

金沙广场租赁合同

(四层 4006a、4006c 号商铺)

出租人：广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司

承租人：



合同签订日期：__零__年__月__日

甲方（出租人）： 广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司
住所地： 广州市海珠区阅江西路 222 号
法定代表人： 李洪涛

乙方（承租人）：
住所地：
法定代表人：

鉴于甲方已拥有完全资格和权利将本合同项下的场地出租给乙方，甲乙双方本着平等互利的原则，经过友好协商，就租赁此物业事宜达成一致意见，并根据有关法律、法规，签订本合同。

第一章 房屋的租赁

1.1 甲方同意将位于广州市白云区环洲一路9号金沙广场4层4006a、4006c号商铺实用面积（即租赁面积）约__平方米（以实际房地产权登记面积的套内面积为准）、以影院功能（下称租赁场地）出租给乙方使用；租赁场地的详细建筑位置、使用范围为附件一《规划红线图》及《场地平面图》红线圈定范围。放映夹层（见附件一范围）不计入租赁面积，由甲方施工完成、乙方使用且无需另外支付租金和管理费。乙方签订本合同是在已充分了解租赁场地的性质、用途、结构、权属、现状等情况的基础上自愿承租。

租赁合同内，包含了甲方将租赁场地的附属设施、通往租赁场地的通道、楼梯等提供给乙方无条件正常使用。

商铺交付后，若任何一方认为约定的实用面积与实际有差异的，可向另一方发出书面通知，由双方共同测量，如果双方认可的租赁场地的实测租赁面积与本条约定的租赁面积的误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，本合同约定的租金及物业管理费不做变动；如该等误差比绝对值大于 3%的，则租金及物业管理费以租赁面积计算的费用按误差比例作相应调整。本款所涉可调整“租金”指本合同约定的“保底租金”，“分成收入”的比例不做调整。

1.2 甲方同意乙方将租赁场地用于开设“影城”，品牌名称为_____，以及相关附属配套业务，附属配套业务包括但不限于销售饮料、食品以及与电影相关的书籍、音乐、工艺纪念品等符合乙方营业执照的经营范围的业务。租赁期内，乙方承租租赁场地的用途为乙方营业执照的经营范围，乙方必须依法经营、照章纳税，树立企业的良好形象。

乙方在签订本合同时需向甲方出具正式获得上述品牌授权经营证明文件或院线加盟合同，并向甲方提供该等文件副本作存档备考之用。租期内，未经甲方书面同意，乙方不得变更经营品牌及项目。若因加盟品牌无差别政策调整，乙方无法获得加盟许可的，乙方须提前 60 日向甲方提交书面申请更换其他影院品牌，经甲方审核同意后可予以更换。

1.3 乙方在租赁期限内按本合同约定依法经营租赁场地不受甲方干预。在不违反中国法律、规划设计功能以及本合同的前提条件下，乙方因经营需要有权对电影城的附属业务类型和区域分布进行适当调整，有权将部分租赁场地分租或与第三方（“受许可人”）合作经营，在租赁场地内销售与电影城相关的商品、食品、饮品及提供服务并向受许可人收取费用，分租和与受许可人合作经营不影响本合同之效力，但乙方分租租赁场地的面积不超过乙方租赁面积的 15%，以次承租总实用面积除以本合同第 1.1 条约定的租赁面积计算。乙方的调整和许可行为须提前 5 个工作日向甲方书面提交受许可人资质、经营品类等材料，经甲方审核并取得甲方书面同意，且不得影响和干扰其他商户的经营活动。

1.4 甲方保证在金沙广场项目中建设不少于 300 个停车位。甲方的停车场由甲方或甲方委托之物业管理公司管理。甲方或甲方委托之物业管理公司保证每晚在最后一场晚场电影结束后至少 45 分钟内包括停车场在内的必要的公共区域，继续开放，照明充足、安全。在租赁期内，乙方客户凭当日电影票享有免费停车 3 小时的优惠。上述因营业时间不同而发生的问题应由甲方负责解决，并协调好相邻关系。

第二章 租赁期限及租赁场地的交付

2.1 本合同所约定的租赁期限为 11 年 11 个月，自实际交付之日起计算。若因甲方原因迟延交付租赁场地给乙方的，乙方应给予甲方不超过 1 个月的宽限期，则本合同中约定的乙方享有的装修免租期、经营免租期和租赁期限相应顺延，超过 1 个月仍未完成交付的，每逾期一日，甲方给予乙方一日免租期；迟延超过九十(90)日的，乙方有权解除本合同，甲方需向乙方退还已收取的履约保证金及其他预付费用（如有），并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，如违约金不足以弥补乙方损失的，还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

2.2 甲方已向乙方提供经政府有关部门认可的相关文件，包括《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》（见本合同附件一）、《建筑工程施工许可证》、相关的《建筑施工图》及附件一所述的与租赁场地相关的设备设施的接口技术标准。

2.3 交付日暂定为 2026 年 月 日，甲方按【附件二】的要求将租赁场地交付乙方。具备交付条件后，甲方应提前 10 个工作日向乙方发出《租赁场地交付通知书》，实际交付日期以双方签署的《租赁场地交付确认书》载明的交付日为准。乙方应在接到通知之日起 10 日内到现场检查和确认。乙方有充分的权利进入租赁场地进行验收，并查阅与租赁场地相关的文件资料。交付场地时双方应派代表到现场查验，租赁场地符合本合同约定的场地交付条件的，双方签署《租赁场地交付确认书》（具体形式见【附件三】）予以确认，《交付确认书》中确认的租赁场地交付日为实际交付日。

2.3.1 如因乙方原因未能签署《租赁场地交付确认书》接收租赁场地的，则视为甲方已在交付日期交付租赁场地，免租期和租赁期限均不予顺延。如无正当理由，乙方不得拒绝接收租赁场地。如因甲方原因未能在交付日完成交付或不符合交付条件的，视为延迟交付。

2.3.2 租赁场地确有不符合交付条件之处，乙方应在三日内提出书面异议，详细列明不符的情况，如逾期不提出异议，视为场地符合交付条件，乙方已于交付日接收场地；甲方应在收到乙方书面异议后及时整改，甲方完成整改，直至符合场地交付条件，经乙方确认符合交付条件，则双方《租赁场地交付确认书》之日为交付日。如乙方认为需整改项目不致影响乙方进场装修，乙方可先行进场装修（装修免租期、经营免租期仍作相应顺延），但甲方仍应继续完成整改，以达到本合同约定交付条件。

2.3.3 甲方保证租赁场地交付时符合【附件二】规定的技术条件，同时，甲方应当在交付日当天向乙方提供下列 A、B 项文件，2026 年 12 月 1 日前提供下列 C 项文件：

- A. 影院部分取得建设工程消防验收意见书或同意使用意见书复印件。
- B. 一套完整的可复制的完工的租赁场地的比例图纸。
- C. 租赁场地的产权证明文件（复印件加盖公章）。

甲方未在交付日向乙方提供上述 A 项文件的，则乙方有权选择不接收租赁场地，不进场装修，直至甲方提供 A 项文件之日止。

2.3.4 甲方在交付日当天向乙方送达前述第 2.3.3 条 A、B 项所述图纸和文件的，交付日为乙方应进场装修的进场日。甲方迟延交付相关图纸和文件的，进场日顺延至甲方交付图纸和文件之日。

2.3.5 自租赁场地交付或应交付乙方之日起，除本合同明确约定免收的租金外，乙方装修、使用、空置租赁场地而产生一切费用，包括但不限于物业管理费、水电费、公摊水电费、能源费、税金和行政规费、营运费、广告费、策划活动费等，均由乙方

负担。

2.4 甲方应在乙方进场日之日向乙方提供一处 100 平方米、并且便利乙方装修租赁场地的场地，由乙方专用于储藏和运送装修材料、施工设施。该场地应事先经乙方同意（乙方不得不合理地拒绝），使用期为自甲方提供场地之日起 6 个月，若超过六个月的，超过部分乙方应按当地市场合理价格支付租金。

2.5 租赁期内，甲方同意给予乙方共计 11 个月的免租期（含 2 个月的装修免租期及 9 个月的经营免租期），供乙方进行装修等开业筹备工作，自实际交付起计。免租期内，乙方无需支付该期间的租金，仍应按第 3.6 条约定支付物业管理费，以及水费、电费及其他一切费用。

2.5.1 在免租期内，因乙方原因导致乙方迟延进场或进场后装修处于非正常状态的，装修免租期不作顺延。如甲方无正当理由阻止乙方进场施工或要求乙方中途停工等甲方原因致使乙方不能在免租期内完成装修的，免租期的天数应根据乙方装修受甲方影响的天数相应顺延并赔偿乙方实际损失。

2.6 乙方须在 2 个月的装修期内完成装修并开业。在不存在装修免租期合理顺延的情况下，如果乙方未能在 2 个月内开业，装修免租期届满之次日，即视为乙方开业之日，乙方须承担逾期开业的违约责任。如乙方提前装修完毕并已在免租期开业的，则装修免租期仍继续计算并转为经营免租期。

2.7 在乙方装修符合相关规定和政府相关主管部门的要求以及消防安全规定的前提下，甲方应保证不因甲方原因影响电影城消防工程通过消防联动调试和政府主管部门验收。甲方应保证其负责的电影城隔墙工程按约定标准交付，能够正常提供乙方营业所需的用水、400 千瓦的用电、营业通道、其他配套设施服务、物业管理服务，不影响乙方影院开业。否则甲方应承担违约责任。

2.8 乙方在租赁合同签订后 5 个工作日内向甲方支付履约保证金，包括：1. 租赁保证金人民币伍万元整（¥50,000）；2. 物业管理费保证金人民币伍万元整（¥50,000），共计人民币壹拾万元整（¥100,000）作为乙方给甲方执行本合同的履约保证金。如乙方在公开招租中已缴纳竞标保证金的，则竞投标保证金自动转为合同履约保证金，不足部分在本合同签订后的 10 个工作日内补齐。甲方收到履约保证金后，应向乙方出具收据。

2.8.1 乙方所欠甲方的各项费用、法定或约定须支付予甲方的违约金、赔偿、补偿，甲方经书面通知乙方后有权在履约保证金中予以抵扣（抵扣顺序为：租金、物业管理费、违约金），不足抵扣的甲方有权另行向乙方追偿。若乙方上述履约保证金部分或全额被抵扣的，乙方须在甲方书面通知之日起十个工作日内一次性向甲方补足。

2.8.2 合同期限届满或本合同提前解除、终止时,若乙方并未拖欠任何租金或其他该付费用,亦没有违反本合同任何条款,且不存在乙方欠薪逃匿而导致甲方代垫工人工资或租赁场地被查封的情形,在甲方验收乙方交付场地符合退场约定交接要求的,甲方应于乙方将租赁场地交还予甲方三十天内将履约保证金全数退还乙方(不计任何利息)。如乙方有拖欠任何租金或其他该付费用或乙方有违反本合同任何条款的,按照本合同相应条款约定处理履约保证金、水电费押金、装修保证金。

