【扬州万运建设发展有限公司】

与

【顾金华】

关于

【大象极动】品牌

的

租

赁

合

同

甲方（出租方）：扬州万运建设发展有限公司

法定代表人：郑雨

乙方（承租方）：顾金华

法定代表人：顾金华

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，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，就乙方承租甲方有权出租的商场部分面积事宜，订立本《租赁合同》（以下简称“本合同”）：

第一部分 通用条款

第一章 租赁场地、租赁面积及租赁用途

第一条 租赁场地

甲方愿意出租及乙方愿意承租本合同约定的商业广场内（以下简称“商业广场”）相关租赁场地（以下简称“租赁场地”），商业广场的名称、位置和租赁场地的具体位置、租赁面积以双方约定为准，租赁场地的图纸作为本合同附件一。本合同专用条款中约定的商业广场的名称为暂定名称，具体以政府有关部门批准的为准且甲方有权对名称进行调整。

第二条 租赁面积

2.1 租赁面积包括但不限于承租场所范围内的面积、承租场所范围内的柱子及机电设备设施所占的面积、承租场所的墙体面积（承租场所范围内的墙、承租场所的玻璃门、店面外墙面积以及承租场所与公共区域或公共设施之间分隔墙面积的全部和承租场所与其他商铺之间分隔墙面积的一半）和公摊面积，是乙方交纳租赁场地租金、空调费、采暖费（如有）等本合同约定以租赁面积计费的依据。

2.2 如租赁场地交接后一方认为约定租赁面积与实际租赁面积的误差可能超过±5%，应自行承担费用，委托具备国家法定资质的测绘机构进行测绘。测绘结果经另一方认可后作为该房屋实测租赁面积。如另一方不认可，则双方应共同重新委托测绘并各承担50%费用。

如该房屋实测租赁面积与本合同约定面积误差在±5%（含）以内的，则双方均认可以本合同约定面积作为计租面积，不对本合同作任何调整；如误差超过±5%的，则双方均认可本合同以实际面积作为计租面积。

第三条 租赁用途

乙方应当按照法律规定和本合同约定的经营业种和品牌开展经营，且保证其经营的业务具备且符合相应授权。乙方应接受和服从甲方的统一经营管理，甲方有权根据行业惯例、商场运营、商业模式等对于整个商场内的经营业种概念及分类进行调整。未经甲方书面同意，乙方不得使用其他品牌或经营其他项目（包括但不限于为引流、宣传等而进行的非盈利行为，如摆放共享充电宝等），否则甲方有权要求乙方限期纠正，乙方逾期15日仍未纠正的，甲方有权解除合同。

第四条　资质与证照

4.1 甲方有权要求乙方在开业前出示与上述品牌、商号及经营商品商标有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件的原件及复印件（原件经甲方审核比对确认后予以返还）。如乙方经营餐饮或其他行业，则还应提供有效期内的食品生产许可证、食品经营许可证（换证之前有效期内的食品流通许可证、餐饮服务许可证或食品卫生许可证）、员工健康证等行政机关对该行业行政许可的文件原件及复印件，乙方不得拒绝或拖延提供。乙方未能在开业前提供合法有效的文件或提供的文件到期后未及时补充或无法补充延期文件或前述文件存在虚假情况，甲方有权立即终止本合同并要求乙方按其在租赁场地此前经营所得总额的20%支付违约金或按通用条款45.4条承担违约责任（按较高者适用），该等违约金不足以补偿甲方因此遭受的损失（含商誉损失）的，乙方应就不足部分继续承担赔偿责任。前述原件的复印件应当加盖乙方公章，作为本合同的附件二。

4.2 乙方应当是在租赁场地所在地设立的合法的经营主体；否则乙方应于本合同签署后30日内在租赁场地所在地设立具备合法经营资格的经营主体，该主体设立完成后乙方应及时与甲方签订主体变更协议，乙方对该主体履行本合同承担连带责任保证。

第二章　租赁期限及装修期

第五条 租赁期限

租赁期限（以下简称“租赁期限”）指乙方承租期限，自乙方进场日开始计算。

5.1 进场日指《进场交付确认书》（详见本合同附件三）确定的甲方移交、乙方进入租赁场地之日。为免疑问，《进场交付确认书》的签署日期晚于实际进场日的，以实际进场日为准。

5.2 开业日，指第六条规定的装修期结束之日的次日，如装修期提前结束，则以实际开业日期为开业日。

5.3 租赁年度：系指自开业日起每满十二个月的期间；年，系指日历自然年。

5.4 若相关月份不是完整一个公历月的，则该月的固定租金应按相关天数与该公历月的总天数的比例计算。

第六条 装修期

6.1 装修期为自进场日起至开业日前一日的期间。但如乙方在前述期间内开业经营的（即乙方在租赁场地开始经营，实际接待顾客，而无论乙方是否试营业、试运行或顾客的数量及销售状况如何，或者商场内其它商家是否开业，但不包括按甲方要求进行试营业的情况），装修期截止至租赁场地对外营业之日的前一日。如甲方原因导致进场日延期的，开业日相应顺延。

6.2 装修期内，乙方需按合同的规定承担装修租金和装修管理费，以及实际使用及损耗的能源费（如水、电等），并履行本合同中相关义务。除本合同另有明确约定，装修期不因任何原因而延长。乙方应在装修期内完成装修、通过甲方及政府部门验收、具备合法开业条件。

6.3 如乙方未能在装修期满正式开业的（甲方原因除外），乙方除开始按照约定开业日后的租金标准向甲方支付租金外，乙方还应另行向甲方支付一笔数额为迟延开业期间租金的违约金，直至乙方开业为止。同时，乙方还应承担由甲方统一制作的本合同项下的租赁区域的围档（包括装饰喷绘等所有物料）制作费用（如有）。乙方因自身的原因（包括但不限于没有按时接收租赁区域或不能按时完成装修）延迟开业超过十五天的，甲方有权单方解除本合同、另行处置该租赁区域并没收乙方已支付的履约保证金、综合管理服务费保证金、开业推广服务费（如有）及约定开业日后首期租金。

6.4 装修租金从进场日计算至开业日前一日。乙方未在进场日办理交接手续的，装修租金计算期间不变。装修租金应于本合同签订后 7 日内且不得晚于进场日一次性支付，甲方不予退还。

6.5 装修期间，乙方同意按照甲方规定缴纳装修管理费，甲方收取的装修管理费用于（包括但不限于）：装修期间施工安全监管、施工图纸的审核、工程房产技术条件配合、施工期间应急抢修、建筑垃圾清运配合、非营业期电梯开放、工程验收等。装修管理费从进场日计算至开业日前一日。乙方未在进场日办理交接手续的，装修管理费计算期间不变。装修管理费应于本合同签订后 7 日内且不得晚于进场日一次性支付，甲方不予退还。装修垃圾清运和处理由乙方自行负责，如乙方委托第三方处理的，费用由乙方承担。

6.6 乙方认同并遵守甲方关于装修设计文件要求（详见附件五）和装修设计审查的相关规定，不得破坏场地主体结构和甲方已完成的公共区域装修。乙方承诺对装修设计文件自行承担全部责任。

6.7 乙方对场地的装饰装修必须符合法律法规，乙方认同并遵守甲方制定的《商户装修管理规定》、《商户安全管理规定》及场地管理的其他规定，并接受依照上述管理规定作出的处理。如乙方在装修过程中给甲方或第三方造成任何损失或损坏的，乙方应负责赔偿并应在装修完毕撤场前处

理完毕。前述甲方制定的规定（包括本合同签署后甲方制定的有关场地管理的规定）均作为本合同附件，乙方应一并遵守。

第三章　租金、支付方式、审计及查账

第七条　租金及支付方式

7.1 乙方需按本合同约定向甲方足额支付租金、推广费（如有）、及因乙方经营活动而产生的其他费用，甲方在收到相关费用后向乙方提供增值税发票。

7.2 乙方应自进场日开始按照本合同约定支付租赁场地的租金。如租赁期限内的某个月份跨两个租赁年度，则属于前一个租赁年度的期间和属于后一个租赁年度的期间分别按照其所属租赁年度计算应缴纳租金。

7.3 装修期内的租金为装修租金。

7.4 开业日起，租金分为固定租金和抽成租金：

7.4.1 固定租金：双方在专用条款中明确日租金标准，根据日租金标准计算月固定租金，本合同项下月固定租金的计算公式如下：

月固定租金总额＝日标准租金×当月实际天数×租赁面积，每月实际月租金按照当月实际承租天数进行结算。

乙方应于每个缴租期最后一个月的 20 日前（遇法定节假日延迟至节假日后第一个工作日）向甲方一次性足额支付下一个缴租期固定租金。

首期固定租金应于本合同签订后 7 个工作日内支付，甲方在收到该笔款项后方有义务交付租赁场地。

固定租金计算起止日期分为按自然月计算及非自然月计算：

按自然月计算的，首期租金自开业日起计算至一个缴租期最后一月最后一日，第二期租金自首期租金届满次日起按一个缴租期计算（例：按季度缴纳，开业日为 1 月 10 日，首期租金即自 1 月 10 日计算至 3 月 31 日，第二期租金自 4 月 1 日计算至 6 月 30 日）。

按非自然月缴纳的，首期租金自开业日起计算至一个缴租期期限届满之日，第二期租金自首期租金届满次日起按一个缴租期计算（例：按季度缴纳，开业日为 1 月 10 日，首期租金即自 1 月 10 日计算至 4 月 9 日，第二期租金自 4 月 10 日计算至 7 月 9 日）。

7.4.2 抽成租金：乙方每个缴租期按每月营业额总额一定比例向甲方计算和缴付抽成租金，抽成租金分为按自然月计算及非自然月计算：

按自然月计算的，首期租金自开业日起计算至当月最后一日，第二期租金自次月一日起计算至次月最后一日（例：开业日为 3 月 10 日，首期租金即自 3 月 10 日计算至 3 月 31 日，第二期租金自 4 月 1 日计算至 4 月 30 日）。

按非自然月计算的，首期租金自开业日起计算至次月对应开业日日期前一日，第二期租金自次月对应开业日日期起算（例：开业日为 3 月 10 日，首期租金即自 3 月 10 日计算至 4 月 9 日，第二期租金自 4 月 10 日计算至 5 月 9 日）。

为免疑问，营业额应包括：乙方在营业过程中以现金、刷卡、补贴等方式直接或间接取得或应当取得的全部营业收入，不扣除任何费用或税费，包括但不限于：

（1）乙方在租赁场地销售产生的收入；

（2）乙方自行发行或与第三方合作发行的各种消费券（如折价券、电子代金券等）产生的收入；

（3）乙方在外卖平台（如美团、饿了么等）销售产生的收入（如有）；

（4）乙方在甲方经营场地向顾客推送非银泰销售平台的链接，在第三方平台上发生的交易额；

（5）乙方组建微信群或其他平台，并发布商品或服务内容产生的交易额。

乙方应每日提供当日营业额，并应于每个缴租期首月的 5 日前，以书面形式向甲方提供上一缴租期营业额报表用于计算上一缴租期的抽成租金。

7.4.3 缴租期仅为开业日后租金的支付期间，固定租金金额与抽成租金金额按月比较：如计算出的月销售抽成租金数额少于同月固定租金的，则该月租金以固定租金为准；如计算出来的月销售抽成租金数额大于同月固定租金的，则该月租金以销售抽成租金数额为准。乙方应于甲方向其发出付款通知之日起 5 日内（遇法定节假日延迟至节假日后第一个工作日）向甲方补足上一缴租期抽成租金金额大于上一缴租期固定租金部分的款项。

最后一个缴租期的抽成租金：乙方应于租赁合同届满或提前解除之日起 5 日内向甲方提供该缴租期的营业额报表和应计抽成租金。经甲方确认后，乙方应于甲方发出付款通知之日起 5 日内向甲方补足该缴租期抽成租金大于该缴租期固定租金部分的款项（如有）。如双方只约定抽成租金的，乙方也应当于甲方向其发出付款通知之日起 5 日内（遇法定节假日延迟至节假日后第一个工作日）向甲方支付上一缴租期抽成租金。

第八条　审计

8.1 甲方有权自行组织包括但不限于事务所对乙方该商铺提供的营业额进行审计。乙方应配合向甲方提供其所使用的与合同约定租赁场地关联的自有系统及外部第三方系统或平台的记录数据。

8.2 租赁期限内，在甲方提前 15 个工作日书面通知乙方后，乙方须按照甲方要求，做好各项审计的准备工作，积极配合甲方对其营业额进行审计。

8.3 每个租赁年度甲方原则上对乙方进行审计不超过四次（但因乙方提供资料不全或虚假导致需要另行进行审计时除外），甲方有权对于租赁期限内任何期间段要求乙方进行审计。

甲方有权利同时对包括乙方在内的多家经营商户开展审计，乙方不能以此为借口拒绝接受审计，否则其营业额数据以甲方核定的为准。

8.4 若经审计，乙方提供的每月营业额误差率年平均值在 3‰以内（含本数），则审计费由甲方承担，但乙方应在审计结果出具后 10 个工作日内向甲方支付按少报部分计算的抽成租金，多交的租金则由甲方不计息退还给乙方，或由乙方在下期支付租金时予以等额扣除。

若经审计，乙方提供的每月营业额误差率年平均值在 3‰至 5‰之间，则审计费由乙方承担，且乙方应在审计结果出具后 10 个工作日内向甲方支付按少报部分计算的抽成租金，多交的租金则由甲方不计息退还给乙方，或由乙方在下期支付租金时予以等额扣除。

若经审计，乙方提供的每月营业额误差率年平均值超过 5‰（含本数），除乙方独自承担审计费用外，甲方有权要求乙方立即支付按少报部分计算的抽成租金，并要求乙方支付按少报部分营业额的 5-10 倍的违约金；多交的租金则由甲方不计息退还给乙方，或由乙方在下期支付租金时予以等额扣除。

如果乙方需要补交租金，甲方在收到乙方租金后向乙方提供增值税发票。如甲方多开发票，则相应金额在乙方下次应付租金相应发票金额中扣除。

如乙方在上述约定的时间内，经甲方书面通知仍不提供或未完整提供审计所需要的账目、文件、凭证等文件，甲方有权根据审计前 12 个月（以甲方要求审计期间段最后一个月起算，含当月）平均月租金（开业日后不足 12 个月的，根据开业日至审计前一个月的月平均租金）数额的 150%计算本次审计月份的应收租金的数额，并有权要求乙方补交差额。即：乙方应补缴差额=审计前 12 个月应交平均月租金的数额*150%*本次审计月数-本次审计月份已交租金；或乙方应补缴差额为=开业日至审计前一个月应交平均月租金的数额*150%*本次审计月数-本次审计月份已交租金（开业日后不足 12 个月时）。此外，乙方还应按照差额的三倍向甲方支付违约金。

第九条　账目抽查

9.1 日常经营中，甲方有权不定期地对乙方商铺的营业额进行抽查，乙方应配合向甲方提供其所使用的与合同约定租赁场地关联的自有系统及外部第三方系统或平台的记录数据，乙方不得以任何理由拒绝提供。

9.2 如经甲方抽查的营业额与乙方上报的营业额不一致的，乙方应补足不足部分，并按照少报部分营业额的 5-10 倍向甲方支付违约金；多交的租金由甲方不计息退还给乙方或由乙方在下期支付租金时予以等额扣除。

9.3 如果乙方需要补交租金，甲方在收到乙方租金后向乙方提供增值税发票。如甲方多开发票，则相应金额在乙方下次应付租金相应发票金额中扣除。

9.4 如乙方在上述约定的时间内，经甲方书面通知仍不提供或未完整提供查账所需要的账目、文件、凭证等文件，甲方有权根据抽查前 12 个月（以甲方要求抽查期间段最后一个月起算，含当

月）平均月租金（开业日后不足 12 个月的，根据开业日至抽查前一个月的月平均租金）数额的 150%计算本次抽查月份的应收租金的数额，并有权要求乙方补交差额。即：乙方应补缴差额=抽查前 12 个月应交平均月租金的数额*150%*本次抽查月数-本次抽查月份已交租金；或乙方应补缴差额为=开业日至抽查前一个月应交平均月租金的数额*150%*本次抽查月数-本次抽查月份已交租金（开业日后不足 12 个月时）。此外，乙方还应按照差额的三倍向甲方支付违约金。

第四章　房屋交付及租赁场地装修

第十条　房屋交付

10.1 双方约定，在到达本合同约定的进场日时，租赁场地应达到约定的交付条件，交付条件详见本合同附件四。

10.2 乙方应当于进场日之前付清本合同项下全部应付费用，自行前往甲方处与甲方办理租赁场地交接手续，并按照附件三的格式签署《进场交付确认书》。

10.3 至进场日到来之日，若租赁场地仍不符合约定交付标准，则进场日顺延，甲方不因进场日的顺延向乙方或任何第三方作出赔偿或补偿。

乙方同意，虽然甲方负责完成的上述交付标准存在一定瑕疵，但并不影响乙方进场开始装饰装修工程的，则视为租赁场地符合相关交付标准，而甲方应当在乙方进场后继续对上述瑕疵予以修补和完善。

10.4 如租赁场地符合约定的交付标准，而乙方未在进场日进入租赁场地并签署《进场交付确认书》，则本合同项下进场日即为约定进场日。

如发生第 10.3 条所述进场日顺延的情况，则乙方应当在甲方通知的期限内按交付标准对租赁场地进行验收并在确认符合交付标准后签署《进场交付确认书》，《进场交付确认书》签署之日即为本合同项下进场日。若乙方未能在甲方通知的期限内对租赁场地进行验收或验收后拒绝签署《进场交付确认书》的，则上述甲方通知的期限届满之日即为本合同项下进场日。

10.5 双方特别确认，乙方进场开始或准备开始对租赁场地的装饰装修工程，或乙方已实际接收租赁场地的，视为租赁场地符合交接条件。尽管如此，对未经甲方批准的施工行为，甲方仍有权要求乙方停止施工并将租赁场地恢复至施工前状态，由此造成损失由乙方承担。

第十一条　乙方对租赁场地的装修

11.1 在签订本合同前，乙方已充分考察租赁场地所在商场的整体经营状况和环境，查看确认租赁场地已具备进场装修条件，并对已有设施设备完好性无任何异议。乙方自愿承租经营并承担所有

与经营相关的责任和风险，不因经营亏损或其他任何理由不履行本合同约定的义务或向甲方提出本合同约定之外的要求。

11.2 至少在进场日 15 日前，乙方应当向甲方提供其对租赁场地的装修设计文件，作为本合同附件五，供甲方审查，并且在获得甲方的批准后方可开始对租赁场地装饰装修。上述装修设计文件经甲方批准后，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更。

