

# 珠海南湾华发商都店铺租赁合同

---

出租方（甲方）：珠海华福商贸发展有限公司

承租方（乙方）：广东永旺天河城商业有限公司

# 目录

词语定义 .....	2
第一章 租赁场地的位置图 .....	3
第二章 租赁场地交付、租赁期限和用途 .....	4
第三章 租金、管理费、保证金及其它费用 .....	5
第四章 租赁场地的辅助设施条件 .....	8
第五章 乙方店铺装修 .....	9
第六章 甲方的权利和责任 .....	10
第七章 乙方的权利和责任 .....	15
第八章 违约责任 .....	18
第九章 合同的变更、解除和终止 .....	20
第十章 不可抗力 .....	21
第十一章 其它 .....	22

附件一： 租赁场地的位置图

附件二： 租赁场地、共用卸货区、配套使用区域及顾客停车位的平面图

附件三： 垂直客梯、手扶电梯、货梯的位置图

附件四： 甲方提供给乙方的室外 **LOGO** 塔广告位、配合乙方营业时间开放的通道位置图

附件五： 珠海南湾华发商都店铺工程分工表

附件六： 甲乙双方《营业执照》、法定代表人身份证明等文件的复印件

附件七： 租赁场地的《中华人民共和国不动产权证书》、《批准用地红线图》、《建设工程规划许可证》的复印件

附件八： 《同意转租证明》

附件九： 签约率及开业率测算范围及确认方式

附件十： 银行履约保函（样板）

# 珠海南湾华发商都店铺租赁合同

出租方：珠海华福商贸发展有限公司（下称“甲方”）

法定代表人：刘照华

注册地址：广东省珠海市昌盛路 155 号华明科技楼 502 室

联系人：招商营运部

联系电话：0756-8335599

承租方：广东永旺天河城商业有限公司（下称“乙方”）

法定代表人：杜若政彦

注册地址：广东省广州市天河区天河路 208 号天河城购物中心负一层

联系人：店铺开发部

联系电话：020-38911666-657

甲方和乙方根据《中华人民共和国民法典》和有关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，经友好协商，就乙方向甲方租赁位于珠海市香洲区珠海大道 8 号 1 号楼 A2001 号铺，开设大型综合超市事宜，于 2025 年 月 日达成本合同，共同遵守执行。

## 词语定义

本合同中出现的以下词语，除非双方另有明确约定，具有如下的含义：

- 1、【**租赁场地**】指本合同规定的甲方向乙方出租的商业物业。
- 2、【**购物中心**】登记地址为珠海市香洲区珠海大道 8 号，指由开发商统一规划、建设、管理的负一层至三层商业，是集超市、零售、餐饮、停车位等为一体的商业物业，能满足消费者购买需求与日常活动的商业场所。该购物中心命名为“南湾华发商都”。
- 3、【**开发商**】指甲方珠海华福商贸发展有限公司（统一社会信用代码：91440400792995850M），拥有购物中心所在地块的国有建设用地使用权，并是购物中心的开发建设商和产权人【不动产权证书：粤（2016）珠海市不动产权第 0096911 号】，拥有购物中心全部产权。
- 4、【**租赁面积**】指按照本合同附件二租赁场地平面图中红色部分标出的乙方租赁范围

和按照本合同第二条规定的面积。

- 5、【**店铺**】指乙方在租赁场地设立和经营的综合超市。
- 6、【**交场日**】指满足本合同第三条规定的租赁场地交付之日，甲乙双方约定交场日为2026年3月9日。甲乙双方达成一致，甲方可将交场日提前至2025年8月1日或延迟至2026年9月30日，甲方在此段期间内交付场地的，均不视为违约。实际交场日以甲方提前90天书面通知乙方的日期为准，乙方应予以配合。
- 7、【**承租起始日**】指本合同第二十条规定的装修期届满后次日或乙方店铺正式开业日，以两者较早日期为准。
- 8、【**租期**】指本合同第四条规定的自承租起始日算起的租赁期间。
- 9、【**营业时间**】指乙方店铺的经营时间，即每日早上9:00——晚上10:00（闭店以购物中心营业时间为准）。遇节假日乙方如需调整营业时间的，应提前向甲方或甲方委托的物业管理公司书面申请，并应征得甲方或物业管理公司同意。
- 10、【**本合同**】指此《珠海南湾华发商都店铺租赁合同》正文及所有附件的统称。
- 11、【**日期**】指公元日期。
- 12、【**正式营业**】指乙方获得店铺营业执照和相关许可后在租赁场地正式开业。
- 13、【**税后营业额**】指本合同第八条所约定的税后营业额，即乙方店铺直营部分不含销项税的销售收入，乙方店铺转租部分销售收入、租金收入和其他收入均不计入税后营业额。

## 第一章 租赁场地的位置和面积

**第一条** 租赁场地坐落于购物中心的二层，详细地址是珠海市香洲区珠海大道8号1号楼A2001号铺。具体地理位置见附件一租赁场地位置图所示，该位置图并不显示租赁场地的面积大小。

**第二条** 租赁场地的范围见附件二租赁场地平面图中标示的范围，租赁面积合计为3886平方米，该面积为甲乙双方确认的最终租赁面积。

## 第二章 租赁场地交付、租赁期限和用途

**第三条** 甲方应于交场日将租赁场地交付乙方进场装修。

1、 甲方交付租赁场地时应满足下列全部条件：

- ① 按照双方书面确认的设计方案和施工图，完成对租赁场地进行必要的改造。
- ② 向乙方提供该购物中心的属于甲方报建竣工验收部分的相关验收合格证明文件，包含消防验收合格意见，以确保交付的租赁场地的合法性。
- ③ 本合同附件五《珠海南湾华发商都店铺工程分工表》中应由甲方负责的所有工作已完成。
- ④ 租赁场地无任何影响乙方使用权的瑕疵（包括但不限于产权或使用权争议、司法查封等）。
- ⑤ 该购物中心减除乙方租赁场地范围后的商业部分的出租签约率满足本条第 4 款的约定。

2、 交付租赁场地时双方应派代表到现场查验。租赁场地符合双方约定的交付条件的，双方签署移交确认书予以确认交付，移交确认书中确认的租赁场地交付日为实际交场日。乙方应在本合同约定的交场日接收场地，租赁场地不符合交付条件的，乙方有权拒绝接收，并应在五日内提出书面异议，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，乙方已于交场日接收了租赁场地；甲方应在收到乙方书面异议后立即做出相应整改，直至符合场地交付条件，但由此造成延迟交付的，由甲方承担延迟交付的责任。如无正当理由，乙方不得拒绝接收租赁场地。

3、 甲方应于实际交场日之前七天书面通知乙方现场查验租赁场地，乙方应按期前往本合同约定的租赁场地办理接收手续。甲方未能按本合同约定交付的，甲方承担延迟交付的违约责任。除双方协商同意或受不可抗力造成外，乙方不按甲方通知的时间前往现场的，视为租赁场地已按约定条件在通知时间实际交付予乙方，并按本合同约定相应计算承租起始日。

4、 甲方应确保，截止交场日当日，该购物中心减除乙方租赁场地范围后剩余商铺部分的签约率同时满足以下标准：

- ① 甲方正式签约已出租的商铺数量占甲方全部可出租商铺数量的比例不低于 70%（含 70%）；
- ② 甲方正式签约已出租的商铺面积占甲方全部可出租商铺面积的比例不低于 70%

(含 70%);

- 3、甲方签订的租赁意向书,或租期短于 12 个月(不含 12 个月)作为临时租户的商铺,不视作正式签约或开业,不计算在出租签约率、开业率内。

双方核对签约率时,甲方应按本合同附件九《签约率及开业率测算范围及确认方式》格式提供一份签约率统计清单,该清单上已包含所有已签约商家的铺号、品牌、业态、租赁楼层、租赁面积等必要信息。乙方有权质疑该清单上的商家是否已正式签订合同,甲方需及时提供证据证明。甲方拒绝提供签约率统计清单或未在合理期限内提供则视为签约率不达标。

租赁场地交付后,若政府相关主管部门进行检查过程中提出的需整改部分包含附件五《珠海南湾华发商都店铺工程分工表》约定应由甲方负责的,则甲方仍应负责整改,由此产生的费用由甲方承担。

5、在本合同签订后,经甲方书面同意,乙方有权派遣相关人员在甲方的统一安排下进入租赁场地施工现场,了解甲方工程施工进度和质量,如有违反本合同双方约定的交付条件或质量存在问题的情形,乙方有权提出书面整改意见,甲方应积极配合做出整改。如果甲方因自身原因,仍未能在 2026 年 9 月 30 日满足交付条件,视为延迟交付,甲方应承担逾期交付的违约责任。逾期交付租赁场地超过 60 日的,乙方有权解除本合同,甲方应按本合同条款第三十条第 1 款约定承担违约责任。

**第四条** 租赁期限为 15 年(180 个月),租期从承租起始日开始计算。

**第五条** 非因甲方过错,在乙方店铺正式营业后 60 个月内,乙方解除合同的,应提前 6 个月书面通知甲方,且应向甲方支付金额相当于 4 倍合同解除前 6 个月平均月租金的补偿金,但乙方无需承担任何违约金、赔偿金;乙方店铺正式营业超过 60 个月后,在提前 12 个月书面通知甲方前提下,乙方可在任何时候解除合同,无需支付任何违约金、赔偿金或补偿金。

**第六条** 甲方保证在租赁期限内租赁场地可作商业用途并符合珠海市商业网点规划,并保证租赁场地及其内部设施,包括排水系统、供电系统、购物中心自带消防系统和电梯等均能够作为商场经营用途使用,并符合中国有关法律、法规、政策的规定。

### **第三章 租金、管理费、保证金及其它费用**

**第七条** 租金按月结算(日租金按当月租金除以 30 天计算),甲方在收到乙方提供的店铺上月销售报告后的 3 个工作日内,向乙方提供合法的 5%税率租赁增值税专用发票

(如国家调整增值税税率, 按新的增值税税率执行), 乙方在收到甲方开具的合法租赁增值税专用发票后 5 个工作日内以银行转账方式缴付本月保底租金及上月差额租金给甲方。甲方如因自身原因逾期、拒绝或无法开具租赁发票的, 乙方有权暂缓支付租金。乙方应至少提前七个工作日向甲方提供发票的正确信息, 如因乙方逾期提供或提供信息错误导致甲方逾期开具发票或开具的发票不符合要求的, 乙方承担由此产生的相关责任。

**第八条** 租金自承租起始日(即自乙方店铺正式开业日)起开始计算, 每月租金按照保底租金与提成租金两者取高计收。每月保底租金和提成租金具体标准如下:

自承租起始日算起	保底租金	提成租金
第 1 个月~第 3 个月	1 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 0.0%
第 4 个月~第 12 个月	75 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 13 个月~第 24 个月	75 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 25 个月~第 36 个月	75 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 37 个月~第 48 个月	75 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 49 个月~第 60 个月	75 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 61 个月~第 72 个月	80 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 73 个月~第 84 个月	80 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.0%
第 85 个月~第 96 个月	80 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 97 个月~第 108 个月	80 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 109 个月~第 120 个月	80 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 121 个月~第 132 个月	85 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 133 个月~第 144 个月	85 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 145 个月~第 156 个月	85 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 157 个月~第 168 个月	85 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%
第 169 个月~第 180 个月	85 元/m <sup>2</sup> /月	乙方店铺直营税后营业额乘以 3.2%

备注:

- A. 保底租金按本合同第二条的租赁面积(即 3886 m<sup>2</sup>)计算。
- B. 租金优惠期:自承租起始日的第 1 个月至第 3 个月。
- C. 以上租金已含增值税, 甲方需向乙方提供 5%税率的增值税专用发票(如国家调整增值税税率, 按新的增值税税率执行)。
- D. 乙方直营部分的税后营业额指乙方店铺非转租部分经营活动中所产生的不含销项税的销售收入。乙方店铺转租部分所产生的租金收入、销售额和其他收入不计入。
- E. 乙方支付租金时应附上账目表, 该账目表须准确反映乙方于该月内的直营部分税后营业额及应付的租金。
- F. 乙方店铺直营税后营业额的确认: 乙方须在整个租赁期间内完整、准确和真实的记录每个月店铺直营部分税后营业总收入, 并须于每月 8 日(遇节假日顺延)前向甲方提供上一个月盖章确认的直营部分销售报告, 双方以每月销售报告为准计算当月提成

租金，若提成租金高于保底租金的，甲方应于收到销售报告后的3个工作日内向乙方提供差额租金对应的增值税专用发票，乙方在收到甲方开具的增值税专用发票后5个工作日内以银行转账方式缴付差额租金给甲方。若甲方对乙方提供的销售报告有异议，有权在收到销售报告后查看乙方的销售系统和财务系统，但不能打印。若查看后仍有异议，甲方有权自费聘请有资质的专业会计师审计验证有关账目，乙方应予以配合。如果审核报告确认乙方店铺直营税后营业额存在1%或以上的差异，乙方须在审核报告出具后10日内向甲方支付审核成本，补足租金差额并额外支付单倍前述租金差额作为违约金，否则按乙方销售报告记载的税后营业额确定提成租金。

**第九条** 物业管理费按本合同第二条的租赁面积 3886 m<sup>2</sup> 计算，装修期间按每月每平方米人民币 9 元缴纳，租金优惠期按每月每平方米人民币 19 元（含本合同约定的营业时间提供空调冷冻水费用），租金优惠期届满次日起按每月每平方米人民币 20 元（含本合同约定的营业时间提供空调冷冻水费用），此管理费已含 6% 增值税。租赁期限内物业管理费不做调整。物业管理费按月结算，每月 10 日前，甲方或其委托的物业管理公司向乙方提供合法的 6% 税率管理费增值税专用发票（如国家调整增值税税率，按新的增值税税率执行），乙方在收到甲方或其委托的物业管理公司开具的合法管理费增值税专用发票后 5 个工作日内以银行转账方式缴付本月管理费给甲方或其委托的物业管理公司。甲方或其委托的物业管理公司因自身原因逾期、拒绝或无法开具发票的，乙方有权暂缓支付管理费直至甲方或其委托的物业管理公司开具相应发票。

**第十条** 在本合同签订后 60 个工作日内，乙方以银行发出的保函形式（样式见附件十）向甲方支付租赁保证金，保证金金额为人民币 60 万元（人民币陆拾万圆整），银行保函的保证期限不得短于合同租赁期限。该租赁保证金不是乙方预付的租金、管理费，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。如乙方逾期或拒绝根据本合同之约定支付相关款项，则甲方有权在给予乙方书面通知后在租赁保证金中扣除相应款项，乙方应在收到甲方书面通知后十个工作日内补足租赁保证金。

乙方应确保甲方可直接跟银行兑付保函，如甲方无法跟银行兑付的，所有责任由乙方承担。本合同期满或双方协商一致解除合同时，乙方应将租金、违约金、赔偿款以及各项应缴费用结清，按本合同退场约定将租赁场地完好移交给甲方，甲方经验收合格并书面确认无误后在 15 个工作日内将银行保函退还乙方（有索赔未获解决除外）。乙方未按前述约定缴清费用及退场的，甲方有权按本合同约定在兑付银行保函予以抵扣相应费用及赔偿金。银行保函不足以抵扣的，甲方有权向乙方追索。

**第十一条** 因本合同而发生的包括但不限于印花税、登记费等税费，由甲乙双方按国家规定各自承担。租赁期内，如国家变更税率或公用事业单位变更计费标准，本合同约

定的相关税费标准应做相应调整。

**第十二条** 乙方在经营中所耗用的水、电、燃气、通讯、其它物料的费用及电视、燃气和通讯的开户费由乙方自行承担。水费、电费和燃气费以乙方租赁场地内独立安装的计量表计量，由乙方按规定向公用事业管理部门缴纳。供电、供水、供气、通讯、消防、卫生、环保、城管等事项根据乙方需求，甲方配合办理，能将交费户名变更为乙方户名的，应变更为乙方户名，可另立户名的应另立户名，以便于乙方直接对外支付使用费。如果由于公共事业部门的原因不能安装直接面向公共事业部门缴费的独立电表、水表，则甲方仍应自费为乙方安装独立计量的低压电表、水表，乙方按低压电表和水表读数及公共事业部门收费标准向甲方或甲方委托的物业管理公司缴纳水、电费，具体计算公式如下：

乙方实际支付电费=公共事业部门当月电价标准×（当月低压电表读数-上月低压电表读数）

乙方实际支付水费=3.85×（当月水表读数-上月水表读数）（如后续供水部门水费单价有调整，则相应增减）

乙方须在收到甲方或甲方委托的物业管理公司缴费通知后 5 个工作日内缴纳水电费，甲方或甲方委托的物业管理公司须在收到乙方水电费之日起 5 个工作日内向乙方开具等额的符合当地税务部门规定的水电费增值税专用发票。

#### **第四章 租赁场地的辅助设施条件**

**第十三条** 租赁期限内，甲方自租赁场地交付之日起免费向乙方提供每日二十四小时共用的商品货物装卸场地（具体位置和范围见附件二）。乙方需自行负责使用此场地期间的清洁、保安、货物保险及其它相关的管理责任。

**第十四条** 租赁期限内，甲方免费提供手扶电梯、货梯、消防电梯和垂直客梯（位置见附件三）给乙方使用。手扶电梯、货梯、消防电梯和垂直客梯的日常开关、日常维护和维修（包括但不限于使用管理及支付持有资质电梯保养单位的保养和检测费用）、电费、维修费（含零件费、大修和整机更新）、年检（含年检费）及其他相关费用均由甲方负责。

**第十五条** 甲方同意在租赁期内向乙方提供 2 个室外 LOGO 塔广告灯箱位（具体位置见附件四）、室内到店指示牌等顾客指引。室外 LOGO 塔、停车场到店指示牌由乙方提供设计方案，经甲方审批确认后乙方自行施工完成，其应收的费用已包含在第九条物业管

理费中，指示牌上标注“AEON STYLE”。室外 LOGO 塔的广告制作、维护等费用由乙方承担。甲方应确保由甲方提供给乙方的广告位安全、合法，并对广告位基础进行必要的管理、维护。