2.9 基于乙方拟对租赁场地进行装修或改造工程,因而须向甲方支付人民币叁万元(¥30000.00)的装修保证金。该保证金应于合同签订后的三个工作日内支付给甲方。该装修保证金于乙方装修结束,经甲方检验合格且没有其他因装修引起的需要抵扣、赔偿费用后退还乙方(不计任何利息)。

2.10 乙方须按甲方标准,在甲方发出《租赁场地交付通知书》后的三个工作日内支付水电费押金人民币肆仟元整(¥4000.00),该押金在乙方合同期满或合同解除时,乙方缴清水电费后,无息退还。否则甲方有权直接予以抵扣,不足抵扣的甲方有权另行向乙方追偿。

2.11 乙方负责办理与租赁场地的装修有关的行政审批手续以及经营租赁场地所需行政审批手续,费用由乙方自行承担,甲方予以协助乙方办理相关的审批手续。

前款所称行政审批行为是指相关行政管理部门对乙方递交的电影城装修设计、装修消防报建、装修消防验收申请、电影放映证申请、院线准入申请、卫生防疫许可证申请、营业执照申请等事项的相关审批手续。

2.12 承租店铺开业日为装修免租期届满之日的次日。乙方逾期开业的,每日须按800元/天的标准向甲方支付违约金,免租期及租期不予顺延。

若乙方承租店铺装修完成但商场尚未开业的(暂定2026年12月28日,最终以甲方发出实际开业通知书为准),则自乙方店铺装修完成验收之日起至商场整体开业日期间为乙方店铺开业等待期,在此等待期间乙方无须支付租金及管理费,且租期顺延同等时段的等待天数。

若乙方承租店铺装修完成但商场尚未开业(暂定2026年12月28日,最终以甲方发出实际开业通知书为准)期间,经甲方书面同意后乙方提前开门试业的,则自乙方店铺装修完成验收之日起至商场整体开业日期间为乙方店铺提前试业期,在此试业期间乙方仅需支付管理费,且租期顺延同等时段的试业天数。

2.13 租赁期内,乙方无法定或约定理由,于租赁场地交付之前单方解除合同的,乙方应付清合同解除前应付的费用,同时甲方不予退还乙方的所有履约保证金,仍不

足以弥补甲方因此造成的损失，乙方还应赔偿甲方实际损失。甲方于租赁场地交付之前单方解除合同的，甲方需向乙方退还已收取的履约保证金，并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，如不足以弥补乙方因此造成的损失，还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

第三章 租金和物业管理费

3.1 租金计算方式和计算标准

乙方租赁模式按照单个租赁年度核算，采取下述三者金额中的最高值作为乙方应付租金及物业管理费总额：（1）租赁年度保底租金与物业管理费合计总额（年度净票房≤400 万元对应档位金额）；（2）按本合同约定比例计算的租赁年度电影净票房分成收入；（3）按租赁年度净票房对应区间计算的阶梯年度保底租金与物业管理费合计总额。

保底租金具体如下：

年度	月份	保底租金单价（元/平方米）	保底月租金总额（含税价） （元）	保底月租金总额（不含税价） （元）
第一年	第1-2个月（装修免租期）			
	第3-11个月（经营免租期）			
第二年	第12-24个月			
第三年	第25-36个月			

第四年	第37-48个月			
第五年	第49-60个月			
.....				

租赁期内阶梯年度保底租金与物业管理费合计总额及年度净票房分成比例具体如下：

租赁时间 (以甲方交付之日起算)	年度净票房分成比例 (%)	年度保底租金与物业管理费合计总额 (万元/年)		
		年度净票房 ≤400 万元	400<年度净票房≤600 万元	年度净票房 >600 万元
第一年 1-2 个月 (装修免租期)	0	0	0	0
第一年第 3 个月至第 11 个月 (经营免租期)	0	0	0	0
第 12 个月至第 3 年	14%	40	65	100
第 4-6 年	14%	42	68	105
第 7-9 年	15%	44	71	110
第 10-12 年	15%	46	74	115

(注：1、本表格中所述的“年度”为“租赁年度”，“第一租赁年度”即从交付之日起至次年该日前一日止的期间，“以后租赁年度”以此类推，上述表格中保底租金、物业管理费、年度保底租金与物业管理费合计总额、年度电影净票房分成均为含增值税金额，租赁期内每月物业管理费固定为 19,230.00 元(免租期内除外)。)

年度电影净票房收入是指影城一个租赁年度销售电影票的总收入扣除国家电影专项资金和影院实际所缴纳增值税及附加(包括城市维护建设税和教育费附加)后的净值(若国家行政机关对扣除部分费用或税收有调整的，则以调整后的为准)；以上净

票房收入应扣的国家电影专项资金和影院实际所缴纳增值税及附加应以实际扣减的税率,以乙方完税的凭据为最终核准标准。

上述费用不包含乙方日常产生的公共部份水、照明用电、电梯用电等支出,具体收取按实际产生的公摊水、照明用电、电梯用电等由甲方向乙方收取。

年度电影净票房收入的具体计算公式如下:

分成收入= 净票房收入 $\times$ 分账比例

净票房收入 = 票房总收入-国家电影专项资金 - 影院实际所缴增值税及附加

国家电影专项资金 = 票房总收入 $\times$ 5%;

影院实际所缴增值税及附加:

一般纳税人: = 票房总收入 $\times$ 6% / (1+6%) + [票房总收入 $\times$ 6% / (1+6%)] $\times$ (城建税率+教育费附加税率 + 地方教育费附加税率)

小规模纳税人: = 票房总收入 $\times$ 3% / (1+3%) + [票房总收入 $\times$ 3% / (1+3%)] $\times$ (城建税率+教育费附加税率 + 地方教育费附加税率)

3.2 租金支付方式:

a) 保底租金按自然月支付,乙方需于每月10日前向甲方支付当月保底租金,若起租月份或合同结束月份为非完整月,保底租金则按照当月保底租金除以当月总天数乘以租赁天数算出。

b) 乙方须在每个租赁年度结束后的20日内向甲方提供由乙方书面盖章确认的上一租赁年度的电影净票房收入报表给甲方,用于计算租赁年度电影净票房分成总额,租赁年度不足12个月的,按实际月数核算当年度净票房分成总额。年度电影净票房分成总额经甲方确认后,甲方出具差额缴费通知单,乙方须在收到缴费通知单后的10个工作日内向甲方支付该租赁年度分成差额。

年度分成差额或年度保底费用差额均计入租金,甲方给乙方开具租金发票。

3.3 若第3.2条所述日期恰逢法定节假日,则甲、乙双方应当在法定节假日结束后的第3个工作日向对方履行义务。

3.4 甲方有权要求乙方配合甲方或甲方委托的会计师事务所进行不定期审计审核工作。若乙方确认的租赁年度票房收入与审计报告结果存在差异,且差异幅度等于或超过3%,乙方除须补足租金差额外,乙方应向甲方额外支付所有违约月份当年的单倍前述租金差额作为违约金。若审计差异幅度在3%以内(不含3%),审计费用由甲方承担。若审计差异幅度等于或超过3%,全部审计费用由乙方承担。

3.5 租金和物业管理费按照租赁年度计算,若首年或最后一年不足一个自然年度的,则租金和物业管理费按照实际租赁期间计算。

3.6 物业管理费

租赁场地从交付日起,装修免租期及经营免租期物业管理费(含税)为人民币伍元整(¥5元/平方米/月);免租期过后,每月每平方米物业管理费(含税)为人民币拾元整(¥10元/平方米/月)。乙方应于每月10日前向甲方缴交当月之物业管理费,如遇节假日则顺延至节假日后3个工作日内。

3.7 甲方确认本合同所涉及的各项费用包括租赁场地的租金、物业管理费、履约保证金、装修保证金、水电费押金、水费、电费等其他相关费用,乙方应及时足额支付至甲方如下账号:

开户名:广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司

开户行:

联行号:

账号:

3.8 甲方商场开业率未达70%(不含70%),乙方仍须在合同约定的店铺开业日开业。上述情况下,自店铺开业日至甲方商场开业率首次达到70%之日期间,甲方免收租金,但乙方仍需向甲方缴纳物业管理费、水电费等其他合同约定费用。

在经营过程中,甲方确保租赁期限内商场开业率始终维持不低于50%。否则,如果甲方商场开业率连续6个月持续低于50%(不含50%),甲方仍未改善的,自甲方商场开业率再次达到50%(含50%)期间,乙方选择继续经营的,甲方同意自开业率连续6个月持续低于50%的次日给予乙方租金7折优惠至开业率达到50%,乙方物业管理费、水电费等其他费用应按合同约定正常标准缴纳;乙方亦有权解除本合同,甲方需向乙方退还已收取的履约保证金及其他预付款项(如有),并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金,如违约金不足以弥补乙方损失的,还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

备注:甲方商场开业率计算公式:开业率=金沙广场正式开业商铺实用面积(含乙方承租店铺之面积)/金沙广场商铺总实用面积*100%。

3.9 甲方如给予乙方租金优惠的,在优惠期满后甲方缴费通知单的租金标准恢复以本合同租金为准。

3.10 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租金、物业

管理费、保证金及其他费用。

第四章 租赁场地的转让和分租

4.1 乙方的转让和分租行为

4.1.1 除本合同第 4.1.2 条、第 4.1.3 条规定外，非经甲方事先书面同意，乙方不得将其权利和义务转让，或将电影城整体进行转租。

4.1.2 乙方按照第 1.3 条规定，有权许可第三方在电影城内不用于影片放映的区域（即租赁场地除放映厅以外区域）开展与电影城配套的相关业务。

4.1.3 乙方有权将本合同项下的权利义务概括转移至当地成立的子公司、分公司或乙方控股的属地公司，乙方仍须就本合同的履行（包括但不限于商铺使用、品牌授权维持、物业管理、缴纳合同约定的各项款项等全部合同义务）共同承担连带责任，且在未征得甲方正式书面同意之前，不得更改租赁场地商铺用途及本项目影城的品牌名称：_____。但征得甲方正式书面同意后，乙方可以更换影院品牌。

4.1.4 乙方按照第 4.1.1 条、第 4.1.3 条将其在本合同权利或义务概括转让给第三方的，第三方应向甲方出具承认甲方在本合同项下权利义务且承诺全面履行本合同约定的书面确认书，但不得更改租赁场地商铺用途及本项目影城的品牌名称：_____，且不能影响本合同约定的相关条款正常履行。甲方应在收到书面确认书之日起且经甲方确认后 15 日内，与作为受让人的第三方签订三方补充协议。

4.1.5 甲方应配合乙方办理分租的相关手续。如该等分租需要登记，有关费用由乙方与该第三方负责，甲方应提供同意转分租证明（模板详见附件六）并协助乙方及该第三方办理登记手续。乙方通过前述任何方式允许受许可人在租赁场地内经营的，则因该等第三方之行为而导致甲方任何损失的，乙方均应当承担连带赔偿责任。

