

场地租赁合同

甲方：上海 [redacted] 有限公司
乙方：上海 [redacted] 有限公司

出租方：【上海 [REDACTED] 有限公司】(以下简称“甲方”)是中国法人,在中国【上海】市登记注册,其法定地址在中国【上海】市【金山】区 [REDACTED], 法人代表：【陈 [REDACTED]】。

承租方：【上海 [REDACTED] 有限公司】(以下简称“乙方”)是中国法人,在中国【上海】市登记注册,其法定地址在中国【上海】市【黄浦】区 [REDACTED]。法人代表：【倪 [REDACTED]】。

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定,本着公平公正、互惠互利的原则,共同协商制定本合同。

第一章 场地使用

甲方愿意出租及乙方愿意承租本合同附件一“场地使用平面图”和“场地所在楼层平面图”中标明的场地(以下简称“场地”),由乙方改建并用于开设商店(以下简称“商店”)。场地位于中国【上海】市【金山区】区【城河路】路【230,330】号的建筑物(以下简称“建筑物”)【1】层的一部分(铺位号:4-113,4-115,4-116)。场地的实用面积【235】平方米,面积以最终测量为准,但误差不得超出1.5%。甲方保证按本合同承租的场地可作为合法零售商店使用。乙方经营范围:根据乙方营业执照为准。

第二章 租赁期限及免租期

1. 甲方同意给予乙方自甲方按本合同约定移交场地之日(以下称“起租日”)起【60】天的免租期,但如因非乙方原因致使乙方商店在前述免租期结束时仍未开业,则免租期顺延直至乙方商店开业。免租期内不计租金,但乙方需支付实际发生的能源费,并履行合同中相关的义务。计租日期(以下简称“计租日”,以“场地计租日确认函”为准,该确认函模板见本合同附件【六】)以免租期结束次日为准。

2. 本合同所订租赁期限(以下简称“租期”)为【8】(捌)年,自计租日起乙方商店经营满【8】(捌)年止。

3. 合同期满,在同等条件下乙方有优先续约权,但应于期满前三个月提出书面申请,续约条件双方商议决定。

第三章 租金及支付

1. 乙方从计租日起按以下方式缴付以下租金(以下简称“租金”):

1.1 租金方式(纯营业额抽成,抽成比例根据年营业额分档):

乙方按商店营业额的百分比抽成向甲方支付租金,具体的计算标准分为3档:

第一档：年营业额 \leq 500万，按4%抽成

第二档：800万 \geq 年营业额 $>$ 500万，按6%抽成

第三档：年营业额 $>$ 800万，按8%抽成

(上述的“500万元”与“800万元”是“确定租金计算标准的分界点”。)

本条中“年”是指公历年，如果该公历年计算租金的实际租赁日不足365天(闰年为366天)的，则根据前述的实际租赁日按比例折算“确定该公历年租金计算标准的分界点”。对于自计租日起按双方约定乙方可减免支付租金或享受租金优惠的期间，该期间的营业额纳入年营业额的核算以确定当年的抽成比例，但在按上述条款核算该年度租金总额时应扣除乙方可享受的租金减免或优惠金额。

本条中“营业额”是指在店铺经营场所范围内，直接销售给顾客的商品销售额，但应扣除以下项目：(1) 17%增值税销项税金；(2) 销售折扣；(3) 退货；及(4) 顾客为使用屈臣氏提货券或其他类型的提货凭证而预缴之款项，但顾客使用屈臣氏提货券或其他类型的提货凭证消费时的消费额应计入营业额。

2. 租金支付方式：乙方按月向甲方支付租金，乙方先按照本合同第三章第1.1条的第一档计租标准按月向甲方支付租金，乙方在每月的第18日或之前将上月提成部分的租金直接汇入甲方账户，计租日至场地计租日确认函签订后15个工作日内到期应付租金，乙方可延至计租日确认函签订后15个工作日内支付。乙方在每个公历年度结束后的第二个月的第15日前提供上一年度的营业额报表给甲方，并于每个公历年度结束后的第二个月的第20日前向甲方支付因抽成比例依据本合同提高而产生的租金差额(若有)。甲方在收到乙方租金之后5个工作日内提供上述相应金额的合法租金税务发票给乙方，如甲方不能按时提供上述租金发票予乙方，乙方有权延迟支付后期租金直至甲方提供发票为止，若甲方所提供的发票不符合税务部门的有关规定，因此产生的责任由甲方承担。

