

苏州凤凰投资管理有限公司

与

上海星巴克咖啡经营有限公司

之

店铺租约

# 店铺租约

本店铺租约（简称“**本租约**”）由以下双方于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签订：

**出租人：** 苏州凤凰投资管理有限公司（简称“**出租人**”）

**注册地址：** 中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道西 158 号 101 室凤凰广场四楼 412 号集合书房

**法定代表人：** 曾锋

**承租人：** 上海星巴克咖啡经营有限公司（简称“**承租人**”）

**注册地址：** 上海市淮海中路 937 号金叶大楼第一、二层

**法定代表人：** TAN BUAY BENG

1. 承租人与出租人于 2012 年 11 月 10 日就承租人租赁场地（定义见下文第 1.2 条）事宜签署了《店铺租约》及《店铺租约补充协议》（合称“**原租约**”），租期自 2014 年 5 月 18 日至 2024 年 5 月 17 日（简称“**原租期**”）；
2. 根据本租约的规定，出租人同意继续向承租人出租场地，并且承租人同意向出租人租赁场地。场地的定义见下文第 1.1 条。

## 1 场地

### 1.1 场地所在的物业

场地所在的物业（简称“**物业**”）的描述如下：

**地址：** 江苏省苏州市工业园区苏州大道西 158 号

**名称：** 苏州凤凰文化广场

**土地规划用途：** 商服用地

**房产规划用途：** 商业

**零售商区：** 指位于物业内负一层至第五层、建筑面积约为 50000 平方米的包括餐厅、超市和其它零售商家在内的区域（简称“**零售商区**”）。

### 1.2 场地

本租约所称的场地（简称“**场地**”）的描述如下：

**位置：** 位于江苏省苏州市工业园区苏州大道西 158 号 F113 单元，其具体位置用红色标明在附件一中。承租人在场地上的店铺简称为“**该店铺**”。

**面积：** 建筑面积为 232 平方米，使用面积为 135 平方米。在本租约中，所

有与场地面积有关费用按使用面积计算。

### 1.3 所有权和出租权

出租人声明并保证：

- (1) 江苏凤凰出版传媒股份有限公司（简称“**产权人**”）是物业及场地的唯一且合法的权利人，产权人的产权证明见附件二；
- (2) 产权人已经授权出租人将场地出租给承租人，并与承租人签署及履行本租约，产权人授权委托书见附件二；
- (3) 在本租约签署生效时，场地上不存在任何抵押或其它第三方权益；
- (4) 在本租约的有效期内，出租人应当、并应当确保产权人获得并维持与物业和场地有关的所有政府许可（包括但不限于营业执照、建设工程竣工验收合格证明、规划许可、环保许可、消防许可以及法律法规要求的其他许可），使承租人可以在场地上正常和合法地经营；
- (5) 在租赁期内，承租人可以根据本租约的规定不受出租人和/或任何第三方干扰地占有和使用场地、且正常和合法地经营；并且
- (6) 任何现存的或将来的与物业或场地有关的第三方权益（包括抵押权）均不会妨碍或限制出租人和承租人签署和履行本租约。任何第三方权益的实现、实施或改变均不应使本租约、承租人对场地的占有和使用受到影响或干扰。

### 1.4 储藏室

在整个租赁期内，承租人对于附件一中用绿色标出的使用面积约为 13 平方米的储藏室享有独家的使用权，承租人需承担因使用储藏室而产生的电费（电费应通过独立仪表进行计量，电费的支付方式和开票时间应和场地的电费一致），除此之外无需为使用储藏室支付任何额外的费用。

## 2 场地交付和接收

### 2.1 场地交付标准

承租人已经实际占有场地，双方确认场地符合附件三的工程条件。出租人保证，场地应在初始租赁期内始终维持附件三中约定的场地设施及技术条件（简称“**场地技术条件**”），并且场地以及场地技术条件中涉及的所有设施和设备应符合下列要求（与场地技术条件合称为“**场地交付标准**”）：

- (1) 应是可靠的，处于正常工作状态；
- (2) 应已通过了依法须完成的各项政府验收，并且取得了运营许可（包括物业的规划、消防和建设工程竣工验收；以及法律法规要求的其他验收和许可）；并且
- (3) 不存在可能对承租人预期的该店铺设计、装修、消防验收、开业、证照申请或营业带来负面影响的因素。

除附件三中另有约定外，出租人应负责使场地达到场地交付标准的所有费用。

### 2.2 后续改进期和再次装修期

- (1) 承租人在其认为必要的情况下可以不必征得出租人的同意，对场地进行内部非结构性改造、装修及修理，包括但不限于更换色彩方案、安装新的工作台、更换地板、墙帖以及改变承租人固定装置的布局（简称“**后续改进**”）。在承租人事先书面通知出租人后，承租人有权每三个租赁年度进行一次停业时间不超过三十天（简称“**后续改进期**”）的后续改进。在后续改进期内，承租人仅需支付管理费和实际消耗的公用事业费用，而不必支付任何租金和任何其他费用。如果该店铺的停业时间超过三十天的，则从第三十一天开始，承租人将按照每天人民币 1000 元的标准向出租人支付租金。
- (2) 无论承租人是否从事上款约定的后续改进，在承租人认为必要的情况下，承租人可以在书面通知出租人后，每五个租赁年度对该店铺进行一次重新装修和修理（简称“**再次装修**”）。该店铺在再次装修期间将有权停业，直至其取得再次开业所必需的政府许可和批准。在再次装修期间，出租人同意给予承租人六十(60)天的装修期（简称“**再次装修期**”），在再次装修期内，承租人仅需支付管理费和实际消耗的公用事业费用，而不必支付任何租金和任何其他费用。如果该店铺的停业时间超过再次装修期，则在超出的期间内，承租人将按照每天 1000 元的标准向出租人支付日租金。
- (3) 在后续改进期或再次装修期内，若因非承租人自身的原因（包括但不限于政府或出租人原因）导致承租人由于不能进场施工、中途停工、返工等原因而不能在相应的期间内完成装修或者后续改进的，相应的后续改进期或再次装修期的天数应根据承租人的装修或后续改进工作受影响的天数相应地顺延。

### 3 期限

#### 3.1 租赁期

- (1) 本租约项下的租金从 2024 年 5 月 18 日（简称“**租金起付日**”）开始计算。
- (2) 承租人租赁场地的初始租赁期为八(8)个租赁年度（简称“**初始租赁期**”），从租金起付日开始计算，即租赁期为 2024 年 5 月 18 日至 2032 年 5 月 17 日。从租金起付日开始，每满三百六十五(365)天（如遇闰年，则三百六十六(366)天）为一租赁年度（简称“**租赁年度**”）。例如：如果租金起付日为 2024 年 5 月 18 日，则自 2024 年 5 月 18 日至 2025 年 5 月 17 日的期间为第一个租赁年度，以后的租赁年度依此类推。

#### 3.2 续期

出租人同意，承租人拥有对场地的优先续租权：

- (1) 若出租人意图在当期的租赁期到期后将场地出租给任何第三方，出租人应当至少在当期的租赁期到期的九十(90)天之前向承租人发出书面通知。该通知中应详细列明该第三方的名称、租金和租赁期限。承租人有权按相同租金和租赁期限优先续租该场地。如经承租人书面同意放弃优先续租权，或承租人在接到出租人前述书面通知后三十(30)天内未向出租人作

出答复，出租人有权将场地按其通知承租人的相同租金和租赁期限出租给该第三方。

- (2) 如在当期的租赁期到期的九十(90)天之前承租人未收到出租人的上述书面通知，且承租人意图续租的，承租人应当至少在当期的租赁期到期的六十(60)天之前向出租人发出续租通知。出租人应在收到续租通知后十五(15)天内开始与承租人协商确定续租期间的租金。
- (3) 若双方续租，双方应签署一份续租协议，记载续租的期限和租金。双方同意续租期间的其他条款应实质上与本租约相同。

初始租赁期和续期的期间统称为本租约的“**租赁期**”。

## 4 费用

### 4.1 租金构成

本租约项下的租金为纯提成租金，从租金起付日开始计算。本租约项下的租金和场地使用费均已包含了增值税及相关附加税费。在整个租赁期内，承租人不承担本租约约定租金或场地使用费金额之外的任何增值税或附加税费。

- (1) 第一个租赁年度，每个日历月的月提成租金为该店铺在该日历月的实际月净销售额的百分之十(10%);
- (2) 第二至第三个租赁年度，每个日历月的月提成租金为该店铺在该日历月的实际月净销售额的百分之十一(11%);
- (3) 第四至第八个租赁年度，每个日历月的月提成租金为该店铺在该日历月的实际月净销售额的百分之十二(12%);
- (4) 本租约中所称的“**销售额**”指该店铺在场地上的所有商品和服务的销售总额，但下述项目及类似款项均不计入销售额中：
  - (a) 为承租人经营上的需要，承租人的两家店铺之间交换商品或货物，该等交换并没有在该店铺上实现销售;
  - (b) 退货给生产或供应商而取得的款项;
  - (c) 出售该店铺使用过的固定装置、工具和设备的收入;
  - (d) 该店铺获得的任何保险赔偿;
  - (e) 该店铺员工收到的服务小费;
  - (f) 该店铺给予顾客和员工的销售折扣;
  - (g) 该店铺出售预付费性质的券、卡的预收款项; 及
  - (h) 任何免费赠饮或赠品。