4.2 在合同期限内，如果甲方将租赁场地的整体经营权转让给第三方的，甲方应书面通知乙方，并保证第三方向乙方书面确认第三方以出租人的身份继续全面履行本合同，且应保证第三方与乙方签订与本合同内容一致（除出租人名称变更）的场地租赁合同，确保乙方的权益不受损害。

4.3 乙方在未征得甲方书面同意前不可将租赁场地或其部分转租、分租、入股、发包或将使用权分割〔不论是用分租、借用、共用或其他方式〕以使本合同以外人士能拥有或占用租赁场地或其部分。若乙方违反此条款，甲方有权按第 12.2 条约定要求乙方承担违约责任。

第五章 税收及费用

5.1 租赁期内，甲乙双方因场地租赁行为而发生的相关税费，除本合同已有约定

的以外按国家规定各自承担自己应缴部分。

5.2 乙方交付或应当交付之日起，租赁场地所产生的一切费用，包括但不限于如水费（包括公摊）、电费（包括公摊）、通讯网络费、税费、员工工资等，均由乙方承担。

5.3 甲方应负责在租赁场地内安装独立的水、电总表，用于测计乙方在租赁场地内所使用的水、电用量。租赁期内，租赁场地发生的水、电及污水处理等费用均由乙方自行承担。其中水费、污水处理费、电费部分按如下表格标准计算。由乙方自收到甲方发出的《缴费通知书》为准缴交相关费用，缴费单发出的 5 个工作日内支付，如遇节假日则顺延至节假日后 3 个工作日内。

项目	单价	计收	备注
水费及排污费	按政府及相关单位公示价格	计费用水量为实际用水量与损耗水量之和。其中，实际用水量按照甲方抄表读数计算，损耗水量按实际用水量的 5%计算。	按月缴交
电费	按政府及相关单位公示价格	电费单价按供电单位收费标准计收，计用电量实际用电量与损耗电量（含变损和线损）之和。其中，实际用电量按照物业管理单位抄表读数计算，损耗电量按实际用电量的 5%计算。	按月缴交

本合同约定甲方收取的保底租金、物业管理费、票房分成、水电费等费用均为含增值税金额。其中租金增值税税率为 9%、物业管理费增值税税率为 6%，电费增值税税率为 13%、水费增值税征收率 3%、污水处理费增值税征收率为 3%。开具发票类型：增值税普通发票。除污水处理费发票为增值税普通发票外。如国家税收法律政策对税率、税费进行调整的，则本合同含税价格不作调整。

甲方开票信息：

公司名称：

纳税人识别号：

公司地址及电话：

开户行名称及账号：

乙方开票信息：

公司名称：

纳税人识别号：

公司地址及电话：

开户行名称：

帐号：

5.4 乙方缴交相关费用后，甲方将于 10 个工作日内将增值税发票送达至乙方。如乙方开票信息发生变动时，需以书面形式通知甲方。因本合同发生变更或国家税收政策调整涉及增值税发票记载项目发生变化时，应于开票或付款前书面通知另一方。如一方未按本合同规定通知而使另一方遭受损失的，应予以赔偿。

5.5 乙方须在签订本合同的同时与甲方签订《广州市场地租赁合同》以作租赁备案使用，该合同的租赁地址、租赁面积、租赁期限、租金情况与本合同一致。各方知悉甲方缴纳本合同印花税后，无需再就租赁备案合同缴纳印花税。除本合同已有约定的以外甲乙双方按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费，包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其它有关费用。乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，乙方自行承担一切后果。

第六章 甲方的权利及义务

6.1 甲方保证拥有租赁场地及土地的合法使用权，并提供相应有效的法律证明文件于本合同后（见【附件一】之 3）。甲方承诺本合同签订前租赁场地及土地使用权尚未抵押。租赁期内如甲方租赁场地发生抵押，提前 2 个月书面通知乙方并附相关抵押材料扫描件。甲方应采取必要或合理行动，确保乙方在本合同项下的权利不因甲方的上述行为受到损害，以不影响乙方的正常使用为前提。

6.2 甲方保证拥有完全的资格和权利将场地按本合同之约定租赁给乙方。本合同签订后，甲方负责办理并完成有关租赁合同登记备案等手续，乙方应予配合。若因甲方的原因未能办妥租赁合同登记，或因甲方原因未能提供相关证照供乙方办理影城开业

经营所需的相关证照，从而致使乙方不能按时开张营业，则装修免租期、经营免租期和租赁期限相应顺延，并要求甲方承担延迟交付的违约责任；延迟超过九十(90)日的，乙方有权单方面解除合同，甲方需向乙方退还已收取的履约保证金及其他预付费用（如有），并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，如不足以弥补乙方因此遭受损失的，还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

6.3 甲方应维护租赁场地内甲方所安装及其负责维护的设施、设备完整正常运行，并达到国家规定的标准。如租赁期内场地或其设施非乙方使用原因出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，甲方应在接到乙方维修通知 12 小时内进行维修；甲方不予维修的，乙方可视实际需要在发出通知 12 小时后自行维修后，需向甲方提供完整票据、维修记录等，经甲方核实后由甲方承担维修费用。如因乙方使用不当或不可抗力导致的损坏，甲方不承担维修责任，乙方应自行承担维修责任，如乙方委托甲方代为维修，费用由乙方承担。因第三方或政府部门原因造成的损失，甲方应承担物业维修责任，甲方可事后向第三方或政府追偿。甲方对场地及设施的定期维修保养的，应在实施维修保养的 3 个工作日内通知乙方，并尽可能在乙方认为适当的时间内安排进行，以保证乙方正常经营不受影响或干扰。在紧急情况下，甲方可以不提前通知乙方进行维修，但事后在乙方有需要时须作出书面解释说明并附证据材料证明其合理性。因甲方不作为或作为不及时（未在合同约定时间内维修）造成乙方损失的，甲方应赔偿乙方实际损失。

6.4 甲方应全力协助乙方办理注册、经营、装修或改建、扩建所需的或可能发生的规划、环保、通讯、消防、卫生及其它国家规定的申请报批手续，其中包括向乙方提供办理报批所需要的所有相关文件、图纸、资料等，但报批产生的相关费用则由乙方自行承担。如因甲方原因导致乙方迟延办理报批手续，迟延期间乙方不支付租金，装修免租期、经营免租期及租赁期限相应顺延，并要求甲方承担延迟交付的违约责任。如因甲方原因导致乙方不能办理报批手续超过九十（90）日的，乙方可单方面解除本合同，并要求甲方退还已收取的履约保证金及其他预付费用（如有），并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，仍不足以弥补乙方因此造成的损失，甲方还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

6.5 甲方应提供符合国家消防规范要求的消防报警、水喷淋及其它相关消防系统。

6.5.1 甲方应确保场地具备持续的、不间断的、能满足乙方电影城满负荷正常运转要求的、如【附件二】所述的水、电等技术条件的供应，如上述水、电等技术条件的供应因甲方原因导致供应中断，甲方应在接到通知后 24 小时内采取合理措施恢复，由此导致乙方无法正常营业达 48 小时以上，乙方有权不支付停业期间的租金，直到上述技术条件的供应恢复正常为止。另外，如上述技术条件于中断后超过一个月仍未恢复，

乙方有权终止本合同，并要求甲方返还履约保证金及其他预付费用（如有），并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，仍不足以弥补乙方因此造成的损失，甲方还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。因市政部门原因、乙方超负荷使用、私自改造导致断电等乙方原因或不可抗力，均不属于甲方违约，乙方无权要求减免租金或解除合同。

6.5.2 甲方须确保乙方在国家政策法规的许可范围内可根据其营业需要，自行确定营业时间（但须报甲方认可备案），并确保乙方在其营业时间内可根据需要正常使用各通道等公共设施（电影院应当有独立的出入口）。电影城的正常营业时间为上午10点钟至次日凌晨2点钟。如遇国家法定节假日等需延长营业时间的须提前报备甲方。因乙方与甲方正常营业时间不同而导致的问题由甲方负责解决，并协调好相邻关系。

6.6 甲方提供给乙方的各排油、排烟、排水、排污线路等在乙方装修前由乙方认可，且均须以不影响相邻各方为前提，否则在营业过程中若因上述原因而导致相邻各方投诉（而乙方各项技术指标均符合有关职能部门标准），则甲方应负责协调有关纠纷，保证乙方不因此而蒙受损失。

6.7 在征得甲方书面同意后，乙方可按照经审查的装修、改造有关工程、图纸进行施工，为此，甲方应向乙方提供该楼层供电、供水、排烟、排水及其它公共系统的使用情况和有关资料。涉及与该楼层水、电或排水、排污系统的接驳、更改或搬移时，甲方应派专职工程人员配合，以便乙方尽快完成施工。

6.8 甲方同意在租赁期内向乙方提供该建筑物外立面1块广告位供乙方使用，广告位位置由甲乙双方协商确定，但因此所发生的一切广告设计及制作费、安装费、维护费、电费由乙方自行承担。乙方须确保广告内容合法合规，并在发布前将广告方案报甲方书面同意；租赁期限届满或本合同解除后，乙方须在7日内自行拆除该广告位画面，恢复建筑物外立面原有状态，逾期未拆除的，甲方有权代为拆除，所产生的拆除费、清运费用由乙方承担，甲方可从乙方的保证金中扣除，如不足扣除的，甲方有权向乙方进行追讨。因政府规划调整、政策要求导致广告位无法设置或须拆除的，甲方不承担违约责任。

6.9 乙方有权在甲方允许的场地范围内（包括但不限于甲方提供的广告位），在遵守法律法规的前提下发布不同的广告或举办大型首映式或促销活动，乙方在安装和使用广告、灯箱、标语及商号名称过程中所发生的制作费、报建费、电费、维护费由乙方负担。甲方不收取任何费用，乙方应提前两周将方案提报甲方书面同意，如遇乙方活动档期与甲方既定的其它大型活动时间相冲突的，则由甲乙双方另行沟通调整方案和时间，甲方协助乙方提供保安、清洁等服务，该等活动每年不超过12次，超过的，乙方需支付费用，收费标准由甲乙双方另行协商。

6.10 在本合同有效期内，甲方确需对租赁场地所在区域进行装修装饰、改建或扩建的，如果对乙方正常营业造成影响的，应事先征得乙方同意方可实施，由此造成乙方无法正常营业达 48 小时以上的，乙方有权不支付停业期间的租金，如造成乙方停业超过 30 日以上的，乙方有权终止本合同，并要求甲方返还已收取的履约保证金及其他预付费用（如有），并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，仍不足以弥补乙方因此造成的损失，甲方还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

6.11 由于建筑物本身的缺陷或损坏、或由于甲方负责提供的设施、公共管线在设置上的缺陷或损坏，导致乙方正常营业受到影响时，乙方应及时通知甲方。甲方应在接到乙方有关通知后，正常营业时间 5 小时内，非正常营业时间 12 小时内将其修复，由此造成乙方经营损失的，或乙方人员（包括电影城顾客或其它进入电影城的人员）人身或财产损失的，甲方应承担相应的赔偿责任。