11.3 乙方对租赁场地的装饰装修必须符合法律法规，遵守甲方关于装修设计文件审查的规章制度，不得破坏租赁场地主体结构和甲方已完成的公共区域装修。乙方承诺对装修设计文件自行承担全部责任，在装修过程中服从甲方及相关政府部门、租赁场地建设施工单位的管理和指挥，并按照甲方的规定缴纳因装修而发生的收费项目，包括但不限于垃圾清运费。如乙方对租赁场地进行装饰装修过程中造成甲方及/或第三方人身损害及/或财产损失，应由乙方自行负责并承担全部赔偿责任。乙方进场装修期间内，须获得消防审核批复文件（或受理书）、工程安装一切险及公众责任险的保单，供甲方审查。

11.4 如乙方未能在装修期内完成上述装饰装修工程导致乙方未能在开业日开业经营的，本合同项下之装修期不予延长。

11.5 乙方违反本合同约定的各项要求对租赁场地进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方批准，乙方擅自变更装修设计方案的情形），则甲方有权通知乙方改正。自甲方发出通知之日起 5 日内，乙方仍未改正的，甲方有权对租赁场地停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担，本合同项下装修期不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。

第五章　保证金

第十二条　履约保证金

12.1 乙方须向甲方交纳履约保证金，用于乙方对履行本合同各条款之保证。

12.2 乙方应于本合同签订 7 日内，将履约保证金支付给甲方。若乙方未在规定日期内足额支付履约保证金，甲方有权解除合同。履约保证金按照以下条款使用：

12.2.1 除本合同另有约定外，本租赁合同期满或提前终止时，乙方结清所有应付费用及完成该房屋的营业地址、注册地址的工商注销或变更手续、地下空间注销（如涉及）后，甲方在 30 日内将履约保证金无息一次性全部退还给乙方；

12.2.2 如乙方逾期支付租金、违约金或其他任何应付款项超过 5 天，甲方有权（无义务）将履约保证金抵作相应的租金、违约金或其他任何应付款项；

12.2.3 乙方与任何第三方发生的债务关系或其他违法经营所造成的法律后果不得影响甲方，如因此导致甲方损失，甲方有权扣除相应的履约保证金以获得补偿。

第十三条　质量保证金

乙方应在开业日前至少 15 日向甲方支付质量保证金作为其销售商品或提供服务的质量保证。乙方任何顾客对乙方所供应的商品或服务的投诉、索赔，要求退还有关商品及收回购买该商品所支付的金额或任何形式的权利主张，只要顾客提供了消费者协会或具有法定资质的检测机构出具的上述商品或服务存在质量问题的书面文件，甲方即有权决定是否接受顾客的要求及支付有关索赔，乙方不得提出异议，甲方有权在质量保证金中直接扣除。若乙方违规经营遭到政府部门处罚，可能对租赁场地所在物业经营造成不利影响时，甲方也可从质量保证金代付罚款（金额以政府处罚通知为准）。合同终止之日起的 6 个月后，甲方应将剩余的质量保证金（如有）无息退还给乙方。甲方有权（无义务）从质量保证金中相应扣除乙方本条所属上述处罚、索赔或其他任何应付款项。因乙方原因合同提前终止的，甲方有权没收质量保证金。

第十四条　综合管理服务费保证金

自本合同签订之日起 7 日内，乙方应当向甲方支付综合管理服务费保证金。合同终止后 30 日内，如乙方无违约行为，综合管理服务费保证金（如有）无息退还。甲方有权（无义务）从综合管理服务费保证金中相应扣除乙方欠付的综合管理服务费、违约金或其他任何应付款项。因乙方原因合同提前终止的，甲方有权没收综合管理服务费保证金。

第十五条　POS 专用收银系统押金

15.1 乙方在甲方向乙方提供 POS 专用收银系统之日一次性支付收银系统押金，用于保证乙方妥善使用 POS 专用收银系统。

15.2 如乙方违反本合同或甲方制定及可能不时更新的《收银系统操作守则》等规定，甲方有权（无义务）以押金金额抵付乙方应承担的各项费用，包括欠付使用费、违约金、赔偿金等。

15.3 授权使用期限届满或本合同提前终止时，乙方应向甲方交还收银系统，并保证系统处于完好和可使用状态（正常使用的合理损耗除外）。如有损坏，乙方应当承担赔偿责任；甲方有权（非义务）使用押金抵付乙方应承担的赔偿责任，若押金不足以抵偿的，乙方应就不足部分继续承担赔偿责任。

15.4 甲方收回并对收银系统验收合格之日起 30 日内，将押金（如有）不计息退还给乙方。

第十六条　责任条款

当本章所述任一保证金或押金金额不足 100%时（包括被行政机关、司法机关查封、冻结、限制返还等权利瑕疵出现的情况），乙方须在甲方发出补款通知后在甲方规定期限内补足到全额。逾期未补足，每逾期一日，乙方应向甲方支付应补交金额 1‰的违约金，直至补齐为止。

第六章　综合管理服务

第十七条　综合管理服务区域基本情况

17.1 租赁场地的综合管理由乙方自行负责，甲方对租赁场地所属商业广场的公共区域提供综合管理服务，综合管理服务范围详见本合同附件六：综合管理服务界面划分。

17.2 乙方按照本合同的约定向甲方缴纳各项费用，乙方自进场日向甲方缴纳综合管理服务费，自进场日开始向甲方全额缴纳水、电、燃气、热力（采暖）、垃圾清运费等公用事业费，并按照本合同约定的标准承担计量表差和能源损耗分摊。

第十八条　综合管理服务费及其他相关费用

18.1 乙方按照本合同的约定向甲方缴纳综合管理服务费，双方在专用条款中明确日综合管理费标准，根据日综合管理费标准计算月综合管理费，每月实际综合管理费按照当月实际天数计算。甲方收取的综合管理服务费用于支付事项（包括但不限于）：

公共区域保洁、保安、绿化费；综合管理保险费；甲方固定资产折旧费；服务员工薪酬福利费，综合管理服务行政办公费用等。

综合管理服务费不包括共用部位、共用设施设备大修、中修、更新、改造的费用，该费用由乙方另行承担；综合管理服务费亦不包括有偿服务费用。

18.2 其他相关费用

18.2.1 公用事业费：乙方应支付租赁区域发生的全部公用事业费用，包括但不限于乙方独立使用的水、电（含乙方独立使用的室外广告、泛光照明等用电）、燃气、热力（采暖）、通讯、有线电视等费用，乙方应按本合同的有关约定按时支付。

在乙方与公用事业部门建立直接供应关系，完成用户分户交费手续前，乙方应向甲方支付各项代收代缴的公用事业费。在甲方为乙方办理完毕用户分户交费手续后，乙方应立即自行与前述公用事业部门签订供应合同，并根据政府价格主管部门批准或确认的标准和计量设施记载的数据据实按月向公用事业部门缴纳。

甲方代收代缴的能源【水、电、燃气、热力（采暖）等】费用，以当地政府物价部门核定单价标准及计量数据综合核算和本合同约定为依据向乙方收取，并提供票据。

甲方如提供空调服务的，服务时间同商业广场统一营业时间，空调服务费包含在综合管理服务中，除双方另有约定外，不再另行收费。

18.2.2 计量表差和能源损耗分摊：

因公用事业部门设定的计量方式原因，造成商业广场产生的计量表差值费用（如水表二级计量方式，造成分表之和与总表计量间存在的差值部分），由同级计量各用户（含乙方）按权重分摊。即差值分摊数=分表计量÷Σ分表计量×（广场总表计量-Σ分表计量）。商业广场内其他部分的水等能源损耗也应按照前述原则进行分摊，甲方提供相应依据。乙方分摊的费用应在其支付相应的各项公用事业费的同时予以支付。

双方确认，就用电费用，乙方按照政府价格主管部门规定的电价标准和实际用电量据实缴纳。

18.2.3 超时服务费：商业广场的标准营业时间为 12 小时即 10：00---22：00，甲方有权根据季节变化、重大活动安排等因素调整该标准营业时间，乙方应当服从甲方的安排。

乙方因经营需要调整营业时间的，乙方需提出书面申请，经合同双方协商同意后，可根据季节变化等因素对该标准营业时间作相应的调整，但乙方须承担超时服务费。超时服务费包括公共设备运行、公共区域保洁及安全秩序服务费用、综合管理服务人员成本及加班费用等，由乙方缴纳综合管理服务费时一并向甲方缴纳。

18.2.4 垃圾清运、消纳费：乙方租赁场所产生的垃圾乙方必须袋装，由乙方将干、湿垃圾分开并自行清运至甲方指定的垃圾房（点）暂存，并自行外运至当地行政管理部门指定的垃圾消纳场所；如该垃圾房（点）不包含在乙方租赁区域/面积内，则乙方需支付垃圾房（点）租用费用，租用费用由甲、乙双方另行商定。如乙方委托甲方代为外运、消纳，相关费用由乙方承担。

18.2.5 根据当地有关规定必须由甲方代收、代缴、代扣的且应由乙方承担的其他费用，包括排污费、设施设备的检测费、消防检测费、噪音监测费等，乙方应按相关规定及时支付。

18.2.6 双方因签订和履行本合同而应缴纳的税费，根据国家和租赁区域所在地地方的相关规定各自缴纳和承担。乙方应负责支付其在租赁区域内从事经营所引起的一切税、费。无论本合同是否明确约定，凡属于向租赁区域承租人征收的政府税费均由乙方承担。

18.2.7 政府职能部门收取的相关管理费用，乙方应按照租赁区域建筑面积占商业广场总建筑面积的比例进行分摊，但甲方会提前将相关政府收费通知书或规定明示于乙方。

18.2.8 乙方应支付由双方协商确认的其他有偿服务费。

18.3 综合管理服务费及其他费用的支付：

18.3.1 乙方按照本合同的约定向甲方支付综合管理服务费，实行先付后用。除首期综合管理费外，乙方应在支付租金的同时支付综合管理服务费。

18.3.2 首期综合管理服务费自进场日计算至开业日前一日，缴纳时间为本合同签订后 15 日内且不得晚于进场日。乙方应于每个缴租期的最后一个月 20 日前（遇法定节假日延迟至节假日后第一个工作日）向甲方缴纳下个支付期的综合管理服务费。甲方在收到综合管理服务费后向乙方提供增值税发票。综合管理服务费递增自递增起征日起按新费用标准收费，不足一个月的按照本条款核算方法分别计算递增起征日前后当月应收的综合管理服务费之总额。

18.3.3 甲方代收、代缴的公用事业费等相关费用，以当地政府物价部门核定单价标准及计量数据和本合同约定为依据向乙方收取，乙方于每月25日前（含25日）向甲方按月据实缴纳，甲方向乙方提供国家法律认可的票据。

18.4 甲方有权根据综合管理服务界面的划分、物价变化、国家的法律法规要求，本着提高综合管理服务水平和收支平衡的原则，重新确定和调整综合管理服务费及其他费用的收费标准。收费标准的调整以双方的书面意见为准，在双方确认后，乙方须按照调整后的标准支付综合管理服务费及其他费用，乙方无合理理由不予确认或拖延确认的，视为已经确认。

第十九条　综合管理服务标准

19.1 共用部位、共用设施设备的维护和管理：

19.1.1 房屋主体承重结构部位、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道、道路、广告位、休闲设施等，保持完好（正常耗损除外）。

19.1.2 机电系统：综合管理服务区内的供/配电设备运行正常，供电安全，定期检修保养系统设备；给排水设备运行合理，并定期检修公共管路和水泵。供冷（热）温度达到国家或当地政府规定的标准。

19.1.3 正常维修：提供维修服务，工作时间接到报修后30分钟内赶到现场，如无法现场解决应解释原因，并确定解决时间；建立健全维修档案和回访制度；及时修缮共用区域、公共部位或公共设施、设备中破损的部分。

19.1.4 装饰装修：公共区域地面、墙面、石材、玻璃及门窗保持完好，颜色、形状、规格统一；检查和监督乙方遵守本综合管理服务的有关装修规定，在不影响主体安全及统一的情况下，保证乙方的正常使用要求。

19.2 环境保洁：保洁区内做到通道无死角，玻璃无脏污、门门无污迹，外围无杂物，定期消杀灭虫，保持公共下水道、水管或其他管道畅通，防止任何垃圾淤积、侵蚀或倾倒于公共区域。

19.3 绿化景观：对绿地、花木草坪、景观小品等进行日常养护和管理，做到修剪有形、长势良好、清洁、美观、适用，除季节原因外，无枯枝、枯叶。

19.4 交通秩序与车辆停放：设立清晰明确的交通道路标志，保持道路畅通，明确划分停车区域，杜绝车辆乱停乱放。

19.5 保安、消防：

19.5.1 安全监护：配合和协助当地有关部门对公共区域进行24小时安全监控和定时巡视，发现违法行为，及时报警或报政府相关部门处理。

19.5.2 消防监控：消防监控报警系统24小时自动监测，并设专人值班，按规定保存监控记录，

定期举办消防宣传和演习，定期检查消防设备及有无易燃易爆等危险品进场、存储情况。

19.6 客户服务

19.6.1 与乙方进行服务沟通，以消除不合格现象的发生，建立服务回访记录。

19.6.2 建立投诉处置规程，及时处理投诉事项。

19.7 装饰装修管理服务

19.7.1 乙方对租赁区域进行的装修或装修改造方案，必须报甲方审核，但甲方的审核并不减免乙方应承担的责任。

19.7.2 对乙方的装修施工过程进行监督与管理。

19.7.3 乙方装修施工完毕后须经甲方及政府有关部门（如消防主管部门）的验收认可，甲方的验收认可并不减免乙方应承担的责任。

19.8 档案资料管理

19.8.1 建立本商户的物业管理档案，包括本物业的各类工程图纸、竣工验收资料、产权资料、设施设备维修、运行档案等。

19.8.2 负责及时记载有关变更情况。

以上服务标准如因甲方之外物业使用人原因造成无法达到的，甲方不承担违约责任，但甲方应尽力协调解决有关问题。

第二十条　综合管理服务分包

甲方可将其在本合同下的任何专项管理委托或分包给专业的管理商（以下简称“分包商”）。

第二十一条　综合管理服务装修改造

21.1 乙方进场装修前，须按国家消防法律法规要求，与甲方或与政府有关部门签订《安全、消防责任书》（附件七），明确消防责任。

21.2 乙方对租赁区域进行的装修或装修改造方案，涉及消防安全、建筑安全，排油烟、排噪及排污等，须按当地行政主管部门规定报批；涉及出租人提供的设备设施的，须报出租人及甲方审核书面批准，但出租人及甲方审核批准不减免乙方责任。

乙方在装修过程中，须严格按照经政府相关部门审批确认的装修方案和施工图进行装修；乙方须向甲方及时提供前述装修方案中涉及增加的消防及自用设施设备等技术资料。

21.3 乙方的装修施工过程须接受甲方的监督与管理，但甲方的监督与管理并不减免乙方应承担的责任，甲方也不因监督与管理而对乙方的装修施工承担任何责任。未经甲方事先书面同意，乙方施工不得破坏租赁区域的房屋基本结构、外墙部分以及甲方提供的任何设施设备。施工完毕后须经甲方及政府有关部门（如消防主管部门）的验收认可，因此而产生的全部费用和责任由乙方承担。

第二十二条　物业权责划分

22.1 甲方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订本商业广场统一经营管理的各项管理服务规定（以下简称“综合管理服务规定”），调整综合管理服务费及其他相关费用标准及收费办法。

22.2 甲方有权对违反相关法律法规、本合同及综合管理服务规定的行为进行处理：包括要求停止违法、违规、违章行为；要求赔偿经济损失、支付违约金；停止提供相关专项服务；提起诉讼或仲裁等。

22.3 甲方有权行使对乙方使用出租人配置之设施设备（包括消防系统）维修保养工作的监督及管理。在乙方不正确使用或未进行适当的维修保养时可责令乙方限期整改或甲方代为维修，所发生的费用由乙方承担；如造成损失的，乙方须予以赔偿。受出租人委托，必要时对出入租赁区域的财物及人员进行控制及管理。在乙方报修的前提下，甲方进入租赁区域内进行维修，不需书面通知乙方。

22.4 甲方负责公共区域的商业经营与商业广场整体推广活动的管理。

22.5 甲方不承担对乙方及其工作人员、供应商、顾客的人身、财产的保管、保险义务。

22.6 应乙方要求，且经甲方同意，甲方可提供本合同服务约定以外的有偿服务，收费标准由双方另行商议。

22.7 因紧急维修或市政需要，甲方有权停止水、电、空调或其他设备、设施的供应，但甲方需提前 30 分钟通知乙方，突发事件等紧急情况除外（甲方在紧急情况下可事后向乙方说明情况且无需承担任何责任）。

22.8 乙方允许甲方或甲方委托的分包商通过租赁区域或在租赁区域内安装、使用和维修管道、线路或其他设施设备，但甲方应提前 1 天通知乙方。在事先书面通知乙方后（紧急情况下可不作通知，但事后应作书面说明），甲方或甲方委托的分包商有权在营业时间内，与乙方有关人员一起进入租赁区域检查，对租赁区域进行必要的维修、更换、改建或增建工作。甲方或甲方委托的分包商

在进行上述检查、维修、更换、改建或增建时，不应不合理地干扰乙方的业务，或使乙方由于此种检查或维修而遭受不合理的损害或损失。如在完成维修工作时造成乙方租赁区域的布局、装修损坏的，甲方应在完成相关工作后予以修复；但如为乙方原因造成的上述维修，所产生的维修或修复费用均由乙方承担。

22.9 乙方自行承担在商业广场投资和商业经营的全部风险，不得因甲方对本综合管理服务实施统一经营管理而要求甲方对乙方经营承担任何责任。

22.10 乙方按照本合同的约定使用店招及广告位，但改变墙体、结构的需经甲方同意后方可实施。乙方店招的安装、使用、更换、清理、维护和保养均由乙方自行负责，并承担由此产生的全部费用和责任。未经甲方书面同意，不得将任何物件（包括标牌、广告牌等）安装、张挂在租赁场地以外的任何部位上。

22.11 乙方根据经营需要，经甲方同意可以延长营业时间，在整个商业广场组织大的营销、庆典活动时应考虑甲方合理建议而做出暂时性调整。

22.12 乙方按照本合同约定的用途使用租赁场地，非经出租人事先书面同意，乙方不得变更租赁用途，保证租赁区域设备设施的完好（正常损耗除外），并按约定完成应由其承担的维护、保养等责任；不损坏租赁区域房屋建筑结构及附属设备设施，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不得放置任何超过建筑物设计荷载范围的物品，不得将易燃、易爆、剧毒、放射性等物品（经营物品除外）带入、存放在租赁场地内。不得采取任何可能导致甲方保险赔偿减少、取消或保险费用增加的行为，不采取任何可能导致缩短建筑物使用期限的行为。

22.13 在租赁场地从事经营活动时，乙方遵守国家及地方包括消防、环境、卫生、防疫、文化、治安管理在内的所有相关法律法规，协助甲方实施综合管理服务方案，教育乙方管理人员、经营人员、分租户（如有），遵守本合同及综合管理服务规定，并对上述人员的职务行为及造成的损失负责。乙方经营管理原因发生的治安事件等非甲方原因给甲方或第三方造成人身伤害或财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