此外，在符合中国普遍适用的会计准则的前提下，承租人有权在任何时候根据其会计政策决定和调整销售礼券、提货券、预付卡及类似券卡的收入计入销售额的时间、店铺和方式。

- (5) 本租约中所称的“**净销售额**”指销售额减去下述项目之后的余额：

- (a) 任何销售退回;
  - (b) 与该店铺销售额有关的任何增值税销项税额、消费税及其附加的金额;
  - (c) 与该店铺销售额有关的银行卡佣金
  - (d) 该店铺代第三方收取的任何款项, 例如电信上网卡
  - (e) 该店铺出售贵宾卡(该卡仅供顾客享受会员奖励计划)的收入; 及
  - (f) 该店铺的公益性捐赠
- (6) 为计算提成租金, 该店铺的 POS 机生成的销售数据(经承租人按照上述条款调整后)及承租人进行税务申报所依据的与该店铺销售额相关的会计核算资料应当是终局并且是决定性的依据。

#### 4.2 租金支付

每日历月份支付一次提成租金(即当月支付上一日历月提成租金):

承租人应于下一个日历月的第五(5)个工作日或之前向出租人提交上个日历月的应付提成租金的数据及说明(承租人有权选择以向出租人事先书面指定的电子邮箱地址发送电子对账单的形式提交该等数据及说明)。出租人应于收到该数据及说明后立即向承租人送达正式合法的房屋租赁发票。承租人应在收到该发票后十五(15)个工作日内支付该笔提成租金。

#### 4.3 保证金

承租人已根据原租约约定将一笔数额为人民币伍万元(RMB50,000)的款项支付给出租人作为保证金。出租人已在收到后向承租人出具保证金收据。双方确认, 自租金起付日起, 前述保证金自动转为本租约项下保证金, 承租人无需补缴保证金。

在租赁期内, 若出租人有证据证明承租人违反本租约规定的任何条款或规定, 并且在承租人根据本租约或法律规定应当向出租人做出补偿或赔偿的情况下, 出租人有权在提前十五(15)天向承租人发出书面通知的情况下, 动用保证金的等额部分用于该等补偿或赔偿。若该保证金被适当地全部或部分地用于此用途, 则在出租人向承租人发出书面要求后的三十(30)天内, 承租人应向出租人支付相应的款项, 将保证金补足至本款规定的数额。在本租约的到期日或解除日之后三十(30)天内, 出租人应将保证金或其余额无息返还给承租人。如果出租人未按约定及时返还保证金, 则从应付之日起直到出租人实际返还保证金的日期为止的期间, 出租人应每天向承租人支付本款规定的保证金数额的万分之五(0.05%)的罚息。

#### 4.4 实际消耗费用

自实际交付日期起, 承租人应支付其实际消耗的电、水、电讯等费用。电、水消耗量应通过独立仪表进行计量。除非附件三中另有规定, 出租人负责安装独立仪表并承担费用。电、水、电讯的收费标准应当依据当地公用事业服务提供商的统一定价。电、水费用由承租人在收到付款通知及合法有效的发票后的十

(10)个工作日内支付给出租人。电讯费用由承租人直接支付给当地的电讯服务提供商。承租人不支付物业中的任何电、水损耗费用。

#### 4.5 支付账户

承租人根据本租约应支付的保证金、租金、管理费和电、水等公用事业服务费应支付到下列账户：

收款人名称：苏州凤凰投资管理有限公司

开户行： 工行苏州分行园区支行

账户： 1102020329000750090

承租人将相应款项从其银行账户汇至上述账户即视为承租人已完成该等款项的支付义务。在任何情况下，出租人均不应将收款人变更为出租人和物业管理公司以外的任何单位或个人。出租人或物业管理公司如变更上述账户信息，应立即书面通知承租人。任何账户信息的变更仅适用于承租人在收到该等通知时尚未支付的款项。

#### 4.6 付款通知和发票要求

##### (1) 送达地址

尽管本租约第 20.13 条（通知）另有约定，但出租人和物业管理公司在本租约项下就承租人应缴纳的各类款项向承租人出具的付款通知以及收据和发票（包括但不限于保证金收据、租金发票、管理费发票和水电费发票等）均应送达至下列地址：上海市徐汇区宜山路 1009 号创新大厦二楼，电话：021-53898668，邮编：200233，注明“星巴克会计共享中心 — 华东北租赁”收，并需注明“关于苏州凤凰广场店”。

##### (2) 发票类型和发票抬头

出租人和物业管理公司在本租约项下应向承租人出具各类发票（包括但不限于房屋租赁发票、物业管理费发票、水电费发票等）均应采取正式合法的增值税专用发票的形式并且发票开票信息如下：

名称： 上海星巴克咖啡经营有限公司江苏分公司

纳税人识别号： 913201000859737756

地址及电话： 南京市秦淮区汉中路 89 号金鹰中心 A 座

9 层 09W136,09-155 和 09-158 室，025-83578966

开户行及账号： 中国建设银行股份有限公司上海襄阳路支行

31050173420000000458

承租人可通过向出租人发送书面通知的方式变更上述发票开票信息，出租人即应（并确保物业管理公司）根据承租人该等书面通知中所述的更新的开票信息开具各类发票。

## 5 场地的使用

### 5.1 使用

承租人在场地上可从事承租人经营范围允许的所有业务。此外，在不违反法律的情况下，承租人有权在该店铺提供承租人认为必要的服务，例如向顾客提供无线上网服务。

## 5.2 经营

在保证商场营业时间（每日 10:00-22:00）店铺正常营业的前提下，承租人可根据其业务需要，自行确定该店铺的营业和停业时间。出租人须确保在商场营业时间内，相关通道、电梯、空调、盥洗室等公共设施可被承租人及其顾客正常使用，且物业和场地内水、电、气等公共设施供应正常。

## 5.3 分流保护

出租人应保证零售商区内在承租人所在楼层的任何部分（简称“分流保护区域”）在租赁期内不存在：

- (1) 商号、店名或店牌中包含“咖啡”（或者“咖啡”一词的任何语言表述形式）的任何商家；
- (2) 销售具有专门品牌的咖啡豆、咖啡粉、现制饮料（包括调制咖啡、咖啡类饮料或茶类饮料）的商家；
- (3) 无专门咖啡品牌，但(i)任何连续三(3)个营业日中每天的营业收入中的，或(ii)任何一个月的营业收入中的，百分之三十(30%)或以上的营业收入来源于对咖啡豆、咖啡粉、现制饮料（包括调制咖啡、咖啡类饮料或茶类饮料）的销售的商家；以及
- (4) 经营下述品牌的商家：“% Arabica”、“Blue Bottle Coffee”、“连咖啡(Coffee Box)”、“Coffii&Joy”或“K 咖啡(K Coffee)”、“咖世家(Costa)”、“意大利咖啡(illy)”、“拉瓦萨咖啡(Lavazza)”、“瑞幸咖啡(Luckin Coffee)”、“漫咖啡(MAAN coffee)”、“Manner Coffee”、“麦咖啡(McCafe)”、“太平洋咖啡(Pacific Coffee)”、“Peet’s Coffee & Tea”、“SeeSaw Coffee”、“Tim Hortons”/ “Tims Coffee House”。

上述分流保护规定不适用于出租人在本租约签订日期之前已经以书面形式告知承租人的、并已在分流保护区域内开业从事上述业务或经营上述品牌的商家。但当该等商家在其既有商铺的现有租赁期届满后，出租人不应将该等商铺继续提供给该等商家使用。

若出租人违反本条的规定，则自分流保护区域内存在不符合本条规定的任何商家之日起，直到承租人确定出租人已经纠正该等违约的期间，本租约项下承租人应付的租金均应减半。

若出租人违反本条规定的期间持续一百八十(180)天或以上，则承租人有权向出租人发出书面通知立即解除本租约，而不需对出租人承担任何责任。若承租人根据本款解除本租约，则出租人应向承租人全额返还保证金以及事先已支付但尚未使用的款项（包括租金和管理费），并且赔偿承租人因此遭受的全部损失。

## 5.4 清淡期

- (1) 租赁期内，如果：

- (a) 在任何连续三十(30)天的期间内，根据承租人或承租人聘请的第三方的统计，零售商区的百分之五十(50%)或以上的面积不能连续对公众营业；或者
- (b) 在任何连续三十(30)天的期间内，物业中非零售商区部分的入住率（指签订租赁合同及装修完毕之后实际入住的租户所占的面积与总的可出租面积的比例）低于百分之五十(50%)；或者
- (c) 在任何连续三十(30)天的期间内，与该店铺最邻近的六(6)家商铺都未对公众营业。

以上任何一种情形的发生将被视为“**清淡期情形**”。如果发生任何清淡期情形，承租人可向出租人发出书面通知（简称“**清淡期确认通知**”），确定零售商区的经营状态为清淡期（简称“**清淡期**”）。清淡期的开始日期为承租人发出的清淡期确认通知中确定的该连续三十(30)天期间的第一天。清淡期的结束日期为承租人和出租人以书面形式共同确定的清淡期情形已消失的日期。从清淡期的开始日期至清淡期的结束日期为“**清淡期期间**”。在清淡期期间内，承租人可以决定该店铺歇业。若该店铺歇业，则在歇业期间承租人应付的租金和管理费应全免，但该店铺应在清淡期的结束日期后十(10)个工作日内及时恢复营业。若该店铺未歇业，则在清淡期期间本租约项下应付的租金以及管理费均应减半。若承租人决定该店铺歇业的，本租约的初始租赁期应自动延长，延长的天数等于该店铺歇业的期限。延长期间的租金应按照初始租赁期内最后一个租赁年度的租金标准来计算。