6.12 任何一方不承担任何由于另一方不履行或不遵守本合同或在其自身经营方面的原因而致使第三方遭受损失之责任。

6.13 甲方应协助乙方申领有关主管部门发出的租赁场地装修工程消防验收合格备案证明。

6.14 甲方允许乙方自费在屋顶安装和维护经相关行政部门批准的卫星接受装置和天线，该装置和天线与租赁场地连接，但乙方须事先向有关部门申请报批，取得合法手续后方可安装。

6.15 甲方承诺：本租赁合同有效期内，在乙方租赁场地同一楼层内由甲方招商的其他物业不再全部或部分出租、或以其他方式经营可乐现调饮品（即杯打可乐）、现场制作爆米花的商户（麦当劳、肯德基等连锁餐厅除外），否则甲方应承担由此给乙方造成的实际损失。

6.16 租赁期内，甲方承诺在金沙广场商业项目内（购物中心以及商业街 2 层所覆盖的区域内）由甲方招商的其他物业，不得通过全部或部分出租、或以其他方式与乙方同业态（指专门放院线电影、按场次卖票观影的经营场所）店铺，亦不得自行经营该业态。若甲方违反本条约定，视为甲方根本违约，乙方有权单方解除租赁合同，甲方应退还已收取的履约保证金及其他预付费用（如有），并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，仍不足以弥补乙方因此造成的损失，甲方还应继续赔偿乙方因此遭受的实际损失。

第七章 乙方权利和义务

7.1 未经甲方同意及有关政府部门批准,乙方不得将租赁场地用于本合同规定外的其它用途。乙方应合法经营,不得有不正当竞争行为。乙方须保证其在租赁场地内的一切经营(包括但不限于使用的商号、服务标识、出售产品等及其他经营行为)及商业活动符合中国法律、法规的规定,不会侵犯第三方的合法权利(包括但不限于著作权(版权)、注册商标专用权、专利权等知识产权及其他合法权利)。否则,由此导致的一切法律责任均由乙方承担。如因此导致甲方产生费用支出的(包括因此支出的赔偿、诉讼费、财产保全费、调查取证费用、律师费、公证费、处理纠纷事宜产生的交通费用等),乙方全额向甲方作出补偿。

7.2 租赁期内,乙方经营产生的一切债权、债务及盈亏归乙方享有或承担。乙方应按合同规定如期支付履约保证金、租金、物业管理费及其它应向甲方支付的费用。

7.3 乙方应正常使用并爱护场地及甲方提供的各项设施,防止不正常损坏(正常磨损除外)。租赁期间,该租赁场地内部由乙方使用的设施设备(包括甲方提供和乙方自行添置的,但不包括公共设施设备,如电梯、楼梯等)及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责,并承担由此产生的一切费用。如因乙方使用不当,场地或设施出现损坏或发生故障,乙方须在接到甲方通知后的12小时之内负责维修。乙方不维修,甲方可视实际需要在发出通知后的12小时后代为维修,维修费用及由此造成的损失均由乙方承担。因租赁场地内经认定乙方责任之水浸或渗水或冒烟或失火或其他事情引致第三者有任何损失或损伤,或因乙方责任之租赁场地内部任何装设损坏引致任何人士损失或损伤,而该等损失或损伤导致甲方须对该等人士承担责任或引致法律诉讼,乙方须完全承担及赔偿甲方有关之责任及损失。

7.4 乙方应安全使用甲方提供的场地及甲方提供的各项设施,未经甲方书面同意不得在经营场所使用明火。

7.5 乙方可按电影院特有标准对场地外型、内部布局进行设计和装修(设计和装修必须符合国家有关法律法规),并不得危及建筑结构安全,在装修、改造前七天须将有关工程方案、图纸送交甲方审查,在征得甲方书面同意后方可施工。未经甲方书面同意,乙方不得擅自修改已获批准的设计方案、装修施工明细标准和要求。一切施工程序及时间亦须按甲方之规定进行,并须向甲方赔偿一切因装修/改造工程而造成之损失。合同签订后2个月内,乙方应将其机电技术要求交与甲方。甲方协助乙方办理政府机关相关施工手续。上述设计和装修费用由乙方承担。

若乙方装修不符合经甲方审核同意的图纸,甲方有权要求乙方限期进行整改。

乙方制定之装修施工方案内容及具体执行施工之过程必须绝对遵守由甲方制定之「装修手册」。乙方之设计、装修施工人员必须向甲方提交相关资格证和资质证明、

身份证、暂住证或居住证等资料，并向甲方办理施工人员出入证件。按照甲方指定通道进出，并接受甲方的安检系统检查。乙方在装修施工期间违规操作，造成人身伤害、财产损失或引发行政处罚、法律责任的，由乙方承担全部的责任；若造成甲方或第三人损失的，乙方应承担赔偿责任。

7.6 乙方除经营电影院放映电影及相关产业经营活动所需外，不得在承租场地内存放有毒或易燃易爆或放射性等危险物品，否则由此造成的后果及损失均由乙方承担。

7.7 如乙方因业务需要缩短或延长在租赁场地内的营业时间，须提前 2 个工作日书面通知甲方，以便甲方对公用行人通道的开放、供电照明等物业管理事宜作出适当的安排。

7.8 除合同规定的限制之外，乙方员工、乙方附属业务的工作人员和乙方的顾客有权使用通往租赁场地的通道和公共地方和公共设施。乙方员工、乙方附属业务的工作人员使用公共地方和公共设施时，应参照甲方员工管理办法执行。

7.9 乙方应于事先向甲方报备并征得甲方书面同意后，进入租赁场地外相关的非独立使用设备/机房以调整、维修、检查乙方自行安装的任何相关设施、设备，甲方应予协助及配合，操作期间乙方不得影响妨碍其他商家经营，否则甲方有权立即制止并要求乙方赔偿实际损失。紧急情况下（仅限水浸或渗水或冒烟或失火等即时安全隐患），乙方应立即通知甲方进行协助处理，若甲方人员未在 30 分钟内赶至乙方通报地点进行协助，则乙方有权自行进入进行处理，乙方完成应急处理后 24 小时内须向甲方作出书面解释说明、现场照片、故障记录，因甲方不作为或作为不及时（未按合同约定时间）造成乙方经营利润亏损、设施设备损坏、第三人索赔、行政罚款等损失的，甲方应赔偿乙方因此遭受的实际损失（该等损失需乙方举证方可成立）。若经核查不属于约定紧急情形（是否属于紧急情况，应以大众正常认知为准，若双方发生争议，可提交鉴定机构进行鉴定），乙方擅自闯入租赁场地外相关的非独立使用设备/机房、违规操作公共设备造成商场设施损坏、其他商户停业损失、消防/安全事故的，全部维修费用、第三方赔偿、行政罚款均由乙方全额承担，甲方有权直接从履约保证金中抵扣，保证金不足抵扣的甲方有权另行追偿。

7.10 乙方享有在不影响甲方整体项目运营和邻里经营影响的情况下，必要时调整乙方租赁场地布局的权利，但如果该调整涉及租赁场地范围的大门、出入口、需与甲方商议确定后方可进行相应的调整和布局。

乙方的招牌、指示牌和标志物（合称为“招牌”）须配合商场整体形象及内部设计，其设计方案和尺寸应先交由甲方审批，而其摆放位置的安装和设置，亦需取得甲方的书面同意。若招牌由甲方制作，甲方可收取招牌制作费。租赁期内如甲方对商场

及商铺整体形象进行规划调整，乙方须同步配合招牌、指示牌和标志物的升级改造并承担相关费用。乙方用于促销而需在租赁店铺之外的公共区域摆放、悬挂、商业性的宣传物或宣传广告(包括但不限于单张、海报、横额、贴纸、告示)时，应先征得甲方的书面同意。

7.12 甲方提供的物业工程条件详见附件二（商铺交付标准）。乙方使用租赁场地和进行装饰装修，应当符合租赁场地的城市物业规划用途，如需调整规划，由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。乙方根据使用需要对租赁场地进行装饰装修，应当将方案报甲方审核，取得甲方书面同意，并办理合法手续后方可实施。甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后 10 个工作日内作出审核意见。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任，若甲方先行代垫的，乙方应在收到甲方通知后足额返还。乙方应于接收物业后 15 日内向甲方提交装修方案及施工图纸，并进场装修。

7.13 租赁期间，乙方同意甲方在对外宣传品或广告中可免费使用乙方的名称、字号、及乙方所经营品牌、商品的商标或标志等。

第八章 保险及赔偿保障

8.1 甲方须从一家声誉良好的保险公司处购买并维持为包括租赁场地在内的财产一切险及公众责任险（具体险种名称以最终投保的为准）。在乙方提出要求时，甲方应向乙方提供有关的有效保险单副本。

8.2 乙方应为租赁场地内乙方的装修、设施、物品、现金及其它有形资产和公共责任从一家声誉良好的保险公司处购买足够之综合保险[包括意外保险、火险、水险及财产险、二次装修保险，施工人员险，设备设施险、第三者责任保险（施工一切险）]、公众责任险与第三者保险（具体险种名称以最终投保的为准）。各项保险均须向甲方提供有关的有效保险单副本。

8.3 通过保险，甲乙双方应能承担由于本方及其设施或其控制范围内的原因导致对方人员、顾客的人身伤害，及/或财产损失引致的索赔。

8.4 任何一方未依照本章约定投保的，应自行承担后果，并赔偿因此造成的对方的损失。

第九章 物业管理

9.1 甲方或甲方委托的物业服务公司提供的物业服务内容包括但不限于：甲方或

物业服务公司为乙方提供的所有楼梯、电梯使用、维修、维护保养，商场的共用设施、设备的维修保养，并达到国家规定的标准，以及对公共区域的保洁消杀、公共绿化、安全保卫、购买公众责任险、缴纳物业管理服务税等，商场整体推广，以及缴纳由上述事项产生的水、电等所有费用等。

在租赁期限内，租赁场所或前述设施、设备若出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方或物业服务公司，甲方或物业服务公司应在接到乙方通知后 12 小时内进行维修，并在解决之前应采取积极有效的措施降低给乙方造成的损失。

如甲方或物业服务公司不进行维修或超过 12 小时未维修的，则除乙方要求甲方继续承担前述责任外，乙方还可视实际需要在发出通知 12 小时后自行维修，需向甲方提供完整票据、维修记录等，经甲方核实后，甲方应承担维修费用。

甲方或物业服务公司对租赁场所及设施进行定期维修保养应事先通知乙方，并尽可能在乙方认可的合适的时间内安排进行，不得影响或干扰乙方及影城的正常经营。

9.2 乙方应遵守国家有关法律法规及甲方制订的物业管理规定，服从甲方的监督管理。甲方有权根据国家相关法律法规、政策以及商场经营修订商场的物业管理规定，并征求乙方书面同意后执行。由于乙方不遵守甲方物业管理规定而导致甲方或相关第三方的利益受到直接或间接的损失，乙方需承担全部的赔偿责任。

9.3 甲方有权事先通知乙方要求进入租赁场地，以检查乙方有否违反本合同之规定或违反管理规章，以及检查或修理租赁场地的设施和设备。如遇紧急情况，甲方可以在无提前告知乙方的情况下进入租赁场地，但需确保乙方财产和权益不受损害，否则甲方应承担赔偿责任。