乙方保证前述营业额报表的真实性，并加盖公司财务章确认。如甲方对乙方营业额报表有异议，须在收到数据信息后一个月内以书面形式提出，乙方应在收到甲方书面函件后一个月内给予回复。

乙方按以下甲方指定的账户将租金等款由乙方账户汇出时视为乙方已完成付款义务：

单位名称：上海 [REDACTED] 有限公司

开户行：中国 [REDACTED]

账号：100 [REDACTED]

开户地：上海

13. 如建筑物周边发生修路、市政工程等导致乙方商店人流量、经营环境发生变化等情形影响乙方商店正常营业的，乙方有权要求降租，并有权选择终止合同并要求甲方赔偿损失，如果乙方选择不终止合同，甲方应赔偿乙方因此产生的营业损失和其他损失。

第九章 合同提前终止

1. 在本合同有效期内，若甲乙双方协商一致，可提前终止本合同。
2. 乙方可以经提前三个月书面通知甲方提前终止本合同，甲方可没收乙方履约保证金作为补偿，甲乙双方不再另行追究责任。
3. 有下列情形之一，甲方有权选择提前终止本合同，并要求乙方赔偿其遭受的一切实际损失：
 - 3.1 在甲方无任何违约的情况下，乙方接到甲方书面催缴通知后逾期 60 天仍未足额支付租金的；
 - 3.2 未经甲方同意，乙方擅自改变房产用途的；
 - 3.3 乙方改变房产用途进行非法活动，损害公共利益的。

甲方根据上述情形提前终止合同时，应书面通知乙方。乙方应立即迁离并交回场地，租金照实结算，同时承担相应的违约责任；甲方亦可选择继续此合同，但甲方仍有权要求乙方赔偿其遭受的实际损失。

4. 甲方在违反本合同的规定致使乙方不能正常营业或权益受实际损害时，乙方有权提前终止合同，甲方须赔偿乙方因此造成的损失。

若因甲方和/或甲方的雇员、供应商、承包单位或授权之任何第三方的行为或过失给乙方造成损失或损害（包括直接或间接造成的），乙方承担责任。

5. 若发生不可抗力事件持续三个月以上，合同无法继续履行且双方不能协商一致的，任何一方有权书面通知另一方立即提前终止本租赁合同。

6. 本合同期内，如遇甲方不可预见的市政规划变更、房屋征收等事件导致乙方商店无法正常经营的，甲方应自收到通知后三（3）天内，将该通知复印件向乙方出示，且甲方应尽量为乙方提供相似条件的其他经营场地，务求使乙方尽可能减低停业损失。乙方亦可选择解除合同。如因房屋征收等引起的任何补偿，乙方有权按租赁面积与所涉房产总面积的比例获得相应的补偿金额。如甲方非被征收人，甲方应向乙方支付该笔补偿金，再自行与被征收人协商补偿事宜。

7. 若发生以下事件之一，守约方有权书面通知违约方立即提前终止本租赁合同，同时违约方须赔偿守约方因此造成的所有损失：

7.1 一方严重违反本租赁合同相关条款的;

7.2 一方(即违约方)不能支付其到期债务、或破产、或停业清算、或委任财产接管人接管其所有或其任何部分资产、或因债务而采取或经历任何其它类似措施、或丧失履约能力、或停止开展业务、或控制权发生变动而可能严重影响其偿债能力。乙方如有合理理由认为甲方存在本款所述情形可能导致本合同不能继续履行,在通知甲方后可立即停止支付租金,直至甲方提出证据证明其不存在以上情形并经乙方书面认可为止。若确属上述情形,履约保证金则自动转为乙方应付租金。