- (2) 若整个零售商区的商铺的开业率未达到百分之六十(60%)的情形、或清淡期期间持续三百六十五(365)天或以上，则承租人有权向出租人发出书面通知立即解除本租约，而不需对出租人承担任何责任。若承租人根据本款解除本租约，则出租人应向承租人全额返还保证金以及事先已支付但尚未使用的款项（包括管理费），并且出租人应就承租人装修该店铺所产生的实际支出（包括在原租约实际交付日期后承租人对场地进行的首次装修装饰工程（简称“**首次装修**”）和后续改进而发生的设计费、支付给承包商的费用、空调和其它设备的购置和安装费等相关费用）进行补偿。具体补偿原则为：

对于原租约期间进行的首次装修，补偿的数额应等同于首次装修的该等支出按初始租赁期平均折旧后的剩余价值；对于原租约期间进行的后续改进，补偿的数额应等同于后续改进的该等支出按后续改进发生时剩余的当期租赁期平均折旧后的剩余价值。

## 5.5 物业调整或装修

在租赁期内，出租人应确保，任何实体或人士对物业的任何结构或布局调整、对物业的任何部分的修补、重建、增设或装修均不应影响承租人在场地上和户外坐席区域的正常经营和使用。如在该等调整、修补、重建、增设、或装修期间，若该店铺继续经营，但是如果任何一天的销售额与与上个日历年度同期（如没有上个日历年度，则上个月同期）的销售额相比下降了百分之二十(20%)或以上的，则该期间的提成租金的提成比例以及管理费均应根据下降的比例相

应减免，如果在该等调整、修补、重建、增设或装修期间，承租人认为该店铺无法或不合适经营的，承租人可决定该店铺歇业。该等歇业期间本租约项下应付的租金和管理费应全免。若承租人决定该店铺歇业的，本租约的初始租赁期应自动延长，延长的天数等于该店铺歇业的期限。延长期间的租金应按照初始租赁期内最后一个租赁年度的租金标准来计算。

## 6 公共区域

### 6.1 场地周围设施限制

出租人应确保，在附件一中用黄色标明的区域内不会放置任何摊位、柜台，或搭建任何设施、平台、或设置其他影响承租人顾客的视线或承租人营业外观的物件或装置。出租人或物业管理公司临时性地（指一个日历月内不超过一(1)日）放置摊位、柜台或搭建设施、平台的行为不在此限。若出租人违反此规定且未在承租人提出书面要求后三(3)天内予以纠正，则在承租人确定出租人已经纠正违约行为前，出租人应按天向承租人支付违约金，每天的违约金数额相等于承租人提出赔偿要求时所在的租赁年度的已经发生的日平均租金（即：按该租赁年度内承租人已经向出租人支付的提成租金除以对应的计租天数计算得出的日平均租金）的两(2)倍，承租人可以在支付租金时扣除该笔违约金。

### 6.2 泊车及车辆通行

出租人应当为承租人的运货或送货车免费提供必要的泊车及通行便利。

## 7 物业管理

### 7.1 物业管理

出租人自行管理物业。除经承租人事先书面同意外，出租人为零售商区制定的经营管理制度和规则（简称“**管理制度**”）应需要经承租人签署后才对承租人有约束力。如果承租人根据其合理判断认为管理制度的任何内容对该店铺的经营可能造成负面的影响、改变其经营惯例或模式、增加其经济负担、或施加额外的义务，则承租人有权拒绝签署管理制度。在出租人管理物业的过程中，出租人应保证承租人在本租约项下的所有权利和义务不受负面影响。如果承租人在本租约项下的权利和义务由于出租人进行物业管理的原因受到任何负面影响或被侵害，则应视为出租人重大违约，承租人有权按照下文第 15.2(3)条的规定采取措施。

在租赁期内，如出租人出于合理商业考虑，决定聘请第三方物业管理公司（简称“**物业管理公司**”）来管理物业或零售商区，出租人应及时书面通知承租人，应根据承租人的要求与其签订相应的补充协议，并应遵守如下约定：

- (1) 出租人及物业管理公司不应增加根据第 7.2 条规定已经确定的管理费。
- (2) 物业管理公司应拥有必需的物业管理资质和充分的物业管理经验。除经承租人事先书面同意外，出租人应确保物业管理公司不会擅自变更出租人已经制定的管理制度，如物业管理公司需要制定任何新的管理制度，该等管理制度需要经承租人签署后才对承租人有约束力。如果承租人根据其合理判断认为管理制度的任何内容对该店铺的经营可能造成负面的

影响、改变其经营惯例或模式、增加其经济负担、或施加额外的义务，则承租人有权拒绝签署管理制度。

- (3) 物业管理公司是根据出租人的委托而管理物业或零售商区的，出租人有义务告知物业管理公司本租约的规定，并确保物业管理公司遵守本租约之规定。本租约中出租人享有的批准或不批准的权利，出租人可以授权给物业管理公司，但是该等授权应适用于零售商区内的所有租户。出租人应确保本租约中对于出租人权利的限制性规定，以及出租人已于本租约中事先同意的事项，应同样对物业管理公司有约束力。
- (4) 尽管出租人已经聘请物业管理公司来管理物业或零售商区，出租人仍应保证承租人在本租约项下的所有权利和义务不受负面影响。如果承租人在本租约项下的权利和义务由于物业管理公司的原因受到任何负面影响或被侵害，则应视为出租人重大违约，承租人有权按照下文第 15.2(3)条的规定采取措施。

## 7.2 管理费

- (1) 管理费自租金起付日开始计算开始。每个完整的日历月份的物业管理费为人民币 5400 元，是基于人民币 40 元/平方米使用面积/月计算出来的（该金额可依据下文第 7.2(2)条进行调整，简称“**管理费**”）。管理费已包含了增值税及相关附加税费，在整个租赁期内，承租人不承担本租约约定的管理费之外的任何增值税或附加税费。出租人应于每个日历月的五(5)日前向承租人提供合法管理费发票，承租人应于收到该发票后的十(10)个工作日内支付本月管理费。
- (2) 该管理费已包括空调（如有）、电梯、保安、清洁、废物处理、公共区域设施维护和保养、公共区域保险以及其它相关物业服务的所有收费，但承租人应当自行支付承租人单独使用的排污管道费用和垃圾清运费。其中空调的供应时间为每日早上九点至晚上十点。在租赁期内，如物业服务成本上升，出租人可通过向承租人发送书面通知的方式在一个合理的幅度内调整管理费，但应提交有关文件以充分证明该调整的合理性和合法性。任何一次管理费的上调均不应超过上调前一个日历月的管理费的百分之三(3%)，任何一个租赁年度内上调不应超过一(1)次，并且该调整应同样适用于零售商区内所有租户。

## 8 店铺标识

### 8.1 设置

在整个租赁期内，出租人同意承租人在场地内、场地进口处或场地周围（包括物业的外墙上）安装或设置承租人店铺的标识、店招、遮阳伞篷或其他宣传设施，承租人不需为此权利支付额外费用。承租人应当承担该等标识、店招、遮阳伞篷或其他宣传设施的设计、制作、安装、保养及购买保险的费用。承租人对于场地内部的任何推广性或宣传性的标识、陈列或材料无需取得出租人的同意。

### 8.2 方案

承租人使用的标识、店招及其安置位置、形状、大小和颜色方案附在本租约的

附件四中（简称“标识方案”）。出租人在此确认：出租人和物业管理公司已经同意该等标识方案。若该等标识方案因承租人营销策略的改变或商标权利人的要求而需要改变，出租人在此事先同意承租人将做出的合理改变。在整个租赁期内，出租人、物业管理公司及任何代表出租人或物业管理公司行事的任何企业、实体或个人均无权要求承租人更改标识方案。

### 8.3 审批

出租人应当及时申请并获得按本租约的规定安置承租人的标识、店招或其他宣传设施所需的政府批准。

### 8.4 他人物件

出租人不应允许除承租人的标识之外的任何标识或店牌安置在场地的外墙（玻璃）上。出租人应保证承租人的标识、店招、遮阳伞篷或其他宣传设施不被任何物件遮挡或覆盖。

## 9 维护

### 9.1 承租人的义务

承租人应自费用维护和保养承租人的自有财产，以及由承租人在场地上建造或安装的固定装置和设施，但承租人的义务不包括：

- (1) 由于出租人的疏忽或故意的行为所导致的修理或维护；
- (2) 由于出租人未能达到场地交付标准所导致的修理、添加设施或改进；以及
- (3) 对出租人未能履行其在本租约项下的义务进行的纠正。