22.14 乙方不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他承租方合法权利的行为和其他不合理地干涉、扰乱或影响甲方或其他承租方正常经营的行为。未经甲方事先书面同意，不得以甲方名义从事各项经营管理活动。

22.15 在不影响乙方正常经营情况下，乙方配合甲方人员通过乙方租赁场地或在租赁场地内安装、使用和维修管道、线路或其他设施、设备，及在营业时间内，与甲方有关人员一起进入租赁物业进行必要的维修、更换、改建或增建工作。

22.16 乙方在向甲方事先书面申请并获批后，可自行负责办理经营、二次装修所需的或可能发生的规划、环保、水电、通讯、消防、卫生、工商、税务、银行及其他国家规定的申请报批手续并承担相应责任和费用。

22.17 因搬迁、装饰装修等原因确需使用共用部位、共用设施设备的，乙方应事前书面申请，经甲方批准后方可在甲方监督下合理使用，并在约定的期限内恢复原状。造成损失的，乙方应予赔偿。

22.18 乙方保证在进场日后的装修期间及经营期间，严格遵守有关国家消防法规、地方各项规定以及甲方制定的本综合管理服务相关管理规定，确保所有消防通道处于畅通状态及消防相关设施设备的正常状态；负责其租赁区域内消防设备、设施的日常检查及保管工作；承担政府对租赁区域的消防专项检测、检查费用。因乙方使用、管理不当造成丢失、损坏的或因此违反有关国家法律法规、地方各项规定以及甲方制定的本综合管理服务相关管理规定的，由乙方承担一切法律责任、损失和费用。

22.19 乙方保证对其租赁区域采取严格的安全防范措施，非因甲方原因引致的水、烟、燃气或其他物体外泄以及任何导致甲方或第三方人身及财产损害或违反有关国家法律法规、地方各项规定以及甲方制定的本综合管理服务相关管理规定的，乙方应承担相应赔偿责任。

22.20 乙方租赁区域如有油烟管道及油烟净化装置，乙方必须按期清洗，清洗频率不少于每两个月一次，保证油烟管道清洁卫生。

第七章 POS 专用收银系统

第二十三条 租用事项及 POS 收银系统使用费

23.1 甲方授权且乙方同意于租赁场地内使用甲方 POS 专用收银系统（下称“收银系统”）。收银系统主要由收银机、POS 机软件等构成。甲方拥有收银系统（包括其包含的软件及硬件设备）的所有权，乙方在本合同约定期限内享有使用权。未经甲方事先书面许可，乙方不得擅自改变收银系统的使用场所。

23.2 乙方自甲方提供收银系统之日起向甲方支付收银系统使用费，本条所指收银系统使用费仅为乙方使用系统而需向甲方支付的费用，不包括更换打印耗材、系统维护、升级等费用。甲方有权根据收银系统的运营成本变化而对使用费收费标准进行合理调整，但应事先通知乙方，且乙方同意按照调整后的标准支付使用费。支付时间为每个缴费期最后一个月的 20 日前，首月使用费在甲方提供收银系统后 5 个工作日内支付。如计费日所在月份不足 15 天（含），该月按半个月计费；如

超过 15 天，该月按一个月计费。甲方在收到乙方支付的费用后向乙方提供增值税发票。

第二十四条　收银系统的安装和设置

24.1 收银系统的安装时间以甲方安排为准。甲方将提前通知乙方具体时间，乙方应为甲方的安装提供全面协助，并承担该商铺安装收银系统涉及费用（如有）。

24.2 乙方负责在该商铺装修时预留网线并布线至收银台，制作好下端 POS 机接入模块、面板，以及从面板连接到 POS 机的网线（含两端 RJ45 水晶头），保证线路畅通。

24.3 收银系统安装设置完毕后，乙方应确保租赁期限内保持线路完整，未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变网线布线规则、路线及系统设置，不得擅自拆卸或更改设备性能或参数。

第二十五条　收银系统的运行及操作培训

25.1 收银系统安装完毕，将同时开通银行卡刷卡结算功能。乙方应在经营中为顾客提供银行卡刷卡服务。甲方保证租赁期限内收银系统正常运行（乙方及第三方原因导致收银系统故障除外）。

25.2 甲方将制定并不时更新《收银系统操作守则》等规定，乙方必须遵守。

第二十六条　收银系统的使用规则及日常养护

26.1 乙方必须严格遵守甲方《收银系统操作守则》等相关规定，合理、安全地按照甲方要求使用收银系统。因乙方违规操作造成收银系统故障、损坏，给甲方及第三方造成损失时，乙方应承担赔偿责任。

26.2 收银系统的日常清洁和保养由乙方负责并承担费用。清洁和保养工作应遵守甲方相关规定。

26.3 因乙方的维护原因造成信息传送障碍或其他损失的，乙方承担由此产生的责任。

第二十七条　交易款项结算

27.1 乙方需在甲方指定银行分理处开立结算账户，乙方通过收银系统进行的全部银行卡交易款项归集入该结算账户。

27.2 乙方可就资金清算周期、交易明细核对等事项与银行单独签订委托协议，以确定具体操作

事宜。

27.3 租赁期限届满或提前终止时，乙方应对其使用收银系统期间所产生的未结账务或异常交易账务向甲方作出详细书面说明并提供解决方案，经甲方同意后实施。在有关问题未解决前，甲方有权不予结算交易款项，且乙方仍必须继续履行本合同和本合同附件中的相关义务，并承担相关责任。

第二十八条　乙方承诺和保证

28.1 收银系统安装完毕后，乙方承诺租赁期限内只使用本合同项下甲方提供的收银系统，并且乙方在该商铺内的每一笔交易均如实即时通过该收银系统进行结算，乙方每日应如实提交营业额数据，不会以任何方式隐瞒销售额。乙方应于每个缴租期首月的 5 日前，向甲方提供上一缴租期营业额报表用于计算上一缴租期的抽成租金。如乙方在安装后擅自中断使用的，应在 3 个工作日内恢复使用。

如乙方违反上述规定，无论乙方是否已经补报或采取其他补救措施，甲方均有权向乙方追索未按时通过收银系统进行结算销售额的 5-10 倍金额作为乙方违约金，并有权从乙方所交 POS 专用收银系统押金及本合同项下的履约保证金中直接扣除。

28.2 乙方不得以收银系统从事国家法律、政策禁止的经营活动。

28.3 乙方保证收银系统仅用于其自身经营，不以租赁、转让、转借等方式提供给第三方使用。

28.4 乙方不得利用收银系统从事任何套现、洗钱等国家法律、政策禁止的违法行为。

28.5 乙方不得自行对收银系统进行拆解、维修、改写程序或任何可能破坏、改变收银系统正常功能的行为，不得截留消费者的个人信息资料（包括但不限于账户信息、卡号、交易密码等）。

第二十九条 交易手续费

租赁商铺内营业通过收银系统结算费用，包括但不限于使用储值卡、电子消费卡、签帐卡或信用卡以及与上述卡券相连接的任何支付载体等，涉及的银行等金融机构收取 POS 机交易手续费（如有）等费用，均由乙方承担，由相关金融机构在结算交易款项时扣除。

乙方不得要求或变相要求顾客在消费金额之外承担上述交易手续费。

第八章　银泰卡使用及结算事宜

第三十条　相关释义

30.1 银泰商业电子消费卡：简称银泰卡，系甲方委托的运营主体或其关联公司作为集团发卡主体发行的银泰商业预付卡。

30.2 交易金额：指由银泰商业单用途商业预付卡发卡系统所统计的，乙方客户通过银泰商业单用途预付卡发卡系统所实际完成的消费交易金额。

第三十一条　银泰卡系统使用相关费用

如乙方接受银泰卡消费的，则同意承担系统使用费，并根据交易金额向甲方支付系统服务费。每月壹次，账期为每个自然月。乙方于每月 15 日（逢节假日顺延）凭每日的“银泰卡商户结算报表”向甲方再次确认并收取上一自然月的结算款项。

如遇乙方撤柜，撤柜前最后一个自然月所产生的银泰卡结算款项，账期延长为撤柜后 3 个月。乙方于 3 个月后当月 15 日凭每日的“银泰卡商户结算报表”向甲方再次确认并收取撤柜前最后一个自然月的结算款项。

第三十二条 银泰卡结算设备使用事宜

32.1 甲方提供 POS 专用收银系统设备用于银泰卡结算事宜。乙方同意在乙方店铺内，使用甲方安装的结算设备对持银泰卡产生的消费进行结算。若因任何原因导致无法结算，如结算设备出现故障等，乙方店铺应及时与甲方联系，甲方将派员在 24 小时内处理。乙方不得自行或允许甲方以外的其他人员私自拆卸、改装、加装结算设备，否则由此产生的法律及安全后果由乙方负责并承担因此给甲方造成的损失。乙方对非因乙方原因造成的无法实现的交易或错误交易不承担责任。

32.2 乙方保证顾客使用的银泰卡形式上符合要求，需按照甲方的要求进行操作，否则由此产生的一切经济纠纷及法律责任均由乙方承担。

32.3 甲方在每月的结算款项中扣除系统服务费，但甲方将就应收取的系统服务费向乙方开具发票，乙方与甲方的结算仍按交易约定，由乙方向甲方开具发票。

32.4 顾客持银泰卡在乙方店铺消费时，乙方不设找零及兑换现金。如甲方发现乙方存在恶意兑换现金行为，则甲方有权对乙方的行为处以兑现金额 2 倍以上 5 倍以下的违约金。乙方拒绝受理银泰卡的，则甲方有权对乙方处以每次 1000 元的违约金。

32.5 如银泰卡持有人因商品质量问题投诉，由乙方负责依法处理。若乙方同意为该顾客办理退货手续，在银泰卡用于购买该商品时被扣减金额的范围内，乙方不负责向顾客返还现金，而应出具退货证明，由甲方与顾客自行协商处理，以银泰卡形式返还顾客。退货金额须退至原银泰卡中，原卡不存在或退货后卡内资金余额超过原卡限额的，须退回至新的同类银泰卡。相应款项将在甲乙交

易结算款中予以扣减。

32.6 顾客在乙方店铺消费银泰卡实体卡至此卡金额为 0，乙方必须回收此银泰卡实体卡，并剪角。每月统一上交给甲方。

32.7 乙方同意：如顾客持有的银泰卡中含有馈赠金（即甲方给予的购卡优惠金额），则顾客使用馈赠金消费的金额应在甲乙交易结算款中予以扣减。

32.8 乙方负有合理、规范使用甲方提供的收银设备的责任，如存在非正常使用造成的损坏、毁损、丢失，甲方保留向乙方收取新购或维修成本的权利。若无法修理、复原的，乙方须按设备的折旧价予以赔偿。若设备出现丢失或人为损坏情况，则乙方需按实赔偿：每台人民币 2000 元，移动 SIM 卡每张人民币 100 元。

第三十三条　结算款项的对账方式和支付方式

33.1 甲乙双方同意按照如下方式进行结算：结算金额=交易金额-系统服务费-POS 收银系统使用费（如有）-馈赠金金额（如有）。乙方每月核对前月的交易金额，确认交易金额及相关扣减费用后，在“银泰卡商户结算报表”上盖乙方财务专用章。“银泰卡商户结算报表”格式以甲方提供的为准。

33.2 甲方支付结算款项前，乙方开具交易金额对应的增值税专用发票。如乙方为小规模纳税人，应向甲方提供由税务局代开的增值税专用发票。甲方应在双方确认交易金额后 5 个工作日内将结算款项付至乙方指定银行帐号。甲方在结算款项中扣除系统服务费、POS 收银系统使用费以及馈赠金的，甲方扣除费用后向乙方提供增值税发票。

33.3 乙方应确保签约主体、指定账户信息、开具发票主体三者保持一致且符合甲方关于结算的其他合理要求，由于乙方无法满足甲方的结算要求导致甲方无法正常结算，乙方应尽快予以更正。在更正完毕前，甲方不予结算的行为不视为违约行为，其后果由乙方承担。

乙方确认，以上指定账户信息为本协议签订后唯一指定结算账户。如变更账户信息，乙方须提前 30 日向甲方提供书面说明并附有有权签字人签字或盖章确认，否则由此引起的一切后果由乙方自行承担。

33.4 如果甲方未按本协议约定支付(包括延期支付)结算款项，乙方有权单方面停止银泰卡在乙方店铺的使用，但需提前 30 日以书面方式告知甲方。

第九章　付费会员

第三十四条　相关释义

34.1 银泰商业注册会员（下简称“注册会员”）：是指遵守银泰商业会员分级管理标准，以银泰商业留存的注册手机信息作为其身份凭证，具备完全民事行为能力的消费者。注册会员身份是成为银泰商业付费会员的基础。

34.2 银泰商业付费会员服务：是甲方集团及其关联公司为客户打造的专享会员服务，客户成为银泰商业付费会员后，可享受付费会员的专属权益。开通“银泰商业付费会员服务”的消费者（银泰商业付费会员）在甲方集团指定门店指定品牌范围购物即可享受折扣优惠，对指定商品或服务可享受折上折优惠。

第三十五条　折扣与推广费用承担

35.1 甲方的“银泰商业付费会员服务”在乙方商铺内适用及费用或优惠金额的承担、新品折扣及折上折扣之区分事宜详见专用条款约定。

35.2 结算：双方依据约定的租金的结算期结算“新品折扣”、“折上折扣”及甲方、甲方所属集团和甲方关联公司发放的各类礼券的分担优惠金额，乙方可在应付租金中直接扣减甲方应承担的优惠金额。

为免疑义，双方就结算可能遇到的如下情形进行确认：

35.2.1 如双方仅约定了固定租金的，则乙方可在下期预缴固定租金中直接扣减甲方应承担的优惠金额；

35.2.2 如双方仅约定了抽成租金的，则乙方直接在当期应付租金中直接扣减甲方应承担的优惠金额；

35.2.3 如双方既约定了固定租金，又约定了抽成租金，则双方先进行固定租金与抽成租金的比较，确定乙方应付租金。如乙方应付租金为固定租金金额的，则乙方可在下期应付租金中直接扣减甲方应承担的优惠金额。如乙方应付租金为抽成租金金额，乙方可在当期应付租金中直接扣减甲方应承担的优惠金额，但如抽成租金超出固定租金部分小于甲方应承担的优惠金额，则乙方可在下期应付租金中继续扣减差额。

35.2.4 双方合作最后一期的甲方承担优惠金额，由甲方在最后一期租金核算对账后进行扣减或单独支付。

第三十六条　承诺与保证

36.1 双方充分知悉并明确，“折上折扣”为同一时间内既有促销或折扣活动基础之上的不附加条件的再次折扣，“新品折扣”和“折上折扣”限于购买“银泰商业付费会员服务”的消费者，乙

方不得以任何虚假折扣方式欺骗消费者。

36.2 双方应对开通“银泰商业付费会员服务”的消费者做审慎鉴别，消费者通过喵街 APP 或其他第三方合作渠道出示符合条件的付费会员电子二维码的方式证明其会员身份。

36.3 甲方应确保“银泰商业付费会员服务”宣传渠道宣传信息的准确性，乙方不就甲方向消费者宣传的错误折扣信息承担责任。

36.4 乙方授权甲方及其关联公司在喵街 APP、网络平台销售及第三方合作渠道上及相关渠道就乙方促销折扣信息进行宣传推广，内容包括但不限于品牌信息、商铺信息、商品信息及折扣信息，但甲方之宣传应限于实现本合同之目的。

36.5 乙方作为商品和服务的实际提供方，应对商品和服务质量承担责任，甲方不就乙方于商品或服务交易过程中发生的纠纷承担连带或任何责任。

36.6 乙方知悉并明确，甲方有权根据市场情况及商场统一规划，在本合同约定期间内不定期地或有选择性地宣传推广乙方折扣信息，本合同的签署不代表甲方有义务于协议期内持续或必然地为乙方提供宣传推广。

36.7 乙方应确保其指派至商铺的员工遵守甲方关于会员服务的相关制度，包括但不限于不得将乙方员工本人的付费会员权益转借、转让、赠予、继承等任何方式授予消费者或其他第三人使用，不得利用付费会员权益套取折扣差价，乙方有义务要求其员工在乙方商铺使用“银泰商业付费会员服务”购买服务或产品后，保留其购物票据、支付凭证等消费证明，甲方如有需要时，乙方及乙方员工应配合提供该等消费证明备查。如无法提供或无法互相佐证的，即视为乙方员工违规使用付费会员权益，乙方应就其员工的违规行为向甲方承担每次 1000 元的违约金。同时，该等违规行为所涉交易中甲方已承担的优惠金额，乙方应退还甲方，甲方有权在履约保证金及其他应付乙方款项中直接扣除。

36.8 乙方保证以不高于大众点评、美团等第三方平台上的同款商品或服务的优惠后价格（即消费者实际支付金额，优惠包括乙方及平台方提供的优惠）向出示银泰付费会员的顾客进行提供。如乙方需举办店庆或其他重大活动，提供优惠幅度明显超出同款商品或服务日常优惠的，应至少提前 15 日以书面方式向甲方报备活动方案，经甲方书面同意后可于活动期间不再按第三方平台价优惠价格向银泰付费会员提供商品或服务。

36.9 乙方拒绝或怠于履行本协议下折扣优惠承诺的，甲方有权基于客诉事实，依其主观判断认定乙方违约，届时甲方有权要求乙方支付相当于银泰商业付费会员应享有优惠金额十倍的违约金，并有权自应付乙方的任何款项中扣除。如一个月内累计超过 3 次（含本数），经甲方书面通知后在

三个工作日内未改正的，或在本合同期限内违反本条约定累计超过 10 次的（含本数），甲方有权解除本合同，乙方按照本合同通用条款第 45.4 条的约定承担违约责任。

36.10 乙方不得以任何形式就“银泰商业付费会员服务”进行虚假交易（如与关联客户进行虚假交易）损害甲方权益，甲方有权独立或委聘第三方就可能存在虚假交易的乙方经营数据进行审计核查，乙方应按甲方要求提供审计资料，拒绝提供的，以甲方核实数据为准。经核实存在虚假交易的，则该等交易按非“银泰商业付费会员服务”交易结算，乙方应在甲方指定时间返还甲方就虚假交易所承担的优惠金额，并向甲方承担相当于该优惠金额三倍的违约金。

第十章　双方权利和义务

第三十七条 甲方权利和义务

37.1 甲方对租赁场所有直接管理权和对乙方经营范围的监督权，乙方应配合甲方的管理与监督，遵守国家政策法规及卫生、治安等条例。

37.2 甲方负责整体物业管理及经营管理，乙方应积极配合。特别是乙方租赁场地内的自行管理应符合甲方的管理要求。

37.3 甲方应保证乙方水、电、排污等能源的正常供应和畅通。维修应尽量避开乙方的营业高峰时段，抢修和法定的年度检修除外。

37.4 乙方店招在设计之前须报甲方审核同意后，方可执行。以上店招灯箱制作费及每月灯箱所产生的电费均由乙方自行承担。甲方应积极配合乙方在商场内的一切对销售有益的活动，例如派发宣传单等，但在商场公共区域进行的须事先得到甲方的同意。