9.4 甲方有权利进行统一的商场管理，维护正常的商场经营管理秩序和商场的整体商业信誉，监督乙方守法依约经营，监督物业的用途。

9.5 租赁期间，甲方协助乙方向工商行政管理部门申请办理工商营业执照、向税务部门办理税务登记及办理合同备案手续。

9.6 乙方的营业时间自 10:00 起至次日凌晨 2:00 结束，不得随意延迟营业或提早结束营业，节假日或乙方根据经营需要确定的其他日期需 24 小时连续营业的，乙方应至少提前 2 日书面通知甲方。甲方应负责协调解决因乙方营业时间与商场营业时间不同而需调整公用行人通道的开放、供电照明等物业管理事宜安排，乙方无需就此承担任何费用，但乙方在使用过程中不得影响或妨碍甲方、其他业主及第三人对本合同确定的公共通道等公共设施的正常通行或合理使用。如发现乙方任意延迟营业或提早结

束营业，甲方有权对乙方进行口头或书面警告并要求乙方承担相应违约责任。

甲方和物业服务公司应确保乙方在其营业时间内可根据需要正常使用本合同确定的公共通道等公共设施，且乙方无需就此承担任何费用。

9.7 若因政府无差别政策性因素或天气因素需对租赁场地实施暂停营业或需调整营业时间的，甲方有权经提前通知乙方后予以实施，乙方必须予以配合。甲方上述行为不属于违约，合同期限不予顺延。

9.8 租赁期间，甲方在正常日装饰、消防演习、人防演习、防灾检测、商场安全检测的，若需要，乙方应遵从甲方安排，且安排相关人员进行值守。

9.9 乙方应保持租赁场地及其附属物清洁完好。如乙方或其雇员、代理人、受委托人等被许可人（以下简称“乙方及其被许可人”）损坏租赁场地及其附属物或商场公共区域或公共设施，由乙方负责承担相关维修费用，恢复原状（商场公共区域及公共设施由甲方负责维修，乙方偿还因此而产生的费用）。如乙方在甲方限制的期限内，未能及时维修，甲方有权代乙方维修，因此产生的费用及造成甲方的损失概由乙方承担，必要时可从履约保证金中扣除。

9.10 乙方不得在租赁场地以外放置杂物或任何物品，不得妨碍商场公共区域的通行。甲方有权利在通知后 24 小时后乙方仍不作为的情况下处理任何放置在商场公共区域的物品，而无须向任何人赔偿任何损失。乙方因违反本条规定而致使甲方产生额外之费用概由乙方承担。

9.11 乙方在租赁期限内依照合同规定按时缴交租金，遵守合同各项条款的前提下，经甲方同意，乙方可使用商场及其范围内的公共设施和设备。

9.12 甲方在租赁期限内，有权使用公用面积及对物业公用面积部分进行装修，应事先向乙方发出书面通知，并在征得乙方同意后方可实施。如造成乙方损失的，甲方应给予赔偿。

9.13 甲方在该租赁期限内，有权依其自主决定对商场或其任何部分的名称随时进行变更（乙方租赁店铺除外），乙方不得有异议，甲方无须就商场或其任何部分的名称（包括中文和外文名称）变更而对乙方做出任何赔偿或补偿。

9.14 甲方可以让任何人或组织根据其认为合适的条件在商场的公共区域、指定区域（乙方租赁店铺除外）举行活动、展览、商品展销、拍摄、直播等活动，但不能对乙方经营造成影响，否则应承担实际损失赔偿责任。

9.15 本合同期满前六个月，甲方在经乙方同意后，在不影响乙方经营的情况下，

有权带有意承租者进入租赁场地视察，有权带有意承租者进入租赁场地视察，并有权在其认为合适的地点张贴有关出租租赁场地的告示或在传媒上刊登广告。

9.16 乙方负责租赁场地内部的清洁卫生以及自有、自装设备设施的使用管理责任，如因乙方过失或故意造成甲乙双方或任何第三方损失，责任由乙方自行承担，与甲方无关。

9.17 乙方播放声音内容，如音乐、广告、影片等应不影响甲方经营和其他商户。如音量超出行业规范的噪声限值要求、内容存在违规等被投诉时，甲方有权要求乙方立即停止播放。

9.18 乙方向甲方反映商场管理方面的问题及合理化建议，甲方有责任协调解决，并落实其执行情况。

9.19 乙方在租赁场地内举办促销、宣传等相关活动占用到租赁店铺之外区域的，需向甲方物业管理部门申请，经甲方书面同意后方可实施。

9.20 乙方不得在租赁场地内有如下行为或容忍他人有如下行为：

- A. 储存根据国家法律法规规定之危险物品；
- B. 作非法赌博及色情、不道德活动；
- C. 从事违反国家法律、法规或不正当用途之行为；
- D. 饲养牲畜或宠物；

E. 产生噪音超出行业规范的噪声限值要求和存在排放油烟、爆米花浓烈异味、设备废气等污染废气影响甲方或其他租户及顾客的（一切为减低噪音所需之改造及费用，皆由乙方负责）；

F. 容忍其雇员或顾客在本租赁场地非吸烟区域吸烟；

G. 未经甲方同意，乙方自行或与第三方合作在租赁场地内进行超出本合同约定经营范围的活动。

第十章 营业管理

10.1 乙方须于签署本合同后开业前向甲方提供营业执照、经营许可证明等合法经营手续的证照、单据和文件，证照齐全方可开业。若因乙方提供的上述证明文件无效、失效或假冒，所引起一切法律经济责任均由乙方承担。

10.2 乙方经营活动须符合《产品质量法》和其它相关市场管理的法律法规的规定，不得经营销售假冒、伪劣、走私及其它违法商品。及时妥善处理消费者投诉、索赔、诉讼，以维护甲方良好的商誉。

10.3 乙方必须妥善处理与其员工的劳动关系，严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等法律、法规以及规章制度的规定履行乙方应履行的义务，不得拖欠其员工工资或引发群体性劳动纠纷，所引起的一切法律责任与经济责任由乙方承担。

10.4 如乙方经营产品涉及互动体验设备、无人服务的自助设备，乙方应当做好设备安全规范使用指引及管理，如设立使用指引、安排引导员、设立客服响应机制等。乙方经营的互动设备、无人服务的自助设备产品（含内置的视频、游戏或体验内容等）需符合国家、行业相关标准或审核准则。

10.5 乙方指定以下人员作为租赁场地专职对接人，全权负责租赁场地的日常运营管理对接、消费者咨询、投诉处理等问题。如下列信息有调整或变更，乙方需提前 5 个工作日书面通知甲方。

对接人姓名：

职务：

联系方式：

邮箱地址：

客服及投诉热线：

第十一章 不可抗力

11.1 “不可抗力事件”指本合同任何一方不能预见、不能避免并不能克服，妨碍该方履行其在本合同项下的全部或大部分义务的一切事件，包括但不限于地震、爆炸、天灾或火灾、洪水、台风、破坏以及政府具体行政行为。

11.2 任何一方如因不可抗力事件而不能履行其在本合同项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后十四日内书面通知另一方，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失。如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因不可抗力事件而无法履行义务致使另一方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述无法履行义务不应被视为违约。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当方法尽可能减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

11.3 倘若由于不可抗力事件而导致租赁场地或其任何一部分遭到破坏、受到损坏或无法进入，使租赁场地已不适于使用和占用，则租金应按乙方受影响的天数按相应的比例予以折扣，直至租赁场地得到修复、复原或可以进入。

11.4 倘若整个租赁场地由于不可抗力事件原因遭到破坏或变得不适于占用，并且无法复原的，任何一方有权解除本合同，甲方应退还履约保证金，双方互不承担违约责任。但合同解除不得损害守约方对违约方就不遵守或不履行本合同条款而应享有的权利和要求。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用日数，即时结清租金及其它各项费用。

第十二章 合同终止及延期

12.1 在本合同有效期内，除本合同另有特别约定外，租赁期内甲乙双方其中一方单方面提出解除本合同的，须提前两个月向对方书面提出，经双方协商同意后提前终止合同的，双方应结清合同终止前的租金、物业管理费、水电费、违约金（如有）等费用，乙方负责将租赁场地妥善交还甲方。

12.2 租赁期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的所有履约保证金不予退还，并且还应向甲方支付等额于履约保证金总额的违约金，若违约金仍不足以弥补甲方损失的，则乙方还应赔偿甲方因此而造成的实际损失；甲方选择继续履行本合同的，不免除乙方承担上述的违约责任：

A. 经销任何无合法来源证明的商品、假冒伪劣商品；提供不卫生或不安全的食品（饮品）；提供不符合要求的服务等情形侵犯消费者权益、侵犯其他单位或个人的著作权（版权）、注册商标专用权、专利权等知识产权及品牌经营权等其它合法权益或侵犯他人的任何合法权益、存放危险品或进行违法活动的；不具有合法经营资格的，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照，且合理期限内没有补办或重新申请成功的；

B. 被申请、宣告破产、采取破产行动或出现资不抵债的情况，或其任何资产被指定财产清算人、破产管理人，或被列为失信被执行人；

C. 未按照约定的用途使用租赁场地，擅自拆改物业结构或改变用途、经营品牌或业态，经甲方催促或书面通知未改正；

D. 进行违法活动被行政处罚或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的，涉嫌犯罪或被追究刑事责任的；

E. 发生和出现重大食物安全事故，导致食物中毒、人命伤亡等严重情况；

F. 将租赁场地擅自转租、转让、转借或以联营、合作、承包等方式变相交由第三方使用的，或和其他租户交换场地，经甲方书面催促或书面通知仍不予整改；

G. 逾期 30 日未足额缴交（或补缴）履约保证金，经甲方书面催促或书面通知后 10 日内未补缴的；

H. 逾期 60 日未足额缴交租金、物业管理费或其它相关费用且履约保证金金额不足抵扣欠费金额的，经甲方书面催促或书面通知后 15 日内未补缴的（因不可抗力除外）；

I. 拖欠员工工资等福利引发群体性劳动纠纷，导致甲方承担垫付责任，乙方无正当理由拒不承担责任的；

J. 故意损坏租赁场地结构的；

K. 乙方虚构险情擅自闯入租赁场地外相关的非独立使用设备/机房、违规操作公共设备、对存在的安全隐患，经甲方书面催促仍不予整改或整改不合格的每年超 3 次以上的；

L. 违反本合同其他约定，经甲方要求改正，无正当理由合理限期内不予改正的；

M. 租赁期内，乙方保证享有并维持对所经营品牌/商标的合法使用权，并向甲方提供有关证明文件。如租赁期内，乙方未能取得或丧失所经营品牌/商标的合法使用权的，并且乙方未能取得同档次主流影院品牌/商标的合法使用权的，甲方有权解除合同，乙方按本条约定承担违约责任；