**第十六条** 租赁期限内，甲方同意在购物中心内租赁场地外提供以下场地供乙方配套使用（以下统称“配套场地”），甲方应保证其具有向乙方提供配套场地的合法权利，且配套场地通过政府部门的相关验收（包括但不限于消防验收），并符合乙方实际使用需求。

1、在购物中心负一层提供一个符合环卫条件的弃置生活垃圾的共用垃圾房给乙方使用，甲方应收的费用已包含在第九条物业管理费中，餐厨垃圾由乙方闭店后自行处理并承担相应费用。

2、在该购物中心二层提供配套使用场地（具体位置详见附件二）给乙方在租赁期限内使用（不得存放甲乙类火灾危险性等级物品），该场地应配备门、照明、电表。乙方享有该场地的专用权，自承租起始日起免费使用 3 个月，自第 4 个月起按 6120 元/月的管理费向甲方支付，无需缴纳租金及其他使用费用。

**第十七条** 甲方承诺，租赁期限内乙方店铺出入口所面向的公共通道只用作顾客通行，甲乙双方均不得用作经营或出租给第三方使用。

**第十八条** 租赁期限内，甲方提供正常运作的空调设备供乙方使用，该空调设备及其安装费用（其中包括中央空调主机系统、制冷机房设备布置、空调电控系统、冷却塔布置的费用）由甲方负责。该空调设备的日常开关、日常维护、维修（含零件费）、年检（含年检费）、大修以及整机的更新及费用由甲方负责，空调末端设备的维护，零件及有关费用由乙方负责。空调主机应收的费用已包含在第九条物业管理费内，乙方无需额外向甲方缴纳空调费。

**第十九条** 租赁期限内，乙方在附件五标示的冷凝器吊装位置内放置其冷冻设备机组的散热器，冷柜系统水管或冷媒管管井及管井检修门、冷柜系统冷媒管孔洞、散热器区域的给排水均由乙方负责设计，经甲方确认后再由乙方进行施工。

## 第五章 乙方店铺装修

**第二十条** 乙方享有 6 个月店铺装修期，自租赁场地实际交场日起算，装修期乙方按 1 元/m<sup>2</sup>/月的标准向甲方缴纳租金。在不影响租赁场地主体结构、不违反政府规划、消防条例及其它相关法规及双方合同约定的情况下，乙方有权根据经营需要自费对租赁场地

进行任何装修施工（包括消防工程），包括但不限于对租赁场地进行内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备设施、增设附属设施设备等。乙方的装修施工图纸须向政府部门申报装修施工方案（包含消防工程），经政府审批通过后，乙方需给予甲方确认其施工方案、提供消防设计审核意见书，并事先征得甲方书面同意后方可实施，甲方无正当理由不得拒绝同意。甲方应在收到乙方装修方案后 5 个工作日内给予回复意见，甲方逾期没有回复视为甲方同意乙方施工。

**第二十一条** 甲方负责在租赁场地装修期内向乙方提供施工用水、用电接驳点，乙方自行接驳。装修期间乙方所产生的施工用水、用电、垃圾清运及实际费用由乙方承担。乙方及乙方总包不需向甲方支付装修押金。

**第二十二条** 租赁场地装修的消防、环保和卫生的报建工作由乙方负责，甲方应提供相关协助，报建费用由乙方承担。乙方应在取得相关报建、审批文件后，应当向甲方提供相关报建、审批文件的复印件。

**第二十三条** 乙方装修过程中，若有涉及水、电、消防、通讯、保安、空调、排污、燃气及其它中央系统的接驳、更改或搬移等问题，甲方应予配合，由甲乙双方协商解决施工问题，费用由乙方负担。乙方装修期间，其范围内的保安及安全责任由乙方自行负责。在不影响该购物中心整体美观及安全的前提下，乙方可自费安装空调、消防、照明等；上述工程如牵涉到购物中心外立面、消防分区变更及公共通道装修的项目，项目施工方案须事先提供给甲方，经甲方书面同意后方可施工，且要完善相关图纸和资料备案手续。有关甲方和乙方工程分工具体见《珠海南湾华发商都店铺工程分工表》（附件五）。

**第二十四条** 乙方装修工程全部完毕后，如依法应报政府部门验收的，须报请政府有关部门验收，以确定装修工程符合批准的图则。甲方应协助乙方办理装修工程验收。

**第二十五条** 乙方不得对租赁场地原有主体结构进行破坏性改造和装修而影响甲方或第三者合法权益，否则甲方有权制止乙方施工，并由乙方进行修复及赔偿由此产生的甲方及第三方的损失。若因乙方正常装修对甲方或第三方产生影响，甲方应协助乙方处理与第三方的纠纷，但造成甲方及第三方损失的，乙方应负责赔偿。

## 第六章 甲方的权利和责任

### 第二十六条 甲方的权利

1、甲方保证拥有按照本合同约定向乙方出租租赁场地和提供配套场地的合法权利。

2、按照本合同规定收取乙方的租金和管理费及本合同约定的其它应交纳的费用。

3、甲方有权并有责任维护租赁场地内甲方所安装及负责维护的设施、设备完整正常运行。

4、甲方或其委托的物业管理公司有权根据其认为合适的条件同意组织或个人在购物中心公共区域（根据本合同约定提供给乙方专用的除外）或标志性广场举行活动或商品展销活动。但甲方或其委托的物业管理公司应确保这些活动不影响乙方的正常经营。

5、本合同生效后甲方或其委托的物业管理公司有权对购物中心进行销售或招商租赁相关经营推广活动时提及乙方的商号或乙方已签约进驻购物中心的事实。但在行使该种权利时，必须提前通知乙方，使用乙方提供的统一字样，并确保遵守国家的法律法规。否则乙方有权追究甲方或其委托的物业管理公司责任。

6、甲方或其委托的物业管理公司有权对租赁场地外的工程、设备进行合理调整，但在行使该种权利前应确保乙方利益不受实质性损害。若因甲方或其委托的物业管理公司自身原因上述工程、设备调整导致乙方无法营业的，乙方应书面告知甲方或其委托的物业管理公司，甲方或其委托的物业管理公司核实事实存在的应减免乙方相应租金和管理费；如上述工程、设备调整导致乙方无法整体经营累计达 60 日的，乙方有权提前终止合同，甲方或其委托的物业管理公司按本合同约定承担违约责任。

### **第二十七条 甲方的责任**

1、甲方保证其拥有出租租赁场地的合法权利，有权按本合同的约定向乙方出租租赁场地，并保障乙方在其租赁范围内的独立经营自主权，不得干涉并确保与甲方关联的任何第三方不干涉乙方在其租赁范围内符合法律法规的经营活动。

2、甲方的一切债权、债务及经济法律纠纷与乙方无关，如因此原因造成乙方行使本合同约定权利时产生的经济损失由甲方负责赔偿。

3、甲方应保证向乙方提供店铺经营所需的电力、给排水、空调主机、各类电梯及其它应由甲方提供的必要的经营条件，但因发生不可抗力或乙方原因而造成暂无法提供的，甲方不需承担责任。

4、甲方有义务协助乙方办理与乙方店铺经营有关的国家和地方的审批手续和证照，费用由乙方支付。

5、甲方保证租赁场地符合珠海市商业网点规划，并保证出租租赁场地的合法性以及按本合同规定交付场地时场地的合法性。

6、甲方应在租赁场地实际交付日前 30 天内到有关部门办理合同备案手续（如有），因此而发生的合同备案费用按政府规定，甲乙双方各自承担。

7、甲方承诺，租赁场地和配套使用场地符合国家相关标准，必须通过国家相关部门质量检验合格验收，包括但不限于楼梯、楼板和墙体的承重，楼板和墙体的防水性，电气的安全性。如因购物中心质量原因，危及乙方的正常经营和场内人员人身安全时，甲方应负责及时出资修复和赔偿所有相关的损失。修复时，甲方应与乙方协商修复工程的日程，修复期间不影响乙方正常营业的，甲方应在约定的修复时间内尽快完成修复，不承担其他赔偿责任。若修复工作导致乙方停业或部分租赁场地无法运营，甲方需赔偿乙方直接损失，直到乙方租赁场地可恢复正常之日为止。

8、甲方或其委托的物业管理公司负责购物中心的物业管理，负责公共场地的清洁（包括购物中心外立面的维护和清洁）、绿化、消防、安全及水、电、空调的供应及宣传推广和其他各项日常管理事务。在营业时间内甲方或其委托的物业管理公司应保证顾客进出乙方店铺通道的畅顺、安全及不受阻碍；若乙方店铺营业时间与购物中心不一致，顾客可从提早/延迟营业路径（见合同附件四）进入乙方店铺范围，甲方或其委托的物业管理公司保证沿途通道畅通及电梯设备运作正常，且相关费用已包含在本合同第九条管理费中，甲方或其委托的物业管理公司不额外收取乙方费用。乙方为满足顾客需要，向甲方或其委托的物业管理公司提出经营或物业管理上的合理调整要求，甲方或其委托的物业管理公司应积极配合解决。

9、甲方在乙方装修期及经营期应向乙方提供供电、供水、空调（空调最迟在实际交场后 90 天内提供）、公共保安、卫生、通道、电梯及其它经营所必须的条件（包括但不限于本合同第四章规定的辅助设施条件）。在乙方经营过程中，若发生双回路供电（不包括市政电网停电/不可抗力）故障，且停电时间超过 30 分钟的情况下，因甲方无法提供发电机而造成的乙方停电直接损失由甲方依法赔偿。对合同约定应由甲方提供的电梯、隔油池及其它设施、设备，除另有约定外，甲方应采取必要的巡视、保安、维护、保养、维修、更新等措施，以确保相关设施能正常使用并符合乙方店铺经营的需要。因甲方原因未按双方达成的要求履行上述职责，所造成的直接损失由甲方依法赔偿。如因非甲方原因造成的停水、停止供冷或其它影响乙方经营条件等问题，甲方无须承担赔偿责任，但应配合乙方尽快解决问题，消除影响。

10、甲方向乙方出租租赁场地，应按规定承担应由其缴纳的物业费、土地使用费及其它相关税费。

11、甲方负责为租赁场地的建筑结构（包括一次装修）及附属设备向中国国内一家信誉优良的保险公司购买财产一切险、公众责任险、公共营业场所火灾险和机损险，并承担保险费用。该等保险应当在租赁期限内持续有效。在乙方提出要求时，甲方应向乙

方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保险费的收据，以及保险公司发出该等保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。甲方投保的财产发生保险事故，保险赔偿金应当用于修复或重建购物中心或重置设施设备或向有关受损方（包括但不限于乙方、乙方代销、乙方转租租户）作出赔偿。若出现不可抗力事件导致乙方店铺被损毁及不能使用时，除使用保险赔偿金用于修复或赔偿外，甲乙双方应按《珠海南湾华发商都店铺工程分工表》（附件五）的分工各自承担修复责任。

12、甲方不得因甲乙双方之租赁纠纷而停止对乙方提供物业管理服务。如甲方委托有资质的物业管理公司对租赁场地进行物业管理，甲方对物业公司的管理承担连带责任。

当发生下列事项时，若是经证实是由于甲方的过失或故意造成的，甲方须依法承担相应责任：

- ① 租赁场地或购物中心内任何部分之损坏（乙方自装设备设施除外）、沟渠漫溢或甲方在租赁场地内所设置的设备设施之损坏而造成乙方或第三者的人身伤害或财产损失。
- ② 由于甲方所提供的垂直客梯、手扶电梯、防火安全设施或购物中心内其它设备非正常停止运作而造成乙方或第三者的人身伤害或财产损失。
- ③ 租赁场地或购物中心内由于水电供应上的故障、爆炸或停止而造成乙方或第三者的人身伤害或财产损失。

13、甲方提供的设施、设备，其运行状况和使用时间应满足乙方店铺经营需要。甲方按本合同约定提供的垂直客梯、手扶电梯、货梯、空调系统、强弱电、给排水系统、及附属的设施设备（不含附件五中明确保修期后由乙方维护的设备设施），在租赁期内达到法定的报废年限或实际无法正常使用的，甲方应予以维修或更换，费用由甲方承担。如因甲方不作为或作为不及时导致乙方损失的由甲方依法赔偿，但因乙方使用不当或未及时通知甲方而造成损坏的由乙方负责维修、更换的费用。

14、如甲方将租赁场地所在的购物中心整体转让给任何第三方，无需乙方的批准或同意。但甲方保证，未经乙方同意，不得将该乙方租赁场地分割出售，并保证不论甲方或权利人以何种方式出售、转让、继承购物中心（包括租赁场地），均不影响本合同的合法性和有效性。

15、如甲方因此丧失向乙方出租租赁场地的权利，甲方保证相关买受人、受让人或租赁场地所有权的继承人接受本合同项下的所有甲方责任和义务对其具有约束力，并在本合同有效期内，继续全面履行本合同项下所有甲方责任和义务。

16、本合同签署前甲方已在租赁场地设立抵押权，甲方保证其向乙方出租租赁场地

无需取得抵押权人的同意，且本合同的签定和履行均不受抵押权的影响。如甲方违反前述保证导致本合同无法继续履行或租赁场地被处置，甲方应按本合同第三十条承担违约责任。

17、 租赁期间，甲方应确保约 1600 个停车位（详见附件二）供购物中心的顾客使用。除购物中心的停车优惠政策外，乙方店铺顾客凭超市购物小票消费满 100 元可享 1 小时免费停车。甲方负责停车场的管理与维护，且保证停车场为顾客所正常使用。乙方或乙方顾客使用购物中心停车位（包括机动车位和非机动车位），应遵守购物中心停车管理规定。

18、 甲方应确保租赁期间该购物中心的一层至三层（不包括乙方租赁场地）商业部分的开业率，开业率同时采用以下两种方式计算：（1）、按正式开业商铺实用面积占全部商铺实用面积的比例计算；（2）、按正式开业商铺数量占全部商铺数量的比例计算。任何一种计算方式得出的开业率不达标的，视为开业率整体不达标，甲方应给予乙方以下租金优惠：

- ①在乙方店铺开业前，甲乙双方书面确定开业率。如果开业率低于 80%（不含 80%），乙方有权延迟开业，且租金优惠期相应延长。
- ②在乙方店铺实际开业后，若甲方任意一个月份开业率低于 60%（不含 60%），甲方免收乙方该月租金，且租金优惠期相应延长。
- ③在乙方店铺实际开业，且租金优惠期及上述第②款额外租金优惠期届满后，若开业率高于 60%（含 60%）但低于 80%（不含 80%）的，甲方减半收取乙方该月租金。
- ④在乙方店铺实际开业，且租金优惠期及上述第②款额外租金优惠期届满后，若该开业率连续 6 个月低于 60%（不含 60%），乙方有权解除合同，并要求甲方退还银行保函，甲方须向乙方支付等同保证金金额的违约金，并赔偿乙方于该租赁场地内已发生的不可拆除部分固定装修折旧后的费用（按 6 年年限折旧）、及为主张权利而产生的合理的律师费。

租赁期限内，如果乙方提出确认开业率，乙方应向甲方发出书面通知，并在通知书上指定核对日期。双方在该核对日期各派代表共同核对开业率并签字确认。如甲方拒绝核对开业率，视为开业率未达到 60%。

19、 租赁期间，甲方或甲方委托的物业管理公司应确保购物中心、主要供水管道、公共电梯、消防/火警监测系统和空调主机系统等各种设施处于符合国家安全规范状态，并处于清洁或良好的可正常使用的状态，乙方对租赁场地内的消防系统、中央空调系统自行改建、修改的工程除外。

20、如发生政府对购物中心或租赁场地的征收、征用、收回、拆除等情况时，甲方应立即书面通知乙方，并应争取政府机构或任何第三方的一切按法律和政策规定属于乙方的征收补偿费用。

21、租赁期间甲方不应在该购物中心内自行经营超市，且未经乙方书面同意，甲方不得在该购物中心内另行出租或以其他方式给乙方同业态店铺（指租赁面积大于 1000 m<sup>2</sup> 的超市）使用经营。

## 第七章 乙方的权利和责任

### 第二十八条 乙方的权利

1、乙方对租赁场地享有充分的使用权。甲方及甲方委托的物业管理公司对乙方在租赁场地内遵纪守法的正常经营管理活动不得进行干涉妨碍。乙方人员有权经购物中心的通道进入或离开租赁场地。

2、甲方同意乙方或其关联企业有权以租赁场地的地址登记注册新的企业或分公司（以下统称“新企业”），由新企业承担乙方在本合同中的权利和义务，乙方、新企业与甲方应签订“合同权利义务转让协议书”，乙方应就新企业履行合同义务承担连带担保责任，包括但不限于该主体无法继续履行本合同时，乙方应继续承租租赁场地；租金等款项迟延的给付义务。

3、乙方有权在店铺以“AEON”、“永旺”为品牌进行自营、联营、部分租赁等各种形式的经营活动。乙方通过前述等任何方式允许第三方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、乙方有权在甲方允许的公共场地范围内发布各种形式不同的广告或举办各种活动。但乙方应保证该等宣传活动不违反法规规定，不侵犯甲方或第三人的合法权利。乙方的活动方案应提交甲方审核通过后方可实施，具体费用由甲乙双方协商。

5、乙方可按照自主经营、自负盈亏的原则经营店铺，乙方有权决定店铺经营超市范围内的业态形式、运作方式等，但乙方如变更超市业态的，应经甲方审批通过。

6、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可将部分租赁场地转租（含与他人合作经营的面积），该转租面积约为 250 m<sup>2</sup>（以租户租赁红线范围的实用面积计算），乙方转租部分的招商业态、装修效果图需经甲方书面同意后方可实施，

甲方应在收到乙方转租方案后的 5 个工作日内进行回复，逾期视为同意。租赁期间，若乙方需调整该转租范围，转租面积不得超过租赁面积的 15%（以租户租赁红线范围的实用面积计算），乙方转租部分的招商业态、装修效果图需经甲方书面同意后方可实施，甲方应在收到乙方转租方案后的 5 个工作日内进行回复，逾期视为同意。转租不影响本合同之效力，双方应于招商阶段友好协商，避免恶性竞争，甲方应配合乙方办理相关手续。如该等转租需要登记，有关费用由乙方与该第三方负责，甲方应提供同意转租证明（详见附件八）并协助乙方及该第三方办理登记手续及消防验收的相关工作。