37.5 甲方保证租赁场所公共区域的使用安全，并负责对租赁场所的定期检查、承担正常的租赁场所维修费用。租赁场地内的物业方面故障，维修由乙方自负。

37.6 如乙方有超过甲方设备设施标准的要求，须向甲方提交书面申请并出具相应的增容量，报请甲方审批同意后，甲方根据有关增容标准核算，并向乙方收取相关的费用。

37.7 甲方保留对租赁场地所在区域的命名权，有权不时更改租赁场地所在区域的名称、商号，而不须对乙方或其他任何人士做出任何赔偿。

37.8 甲方保留在进场装修期及租赁期限内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭租赁场地所在商场的公共部位/区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电

线、水管信道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换租赁场地所在商场公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

37.9 甲方保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持商场所必要的一切管理规章制度的权利。

37.10 乙方延迟缴纳本合同项下租金、综合管理服务费、能源费用或其他应付费用，经过甲方书面催告，乙方仍不缴纳的，甲方可以对租赁场地暂停部分或全部能源供应，直至乙方履行相关付款义务为止，由此产生的损失由乙方自行承担。

第三十八条　乙方权利和义务

38.1 乙方在租赁期内享有租赁场地的依法经营权。乙方须持有该行业经营的合法执照，按有关规定办妥工商、税务、公安、消防、卫生等相关手续（所有相关证件复印件须报甲方备案），合法经营，独立承担法律责任。

38.2 乙方应按时向甲方缴纳租金和其他费用，服从甲方的统一管理。

38.3 乙方应作好租赁场地内的消防管理工作并承担相关责任，租赁场地内的一般防火器材由乙方自费购买。乙方自行承担费用负责按国家现行消防规范要求完成租赁场地二次装修消防工程的实施及开业消防验收。乙方的装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，须经政府主管部门审批同意后方可实施。乙方租赁场地内的消防设施及消防管理必须符合国家现行消防规范要求，因二次装修消防不合格所造成的一切问题概由乙方自行负责。

38.4 乙方不得以任何形式转包、转租、分租租赁场地，不得将租赁场地以任何形式作债务抵押；不得变更经营主体和内容。

38.5 乙方因经营需要可以在规定时间和范围内进行广告宣传和促销活动，但须事先报甲方书面同意；此外，乙方须配合参加甲方统一组织的商业促销活动、各种庆典活动、娱乐活动等，并根据甲方要求提供相应的营业额数据，以便甲方提高各种活动的效果。乙方无论在任何场所使用甲方的名称及商标等必须获得甲方书面授权。在不损害乙方利益的情况下，乙方同意甲方有权在有关介绍、宣传中免费使用乙方的品牌（名称、标识等），而无需另行征得乙方同意。

38.6 乙方在任何媒体投放广告都不得进行夸张或虚假宣传，也不得侵犯任何第三方的知识产权，否则视为乙方违约，乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失。乙方应确保销售商品的质量、计量、物价及标识等符合《产品质量法》、《商标法》等国家有关法律、法规及各类标准的要求，以及遵守及配合甲方对知识产权保护的相关要求，不许诺销售和销售侵犯注册商标专用权、著作权、专利权的商品，不出售三无、假冒、伪劣或违禁商品。如有违反乙方应向甲方支付该批商品货值总

额 20%的违约金，如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担由此给甲方造成的全部损失。甲方有权对乙方的商品进行质量监督及考核，乙方应予配合，乙方不予配合或违反前款规定情况严重的，甲方有权进行封存商品、暂扣货款、直至单方解除合同。

38.7 乙方在店铺内播放背景音乐不得干扰甲方商场的整体环境，也不得侵犯任何第三方的知识产权，如因此给甲方造成损失的，乙方应承担由此给甲方造成的全部经济损失。

38.8 乙方应保持租赁场地整洁、美观。出于保持商场整体形象的需要，甲方可要求乙方进行某些修补或整改。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变或损坏租赁场地的房屋结构、外墙部分、门头以及甲方提供的任何设施设备（包括专用设施设备和共用设施设备）。

38.9 乙方负责租赁场地内部的环境保护、卫生、防疫、文化、治安、安全、消防、清洁等工作，遵守中国各项法律法规及相关规定，保持正常经营状态。另外，如乙方为超市、餐饮、培训机构、公共娱乐等重点场所，应严格遵守和执行疫情防控关于开闭时间、测温测码、限距限流、清洁消毒、顾客服务以及食品采购加工、内部员工管理、应急处理等方面的要求，具体以各级管理部门下发的法律、法规及文件要求为准。如政府相关部门或甲方在检查或抽检中发现问题，无论政府相关部门是否予以处罚，甲方有权要求乙方限期整改或停业整改、并按照 20000 元/次向甲方支付违约金，如造成甲方损失的，乙方还应另行赔偿。乙方拒不配合整改或支付违约金、赔偿损失的，甲方有权解除合同。

38.10 乙方应保证按统一规定的时间正常对外营业，不得在营业时间内随意停业或提早歇业。乙方如需停业，需提前 5 日申请，经甲方同意后方可执行。因乙方原因，导致租赁场地不能正常营业或停业超过 7 天，甲方有权解除合同。乙方在撤店之前须足额缴纳租金及其他费用。

38.11 乙方应按照国家相关法律法规招聘服务人员作为其在甲方租赁的专柜工作的驻店人员。该驻店人员应遵守甲方管理的各项规定，违章者按甲方规定处理，乙方有义务敦促驻店人员遵章守纪。上述驻店人员与甲方间不存在劳动关系，如其与乙方间因劳动争议纠纷致使甲方遭受损失的，乙方应负全部赔偿责任。

38.12 乙方应保证商品供货价（零售价）不高于当日同品牌同货号的商品在京东（官方）旗舰店的销售价格、天猫（官方）旗舰店以及甲方所在城市内同类商场的销售价格。双方确认，商品供货价（零售价）是指乙方提供给消费者的销售价格，如有销售折扣和/或商铺礼券等的，以打折和/或礼券等优惠后的价格为准，不包含甲方集团或甲方商场提供的其他任何优惠。未免疑义，双方对于本条进一步明确如下：

38.12.1 该品牌天猫（官方）旗舰店是指该品牌所属公司或关联公司通过直接、间接或授权等方式在天猫平台开设的品牌旗舰店和/或品牌官方旗舰店，该品牌京东（官方）旗舰店是指该品牌所属公司或关联公司通过直接、间接或授权等方式在京东平台开设的品牌旗舰店和/或品牌官方旗

舰店。乙方存在对外统一经营品牌的，如乙方对外统一经营品牌/名称与销售商品品牌/名称不一致的，本条所指品牌旗舰店和/或品牌官方旗舰店既包括销售商品对应的品牌旗舰店和/或品牌官方旗舰店，也包括乙方对外统一经营品牌对应的品牌旗舰店和/或品牌官方旗舰店。

38.12.2 该品牌京东（官方）旗舰店、天猫（官方）旗舰店以及甲方所在城市内同类商场的销售价格指当日同品牌同货号的商品分别在京东（官方）旗舰店、天猫（官方）旗舰店以及甲方所在城市内同类商场的销售价格，如有销售折扣和/或商铺礼券等的，以打折和/或礼券等优惠后的价格为准。但，不包含平台/同类商场提供的任何优惠，也不包含由于消费者的新人或会员身份而获得的额外优惠，以及由于消费者的分享等行为获得的额外优惠和“拍卖价”、“预售定金”等品牌实行的特殊销售优惠等。

38.12.3 乙方同意，如该品牌天猫（官方）旗舰店销售价格低于商品供货价（零售价），乙方同意自动同步，保证商品供货价（零售价）不高于天猫（官方）旗舰店销售价格，且乙方自愿承担相应的优惠费用。

38.12.4 双方确认，如乙方违反本条约定，甲方有权对相应商品进行下架处理或按照第 38.12.2 条约定的价格销售该商品，且乙方应按商品供货价（零售价）与第 38.12.2 条价格的差价之 3 倍向甲方支付违约金【如果第 38.12.2 条中约定的价格存在差异时，以三者中的较低价格与商品供货价（零售价）比较计算差价】；如一个月内累计超过 3 次（含本数），经甲方书面通知后在三个工作日内未改正的，或在本合同期限内违反本条约定累计超过 10 次的（含本数），甲方有权解除本合同，乙方按照本合同通用条款 45.4 条约定的标准向甲方承担违约责任。此外，如消费者向甲方投诉所购商品供货价（零售价）高于当日该品牌天猫（官方）旗舰店或该品牌京东（官方）旗舰店或甲方所在城市内同类商场的销售价格，经甲方查证属实的，乙方还应负责向消费者赔付差价，甲方也有权先行向消费者赔付，甲方赔付完毕后由乙方最终承担该差价。

为实现双方互利共赢，乙方承诺，在京东（官方）旗舰店、天猫（官方）旗舰店等线上平台及甲方所在城市内同类商场售卖的商品应同步在甲方所在商场专柜销售，并保证货源充足。否则，乙方应在甲方指定时间内纠正。

38.13 乙方需注意维护其自身及商场整体商业形象和信誉，做到及时办理合法证照、合法经营、明码标价，并确保商品和服务的质量。客户投诉由甲方根据《中华人民共和国消费者权益保护法》，实施“先行负责制”，乙方应积极配合并尊重甲方的处理意见。若乙方不当拖延，应视为认同甲方处理意见，并承担相应的法律责任。如乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，甲方有权要求乙方停业整顿，情节严重的，甲方有权单方解除合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任，甲方有权要求乙方赔偿由此造成的一切经济损失。

38.14 乙方按合同约定装修后开展正常营业。若因经营需要重新自行装修，必须提前 2 个月向甲方提出申请，并提交装修标准和图纸等有关资料，经甲方审核确认后方可施工。乙方在物业租赁使用期间，不得任意改变物业结构。若因乙方擅自改变物业结构致使物业受损，甲方可提前解除合同，并由乙方赔偿相应的损失。

38.15 除使用运货电梯及运货进出口外，乙方不得批准或允许任何食物或盛装食物的器具经甲方其它电梯、进出口送至或移出该商铺。

38.16 租赁期内，乙方必须自费为其在租赁场地内的商铺购买保险，包括第三方责任险、玻璃险、火险及乙方财物险等，并且，乙方自行承担经营区域内人员、物品的安全工作；应及时办理经营区域内人身、财产保险，租赁场地内发生的人身、财产安全事故及非甲方原因造成的顾客或第三方损失由乙方自行承担责任。

38.17 对于设置或通过租赁场地的设施设备，乙方应当给予充分的注意和保护。乙方保证在经营范围内正常合理的使用租赁场地及其设施设备，不得放置任何超过租赁场地设计荷载的物品；不得采取任何可能导致甲方的保险赔偿额减少、取消或保险费用增加的行为；不得采取任何可能导致不合理的缩短租赁场地建筑物及设施设备使用期限的行为。

38.18 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。若乙方经营过程中产生的特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门测定后，甲方有权单方解除合同，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

38.19 对于因乙方原因导致的水、烟、燃气等相关物质外泄或因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全的事件发生或乙方有不良经营行为的，则乙方应当对甲方及第三方因此而蒙受的损失给予赔偿，包括人身损害和财产损害。本条内所述乙方的责任也适用于乙方的工作人员、乙方的顾客、乙方的访客或其他与乙方相关的人员，并由乙方承担连带赔偿责任。

38.20 因第三方原因导致乙方的商品或其他财产发生损害或导致乙方蒙受损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

38.21 为确保租赁场地所在商场统一经营管理效果，乙方的企业资源管理系统（包括但不限于收银系统）应当接入甲方或甲方指定关联方系统（甲乙双方另有约定的除外），乙方系统接入或授权需由第三方公司进行的，乙方应向第三方公司提出申请，并完成向甲方或甲方指定关联方的系统接入或授权。由乙方同意向甲方提供包括但不限于订单店铺、时间、状态、商品、优惠、支付等在内的订单接口数据信息，且该等数据信息应符合本合同 7.4.2 条约定营业额概念。甲方根据乙方提供的销售额并结合实际经营状况对乙方进行分析和评估。若乙方在甲方的同一经营区域、同经营业种销售坪效列倒数三名，甲方有权书面通知乙方进行经营调整、提前解除本合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任，甲方不承担任何违约和赔偿责任。

38.22 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊、设备用房）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其实现设计用途。

38.23 乙方保证其代理人、工作人员、建筑安装或装修人员在商场内遵守国家、地方及甲方有关的消防管理规定（包括但不限于：不得私自使用明火、危险品、易燃物、吸烟、电加热器等），否则由此产生任何问题均由乙方直接处理和承担责任。

38.24 乙方承诺遵守甲方制定的统一的经营管理规章制度，确保规范经营。

38.25 乙方如经营餐饮或食品，应认真做好餐饮食品的卫生安全工作，不得出售、提供或在租赁场地、仓库存放任何过期、变质或受污染的食物。乙方违反上述规定的，应当按照 5000 元/次向甲方支付违约金，本合同期内如累计发生 3 次以上（含 3 次）的，甲方有权解除本合同。若因乙方的原因出现食物中毒等安全事故，由此产生的一切责任和经济损失全部由乙方负责，且甲方有权解除合同，乙方按照本合同约定承担责任。

38.26 乙方明确该房屋编号及其所在楼栋号系甲方自主编排，将不因该等编号与公安等部门确定编号存在差异而向甲方提出任何权利主张。

38.27 乙方承诺放弃其作为承租人在租赁期限对租赁场地所享有的优先购买权及优先承租权。乙方该项承诺自本合同签署之日起生效，并不得撤销。如乙方对租赁场地进行转租，则乙方必须保证次承租人向甲方作出书面承诺放弃对租赁场地的优先购买权及优先承租权。甲方取得次承租人出具的书面承诺函构成甲方批准乙方转租行为的前提条件之一。

38.28 乙方承诺在租赁场地商品售出后 60 日内，如商品吊牌完整、不影响二次销售的，无理由接受退换货。乙方无正当理由拒绝退换货的，甲方有权从乙方质量保证金中直接扣除后向顾客进行退换货处理。

38.29 有线电视、电话、宽带等开通费由乙方承担；因乙方经营布局需调整已有消防设施时，有关报审报验及施工的责任和费用由乙方承担；乙方应自行向有关部门申报办理相关施工许可手续，其责任和费用由乙方承担。甲方有义务协助乙方完成以上各项手续的办理。

38.30 甲方依照市场情况开展和组织商品营促销活动，甲方及甲方所属集团和关联公司发放的各种礼券（以下简称“礼券”）在乙方商铺内适用及礼券费用的承担事宜详见专用条款约定，礼券包括但不限于红包、满减券等各种形式的实体礼券和电子礼券。

38.31 乙方接受甲方所属银泰商业(集团)有限公司提供的银泰电子钱包系统服务，用于用户在银泰商业体（银泰百货、银泰中心、银泰城等）内兑换商品或服务。银泰电子钱包内可存储银泰商

业电子消费卡、银泰电子会员卡、银泰电子券等电子虚拟卡。

38.32 甲方为乙方提供商品数字化之技术能力与系统支持，乙方（含乙方导购人员）可自行制作完成后提供甲方或通过 ISV 对接、商家工作台上传等方式向甲方提供商品数据及宣传物料。乙方应确保其内容合法、真实、准确、完整、及时（特别是商品价格、实际库存、商品详情等数据），并保障线上线下售价与活动的一致。否则乙方除赔偿甲方损失外，还应承担相当于甲方实际赔付用户、遭受行政罚款、任何第三方损失之 30%的违约金。

38.33 乙方授权甲方及甲方关联公司在喵街 APP、喵街线下交互屏（云店）、银泰官方微信公众号、官方微博、官方抖音、官方小红书及银泰运营之微信、支付宝小程序等平台和渠道进行品牌推广及商品销售时，使用签约品牌商品数据及宣传物料。本条所述商品数据及宣传物料包括乙方在天猫、淘宝所开设旗舰店、专营店、专卖店所公开展示的商标、文案、图片及视频资料以及规格信息等。乙方承诺上述授权商品数据及宣传物料符合相关法律规定，且不侵犯任何第三方的合法权利。

第十一章　招牌、广告及停车管理

第三十九条 招牌和广告

39.1 有关招牌和广告的设置事宜乙方应当严格遵守甲方的规章制度，并交纳相关费用。乙方在使用过程中发生安全事故的，乙方应承担全部赔偿责任。

39.2 对于乙方违反法律规定或未经甲方的同意而设置招牌和广告，或者乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌、广告予以维修或更换的，则甲方有权直接予以拆除，并完成相关的墙面等的复原工作，因此发生的费用或损失均由乙方承担。

39.3 为提升双方的品牌形象，乙方保证每年在商场进行至少三次品牌推广活动，并承担相关费用。

第四十条　停车管理

甲方的停车位(包括机动车位和非机动车位)的使用及收费标准应当根据甲方的相关规定执行。

第十二章　廉洁诚信条款及特殊条款

第四十一条 廉洁诚信条款

乙方同意遵守附件十《廉洁诚信约定函》的全部内容，在合作过程中，共同维护廉洁、诚信、透明的商业行为规范。

第四十二条　特约条款

42.1 乙方与甲方的营业时间保持一致，且甲方需保证乙方顾客进入商店的通道的随时畅通。甲方调整营业时间需提前书面通知乙方（如遇甲方大型促销活动及人流量较大情况下，甲方有可能临时变更闭店时间，调整前甲方应提前通知乙方现场管理人员）。

42.2 乙方理解，其租赁场地所属商场的正常经营是本租赁合同正常履行的基本保障。合同期内，甲方在提前 30 天书面通知乙方的情况下可将场地租赁权及本合同内所有权利义务一并转让给其所属集团旗下的公司或其他关联企业。甲方如将场地租赁权转让给其他第三方，应提前一个月书面通知乙方有关转让问题，甲方必须保证其他第三方将自动成为本合同之当然甲方，并无条件继续执行本合同。如甲方将租赁场地向第三方转让，并向乙方发出转让的通知，乙方应当按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本合同并向第三方缴纳租金等费用的确认函或与甲方、第三方共同签署相关协议给予确认。无论乙方是否签署确认函或相关协议进行确认，只要甲方向乙方发出转让的通知，本租赁合同下甲方的权利义务即按照甲方通知转让给受让人，乙方应按照甲方通知的受让人的名称、账户向受让人支付租金。乙方拒绝或延迟出具上述确认函或签署相关协议、或未按照甲方通知向受让人支付租金的，不影响甲方与第三方有关租赁场地转让行为的效力，乙方应当按照第 45.2 条承担责任。

42.3 乙方逾期支付依据本合同或甲乙双方在其他合同中约定所应承担的任何款项（包括但不限于租金、综合管理费、其他费用、赔偿金、违约金等），则甲方有权留置乙方在租赁场地内的财物。

第十三章　解除和终止、场地交还及违约责任

第四十三条 解除和终止

43.1 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。

43.2 本合同期内，乙方经提前三个月书面通知甲方并征得甲方书面同意后可以提前终止本合同，甲方没收乙方履约保证金作为对甲方的补偿，乙方在合同终止当日，应付清实际发生的租金及本合同约定的其他费用。