N. 法律、法规规定其他可以收回租赁场地的情形。

甲方依据上述情形提前终止合同时，应当提前 30 日书面通知乙方。乙方接到合同终止通知之日起的 30 日内迁离并交回租赁场地，除承担违约责任外，乙方须按实际占用租赁场地的时间计付场地占用费；甲方亦可选择不终止合同，但甲方仍有权要求乙方赔偿其遭受的实际损失。

12.3 有下列情形之一的，乙方有权提前终止本合同，甲方需向乙方退还已收取的履约保证金，并向乙方支付等同于履约保证金金额的违约金，若违约金仍不足以弥补乙方损失的，则甲方还应赔偿乙方因此而造成的实际损失；乙方选择继续履行本合同的，不免除甲方承担上述的违约责任：

A. 甲方违反本合同的规定，在乙方按本合同第十五章相关规定发出甲方违约的通知后七天内未及时更正，致使乙方无法开展电影放映业务的。

B. 甲方未能按国家规定的期限内办妥场地权属证书和场地租赁证或其他因出租场地所需的许可和手续,致使乙方不能在租赁场地内开展经营活动超过 1 个月以上的。

C. 甲方迟延交付租赁场地超过 3 个月以上的。

D. 甲方在交付租赁场地时,未向乙方提供租赁场地一次消防验收合格意见书超过 3 个月以上的。

E. 因甲方原因未能提供确保乙方租赁场地具备持续的、不间断的、能满足乙方电影城满负荷正常运转要求的如【附件二】所述的水、电等技术条件的供应,导致上述技术条件中断后超过一个月仍未恢复的。

F. 因甲方对乙方租赁场地所在区域进行装修装饰、改建或扩建而造成乙方电影城停业达 30 日以上的。

G. 甲方交付的场地不符合合同约定的条件,经甲方整改一个月仍不能符合条件的;或者甲方交付的场地危及人身安全的。

H. 因租赁场所存在租赁场所产权、使用权等纠纷,或被行使抵押权,导致乙方影城不能对外经营达 30 日以上的。

I. 甲方违反不竞争承诺,甲方在金沙广场商业项目内(购物中心以及商业街 2 层所覆盖的区域内)引入的其他影院业态(专门放院线电影、按场次卖票观影的经营场所),或自行经营该业态的。

J. 甲方超过五次以上对非因乙方原因造成的维修申请不予处理或不及时处理造成乙方损失的。

L. 甲方被申请、宣告破产、采取破产行动或出现资不抵债的情况,或其任何资产被指定财产清算人、破产管理人,或被列为失信被执行人;甲方进行违法活动被行政处罚或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的,涉嫌犯罪或被追究刑事责任的;

M. 违反本合同其他约定,经乙方要求改正,无正当理由合理期限内不予改正的;

N. 其他根本违约行为。

12.3.1 乙方依据上述情形提前终止合同的,应提前 30 日书面通知甲方,乙方于甲方收到合同终止通知之日起的 30 日内迁离并交回租赁场地。

12.3.2 租赁期内乙方选择提前终止合同的前提若非上述情形,须在本合同其它条款限定之列。乙方无法定或约定理由,单方面提前解除合同的,视为乙方违约,乙方应付清合同解除前应付的费用,同时甲方有权没收乙方的所有履约保证金作为违约金不予退还。若违约金仍不足以弥补甲方损失的,则乙方还应赔偿甲方因此而造成的实际损失。

12.4 任一方与第三人的债权债务关系自行解决,与对方无关。如因一方与第三人

的法律纠纷导致法院对租赁场地或金沙广场商业项目或租赁场地内的设备设施、物品进行查封、扣押，一方应立即告知对方并在 30 天内完成解封。逾期未能解封的，守约方有权解除本合同，违约方应支付相当于履约保证金金额的违约金予守约方，若违约金仍不足以弥补守约方损失的，并赔偿守约方因此而造成的实际损失。如合同解除后，仍未能解封并交还场地，影响对租赁场地的使用的，乙方须按照第 13.1 条约定向甲方支付租赁场地的占用费、或甲方按照 12.3 条约定向乙方承担违约责任。

第十三章 期满财产处置

13.1 本合同终止、解除或租赁期届满时，乙方须自费在合同终止当天将租赁场地以清洁完好状态（属自然损耗的除外）交还予甲方，租赁场地内遗留装饰装修部分将无偿归属甲方所有。交还时租赁场地应处于清洁完好及甲方可即时出租之状态。如乙方未能将租赁场地恢复原状清洁完好状态，甲方有权代其恢复，乙方须偿付甲方因还原租赁场地而支出的费用。乙方有权搬走租赁场地内的属于乙方的任何可移动的财产（添附于建筑物的物品和入墙的装修物料，包括但不限于如用水、用电、照明、通风设施、空调设施等，不得拆除），但在还原及拆除过程中，应注意保护甲方财产、设备等，若造成甲方财产、设备损失，乙方亦须在将租赁场地交还甲方时修妥，并承担赔偿责任。如乙方逾期未能按上述约定交还租赁场地予甲方的，则乙方须按日以最后一年日租金标准（月租金标准除以三十）的双倍支付迟延交还租赁场地的占用费予甲方，并赔偿甲方因其迟延交还租赁场地所造成的实际损失。超过十五日仍未交还的，视为乙方遗弃租赁场地内的一切财物，甲方有权自行清点租赁场地内的乙方遗弃的财物（动产）并处置，甲方不承担遗弃物毁损灭失的法律责任，甲方因此自行清空租赁场地的费用由乙方承担。

13.2 若乙方利用该租赁场地地址办理工商登记的，乙方应在租赁期届满或提前终止日之后 30 天内完成该工商登记的注销。

第十四章 违约责任

14.1 本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后 7 日内予以更正，本合同另有规定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本合同项下的权利并不构成对这些权利的放弃，而单一或部分行使这些权利并不排斥任何其它权利的行使。

14.2 乙方未按合同约定的时间缴交或补缴履约保证金的，甲方有权按日计收逾

期付款违约金。逾期付款违约金自履约保证金应付之日起算，每逾期一天，按未缴履约保证金金额的万分之五计付违约金，直至付清为止。

14.3 如乙方逾期支付本合同项下除履约保证金外的任何款项（如租金、物业管理费、水电费等费用），甲方有权按日计收逾期付款违约金。逾期付款违约金自拖欠款项应付之日起算，每逾期一天，按拖欠款项总额的万分之五计付违约金，直至付清为止。如经甲方书面通知后，乙方仍未付清款项的，甲方有权经提前 15 天书面通知乙方后中断对乙方提供的物业管理服务（包括停水停电等措施）直至乙方缴清租金时止，由此造成的损失由乙方自行承担，此期间乙方仍须按合同约定向甲方支付租金。

14.4 乙方同意按本合同第 2.12 条约定日期开业的，每逾期一日须向甲方按 800 元/天的标准向甲方支付违约金。若无正当理由逾期三个月仍未营业，则甲方有权解除合同，收回租赁场地，乙方应向甲方支付相当于履约保证金金额的违约金。甲方选择继续履行本合同的，乙方仍应赔偿甲方所受到的实际损失，且装修免租期、经营免租期及租赁起始日不予调整。

14.5 未经甲方同意，乙方未按本合同约定的营业时间营业的，经甲方警告后仍未改正的，每违反一次每日按 400 元/天的标准向甲方支付违约金。无正常理由连续超过 1 周末营业，累计超过 8 次的，甲方有权解除本合同，收回租赁场地，乙方应向甲方支付相当于履约保证金金额的违约金。

14.6 租赁期间内，甲方应按合同约定，提供所租赁场地、物业配套设施及服务，确保乙方的正常经营需要。如因甲方或甲方工作人员的故意或重大过失等人为因素，导致乙方不能营业时，尚未达到根本违约的，甲方应赔偿因此而给乙方造成的实际员工工资、分账票房收入等直接损失，并免除不能营业期间的租金与物业管理费。

14.7 如乙方分租面积超过乙方租赁面积的 15%，且未取得甲方书面同意的，则乙方须在甲方要求的合理期限内（不超过 1 个月）予以整改，整改期限届满后乙方仍无法纠正的，应自分租面积超出 15%之日起每天向甲方支付违约金，违约金的计算方式为超出分租部分面积乘以当期日保底租金每平方米单价；逾期超过 30 日仍未整改的，甲方有权解除合同，乙方须向甲方支付等同履约保证金金额的违约金，违约金不足以补偿甲方的实际损失的，乙方还应承担继续赔偿责任。

14.8 双方承诺严格按本合同履行义务，如一方违约或未能全面履行本合同项下的承诺、保证或义务，造成另一方损失的或造成第三方损失，除非另一方（“守约方”）以书面形式豁免的情况外，违约方应赔偿守约方因此而产生的全部支出、损失、损害、债务和责任，包括但不限于法院诉讼费用、公证费、调查费用、律师和会计师收费、租金、物业及设备改造费用、装修费用和维修费用，或任何其他形式的损害（无论是

否牵涉第三方的索赔)做出赔偿或补偿。

14.9 任何一方, 未经一方或一方总公司及其关联公司书面授权同意, 另一方不得生产、制作、销售对方、对方总公司及其关联公司拥有著作权(版权)、注册商标专用权、专利权等知识产权的产品或服务, 及不得有其他侵犯对方、对方总公司及其关联公司知识产权的行为。否则, 守约方、守约方总公司及其关联公司有权要求违约方在限期内改正并赔偿守约方、守约方总公司及其关联公司的损失。违约方限期内不予改正的, 守约方、守约方总公司及其关联公司有权按本合同第十四章约定追究违约方的违约责任。

14.10 除本合同另有特别约定外, 租赁期间甲乙其中一方单方面提出解除本合同的, 须提前两个月向对方书面提出, 经双方协商同意后提前终止合同的, 双方应结清合同终止前的租金、物业管理费、水电费、违约金(如有)等费用, 乙方负责将租赁场地妥善交还甲方。若无法定或约定事由, 任一方不得解除本合同或以实际行为不履行本合同, 否则, 违约方应支付相当于履约保证金金额的违约金予守约方, 违约金不能弥补损失的, 还应承担继续赔偿责任。因一方违约而导致另一方无法履行本合同规定的义务, 该无法履行合同义务的另一方不被视为违约。

14.11 合同其他条款另行约定的违约责任与本章不一致的, 以其他条款的另行约定为准。

第十五章 通告及送达

15.1 任何一方就本合同发给另一方的任何通知必须以中文书面形式进行。可经专人递交, 或以(预付邮资的)航空挂号信件, 或以公认的快递服务, 或电子邮件发到另一方。通知被视为送达的日期应按如下方法决定:

- A. 专人递交的通知在送达签收之日视为有效送达;
- B. 以(预付邮资的)航空挂号信件发出的通知, 应在寄出日(以邮戳为凭)后第7日视为有效送达;
- C. 以特快专递的方式发送的通知应于交予公认的快递服务发送后第3日视为有效送达;
- D. 以电子邮件发出的通知, 在电子邮件进入收件方的服务器后视为有效送达。