8. 若出现法定的合同解除情形,如甲方以书面通知形式明确要求解除合同的,乙方有权在异议期内提出异议,双方同意,异议可以书面形式或其他法定形式提出,异议期为六个月(自乙方收到解除合同之书面通知日之次日起算);但若前述法定解除情形系因甲方违约造成,惟乙方方可行使解除权。

第十章 文书送达

本租赁合同之任何一方如需向他方将文书送达时,应以书面向下列地址送达,地址如有变更,应立即以书面通知对方,否则视为已合法送达。

甲方: 上海 [REDACTED] 有限公司

地址: 上海市金山区 [REDACTED]

电话: 37 [REDACTED]

传真: 37 [REDACTED]

联系人: 营 [REDACTED]

乙方: 上海 [REDACTED] 有限公司

地址: 肇嘉浜路 [REDACTED]

电话: 549 [REDACTED]

传真: 642 [REDACTED]

联系人: 开 [REDACTED]

对于与本合同履行相关的文书,乙方均采用加盖乙方公章的方式做出;其他没有加盖乙方公章的文书,不构成乙方的意思表示,对乙方不具约束力。

第一条 定义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时有如下的含义：

- 1.1 “本合同”：指甲方和乙方订立的本房屋租赁合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。
- 1.2 “本项目”：指由甲方开发并拥有合法所有权或经营权或出租权、乙方所承租的商铺面积包含于其中的“易家商业中心”项目整体。
- 1.3 “本购物中心”：指本项目中的购物中心部分，建筑面积约 160000 平方米。
- 1.4 “该商铺”：指甲方根据本合同的约定向乙方提供的出租商铺，位于【上海】市【城河】路【330】号【易家商业中心】项目【4 号楼 5】层（最终门牌号以公安部门核定为准）。该商铺的具体位置见本合同附件一中的红线内网格阴影部分。
- 1.5 “公共部分”：本购物中心由甲方提供的，在乙方承租商铺范围之外，乙方因正常经营须使用的楼梯、通道电梯、电动扶梯、出入口等。
- 1.6 “年”：指承租年，承租首年年度为场地实际交付之日起至该年 12 月 31 日，末年的年度为该年 1 月 1 日至租赁合同终止日，其它年度均为每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。
- 1.7 “票房总额”：指乙方在该商铺内从事电影院经营，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。
- 1.8 “净票房”：指票房总额扣除国家电影事业发展专项资金、营业税等法律或政策规定交纳的各种税费之后的票房收入。具体计算方式如下：
净票房=票房总额-国家电影专项资金-营业税及附加；
国家电影专项资金=票房总额×5%；
营业税及附加=票房总额×3.33%。
- 如果法律、法规或政府政策性文件对上述各项税费的种类、名称或税率比例进行调整，则自实际调整之日起按照调整后的相关规定执行。
- 1.9 “保证金”：指乙方依据本合同向甲方交付的租赁保证金。
- 1.10 “物业管理费”：在乙方正常营业时间内，包括该商铺内的空调冷水费、供暖费（如有），以及本购物中心公共区域的水、电、空调制冷费、电梯使用费、照明、园艺/保安、清洁、维修、灭虫、公共费用、设备设施运行、公共设备的操作、维修保养及更新，公共区域及公共设备的保险及第三者责任保险等一切费用。
- 1.11 “交付日”：指甲方将符合双方约定条件的该商铺移交给乙方用于本合同约定用途之日（交付条件见本合同附件二）。
- 1.12 “全面对外营业”：即本购物中心的商铺整体开业率累计（包括向乙方出租的部分）超过可租赁面积的 70%以上（不含甲方拟出租的家居建材业态部分，详见附件【一】红线内示）。
- 1.13 “起租日”：指甲方给予乙方的免租装修期和免租期结束且本购物中心全面对外营业之次日。
- 1.14 “免租期”：指免租装修期届满后甲方同意乙方免交租金的期限。

