

上海浦东广昊世纪大厦影院场地租赁合同补充协议

甲方：上海 _____ 有限公司

乙方：时代 _____ 影院投资有限公司

为共同促进影院项目的合作，现经双方友好协商，就2011年5月16日所签订的《上海浦东广昊世纪大厦影院场地租赁合同》（以下简称“租赁合同”）相关内容达成以下补充协议：

一、甲乙双方确定场地交付日期为2012年3月15日并补签《影院场地交付确认书》，乙方现状接收影院租赁场地，自2012年3月15日起开始计算免租期。

二、合同租赁期限更改为15年，自2012年3月15日起算，每12个月为一个租赁年度。即2012年3月15日至2027年3月14日。

三、乙方支付的租赁物业的租金采用净票房分账和保底租金两者取高的方式进行结算和支付，具体如下：

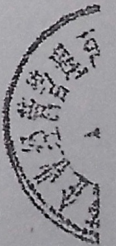
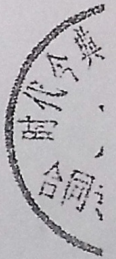
净票房/年	保底租金 (元/平米/日)	净票房分账 比例
150万以下 (含150万)	1.2	16%
150-250万 (含250万)	1.3	
250万-350万 (含350万)	1.45	
350万-500万 (含500万)	1.78	
600万以上 (含600万)	1.78	17%

租赁合同约定的物业管理费不变，即5元/平米/月。

四、如影院免租期到期日时影院项目所在的广昊世纪大厦二楼整体开业率达不到50%，则甲方免收20%租金，如年净票房达到150万，则乙方仍按照全额缴纳租金。

五、甲方对租赁场地所在建筑物设计、施工、二次结构施工及加固工程设计、施工质量负全责，加固后场地应满足合同约定影院荷载要求，如存在任何不符合合同约定标准之处或其他质量问题，甲方应按租赁合同约定履行义务及承担责任。

六、关于甲方房屋使用性质问题，甲方承诺在本合同有效期内，如因房屋使用性质问题导致乙方无法正常开业或经营的，甲方承担全部责任，并按租赁合同及承诺书中约定的内容承担违约责任。在保证乙方正常经营的前提下，甲方是否在未来对房屋使用性质进行变更与乙方无关，乙方在正常经营未受侵害的情



况下，无权单方面要求甲方对房屋使用性质做变更。

七、乙方承诺，在本协议签订后的 15 个工作日内完成工程进场工作，并在进场后的第二日起开始影院的装修工程。如乙方未能在此时间进场施工，则视作乙方单方面违约。甲方有权立即单方面终止租赁合同及本协议，并按租赁合同约定向乙方追究违约责任。

八、乙方进场后将采取有效措施加快影院建设开业速度，缩短筹备开业期限。开业运营后将加强运营管理，积极采取市场推广活动，提高影院票房成绩。同时，乙方承诺本影院所播放的影片与乙方在本市的其他影院相同，无滞后上片现象。

九、在执行租赁合同及本协议过程中，如任何一方发生违约行为，应按租赁合同约定承担相关违约及损害赔偿赔偿责任(违约金计算应以租赁合同约定的原租金标准为准)。

十、租赁合同其余内容保持不变。本协议一经签署生效，即构成租赁合同不可分割的一部分，与租赁合同具有同等法律效力。

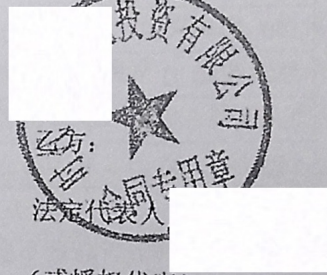
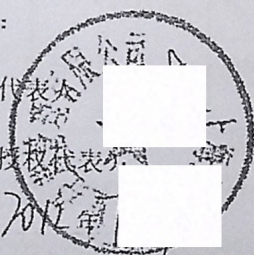
十一、本协议一式肆份，自甲、乙双方盖章之日起生效；甲、乙双方各执一份，具有同等的法律效力。