15.2 为通知的目的, 双方的通讯地址如下, 如有变更, 变更的一方应自变更之日起3日内书面通知另一方。因一方所留地址有误或变更地址未及时通知另一方的, 或一方发送该地址被退件的, 责任由另一方承担, 一方向另一方所发送的信函、文件、资料自发出之时(包括一方发送后被退件)视为已送达另一方。

甲方：

地址：

电话： 传真： ，电子邮箱：

乙方：

地址：

电话： 传真： ，电子邮箱：

上述通讯地址持续适用于合同履行期间、履行本合同发生争议进入民事诉讼程序（包括一审、二审、再审、执行程序 and 特别程序）或仲裁阶段后，人民法院或仲裁机构向一方送达各类法律文书。在合同履行期间，一方向另一方送达催收债务函、履约通知函等文书同样适用该通讯地址。

第十六章 争议解决方式

16.1 本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决。协商应在一方向另一方发出协商的书面要求后立即开始。如争议未能解决，则甲、乙双方任何一方均可将争议提交租赁场地所在地的法院提起诉讼。

第十七章 合同生效及其它

17.1 双方同意不向传播媒介或公众透露本合同条款特别是租金等商业条款内容。

17.2 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

17.3 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商做出补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

17.4 本合同附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同与其附件相违背的条款，以签订日期在后的条款为准。

17.5 本合同自甲、乙双方盖章且双方法定代表人或签约代表人签字后生效。对本合同文本的手动修改，除双方均对修改处盖章确认以外，对各方均不发生法律效力。

17.6 本合同正本一式陆份，甲方执叁份、乙方执贰份，壹份送场地租赁主管部门备案，具同等法律效力。如果在本合同登记备案时，场地租赁主管部门要求双方使用其所制定的标准租赁合同文本，则本合同应作为该标准合同的补充合同或补充条款附于其后。在本合同和该标准合同不一致时，以本合同为准。

合同附件；

【附件一】

1. 场地所在地块规划红线图
2. 场地平面图
3. 场地产权相关的有效证明（包括但不限于：房地产权证或场地产权证或国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、相关的《建筑施工图》、与租赁场地相关的设备设施的接口技术标准。）
4. 招牌、广告位置图

【附件二】项目交付条件及分工界定

序号	主要大项	甲方	乙方	细 部 内 容
1	影院建设			
1-1	结构/建筑	●	○	甲方负责建造影院，甲乙双方设计通过协商达成一致。
1-2	室内装修		●	影院内部精装修由乙方完成。
1-3	设备		●	影院运营所需设备由乙方完成。
1-4	电气	●	●	影院运营所需电气安装由乙方完成，甲方提供主电力到乙方指定位置内（乙方下周内提供的图纸）。
1-5	消防	●	●	甲方负责一次消防验收，二次消防验收由乙方负责，甲方配合。
2	主体结构（满足防水、防潮、隔热、隔音等条件）			
2-1	影厅、夹层放映室及附属用房结构	●	●	1. 甲方按现状影院平、立、剖面图完成影厅、附属用房（包括但不限于卫生间、仓库、办公用房等）、夹层放映间分隔墙施工、隔墙、工程，保证抗震、结构承重、保温、隔音等符合相关建筑规范要求；基本柱距、层高满足乙方要求，柱面保证平整。 2. 夹层放映室墙体根据乙方设计要求预留放映窗口，配备符合消防规范的疏散楼梯。

序号	主要大项	甲方	乙方	细 部 内 容
				3. 甲方根据乙方提供的影院平面布置图,按乙方要求设置门洞。 4. 甲方负责结构缝装置采购和安装。(如有) 5. 甲方负责在乙方租赁红线内提供独立的配电间及强弱电井的建筑及装潢,具体为地面为水泥压光;墙面抹灰刷白色乳胶漆;配电间天棚批腻子,刷白色乳胶漆。
2-2	通风井道预留	●		1. 放映夹层须按设备摆放位置,于放映设备旁屋顶按乙方图纸要求开凿放映机排风口(优先侧墙开洞),并相应完成排风口的防雨水工程。 2. 无自然通风的卫生间、小卖部(爆米花)独立设置排风管,并提供接口到乙方指定位置。
2-3	楼板活荷载	●		影厅 400 kg/m ² 、夹层放映设备间 350kg/m ² 、吊顶 260kg/m ² 。
2-4	影院区域卫生间	●		甲方根据乙方提供图纸所在的卫生间区域完成排污管道接驳。
3	屋面结构(满足防水、防潮、隔热、隔音等条件)			
3-1	屋面防水、保温、隔音、出屋面洞口的处理等一切工作	●		1. 甲方按乙方影院建设要求做好屋面防水、隔热、隔音降噪措施,保证影厅屋面无冷却塔及大型风机等有噪音源的设备,如有应采取避震消音措施(若屋面为钢结构彩钢瓦,须按要求加装天花隔音、隔热转换层,效果达到乙方影院建设要求)
4	墙体工程(根据乙方影院设计图纸进行墙体施工,禁用空心砖砌筑或其它轻质隔墙材料)			
4-1	外墙及公用墙体	●		甲方按建筑规范完成影院围护墙体施工,保证抗震、二次结构承重、保温、隔音等相关建筑规范要求。
4-2	影院内部隔墙(包括附属用房和相关设备房、夹层放映室和影厅的隔墙)	●		1. 相邻影厅隔墙(新加墙体)为2层200mm加气混凝土砌块,中间100mm空腔填充双层50mm容重48KG的岩棉;影厅隔墙、外墙采用每立方8kN以上的轻质加气混凝土砌块,墙面水泥砂浆抹面封闭到顶。影厅已有墙体按现状交付。 2. 夹层放映室及附属用房隔墙为单层200mm加气混凝土砌块,墙体双面水泥砂浆抹面封闭到顶;保证抗震、结构承重、保温、隔音等符合相关建筑规范要求。 3. 所有管路、桥架等设备不得穿越影厅隔声墙体及不可影响影厅梁下高度。(按乙方提资需求整改)
5	地面工程			

序号	主要大项	甲方	乙方	细 部 内 容
5-1	影厅观众席阶梯结构		●	1. 乙方自行负责。
5-2	混凝土楼板地面、地毯基层地面（入场通道及影厅）	●		1. 四层租赁范围按照现状交付，五层放映夹层地面由甲方负责找平。
6	装修工程			
6-1	图纸	●		甲方在乙方接场前 20 天提供完整有效的全套电子版建筑图纸（包括但不限于建筑、给排水、强电、弱电、消防、暖通、二次结构等）。
6-2	消防楼梯、手扶栏杆、自动扶梯结构及内部装修	●		1. 甲方在影院装修工程结束前完成公共区域消防楼梯通道的灯具安装及自动扶梯、手扶栏杆购置安装及内部装修等装饰工程。 2. 乙方施工入场前影院区域内或就近货梯取得特种设备验收合格证，且可投入使用（供乙方免费使用）。 3. 甲方负责影城疏散楼梯（含前室）的建筑及装潢：墙地面及天棚找平地面水泥砂浆抹平找平；墙面水泥砂浆抹平找平，白色乳胶漆金属栏杆；顶棚批腻子，刷白色乳胶漆。
6-3	消防卷帘门，消防安全出口门，共用设备间门	●		1. 甲方承担租赁红线上以及商场公共区域，以及乙方租赁范围内一次消防验收必须甲方制作的消防门及其他共用门，并需符合消防规范要求。 2. 甲方负责设置于大堂入口及观众厅放映窗口处的防火卷帘，以及防火卷帘安装后的防火封堵（普通厅轨道内距离墙面 50mm，放映窗口的卷帘距离地面 650mm。防火卷帘设置满足当地消防验收要求）
6-4	相邻的外部公共区域	●		甲方在影院开业前完成与影院相邻公共区域及外部公共区域包括但不限于公共走道、大堂、天花吊顶等区域的装饰。
7	暖通工程			
7-1	独立冷源系统及其它相应设备	●	○	乙方自设空调系统，甲方应根据乙方要求提供安置空调主机、配套设备位置（基座荷载 $\leq 500\text{kg/m}^2$ ，基础应远离周边住宅及影厅上方），预留空调主机电源及空调主机管线洞口并做好防雨水措施，具体位置由甲乙双方现场确认。
7-2	空调管道保温	●	●	甲乙双方各自承担工作范围内的管道保温工作。
7-3	排烟	●		小卖部爆米花机需提供排油烟风管，至乙方指定位置。
8	给排水工程			

序号	主要大项	甲方	乙方	细 部 内 容
8-1	给水管道铺设	●		甲方将 DN50 生活给水管铺设至乙方卫生间及 DN50 生活给水管铺位至大堂小卖部、商业区位置，并安装计量装置；供水压力 $\leq 0.2\text{MPa}$ ，水质符合当地卫生法规要求。
8-2	排水(污)管道铺设	●		1. 甲方将 DN100 的排水污管铺设至乙方卫生间。 2. 甲方将 DN75 排水管铺设至乙方小卖部、小卖部库房、商业区及空调机房指定位置并做好防水；排水立管距离承租方排水节点的管道当量长度不得大于 30 米。 3. 所有横向或纵向雨（污）水管网禁止穿越影厅内部及隔音墙。
9	消防系统工程			
9-1	消防报验	●	○	1. 甲方在乙方影院装修工程进场前 10 日或以上向乙方提供建筑主体（含有影院业态分布）的消防工程验收合格证等相关文件。 2. 甲方协助乙方二次装修消防改造及改造后的消防报验工作。
9-2	喷淋、消火栓系统	●		甲方根据乙方的平面空间布置图并按消防法规进行基本布置；消火栓门应设在影厅外，若消火栓需设在影厅内则银幕墙及两侧墙体 3 米范围内不得安装消火栓等消防设施，消防管道禁止穿越多厅。
9-3	影院内消防风管	●		1. 甲方满足影院一消设计参数要求，提供租赁区域所需的消防排烟设备及相关电路敷设。 2. 一次消防风管的布置需按消防规范及乙方的隔音设计要求进行施工，消防排烟口及其补风口与银幕间的距离应不小于 4.5m。 3. 所有进出影厅的风管需独立设置并做隔音降噪、减振处理，达到影院使用规范要求，禁止穿越多厅，避免发生影厅串音。
9-4	消防广播系统及背景音乐广播系统	●		1. 影院区域内的消防广播不得设置背景音乐，只保留消防功能。 2. 甲方负责将影院的消防终端设备接入甲方消防控制中心并完成编程，甲方负责把控符合市场行情的接入费用，乙方承担费用。
9-5	消防自动探测系统	●		1. 甲方应按照消防规范、法规进行布置。 2. 预留影院烟感设备联动接入端口，影厅内禁止使用闪烁式烟感。
9-6	消防疏散	●		1、疏散楼梯间和前室的装饰装修和消防指示由甲方负责完成。 2、甲方需确保，影院区域消防疏散楼梯需满足影院使用和规范