7、在不影响购物中心主体结构及征得政府相关部门及甲方书面同意下，并在不违反本合同及附件的相关约定的情况下，乙方有权依据经营需要对店铺进行重新的规划、布局、装修及功能改造，甲方应积极协助和支持。

8、乙方有权在指定的货物装卸场地、通道及货梯在政府有关部门规定的时间范围内装卸及运送货物。经甲方或甲方委托的物业管理公司书面确认后，乙方有权将店铺内属乙方所有的家具、设备及装置等搬离店铺。

9、乙方有权使用店铺内的所有设施设备，以及店铺的任何附带设施。

## **第二十九条 乙方的责任**

- 1、乙方不得将其租赁场地进行抵押。
- 2、乙方不得擅自改变购物中心的结构和外貌。
- 3、乙方不得擅自改建或占用购物中心的公共区域。
- 4、乙方在本合同履行期内的一切债权、债务及法律纠纷与甲方无关。
- 5、乙方须按本合同规定向甲方或其委托的物业管理公司提供合法无误的发票信息，并以转账形式缴交租金和管理费。费用缴交日若是公众假日，则顺延至假日后的第一个工作日。

租金支付账户名称：珠海华福商贸发展有限公司

开户行：工商银行珠海华发支行

账号：2002020119100346843

管理费支付账户名称：珠海华发商都商业经营有限公司

开户行：中信银行珠海华发新城支行

账号：7495210182600000428

上述帐户如有变更，甲方或其委托的物业管理公司须于当月缴付租金及管理费前，提前 7 天以书面形式通知乙方，否则乙方对此所造成的推迟支付或错误支付租金和管理

费以及其他应付款项（若有）不负任何责任；且若发生错误支付，仍视为乙方已向甲方或其委托的物业管理公司支付了该等款项。

如乙方开票信息发生变更，乙方应于变更前7日，以书面形式通知甲方或其委托的物业管理公司，否则甲方或其委托的物业管理公司对此所造成的开票错误不负任何责任。

6、乙方不得擅自占用、拆改、移装租赁场地内的甲方设施、设备，同时乙方有义务维护租赁场地内设施、设备的正常使用。租赁场地如遭受损坏，或租赁场地内属于甲方的设备和设施出现故障及损坏，乙方发现后必须立即向甲方报告，如因甲方自身原因导致设施、设备的破坏，则相关损失由甲方承担。

7、乙方在租期内须将租赁场地之内部任何区域及设施保持清洁整齐。

8、乙方不得在该店铺内储存或容许他人储存任何危及该店铺安全的易燃、易爆、有毒、放射性之材料或物品，如造成甲方及第三者经济损失，由乙方承担全部赔偿责任。

9、乙方必须采取有效预防措施防止店铺内乙方使用的仓库遭受白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫的侵害，乙方应定期提供消杀记录。

10、乙方在租赁期内应遵守国家法律法规，如因乙方违反国家法律法规造成甲方经济损失，由乙方承担全部赔偿责任。

11、乙方应做好店铺的防火、安全及防盗工作。

12、乙方应爱护该店铺内甲方的设备设施，造成损坏应按价赔偿（属自然损耗的除外）。

13、乙方允许甲方在预先与乙方约定好的情况下，在双方商定的合理时间内对租赁场地进行安全检查、荷载检查和修缮缺陷及属甲方负责的设备运作检查及保养，以保持店铺的良好状况。且，乙方有权在同甲方预先约定好的情况下，对租赁区域内甲方的机器设备以及设施，由乙方员工以及乙方保险公司专属人员进行安全巡查；当乙方书面形式提交机器设备以及设施的损坏报告时，甲方应迅速做出对应。

14、乙方不得在租赁场地地面放置超过设计荷载的设备、物品，以使荷载分布均匀，否则，如因乙方过失或者故意，导致甲方或任何第三方遭受损失，乙方应依法承担相应责任。

15、乙方保证店铺的噪声治理、油烟治理、卫生防疫、消防安全达到国家和地方政府部门的标准，并通过有关部门验收。

16、乙方向外排放的污水、烟气、污染物等需符合国家相关法律法规的数值标准范围内，如有超标，乙方需承担相关法律责任及经济损失，由甲方负责处理的除外。

17、除本合同另有规定外，乙方应自行承担维护店铺经营运作而发生的费用，包括

乙方自有、自装设备设施的（含供电、供水、环保、消防等设备）维修、保养、更新等费用，以及依法或有关规定应由乙方负担的费用。

18、乙方负责租赁场地内的场地保洁、货品安全以及自有、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，且乙方应对由此造成甲方的损失予以赔偿。

19、乙方工作人员的工资、福利、社会保险等相关费用，以及供货商的货款和乙方店铺营运款项均由乙方承担。因乙方原因导致的一切经济、法律纠纷一概由乙方负责，与甲方无关。

20、乙方因经营需要，可在经营范围内进行布局调整及间隔，所进行的装修或增加设备工程，以不影响租赁场地主体结构，不阻碍消防通道及不违反国家有关法规为前提，否则由此引发的一切纠纷和经济责任和损失由乙方自行负责。乙方应将上述装修方案提前给予甲方书面确认，并向政府相关部门办理各项报批手续。上述调整、装修及增加设备等均不导致租金的增加。

21、乙方如需在店铺外部及周边地带举办促销活动，应征得甲方或甲方委托的物业管理公司的书面同意后，在规定的地点、时间内，开展相关的促销活动，相关的费用由乙方自行负责。

22、乙方在租赁期内须自费为其自有财产及第三者责任向声誉良好的保险公司购买保险（如火险、水险、公共责任险、第三者责任险等），并使保险在租赁期内持续有效。在甲方提出要求时，乙方应向甲方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保险费的收据，以及保险公司发出该等保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。

## 第八章 违约责任

### 第三十条 甲方违约责任

1、甲方未能在 2026 年 9 月 30 日前交付租赁场地给乙方，乙方有权按逾期天数每日向甲方收取 3,000 元（叁仟元整）作为违约金直至场地交付日止。甲方逾期交付租赁场地超过 60 日，且经乙方书面通知仍未交付的，则乙方有权单方解除合同，甲方须退还乙方提交的银行保函，甲方须向乙方支付等同保证金金额的违约金，并赔偿乙方的直接经济损失。乙方不行使解除合同的权利的，甲方应按逾期天数每日向乙方支付 3,000 元（叁仟元整）的违约金，承租起始日相应顺延。

2、在租赁期间，如因甲方原因导致乙方无法继续实际享有租赁场地的使用权而无

法经营的，则前述情形发生之日起，乙方无需向甲方缴纳租金、管理费（含空调费）和其他费用，但该期间乙方产生的能源费应按时缴纳；该等情形每延续一日，甲方还须按每日1万元向乙方支付违约金。如导致乙方无法经营累计达60日的，且经乙方书面通知后仍无法经营的，乙方有权解除合同，甲方须退还乙方提交的银行保函，甲方须向乙方支付等同保证金金额的违约金并赔偿乙方直接经济损失。

3、甲方承诺：甲方完全、合法拥有购物中心的收益权、经营权及出租权等权利，依法可向乙方出租。若因购物中心的使用权、处分权、收益权、经营权及出租权出现纠纷或甲方违反承诺，导致甲方未（或不能）履行义务（包括但不限于违约、合同无效、被撤销或终止），或使乙方在该租赁场地无法继续经营的，该等情形每延续一天，则甲方应按每日1万元向乙方支付违约金，且甲方不应再向乙方收取租金及管理费（含空调费），但该期间乙方产生的能源费应按时缴纳。若该等情形累计超过60日的，且经乙方书面通知后仍无解决的，则乙方有权解除合同，或在合同无效、被撤销或终止时直接向甲方发出索赔通知，甲方除上述每日1万元违约金外，还应在收到解除合同/索赔通知日后赔偿乙方直接经济损失，并且须退还乙方提交的银行保函，甲方须向乙方支付等同保证金金额的违约金。

本条款属于独立存在的条款，其效力独立于合同效力之外，即使合同无效、被撤销或终止，均不影响本条款效力。

4、除另有约定外，因甲方在合同期限内无正当理由擅自单方解除合同或因甲方违约而乙方行使解除权的，甲方应于合同解除日起10日内退还乙方提交的银行保函，甲方须向乙方支付等同保证金金额的违约金并赔偿乙方直接经济损失。

### **第三十一条 乙方违约责任**

1、本合同签署后，如乙方未能在本合同约定的期限内向甲方足额支付保证金或提供银行保函的，经甲方书面同意，可给予乙方15日的宽限期，给予宽限期后，乙方仍未能在宽限期内履行前述义务的，则应自本合同约定的支付时间起向甲方支付违约金，每逾期一日，乙方须向甲方支付1万元的违约金；逾期超过60日的，甲方有权解除合同，收回租赁场地，乙方须向甲方支付等同保证金金额的违约金，并赔偿甲方的直接经济损失。

2、在甲方遵守本合同的情况下，乙方无故未按本合同约定的时间缴付租金及管理费的，甲方有权按逾期天数每日向乙方收取3,000元（叁仟元整）作为违约金。乙方所缴付的保证金不作为抵偿乙方拖欠的前述费用，且给甲方所造成的直接损失由乙方承担赔偿责任。乙方逾期缴付租金超过60日，经甲方书面催缴仍不缴付的，甲方有权解除合同，

收回租赁场地，且乙方须向甲方支付等同保证金金额的违约金，因此而给甲方造成的直接损失，由乙方全额赔偿。

3、乙方向甲方提供的用于计算提成租金的书面销售报告中反馈的直营部分税后营业额与有资质的专业会计师审计审核结果之间存在差异且差异幅度超过 1%（含本数）的，除须按合同约定承担审核费用及补足租金差额外，乙方应向甲方额外支付单倍前述租金差额作为违约金。

4、如乙方违反本合同第二十九条约定的，甲方有权向乙方寄发书面整改通知书，要求乙方在双方约定的限期内进行整改。如乙方收到两次整改通知书仍未在限期内完成整改的，甲方有权按日向乙方收取 3,000 元（叁仟元整）作为违约金。

5、除另有约定外，因乙方在合同期限内单方解除合同或因乙方违约而甲方行使解除权的，收回租赁场地，且乙方须向甲方支付等同保证金金额的违约金，因此而给甲方造成的直接损失的，由乙方全额赔偿。

## 第九章 合同的变更、解除和终止

**第三十二条** 在本合同履行过程中，任何一方要求变更合同需事先书面提出，经甲乙双方协商同意，可签订补充协议共同遵守。

**第三十三条** 本合同签订后，如甲方将购物中心（包括租赁场地）全部或部分向第三方出售、转让、抵押的，应立即书面通知乙方。甲方应确保新业主作为合同出租方承继甲方在本合同中的一切权利义务和责任，否则乙方有权单方解除合同，甲方按本合同约定承担违约责任。

**第三十四条** 合同的解除和终止：

1、由于不可抗力因素导致任何一方无法履行合同的，不视为违约，双方互不追究责任。但遇有不可抗力的一方有责任采取一切合理的措施减少因不可抗力造成的损失。

2、租赁期限届满，乙方在同等条件下享有优先续租权（该同等条件包括但不限于租金标准、期限、支付周期及方式、经营业态品牌等条件）。尽管有前述约定，但乙方没有在租赁期届满前 180 日书面提出续租的，合同在租赁期届满之日终止。甲方应当在租赁期限届满或合同解除后 30 日内结算，并无息返还乙方提供的剩余租赁保证金（银行保函）。

3、租赁期限届满或合同解除时，乙方享有 30 天的搬迁期。搬迁期内乙方无需支付

租金和管理费，但若搬迁期内乙方使用购物中心空调的，则乙方应支付管理费用。乙方须在搬迁期内取走属于乙方的活动货架、货物及有关设备，并将店铺大门及其它所有钥匙交予甲方，并办理书面移交手续，在搬迁过程中，因乙方原因导致甲方或任何第三方损失的，乙方应依法承担相应责任。上述搬迁费用由乙方负担。乙方应把甲方在店铺内所设立的固定设备等装置在完好无缺、可供使用的情况下交回甲方（正常损耗则属例外）。乙方不得拆除或者破坏店铺的固定装修（包括空调设备，但乙方自用设备除外），除非甲方过错导致合同解除，甲方对乙方用于店铺装修的投资不予补偿。若乙方超过搬迁期仍未搬迁完毕属于乙方的财物，视为乙方自动放弃这些财物的所有权，甲方可自行处置（包括作为垃圾处理）且无需赔偿乙方，甲方因此自行清空店铺的费用和因此产生的一切不利法律后果均由乙方承担。如甲方要求乙方拆除固定装修或设备，因此产生的费用由甲方自负。因甲方原因导致合同解除的，搬迁费应由甲方承担。

4、如乙方未能在本条第3款规定的期限内搬迁的，甲方有权按本合同约定的当期租金标准的1.5倍要求乙方缴交占用期租金，若乙方需购物中心提供空调的，则甲方还有权要求乙方支付管理费用，直至乙方迁出租赁场地。乙方同时应赔偿甲方因乙方逾期交还租赁场地所遭受的全部损失，甲方有权采取相应措施自行收回租赁场地。

5、除前述约定外，乙方应于租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日起30日内，向工商登记机构办理乙方商铺注册地址变更手续，不再以租赁场地作为其注册地址。

## 第十章 不可抗力

**第三十五条** 在租赁期内，由于自然灾害、战争、社会动乱等不可抗力事件引致购物中心全部或部分被损毁及不能正常使用，双方同意，可按照店铺所受损坏之程度酌情减免租金，直至店铺经修复至适合使用时为止。如双方认为在不可抗力事件发生后店铺无法修复的，本合同终止，甲方应结算并将剩余保证金（银行保函）无息退还给乙方，甲方或乙方均不可向对方要求任何其它赔偿。

**第三十六条** 若甲乙双方同意修复因上述不可抗力事件被损毁或不能使用的店铺时，双方应按《珠海南湾华发商都店铺工程分工表》（附件五）的分工各自承担修复责任。如甲乙双方任何一方未能在不可抗力事件结束后六个月内履行修复义务，另一方有权发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，本合同终止之日起计算30天内，甲方应将银行保函退还给乙方。

**第三十七条** 若由于国家法律法规及政策的原因，致使乙方店铺经营不能获得政府

批准或被撤消，属于不可抗力。

## 第十一章 其它

**第三十八条** 如在租赁期内发生传染病（达到省级或以上政府部门宣布启动重大突发卫生事件一级响应或进入紧急状态），则甲乙双方按照国家法律和政策执行。

**第三十九条** 租赁期限届满或合同提前解除，在乙方清缴全部租金及其它应缴之费用并无违约行为时，甲方应在合同终止日起 30 天内无息向乙方退回剩余保证金（银行保函）。

**第四十条** 因合同引起的或与本合同相关的争议，应通过协商解决。如争议发生后三十天内协商解决不成，可提请租赁场地所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。由此产生的一切费用由败诉方承担（包括但不限于诉讼费、鉴定费、评估费、律师费、保全费、差旅费等）。

**第四十一条** 本合同签订之前，双方须提供工商营业执照副本、法定代表人身份证明等相关资料复印件作为本合同的附件六。

**第四十二条** 本合同签订之前，甲方须向乙方提供租赁场地的《中华人民共和国不动产权证书》、批准用地红线图、《建设工程规划许可证》复印件作为本合同的附件七。

**第四十三条** 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、通知及其它通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述任一地址或双方书面通知的其它地址。本合同中所列甲乙双方的通讯地址如有变更，变更方应在变更之日起十天内书面通知对方。否则，按原通讯地址发出的通知视为送达。

甲方：珠海华福商贸发展有限公司  
通讯地址：广东省珠海市香洲区珠海大道 8 号华发商都 A 馆 4 楼办公室  
电话：0756-8335599  
邮编：519000  
收件人：招商营运部  
电子邮箱：yingyunbua@huafamall.cc

乙方：广东永旺天河城商业有限公司  
通讯地址：广州市天河区体育东路 118 号财富广场西塔 5 楼  
电话：020-38911666-657  
邮编：510620

收件人：店铺开发部

电子邮箱：candyhe@aeon.com.cn

以专人手递方式发出的，发至指定地址之日视为收悉日，以对方的签收文据为发送凭证。以邮寄方式发出的，以发出后第3日为收悉日，以邮局的邮件发送记录为发送凭证。以电子邮箱形式发出的，以发出发送邮件成功即视为已送达。

**第四十四条** 甲乙双方同意，任何及一切从本合同产生或与之有关的资料、信息，包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关租赁场地的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本合同项下之保密资料。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许使用上述保密资料，也不得未经另一方书面同意，向除其及其任何关联公司中需要知道上述保密资料的高级职员、雇员、代理人或代表以外的任何人或任何第三方披露或允许披露上述保密资料。

**第四十五条** 本合同壹式柒份，具有同等效力，甲、乙双方各存叁份，壹份留作租赁备案之用。

**第四十六条** 本合同的附件是本合同的组成部分，具有同等法律效力。

**第四十七条** 本合同自双方法定代表人签署（签名或签章）并加盖公章或合同专用章之日起生效。

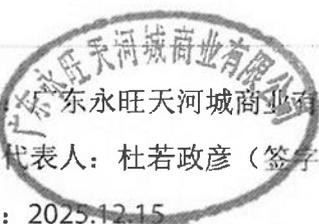
**第四十八条** 本合同若有未尽事宜由甲乙双方再行协商。

**第四十九条** 本合同若与甲乙双方办理租赁备案手续时向有关部门提交的《珠海市房屋租赁合同》有抵触的，以本合同的约定为准。

[以下无正文]



