

租赁合同

出租方：上海九百城市广场有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：上海久光百货有限公司（以下简称“乙方”）

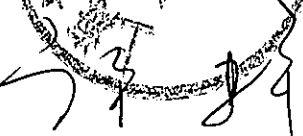
根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规和上海市的有关规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方整幢承租甲方拥有的上海市南京西路 1618 号上海久百城市广场大厦（以下简称“出租房屋”）事宜，一致同意签署本租赁合同（以下简称“本合同”）。

- 一、甲乙双方一致同意并确认，出租房屋的租赁期为自 2024 年 10 月 1 日 起至 2044 年 9 月 30 日 止。
- 二、甲乙双方一致同意并确认，在本合同约定的出租房屋的租赁期内，每年度的基准租金为人民币 1.3 亿元/年。
- 三、除本合同第一条及第二条约定的内容外，其他条款按本合同附件约定的内容执行。
- 四、本合同附件为本合同不可分割的一部分，与本合同具有相同的法律效力。
如本合同附件之内容与本合同的约定不一致的，应以本合同的约定为准。
- 五、本合同自甲乙双方盖章且在租赁合同项下交易受限于利福中国集团有限公司根据适用法规（包括上市规则）获得股东批准之日起生效。
- 六、本合同一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。


（以下无正文）



(盖章页)

甲方：上海九百城市广场有限公司
授权代表：

签署日期：2022-12-28

乙方：上海久光百货有限公司
授权代表：

签署日期：2022-12-28

上海久光百货有限公司
（盖章）

附件 1：甲乙双方于 2004 年 11 月 26 日签署的《房屋租赁合同》，详文见所附附件。

附件 2：甲乙双方于 2017 年 3 月 15 日签署的房屋租赁合同的《补充协议》，详文见所附附件。

房屋租赁合同

(合同编号:)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海九百城市广场有限公司

承租方(乙方): 上海久光百货有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方租赁甲方的楼房事宜,订立本合同。

一、出租楼房的情况

1-1 甲方同意出租且乙方同意承租的是甲方拥有的上海市南京西路1618号上海久百城市广场大厦,包括兴建出租楼房所依据之建设用地规划许可证所附图纸红线范围内的一切场地、地上及地下建筑物、构筑物(包括该等建筑物、构筑物的内部之全部、场地、外墙及楼顶)(以下简称“出租楼房”)。出租楼房的土地用途为商业,结构为钢混,总建筑面积约为92,000平方米。上述图纸见本合同附件一,图纸仅供参考,如日后有修改,以修改后的图纸为准。

1-2 甲方作为出租楼房的房地产权利人与乙方签署本合同。签订本合同前,甲方已告知乙方出租楼房已设定抵押及实际交付的状态。

1-3 甲乙双方均已知悉并且认可,出租楼房的部分商铺(以下简称“招商部位”)在本租赁合同签署之前已经出租给第三方(以下简称“小租户”)并已签署《招商合同》

或《招商确认书》(清单见附件三)。鉴于前述出租行为系甲方接受乙方之股东委托,在乙方公司成立之前,甲方受托以甲方名义对外招商出租部分商铺,故在本合同签署后,双方尽力促使小租户同意(以下简称“转让同意”)其将《招商合同》或《招商确认书》中甲方项下的全部权利和义务一并转让给乙方并签署相关补充协议。若无法取得上述小租户对转让合同权利义务的同意,则双方承诺并同意由本合同签署之日起甲方即全权委托乙方对未给予转让同意的上述小租户行使《招商合同》或《招商确认书》的权利义务并对该等小租户进行管理,包括收取租金、物业管理费以及其它相关管理权,并立即将该等委托书面告知上述小租户。上述《招商合同》或《招商确认书》中甲方的权利义务均由乙方承受,自本合同约定的交付日起,前述商铺即视为交付乙方。甲方承诺若乙方提出要求,甲方应全力协助乙方行使及履行上述《招商合同》或《招商确认书》项下的权利义务及全力协助解决乙方与小租户在租赁上的问题及纠纷。鉴于甲方的基准租金(如 4-1 条所定义)及管理费已包含乙方就上述招商部份应付之租金及管理费,甲方同意所有上述小租户原应支付给甲方的租金及管理费全归乙方所有,无需交予甲方。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,仅将出租楼房作为商业使用。乙方将自用(包括但不限于自营或以寄售、委托管理等形式招商或经营)出租楼房的一部分,其余部分主要用于转租及其它商业活动,两者区别为:自用部分的经营由乙方方向消费者出具发票,转租及其它商业活动部分的经营由其它方向消费者出具发票。