### 9.2 出租人的义务

- (1) 除上述第 9.1 条承租人的义务外，出租人应当自费负责物业、场地以及场地交付标准所包含的设施及设备的日常维护和保养，将物业维持在与同一城市中同档次物业相当的水平。该等维护和保养包括但不限于物业地基、外墙、外墙玻璃、内部结构、公共区域、公用事业系统及各类管道系统的维护、修理和保养，并确保附件三所列设备和设施的完整和全面正常运作。
- (2) 出租人应当在得知需要进行修理后立即进行修理。若出租人未能在承租人发出通知后的二十四(24)小时内完成该修理（除非该修理需要二十四(24)小时以上才能完成，并且出租人已于二十四(24)小时内开始维修），承租人有权选择自行或通过第三方进行该修理，因此而产生的合理的修理费用由出租人承担。尽管有上述规定，在紧急情况下，承租人可以根据具体情况向出租人发出要求在更短的时间内完成修理的通知，若出租人未能立即进行修理，承租人可自行或通过第三方进行该等修理，相关修理费用由出租人承担。
- (3) 在附件三所列设备和设施的无法正常运作和/或修理期间，若该店铺的经营受到负面影响，租金和管理费应当依据该店铺经营受影响的程度进行合理的扣减。

## 10 装修

### 10.1 后续改进和再次装修

在租赁期内，承租人有权根据本租约第 2.2 条的约定对场地进行后续改进和再次装修。

### 10.2 出租人的支持

- (1) 出租人应尽其最大努力支持并协助承租人取得后续改进以及再次装修所必需的一切政府许可或批准。出租人不应干扰承租人在有关选用设计师、建筑师或承包商方面的决策。
- (2) 在承租人施工期间，出租人应提供场地以外合理的空间范围供承租人设置装修期间的临时围挡，并尽最大努力协调邻里关系，保证承租人对该范围的使用不会影响邻里关系。

### 10.3 归还

- (1) 在本租约终止或解除后十五(15)天内，承租人应当将场地以清洁、适租的状态归还出租人，但应允许有正常的损耗以及因不可抗力事件导致的毁坏。承租人应拆除承租人在场地内安装的固定附着物、装置或设施（包括但不限于卫生间、固定装置、地板、墙漆、吊顶、上下水设施、公用事业和电力组件）。承租人应拆除并搬走带有承租人标识方案的所有标识、店招、遮阳伞或其他宣传设施在搬迁过程中，如承租人给场地或物业造成任何损害，承租人应进行合理修复。本租约终止或解除后十五(15)天，承租人仍未在拆除上述附着物、装置、设施或标识方案的所有标识、店招、遮阳伞或其他宣传设施的，出租人有权自行或聘请第三方拆除，因此而产生的费用由承租人承担，出租人有权直接从应退还承租人的保证金中予以扣除，不足以抵扣的，承租人应当予以补足。
- (2) 若在本租约终止或解除十五(15)天后承租人仍然占据场地，则自本租约终止或解除日后的第十六(16)天起，出租人有权按终止或解除日所在的租赁年度的已经发生的日平均租金（即：按该租赁年度内承租人已经向出租人支付的提成租金除以对应的计租天数计算得出的日平均租金）的一点五(1.5)倍和日管理费标准的一点五(1.5)倍向承租人收取租金和管理费。

## 11 保险和赔偿

### 11.1 承租人的保险

在租赁期内，承租人或其关联公司应向声誉良好的保险公司为该店铺取得其认为经营需要或必需的保险，并维持该保险的效力。经出租人要求，承租人应向出租人提供保险公司出具的相关有效证明，以证明承租人的保险。

### 11.2 出租人的保险

出租人应（并确保产权人会）向声誉良好的保险公司购买包括公共责任险及财产险在内的保险，并维持该保险的效力。经承租人要求，出租人应当向承租人提供保单的复印件，以证明出租人和产权人的保险。

### 11.3 承租人的赔偿

除了法律和本租约约定的其它违约责任外，对于由于下述原因造成的出租人的支出或损失，承租人应对出租人作出赔偿：

- (1) 场地内发生的伤害（但由于产权人、出租人、产权人或出租人的员工或董事、或者产权人或出租人聘请的机构或个人的故意或过失造成的伤害及不可抗力事件造成的伤害除外）；
- (2) 由于该店铺的产品质量的瑕疵，而导致出租人根据生效的判决或行政命令向第三方赔偿的；
- (3) 承租人违反本租约的约定或怠于履行本租约的约定；
- (4) 承租人在本租约中的声明或保证不真实；或者
- (5) 承租人未遵守适用的法律法规。

#### 11.4 出租人的赔偿

除了法律和本租约约定的其它违约责任外，对于由于下述原因造成的承租人的支出或损失，出租人应对承租人作出赔偿：

- (1) 在公共区域或场地以外的任何其他部分发生的伤害（但由于承租人、承租人的员工或董事、或者承租人聘请的机构或个人的故意或过失造成的伤害及不可抗力事件造成的伤害除外）；
- (2) 由于产权人的产权或出租人的出租权的瑕疵，而导致承租人该店铺无法正常经营、或导致承租人根据生效的判决或行政命令向第三方赔偿的；
- (3) 出租人违反本租约的约定或怠于履行本租约的约定；
- (4) 出租人在本租约中的声明或保证不真实；或者
- (5) 出租人未遵守适用的法律法规。

## 12 环境保护

### 12.1 出租人的承诺

出租人声明并保证，在物业的建设、安装、翻修、维护、修理及运作方面，产权人和出租人一贯遵守适用的环境保护法律和法规的规定，并且将继续遵守该等规定。

### 12.2 危害物质

出租人声明并保证，出租人在签署本租约之前已向承租人提供了与物业有关的现有的所有环评报告。出租人应（并确保产权人会）：

- (1) 负责搬走物业上的任何危害物质；
- (2) 负责纠正任何不符合环保要求的事项，或根据任何适用的环保要求做出改善；以及
- (3) 保证承租人不因任何危害物质或出租人违反适用的环保要求而遭受任何损失。

## 13 税费

### 13.1 与房地产有关的税费

出租人应（并确保产权人会）支付所有与场地、物业及其所在土地有关的房产税、土地使用费、印花税及其他税费以及与出租场地、收取租金有关的税费。

### 13.2 与经营有关的税费

出租人及承租人应依法各自负责支付由于其自身经营活动而产生的增值税、所得税及其他税费。

### 13.3 无其他税费

除了在本租约中明确规定由承租人承担的费用外，出租人和/或物业管理公司不应以任何理由向承租人收取任何其他费用，也不应变相要求承租人承担任何额外的义务和开支。

## 14 转让和转租

### 14.1 承租人的转让与转租

- (1) 除本租约下述第 14.1(2)款及第 14.1(3)款另有规定外，未征得出租人的书面同意前，承租人不应转让本租约，也不应转租场地。
- (2) 在场地上该店铺的品牌保持“星巴克”和/或“STARBUCKS”的前提下，出租人在此同意承租人有权将本租约转让、或将场地的全部或部分转租给承租人的关联公司。本租约中承租人的关联公司是指直接或间接地控制承租人、受控于承租人或与承租人处于共同被控制下的任何企业或实体。若任何企业、机构或人士直接或间接地拥有决定另一个企业或实体的管理及决策的权力，则应视为前者控制后者。承租人应就上述转让或转租书面通知出租人。
- (3) 在场地上该店铺的品牌保持“星巴克”和/或“STARBUCKS”的前提下，出租人在此同意，承租人有权将本租约转让给、或将场地的全部或部分转租给以下任何企业、机构或个人（简称“合格受让人”）：
  - (a) 通过兼并、合并、重组、分立等情况产生的与承租人有关联的继承体；或者
  - (b) 承租人或其关联公司通过特许经营、商标许可等合约形式授权经营的实体或个人。

承租人应就上述转让或转租书面通知出租人。

### 14.2 产权人的转让

- (1) 在租赁期内，出租人应确保产权人不会将场地分割出售或转让。在此原则下，若产权人欲转让或出售场地给某受让方（包括将场地作价入股），出租人应确保产权人会就此提前三十(30)天向承租人发出书面通知，该通知中应列明该受让方的名称。
- (2) 若根据上述(1)项下的程序，产权人将场地出售或转让给任何第三方，出租人应当（并确保产权人会）：

- (a) 应承租人的要求，向承租人及时提交有关证明材料（包括但不限于新的房地产权证书），以证明场地的房地产权利已经被依法转让给了该第三方；
- (b) 保证该第三方承担本租约项下出租人的所有义务，并使该第三方与承租人、出租人和产权人共同签署本租约的转让协议；
- (c) 保证承租人对场地的使用、占有及经营不受到任何影响；
- (d) 将所有涉及承租人利益的资金交付给该第三方；
- (e) 对由于出租人和产权人在转让前（含转让日）发生或产生的行为、疏忽或义务所引致的责任，保证由出租人、产权人及该第三方向承租人承担连带责任。

承租人因产权人出售或转让场地而发生的合理开支（包括但不限于律师费）应由出租人、产权人和该第三方承担连带补偿义务。该等费用应在出租人、产权人和/或该第三方中的任何一方收到承租人的请款单后的十(10)日内由该方支付给承租人或承租人指定的服务机构。