- 1.15 “日”：指日历日。
- 1.16 “工作日”：指除公共休息日、法定节假日之外的日历日。
- 1.17 “元”：指人民币元。
- 1.18 “月”：指日历月。

第二条 商铺用途、面积、租金费用及支付方式

- 2.1 用途：甲方同意乙方将该商铺用于经营：电影院经营管理咨询，电影放映及与之配套的食品、饮料销售，电影衍生品销售、广告发布经营等与电影院经营相关的各类经营业务。
- 2.2 规模：该商铺内将建设【5】个影厅，座位总数约为【920】个（见附件三，但以双方最终确认的设计图纸为准）。
- 2.3 租赁面积：该商铺租赁面积计【2290】平方米（最终以双方交付场地时书面确认为准，但面积差异部分不得超过前述面积的±1%）。
- 2.4 租赁期：乙方租用该商铺的租赁期限自该商铺交付之次日起【180】个月，【180】个月满后，乙方享有该商铺的优先续租权。
- 2.5 保证金：
- 2.5.1 乙方在签署本合同之日起 15 个工作日内向甲方交纳【500000】元（大写：【伍拾万】元整）作为保证金，甲方应在乙方支付后 3 个工作日内向乙方开具收据。乙方开业后，上述保证金中的【247600】元（大写：【贰拾肆万柒仟陆佰】元整）自动扣抵乙方基本租金，抵扣后乙方持原保证金收据与甲方换领新的保证金收据，剩余金额继续作为乙方租赁保证金，在租赁期满后由甲方按照本合同 2.5.2 条的规定退还乙方。
- 2.5.2 在本合同期限届满或提前解除后，如果乙方没有拖欠甲方的应付款项及没有损坏甲方设施设备的情况下，甲方应于届满或提前解除之日起 10 日内无息全额退还乙方上述保证金。
- 2.6 租金：
- 2.6.1 乙方以年基本租金或年净票房提成租金方式向甲方支付租金，两者中以较高者为准。任何免租期均不计入实际计租时间。
- 2.6.2 月基本租金：乙方应按月先以月基本租金支付租金，租金标准为：
- 租赁期第【01】年至第【03】年，每月支付【123800】元；
- 租赁期第【04】年至第【06】年，每月支付【131200】元；
- 租赁期第【07】年至第【09】年，每月支付【139100】元；
- 租赁期第【10】年至第【12】年，每月支付【147400】元；
- 租赁期第【13】年至租赁期届满之日，每月支付【156300】元。
- 年租金为当年月租金的总和。起租日首月和租赁期结束当月租金为该月月基本租金总额除以 30 乘当月实际租赁天数的得数；起租日首年和租赁期结束当年租金为该年月基本租金的总和。乙方于

每月 15 日前支付当月基本租金，甲方应在乙方支付后 3 个工作日内向乙方开具相应金额的发票。

2.6.3 年净票房提成租金：

租赁期第【01】年至第【03】年，提成租金为净票房的【13】%；

租赁期第【04】年至第【06】年，提成租金为净票房的【14】%；

租赁期第【07】年至第【09】年，提成租金为净票房的【15】%；

租赁期第【10】年至第【12】年，提成租金为净票房的【16】%；

租赁期第【13】年至租赁期届满之日，提成租金为净票房的【17】%。

2.6.4 甲、乙双方按照日历年汇总结算年基本租金和年净票房提成租金，结算时间为每个日历年结束之次月的 15 日之前。如上年提成租金少于年基本租金，则上年租金以年基本租金为准；如上年提成租金多于年基本租金，则上年租金以净票房提成租金为准；则乙方应于双方确认后的 15 个工作日内向甲方支付二者差额部分的款项，甲方应在上述日期内向乙方开具相应金额的发票。如租赁期首尾年度不满一个日历年的，基本租金及提成租金按实际使用该商铺的时间及相应票房收入计算。

2.6.5 甲方可以查询乙方的电影院计算机售票系统以核对票房数据；如果甲方仍有异议，甲方可以到国家相关管理部门进行复核，乙方予以配合。甲方负责承担所有的核查审计费用及保证不影响乙方的正常运营。