（本页为签字页）  
甲方：珠海华福商贸发展有限公司（盖章）  
法定代表人：刘照华（签字）  
日期：2025.12.15

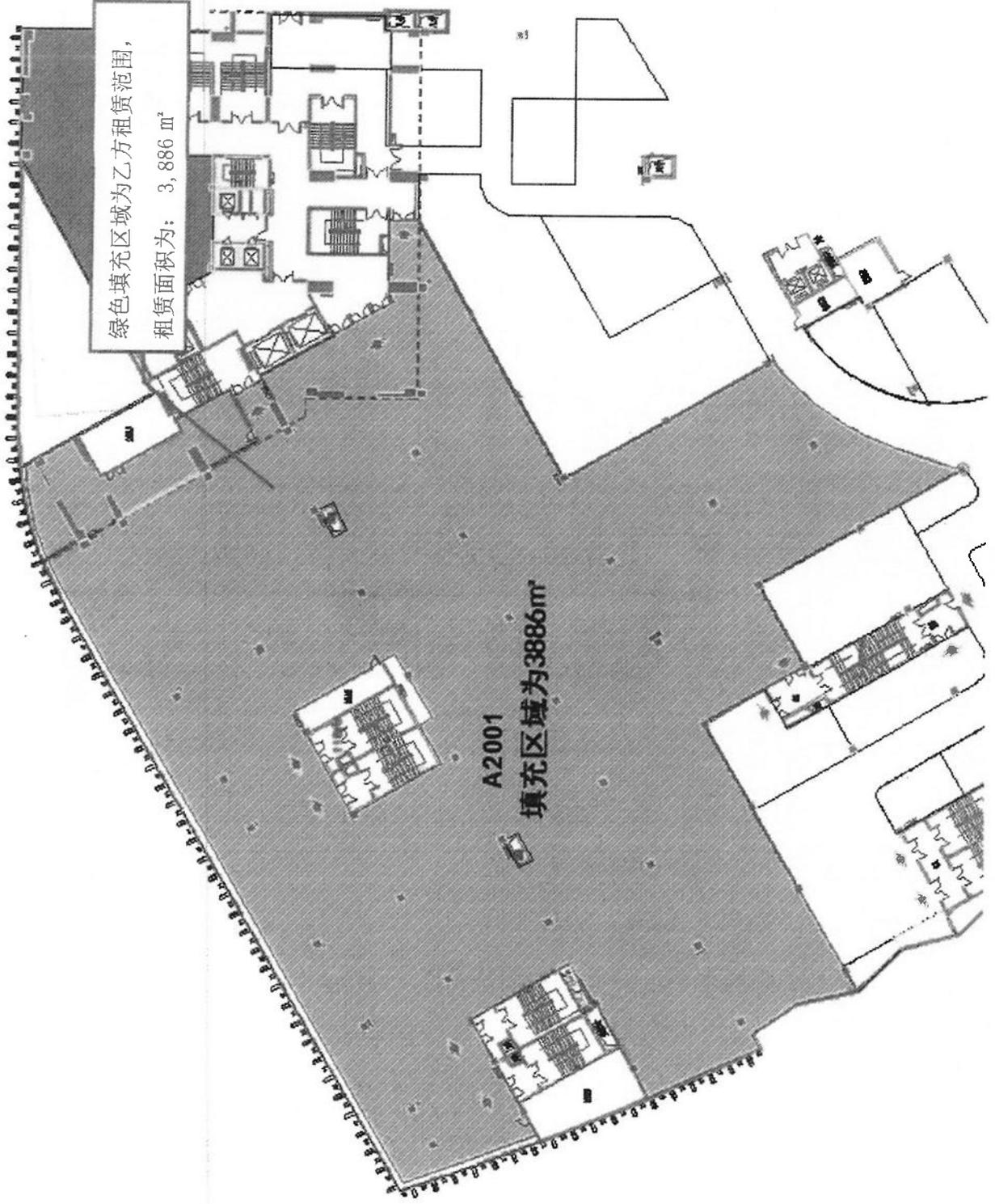


乙方：东永旺天河城商业有限公司（盖章）  
法定代表人：杜若政彦（签字）  
日期：2025.12.15



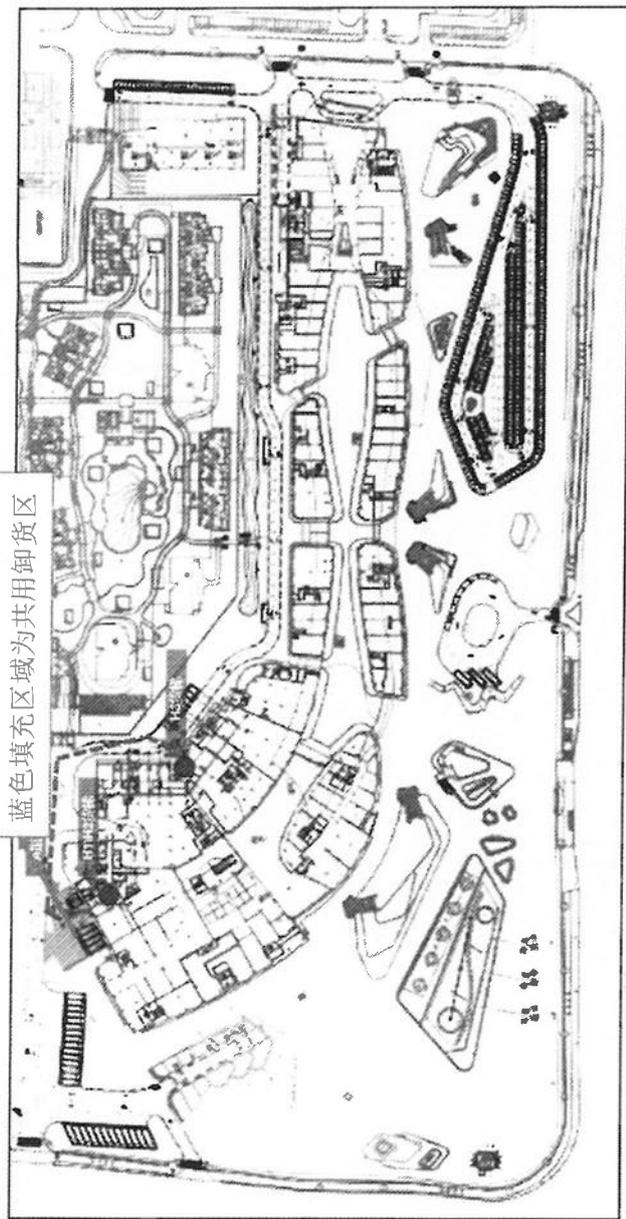


附件二：租赁场地、共用卸货区、配套使用区域及顾客停车位的平面图(4之1)

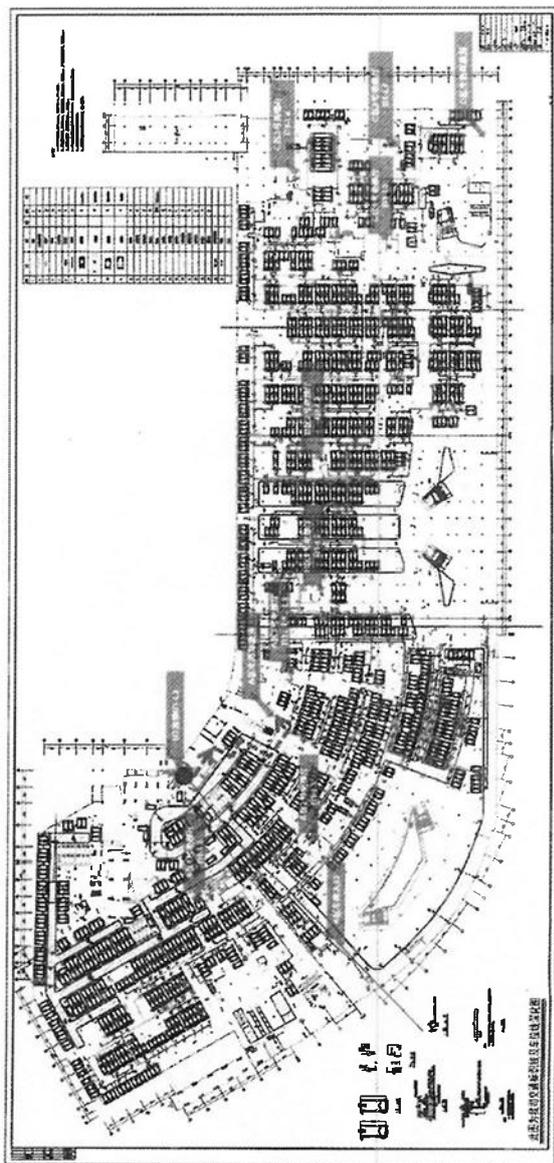


乙方租赁范围（南湾华发商都二层）

附件二：租赁场地、共用卸货区、配套使用区域及顾客停车位的平面图(4之2)