- (3) 在产权人没有将场地的房地产所有权转让或出售的情况下，出租人不得（并确保产权人不得）将本租约项下的权利及义务全部或部分转让给第三人。
- (4) 在整个租赁期内，出租人无权将其在本租约项下的权利和义务的全部或部分转委托给任何第三人行使或履行。
- (5) 在租赁期内，如果产权人因任何原因撤销其对出租人的授权委托，并重新授权任何第三方作为产权人的授权代表人来继续与承租人履行本租约的，出租人应当（并确保产权人会）：
  - (a) 及时书面通知承租人该等变更事由，并向承租人提供能够证明该等变更安排的相关合法文件；
  - (b) 保证该第三方作为产权人的新的授权代表，承担并履行本租约项下出租人的所有义务，并使该第三方与承租人、出租人和产权人共同签署本租约的相关补充协议；
  - (c) 保证承租人对场地的使用、占有及经营不受到任何影响；
  - (d) 将所有涉及承租人利益的资金交付给该第三方；并且
  - (e) 对由于出租人和产权人在该等变更生效之前发生或产生的行为、疏忽或义务所引致的责任，保证由出租人、产权人及该第三方向承租人承担连带责任。

承租人因产权人变更其授权委托安排而发生的合理开支（包括但不限于律师费）应由出租人、产权人和该第三方承担连带补偿义务。该等费用应在出租人、产权人和/或该第三方中的任何一方收到承租人的请款单后的十(10)日内由该方支付给承租人或承租人指定的服务机构。

## 15 违约

### 15.1 承租人重大违约

- (1) 如承租人违反本租约的约定，并且在出租人将该违约情形书面通知承租人后的六十(60)天内该违约情形仍持续的，承租人的该等违约应被视为对本租约的重大违约。但是，如果该等违约情形无法在六十(60)天内全部补救完毕，但承租人在该期间内已着手补救并且尽力完成补救的，则该等违约不应被视为重大违约。
- (2) 若出现上述 15.1(1)款项下的重大违约，则出租人有权采取下述措施：
  - (a) 在出租人向承租人发出上述违约通知后九十(90)天内，出租人可以单方解除本租约，要求承租人支付截止于解除日到期应付的租金和管理费，并赔偿出租人因承租人违约而遭受到的全部损失；或者
  - (b) 出租人可以选择继续履行本租约，并要求承租人赔偿出租人因承租人违约而遭受的全部损失。

### 15.2 出租人重大违约

- (1) 若出租人违反本租约的约定，并且在承租人将该违约情形书面通知出租人后的六十(60)天内该违约情形仍持续的，出租人的该等违约应被视为本租约项下的重大违约。但是，如果该等违约情形无法在六十(60)天内全部补救完毕，但出租人在该期间内已着手补救并且尽力完成补救的，则该等违约不应被视为重大违约。
- (2) 若由于出租人或产权人的原因导致承租人在连续三十(30)天的期间内无法实际或正常使用场地进行经营，该等情形应被视为出租人在本租约项下的重大违约。
- (3) 若出现上述第 15.2(1)和(2)款项下的重大违约，承租人有权采取下述措施：
  - (a) 自承租人向出租人发出上述违约通知之日起六十(60)天后（若出现上述第 15.2(1)款项下的重大违约），或在承租人无法正常使用场地的三十(30)天期限届满之次日起（若出现上述第 15.2(2)款项下的重大违约），承租人可以单方解除本租约，要求出租人返还保证金（如果有的话），返还承租人已支付但尚未使用的租金、管理费和其他款项，并赔偿承租人因出租人违约而遭受到的全部损失；或者
  - (b) 承租人可以选择继续履行本租约，并要求出租人赔偿承租人因出租人违约而遭受的全部损失。

## 16 提前解约权

### 16.1 承租人

- (1) 除承租人在本租约其他条款项下所享有的提前解除权之外，承租人有权根据本 16.1 条的规定，以向出租人发出书面解约通知的方式提前解除本租约。

- (2) 承租人根据本 16.1 条向出租人发出的书面解约通知的发出日期和该通知中确定的解除日之间的期间应不短于九十(90)天。若该期间短于九十(90)天，本租约仍应于该通知中确定的解除日提前解除，但该期间每缩短一天，承租人应向出租人支付一笔相当于解除日所在的租赁年度的已经发生的日平均租金（即：按该租赁年度内承租人已经向出租人支付的提成租金除以对应的计租天数计算得出的日平均租金）的金额。出租人应于收到该金额后的五(5)天内向承租人送达正式的、承租人接受并认可的发票。
- (3) 承租人根据本 16.1 条提前解除本租约的，双方应按本租约的规定办理场地归还手续；在出租人根据本租约的规定退还保证金后的十(10)个工作日内，承租人应向出租人支付一笔下述数额的解约费：
- (a) 如解除日是在第一(1)至三(3)个租赁年度结束日之前的，则解约费是解除日所在的租赁年度的月平均租金的三(3)倍。
- (b) 如解除日是在第四(4)个租赁年度至第八(8)个租赁年度的，则解约费是解除日所在的租赁年度的月平均租金的两倍。
- (4) 除本款规定的解约费之外，承租人不需就其根据本 16.1 条行使提前解除权向出租人承担任何责任，出租人亦无权向承租人提出任何条件或施加额外的义务。出租人应于收到解约费后的五(5)天内向承租人送达正式的、承租人接受并认可的发票。在承租人根据本 16.1 条向出租人发出书面解约通知后，该店铺可停业。

## 16.2 出租人

在本租约签署后，承租人将依赖本租约的租赁期而对场地投入一笔可观的资金用于装修场地、安装设备并运营其业务。承租人运营的任何意外终止或暂停都将给承租人带来严重的损失。因此，出租人同意除本租约明确允许的情形外，出租人不会（并应确保产权人亦不会以）任何理由或方式提前解除本租约。

## 17 **政府许可和执照**

### 17.1 承租人履行义务的前提

本租约双方知悉该店铺必须在获得所有必需的政府许可和执照后方可开业经营。出租人同意，承租人在场地上开业的前提条件是承租人取得该等开业及经营所需的政府许可和执照（包括但不限于营业执照、餐饮服务许可、环保许可和消防许可）。经承租人要求，出租人应当（并在承租人需要时应确保产权人会）签署与该等政府许可和执照有关的申请，提供该等申请所需的文件，并向承租人提供进一步的协助和配合。

### 17.2 未获得政府许可和执照

若在承租人向政府部门申请办理该店铺经营所必需的任何政府许可或执照的变更、续期或其他手续（办理该手续当日简称“**申请办理日**”）后的九十(90)天内，该店铺经营所必需的任何政府许可或执照未获全部颁发，则：

- (1) 若该等政府许可或执照未获颁发不是由于出租人、产权人或承租人的原因造成的，则承租人有权解除本租约，在申请办理日起至解除日的期间

承租人无须支付任何租金，并且承租人不需因此对出租人承担任何责任。若承租人选择继续履行本租约，则在租金起付日开始后承租人仍不需支付租金，直至该店铺所必需的政府许可或执照获全部颁发。

- (2) 若该等政府许可或执照未能完成变更、续期或其他手续主要是由于承租人的原因，则承租人有权解除本租约，但承租人应向出租人支付人民币三万(RMB30,000)元的解约费，承租人不需在此项费用之外对出租人承担任何其他责任。出租人应于收到解约费后的五(5)天内向承租人送达正式的、承租人接受并认可的发票。若承租人选择继续履行本租约，则自申请办理日起至该店铺所必需的政府许可或执照全部通过年检或完成续期或变更的前一天止，承租人应向出租人支付场地使用费，按每天人民币500元计算。出租人应向承租人出具相应的合法房屋租赁发票。
- (3) 若该等政府许可或执照未获颁发主要是由于出租人或产权人的原因，则承租人有权解除本租约，在申请办理日起至解除日的期间承租人无须支付任何租金和管理费，并且出租人应赔偿承租人已经发生的装修费用。若承租人选择继续履行本租约，则在申请办理日起承租人仍不需支付租金和管理费，直至该店铺所必需的政府许可或执照获全部颁发。

### 17.3 租赁期的起算

如该店铺因未获得其经营所必需的政府许可或执照而未不能正常开业的，且该等政府许可或执照未获颁发主要不是由于承租人的原因，则承租人有权延长租赁期，延长的天数等于自申请办理日起至该店铺所必需的政府许可或执照获全部颁发之日止的天数。延长期间的租金应按照当期租赁期最后一个租赁年度的租金标准来计算。

## 18 **不可抗力和破坏**

### 18.1 免责

在本租约的有效期内，如果任何一方由于完全不能预见、不能控制并不能克服的原因（例如暴乱、恐怖袭击、战争、火灾、洪水、地震或其他意外事故或天灾）（简称“**不可抗力事件**”），而无法履行本租约的，则根据不可抗力事件的影响程度，该方在不可抗力事件持续期间可以全部或部分免除责任。受不可抗力事件影响的一方应及时通知对方，并应在合理期限内提供不可抗力事件发生的证明。

### 18.2 本租约履行

- (1) 除下文第 18.2(2)款另有规定外，如不可抗力事件持续超过一百八十(180)天，并且因不可抗力事件致使本租约不能实现各方订立本租约时的目的时，则任何一方可以通过提前三十(30)天向对方发出书面通知的方式，提前解除本租约。
- (2) 若不可抗力事件造成物业或场地损坏，如果承租人合理地认为出租人能够在 一百八十(180)天内使物业或场地恢复到不可抗力事件发生之前的状态（由承租人自行装修的部分除外），且承租人书面要求出租人继续履行本租约的，则出租人不得解除本租约，并且：