2.6.6 双方确认，免租装修期届满之次日起【8】个月为免租期，免租期内乙方免交租金，但应缴纳物业管理费。如免租装修期延长的，免租期予以相应顺延。

2.7 物业管理费：甲方将委托具有资质的物业公司（“物业公司”）提供本购物中心的物业管理等工作。乙方缴纳物业管理费的具体时间由物业公司统一制定，同时该物业公司应在收到物业管理费后 7 日内向乙方开具相应金额的发票。物业管理费以租赁面积计算，并采取下述第【2.7.1】项作为收费标准：

2.7.1 每月每平方米【10】元人民币（含空调冷水费）即每月【22900】元。

2.8 水费、电费、供暖费（如有）、燃气费（如有）：水费、电费、供暖费（如有）、燃气费（如有）的计算标准按照政府相关规定制定，乙方须自行承担该商铺内每月的水费、电费、供暖费（如有）、燃气费（如有），乙方需按甲方的收费通知单所约定的日期支付，甲方同时提供相应的发票。

2.9 支付方式：乙方依据本合同应支付的租金、保证金、物业管理费等费用可以银行转账方式存入甲方指定的账户，或将支票送至甲方在本合同中规定的地址，甲方同时应向乙方出具发票。双方同意下列账号为双方之专用账号，如有变更一方应及时书面通知另一方：

甲方账号：开户银行：

收款单位：

银行账号：

乙方账号：开户银行：

收款单位：

银行账号：

第三条 商铺交付与验收

甲方简签：

乙方简签：

12.3.5 乙方及其顾客将同等享有甲方或物业公司针对本项目整体或给予其他主力店及其顾客的积点、购物折扣、消费减免等优惠政策。

第十三条 合同变更和解除

13.1 甲、乙双方经协商一致，可变更或解除本合同。

13.2 在租赁期（包括免租装修期）内，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前 10 日单方书面通知乙方解除本合同，不予退还乙方保证金，收回该商铺：

13.2.1 乙方逾期交纳租金和物业管理费超过 60 日的，并经甲方书面催告后 15 日内仍不交纳的。

13.2.2 乙方进行破产或清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外。

13.2.3 乙方擅自改变该商铺电影院经营用途。

13.3 在租赁期（包括装修期）内，甲方有下列情形之一的，乙方有权提前 10 日单方书面通知甲方解除本合同，要求甲方双倍返还保证金、退还多收的预交款项（如有）并须支付人民币【 100 】万元作为违约金，如上述违约金不足弥补乙方全部经济损失，乙方有权向甲方追偿：

13.3.1 因甲方原因，致使乙方无法正常使用该商铺，连续超过 15 天或在一年内累计超过 30 天的，乙方有权单方书面通知甲方解除本合同；

13.3.2 甲方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外。

13.3.3 甲方违反第 12.2 条或/及 14.2 条中的有关约定的。

第十四条 违约责任

14.1 一般规定：

14.1.1 任何一方因另一方违约行为而引起的所有费用和开支，均由违约方承担，守约方有权向违约方追讨该等费用、开支。

14.1.2 任何一方一次或多次不予追究另一方的违约行为，不表示其放弃追究违约方其他违约行为，除非守约方以书面方式说明。

14.1.3 任何一方对另一方做出的任何同意，只构成该方对某一特别事件的同意，不表示其放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，也不表示该方在日后同类型事件中放弃须获得其特别同意的要求，除非该方以书面方式说明。

14.2 甲方违约责任：

14.2.1 非因乙方或不可抗力原因，甲方未按本合同规定的期限交付该商铺，每逾期一日，应按当年日基本租金（当年月基本租金除以 30）的 5% 向乙方支付违约金；逾期超过 60 日，则就逾期超过 60 日的期限部分，甲方应按当年日基本租金的 10% 按日向乙方支付违约金；逾期超过【120】日，乙方有权单方书面通知甲方解除本合同，要求甲方双倍返还保证金、退还多收的预交款项（如有），并要求甲方赔偿全部经济损失。