2-2 乙方保证,在本合同有效期内未征得甲方书面同意前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期、租赁期限

3-1 (a) 甲方已于 2004 年 6 月 18 日前向乙方交付出租楼房（实际交付之日下称“交付日”）。出租楼房的正式租赁期自 2004 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。

3-1 (b) 甲方同意乙方有权在本合同期满后要求续租十年，但乙方应在租赁期满前 12 个月向甲方提出其行使续租权。续租期之租金标准按当时房地产租售市场中整幢楼房出租予单一承租客的市场租赁价格给予乙方优先优惠；其它条款应基本不变。

3-2 租赁期满，甲方有权收回出租楼房，乙方应如期返还。

3-3 甲、乙双方在进行物业交付手续时，甲方需向乙方提供出租楼房的具体建筑结构、装修、附属配套设施及系统设备等清单（简称“验收标准”）。

3-4 甲、乙双方同意于双方约定的日期内根据“验收标准”进行楼房的验收手续。

3-5 对未取得转让同意的租户，在租赁中所发生任何赔偿或补偿，均由乙方享有和承受，若因该小租户的逾期交回行为甲方获得任何赔偿或补偿，则该等赔偿或补偿应从乙方应付的基准租金中相应扣除。

四、租金

4-1 甲、乙双方同意出租楼房，每年度的基准租金为 1 亿 2 千 5 百万元人民币。甲乙双方同意，除本合同另有规定外，基准租金实行按每月上期支付（即每月之 1-10 日内），双方日后可以书面另行同意及厘定租金的支付时间。

4-2 于租赁期内，甲方按基准租金的 100%收取租金并在下述情况下有权按下述标准收取额外提成租金：

(1) 额外提成租金适用于自平均年度含税营业额达到 15 亿元人民币之年度开始，直到租约期满。平均年度含税营业额的计算方法为累积含税营业额除以累积年数。

(2) 于第 (1) 条所述期间内，就任何年度含税营业额超过 15 亿元人民币之数，扣除政府所规定的增值税、营业税及销售税（如有的话）额后，甲方有权提取该净金额 3.5%。提成租金之支付日期为次年二月一日至十日内。

（即“当年度含税营业额（乙方自用部分的含税销售额+转租部分的含税销售额，包括本文 1-3 条所述的，现由甲方出面招商的商铺的含税销售额，其它商业活动含税收入）”减“15 亿元人民币”其结果扣除相关税收（以当时的增值税计）后再乘以 3.5%）

为额外提成租金。惟于第一个达到上述平均年度含税营业额的年度，额外部分的提成租金应以实际累积含税营业额超出以 15 亿元人民币平均年度含税营业额计算的应达到累积含税营业额之数，扣除增值税、营业税及销售税后的 3.5%为限。

(3) 在甲方开始收取额外提成租金后，若其后任何年度的含税营业额少于 15 亿元人民币，则自该年（含该年度）甲方应停止收取额外提成租金，直至以上第 (1) 及

(2) 款的要求再度达到以使其条款重新适用，而在计算平均年度含税营业额时，应自该年起重新累积计算。

(4) 在本 4-2 条中“营业额”是指乙方在出租楼房自用部分（即上述 2-1 条款提及的，包括乙方自用、自营或以寄售、委托管理等形式招商或经营的未除税销售收入）；和乙方转租部分的未除税销售收入（包括本文 1.3 条所述的，现由甲方出面招商的商铺未除税销售收入）及其它商业活动所得的未除税收入。

(5) 乙方承诺该楼房经营的乙方全部自用部分未除税销售额和转租商铺所得的未除税销售收入额以核数方法确定。乙方应确保所有其本身及其由承租人所得到的未除税销售额的完整和准确。如因小租户或转租的承租人恶意瞒报等非乙方原因造成的不完整、不准确，乙方发现恶意瞒报后应立即尽最大努力要求小租户或转租的承租人纠正，并尽最大努力纠正之前可能因此而产生的不准确数据。就附件二中列明的店铺而言，在有关的店铺的目前的招商合同或招商确认书有效期内，乙方应尽力要求取得其“营业额”，在约满或续约后，乙方应确保其未除税销售额的完整和准确。