43.3 因整体业态布局调整需要，甲方要求乙方调整租赁场地的位置时，应提前 30 天向乙方书面提出，在甲方补偿乙方不超过经调整的租赁场地面积相对应的 1 个月固定租金的贴补的情况下，

乙方应予同意并按期调整。

43.4 在下列任何一种情况下，一方有权经书面通知另一方，立即解除合同：

43.4.1 另一方的资产被扣押、执行，且导致本合同无法继续履行的；

43.4.2 另一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），导致合同目的无法实现的；

43.4.3 另一方停止或将要停止其业务，导致合同目的无法实现的；

43.4.4 另一方法定代表人或实际经营人涉嫌违法犯罪，被政府相关部门采取限制人身自由措施的。

按照前述约定导致本合同解除的，分别按照第 45.4 条和第 45.5 条处理。

43.5 在下列任何一种情况下，甲方有权经书面通知乙方，立即解除合同：

43.5.1 按照本合同约定，甲方选择解除本合同的；

43.5.2 乙方未经甲方同意，对租赁场地进行建筑物结构、设施、设备的变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后 20 日内未能恢复原状的；

43.5.3 乙方擅自变更租赁用途或变更本合同约定的统一品牌对外经营，经甲方书面通知后未在 20 日内改正的；

43.5.4 乙方违反本合同项下的转租约定的；

43.5.5 未经甲方书面同意，乙方擅自停业累计超过 15 日的；

43.5.6 未经甲方书面同意，乙方未按进场日进场超过 15 日的；

43.5.7 乙方迟延交付履约保证金、综合管理服务费保证金、质量保证金、租金、综合管理服务费或本合同约定的费用超过 15 日的；

43.5.8 乙方违反本合同通用条款第二十八条第 28.2 款至第 28.5 款任意一款约定的；

43.5.9 乙方不履行本合同项下其他义务，经甲方三次书面通知仍拒绝改正的。

43.6 在下列任何一种情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：

43.6.1 甲方未按约定进场日向乙方移交租赁场地，经乙方书面催告后 90 日内仍未移交的；或

43.6.2 因甲方原因导致乙方无法合法地独占使用租赁场地，在接到乙方书面通知后 30 日内未能恢复乙方合法独占使用权的。

43.7 在本合同期限内，基于租赁场地所在商场的统一管理或经营调整需要，甲方在提前三个月书面通知乙方后可解除本合同，此种情况下不视为甲方违约，甲方除退还乙方已经向甲方支付但未发生的费用外不承担任何赔偿责任。特别的，如甲方因与大业主之间的租赁合同未续约成功等原因丧失本合同约定场地的出租权或场地使用权的，甲方提前 30 日通知乙方后，本合同自动终止，双方互不承担违约责任。

第四十四条 租赁场地交还

乙方在合同提前终止或期满终止之日将租赁场地按照毛坯状态交还，并将甲方提供的配套设施以完好状态交还甲方，如损坏需按价赔偿。如乙方未按照约定日期交还，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失将由乙方承担。**乙方留存于房屋内的财物（包括但不限于装饰装修）将被视为其放弃所有权，甲方可任意处置且无需承担法律责任，产生的清理、仓储费用由乙方承担**；乙方如逾期交还，应按日租金标准的 150%，向甲方支付直至租赁场地符合本条约定状态之日的逾期占用费，以及实际使用量及损耗量的能源费（如水、电等）。

第四十五条 违约责任

45.1 若任何一方违反本合同项下的任何责任义务，均应赔偿另一方因此而遭受到的相应损失，本合同另有约定的按约定处理。

45.2 乙方应当按照本合同约定按时缴纳租金、综合管理服务费等各项费用，延迟缴纳的，每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额 1‰的延迟履行违约金。

45.3 如乙方申报的营业额少于乙方当月的营业额的差额达到 1%或以上的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

45.4 甲方按本合同通用条款第 43.5 条及本合同其他条款约定解除本合同（不可抗力除外）或乙方单方面擅自解除本合同的，乙方承担违约责任如下：

45.4.1 甲方有权没收履约保证金和综合管理服务费保证金，乙方应按本合同约定承担违约责任。乙方应在接到甲方书面通知之日起在本合同四十四条约定期限内将租赁场地交还甲方，并与甲方结清所有款项。

45.4.2 乙方除承担本合同通用条款第 45.4.1 条责任外，还应向甲方赔偿相当于 4 个月租金的违约金。

前述计算违约金标准的“月租金”计算方法：如果双方仅约定固定租金的，是指合同解除当月的月固定租金；如双方仅约定抽成租金或采用固定租金和抽成租金取其高的方式计租的，则以上一个租赁年度的平均月租金为准，如租赁尚未满一年的，则以已计租月份的平均月租金为准。

45.5 乙方按本合同通用条款第 43.6 条及本合同其他条款约定解除本合同（不可抗力除外）或甲方单方面擅自解除本合同的，甲方承担违约责任如下：

45.5.1 甲方应在合同解除后 30 日内退还履约保证金，质量保证金、综合管理费服务费保证金等各项保证金或押金的退还按第五章约定履行。甲方应向乙方退还多收款项（如有）。乙方应在合同解除后 20 日内将租赁场所交还甲方。

45.5.2 甲方除承担本合同通用条款第 45.5.1 条责任外，还应赔偿乙方相当于 4 个月租金的违

约金。

前述计算违约金标准的“月租金”计算方法：如果双方仅约定固定租金的，是指合同解除当月的月固定租金；如双方仅约定抽成租金或采用固定租金和抽成租金取其高的方式计租的，则以上一个租赁年度的平均月租金为准，如租赁尚未满一年的，则以已计租月份的平均月租金为准。

45.6 因甲方未履行或未及时履行综合管理服务责任，导致甲方负责的设备、设施出现故障、损害或其他原因造成乙方的损失，甲方应予以赔偿。因乙方未对其负责的设备和设施履行维修维护责任，导致设备和设施出现故障、损害或其他问题造成甲方或第三方损失的，乙方应予以赔偿。

45.7 未经甲方书面同意乙方擅自停止经营的，或乙方未与甲方营业时间一致擅自延迟开店或提前闭店的，乙方应按人民币 1000 元/次向甲方支付违约金。

45.8 双方特别明确，乙方妥善履行本合同是甲方给予乙方装修期及其他租金优惠的前提。如乙方原因导致本合同提前终止（包括乙方违约导致甲方解除合同的情形），则乙方应在本合同终止后 7 日内按第一个租赁年度的租金标准补交装修期优惠的以及其他优惠部分的租金。

第十四章　争议解决、合同生效及其他约定

第四十六条　争议解决

46.1 本租赁合同的有效性、解释和履行应受中国法律法规管辖，并按中国法律法规解释。但如法律法规未对本合同有关的特定事项加以规定的，则应参照一般行业惯例处理。

46.2 因本租赁合同产生的一切争议应由双方友好协商解决，协商不成可向租赁场地所在地法院提起诉讼解决。

第四十七条 合同生效

47.1 本租赁合同经甲乙双方盖章之日起生效。

47.2 本合同的附件为本合同的组成部分，并与合同正本具有同等的法律效力。

第四十八条 其他约定

48.1 乙方应对甲方允许掌握和记录的相关信息负保密责任，不得将信息对外透露。如违反，一经发现乙方需向甲方赔偿人民币拾万元，同时甲方有权提前解除本合同并不承担任何责任，且乙方应赔偿甲方一切经济损失。

48.2 乙方如不发行预付卡，应当向甲方提供不发行预付卡的承诺书（详见附件八）；乙方根据经营需求，需要发行预付卡的，应当同甲方另行签订预付卡协议（详见附件九）。若乙方擅自发行预付卡，视为乙方违约，乙方应当承担由此给甲方造成的全部损失。本合同所称预付卡，指乙方、乙方品牌或连锁企业发行的可在指定店铺内兑付商品或服务的预付凭证，包括但不限于以磁条卡、芯片卡、纸券等为载体的实体卡和以密码、串码、图形、生物特征信息等为载体的虚拟卡。上述预付卡包括有固定面值的预付卡，也包括没有固定面值但可以兑付商品或服务的预付卡，如健身房、美容美发、早教机构、培训机构、儿童游乐场、皮具清洗护理、冰场等发行的可以兑付商品或服务的预付凭证均包含在内。

48.3 乙方声明没有任何受乙方雇佣之员工同时出任甲方或甲方任何附属、联营或关联公司之代理人、雇员或供应商。双方确认这种声明是甲方签订此份合同的条件之一，任何误导和隐瞒将会构成甲方解除本合同的理由。

48.4 本合同各条款的名称仅供参考，双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。

48.5 本合同的谈判和签署是双方经过反复协商而一致确定的。如果合同中的条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行，而不得按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

48.6 除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至 24 点。

48.7 双方确认，甲方审批或审查乙方的各种报告、文件、方案、资料、申请等无论如何不会在任何方面增加甲方的义务或责任，同时，也不会在任何方面减轻或免除乙方的义务或责任。

48.8 合同任何一方没有或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成对这种权利或补救措施的放弃，也不构成对任何其他权利的放弃。合同任何一方行使本合同项下的任何权利的任何一项或其一部分不得限制进一步行使这种权利，或行使任何其他权利或采取任何其他补救措施。

48.9 本合同规定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

48.10 本合同签署后，如政府部门要求对合同格式和内容作出适当调整方予备案的，双方应积极配合，另行签署政府部门要求的格式合同（基本内容应按照本合同约定确定），以完成合同备案手续。但双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。办理上述租赁备案手续所需费用，甲乙双方各负担一半。

48.11 双方特别确认，无论甲方是否取得该房屋的房产证或租赁许可证或办理完毕本合同的登记备案手续，乙方在本合同项下租金等缴费义务均不受影响。

48.12 双方基于本合同形成租赁合同关系，不产生任何代理、联营或合伙等其他关系，甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。

48.13 除本合同条款明确约定外，涉及支付金额的条款所指金额，均为含税金额。

48.14 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

48.15 甲方和乙方按合同列明的通信地址进行通信。

48.15.1 一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

48.15.2 通知可以特快专递方式及挂号信方式发出。以特快专递或挂号信方式发出的，以交寄记录作为发送凭证。通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定。

48.15.3 双方确认本合同专用条款列明的通讯地址适用范围包括双方各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。纠纷进入仲裁、民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书，该确认地址与约定的通讯地址不一致的，以向仲裁机构、法院提交确认的送达地址为准。

48.15.4 乙方确认，租赁期限内，该租赁场地是乙方的有效通知地址。甲方或综合管理服务公司有权选择将本合同项下的通知张贴于该租赁场地的门窗、墙面或其他显著位置上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

第二部分 专用条款

第一条 商业广场的名称和位置

1.1 商业广场名称：【扬州银泰百货】项目。

1.2 商业广场位置：江苏省 省 扬州市 市 广陵 区 文昌东 路 12 号。

第二条 租赁场地位置、租赁面积及租赁用途

2.1 租赁场地位置：商业广场【3】层【3006，3-007A，3-007B，3019】号。

2.2 租赁面积：【1572】平方米。租金及其他费用收取以租赁面积为准。

2.3 乙方经营业种为【配套】，品牌为【大象极动】。

第三条 租赁场地的交付

甲方拟于【2025】年【12】月【20】日（即进场日）将符合本合同约定的租赁场地交付乙方装修使用。如进场日调整的，则具体交付时间由甲方提前3日书面通知乙方，乙方应当按照甲方通知的交付日验收并接受租赁场地，进场开始装修。

第四条 开业日

开业日为【2026】年【02】月【08】日，乙方应于该日开业。甲方另行书面通知乙方开业日的，以甲方通知为准。

第五条 租赁期限及租金

5.1 租赁期限:【2026】年【02】月【08】日至【2034】年【02】月【07】日。

5.2 装修期：【/】年【/】月【/】日至【/】年【/】月【/】日；装修期内，装修租金金额：人民币【 0 】元。

5.3 开业日起，租金分为：固定租金、抽成租金，乙方按以下第【 3 】种方式计算和缴付租金(以下简称“租金”)：

【1】固定租金：

第【1】个租赁年度：人民币【10000】元/月；

第【2】个租赁年度：人民币【10000】元/月；

第【3】个租赁年度：人民币【13000】元/月；

第【4】个租赁年度：人民币【13000】元/月；

第【5】个租赁年度：人民币【13660】元/月；

第【6】个租赁年度：人民币【13660】元/月；

第【7】个租赁年度：人民币【14069】元/月；

第【8】个租赁年度：人民币【14069】元/月；

固定租金的支付方式：以第__2__种方式为一个缴租期（1、月；2、季度；3、半年；4、年），按__1__（1、自然月；2、非自然月）计算及缴纳。

【2】抽成租金：

第【1】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【2】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【3】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【4】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【5】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【6】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【7】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

第【8】个租赁年度：月销售额大于 80 万部分抽成【5】%；

乙方承诺第一个租赁年度每个日历月营业额不低于人民币_____/_____元的最低预定指标额；

第二个租赁年度每个日历月营业额不低于人民币_____/_____ 元的最低预定指标额；

第三个租赁年度每个日历月营业额不低于人民币_____/_____元的最低预定指标额。

抽成租金的支付方式：以月为一个缴租期，按__1__（1、自然月；2、非自然月）计算及缴纳。

【3】固定租金和抽成租金同时适用，租金按固定租金与抽成租金两者中较高者执行。其中：

固定租金：按照第 5.3 条第【1】项中对固定租金的约定执行；

抽成租金：按照第 5.3 条第【2】项中对抽成租金的约定执行。

第六条 保证金

6.1 履约保证金金额：人民币【10000】元。

6.2 质量保证金金额：人民币【/】元。

6.3 综合管理服务费保证金金额：人民币【20000】元。

6.4 POS 专用收银系统押金金额：人民币【/】元/台。

第七条 其他费用

7.1 装修管理费金额：人民币【/】元/㎡。

7.2 POS 专用收银系统：

7.2.1 收银系统使用费：人民币【/】元/台/月（含税）。

7.2.2 支付方式：以第__/__种方式为一个缴租期（1、月；2、季度；3、半年；4、年）。

7.3 银泰卡系统服务费

乙方__2__（1、同意；2、不同意）使用甲方提供的银泰卡，银泰卡系统服务费为交易金额的【 / 】%。

7.4 综合管理服务费

开业日前：人民币【 0 】元/平方米/日；

第【1】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【2】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【3】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【4】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【5】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【6】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【7】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

第【8】个租赁年度：人民币【 20000 】元/月；

综合管理服务费支付方式：以第__2__种方式为一个缴租期（1、月；2、季度；3、半年；4、年）；按__1__（1、自然月；2、非自然月）计算及缴纳。

7.5 其他

7.5.1 公用事业费

乙方根据本合同的约定向甲方支付公用事业费。其中用电费用，以政府价格主管部门公布的用电价格为准，主管部门对电价标准进行调整的，以调整后的价格为准。

7.5.2 超时服务费

超时服务费按租赁面积核算，并按天收取，收费标准为：每天____/_____元/平方米，不足1000平方米的按1000平方米计算，具体超时时间段以经过甲方同意的时间为准。

第八条会员和礼券

8.1 注册会员新品折扣

就非付费的银泰商业注册会员，乙方商铺__2__（1、同意；2、不同意），就吊牌价【 / 】折__/_____（1、含本数；2、不含本数）以上价格销售的商品，给予银泰商业注册会员零售价【 /】折优惠，并承担优惠金额的【/ 】%，其余优惠金额由甲方承担。

8.2 付费会员新品折扣

乙方商铺____2__（1、同意；2、不同意）接受并适用“银泰商业付费会员服务”，就吊牌价【 / 】 折____/___（1、含本数；2、不含本数）以上价格销售的商品，给予银泰商业付费会员零售价【/ 】折优惠，并承担优惠金额的【/ 】%，其余优惠金额由甲方承担。

本条所述“零售价”为乙方在【 / 】 范围内的对外统一零售价格，如双方约定将零售价录入甲方商品管理系统的，则以甲方系统录入价格为准。

8.3 付费会员折上折扣

乙方商铺__2___（1、同意；2、不同意）接受并适用“银泰商业付费会员服务”，同意就其全部商品和服务，付费会员新品折扣、各类礼券等各项促销活动的基础上给予银泰商业付费会员折上【 / 】折的优惠，并承担优惠金额的【/ 】%，其余优惠金额由甲方承担。

8.4 双方确认，消费者使用“银泰商业付费会员服务”交易的每笔营业额，按消费者使用折上折扣及各类礼券前金额进行计算，并纳入乙方商铺营业额总额。新品折扣默认优先于礼券及折上折扣使用，优惠金额不纳入营业额。

8.5 乙方_2___（1、同意；2、不同意）接受使用甲方及甲方所属集团和关联公司发放的各种礼券。如乙方接受使用的，则按照受用礼券的__/___%承担礼券费用；甲方及甲方所属集团或关联公司发行的各类礼券，如是在乙方商铺销售过程中产生的，乙方还同意按发行礼券的__/__%承担礼券费用。承担的费用以结算单为准。

第九条　宣传与促销

乙方同意支持甲方促销活动，参与内容：【 / 】。

第十条 通知与送达

任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取中文书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。下列甲方和乙方的地址、电话、传真、电子邮件等为双方确定的、有法律效力的地址、电话、传真、电子邮件等联系方式。一方若指定其他联系方式或联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

甲方：【扬州万运建设发展有限公司】
地址：【扬州市信息服务产业基地内一号楼】
电话【18091772667】：
联系人：【马晓芳】
电子邮件：【mxf198225@intime.com.cn】
开户行：【中国建设银行扬州广陵产业园支行】
银行账号：【3205 0174 3636 0000 0086】

乙方：【顾金华】
地址：【江苏省苏州市虎丘区中南春风南岸 12 栋 2001】
电话：【17503577761】
联系人：【顾金华】

电子邮件：【317240956@qq.com】

开户行：【中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市分行】

银行账号：【622180300030302744】

第十一条 合同文件的组成、解释顺序及合同份数

11.1 构成本合同的合同文件之间应相互说明和补充，除非甲乙双方另有约定，本合同的组成及解释顺序如下：

（1）专用条款

（2）通用条款

（3）合同附件

11.2 甲、乙双方可以对本合同文件未作约定的事项通过协商签订书面的补充协议，补充协议与本合同文件具有同等效力，除另有约定之外，两者约定不一致的以补充协议约定为准。

11.3 本专用条款的用语含义与第一部分通用条款相同。

11.4 本合同一式【4】份，甲方执【3】份，乙方执【1】份，均具有同等法律效力。

11.5【其他约定】

1、双方约定，承租方享有自起租日起共计六个月的经营免租期。为便于执行与核算，该六个月免租期将分摊至 2026 年度及后续年份中逐月抵扣，即从 2026 年 1 月起，每年减免一个月租金和一个月综合管理服务费，共计分六年完成全部六个月免租期的兑现。