- (a) 出租人应当（并确保产权人会）立即努力修复物业或场地的任何损坏，使物业或场地恢复到不可抗力事件发生前基本上一致的状态（由承租人自行装修的部分除外）；
- (b) 在修复期间，如承租人在场地上完全无法经营，则租金、管理费及承租人在本租约项下的其他应付款项全免；如果承租人在场地上仍在部分经营，则租金、管理费及承租人在本租约项下的其他应付款项应当按使用面积减少的程度、及承租人场地的经营环境受到的负面影响相应地降低；并且
- (c) 修复完毕后，如果场地的面积变小，则租金、管理费及承租人在本租约项下的其他应付款项应当根据场地面积减少的程度同比例地降低。并且，如果承租人场地的经营环境受到负面影响，则租金和管理费应当进一步降低。

## 19 征收

### 19.1 全部征收

出租人声明并保证，在本租约签订时，出租人和产权人均不知悉任何政府部门有意收回或征用物业、场地或相关土地，也不知悉任何政府部门有意改变物业、场地或相关土地的规划或用途。在本租约的有效期内，若物业及场地全部被政府部门征用、强制收购或收回，则承租人有权解除本租约，该等解除自该等征用、强制收购或收回发生日或承租人决定的其他日期起生效。出租人应于解除日起的三十(30)天内向承租人返还任何预付的但尚未使用的租金、管理费以及其他款项，并全额退还保证金。若政府规定了对租户的补偿标准，则出租人应确保承租人取得该等补偿。如果没有适用的政府补偿标准，在出租人获得政府补偿的情形下，则承租人从出租人获得的补偿应不低于其实际损失和开支。

### 19.2 部分征收

- (1) 若场地的全部或部分被征收而物业其余部分未被全部征收的，则承租人可选择下述之一：
  - (a) 承租人有权选择在场地上未被征收的部分继续经营，本租约项下租金、管理费及承租人应付的其他款项应当根据场地面积减少的程度同比例地降低；或者
  - (b) 承租人有权选择使用物业内其它未被征收的区域继续经营，出租人应当（并确保产权人会）应承租人的要求将该区域按照本租约的条件出租给承租人（与场地及其面积有关的条款应相应修改；租金可根据新的位置的具体情况进行调整但不可超过场地的租金标准）；或者
  - (c) 承租人有权选择解除本租约，而不需对出租人承担任何责任。若承租人根据本款解除本租约，则出租人应向承租人全额退还保证金以及事先已支付但尚未使用的租金、管理费及其它款项。在出租人获得政府补偿的情形下，出租人应赔偿承租人的实际损失和开支。

- (2) 若场地未被征收但物业的任何部分被征收，则承租人可选择下述二者之一：
- (a) 承租人有权选择继续经营，本租约项下租金、管理费及承租人应付的其他款项应当根据场地周围环境的变化进行调整；或者
  - (b) 承租人有权选择解除本租约，而不需对出租人承担任何责任。若承租人根据本款解除本租约，则出租人应向承租人全额返还保证金以及事先已支付但尚未使用的租金、管理费及其它款项。在出租人获得政府补偿的情形下，出租人应赔偿承租人的实际损失和开支。

### 19.3 租赁期的延长

在发生不可抗力或征收的情况下，如果本租约未解除但该店铺无法正常经营，则在承租人提出书面要求后，本租约项下的租赁期应自动延长，延长的天数等于该店铺无法正常经营的期限。延长期间的租金应按照该店铺无法正常经营的期间内根据本租约的相关规定原本应当支付的租金标准来计算。

## 20 一般条款

### 20.1 终止或解除的效力

若本租约根据其条款终止或被解除，则自终止或解除日起，本租约的所有条款均不再对本租约各方具有法律约束力，但明确规定效力不受本租约终止或解除影响的条款除外。除双方另有书面约定外，本租约的终止或解除不影响各方在本租约终止或解除时或之前已产生的权利和义务。

### 20.2 权限

本租约每一方均在此声明并保证：该方具有充分的权力签署和履行本租约；该方已采取所有必要的行动授权签署和履行本租约；本租约构成该方合法、有效和具有约束力的义务，可根据其条款对该方执行。

### 20.3 可分割性

若本租约的任何规定被任何仲裁机构或法庭判定为无效，该无效判定不影响本租约任何其他条款的效力。

### 20.4 完整的协议

本租约包含双方截至本租约日期的所有有关本租约事宜的最终完整的协议。任何之前的有关该等事宜的协议、通信或意向书均不具备解释或修改本租约条款的效力。

### 20.5 修改

本租约仅可以以书面形式经双方合法授权代表签署进行修改。承租人在场地内的员工无权修改本租约或放弃承租人在本租约项下的任何权利。

### 20.6 弃权

任何一方对于本租约任何规定的放弃权利均不应被视为是对本租约任何其他规定放弃权利，也不应被视为该方在此后对相同规定或其他规定的违约放弃权利。

一方对于任何行为的同意或批准不应被视为对此后的该等行为无须再取得该方的同意或批准。任何一方在本租约项下的弃权都应以书面形式经该方的合法授权代表签署后方有效。

#### 20.7 适用法律

本租约应当受中华人民共和国法律的管辖。

#### 20.8 仲裁

任何由本租约所引起的争议，如在争议发生后三十(30)天内无法协商解决的，任何一方均有权将该等争议提交给中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会有效的仲裁规则在上海进行仲裁解决。仲裁庭应由一(1)名仲裁员组成。该仲裁员由双方在仲裁委员会推荐的仲裁员名单中共同选定。如果在规定的期限内，双方没有对该名仲裁员的人选达成一致意见，则该名仲裁员由中国国际经济贸易仲裁委员会指定。仲裁裁决是终局的，对双方都具有约束力。败方应负责承担胜方的仲裁费、律师费及执行费用。

#### 20.9 仅限于租赁关系

本租约仅在出租人与承租人之间设立本租约规定的租赁关系。本租约的任何内容均不应被视为或解释为在双方之间设立任何其它关系，包括但不限于委托、代理、合伙或合资关系。

#### 20.10 保密

在本租约的有效期内及本租约终止或解除后，除非征得另一方书面同意，任何一方不应向任何第三方披露本租约中的任何内容和另一方的业务信息（例如与承租人对场地的规划、设计、装修和装置有关的信息）。双方在此承认向任何第三方披露以上内容会给另一方造成重大损害。尽管有以上规定，任何一方可将本租约披露给其因职责而应得到该等披露的员工、顾问、律师、会计师、承包商、贷款人以及场地的抵押权人或买方，但应确保该等人士或机构对本租约保密。承租人亦可将本租约提交给相关政府部门以办理所需的政府许可和执照。本条的规定在本租约终止或解除后仍有效。

#### 20.11 商标

对于该店铺所使用的所有商标和标识，包括但不限于“星巴克”、“STARBUCKS”和星巴克标识（统称“**星巴克商标**”），出租人保证其将不以任何方式、不在任何时候使用任何星巴克商标或其类似商标，也不促使或允许他人使用任何星巴克商标或与星巴克商标类似的商标。出租人同意在任何时候均不对星巴克商标的所有权或与之相关的任何权利提出异议，不促使或协助任何第三方提出任何该等异议，也不做出任何有可能危害或减损星巴克商标权利或价值的行为。出租人不应自行，也不应促使他人，在任何国家或地区注册或试图注册任何星巴克商标或与星巴克商标类似的任何商标或包含任何星巴克商标或与星巴克商标类似的任何商标的企业名称。本条的规定在本租约终止或解除后仍有效。

#### 20.12 非格式条款

双方确认本租约条款经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式条款。

#### 20.13 通知

本租约项下的任何要求及通知均应以书面形式作出，并由专人递送或以邮资预付的挂号邮件、或通过传真送至下列地址或收件方按本条规定的通知方式不时通知另一方的地址。如采用专人递送，在签收时视为送达；如采用挂号邮件，在邮寄后第五(5)天视为送达；如采用传真，在收到传真机自动产生的确认回执时视为送达。

发给出租人：苏州凤凰投资管理有限公司

地址：苏州市工业园区苏州大道西 158 号凤凰文化广场三楼东办公室

邮编：215021

电话：0512-62606666

传真：0512-62992211

收件人：苏州凤凰投资管理有限公司招商部

发给承租人：上海星巴克咖啡经营有限公司

地址：南京市秦淮区汉中路 89 号金鹰中心 A 座 9 层 09W136,09-155 和 09-158 室

邮编：210001

电话：025-58071586

收件人：店铺开发部

关于：星巴克咖啡苏州凤凰广场店

#### 20.14 登记

出租人应负责本租约在相关政府部门的登记备案，登记费用由各方按照相关政府部门的要求承担。出租人应在本租约签订日期后三十(30)天内完成该等手续，并向承租人提供租赁登记证的一(1)份复印件。