五、物业管理费用和其它费用

5-1 出租楼房由甲方设立物业管理分公司（以下简称“物管公司”）负责统一物业管理。

5-2 物业管理收费应按出租楼房的服务标准以收支平衡原则制定每年的管理费预算，报甲方核准；乙方有权了解与出租楼房有关的账目及有权对物业收费标准提出合理建议。当每一个物业管理年度结束后一个月内，甲方应责成物业管理公司就该年度实际收支进行决算。甲方应责成物业管理公司在决算完成后一个月内根据预算和决算之间的差额结算该年度物业管理费，多退少补，使实际管理成本与物业管理费相等，以达至用者自付及收支平衡为原则。

5-3 从出租楼房交付之日即 2004 年 6 月 18 日起至 2004 年 9 月 30 日，出租楼房所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理费用应按甲、乙双方的使用范围各自承担。自 2004 年 10 月 1 日起，乙方应承担整个出租楼房的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理费用，直至本合同终止。

六、楼房使用要求和维修责任

6-1 乙方及转租户应当按照本合同约定的用途合理使用出租房屋，并应遵守国家和上海市有关房屋使用和物业管理的规定。甲方或物管公司有权对出租楼房的使用情况进行检查，唯须事先给予乙方书面通知有关检查的事项、范围及目的。

6-2 甲方应对出租楼房的房屋建筑结构提供合理的检修和对市政配套管线的自然损坏承担维修责任，其它部位的维修责任由物管公司或相关责任人承担。在本合同有效期内，乙方发现出租楼房及甲方提供的附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方

或物管公司，甲方或物管公司在接到乙方通知后应及时进行维修或通知责任人进行维修。

6-3 在本合同有效期内，如因乙方对出租楼房及其设施的不当或不合理使用所出现故障或损坏，均由乙方承担有关的维修或更换费用。

6-4 乙方如需在出租楼房附属设施或设备等作出加建、改建或拆除，应连同有关的更改设计图纸报甲方审核，并取得甲方的书面同意后，按国家有关的法规报各政府部门审批。甲方同意，如乙方提出要求，甲方应尽快对上述事宜进行审核（甲方不无理拒绝乙方的要求），一旦甲方同意的，应给予书面确认并全力配合办理及协助有关的报批。由此而发生的一切费用，均由乙方承担。乙方同意在获得甲方及政府部门的批准后，需聘用具备资质的承建商进行有关工程。对乙方所增加的设备及装饰投资及归属按 7-2 条的约定处理。

6-5 在本合同有效期内，甲方负责投保出租楼房的财产险和设备设施险，并将乙方及“物管公司”列为共同被保险人。乙方必须在租赁期间为其在出租楼房的经营购买公众责任险，并将甲方及“物管公司”列为共同被保险人。乙方应要求转租后的承租人购买承租者身份的保险，并在转租合同中列明上述相关内容。

6-6 乙方在出租楼房内外设置广告，应按规定办理相关批准手续，所需费用由乙方承担。甲方应予以配合办理有关手续。

七、房屋返还时的状态

7-1 租赁期满，乙方应将出租楼房完整完好地交给甲方，其标准为：

1. 建筑结构没有因乙方错失造成的损坏；
2. 机电设备设施、弱电系统等没有因乙方错失而影响正常及有效的运作；

3. 室内外装修没有破损残缺;

乙方应通过维修、保养、更新、重做等方法达到上述房屋返还标准,如无法达到,则应支付甲方为达到上述房屋返还标准支付的一切费用。

7-2 乙方返还的出租楼房,可无须恢复原状。乙方出资添置的与建筑物表面相连的固定装饰和固定设备、设施或其它投入不得拆除,归甲方所有,甲方无需支付任何费用。由乙方增加的可移动设备、物品,归乙方所有。返还时,甲方应验收出租楼房,并相互结清各自应当承担的费用。

7-3 除双方同意本合同展期外,乙方须在租赁期结束或提前结束的90日前,与甲方联系、协商交回房屋事宜,且乙方应在本合同终止后30日内,把出租楼房连同所有由甲方提供的附属物、装置、附加物等按规定程序交还甲方(租赁期内该等设施的自然损耗除外)。甲、乙双方应在约定时间内,共同进行对出租楼房的返还状态登记造册并列清单。