2、双方约定，若项目在正式开业时，实际入驻并营业的商户面积占比未达到总可租赁面积的 70%（以下简称‘满铺率’），或总面积占项目确认。满铺率以开业日当日实际开业运营的商铺 则出租方同意免除承租方自起租日起一整年的租金及综合管理服务费。免租期自起租日起算，共计 12 个月，因商场和消防原因导致品牌无法与商场同期开业，则相关费用不再计取，且无需另行书面，可租赁总面积的比例为准，由双方共同核实确认。

3、二消（消防）甲方负责拿证，乙方配合。

4、广告位及停车位电梯等 5 处广告位（以甲方确认为准），合同期内免费使用。

5、原合同第 43.7 条（关于合同期限内甲方单方解约/终止免责的约定）自本合同生效日起取消，不在作为本合同的有效条款；

（以下无正文）

甲方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表：

日期：

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表：顾金飞

日期：2025.4.8

附件：

附件一：　租赁场地位置示意图

附件二：　乙方资质文件

附件三：　进场交付确认书

附件四：　交付标准

附件五：　装修设计文件要求

附件六：　综合管理服务界面划分

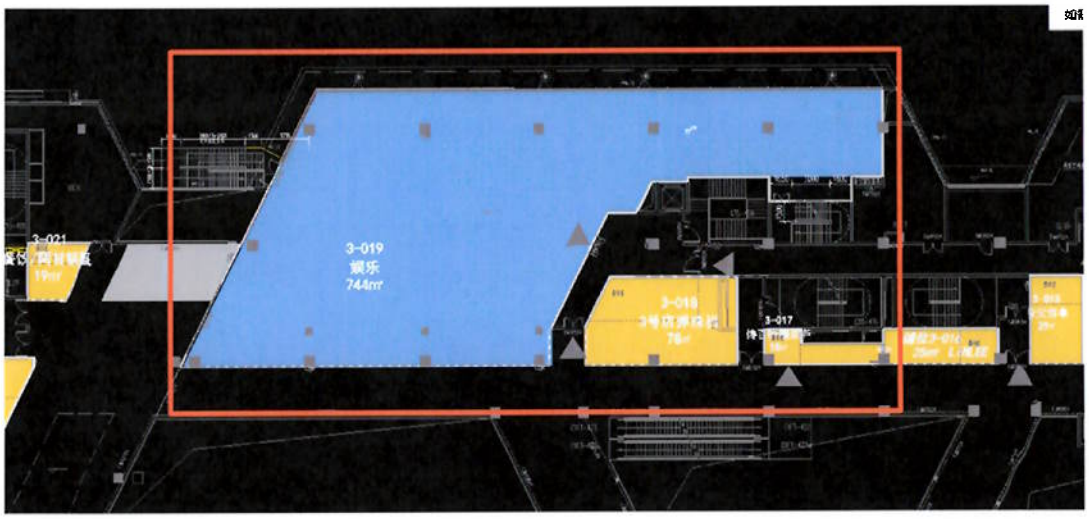
附件七：　安全、消防责任书

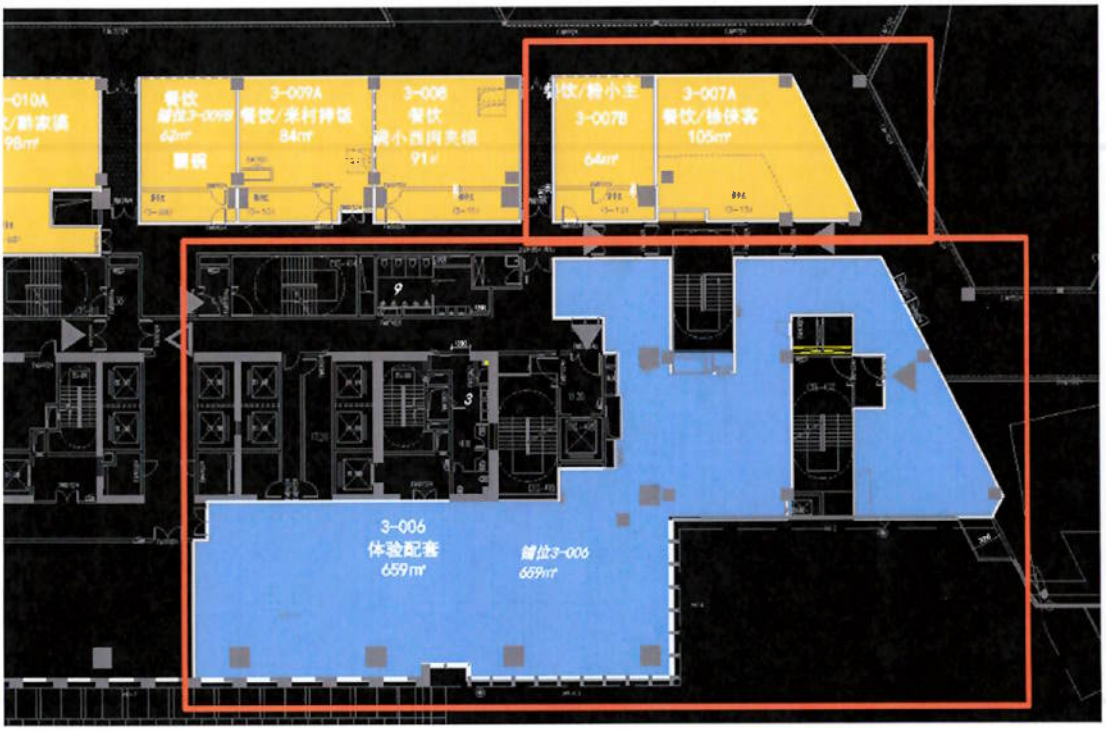
附件八：　不发行预付卡的承诺书

附件九：　预付卡协议

附件十：　廉洁诚信约定函

附件一： 租赁场地位置示意图





附件二：　乙方资质文件

附件三： 进场交付确认书

进场交付确认书

甲方：【扬州万运建设发展有限公司】

乙方：【顾金华】

甲、乙双方就乙方租赁甲方位于【 扬州银泰百货（筹）F3 】铺位号为【 L3-006 , L3-007A, L3-007B, L3-019】，面积为【 1572 】平方米的场地（以下简称“租赁场地”）签署了《租赁合同》。根据《租赁合同》约定，双方经现场核实确认，租赁场地已符合交付条件。

甲乙双方于【 2025 】年【12 】月【15】日对租赁场地进行了交接验收。双方确认，自本交付确认书签署之日起，甲方已正式将符合交付条件的租赁场地移交给乙方。

交接方：

甲方（盖章）：

交接代表人：

乙方（盖章）：

交接代表人：顾金华

2025 年 12 月 8 日

附件四： 交付标准

分类	项目	内容	备注
土建、结构	外墙、窗	根据竣工现状	
	户内地面	根据竣工现状	
	内墙或隔墙	店与店提供轻钢龙骨隔墙或轻质隔墙	
	内部吊顶	不提供吊顶	
	结构梁和柱	根据竣工现状	
	荷载（按实际情况）	300 kg/m^2,厨房区域 350 kg/m^2 （常规标准作参考）	
空调系统	空调设备	仅提供末端设备（含控制面板），不负责安装	中岛及多种经营点位不不涉及
	制冷参数	根据设计复核的冷量提供	
	管路	接驳点入户	
	内部吊顶	不提供吊顶	

	厨房排油烟管接口（如有）	根据竣工现状	
	厨房补风管道（如有）	根据竣工现状	
	厨房事故排风管道（如有）	根据竣工现状	
给水系统	管路（如有）	接驳点入户（安装水表）	
排水系统	管路（如有）	接驳点入户	
排污系统	管路（如有）	设置第一级油污处理装置	
燃气系统	管路（如有）	提供燃气总管，支管入户	
消防系统	喷淋系统	根据竣工现状（毛坯交付标准）	
	消防报警系统	根据竣工现状（毛坯交付标准）	
	灭火器	不提供	
	防排烟系统	管道及风机安装入户（如有），风机后的软连接及风口由商户自行安装	
	消防栓箱	按照消防规定配置	
强电系统	电缆/断路器/户箱	接驳点入户（提供配电箱/柜，电表）	
	电量参数	根据集团设计复核的冷量提供	
	应急电源	不提供应急电源和应急照明	
弱电系统	广播系统	提供公区、开放区广播系统	

附件五： 装修设计文件要求

《商户装修图纸设计要求》

一、图纸要求

1. 施工图纸：平面效果图、装修平面布置图、消防平面及系统图、强弱电系统布置图及示意图、空调图、管道及排水平面图（包括：给排水平面图、给排水系统图、卫生间大样图（若设置）、厨房布置大样图（若设置））、天花布置图、墙身图、地面图、单元立面、剖面图等；
2. 商户所提交的施工图均应按照当地规范要求和规定来绘制（图纸最小比例1:50），要求商户提交装修施工图一式四份及电子版刻录光盘2份（AutoCAD 格式*.dwg 的光盘拷贝）；
3. 商户委托设计单位必须具备建筑装饰设计乙级及以上资质，图纸必须加盖施工公司公章并由设计人、审核人签字或盖章认定、完成。

二、设计要点

1.总则：

严格按审批图纸施工，不得擅自修改，如有改动须经审核通过；商户所涉及的工程技术条件以合同附件为准；

2.结构：

●严禁破坏主体结构，严格审核图纸中二次结构搭建的施工方案，租赁区域荷载不得超过门店设计荷载；

●摆放重型设备如保险箱、鱼缸、防盗文件柜等的位置、底部面积和重量等全部详细情况及厂商建议的安装方法等；

●因功能需要涉及局部楼板开洞，应事先报备并通过设计复核，应有具备资质的加固单位出具加固方案。

3.电气：

●图纸中常规照明与应急照明回路应分开设置，图纸中照明灯具应采用 LED 灯具，同时灯饰材料的燃烧性能不应低于 B1级；

●各类电源插座应设计单独回路，其中配电回路断路器应具备过载和短路保护功能，插座回路断路器应具有漏电保护功能；

●图纸中所用强、弱电电缆应为低烟无卤阻燃电缆；

●灯具必须采用符合3C 认证的产品，外形、色温、光照度须与商场周边商户和整体环境协调，应急照明灯具须采用 CCCF 认证产品；

●图纸中监控设备应覆盖商户区域内的主要通道、出入口；

●图纸中背景广播设备应具备应急切换功能，与门店消防广播系统接驳；

4.空调：

●图纸中空调箱/风机/风机盘管安装位置应便于维修，空调箱、风机应采取减震措施及抗震要求；

●管线接驳点应按门店指定点位进行接驳，供/回水、冷凝水管线应使用镀锌钢管，所有管线接驳方式应为螺纹连接，且需按照国家规范进行外保温；

●风管应使用热镀锌板加工，且需按照国家规范进行外保温，管线过防火墙处设置70℃防火阀；

●餐饮商户图纸中排油烟管线应使用不锈钢板加工，不锈钢排油烟管加工方式应为焊接，同时设置泄油口，管线过防火墙处设置150℃防火阀；

●餐饮商户图纸中应设置排油烟风机，补风机，一级油烟净化器。

●补风机补风量应不低于油烟风机排风量的80%，油烟净化器净化效率不低于95%；

●图纸中应要求对所有风管链接处进行漏光检验。

5.给排水：

●图纸中给排水接驳点应按门店指定点位进行接驳，给水管线应使用钢塑复合或 ppr 材质，接驳方式应采用螺纹连接或热熔连接，餐饮排水管要求铸铁材质；

●给水管线与接驳点之间应安装截止阀；

●餐饮商户图纸中厨房区域需进行防水处理；

●餐饮商户图纸中厨房排水点（包括但不限于灶具，洗涮池，洗碗池等）应安装固体杂物过滤网，涉及油污的排水点应安装固体杂物过滤网，同时安装不锈钢隔油池，工艺达到一级隔油标准，总下水口应安装不锈钢固体杂物过滤网，总下水口管径不应低于 DN150；

6.消防：

●消防图纸应由具备专业消防设计资质的设计单位进行设计，并按地方法规向所属政府消防部门进行报批/报备；

●图纸中的材料应按地方法规向所属政府消防部门进行报检报验；

●如商户所选用的施工单位不具备消防施工资质，则消防图纸中的改造内容应由门店推荐的消防单位进行改造，如商户所选用单位具备相关资质，则消防图纸中的改造内容应与门店指定的消防单位进行系统对接，由门店执行的消防单位进行报警，联动程序的调整；

●商铺内消防喷淋系统、气体灭火系统、所有喷淋头和烟/温感探测器的位置、消防广播的位置、手报按钮及声光报警器的位置、百叶窗和通气格栅的位置，强排烟口的位置、厨房事故排风口的位置（餐饮商户）。消火栓的位置，不允许有固定设备、储藏物品或经营活动阻挡消防设备的操作，消防设备外也不允许有其他不符合政府要求的装饰或涂色。

7.装修：

●图纸中功能用房分割，通道设置应满足地方消防规范，严格审核疏散宽度及疏散距离的设置，严禁占用建筑图中预留的安全疏散通道（如有）；

●图纸中天棚及地面所用材料应满足 A 级燃烧性能，墙面所用 B1级燃烧性能材料不超过10%，整体应满足 A 级燃烧性能；

●图纸中吊顶内或立柱上设有设备、阀门、接驳处、管道检查口等需检修点位应在其相应设置检修口；

●图纸中天花应设置为上人天花；

●图纸中装修材料严禁使用木工板，挤压板等易燃材料，墙面如需要加工造型时，可使用少量 B1级阻燃板涂刷3遍以上的防火涂料板替代；

●图纸中超过120平米的封闭式商户，应设两道疏散门，且门间距不小于5米，开启方向应向疏散方向开启；

●图纸中门楣装修应符合门店对门楣装修的要求，不得突出或加大门楣，logo 字的厚度应统--要求设置；

●图纸中装修范围不得超过租赁红线；图纸中如有消火栓，如对消火栓进行装饰，须保证消火栓门开启便利，开启角度不小于160度，四周用 A 级燃烧性能材质进行封堵。

8.备注：商户所委托设计单位，严格按照国家的设计规范及建造标准进行设计出图，并符合银泰集团设计要求。

三、图纸认可

1.图初步方案和涉及图纸认可：

在门店收到商户提交的装修设计及机电配套方案的2个有效工作日之内，门店会对这些初步方案、设计图纸进行审阅和签署意见。如果初步方案设计图退回商户时签上意见，而且商户无条件认可，则商户应当立即按照门店的意见修改初步方案设计图，并将其在收到设计图3天之内，重新提交给门店进行审核。

2、重新提交或进一步的详情：

如商户初步设计方案不被接受，则要求商户尽快按照门店的要求，重新提交修改后的平面图，直至获得门店的认可。为帮助商户达到设计要求，门店可提供进一步资料，并可随时安排商户指定的设计师或施工单位召开相关会议。

附件六： 综合管理服务界面划分

一、 设施设备的维修保养、运行管理界面

1.1 中央空调系统及通风排烟

1.1.1 乙方专用的中央空调系统（含供暖系统、冷凝蒸发器、冷冻（却）水泵机组、管道及其附件等）的日常维修（含季度、年度检查）、保养（含一～三级保养和特级保养）、运行管理及相应费用（含能耗及相关检测费用）由乙方承担；

1.1.2 租赁区域内通风、排烟系统及其附属控制开关柜、管道等设施设备的日常维保、运行管理及相应费用由乙方负责；

1.1.3 乙方专用空调机房设备开启由乙方操作及管理，机房的管理由乙方负责；

1.1.4 商业广场共用的中央空调主机系统（含供暖系统、冷凝蒸发器、冷冻（却）水泵机组、管道及其附件等）的日常维修（含季度、年度检查）、保养（含一～三级保养和特级保养）、运行管理及相应费用（含相关检测费用）由甲方承担（自装空调商铺除外）；

1.1.5 共用的热交换机（或锅炉）日常维修（含季度、年度检查）、保养（含一～三级保养和特级保养）、运行管理及相应费用（含相关检测费用）由甲方负责；供热站（或锅炉房）管理由甲方负责（自装空调商铺除外）；

1.1.6 共用的空调机房设备开启由甲方操作及管理，机房的管理由甲方负责（自装空调商铺除外）。

1.2 高低压配电系统

1.2.1 乙方独立使用的配电房及其高压设施的管理由乙方负责，日常维保（含季度、年度检查、一～三级保养和特级保养）、能耗及相关检测等费用由乙方负责；

1.2.2 租赁区域内楼梯间、设备用房、出入口区域的照明的维保、能耗等费用由乙方承担；乙方专用广告照明的维保、能耗等费用由乙方承担；

1.2.3 租赁区域内的配电系统、照明系统包括但不限于其独立使用的室内照明系统等的日常维护保养、使用管理及相关费用（含能耗）由乙方承担；

1.2.4 商业广场共用的高、低压配电系统包括但不限于变压器、高低压开关柜、各类电井、电容器柜等日常维护保养、运行管理及定期检测及相关费用（含各类相关检测费用）由甲方负责。

1.3 给排水系统

1.3.1 从市政水管进户端至租赁区域的乙方专用给水系统（含其专用空调系统的补水系统、专用生活及消防水箱）日常维护保养、消杀、检测、运行管理及相关费用由乙方负责；

1.3.2 隔油池、污水井、化粪池及污水处理等乙方专用排水设施由乙方负责维修和保养并承担费用；

1.3.3 租赁区域内排水地漏、排水管道、阀门、法兰等设施设备的日常维护、保养及相关费

用由乙方承担；

1.3.4 乙方专用水泵房及其设备的日常维护保养、操作及管理由乙方负责；

1.3.5 共用水泵房设备的日常维护保养、操作及管理由甲方负责，机房的管理由甲方负责。

1.4 电、扶梯系统

1.4.1 由出租人提供的、供乙方独立使用的客、货梯的日常维修、运行管理、专业保养及相应费用（含能耗及检测费用）由乙方负责；

1.4.2 出租人提供的共用电扶梯、货梯的日常维修、专业保养、运行管理及相应费用（含检测费用）由甲方负责。

1.5 消防系统

1.5.1 由出租人提供给乙方独立使用的消防烟感报警系统、消火栓及喷淋系统、防火卷帘门、紧急疏散指示照明、消防报警背景广播、消防排烟等设施设备的日常维保（含季度、年度检查、一～三级保养和特级保养）、运行管理及相应费用（含能耗及相关检测费用）由乙方负责；

1.5.2 乙方与甲方或与其他承租方共用消防报警及联动主机系统、消防水泵、消防排烟风机系统、防火卷帘门、紧急疏散指示照明、消防报警背景广播、消防排烟、喷淋等设施设备的日常维保（含季度、年度检查、一～三级保养和特级保养）、运行管理及相应费用（含相关检测费用）由甲方负责；

1.5.3 消防主机系统年度检测费用由甲方承担。

1.6 其他

1.6.1 租赁区域内其他设施设备包括但不限于弱电系统、安防系统、装饰装修等日常维护保养、运行管理及相关费用（含能耗）由乙方负责；

1.6.2 甲方有权对乙方使用的出租人提供的设施、设备的日常维修保养等工作进行监督、检查；乙方须定期向甲方提供有关运行记录、维修保养记录及保养计划，包括但不限于对外进行专业承包及须由政府相关部门定期检测的内容报告，如因乙方怠于进行上述工作而导致出租人所提供的设施设备发生损坏，则乙方应承担赔偿责任；