#### 20.15 生效

本租约自双方签字或盖章后在文首所列签订日期生效，自租赁期到期终止或本租约提前解除日解除。

#### 20.16 文本

本租约一式五份，每份具有同等效力。出租人和承租人各执两份，剩余一份由出租人用于租赁登记备案手续。

#### 20.17 附件

本租约包括下列附件，该等附件是本租约不可分割的一部分：

附件一：场地位置图

附件二：不动产权证、产权人出具给出租人的授权委托书、出租人营业执照、产权人营业执照、承租人营业执照

附件三：场地技术条件及其附图

附件四：标识方案

有鉴于此，双方签订本租约。

出租人：苏州凤凰投资管理有限公司

承租人：上海星巴克咖啡经营有限公司

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_

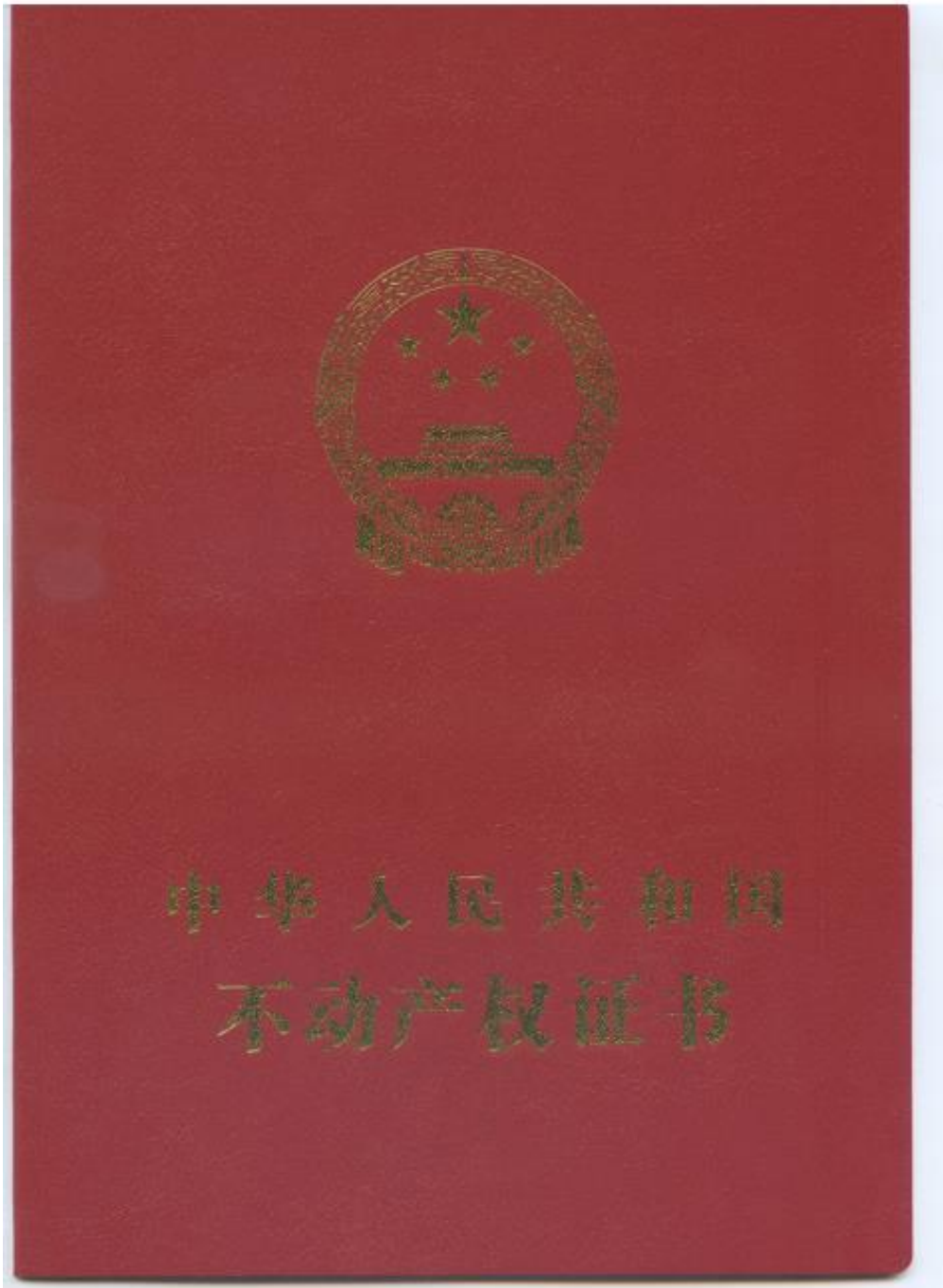
职务：\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_

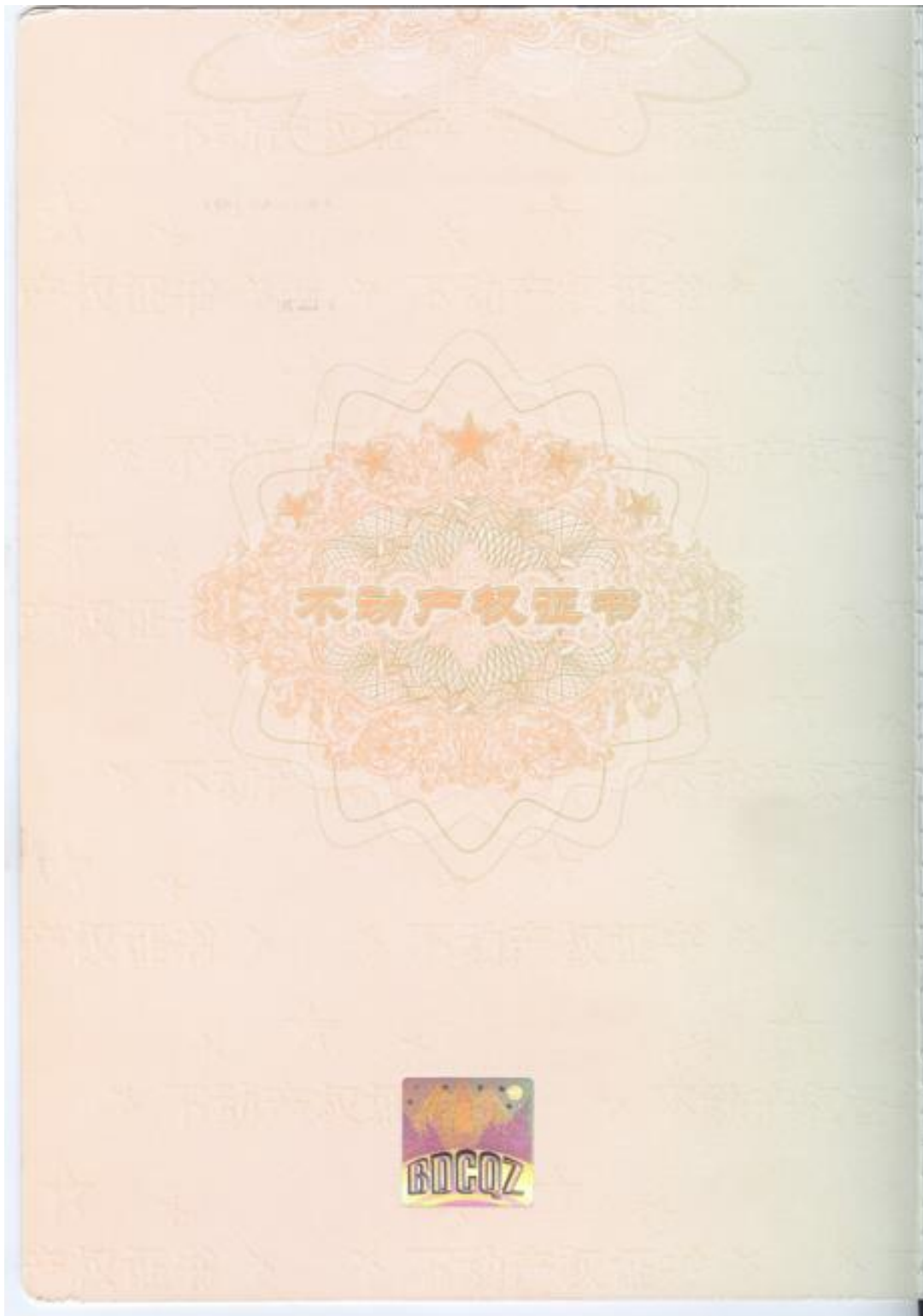


附件二

不动产权证



附件二






根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 32007479968

苏 ( 2017 ) 苏州工业园区 不动产权第 0075187 号

权利人	江苏凤凰出版传媒股份有限公司
共有情况	
坐落	苏州工业园区苏州大道西158号101室
不动产单元号	320513102206GB64030F10040101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商服用地/商业
面积	使用权面积3414.47平方米/建筑面积49760.96平方米
使用期限	国有建设用地使用权2048年3月18日止
权利其他状况	