14.2.2 在乙方无任何违约行为足以导致终止本合同的情况下，如甲方单方面终止本合同，甲方除应双倍

返还保证金之外，还须向乙方支付相当于本合同未履行期间全部的基本租金及物业管理费的总和作为违约金，如上述违约金不足弥补全部损失，乙方有权向甲方追偿。

- 14.2.3 如甲方因不及时履行本合同约定的维修、养护责任，乙方有权代为维修、养护，并将维修养护产生的实际费用以及遭受的损失，从应支付的租金中扣减。如因此造成乙方财产损失、人身伤害及/或遭第三方索赔的，甲方应承担相应赔偿责任。
- 14.2.4 在乙方免租装修期结束时，如因甲方未完成本合同规定的工作或未满足本合同规定的开业条件，导致乙方开业延误的，每逾期一日，应按当年日基本租金（当年月基本租金除以 30）的 5% 向乙方支付违约金；逾期超过 30 日，则就逾期超过 30 日的期限部分，甲方应按当年日基本租金的 10% 按日向乙方支付违约金。如上述违约金不足弥补全部损失，乙方有权向甲方追偿。
- 14.2.5 非因乙方原因导致该商铺设施运行、或水、电、燃气等供应中断连续超过 5 天或在一年内累计超过 10 天的，甲方应免除该中断期内乙方的租金及物业管理费；连续超过 10 天或在一年内累计超过 20 天的，甲方不仅应免除该中断期内乙方的租金及物业管理费，而且应按该中断期给予乙方相应时长的免租期。如因此造成乙方损失的，乙方有权向甲方要求赔偿。
- 14.2.6 除本合同另有规定外，如非因乙方原因导致该商铺被法院查封、处分或强制执行或因抵押及其他他项权利的行使致使本合同无法继续履行、或其他情形导致本合同无法继续履行，甲方应赔偿乙方因此而受到的损失。

14.3 乙方违约责任：

- 14.3.1 非因甲方或不可抗力原因，乙方未按本合同规定的期限办理场地交接手续的，每逾期一日，应按当年日基本租金（当年月基本租金除以 30）的 5% 向甲方支付违约金；逾期超过 60 日，则就逾期超过 60 日的期限部分，乙方应按当年日基本租金的 10% 按日向甲方支付违约金。
- 14.3.2 在租赁期限内，乙方逾期交付租金、管理费、及水、电、空调费之一或全部的，经甲方书面通知，仍未能于 15 个工作日内交付的，每逾期一日，应按逾期交付金额的 0.5‰ 支付违约金。
- 14.3.3 在本合同期限届满前，乙方没有合法依据擅自解除本合同的，甲方有权不予返还租赁保证金，如上述违约金不足弥补全部损失，甲方有权向乙方追偿。

第一五条 不可抗力

- 15.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。
- 15.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽早通知对方该事件的相关信息，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。同时，该方应尽最大努力避免该事件造成进一步的损失。
- 15.3 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任，但应向对方提供事件发生地公证机构出具的不可抗力事件证明，否则对方可根据本合同要求其承担违约责任。

- 15.4 如因不可抗力事件导致该商铺被损毁及不能正常使用时，双方同意可按照该商铺受损坏程度视情形减免租金直至该商铺经修复而适合使用时为止；如不可抗力事件致使本合同目的不能实现的，任何一方可书面通知对方终止本合同，本合同自该通知到达对方之次日终止。自合同终止之日起5日内，乙方应缴清全部未付费用，之后甲方应全额无息退还保证金，任何一方不可因此再向对方要求任何其他赔偿。

第一六条 通知与送达

- 16.1 任何与本协议有关的双方之间的通知或其他通讯往来（“通知”）应当采用书面形式（包括亲自送达、邮寄和传真），按照下述通讯地址或通讯号码，并注明联系人的姓名方构成一个有效的通知。任何一方的通讯地址等信息发生变化时，应当在变更之日起7天内通知对方，否则对方对于其原通讯方式的通知视为有效通知。通过亲自送达方式的，于对方签收时视为送达；通过邮寄方式的，挂号信寄出或者快递投邮当日（以邮局邮戳为准）起2日后视为送达；通过传真方式的，在发出传真时视为送达。