1.6.3 租赁区域以外的公共设施、设备包括但不限于弱电系统、安防系统、雨污水系统、外围地面等日常维修保养及相关费用（乙方独立使用的除外）由甲方负责；

1.6.4 租赁区域所涉及的建筑主体结构（如基础、承重墙体、梁柱、屋面等）的维修及每年一次的外墙（如有）的清洗由甲方负责；

1.6.5 由甲方提供给乙方专用的设备设施包括并不限于空调系统、电梯或扶梯、高低压变配电系统的年检以及大中修、改造、更新等工作，由乙方负责并承担相关费用；

1.6.6 乙方自行购置的设备设施的维护、保养及相关费用由乙方自行负责。

二、 安全及环境管理界面

2.1 安全管理界面

2.1.1 租赁区域内的安全及消防管理由乙方自行负责；

2.1.2 租赁区域外公共部分的安全及消防管理由甲方负责；

2.1.3 甲方配合和协助当地有关部门对公共区域进行安全监控和巡视，协助公安等政府职能部门对发现任何违反国家法律法规的行为进行制止，并报政府相关部门处理。

2.2 环境管理界面

2.2.1 租赁区域内保洁、绿化工作由乙方自行负责；但由乙方对租赁区域外造成污染的，应由乙方负责清理至达到甲方清洁标准或按甲方要求补偿相应卫生保洁费；

2.2.2 租赁区域内产生的垃圾清运及消杀费用，由乙方自行承担；

2.2.3 商业广场公共区域的保洁、绿化由甲方负责。

三、 停车场及其他区域的综合经营管理界面

3.1 甲方接受出租人委托负责停车场的经营管理。

3.2 乙方按租赁合同约定的停车位数量停车，乙方停车（包括供配货及购物车辆等）均应按照甲方依法制定的停车场收费标准进行收费停车（《租赁合同》或甲乙双方另有约定的除外）。

3.3 租赁区域外的公共场所（包括但不限于建筑物外的广场、公共通道、天台、楼顶、外墙面）归甲方统一经营管理、使用、收益，未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自使用（本合同、《租赁合同》或甲、乙双方另有约定的除外）。

3.4 乙方利用广场公共区域举办商品促销、展示等活动，须在活动举办前至少 3 个工作日向甲方提出书面申请，与甲方协商并获批后有偿使用。如乙方活动与甲方举办的活动相互冲突，则由甲方另行指定乙方活动的时间或地点。乙方活动如需向政府有关部门申请，由乙方自行办理，并承担因举办上述活动而产生的责任及费用。乙方活动不应占据商业广场消防通道，不得影响商业广场其他承租方合法经营，并保证相邻公共区域通行畅通；负责维持、保持活动区域的保安、保洁、安全；造成公共设施、设备、绿化等损坏的，乙方应予赔偿或按甲方要求进行修复，但修复不能达到甲方要求的，乙方应按标准赔偿。

附件七：安全、消防责任书

根据《消防法》和《中华人民共和国治安管理处罚条例》等法规的有关规定，甲、乙双方均有责任确保施工期间的安全，为明确责任，做好施工期间的治安、消防工作，特签订本项目装修施工安全、消防责任书，具体内容如下：

一、甲方为装修施工消防安全监管方，乙方为装修施工执行方，双方均应严格遵守国家的法律、法规和国家和地方各项治安、消防安全管理制度，自觉接受执法和主管部门的检查。

二、乙方应在进场施工前应当依法取得相关施工许可，预先向到甲方办理装修施工审批手续，经审查批准后，方可进场施工，并落实下列消防安全措施：

1. 建立施工现场用火、用电、用气等安全、消防管理制度和操作规程；

2. 明确施工现场消防安全责任人，落实相关人员的安全、消防管理责任；

3. 施工人员应当接受岗前消防安全教育培训，制定灭火应急疏散演练预案并开展演练；

4. 在施工现场的重点防火部位或区域，应当设置消防安全警示标志，配备消防器材并在醒目位置标明配置情况，施工部位与其他部位之间应当采取防火分隔措施，保证施工部位消防设施完好有效；施工过程中应当及时清理施工垃圾，外聘垃圾清运公司应具有相应资质，消除各类火灾隐患；

5. 局部施工部位确需暂停或者屏蔽使用局部消防设施的，不得影响整体消防设施的使用，同时采取人员监护或视频监控等防护措施加强防范。

6. 内部装修施工不得擅自改变防火分隔和消防设施，不得降低建筑装修材料的燃烧性能等级，不得改变疏散门的开启方向，不得减少疏散出口的数量和宽度。

三、乙方负责其所承包装修区域内的治安、消防安全工作。

四、乙方需加强施工期间的防火工作。

1. 乙方需于施工前明确指定现场唯一消防安全责任人，并书面通知甲方其具体职务及联系方式等。

2. 乙方负责对其进场人员进行经常性的防火知识教育，包括火灾报警程序、消防器材使用方法、施工动火程序及现场禁烟规定等。

3. 乙方须于施工现场配备适量灭火器材及消防用水。

4. 施工现场严禁吸烟。

五、乙方须加强施工用电的管理工作

1. 乙方于施工中使用电气焊或其他动火工具，其操作人员必须执有电气焊操作证和甲方物管部审核批准后开据的动火证。

2. 乙方因施工需要，拉接临时电线或使用电热工具必须经甲方工程部批准。

3. 乙方必须坚持每天检查施工用电情况，并于每日施工结束后关闭电源。

六、乙方需加强对易燃易爆物品的管理工作。

1. 乙方需严格控制稀料、汽油、气瓶等易燃易爆物品进入本项目，如有需要必须经甲方物管部批准并由乙方指定专人保管。当天施工使用剩余易燃易爆品不得在本项目内存放。

2. 乙方应严格施工现场的管理，所用的装修材料须符合消防规范的要求，材料应码放整齐，刨

花等易燃易爆垃圾应及时清除。

七、乙方应随时接受甲方管理人员的监督检查，对提出的不安全隐患立即整改。

八、如乙方在施工期间，违反本责任书及其他相关管理规定，给甲方或任何第三方造成经济损失和不良影响的，甲方有权要求乙方立即停止施工，且乙方承担全部赔偿责任。

九、乙方施工期间如发生安全事故，乙方需承担全部责任，并赔偿给甲方或任何第三方造成的全部经济损失。若甲方应政府相关部门要求先行垫付各项费用的，甲方有权向乙方追偿，乙方不得提出任何异议。

十、本责任书总份数及双方各执份数，与双方签署的租赁合同约定的份数保持一致，各份具有同等法律效力。自双方盖章之日起生效。

十一、如有未尽事宜，双方另行协商解决。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

2025 年 11 月 8 日

附件八：不发行预付卡的承诺书

承诺书

扬州万运建设发展有限公司：

我（司）在此郑重承诺，我（司）经营的 L3-006 , L3-007A, L3-007B, L3-019 号商铺名称为 大象极动 的商铺绝不在未与贵司签订《预付卡协议》的前提下，擅自发行预付卡。如发现我（司）有违背上述承诺的行为，我（司）愿意向贵司支付等同于发卡金额的违约金（每次发行违约金最低为5万元），并立即按照贵司的要求提供预付卡备案证明，与贵司签订《预付卡协议》，接受贵司的监管。如我司未签《预付卡协议》或发行预付卡给贵司造成任何经济或者其它不利影响，我司承担全部责任并赔偿贵司全部损失。

乙方（盖章）：

经营者（签字）：顾宝华

2025 年 11 月 8 日

附件九：预付卡协议

预付卡协议

甲方：【扬州万运建设发展有限公司】
法定代表人：郑雨
联系人：
联系地址：
联系电话：

乙方：
法定代表人：
联系人：
联系地址：
联系电话：

甲乙双方就位于【 / 】，铺位号【 / 】，经营品牌为【 / 】的场地租赁事宜 / 年 / 月日签订了《租赁合同》（以下简称“主合同”），乙方在经营过程中需要发行预付卡，为规范预付卡管理，防范资金风险，根据《中华人民共和国民法典》、《单用途商业预付卡管理办法（试行）》等相关法律法规的规定，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，就乙方发行预付卡事宜，订立本协议，承诺共同遵守。

第一条 预付卡定义

本协议所称预付卡，指乙方、乙方品牌或连锁企业发行的可在指定店铺内兑付商品或服务的预付凭证，包括但不限于以磁条卡、芯片卡、纸券等为载体的实体卡和以密码、串码、图形、生物特征信息等为载体的虚拟卡。上述预付卡包括有固定面值的预付卡，也包括没有固定面值但可以兑付商品或服务的预付卡，如健身房、美容美发、早教机构、培训机构、儿童游乐场、皮具清洗护理、冰场等发行的可以兑付商品或服务的预付凭证均包含在内。

第二条 预付卡的发行

2.1 乙方因经营需要发行各类形式的预付卡，应当在发行或者宣传之前事先报甲方书面同意。对于取得预付卡备案的企业，应当向甲方提供商务主管部门出具的单用途卡发卡企业备案登记证明，同时提供预付卡备案的相关材料，包括但不限于实体卡样本（正反面）、虚拟卡记载的信息样本；单用途卡业务、资金管理制度；预付卡章程、购卡协议等。原件供甲方审核，复印件加盖乙方公章作为本协议的附件。

2.2 在主合同期内没有甲方书面批准，乙方不得私自发行预付卡。如乙方未经批准私自发行预付卡，甲方有权要求乙方停止发行、回收等，并有权解除双方的主合同。

2.3 乙方发行和销售各类预付卡时，须向消费者明确说明非甲方发行，与甲方无关，且全部责任由乙方承担，甲方不承担任何法律责任。如甲方承担责任，乙方负责赔偿给甲方造成的全部损失。

第三条 预付卡风险保证金

3.1 为保证发行的预付卡的正常使用，避免侵害消费者权益情形的发生，乙方向甲方承诺合同期内发行预付卡金额最高额不超过人民币【/】元，且同意本协议签订后 10 日内缴纳预付卡风险保证金【/】元（风险保证金不得低于 5 万元）。

3.2 如按照本协议的约定乙方超过承诺发行金额的，乙方应按照如下标准补足风险保证金，补足时间为补足情形发生后 10 个工作日内：

发卡金额(X)≥承诺发卡金额的，风险保证金≥发卡金额的 20%。

3.3 乙方完全同意并承诺，若因乙方发行的预付卡导致甲方客诉或造成甲方不良影响（包括但不限于消费者提起诉讼，向政府机关或媒体进行投诉、曝光、举报，消费者在甲方处聚集、拨打热线维权等），甲方有权直接以全部风险保证金作为违约金进行扣除，同时乙方须在扣除 3 日内补足风险保证金。

3.4 乙方未按期缴纳或补足预付卡风险保证金的，每逾期一日，按照逾期未支付金额的 0.3%/日向甲方支付违约金，逾期超过 15 日的，甲方有权要求乙方停止发售预付卡并解除主合同。

3.5 如乙方尚未交齐风险保证金，甲方有权不允许乙方进场施工，由此引起的一切责任和不利后果全部由乙方承担。

3.6 乙方因主合同到期或者其他原因提前解除合同或撤场的，在双方结算完毕乙方撤场结束 6 个月后如无任何第三方提出主张、诉讼及其他责任的甲方无息退还风险保证金，如乙方撤场结束后 6 个月后仍有第三方提出主张、诉讼及其他责任的，视为乙方未按期妥善解决预付卡事宜，甲方有权扣除全部风险保证金，如风险保证金退还后出现任何第三方提出主张、诉讼及其他责任的，乙方应于 5 日内解决完毕，否则乙方应向甲方支付等于风险保证金的违约金。

第四条 双方的权利和义务

4.1 乙方每月 5 日前提供公司盖章的《预付卡台账》（格式详见附件），如实反馈预付卡使用情况及余额 乙方需无条件随时接受甲方自行组织或者安排的第三方审计公司对预付卡账务进行核查，且承担审计费用，审计次数不受限制。乙方未按时提供《预付卡台账》、提供不实《预付卡台账》（包括但不限于漏报、瞒报、捏造数据、虚假用户信息等），乙方需立刻停止发售预付卡，提供真实《预付卡台账》、并按甲方要求补齐风险保证金，同时乙方应向甲方按每次人民币 2-5 万元标准支付违约金，经甲方允许后方可继续发售，否则甲方有权没收主合同的履约保证金、综合管理服务费保证金，同时乙方应按主合同 4 个月租金标准向甲方支付违约金，且甲方有权解除主合同。

乙方拒不配合提供材料进行审计的，乙方需立刻停止发售预付卡，甲方有权没收主合同的履约保证金、综合管理服务费保证金，同时乙方应按主合同 4 个月租金标准向甲方支付违约金，且甲方

有权解除主合同。

4.2 乙方应自行接受并兑付其发行的预付卡，自行处理退卡、换卡、退货和退款事宜。甲乙双方实行每月对账，乙方应将其每月接受并兑付的预付卡消费总额真实入账，如甲乙双方约定抽成租金的，该接受并兑付的预付卡消费总额也应一并作为抽成租金的计算基础。

4.3 任何因乙方的预付卡所产生的法律责任由乙方承担，如给甲方造成的一切损失，乙方应予以赔偿。甲方不负责对乙方发行的消费卡等的真伪进行辨认，由此产生的一切经济纠纷及法律责任均由乙方承担。

4.4 乙方应当按照预付卡章程、购卡协议等向消费者履行其发行的预付卡项下的义务，包括向消费者提供商品或服务等。

4.5 如乙方发行了大量预付卡，且预付卡的充值金额大于乙方实际经营收益的，甲方有权要求乙方暂停发行预付卡。

4.6 乙方因主合同到期或其他原因需要提前退场，必须提前 3 个月书面告知甲方，立刻停止发售预付卡，告知甲方可使用余额，并及时在公众媒体和现场公告（公告和清退期不得低于结束营业前 3 个月，最晚不低于营业结束后 1 个月）并清退顾客卡内余额。如果乙方未及时清退顾客卡内余额或余值的，甲方有权没收风险保证金并进一步索赔给甲方造成的损失，包括但不限于营业损失、名誉损失、合理律师费和差旅费等。

第五条 违约责任

5.1 除本协议另有约定外，乙方违反本协议项下约定义务的，应当按照甲方要求限期改正，否则甲方有权要求乙方停止发售预付卡，并按甲方要求整改。

5.2 甲方按照本协议的约定解除主合同的，乙方按照本协议承担违约责任后，并不免除乙方在主合同项下的责任，乙方仍应当按照主合同的约定向甲方承担违约责任。

第六条 协议有效期

本协议期限在主合同期限内持续有效，至双方合作期满且乙方妥善履行双方主合同及本协议项下的所有义务后终止。

第七条 其他

7.1 本预付卡协议是对主合同的补充，本协议有关条款内容与主合同如有冲突，则以本协议为准，本协议未涉及部分仍按主合同约定执行。

7.2 本协议自双方盖章后生效。

7.3 本协议总份数及双方各执份数，与主合同约定的份数保持一致，各份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：2025.4.8

预付卡协议附件：预付卡台账（格式）

预付卡台账

提交主体：　　提交日期：

月份	发行数量	发行金额	消费数额	退款数额	可消费余额
【 / 】年【 / 】月	/	/	/	/	/
【 / 】年【 /】月 — 【 / 】年【/ 】月 累计	/	/	/	/	/

乙方（盖章）：顾鑫华

日期：2025.4.8

附件十：廉洁诚信约定函

顾金华：

非常感谢贵公司选择成为本公司、本公司所属银泰商业（集团）有限公司及旗下公司，包括银泰商业（集团）有限公司直接或间接投资的子公司、分公司及与之具有关联关系的公司（以下合称“银泰商业”，包括但不限于浙江银泰百货有限公司）的供应商，相信我们的合作不仅能促进双方业务的发展，亦能推动“开放、透明、分享、责任”新商业文明梦想的实现。

为保证与所有商业合作伙伴合作过程中的公平、公开性，银泰商业已要求所有员工必须遵守《银泰商业集团商业行为准则》。为此，在双方合作开始前，银泰商业特与贵公司就合作过程中必须遵守的商业行为规范进行约定如下：

1. 诚信

诚信是双方合作的基础，作为一家在行业中声誉良好的供应商，在与银泰商业的业务往来过程中，坚持诚信原则，承诺不从事欺瞒甚至欺诈的不诚实行为，包括但不限于：

1） 不与其他供应商共谋定价，抬高或压低报价；

2） 向银泰商业提供的文件、资料、数据、陈述和口头陈述等应保证真实、准确，不得提供虚假信息或隐瞒重要信息；

3） 严格遵守向银泰商业做出的承诺、双方签署的合同、协议和备忘录，按时、保质、保量提供产品及/或服务。

4） 按照银泰商业要求，主动申报贵公司股东、实际控制人及高级管理人员与银泰商业员工（包括但不限于银泰商业及/或银泰商业关联公司的员工、受雇方、顾问等）是否存在关联关系；

5） 在参与银泰商业项目投标时，主动申报本供应商与参与投标的其他主体之间是否存在利益关系（是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其之间或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致利益转移的其他关系）的其他主体同时参与同一项目投标时，应及时向银泰商业反馈，保证不串标、不围标。

6） 不得以任何方式收集与合作业务无关的信息与数据；亦不得对外提供与银泰商业合作而获取的信息与数据，或者在未得到银泰商业授权的情况下对上述信息与数据另行使用及加工处理。

2. 反不正当利益

为保障公平商业竞争，供应商承诺不为促成合同的签订、履行，或获得比任何第三方更高的商业利益、更优厚的商业待遇、或证券市场增值或其他任何形式的交易机会或竞争优势等，而直接或间接向银泰商业员工提供任何形式的不正当利益，包括但不限于：

1）提供任何私人利益或赠与，包括但不限于实物、现金或现金等价物、优惠，以及其它财产性权益；现金等价物包括但不限于消费卡/券、提货券、购物卡、换购券、充值卡、交通卡、电话卡、各种话费的充值或其他可供使用或消费的充值、储值卡及其他形态的有价礼券或证券等；

2）提供娱乐及款待，包括但不限于卡拉 OK、SPA、足浴、高尔夫、商业演出、旅游、商业体育活动、奢侈的餐饮款待等；

3）提供工作机会，包括但不限于建立劳动关系、劳务派遣、外包服务、兼职、咨询顾问等其他形式，及/或向其支付任何形式的报酬；

4）提供投资机会，即以本人名义持有或以第三方名义代持有乙方股权，但通过公开的证券交易市场且低于发行在外 5%的权益、通过直接或间接持有无实际控制权的基金、或通过受益人非本人或关联人士的信托方式持有的股份除外；