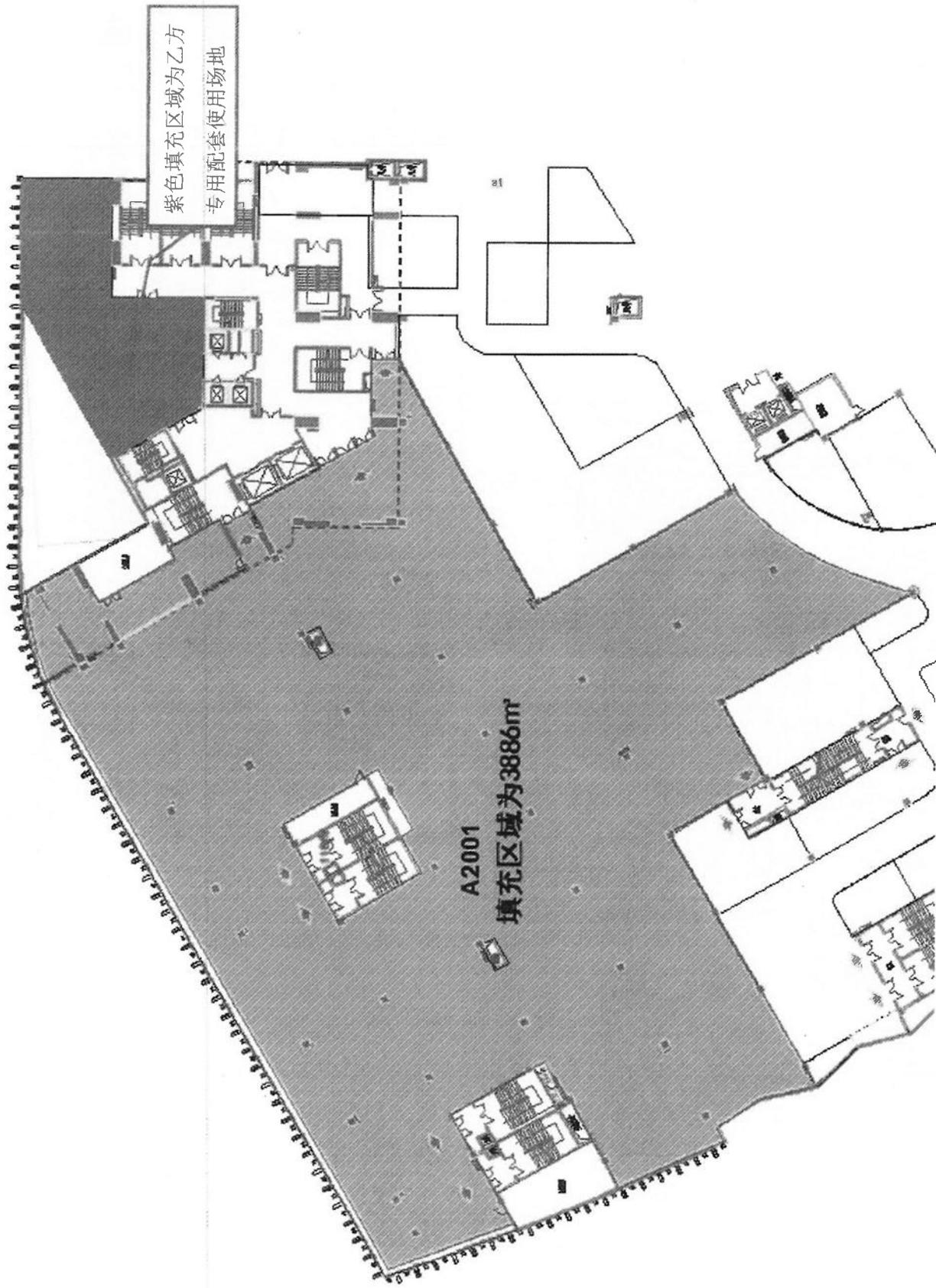
南湾华发商都一层



南湾华发商都负一层

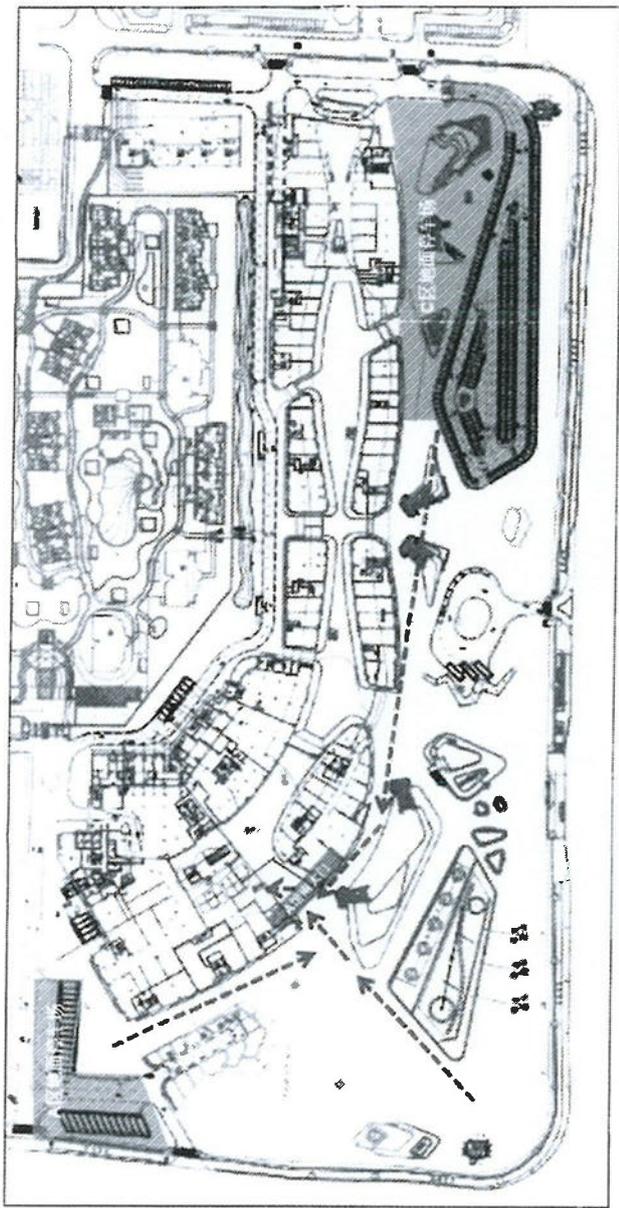
共用卸货区及生活垃圾清运路线（详见红色虚线标注）

附件二：租赁场地、共用卸货区、配套使用区域及顾客停车位的平面图（4之3）

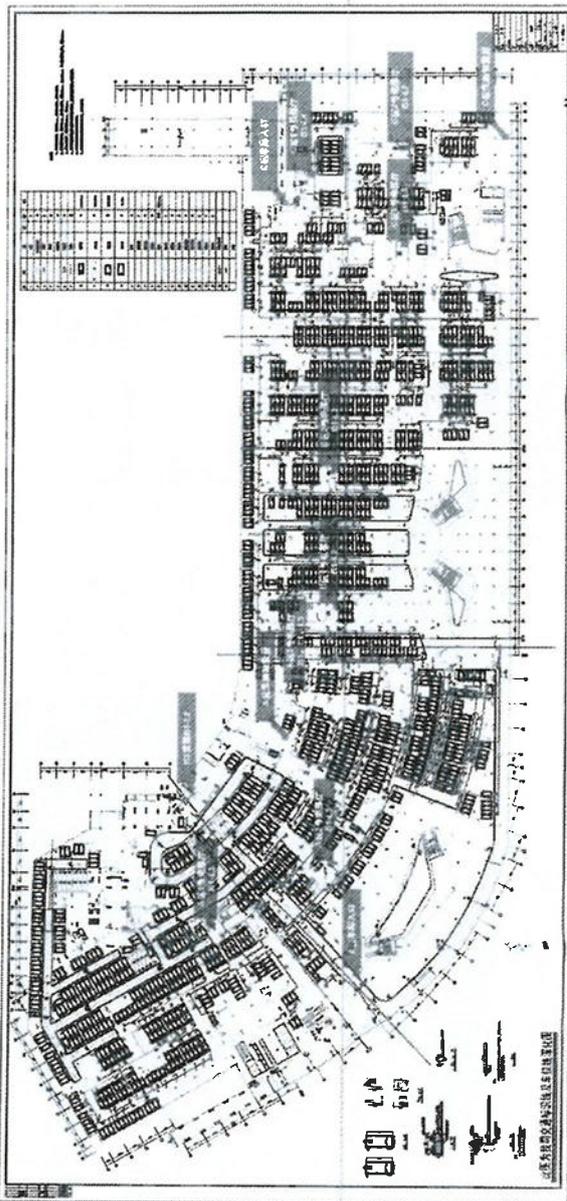


乙方专用配套使用场地（南湾华发商都二层）

附件二：租赁场地、共用卸货区、配套使用区域及顾客停车位的平面图（4之4）



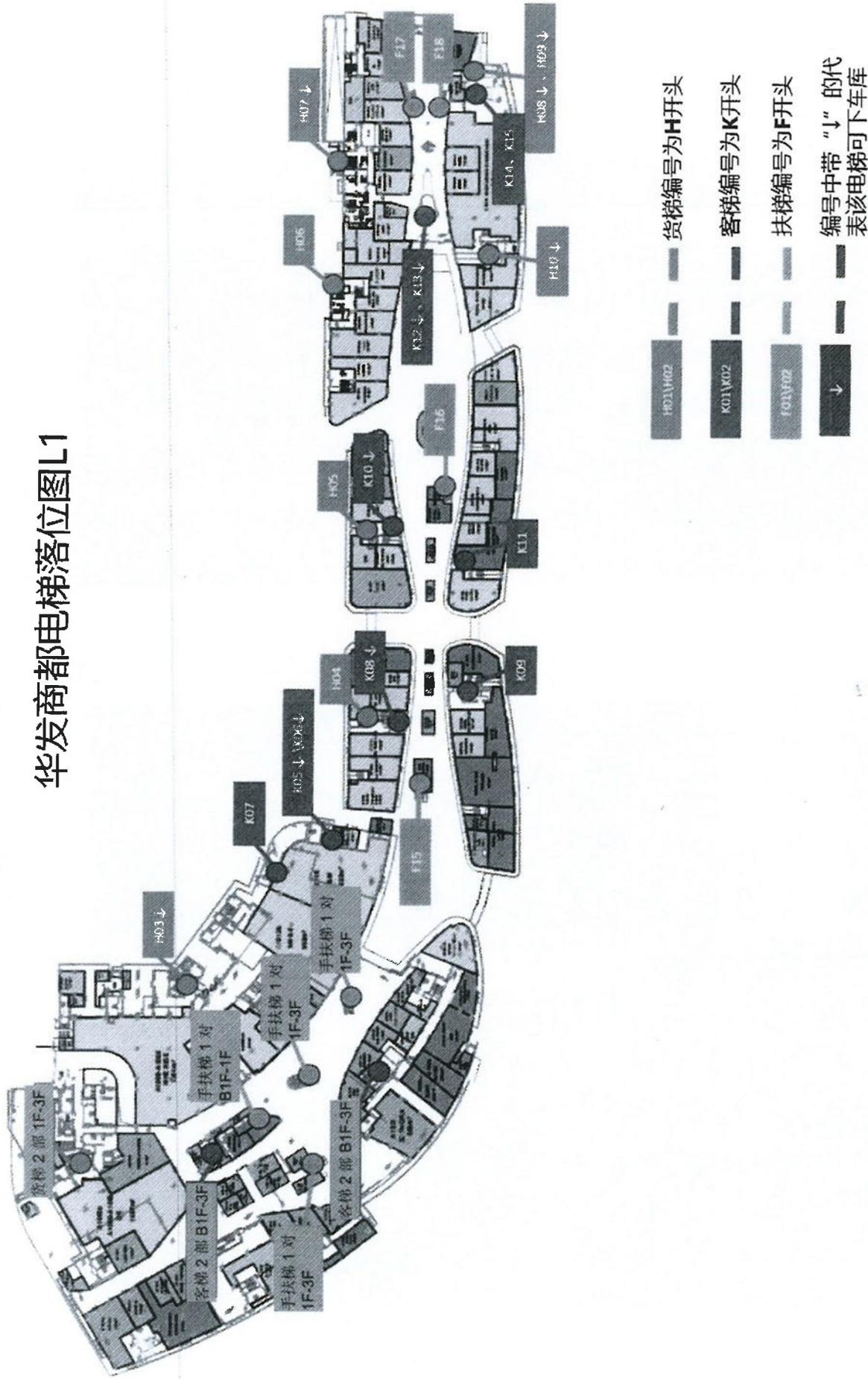
南湾华发商都地面平面图（商业停车位 494 个）



南湾华发商都 B1F 平面图（商业停车位 1106 个）

附件三：垂直客梯、手扶电梯、货梯位置图

华发商都电梯落位图L1

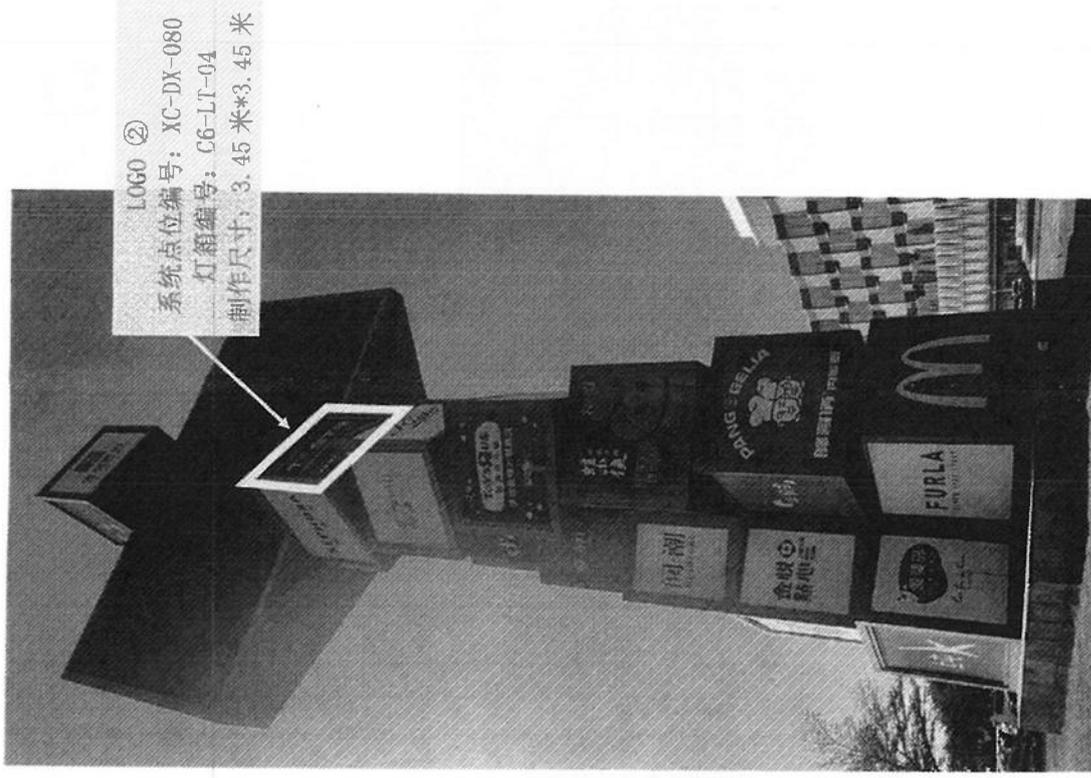


南湾华发商都手扶梯、垂直客梯、货梯位置图

附件四：甲方提供给乙方的室外 LOGO 塔广告位及配合乙方营业时间开放的通道位置图（3 之 1）



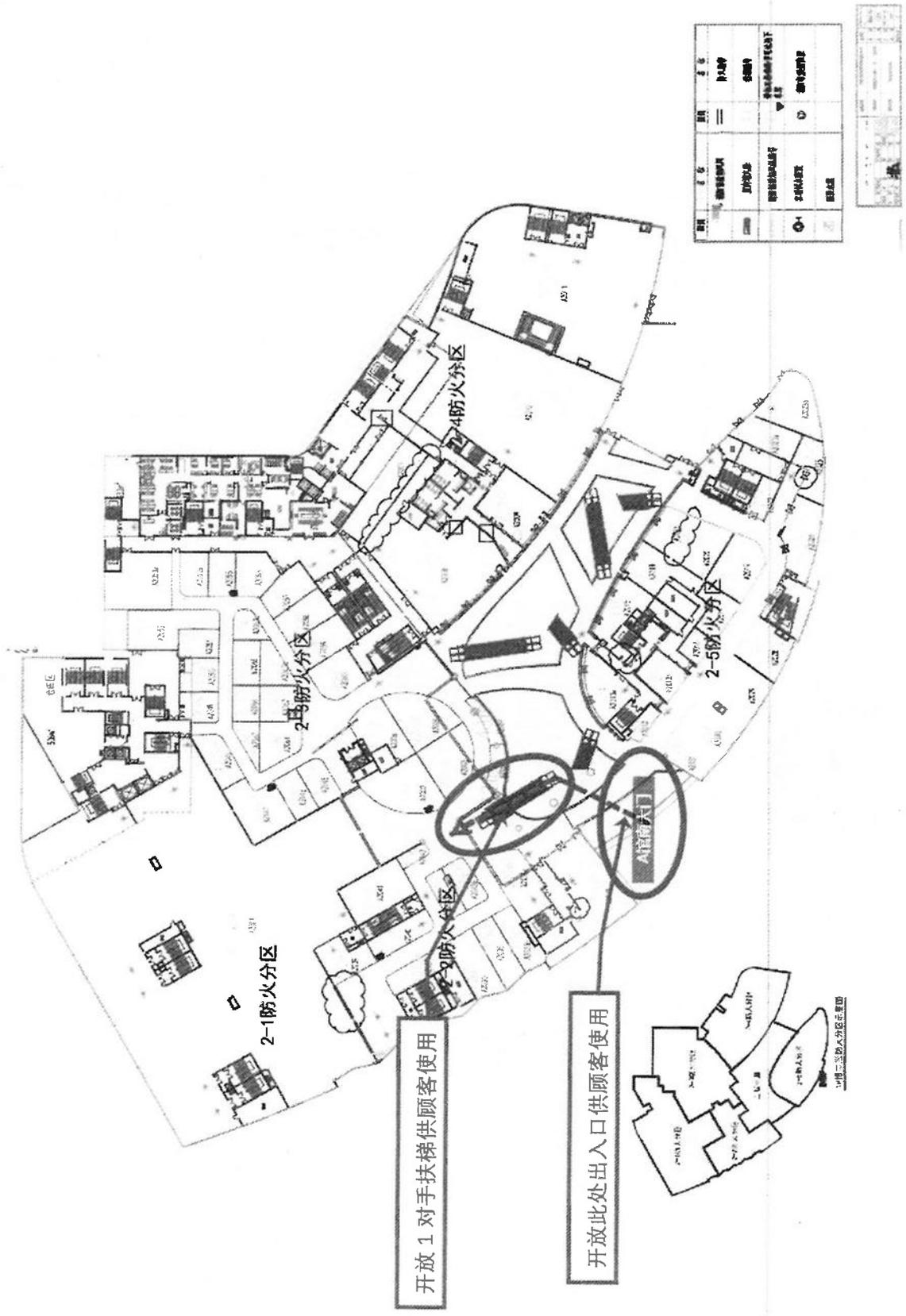
西 LOGO 塔



东 LOGO 塔

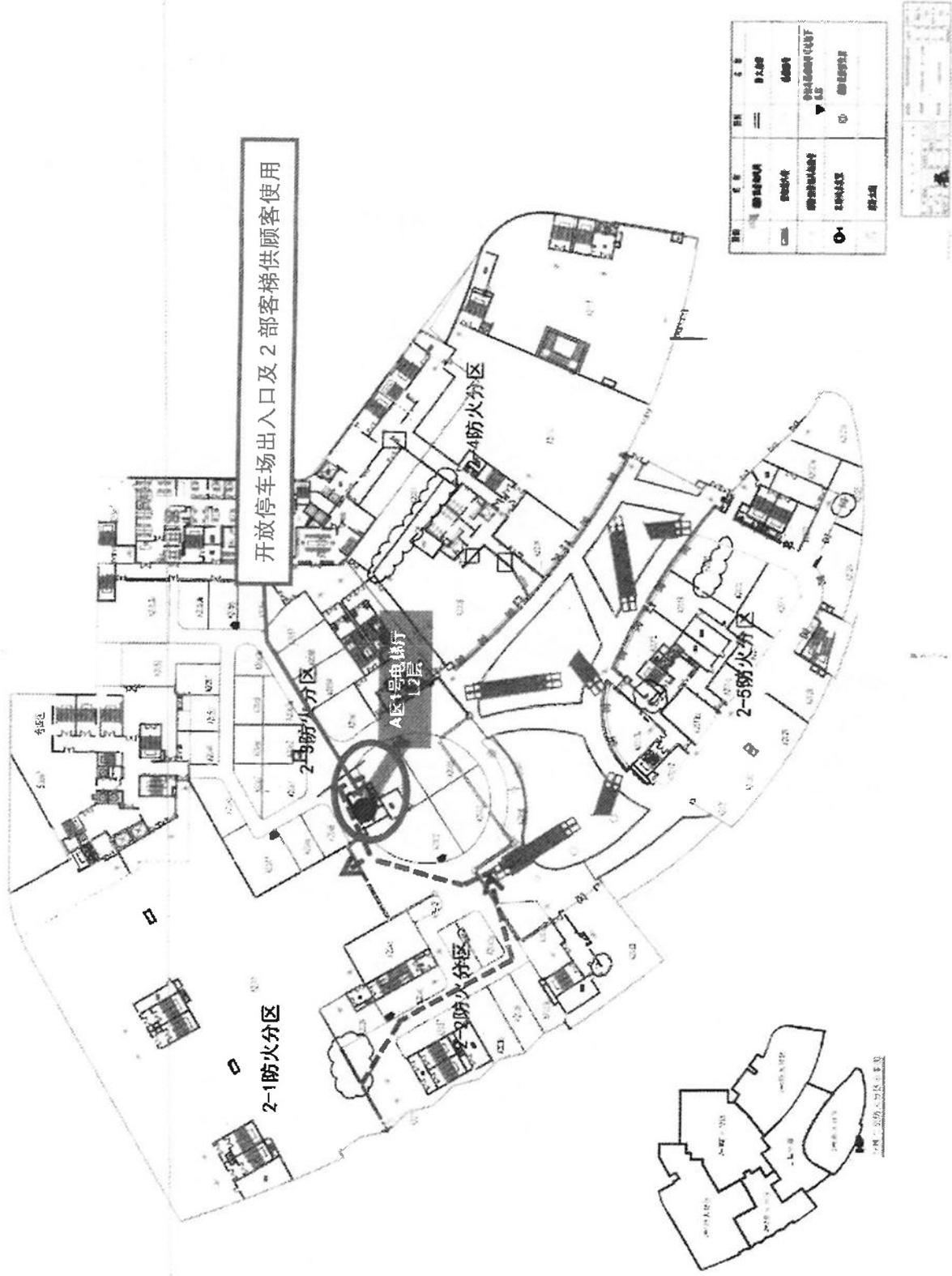
甲方提供给乙方使用的室外 LOGO 塔广告位位置图

附件四：甲方提供给乙方的室外 LOGO 塔广告位及配套乙方营业时间开放的通道位置图（3之2）



配合乙方营业时间开放的通道位置图（一层）

附件四：甲方提供给乙方的室外 LOGO 塔广告位及配合乙方营业时间开放的通道位置图（3 之 3）



配合乙方营业时间开放的通道位置图（二层）

# 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表（9之1）

永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表							
甲方：珠海华发商业发展有限公司				√ 一 负责有关工作			
乙方：广东永旺天河城商业有限公司				× 一 不负责有关工作			
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	原保修期过后的保修责任	日常管理及操作
<b>A. 土建部份</b>							
1	<b>一般事项</b>						
1-1	租户施工指引文件	√	交场日前提前2个月	×			
1-2	保证乙方施工期间用于分隔租界及保安用途之设有完善的门、窗、墙体或隔板分隔	×	交场日	√		甲方	乙方
1-3	装修期间的通道(从主马路到达租赁范围)及有关之设备(照明、消防、通风、保安)	√	交场日	×		甲方	甲方
1-4	装修期间用电之接驳位及电表	√	交场日	×	用电量 2000VA, 用电接驳点要进入乙方租界内	甲方	乙方
1-5	装修期內之施工用电费	×		√	乙方按电表部门收费通知单向甲方支付, 甲方须出具用电明细及提供增值税发票	-	-
1-6	装修期间用水之接驳位	√	交场日	×	不小于直径50mm, 用水接驳点要进入乙方租界内	甲方	乙方
1-7	装修期內之施工用水费	×		√	乙方按3.85元/吨用水单价向甲方支付(以后按相关部门水费单价有调整, 则相应增减), 甲方须出具用水明细并提供增值税发票	-	-
1-8	装修期內之电话线及通话费(包括长途)	×	交场日	√		-	-
1-9	装修期內厕所	√	交场日	×	使用商场内公用厕所, 乙方应注意保持公共卫生	甲方	甲方
1-10	工地废料, 垃圾存放的空间	√	交场日	×	进场前双方现场确定垃圾存放位置(面积约100㎡, 乙方需做好围蔽工作)	甲方	乙方
1-11	提供有关之图纸(如结构, 机电设备, 平面图及防火分区等)	√	交场日前4个月	×	机房须提供蓝图及CAD电子版	-	-
1-12	标识及安装防火墙、防火门、防火卷帘	√	交场日	×	按一次消防验收标准	甲方	甲方
1-13	临时施工办公室位置(租界外)	√	交场日	×		-	-
1-14	在乙方租界外提供乙方应用的施工单位材料存放用之空间	√	交场日	×	进场前双方现场确定施工材料存放位置(面积约100㎡, 乙方需做好围蔽工作)	-	-
1-15	给予施工时24小时通行之通道(包括载货垂直电梯或车道)及相关设备(如照明等)	√	交场日	×	乙方做好电梯保护	甲方	乙方
1-16	甲方向有关政府部门申请报建非完成建筑物施工, 同时承担报建及施工费用(包括土建、结构、防火分区、排烟、供电、通风、管道气、给排水、环保、人防、外墙广告位及新增隔墙等)	√	交场日	×	甲方确保一次验收合格并需通过相关部门的验收	甲方	甲方
1-17	租赁场地的相关验收合格证明(包括但不限于消防验收合格意见书)。	√	交场日	×	进场前向乙方提交包括但不限于消防验收合格意见书, 二次装修报建甲方配合验收。	甲方	甲方
1-18	场地平整, 须依国家相关规范要求完成	√	交场日	×	满足国家规范	甲方	乙方
1-19	<b>设计费</b>						
	土地测绘费	×		×	不涉及	-	-
	建筑方案设计、初步设计费	×		×	不涉及	-	-
	建筑、设备系统扩大初步设计图、施工图设计费	×		×	不涉及	-	-
	租赁场地内二次装修设计费	×		√	甲乙双方确认施工图后因乙方的使用要求而导致的二次设计费用由乙方负责	-	-
	与二次装修配套的机电设计费	×		√		-	-
<b>2 与机电系统有关之土建工作</b>							
2-1	在乙方租界内非乙方有关的机电设施之防火物料安装	√	交场日	×	所有与机电系统有关之土建工作, 涉及一次消防的部分由甲方负责, 甲方遮盖施工部分的墙体及其它部位填补工作, 均由甲方施工并承担相应工程费用, 乙方负责二次装修部分, 二次装修需向甲方申报审核, 如非乙方的管线需穿过乙方的范围, 甲方需事先获得乙方同意。		
2-2	于租界上非乙方有关的墙, 楼板, 梁开孔之填补	√	交场日	×			
2-3	甲方提供的设备所造成之孔洞填补	√	交场日	×			
2-4	在租界内非乙方安装的设备应加上识别记号	√	交场日	×			
2-5	甲方负责防火封堵	√	交场日	×			
2-6	租界内现有非乙方有关之机电设施的改动或增加(若影响乙方设备使用或安装, 甲方应征得乙方同意)	√	交场日	×			

