届时市场实际情况由双方友好协商确定。如甲乙双方无法在续租期届满 90 天前就租赁条件达成一致并签订相关补充协议，本续租协议期限届满即终止。

为本条之目的，下列情形均构成乙方的“严重违约行为”：

（1）除了乙方依法律规定或本协议约定有权拖欠租金的情形外，乙方无正当理

由拖欠本协议项下任何一期租金，且经甲方书面催告后超过30日仍未足额支付；

（2）因乙方原因导致租赁场所发生重大安全、消防责任事故，经有权政府机构认定，符合《中华人民共和国刑法》第一百三十四条【重大责任事故罪】或第一百三十九条【消防责任事故罪】规定的立案追诉标准的，构成严重违约；

（3）除了乙方依法律规定或本协议约定有权拖欠租金或经甲方书面同意的情况外，乙方于一个租赁年度内累计拖欠租金次数达到3次以上。

租赁年度，指每年7月1日至次年6月30日。若最后一个租赁年度届满之日早于次年6月30日，则以实际租赁届满之日为该租赁年度的终止日。

二、鉴于该租赁场所持续使用时间较长，乙方提出重新装修改造，甲方予以同意，装修方案须报甲方备案。续租期间甲方给予乙方共计两个装修期，各为期3个月，即2027年7月1日至2027年9月30日和2032年10月1日至2032年12月31日。装修期内，乙方无需支付租金，但装修期间产生的水、电、燃气、通讯、物业管理等费用均由乙方自行承担。乙方应确保装修施工符合法律法规及物业管理要求，并承担因装修产生的全部安全责任。因乙方装修改造（包括但不限于屋顶、外立面、公共区域、设备安装等）引发的任何相邻关系纠纷、第三方索赔或政府处罚，均由乙方自行解决并承担责任，与甲方无关。

三、续租期内，租金调整为固定租金，原合同中涉及到关于计算提成租金并按两者取高支付的条款不再执行。

1、按照原合同双方认可的49480.35平方米计租面积计算租金如下：

2026年7月1日至2031年9月30日单价为人民币3.45元/天/平方米，（含税）每月人民币5192344.23元(增值税按照5%征收率计算：税金247254.49元、不含税金额4945089.74元）；

2031年10月1日至2036年12月31日单价为人民币3.55元/天/平方米，（含税）每月人民币5342846.96元(增值税按照5%征收率计算：税金254421.28元、不含税金额5088425.68元）。

2、续租期内，如国家有关部门调整税率或征收率的，则不含税金额不变，含税金额按调整后的税率/征收率及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。

3、依据“先付后用”原则，租金按月支付，乙方应于每个月25日前向甲方支付

次月租金，甲方收款账户信息如下：

收款人：上海长宁房地产经营有限公司

帐号：310066629018800066314

开户银行：交通银行上海长宁支行

四、续租期内，甲方同意给予乙方共计 10 个月免租期，自 2027 年起每个租赁年度最后一个月作为免租期、每年不多于 1 个月。免租期内，乙方无需支付租金，但期间产生的水、电、燃气、通讯、物业管理等费用均由乙方自行承担。若乙方在续租期内发生本协议第一条约定的“严重违约行为”，则自该行为发生之日起，甲方有权取消乙方剩余未使用的免租期，但乙方此前已实际享有的免租期不受影响，甲方不得就此主张补缴或追索。

具体免租期时段如下：

序号	免租期时段
1	2027 年 6 月 1 日-2027 年 6 月 30 日
2	2028 年 9 月 1 日-2028 年 9 月 30 日
3	2029 年 9 月 1 日-2029 年 9 月 30 日
4	2030 年 9 月 1 日-2030 年 9 月 30 日
5	2031 年 9 月 1 日-2031 年 9 月 30 日
6	2032 年 9 月 1 日-2032 年 9 月 30 日
7	2033 年 12 月 1 日-2033 年 12 月 31 日
8	2034 年 12 月 1 日-2034 年 12 月 31 日
9	2035 年 12 月 1 日-2035 年 12 月 31 日
10	2036 年 12 月 1 日-2036 年 12 月 31 日

五、租赁保证金：人民币 15577032.69 元（相当于本协议第三条约定的首期月租金的三倍）。原合同项下已缴纳的保证金 8097824.00 元自动转为本协议续租保证金的一部分，差额部分 7479208.69 元，由乙方在本协议签订后十个工作日内补齐，甲方出具有效收款收据。保证金返还方式按原合同约定执行。