5）在帐外暗中给予银泰商业或者银泰商业员工回扣（即以现金、实物或者其他方式退给银

泰商业或者银泰商业员工的一定比例的商品及/或服务价款，但未在依法设立的反映供应商生产经营活动或者行政事业经费收支的财务帐上按照财务会计制度规定明确如实记载的）；

6）以其他任何方式（包括以朋友名义提供各种就学、荣誉、特殊待遇、介绍工作、活动抽奖、赌博中故意输钱、性贿赂等方式）进行贿赂的；

7）提供特殊的重要帮助，包括但不限于员工的子女上学机会名额、家庭户口或居住权、家人社保缴纳、购房机会等；

8）提供借款，或其他利益。

供应商同意，一旦上述诚信或不正当利益情形发生，银泰商业各公司有权立即部分或全部终止与供应商之间的所有合同且无须承担任何责任，并由供应商向银泰商业各公司支付违约金，违约金金额为（a）合同约定总金额的百分之三十（30%）；或（b）银泰商业向供应商已支付的服务费用总额的百分之三十（30%）；或（c）供应商向银泰商业应支付的各项费用（包括但不限于租金、综合管理服务费、约定收益、扣率收益等）总额（或预计总额）的百分之三十（30%）；或（d）提供任何形式的不正当利益的总金额，以四者中最高的一项为准。

供应商也同意，一旦上述诚信或不正当利益情形发生，浙江银泰百货有限公司有权统一代表银泰商业各公司，立即部分或全部终止与供应商之间的所有合同且无须承担任何责任，并由供应商向浙江银泰百货有限公司支付违约金，违约金金额为（a）合同约定总金额的百分之三十（30%）；或（b）银泰商业向供应商已支付的服务费用总额的百分之三十（30%）；或（c）供应商向银泰商业应支付的各项费用（包括但不限于租金、综合管理服务费、约定收益、扣率收益等）总额（或预计总额）的百分之三十（30%）；或（d）提供任何形式的不正当利益的总金额，以四者中最高的一项为准。

违反相关法律法规者，银泰商业还会移交司法机关处理。

上述情况下，银泰商业有权向任何第三方披露、或向社会公开供应商的违约行为。

3. 反腐败和反贿赂

腐败和贿赂的行为违背市场经济的基本原则，增加开展商业活动的风险，同时危及公司的底线和声誉。为创造公平公正的市场经营秩序，维护各方的合法权益，供应商承诺将抵制腐败和贿赂行为并遵守如下约定，包括但不限于：

1） 遵守中国以及任何适用国家或地区的反贿赂和反腐败的法律法规和国际公约的规定；

2） 绝不为获得或保留业务，或谋求交易机会或竞争优势或为了获取任何不正当的利益直接或间接向任何政府机构、公司、企业、及其它组织和团体、政府官员、非国家工作人员提出给付、给付、承诺给付或授权给付任何违反法律法规的报酬、礼物以及其他有价值的物品或利益，或采取其他违反法律法规的行为。

供应商同意，一旦上述情形发生，银泰商业有权决定是否终止与供应商之间的所有合同且无须承担任何责任，并保留进一步追究法律责任的权利。

其它廉洁诚信规则

为适应各有管辖权的国家变化的合规要求，以及推动银泰商业与供应商共同追求的“开放、透明、分享、责任”新商业文明梦想，银泰商业可能会不时对供应商的廉洁诚信要求进行更新、升级。更新后的廉洁诚信要求可能会通过银泰商业的网站发布，或通过邮件、公函等方式通知供应商。

供应商进一步知晓且同意，遵守上述全部廉洁诚信要求对银泰商业或各供应商的长期商业成功至关重要。任何供应商一旦违反上述廉洁诚信要求，该供应商及其关联公司、直接责任人及其关联人/公司都将可能永久丧失与银泰商业进行任何的商业合作的机会。

4. 廉洁诚信问题反馈渠道

1) 为支持银泰商业的廉洁诚信建设，若银泰商业员工在日常业务过程中有索贿行为，供应商必须拒绝，并通过以下渠道向银泰商业集团廉正合规部负责人举报。若供应商对银泰商业员工的索贿行为不拒绝、不申报，并满足其要求的，则该行为应视同该供应商的贿赂行为。
2) 如供应商有知悉/怀疑银泰商业员工有违反上述约定的，欢迎与银泰商业集团廉正合规负责人联系，银泰商业承诺对联系信息进行保密。

银泰商业集团廉正合规部联系方式：

24 小时举报专线：17205850960

钉钉搜索“银泰廉正”

举报电子邮箱：jubao@intime.com.cn

举报网址： jubao.alibaba.com

特别提醒：供应商须明确，银泰商业与供应商之间的权利义务应以经各方盖章的书面文件为准，银泰商业员工未经银泰商业事先**书面授权**，其做出的书面/口头承诺对银泰商业和供应商均不具备约束力。

甲方（盖章）：

年 月 日

扬州万运建设发展有限公司：

来函收悉，我公司同意遵守上述《廉洁诚信约定函》（含附件）中的全部内容，在与银泰商业合作过程中，共同维护廉洁、诚信、透明的商业行为规范。

乙方（盖章）：顾金华

2025 年 11 月 8 日

附件：供应商关联关系声明函

根据贵公司对供应商关联关系的定义及申报要求，本公司就以下关联关系的相关情况声明如下：

关联关系类型说明：
1、银泰商业现职员工或其关联关系人拥有、投资或任职于本公司重要岗位。
2、前银泰商业员工拥有、投资或任职于本公司重要岗位。
3、因廉正问题离开的前银泰商业员工，其个人或其配偶拥有本公司。
4、因廉正问题离开的前银泰商业员工，在我司的任职岗位为银泰商业采购业务的直接接口人或业务决策人。

“关联关系”：指三代以内的直系或旁系血亲及姻亲，例如：(a) 配偶、前夫、前妻、父母、继父母、子女、继子女、兄弟、姐妹、继兄弟、继姐妹；(b) 配偶的父母、子女的配偶、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、父母的兄弟姐妹及其配偶、堂兄弟姐妹、表兄弟姐妹、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹、以及兄弟姐妹的子女；以及与阿里员工间存在恋爱或有经济利益关系。

“拥有”：即直接或间接（包括但不限于代持）作为股东，合伙人或成员持有实体之不低于百分之五（5%）的有表决权的权益或其他经济利益。
“重要岗位”：指公司董监高，以及销售、采购、传播等关键岗位。

一、**我公司_____2___(1、存在； 2、不存在）以上关联关系。**若存在，请填写以下内容，明确具体的关联方信息。

关系类型	姓名	性别	身份证件种类	身份证件号码	是否为法人	持股数	持股比例	职务

二、本公司认为需要说明的其他事宜：

三、本公司保证上述声明的内容真实、准确、无隐瞒。

乙方（盖章）：顾金华

2023 年 12 月 8 日

扬州万运建设发展有限公司出租安全和消防责任协议

甲方：扬州万运建设发展有限公司

乙方：顾金华

甲乙双方经平等友好协商，就租赁期内的安全管理和消防责任等事宜，达成如下条款：

一、用途

甲方提供文昌东路 12 号 Y-MSD 项目商业租赁房屋、场所（场地），可供乙方从事合法商业活动。

二、双方职责、权利及义务

甲、乙双方应遵守《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国职业病防治法》及《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》等国家法律、行政法规及有关规定，自觉履行法定义务，明确安全职责，做好各自安全生产、消防、治安、职业卫生等安全管理工作。

（一）甲方对所提供租赁场所，应负有下列责任：

1、对出租房屋、场所（场地）、设备享有所有权或经营使用权。

2、保证出租的房屋、场所（场地）、设备符合国家建筑、消防、卫生等安全标准。

3、甲方应当或者授权委托相关单位对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理，并定期进行安全检查。

（二）甲方作为出租方，享有下列权利：

1、依照各级政府制定的法律法规、安全规范和属地安全管理规章制度的要求，甲方有权配合公安、消防机关对乙方经营局域内的各项安全保卫工作进行监督检查，对发现的问题有权提出整改建议和要求。

2、根据安全生产法规，要求乙方设立安全缓进通道、安全出入口和安全通道，

设置明显的引导指示标识，并保证畅通。

3、甲方在已经通知乙方的情况下有权单独进入乙方经营场所进行安全检查，发现事故隐患有权要求乙方及时整改，并将整改的结果告知甲方。

4、乙方如需对所租赁房屋进行装修、改造、安装设备设施的，应在施工前将改造、装修施工图纸提交给甲方或者其授权委托的管理单位，并按照相关要求在政府有关部门审批备案，并在装修施工过程中应保证施工安全。如发生安全事故，由乙方承担相应责任。

5、甲方负责对承租单位的安全资质、承租用途等进行初步审查，甲方如发现乙方有从事非法生产经营活动时，有权向政府相关部门检举。

6、甲方有权对出租场所内的各生产经营单位的安全管理和消防责任进行相关的协调与监管。

7、甲方可根据实际需要成立协调组织机构，乙方应派人员参加，并且甲方可定期或不定期组织乙方的安全负责人员对有关生产安全问题进行沟通及协调。

8、甲方有权向乙方传达、宣传有关安全生产的规定和要求。

（三）乙方在租赁场所进行生产经营活动，应负有下列责任：

1、乙方须按照《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》等国家法律、行政法规及有关规定对承租的场所范围内的安全、防火、防盗等工作负责。乙方应严格执行本协议约定的责任和义务，杜绝各类安全事故的发生。如乙方未按国家和本协议的约定履行安全管理责任和义务，导致发生任何安全事故、政府部门处罚、甲方及第三方人身财产损失的，由乙方负责赔偿（甲方存在过错的除外）。

2、乙方应于签署本协议的同时按照甲方的要求提供相关的执照、证件，保证所提供的证件真实有效，并指定店铺店长（负责人）为租用期间安全管理负责人。

3、乙方所从事的生产经营活动，应在国家相关法律法规和条例规章规范的范围内进行。使用房屋（场地）的用途符合国家有关规定，从事生产、经营、仓储等与房屋的建筑结构、耐火等级相适应。设备完好并配有安全防护设施，生产中产生的有害物质达到国家允许标准，并按规定办理有关安全生产、消防、治安、职业卫生等手续。接受甲方的检查，对出租方在检查中发现的问题、隐患及提出的正确建议

应予采纳并及时整改，检查及处理情况应当记录在案，保存期限不得少于租赁期满后 5 年，法律法规另有规定的除外。

4、乙方确保不将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。生产经营项目、场所发包或者出租给其他单位的，乙方应当与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议，或者在承包合同、租赁合同中约定各自的安全生产管理职责；乙方应对承包单位、承租单位的安全生产工作统一协调、管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应及时督促整改。

5、乙方应建立、健全本单位安全生产领导机构及安全生产经营岗位责任制，由乙方主要负责人对本单位安全生产经营全面承担责任，由专门工作人员对安全生产进行管理。

6、乙方应负责组建本单位的安全管理网络，组织制定本单位安全生产规章制度和操作规程，制定安全生产检查、巡查、奖惩制度等；定期进行安全排查，将安全管理工作制度化、程序化，把安全生产经营、管理落实到实处，消除安全隐患。

7、乙方应对租赁范围内的作业人员进行有效管理，定期、不定期对职工进行安全教育、培训工作，提出并落实教育培训计划，并严格按照计划执行。安全保卫、消防人员、特种工和特种设备操作人员等应持证（如有）上岗。

8、乙方应编制针对突发性事故的安全预案并定期演练，现场人员掌握适当现场救护技术，保证有处理突发事件的能力。应急救援预案包括但不限于：火灾、触电、跑水、坍塌等方面。

9、乙方在安全管理过程中发生的人员成本等安全投入费用由乙方自行承担。

10、乙方在租赁期内，应确保其所承租的标的房屋及其附属设施和设备的安全合理使用。作为第一责任人承担消防、安全、防火、防盗等责任。乙方应保证租赁场所内的设备设施完整齐全（包括消防、电、气、制冷、通风、公用区域等），特种设备、压力容器等在有效期内并且检验检测合格。负责《租赁合同》约定的有关房屋、设备设施的维护、养护和管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当立即整改，不能整改的，需向甲方说明问题所在。由于乙方设备设施维护不当等原因所造成的安全事故，乙方承担相应法律责任并负责赔偿相应损失。

11、乙方应熟练使用甲方提供的设备设施，保证设备设施的正常运行。

12、乙方发现设备故障、安全事故、物业损坏或安全隐患等应及时通报甲方；承租期限内发生安全事故的，乙方按照法律法规规定向政府有关部门报告的同时，应及时将事故情况向甲方通报；同时应采取防止、防护措施，以减少或避免损失。

13、乙方从事生产、仓储、餐饮、娱乐、旅馆等经营活动，确保依据安全生产相关法律法规的要求，通过消防部门的验收，取得消防验收合格证后，方可从事生产经营活动。

14、乙方应建立健全消防安全责任制，规范消防安全管理工作。负责消防管理，预防火灾的发生，做好防火安全宣传，及时扑灭初起火灾，落实辖区内消防器材的保养和维修工作。

15、发生火灾时，乙方应及时报警，在保证自身安全前提下，及时扑灭初起火灾，并做好有关人员组织疏散工作。负责依法定期开展辖区消防安全检查，监督整改落实，并定期开展消防培训及演练。

16、乙方应严把食品、商品质量关，防止群体性中毒及其他安全性事件的发生。

17、乙方确保不堵塞消防通道及安全出口，且不在配电箱、消防栓、灭火器前面堆放物品阻塞设备设施的使用。

18、乙方租用场所仅用于仓库时，确保不存放易燃易爆危险化学品，并告知甲方存放的物品的危险特性。

19、乙方租用场地用于开设餐厅、旅馆、娱乐场所等，确保场所内不违法违规存放易燃易爆危险化学品。

20、乙方确保不在租赁场所进行私自隔间、隔楼等违章搭建，严禁“三合一”、“多合一”等现象发生。（“三合一”场所指企业员工集体宿舍与生产作业、物资存放的场所相通连的家庭作坊式的企业；“多合一”场所指集生产加工、储存、经营、生活住宿等为一体的场所。）

21、乙方在进行维修、施工时应提前通知甲方，同时，做到以下几点：

（1）应依法将工程发包给具有相应资质的施工单位，实行总承包负责制，不得将工程肢解发包。保证安全文明施工所需资金。

(2) 提供符合国家及行业有关规定的安全文明施工环境和条件，设置符合规定的施工现场围挡并保持完好。

(3) 组织设计文件交底。对涉及施工安全和环境破坏不利因素的重点部位和环节，尽量要求设计单位在设计文件中注明，对防止生产安全事故和环境质量破坏提出指导意见；提供的资料应真实、准确和完整；并督导施工单位落实保护措施。

(4) 科学组织、指挥、协调直接承包单位安全文明施工。督导施工单位使用、租赁符合要求的运输车辆、安全防护用具、机械设备、消防设施和安全作业劳动保护用品。

(5) 审核施工单位施工资质和建筑施工安全生产许可证、及项目负责人和专职安全生产管理人员相应的安全生产考核合格证书。督导施工单位完善安全文明施工责任体系和制度，落实建筑施工安全质量标准化和零目标事故控制。

(6) 适时组织开展安全文明施工检查，做好检查记录，并监督整改落实。

23、乙方在经营期内严禁对通道、安全门、应急灯、消火栓、灭火器、消防喷淋装置、火警报警器等消防安全设施进行改造、改装或移动；严禁影响和阻塞紧急通道，严禁阻挡灭火器、消防栓等安全设施，甲方有权要求租赁方将各种对安全构成威胁的物品移开；严禁在消防卷帘门下摆放物品，消防卷帘门滑道两边不准悬挂任何装饰物；严禁在展馆内烧煮、烧烤、明火操作、切割金属，严禁在租赁区域内使用各类加热器和电热器；保证现场人员不在租赁区域内调漆、喷漆或用汽油、酒精等易燃物进行清洗作业，租赁区域内严禁吸烟。

23、乙方应当保证租赁区域内无寻衅滋事，打架斗殴；租赁期间，如违反安全规定，甲方有权要求其限时整改，由此造成的人身、财产损失，乙方承担相应责任；乙方应当制订安全工作计划，并落实施工安全技术措施；应当建立和健全必要的装修期间和经营期间的安全管理制度；乙方应当落实专（兼）职安全管理人员，并明确其安全管理责任；对从事电工、起重机械设备操作、高空作业等特殊工种作业的人员，必须经劳动行政管理部门按照国家有关规定持证上岗。

24、乙方应制定应急预案，如遇紧急情况，及时疏散人员；乙方必须负责设置施工安全防护设施，并设立醒目的警示标志；装修施工时必须派专人进行现场监护；

乙方必须配置必要的合格的施工安全劳动保护器具和用品，装修期间须佩带安全帽方可进入施工区域；乙方必须经常对租赁区域进行安全检查，及时整改不安全因素，杜绝事故苗头和隐患，预防和避免人身伤害事故；乙方必须采取措施重点做好防止高处坠落和坠物伤人事故的工作；乙方必须做好防触电和防止发生火灾事故。乙方搭建期间如未按照本安全协议中约定的施工规范条款进行施工作业，由此引发的安全事故责任或财产损失由乙方承担相应责任。

本协议明确在租赁区域经营过程中，若因乙方安全管理不到位而发生任何人身伤亡生产安全事故，包括第三者责任安全事故，由乙方承担相应责任，如导致甲方遭受任何损失的，乙方应赔偿甲方由此遭受的损失（包括但不限于甲方被第三方主张权利为维护自身权益支出的律师费、诉讼费、调查取证的费用、甲方不能正常营业遭受的损失、遭受的政府罚金等等）。甲方对乙方安全生产事宜的批准、同意、监督与管理，不作为乙方减轻或免除其本应承担的安全生产责任的理由。

（四）乙方作为承租方，享有下列权利：

1、乙方有权利对甲方提供的租赁场所内的基本安全设施进行检查验收确认。

2、乙方发现基础设施存在有安全隐患时，有权要求甲方协助乙方进行整改，并积极配合采取有效的整体措施。当隐患无法排除时，乙方有权向地方安全监督管理部门及相关政府部门汇报，并停止生产经营活动。

（五）乙方作为承租方，有下列义务：

1、乙方有义务积极配合政府相关部门的安全执法检查，并对检查中指出的问题进行及时的整改。

2、乙方有义务全力配合并参加甲方组织开展的安全活动及事故应急救援预案演练等。

3、乙方有义务开展经常性的安全教育培训，以及参加公益性活动等。

（六）租赁区域发生安全事故的报告和处理

1、在实施上述租赁区域施工及经营期间若发生施工意外人身伤亡事故的，乙方必须在国家规定的时限内，主动及时地向有关管理单位报告。

2、若发生意外人身伤亡事故，乙方必须负责妥善处理事故的善后相关事宜，并

配合有关管理部门做好事故情况调查工作。

3、若发生意外人身伤亡事故，乙方应根据政府相关部门的判定，负责承担相应责任。

三、本协议内容自甲方加盖公章，乙方加盖公章（如为机构）或签字（如为自然人）之日起生效，协议有效期等同租赁协议有效期或者实际租赁期限，本协议一式肆份，双方各执贰份。

甲方：扬州万运建设发展有限公司

日期：　　年　　月　　日

乙方：顾金华

日期：2025年11月8日