甲方：

法定代表人

(或授权代表)

日期：2012年7月2日

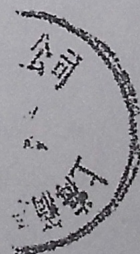
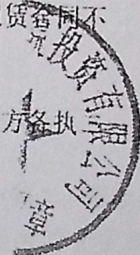


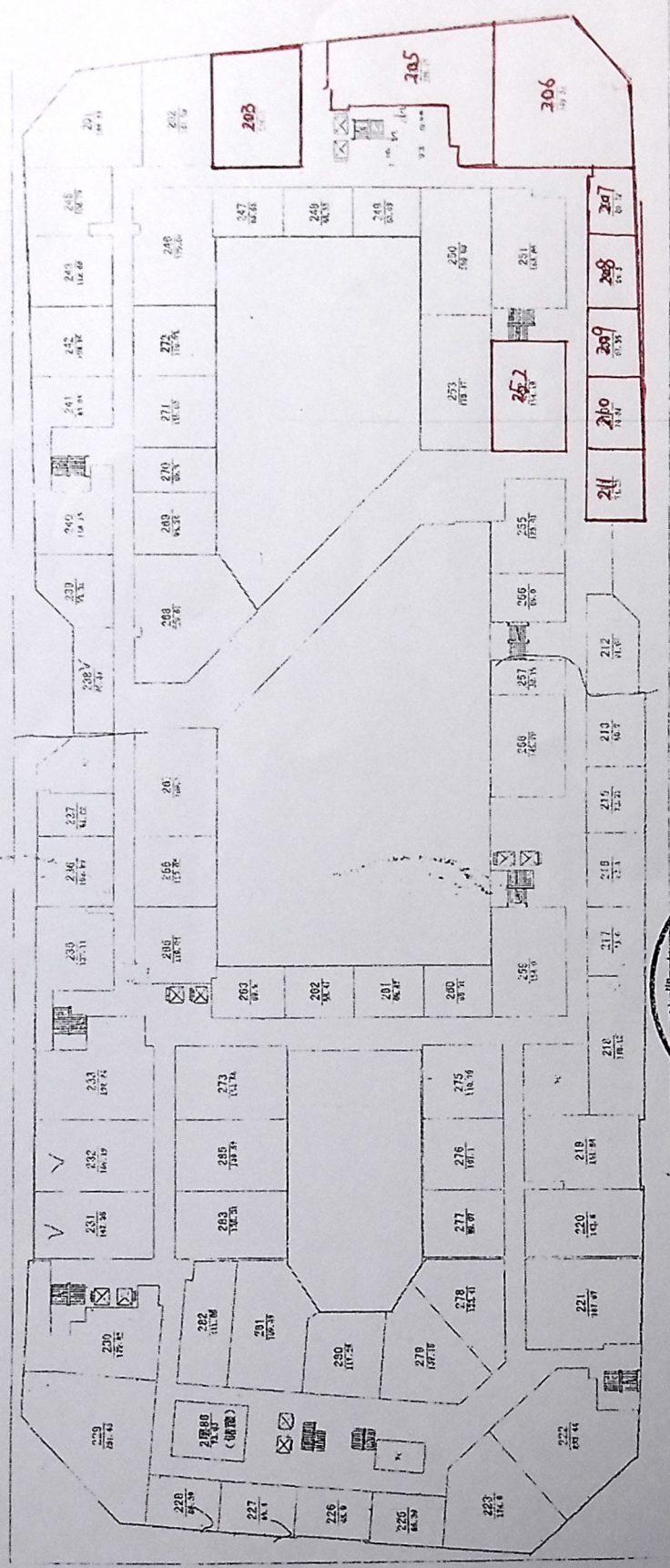
乙方：

法定代表人

(或授权代表)：

日期：2012年7月2日





本圖係根據本局之
 測量成果繪製
 特此

二樓戶型圖