## 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表（9之2）

永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表							
甲方：珠海华福商贸发展有限公司				√ — 负责有关工作			
乙方：广东永旺天河城商业有限公司				× — 不负责有关工作			
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	原保修期过后的保修责任	日常管理及操作
<b>3 结构负荷</b>							
3-1	租赁区域大楼结构负荷按乙方要求	√	交场日	×	租赁区域荷载不低于5KN/m²	甲方	甲方
<b>4 外墙广告牌及公司标识 (LOGO)</b>							
4-1	室外LOGO塔基础与预埋件	√	交场日	×	甲方提供室外LOGO塔广告灯箱位置2处	甲方	甲方
4-2	室外LOGO塔结构及面板 (塔基础以上)	√		×		甲方	甲方
4-3	按乙方要求预埋广告、公司标识位置、框架底座及照明	×	交场日	×	不涉及	-	-
4-4	室外LOGO塔标识设置	√	交场日	×	甲方负责通过政府要求	-	-
4-5	灯箱布安装	×		√		乙方	乙方
4-6	室外LOGO塔配电箱	√	交场日	×	甲方提供灯箱照明	甲方	甲方
4-7	停车场出入口及标识工程 (包含建筑、电气工程)	√	交付日	×	按现状	甲方	甲方
4-8	停车场的标志塔 (带AEON标识) 的安装	×	交付日	×	不涉及	-	-
4-9	停车场内永旺入口的导路标志	×		√	乙方负责设计, 经双方确认后由乙方进行施工	乙方	乙方
<b>B. 建筑部份</b>							
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	保修事项说明	日常管理及操作
<b>1 一般事项</b>							
1-1	乙方范围内结构楼板原浆面混凝土	√	交场日	×	修复至结构楼板		乙方
1-2	乙方内地台表面装修 (包括石材地板及人造石)	×				-	-
1-3	甲方预留沉降 (乙方需配合施工进度提供沉降范围及要求)	×		×	不涉及	-	-
1-4	1-1至1-3项的防水工程	×	交场日	√		乙方	乙方
1-5	外端 (包括幕墙)	√	交场日	×	按现状交付	甲方	甲方
<b>2 结构墙及柱</b>							
2-1	抹灰	√	交场日	×	拆除现有装修	甲方	乙方
2-2	表面装修	×		√		-	-
<b>3 砖墙</b>							
3-1	功能房砖墙 (空调机房/配电室/管井等) 及有关之防火门	√	交场日	×	电房及末端风机房按现状交付	甲方	乙方
3-2	3-1项之抹灰	√	交场日	×	按现状交付		
3-3	间隔砖墙 (后方区仓库/加工间/后方区与卖场间墙体/办公室沿通道墙体)	×	交场日	√		乙方	乙方
3-4	3-3项之抹灰	×	交场日	√			
3-5	表面装修	×		√		-	-
<b>4 天花及公区</b>							
4-1	吊顶天花	×		√		-	-

# 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表（9之3）

永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表							
甲方：珠海华福商贸发展有限公司						√ 负责相关工作	
乙方：广东永旺天河城商业有限公司						× 不负责相关工作	
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	质保期过后的保修责任	日常管理及操作
5	厕所(员工专用)						
5-1	地台连防水层	×		√			
5-2	假天花, 地台及墙身表面装修	×		√			
5-3	厕所内部间隔	×		√			
5-4	洗手盘及台面	×		√			
5-5	洁具 (TOTO同等品牌)	×		√			
5-6	管道	×	交场日	√			
5-7	照明	×		√	甲方负责将排污管埋封好	乙方	乙方
5-8	干手风机(松下同等品牌)	×		√			
5-9	供电、供水、排水之接驳	×		√			
5-10	卫生间所有给排水管道、阀门等	×		√			
5-11	各给水用水泵及配电、控制	×		√			
5-12	洗手间的所有排水、排污管道	×		√			
5-13	维修及保养	×		√			
5-14	操作及日常清洗	×		√			
6	电动保安卷帘(设有手动装置)						
6-1	甲方负责提供电源至柜顶红线内	√	交场日	×		乙方	乙方
6-2	提供及安装透明保安卷帘于柜顶外围(连手动装置)	√	交场日	×		乙方	乙方
6-3	保安卷帘的维修、保养、零件更换及其费用	×		√		乙方	乙方
7	外墙装修						
7-1	自动门及门厅制安(含电动感应装置等相关)	×	交场日	×	不涉及	-	-
7-2	甲乙双方公区交界处的外墙	×		√	不涉及	-	-
8	超市冷冻陈列柜						
8-1	供应及安装冷冻陈列柜系统	×		√			
8-2	室外散热器的安装位置	√	交场日	×	甲方提供二楼吊装位置, 详见附件	乙方	乙方
8-3	冷柜系统水管或冷媒管管井及管井检修门	×	交场日	√	乙方负责设计, 经双方确认后由乙方进行施工	乙方	乙方
8-4	冷柜系统冷媒管孔洞	×	交场日	√	乙方负责设计, 经双方确认后由乙方进行施工	乙方	乙方
8-5	供水点DN50	×	交场日	√		乙方	乙方
9	电梯(含垂直客梯、货梯、扶手电梯、自动人行道)						
9-1	供应、安装及调试(包括劳动、质量技术监督局审批手续)	√	在交场日前取得劳动、质量技术监督局审批文并于交场日交付使用	×			
9-2	表面装修: 1. 扶手电梯、自动人行道底面和两侧的装修; 2. 垂直客梯和货梯轿箱内装修增加部分(按甲方统一标准装修); 3. 电梯厅的装修(按甲方统一标准装修)。	√	交场日	×	按甲方现状交付, 层底范围内无电梯(2台共用货梯), 详见附件		
9-3	供配电及控制系统安装完成	√	交场日	×		甲方	甲方
9-4	维修工作及费用(维修工作须2小时内到场)	√		×			
9-5	垂直客梯和扶手电梯日常操作	√		×			
9-6	电梯的电费	√		×			
9-7	扶手电梯底的照明	√	交场日	×			

## 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表（9之4）

永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表							
甲方：珠海华福商贸发展有限公司						√ 一 负责有关工作	
乙方：广东永旺天河城商业有限公司						× 一 不负责有关工作	
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	原保修期过后的保修责任	日常管理及操作
<b>C. 配电、电气系统</b>							
1	供电（市电）	甲方	完成日期	乙方	备注	保修事项说明	日常管理及操作
1-1	高压配电部分	√	交场日	×	高压进线要求双回路供电	甲方	甲方
1-2	高压连接至甲方的低压配电室的低压配电柜的电缆及开关装置	√	交场日可以通电	×	按项目现状交付。 400A [WZS-YJY(B)-4x120+1x70]x2 400A [WZS-YJY(B)-4x120+1x70]x2 400A [WZS-YJY(B)-4x120+1x70]x2	甲方	甲方
	从甲方高压专用变电所配电箱至承租范围内的现有配电箱	√	交场日	×	应急保障400A [WZS-YJY(B)-4x185+1x95]平时可用 应急保障400A [WZS-YJY(B)-4x185+1x95]平时可用	甲方	甲方
1-4	给排水系统的供水及控制系统安装完成	×	交场日	×	不涉及	-	-
1-5	室外照明工程（包括室外停车场、道路、绿化带、外墙等）安装完成	√	竣工日	×	按项目现状	甲方	甲方
1-6	疏散楼梯间照明及电源供给（包括管线）安装完成	√	交场日	×	按项目现状	甲方	甲方
1-7	疏散楼梯间照明的电费及日常操作、维护	√		×	按项目现状	甲方	甲方
1-8	由乙方分层配电箱至各分电箱电缆	×		√			
1-9	由乙方配电箱开始之二次电路	×		√			
1-10	乙方租界边的装修或广告灯箱电源	×		√		乙方	乙方
1-11	乙方租界内照明	×		√			
1-12	乙方租界内弱电系统（电脑、电话、保安等）	×		√			
2	应急用电（200KVA租赁范围内应急照明用电、冷柜用应急电但不含消防设备、防火卷帘、空调设备和电梯用电）						
2-1	应急用电系统（发电机）	×			无发电机，双回路供电	-	-
2-2	供应及安装电缆、开关及保护装置连接至乙方租赁范围内的应急配电箱	√	交场日	×	甲方提供一个应急保障400A（C1-2备注中其中一组）	甲方	乙方
2-3	由乙方紧急配电箱至配电箱之电缆	×		√		乙方	乙方
<b>D. 弱电系统</b>							
1	电话系统						
1-1	由电信局至乙方电话机房配线架之电缆及线缆	√	交场日	×	电信光纤及ODD到租赁范围内的设备间，无需再新增光纤，直接找电信运营商开通即可，设备间到所需位置线路自行敷设	甲方	乙方
1-2	电话系统包括乙方店内的电线管、电话线由3-1项的交接点之二次电话线路及交换机和电话机	×		√		乙方	乙方
2	电视系统	甲方	完成日期	乙方	备注	保修事项说明	日常管理及操作
2-1	接收电视频道讯号之设备（如天线、电缆等）	×	交场日	×	不涉及	-	-
2-2	在乙方店内提供信号线点（由乙方确定位置和数量）	×	交场日	×	不涉及	-	-
2-3	从讯号接点至末端	×		×	不涉及	-	-
3	保安、监控、警报系统						
3-1	乙方界内使用之闭路电视及其电缆	×		√	乙方在租赁范围附近几个主要出入口增设摄像头，信号并入业主系统。	乙方	乙方
3-2	乙方界内使用的防盗报警器及其电缆	×		√		乙方	乙方
3-3	乙方界内之门磁感应器及其电缆	×		√		乙方	乙方
3-1	防盗卷帘感应装置及其电缆	×		√		乙方	乙方
3-5	乙方租赁范围外的保安监控系统	√		×		甲方	甲方

# 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表（9之5）

## 永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表

甲方：珠海华福商贸发展有限公司						√	— 负责有关工作		
乙方：广东永旺天河城商业有限公司						×	— 不负责有关工作		
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	原保修期 过后的保 修责任	日常管理及操作		
E. 空调、采暖与通风系统（冷量计算的0.07冷吨/平方米,按空调末端制冷量计算）									
1	空调系统（制冷：甲方供应7℃-10℃空调冷冻水）	甲方	完成日期	乙方	备注	保修事项 说明	日常管理及操作		
1-1	空调水管含内门（连接内门必须为铜阀），温度计、压力表和过滤器接到乙方租赁范围内要求之位置	√	交场日	×					
1-2	空调水系统（包括空调主机、水泵、冷却塔、变频器等电源接入）	√	交场日	×	提供共用的空调系统，完整的冷冻水循环系统	甲方	甲方		
1-3	空调水系统（包括空调主机、水泵、冷却塔、变频器等电源测试及费用）	√	交场日	×					
1-4	提供及安装乙方店内的空调末端设备（风柜含变频器、吊柜）	√	交场日	×	提供共用的空调系统，完整的冷冻水循环系统，按项目现状交付	乙方	乙方		
1-5	末端水管主管/支管	√							
1-6	末端风管主管/支管、调节阀、保温、风口及百叶等	√							
1-7	空调末端设备的维护，零件及有关费用	×							
1-8	空调主机、冷却塔（供暖设备）及水泵之维修、保养、零件及其费用	√							
1-9	空调末端设备配电及自动控制系统（含远控及本控）	√							
1-10	洗手间空调及排气	×						√	
1-11	空调风柜机房	√						×	按项目现状交付，2个风柜机房
1-12	空调冷却、冷冻水清洗，水处理及相关费用	√						×	
1-13	空调主机、冷却、冷冻水泵、冷却塔联动调试及相关费用	√						×	
1-14	空调末端设备联动调试及相关费用	×	√	需费用					
2	通风系统（含商场新风、厨房排烟、厨房补风）								
2-1	供应及安装设备	×	交场日	√	按项目现状交付，详见附件	乙方	乙方		
2-2	乙方界内之风管主管/支管和末端（含风口、过滤网及调节阀等）	×		√					
2-3	乙方界外之风管	×		√					
2-4	按规范安装的空气处理设备	×		√					
2-5	通风系统配电及控制系统（含远控及本控） 注：远控指位于租赁范围内保安室的终控	×		√					
2-6	排油烟井、新风井、排风井及外墙百叶（在租界外）	√		×	按项目现状交付，详见附件，乙方如有需要，经甲方同意后，可自行增加	甲方	乙方		
厨房排油烟					乙方负责设计，经双方确认后由乙方进行施工				
2-7	供应及安装排油烟风机	×	交场日	√	屋面的风机和油烟处理器乙方自行完成	乙方	乙方		
	油烟环保处理设备	×	交场日	√	屋面的风机和油烟处理器乙方自行完成				
	加工间及厨房天花板上的水平管道至天面的排油烟管及阀门等	×	交场日	√	乙方自行完成				
	从加工间天花板内水平管道至油烟罩的连接管及风量调节阀	×	交场日	√					
	排油烟管井及管井内风管	×	交场日	√	提供管道连接 排油烟管井：2200*900mm；排补风管：1000*900；不含井内风管，乙方专用，详见附件				

# 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表（9之6）

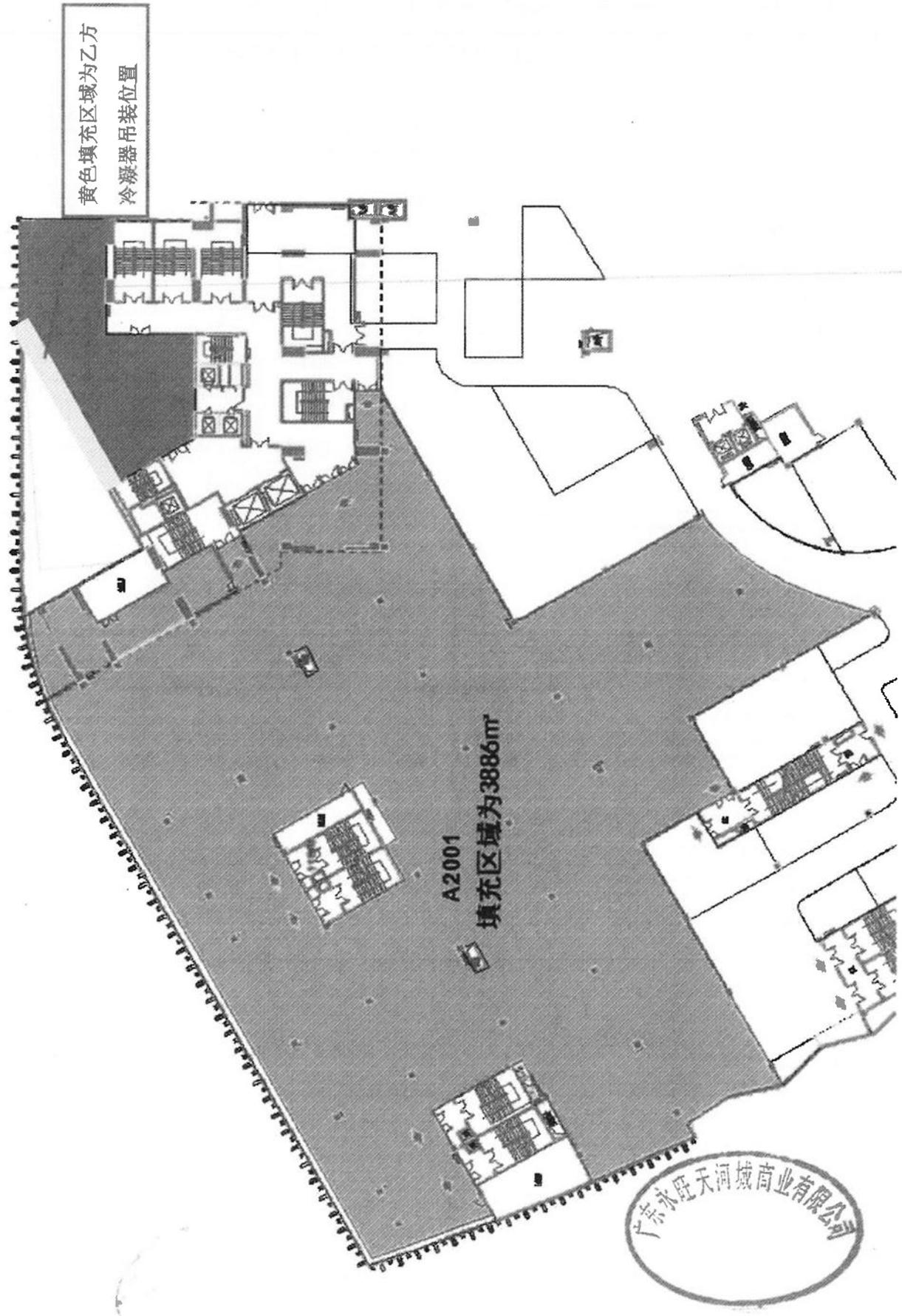
## 永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表