甲方：上海 [] 有限公司
通讯地址：上海市浦东新区 []
邮编：200125
电话：021 []
传真：
联系人：徐 []

乙方：[] 有限公司
通讯地址：深圳市罗湖区 []
邮编：518000
电话：(8610) []
传真：(8610) []
联系人：毛 []

第一七条 保密

- 17.1 双方同意，任何及一切从本合同产生或与之有关的资料、信息，包括商铺租金标准及计收方式、双方之间所进行讨论的任何及一切有关租赁商铺的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本合同项下之保密资料。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许第三方使用上述保密资料，也不得未经另一方书面同意，向除其需要知道上述保密资料的高级职员、雇员、代理人或代表以外的任何人或任何第三方披露或允许披露上述保密资料，并须责成上述人员遵守本保密规定。
- 17.2 任何一方因法律规定或政府部门要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。
- 17.3 本条款项下的保密义务在本合同解除或终止后继续有效。

第一八条 其他

补充协议二

甲方：上海 [] 有限公司

乙方： [] 有限公司

鉴于：甲、乙双方 2012 年 7 月 11 日签署了《房屋租赁合同》（“租赁合同”）并于 2012 年 10 月 15 日签署了《房屋租赁合同之补充协议（一）》（以下统称“原合同”），就乙方承租甲方位于上海市城河路 330 号易家商业中心项目 4 号楼 5 层商铺达成合意。因甲方变更租赁合同附件三“双方确认的设计图”，经甲、乙双方友好协商，就以下事宜达成一致意见，特签订本补充协议：

第一条 双方确认，租赁合同第 2.2 条变更为：

规模：该商铺内将建设【5】个影厅，座位总数为【842】个（详见附件一：双方确认的图纸）。

第二条 甲方承担因甲方原因调整图纸给乙方造成的在承诺范围内的不良后果（详见附件二：承诺函）。

第三条 双方确认，租赁合同第 2.6.2 条变更为：

月基本租金：乙方应按月先以月基本租金支付租金，租金标准为：
租赁期第【1】年至第【3】年，每月支付人民币【113304】元；
租赁期第【4】年至第【6】年，每月支付人民币【120077】元；
租赁期第【7】年至第【9】年，每月支付人民币【120717】元；
租赁期第【10】年至第【12】年，每月支付人民币【134903】元；
租赁期第【13】年至租赁期届满之日，每月支付人民币【143048】

元。

年租金为当年月租金的总和。起租日首月和租赁期结束当月租金为该月月基本租金总额除以 30 乘当月实际租赁天数的得数；起租日首年和租赁期结束当年租金为该年月基本租金的总和。乙方于每月 15 日前支付当月基本租金，甲方应在乙方支付后 3 个工作日内向乙方开具相应金额的有效发票。

第四条 甲方确认，最迟不得晚于 2013 年 9 月 30 日将符合租赁合同附件二标准的商铺交付给乙方，否则乙方有权按照租赁合同第 14.2.1 条追究甲方的违约责任。若商铺符合租赁合同附件二的交付标准，乙方应与甲方办理交接手续。

第五条 租赁合同第 2.6.6 条变更为：

双方确认，免租装修期届满之次日起 12 个月为免租期，免租期内乙方免交租金，但应缴纳物业管理费。如免租装修期延长的，免租期予以相应顺延。

第六条 甲方保证在该商铺交付前依法取得符合影院功能的一次消防验收合格证。

第七条 本补充协议为原合同的重要补充，与原合同具有同等法律效力，本补充协议未涉及内容仍按原合同执行。本补充协议与原合同不一致的地方，以本补充协议为准。

第八条 本补充协议由双方签字并加盖公章后生效。本补充协议一式柒份，由双方各执叁份，另壹份由双方共同报相关部门备案，每份具有同等效力。