序号	主要大项	甲方	乙方	细 部 内 容
				要 求, 设立影院独立消防疏散楼梯, 疏散宽度不足时, 由甲方负责增设楼梯。
10	电力系统工程			
10-1	影院电力系统	●		1. 甲方提供双通道电力供应, 供电负荷参照 $100\text{W}/\text{m}^2$ (不含空调冷热源负荷) 或 $200\text{W}/\text{m}^2$ (含空调冷热源负荷) 计算, 总电量 400kw , 分别在乙方提资图纸的四层和五层各设一处总电箱或配电柜。 2. 所提供的电源应安装独立开关及计量系统, 铺设至乙方指定配电间或其他适合安装的位置, 按乙方需求完成配电箱及电缆安装。 3. 甲方负责放映设备主配电柜的采购、安装、调试(含进线、出线的敷设及压接)。主进线及主开关的型号、出线开关的型号及数量需按照影院公司图纸, 主进线需有计量设施。放映设备主电箱的出线和出线线槽的敷设, 含出线的压接, 出线至放映窗口预留 4m , 普通放映厅的主电源需用 WDZC-YJY-5*16 的线缆 1 条。 4. 甲方负责空调主机主配电箱的进线敷设含进线线槽, 含进线压接, 空调主机主配电箱的采购和安装(需甲方设计、乙方深化)需按照院线的系统图定制。(位置按院线定位图布置)
10-2	接地工程	●		甲方按照乙方设计要求, 影院区零地电压 $\leq 1\text{V}$ 。
11	电话、网络工程			
11-1	电话、网络工程	●		甲方需确保乙方可自主选择电信运营商
12	招牌工程			
12-1	室内店招	○	●	设计方案得到甲方认可, 乙方自行设计制作安装维护。
12-2	导视系统	●	○	甲方负责提供各主要楼层、路口、电梯、楼梯、停车场等位置导视系统供乙方使用; 相关 LOGO、图案须获得乙方确认。
13	拆除工程			
13-1	场地清理	●		甲方于乙方接收场地前清理乙方租赁区域内的所有垃圾、杂物。
14	施工配合			
14-1	临时水电	●	○	装修单位按照当地政府收费标准挂表计量缴纳水电费, 无需缴

序号	主要大项	甲方	乙方	细 部 内 容
				纳总包管理费。
14-2	垃圾清运		●	乙方装修单位将自己产生的垃圾，自行清理出项目之外，甲方不另行收取建筑垃圾清运费。

【附件三】租赁场地交付确认书（范本）

兹确认甲方于[]年[]月[]日将《金沙广场租赁合同》规定的场地按照【附件二】所述的场地技术条件交付乙方，且按照合同 2.3.3 条及 2.3.4 条约定，向乙方提供 A、B 项文件。

A. 影院部分取得建设工程消防验收意见书或同意使用意见书复印件。

B. 一套完整的可复制的完工的租赁场地的比例图纸。

乙方经查验确认上述场地符合【附件二】所述的场地技术条件并接受甲方之交付。

甲方：

乙方：

日期：

日期：

【附件四】甲方营业执照（副本）复印件

【附件五】乙方签约资质

【附件六】同意分租证明模板

同意分租证明

兹有我司位于广东省广州市白云区环洲一路 9 号金沙广场 4 层 4006a、4006c 号商铺，承租人为***。现我司同意**在其租赁面积内对外进行分租。

特此证明。

2026 年 月 日

【附件七】安全生产协议书

甲方： 广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司

乙方：

为了加强本项目施工的安全生产管理，依照《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》，双方本着平等、自愿的原则，签订本协议书。甲方和乙方均严格遵守本协议书规定的权利、责任和义务，确保施工现场的安全生产和施工现场临时用电的安全。

一、甲方的权利、责任和义务

1、贯彻落实国家有关安全生产、文明施工的法规和管理规定，对施工现场进行全面的安全生产管理和监督检查，对施工现场临时用电进行安全检查与指导。审批乙方临时用电申请，负责乙方临时用电安全技术措施和电气防火措施进行备案。

2、对乙方施工区域进行安全生产和文明施工检查；及时纠正乙方施工人员违章指挥和违章作业行为，按照有关规定予以查处。对乙方施工区域内的重大安全事故隐患，发出整改通知单。

3、要求乙方提供施工现场《生产安全事故应急救援预案》、《触电应急预案》。

4、对乙方的安全生产培训、劳动保护用品的使用和危险须知工作提出建议。

5、对乙方提出的安全生产要求提供帮助。

6、向乙方提供电源、场地时，必须与乙方有资质电工办理交接验收手续。

7、对乙方的临时用电设备设施进行监督和检查，发现临时用电中存在隐患时，必须责成乙方以整改，监督整改落实情况。有权对乙方区域不符合安全要求的配电设施和

用电设施实行监督检查，有权对不符合要求的用电区域实行断电措施。

8、对乙方施工区域用电设施实行工程监控、检查、验收的职责对乙方特种作业人员的名单、操作证复印件及培训记录进行存档备案。

二、乙方的权利、责任和义务

1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规和管理制度，建立健全安全生产责任制和安全生产管理制度。严格执行国家关于施工现场临时用电安全技术规范和标准、设备技术规范和安全操作规程，对施工区域内自行管辖的临时用电负全面管理责任。

2、编制单项施工临时用电方案，并填写《临时用电申请表》。经甲方批准，乙方方可使用临电。设备设施需要增容时，必须重新办理用电申请手续，不得擅自变更。

3、乙方对自带配电设施负责，乙方要进行安全管理和日常维护、维修工作，杜绝一切违章用电行为。

4、乙方必须保证管辖区域内各种用电设备、设施完好，乙方自备的电气设备和线缆必须使用正规厂家的合格产品，至少达到阻燃B1级要求。

5、乙方所有的用电设备均须达到三级控制，二级及二级以上的漏电保护，且末级漏电动作时间不大于0.1秒，漏电电流不大于30mA，符合“一机一闸一箱一漏”配置要求，并有可靠的独立保护装置。严禁用一个电器开关直接控制二台及二台以上用电设备（含插座）。

6、电缆干线宜采用架空敷设，特殊情况电源线可沿墙角、地面敷设。线缆经人行通道以及人能达到的区域时应敷设在临时橡胶线槽内并做好围蔽。室外临时照明应采用绝缘护套线，在潮湿或游客容易触及的地方应采用36V以下安全电压，并做好保护接地。

7、乙方进行用电负荷计算，选择相应截面导线和设备。三相四线制线路必须采用五芯电缆，其中N线和PE线截面不小于相线截面的50%，单相线路的零线截面与相线截面相同。

8、户外应使用防雨、防尘、阻燃绝缘接线箱，接入总配电箱线路接头需达到IP67防水等级，每台设备线路接头以及线路延长接头等需达到IP44及以上防水等级。甲方有权要求更换和整改并监督落实。

9、未经安全生产教育培训人员，不得上岗作业，建立健全各项安全的管理规则和安全制度，指定安全责任人，采取有效的安全保护措施防止事故发生。

- 10、服从甲方人员的安全生产管理，遵守甲方的禁烟规定。
- 11、必须为乙方工作人员购买工伤保险或者人身意外保险，造成生产安全事故，导致乙方工作人员伤亡时，承担全部事故责任和经济责任。
- 12、施工前向甲方提交施工方案，使用的各种材料必须经过甲方物业管理部门的鉴定、检查，向甲方物业管理部申请办理相关手续，保证符合使用要求。
- 13、按规定穿戴必要的防护用品并采取必要的防护措施。
- 14、具有相关部门颁发的安全工作证书，实行持证上岗，安全员务必在现场监护，向甲方提供特种人员作业证、施工人员资格证花名册、操作证复印件和培训记录，施工前交到保安部备案。
- （1）乙方施工动火必须办理申请手续，办理“动火证”后方可施工，动火设备合格，使用气体焊接须安装回火阀，施工现场应配置好灭火器具，清理干净地面，做好安全防护，按动火证上要求做好每项工作，动火必须做到“一证、一器、一监护”。
- （2）燃气管道(管井)施工人员，必须完全将管井打开，将管井内沼气等有毒气体完全排清经测试符合安全指标方能施工。燃气管道施工必须将管内的燃气排清干净，并打开通风，达到安全值后方能施工，做到“一证、一测、一监护”。
- （3）高空作业人员按劳动保护要求，佩戴符合安全规定的安全绳，穿防滑鞋和戴安全帽，使用的工具绑牢。做到“一证、一监护”。
- 15、易燃易爆有毒危险品除应专门妥善保管之外，还应合理的使用。在使用易燃易爆有毒危险品的时候应充分考虑到现场情况和现场人员的安全，做必要的安全保护提示。使用易燃易爆有毒危险品不得污染施工现场，不得损害现场人员的生命健康安全。
- 16、施工使用的工具保证处于完好状态，并且保证该工具、机具设备和高空作业设备不会发生坠落从而导致任何人员伤亡。严禁使用不合格的工具、机具设备和劳动防护用品。
- 17、施工采用技术、工艺、设备、材料，必须制定相应的安全技术措施和施工方案。

三、关于乙方违反安全生产管理规定的追究办法

- 1、乙方施工人员进入施工现场没有戴佩安全帽，应向甲方交纳100元/人的安全违约金。
- 2、乙方的高空作业（4米以上）施工人员，不按规定系安全带，戴安全帽，应向甲方

交纳300元/人的安全违约金。

3、乙方施工人员违规在施工现场抽烟、打架斗殴、聚众赌博，应向甲方交纳500元/人的安全违约金，不准再次进入商场施工。

4、乙方施工人员堵塞安全通道，违规作业等，必须无条件接受甲方提出的整改方案，并及时落实整改，拒不整改的，甲方有权责令停止施工。

5、乙方在施工现场造成甲方员工以及在商场内的顾客、经营的商家、进行施工或提供服务的任何第三人的人身伤害或死亡以及财产损失时，由乙方承担全部经济及法律责任。

本协议书作为合同的附件，一式____份，甲方执叁份，乙方执____份，具有同等效力。

甲方：广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司

负责人：

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

日期： 年 月 日

【附件八】廉洁协议书

廉洁协议书

甲方：广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司

乙方：

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风廉政建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中华人民共和国民法典》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订本协议。甲乙双方一致确认，本协议效力及于乙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

第一条 甲乙双方责任

- （一）严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。
- （二）严格执行合同，自觉按合同办事。
- （三）双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。
- （四）发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。
- （五）发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。

第二条 甲方应遵守下列条款

- （一）甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。
- （二）甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。
- （三）甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方和相关单位为其在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供

方便。

（四）甲方工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（五）甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）如果乙方向甲方工作人员提供第三条第（一）至（五）款所指的内容，甲方工作人员应拒绝对方；对于无法拒绝的，应及时向甲方纪检部门举报。

第三条 乙方应遵守下列条款

（一）乙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）乙方不得为甲方工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）乙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（五）乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）甲方工作人员主动向乙方索要或要求乙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报。

第四条 违约责任

甲乙双方工作人员如违反本协议，按照管理权限，依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政务处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 如甲乙双方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。

第六条 本协议经双方盖章后生效，一式___份，甲方执叁份，乙方执___份，具有同等法律效力。

甲方：广州塔旅游文化发展股份有限公司经营管理分公司

负责人：

授权代表人：

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

授权代表人：

日期： 年 月 日