甲方：珠海华福商贸发展有限公司		乙方：广东永旺天河城商业有限公司		√ — 负责有关工作	× — 不负责有关工作		
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	原保修期过后的保修责任	日常管理及操作
<b>F. 给、排水</b>							
1	供水（供水量200立方米/每天）	甲方	完成日期	乙方	备注	保修事项说明	日常管理及操作
1-1	楼内总供水管	√	交场日	×	管径不小于50mm	甲方	乙方
1-2	由总供水管至乙方界内连阀门合计量表	√	交场日	×	甲方为乙方安装一个总供水表	甲方	乙方
1-3	乙方界内之供水管	×		√		乙方	乙方
1-4	乙方界外之供水管	√	交场日	×		甲方	甲方
2	排水						
2-1	共用排水井、化粪池、隔油池	√	交场日	×		甲方	甲方
2-2	楼内提供排水孔洞(约80个)	√	交场日	×	提供两处DN150废水管道，位于租赁范围内； 排水孔洞具体接点位置和尺寸按甲乙双方确认的图纸施工； 甲方负责孔洞开孔，乙方负责孔洞防水封堵及包管区至排水总管的设计和施工； 甲方须全程协助乙方排水管道施工事项，包括但不限于： 1、与1楼商户协商施工时间； 2、与1楼商户协商施工路线； 3、甲方负责协调1楼商户免费配合乙方排水管道的施工； 4、如施工过程中对天花板造成损坏，乙方负责修复该区域损坏天花板。	乙方	乙方
2-3	乙方界内之管道	×		√		乙方	乙方
2-4	各排水用水泵及配电、控制系统	√	交场日	×	不涉及	甲方	乙方
<b>G. 消防系统(包括自动喷水灭火系统、消防栓、报警、消防排烟)</b>							
项目		甲方	完成日期	乙方		保修事项说明	日常管理及操作
1	提供、安装、调试系统及有关审批手续	√	交场日	×	甲方提供原始消防资料；二次消防设计由乙方负责设计、施工、报验		
2	消防楼梯及防火分区	√	交场日	×	消防楼梯疏散宽度及防火分区必须满足消防规范要求及符合乙方目前经营业态，消防楼梯由甲方按照购物中心统一标准装修。	甲方	乙方
3	上层喷淋系统	√	交场日	×	按项目现状交付	甲方	乙方
4	下层喷头及其管道及消防排烟末端调整	×	配合后期装修	√		乙方	乙方
5	按政府规定之消防栓、消防立管及楼层总阀门	√	交场日	×	甲方按甲方平面消防验收后交付乙方，二次消防的设计报验施工由乙方负责	甲方	甲方
6	按乙方要求而改动之消防栓	×	进场日后60天内完成(进场前30天乙方确认改动资料)	√		乙方	乙方
7	烟雾感应器	√	配合后期装修	×	按项目现状交付	甲方	甲方
8	消防报警联动	√	交场日	×	按项目现状交付	甲方	甲方
9	消防报警系统及广播系统(租界内)(包括与乙方背景音乐前强制切换,并提供强切及音源信号至乙方租场范围内)	√	交场日	×		甲方	甲方
10	乙方场内警报连接到大楼主控制系统	√	交场日	×		甲方	甲方
11	防火卷帘配电部份及有关之装置和装置	√	交场日	×		甲方	甲方
12	提供及安装防火卷帘有关之报警系统	√	交场日	×	防火卷帘底部用金属板收口现场统一为灰色	甲方	甲方
13	所有消防报警线路为暗敷	√	交场日	×			
14	二次消防设备(包括但不限于消防广播、感感、消防排烟、消防卷帘、疏散警铃等)的联动调试	×	配合消防验收	√	联动调试不收取费用		
15	消防控制中心及其设备	√	交场日	×			
16	乙方场内保安室设置一个报警讯显示屏(含线路)	×	交场日	×	不涉及		
17	交场前按规范规定的消防出路指示牌及有关装置	√	交场日	×	按项目现状交付	甲方	乙方
18	消防末端设备信号采集点与甲方消防中心的控制连接(包括但不限于烟感、温感、消防排烟、消防卷帘、疏散警铃等)	×		√	消防设备入网费由乙方与维保单位协商	乙方	乙方
19	乙方范围内因二次装修而追加的消防出路牌	×		√		乙方	乙方

# 附件五、珠海南湾华发商都店铺工程分工表 (9 之 7)

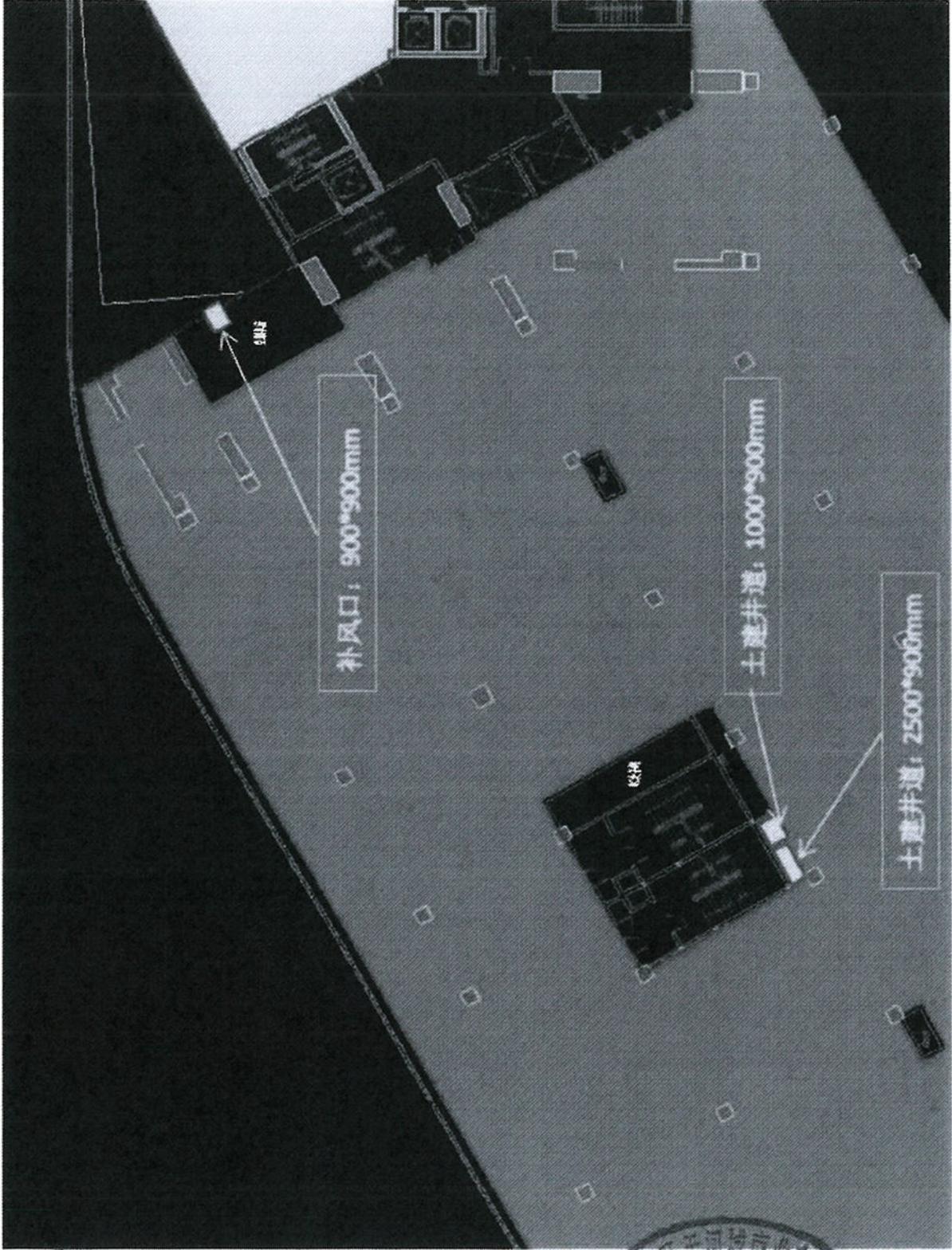
永旺珠海南湾华发商都店铺工程分工表						
甲方: 珠海华发商业发展有限公司				√ 一 负责有关工作		
乙方: 广东永旺天河城商业有限公司				× 一 不负责有关工作		
序号	内容	甲方	完成日期	乙方	备注	原保修期过后的保修责任
<b>H. 杂项</b>						
项目		甲方	完成日期	乙方	备注	保修事项说明
<b>1</b>	<b>装饰及家具</b>					
1-1	所有乙方界内之装饰工程	×				乙方
1-2	所有乙方界内之家具及摆设	×				乙方
<b>2</b>	<b>附加</b>					
2-1	停车场标识指引	×		√	乙方负责设计, 经双方确认后由乙方进行施工	乙方
2-2	共用卸货区, 提供2部共用货梯	√	交场日	×	卸货区外围设置排水沟、防撞垫、防护栏; 共用卸货区管理措施如: 1、规范停放车辆, 控制货物使用软胶轮, 禁止货物超过1.5米搬运。 2、卸货区只准供上下货物, 货物暂时放卸货区。 3、大型设备运出需开具放行条, 备注清楚设备或货物。 4、进出时间可参照店铺开工时间。 5、内、水产品拉运需注意的地面卫生。 6、卸货过程中, 造成周边损坏按原价赔偿。	甲方
2-3	乙方专用卸货区内之收货办公室及相关机电配套	×		×	不涉及	-
2-4	营业区出入口自动/平开玻璃门	×	交场日	×	不涉及	-
2-5	符合卫生要求的共用垃圾房一个	√	交场日	×	垃圾房: 1. 使用后自行处理 2. 生活垃圾 (不含装修垃圾): 1、统一运至负一层生活垃圾房, 清运期间禁止在室内自行处理, 禁止随意丢垃圾 2. 垃圾清运时间 ① 周一至周五 14:00-15:30, 22:00-24:00 ② 周五至周日 13:00-15:00, 22:00-24:00	甲方
2-6	垃圾房内的有关机电配套	√		×	排风、空调及排水由甲方负责	
2-7	到地下室停车场出入口的玻璃房及其自动平开玻璃门(连电源锁)、房内外装修(天花、地面及墙面)及机电配套	×	乙方开业前两个月	×	不涉及	
备注:						
1 所有在乙方店内由甲方负责的项目, 甲方都必须提供资料 (如按钮、电箱、线管、管道安装标高、位置等) 给乙方。						
2 所有在乙方店内由甲方负责的项目, 甲方保证二层所有安装按照底部标高不能低于3500mm, 个别位置标高按最大化原则处理, 但事先必须经乙方同意。						
3 乙方收场后甲方及其施工单位进出乙方施工范围施工都必须经乙方同意, 属于配合乙方完成的工程项目由甲方签发施工入场证并遵守乙方现场管理, 乙方要进入甲方场地同样办理。						
4 甲方委派的施工单位在乙方施工范围内施工必须遵守乙方现场管理及安排施工时间, 材料堆放及垃圾清理等。若有任何由甲方委派的施工单位引起的损失如工期和费用等, 需由甲方承担。在乙方没有改动过情况下, 结构、外墙、天面上的问题必须由甲方永久保修, 但若是使用时损坏须由乙方负责。						
5 乙方设计时考虑足量的仓储及周转空间供店铺使用, 营业期间不得于非仓储空间的房间内放置货品 (如办公场所、消防前室、消防通道)。						

附件五：珠海南湾华发商都店铺工程分表(9之8)



乙方冷凝器吊装位置图（南湾华发商都二层）

附件五：珠海南湾华发商都店铺工程分工表(9之9)



乙方专用排烟烟井及补风口位置图（南湾华发商都二层）

附件六：甲乙双方的《营业执照》、法定代表人身份证明等文件的复印件（5之1）

**营业执照**  
(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码  
91440400792995850M

名称 珠海华福商贸发展有限公司  
法定代表人 刘照华

类型 其他有限责任公司  
成立日期 2006年09月26日

住所 珠海市昌盛路155号华明科技楼502室

登记机关  
2023年03月29日

珠海市市场监督管理局

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解详细信息、备案、许可、监管信息

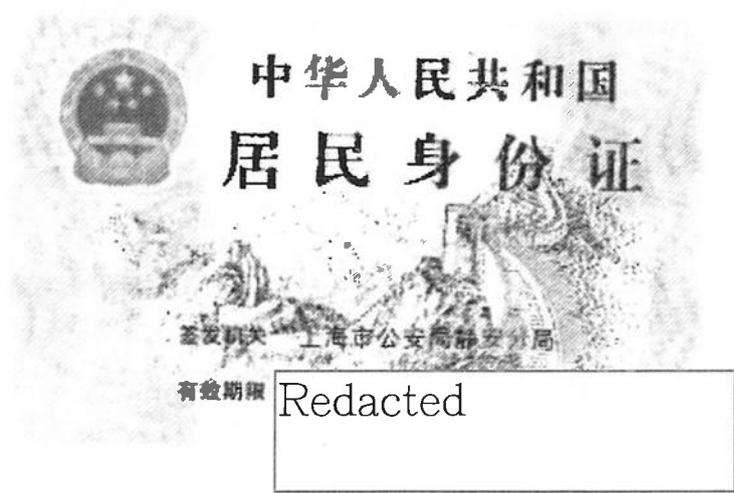
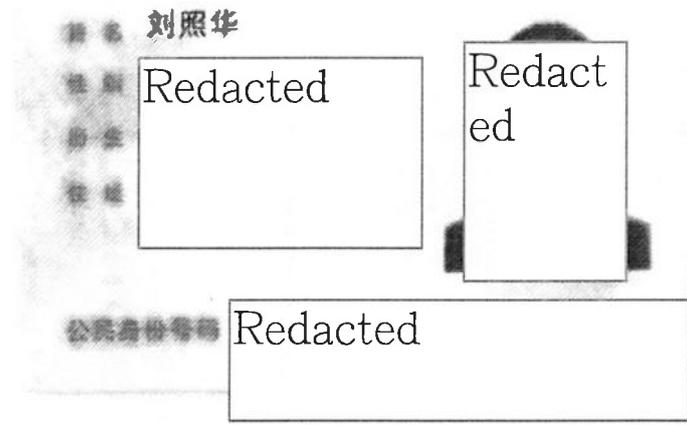
经营范围:经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,市场主体在依法取得  
 审批后方可从事经营活动。  
 2.年度报告:市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年度报告。  
 3.信息查询:市场主体经营范围、出资情况、营业期限、经营范围、经营范围、经营范围  
 和其他监管信息,请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家  
 企业信用信息公示系统(珠海)(网址:<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码  
 查询。

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址:<http://www.gsxt.gov.cn>



附件六：甲乙双方的《营业执照》、法定代表人身份证明等文件的复印件（5之3）



# 附件六：甲乙双方的《营业执照》、法定代表人身份证明等文件的复印件（5之4）

TRANSLATION  
(5)  
目的书 翻译本

本护照适用于所有国家和地区。除另有说明。

Redacted

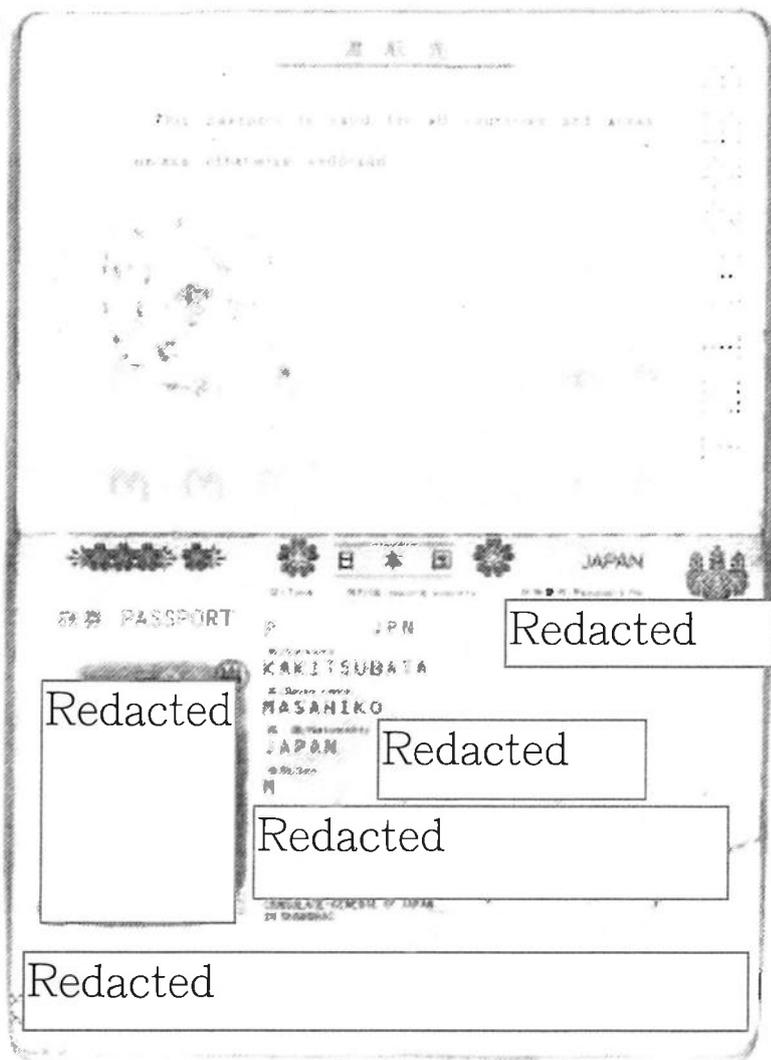
	日本国	
护照	类型 P	签发国 日本
(照片)	姓氏: 姓若 (KAKITSUBATA)	护照编号 Redacted
	名字: 政彦 (MASAHIKO)	
	国籍: 日本	出生日期 Redacted
	性别: 男	户籍地
	签发日期: Redacted	持有人签名: (签名)
	有效期至: Redacted	
	签发机关: 日本国驻上海总领事馆	