六、续租期内甲方同意承担总额不超过人民币 1656 万元的设备升级费用，具体设备升级范围以附件二所列项目为限，预算不超过附件二所列预算，且甲方无确

保附件二所列项目或预算全部实现或履行的义务，实际实施的设备升级范围，应由乙方在每年7月底前提出下一自然年年度设备升级实施计划，待甲方同意后于次年进行，具体项目及金额将以经甲方确认的招投标价格为准，在不超预算的前提下按实结算。设备升级的执行情况并不影响乙方续租期内的履约义务。

七、甲方应于本协议签署前向乙方提供抵押权人同意函（抵押权人同意函格式如附件七）。

八、鉴于甲乙双方在原合同租赁期内的友好合作关系以及乙方的实际经营能力与履约记录，原《租赁合同》第二十条的担保条款不再执行，续约期间双方均无需提供担保。

九、双方确认，甲方应根据租赁场所实际可用车位数量，尽可能为乙方及乙方顾客提供停车便利。原合同第九条第（一）款约定的车位数量不作为强制性保证。

十、乙方确认，已对租赁场所的现状（包括但不限于租赁场所和实际使用范围、建筑面积、交付情况、设施设备状况、实际可使用状况）进行了充分了解和查验，认可现状并同意按现状续租。乙方在续租期内将负责维护租赁场所和实际使用范围的完整使用状态，甲方应在其权利范围内协助乙方维护租赁场所的完整使用状态。因乙方后续经营引发的任何相邻关系纠纷、第三方索赔或政府处罚，均由乙方自行解决并承担责任，与甲方无关。续租期满或本协议提前终止时，除租赁场所及甲方设备正常及合理损耗外，乙方应按照其性能、质量、使用年限等因素所达到的使用要求和完整程度返还给甲方。

十一、续租期，原《租赁合同》第二十一条约定的甲乙双方收件人及收件信息变更为：

甲方：【上海长宁房地产经营有限公司】

地址：上海市长宁区娄山关路555号1810室

邮编：200051

电话：62516666

收件人：朱晟勇

乙方：【上海虹桥百盛商贸有限公司】

地址：【上海市长宁区娄山关路555号长房国际广场3F】

邮编：【200051】

电话：【13621886283】

收件人：【赵天舒】

十二、本协议及后续因续租事宜签订的相关文件，甲方均无需董事会另行批准，甲方在文件加盖公章签署，即视为甲方已完成了其必要的内部审批流程，对甲方具有法律约束力。

十三、双方确认：原合同中第十六条第（一）款第 3 项及第（二）款第 3 项、第 4 项涉及的违约赔偿金金额均从 5000 万元调整为 3000 万元。

十四、双方确认：原合同租赁期间内，双方均完整履行了合同约定之义务，无违约行为，双方之间不存在任何未了结的争议事宜，亦不会就该期间的合同履行再向对方提出任何主张。

十五、原合同附件五更新为本协议附件五，原合同附件七更新为本协议附件六，原合同附件八更新为本协议附件七、原合同附件九更新为本协议附件八，原合同附件十已更新为本协议附件九，原合同附件十二更新为本协议附件十。但原合同附件十五，已不再适用于续租期内的合同履行。除本协议另有约定外，原合同条款（包括合同附件、基于原合同所签订的补充协议）继续有效，本续租协议与原合同不一致之处，以本协议内容为准。

十六、原合同第十九条继续适用，并补充约定如下：因政府责令停工、疫情防控等措施导致乙方无法正常经营的，不构成本协议项下的不可抗力，但政府另有规定的除外。

十七、本协议自甲乙双方加盖公章、且甲方实际收到本协议约定的租赁保证金和与乙方签署了《租赁安全管理协议》，且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。本续租协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

附件一：续租期内租金单价明细表

附件二：设备升级范围清单

附件三：租赁安全管理协议

附件四：房屋不动产登记查询信息

附件五：停车场位置图——更新

附件六：户外广场乙方使用范围红线图——更新

附件七：关于同意由合资公司作为经营主体的确认函

附件八：抵押权人同意函——更新

附件九：百盛-长房国际物业管理界面——更新

附件十：房屋出租授权书——更新

（以下无正文，为签署页）

甲方：上海长宁房地产经营有限公司

法定代表人：

日期：2026年5月8日

乙方：上海虹桥百盛商贸有限公司

法定代表人：

日期：2026年5月8日