八、转租和优先购买权

8-1 除出现违反第2-1及2-2项的情况之外,乙方在租赁期内,可将出租楼房的部分(包括但不限于停车位)转租、借用或以其它方式提供给他人使用或占用,乙方有权因此决定收取相关费用,但乙方应当继续履行本合同,转租或提供给他人使用或占用的期限不应超过本合同的租赁期限。

8-2 乙方同意在对外订立转租合同时明确将按照本合同的约定使用出租楼房,如本合同发生变更,影响转租合同履行的,转租合同应当随之相应变更,本合同按照其条款解除的,转租合同随之相应解除。

8-3 乙方同意转租合同的对方系房屋的实际使用人，乙方将不再授予接受转租人再行转租的权利，经甲方同意者除外。

8-4 在本合同有效期内，甲方如有意出售出租楼房，应提前 3 个月以书面通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。本合同所有条款在出租楼房售予第三者后仍然有效，对该购买人具有完全的约束力，如同该购买人为本合同的甲方。甲方必须在相关出售合同及协议书内加入适当条款，使本条得以完全及恰当地施行。

九、解除本合同的条件

甲、乙双方同意在本合同有效期内，如有下列情形之一的，本合同将予以终止，双方互不承担责任。

(一) 出租楼房占用范围内的土地使用权非因甲方的过错或行为而被政府依法提前收回的；

(二) 出租楼房因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

(三) 出租楼房毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

十、违约责任

10-1 出租楼房交付时存在缺陷的，影响承租人正常使用的，甲方应自交付日起的 90 日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款，以反映上述之缺陷。

10-2 若因甲方及/物管公司过错导致出租楼房的水、电、煤气、通讯等故障而使乙方遭受损失的，由甲方及/物管公司负责赔偿。若因其它责任人的原因导致出现上述故障的而使乙方遭受损失的，则由甲方及/或物管公司配合乙方追究相关责任人的责

任。

10-3 倘乙方延期支付租金（包括额外提成租金）的，应当向甲方支付违约金，违约金按照拖欠租金额的日息万分之 2.5 的标准计算。若逾期不支付租金累计超过六个月的，甲方有权立即解除本租赁合同。

10-4 在本合同有效期内，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任，甲方不及时维修、养护的，乙方有权自行维修、养护，并要求甲方承担相应费用。

10-5 因乙方或转租房客的原因造成房屋或相关设备、设施损坏的，乙方应当负责立即修复并承担全部经济费用。若造成房屋主体结构损坏的，甲方有权按规定行使权利。

10-6 在本合同有效期内，甲、乙双方均不得擅自解除本合同或提前收回出租楼房。

十一、收楼

11-1 本合同签订之日前，甲方已将出租楼房交付给乙方，乙方应与甲方及物管公司办理出租楼房的验收手续并支付所有相关费用。甲乙双方确认，对出租楼房交付时的现状乙方已充分了解。乙方承诺，不会因该现状的任何不足而对本合同的效力提出任何质疑或拒付任何应支付的物业管理费、使用补偿费或租金。

十二、甲、乙双方的权利及义务

12-1 甲方的权利和义务

-
- (1) 根据合同的约定, 按时足额收取租金;
 - (2) 有权维护甲方财产的安全和免受非法损坏;
 - (3) 有义务保障乙方享有合法的经营自主权和经营决策权;
 - (4) 有义务按本合同的约定投保相应的保险;
 - (5) 有义务负责合同约定的楼房特定部位维修;
 - (6) 有义务提供房屋出租备案必须具备的营业执照复印件, 供乙方备案使用;
 - (7) 有义务协助乙方解决经营活动中出现的地方性事务 (如交通、公安、卫生、消防、工商、税务、技监、市容、环保);
 - (8) 有义务在租赁期间, 甲方需抵押或转抵押该出租楼房, 应当书面告知乙方, 若一旦以折价、变卖方式处分出租楼房, 应按第 8-4 条处理。