Redacted

注：以上中文者由当事人提供。

翻译单位: 广东省广州市天河区...  
 翻译员(5): ...  
 翻译日期: 2021年...月...日

附件六：甲乙双方的《营业执照》、法定代表人身份证明等文件的复印件（5 之 5）

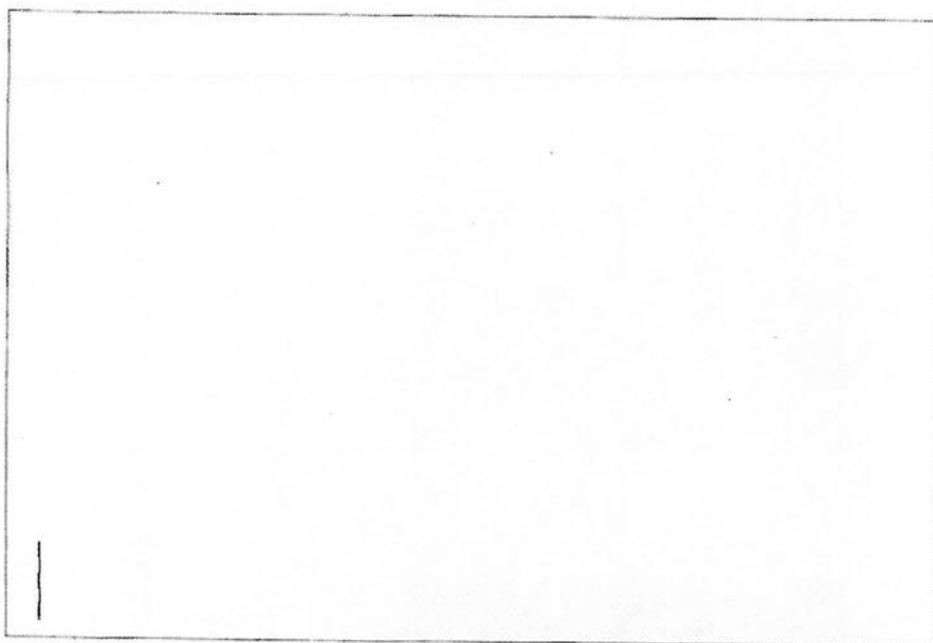


附件七：租赁场地的《中华人民共和国不动产权证》、《批准用地红线图》、《建设工程规划许可证》的复印件（3之1）

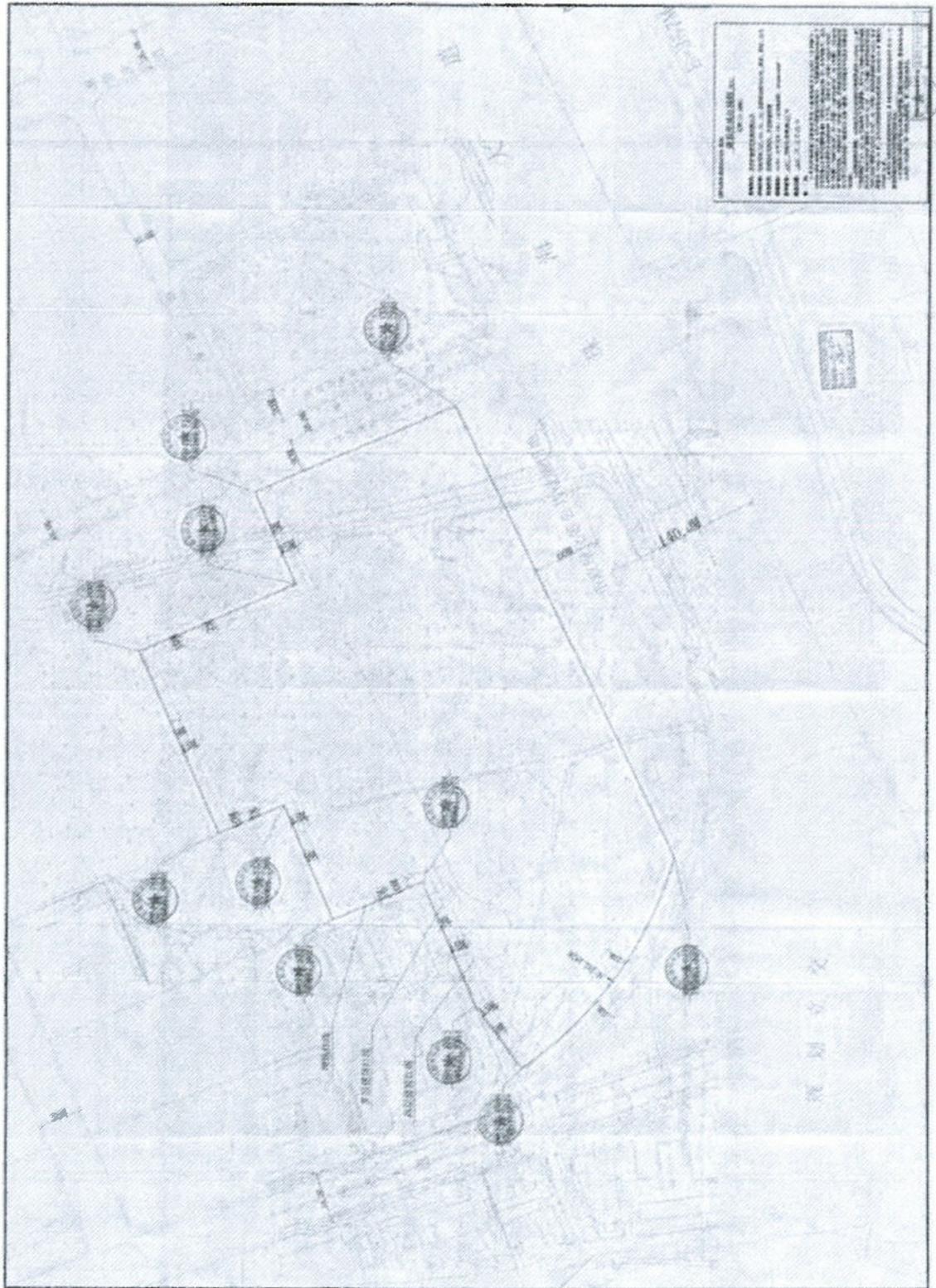
粤（2016）珠海市不动产权第0096911号

权利人	珠海华福商贸发展有限公司(营业执照: 91440400792995850M)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区珠海大道8号1号楼商业
不动产单元号	——
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	共有宗地面积140781.40㎡/房屋建筑面积60376.51㎡
使用期限	国有建设用地使用权2007年04月18日起2047年04月18日止
权利其他状况	分栋土地使用权面积: 9687.79㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 62627.10㎡, 分摊建筑面积: 7849.41㎡ 房屋总层数: 9层, 所在层数: 第1-3层 房屋竣工时间: 2014年11月 宗地代码: 440402012007G500066

附 记



附件七：租赁场地的《中华人民共和国不动产权证书》、  
《批准用地红线图》、《建设工程规划许可证》的复印件  
(3之2)



# 附件七：租赁场地的《中华人民共和国不动产权证》、《批准用地红线图》、《建设工程规划许可证》的复印件（3之3）

建设单位(个人)	珠海华福商贸发展有限公司	
建设项目名称	华发新城六期A区(商业)	
建设位置	南屏前山河南岸、华发新城西侧	
建设规模	184749.28	

**附图及附件名称**  
 1. 城乡规划许可证 2010-088-1号建设工程规划许可证附件1、附图 25  
 2. 原规划设计图编号、设计单位、珠海华发置业规划设计咨询有限公司

子项名称	层数	层数		建筑面积		备注
		地上	地下	地上	地下	
1#楼(商住)	1	3	1	2152.88	81531.42	
2#楼-1(商住)	1	2	1	1231.85	2709.57	
2#楼-2(商住)	1	2	1	1157.30	2569.19	
3#楼-1(商住)	1	2	1	1680.30	3143.24	
3#楼-2(商住)	1	2	1	1724.83	3149.01	

备注：1. 以上各层建筑面积1222.82平方米，3#楼各层建筑面积1680.30平方米，合计总建筑面积3149.01平方米。

### 遵守事项

- 一、本证须经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求  
的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有  
责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效  
力。

## 中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第 (番洲) 2010-088-1号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 珠海市住房和城乡建设局  
 日期 二〇一〇年八月十八日

## 附件八、同意转租证明

### 同意转租证明

兹有我司位于珠海市香洲区珠海大道 8 号 1 号楼 A2001 号铺，承租人为广东永旺天河城商业有限公司。现我司同意广东永旺天河城商业有限公司在其承租面积内对外进行转租。

特此证明。



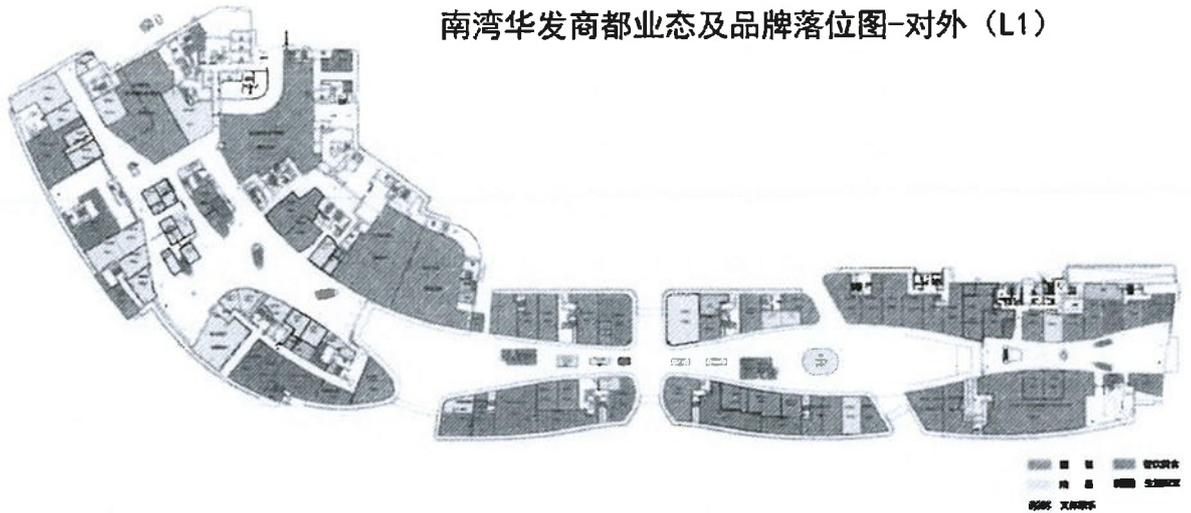
珠海华福商贸发展有限公司

2025 年 月 日

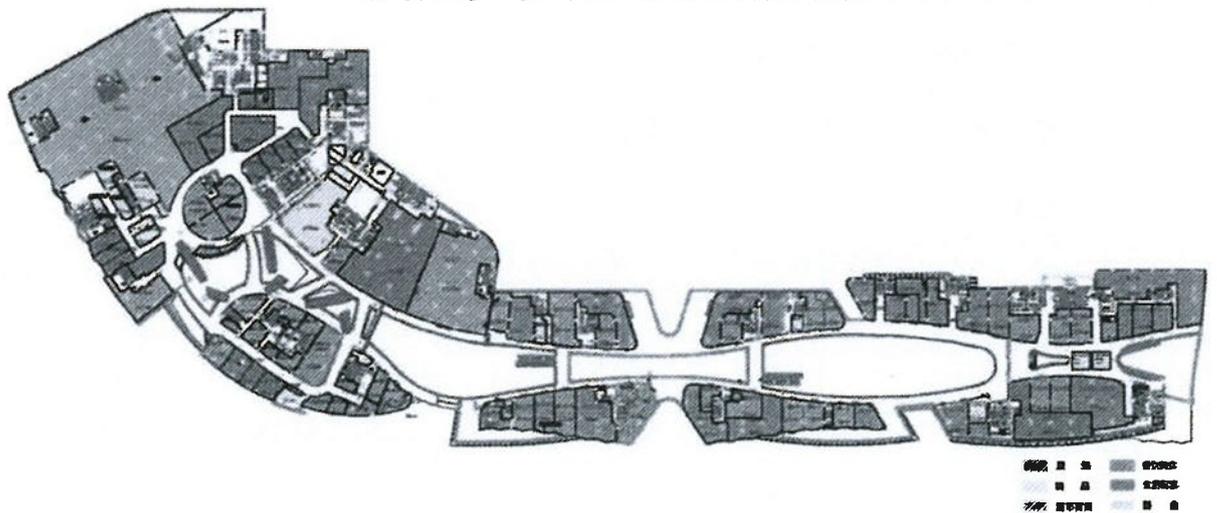
# 附件九：签约率及开业率测算范围及确认方式（3之1）

一、开业率/签约率测算范围（见附图）

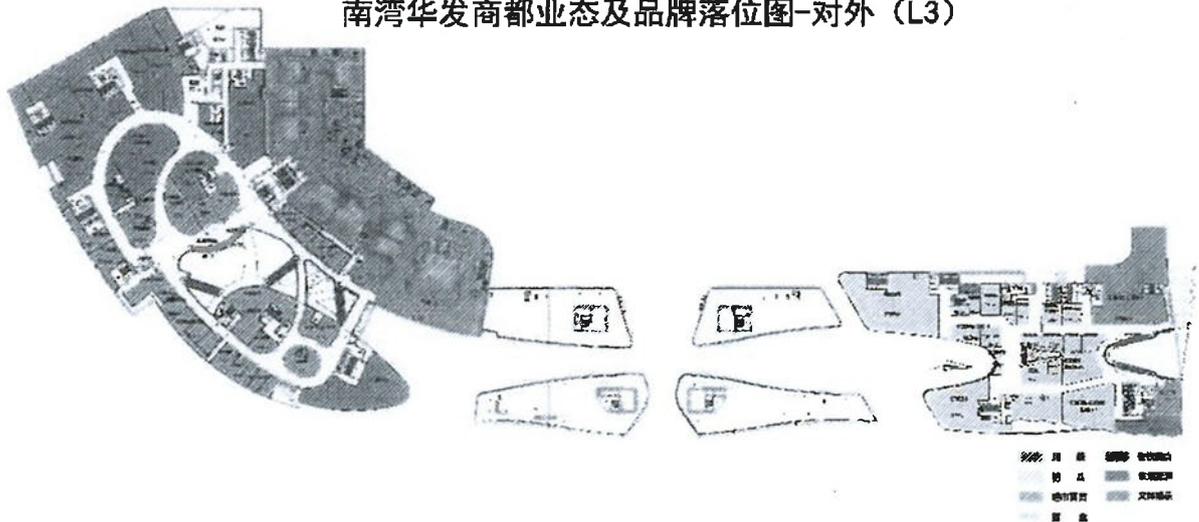
## 南湾华发商都业态及品牌落位图-对外（L1）



## 珠海南湾华发商都业态及品牌落位图-对外（L2）



## 南湾华发商都业态及品牌落位图-对外（L3）



## 附件九：签约率及开业率测算范围及确认方式（3之2）

### 二、开业率/签约率确认方式

1. 交场日后 4 个月内，甲方应向乙方提供开业率测算范围内的商铺清单（包括商铺编号、名称、业态、实用面积等）。若测算范围内的商铺出现变化的，乙方有权要求甲方提供更新清单，甲方应于乙方提出书面要求后 5 天内提供。
2. 任何一方提出核实开业率/签约率的，应提前三个工作日书面通知对方，并向对方提供其填写的开业率/签约率统计表（格式见附表）。商铺开业是指商铺合法对外正式营业。
3. 双方应指定各自授权代表在约定的时间内现场核实开业率/签约率，并在开业率/签约率计算表格上确认经核实的开业率/签约率。任何一方无理不到现场核实开业率/签约率或拒绝核实开业率/签约率的，视为接受同意对方核定的开业率/签约率。
4. 甲方签订的租赁意向书，或租期短于 12 个月（不含 12 个月）作为临时租户的商铺租赁合同，不视作正式签约合同，不计算在签约率及开业率内。

### 二、附表

开业率/签约率统计表

统计时间： 年 月 日

统计方：

核实方：

	总实用面积 (m <sup>2</sup> )	开业面积 (m <sup>2</sup> )	统计开业率 /签约率 (%)	核实开业率 /签约率 (%)
1 楼				
2 楼				
3 楼				
合计				

## 附件九：签约率及开业率测算范围及确认方式（3之3）

### 1 楼开业/签约情况统计表

NO	实用面积 (m <sup>2</sup> )	店铺名称	业态	开业/签约情况	核实情况
101					
102					
103					
104					
105					
.....					

### 2 楼开业/签约情况统计表

NO	实用面积 (m <sup>2</sup> )	店铺名称	业态	开业/签约情况	核实情况
201					
202					
203					
204					
205					
.....					

### 3 楼开业/签约情况统计表

NO	实用面积 (m <sup>2</sup> )	店铺名称	业态	开业/签约 情况	核实情况
301					
302					
303					
304					
305					
.....					

..... 此次类推

统计方：	有限公司	授权代表签名：
		日期：

核实方：	有限公司	授权代表签名：
		日期：

# 附件十、银行履约保函（样板）

履约保函

编号：\_\_\_\_\_

致：\_\_\_\_\_有限公司

鉴于：广东永旺天河城商业有限公司（下称“被担保人”）与贵方签订了编号为/的合同（下称“合同”）。根据合同约定，被担保人因\_\_\_\_\_需向贵方提交履约保函。

根据保函申请人广东永旺天河城商业有限公司的申请，我行（下称“保证人”）在此向贵方（下称“受益人”）开立不可撤销、担保金额累计不超过人民币（币种）\_\_\_\_\_元（大写）的履约保函（下称“本保函”）。

一、本保函为独立保函，见索即付。保证人承诺，在本保函有效期内收到受益人提交的索赔文件且符合本保函约定的，保证人将在收到索赔文件次日起十个工作日内在担保金额内向受益人付款。索赔文件约定如下：

1. 经受益人有权签字人签字、加盖受益人公章的书面索赔声明正本，索赔声明须注明本保函编号并申明如下事实：

- (1) 被担保人未履行合同；
- (2) 被担保人的违约事实。

2. 本保函正本原件。

3. 为确保索赔文件的真实性，索赔文件须经受益人开户行确认签字、盖章真实、有效并经其提交保证人，寄送地址为广州市天河区科韵路16号广州信息港A座首层。

二、保证人的担保责任/担保金额将随着被担保人的履约或保证人的赔付而相应递减。

三、受益人将主合同项下债权转让第三人时需经保证人书面同意，否则保证人在本保函项下的担保责任自动解除。

四、未经保证人书面同意，本保函不得转让、质押。

五、本保函一经开立即生效，于\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日保证人对公营业时间结束时失效（若该日为非银行营业时间，则以该日之前的最后一个银行营业日为准）。本保函失效后，受益人应立即将本保函正本原件退回保证人，但无论是否退回，本保函自失效日起均视为自动失效，保证人在本保函项下的保证责任和义务自动解除。

六、本保函适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律管辖。在本保函履行期间，如发生争议，各当事人首先应协商解决。协商不能解决的，任何一方应向保证人所在地有管辖权的法院提起诉讼。

保证人：招商银行股份有限公司广州分行

（银行签章）

有权签字人：

开具日期：

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日