12-2 乙方的权利和义务

- (1) 有权合法享有出租楼房的全部房屋使用权;
- (2) 有权依法享有合法经营权及经营自主权、经营决策权, 按规定获得收入所得;
- (3) 有义务合法经营、依法纳税、维护消费者的合法权益;
- (4) 有义务按时、足额地缴付本合同约定的租金及物业管理费用; 但在 2004 年 10 月 1 日之前, 乙方无需向甲方支付租金, 但仍需承担出租楼房的有关物业管理费及其它费用;
- (5) 有义务严格按法律法规和建筑规范使用、维护出租楼房;
- (6) 有义务协助物管公司做好安全保卫工作, 保护出租楼房及所有财产及附属设施的完整完好;
- (7) 有义务在合同期满后, 将出租楼房按本合同约定交给甲方;
- (8) 有义务向政府有关部门取得其在出租楼房内经营所需的执照、批准或许可证 (如有规定), 如有需要, 甲方应全力协助及配合。

十三、其它条款

13-1 甲、乙双方约定本合同签署后的 15 日内或具备登记的条件后的尽可能短的时间内, 应由双方委派代表按规定向出租楼房所在地的房地产交易中心办理登记备案, 领取房屋租赁登记备案证明; 本合同经登记备案后, 凡变更、终止本合同的, 由双方在本合同变更、终止之日起的 15 日内, 向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。本合同有关的印花税和登记费由双方各半承担。

13-2 于租赁期内, 甲乙双方应各自承担向政府有关部门支付相关的法律、法规规定就出租或转租楼房租赁而须支付的税项。

13-3 甲乙双方各自获得必要的授权可以签署本合同。本合同自签署之日生效。

13-4 本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。

13-5 甲、乙双方在签署本合同时, 对各自的权利、义务、责任清楚明白, 并愿按合同规定严格执行。

13-6 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷, 应通过协商解决, 协商解决不成的, 可依法向人民法院起诉。

13-7 本合同连同附件一式五份, 其中: 甲、乙双方各执两份, 静安区房地产交易中心一份, 均具有同等效力。

13-8 按照本合同须向一方送达的任何文件或通告, 如以挂号邮件的方式寄往一方下列地址或该方以挂号邮件方式通知对乙方更改的地址, 在寄出三个工作天后, 将被视为已送达收件人; 如以快递的方式送达该等文件或通告, 于投送快递当日将被视为已送达收件人。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。

甲方地址：上海市静安区南京西路 993 号 19 楼

收件人：李庆苏先生

乙方地址：香港铜锣湾轩尼诗道 555 号东角中心 20 楼

收件人：刘銮鸿先生

13-9 本合同构成甲方和乙方就有关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甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注，甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

(本页为签字页)

出租方 (甲方):
上海九百城市广场有限公司

法定代表人:

李庆苏

注册证明/身份证号码:

住址:

上海市静安区南京西路 993 号 19 楼

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 26 NOV 2004

签约地点: 上海

承租方 (乙方):

上海久光百货有限公司

法定代表人:

刘銮鸿

注册证明/身份证号码:

住址:

香港铜锣湾轩尼诗道 555 号东角中心 20 楼

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期: 26 NOV 2004

签约地点: 上海

补充协议

出租方：上海九百城市广场有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：上海久光百货有限公司（以下简称“乙方”）

鉴于：

1、甲乙双方于 2004 年 11 月 26 日就乙方承租甲方拥有的上海市南京西路 1618 号上海久百城市广场大厦（以下简称“出租楼房”）事宜，已签署《房屋租赁合同》（以下简称“原合同”）。原合同第一条第 1-1 款约定：出租楼房的总建筑面积约为 92000 平方米，图纸见原合同附件一，图纸仅供参考，如日后有修改，以修改后的图纸为准。

2、甲方持有的登记日为 2007 年 1 月 12 日的上海市房地产权证（沪房地静字(2007)第 000338 号）（以下简称“房地产权证”）上记载的出租楼房的总建筑面积为 91833.16 平方米。

鉴此，现双方经过友好协商，就确认原合同项下出租楼房的总建筑面积事宜一致同意签署本补充协议。

一、根据房地产权证的记载，甲乙双方一致同意并确认原合同项下出租楼房的总建筑面积为 91833.16 平方米。

二、原合同未修改之内容对双方依旧具有法律效力，双方应继续遵守和履行未修改之内容和条款。本补充协议与原合同不相一致之处，应以本补充协议的规定为准。

三、本补充协议自双方盖章之日起生效。本补充协议一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力。

（以下无正文）



(盖章页)

甲方：上海九百城市广场有限公司
授权代表：
日期：



15 MAR 2017

乙方：上海久光百货有限公司
授权代表：
日期：



15 MAR 2017