# 附 记

公共用地为区内业主按房屋建筑面积分摊共用  
权利号:64030. 苏州大道西159号. 101



## 图 例 说 明

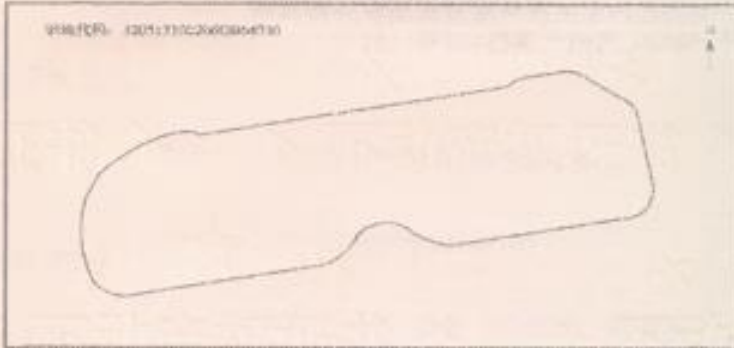
1. 公共用地  
2. 绿地  
3. 道路  
4. 建筑



# 附图页

## 凤凰文化广场宗地示意图

宗地代码: 32051310C-20000004730



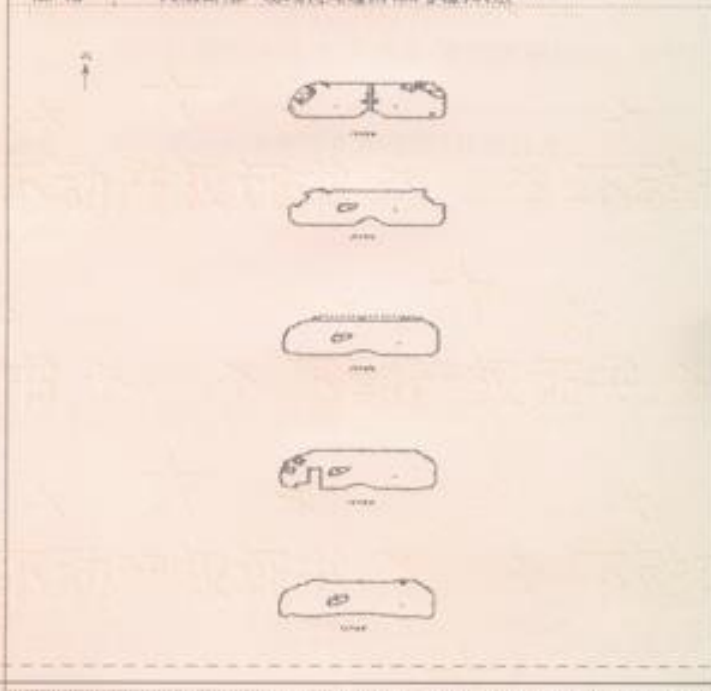
图例说明: 301A, 301B, 301C, 301D, 301E, 301F, 301G, 301H, 301I, 301J, 301K, 301L, 301M, 301N, 301O, 301P, 301Q, 301R, 301S, 301T, 301U, 301V, 301W, 301X, 301Y, 301Z

凤凰文化广场宗地示意图

图例说明: 301A, 301B, 301C, 301D, 301E, 301F, 301G, 301H, 301I, 301J, 301K, 301L, 301M, 301N, 301O, 301P, 301Q, 301R, 301S, 301T, 301U, 301V, 301W, 301X, 301Y, 301Z

## 房产分户图

宗地代码	20051310C-20000004730	结构	钢筋混凝土	房产单元数	4
幢号	F0104	层数	5	与邻幢间距	1647.52
户号	0101	所在层数	1-5	建筑面积	49700.96
座落	凤凰文化广场现代大道西158号幢101室				



图例说明: 301A, 301B, 301C, 301D, 301E, 301F, 301G, 301H, 301I, 301J, 301K, 301L, 301M, 301N, 301O, 301P, 301Q, 301R, 301S, 301T, 301U, 301V, 301W, 301X, 301Y, 301Z

# 出租人营业执照

仅供自己使用  
\*不做他用\*\*\*

统一社会信用代码  
91320594582310374Q (1/1)

营业执照  
(副本)

编号 320594000202108300404

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 苏州凤凰投资管理有限公司  
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)  
法定代表人 曾峰

经营范围 投资管理、企业管理服务、投资信息咨询,日用百货、纺织品、服装、家用电器、电子产品、文化产品、体育用品及器材、家用、玩具、工艺美术品、灯具、鲜活食用农产品、卷烟(雪茄烟)的销售。提供售后及配套服务;设计、制作、代理、发布国内各类广告;自有房屋出租;展览展示服务、会务服务;图书借阅;出版物批发零售;网络发行;批发与零售;预包装食品;饮品店(冷热饮品、机制爆米花);室内游乐设施经营(不含电动电子设施);数字电影放映;鞋帽、化妆品及卫生用品、摄影器材、厨具、家居用品、计算机软件及辅助设备的零售;乐器零售与培训;茶艺培训;美术培训;棋艺培训;书法培训;舞蹈培训;声乐培训(不含国家统一认可的职业资格证书培训)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)  
一般项目:停车场服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 3500万元整  
成立日期 2011年09月14日  
营业期限 2011年09月14日至2061年09月13日  
住所 中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州大道西188号101室凤凰广场四楼412号集合书房

登记机关  
2021年08月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。  
国家市场监督管理总局监制

# 承租人营业执照

统一社会信用代码 913100006074138050		<b>营业执照</b>			扫描二维码登录 “国家企业信用 信息公示系统” 了解更多登记、 备案、许可、监 管信息。
证照编号: 01000002202108270004		(副本)			
名称	上海星巴克咖啡经营有限公司	注册资本	美元1013.0000万		
类型	有限责任公司(外国法人独资)	成立日期	2000年03月2日		
法定代表人	TAN BUAY BENG	营业期限	2000年03月2日 至 2030年03月1日		
经营范围	一般项目: 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品、文物除外); 餐饮服务的相关配套服务; 餐饮企业管理; 餐饮器具和设备及相关零配件、礼品袋、餐具、服饰、建筑装饰材料(钢铁、水泥除外)、玩具、家具、家用电器、电子产品、花卉苗木、自行车及电动自行车(按产品目录经营)、办公用品、日用杂货的批发、零售、进出口、佣金代理(拍卖除外), 并提供相关配套服务及仓储服务(危险品除外); 艺术品代理(文物除外); 互联网销售(除销售需要许可的商品); 预付卡销售; 餐饮器具和设备的租赁; 贸易信息咨询(金融信息服务除外); 商务信息咨询; 会议及展览服务; 礼品活动及市场营销策划。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 餐饮服务; 食品销售; 酒类经营; 食品互联网销售; 出版物批发; 出版物零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)		住所	上海市淮海中路937号金叶大楼第一、二层	
			登记机关		
				2021 年 08 月 27 日	

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 产权人营业执照

统一社会信用代码 91320000134752179A (1/11)		<b>营 业 执 照</b> (副 本)		编号 32000000201906220005	
名称	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	注册资本	254490万元整	 扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。	
类型	股份有限公司(上市)	成立日期	1985年02月05日		
法定代表人	梁勇	营业期限	1985年02月05日至*****		
经营范围	出版物批发零售, 增值电信业务(第二类增值电信业务中的在线数据处理与交易处理业务), 预包装食品(不含冷藏冷冻食品)批发与零售, 纸及纸制品、文教用品的销售, 货物包装, 货物托运, 仓储, 国际货物运输代理, 出版发行信息服务, 物流信息咨询, 出版发行营销策划, 人才培养, 软件开发, 销售, 计算机系统集成, 服务, 电子与智能化工程施工, 销售计算机软硬件, 软件及辅助设备, 通信设备, 自营和代理各类商品及技术的进出口业务, 房屋租赁, 设计, 制作, 代理, 发布国内各类广告(分支机构经营), 多媒体教学设备与仪器, 体育用品, 乐器, 通信设备, 工艺美术品, 实验室设备, 幼教类玩具销售, 纺织、服装、日用品, 机械设备, 五金交电及电子产品, 钢结构及其产品, 家具、书架, 办公家具, 储物柜, 文件柜, 密集架销售, 厨房设备和音、体、美教学仪器设备销售, 钢、木、橡胶课桌椅及餐桌椅的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)			住 所	南京市湖南路1号33座
		登记机关	江苏省市场监督管理局	2019年06月22日	

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制

## 产权人授权书

### 苏州凤凰广场授权委托书

苏州凤凰投资管理有限公司：

苏州凤凰广场商业裙楼部分股份公司已取得不动产权证，为了明确运营管理权责，现对你司授权如下：

- 一、 授权苏州凤凰投资管理有限公司负责苏州凤凰广场商业裙楼部分的整体运营（具体范围以不动产权证为依据）。你司须根据国家相关法律、法规，开展招商、运营、物业管理等相关工作。
- 二、 苏州凤凰投资管理有限公司要坚持社会效益与经济效益相结合，坚决完成股份公司下达的经营考核任务，努力提升该商业项目的行业地位及市场价值。
- 三、 本授权委托书仅作为你司招商、装修及经营管理权限的证明文件。

江苏凤凰出版传媒股份有限公司

2018年2月27日

**附件三**  
**场地技术条件**  
(内含共 3 页)

物业名称: 苏州凤凰城市广场	确认时间: 2012/10/28	尊敬的物业业主:  此确认表意在就星巴克咖啡店工程和运营方面各类细节部分与所在物业业主方事先做必要的沟通和确认, 使之后双方的相互沟通和配合有据可依, 更具效率。本表一式两份, 星巴克代表将与您逐条确认, 而后请双方代表签名备案。星巴克对您的配合万分感谢, 星巴克期待与甲方的真诚合作。
业主接洽代表(甲方): 陈亦菁	星巴克接洽代表(乙方): 徐娟、程红	

**第一部分：工程水电及营运条件确认表：**

序号	事 项	需要业主方配合成项		备注事宜
		是	否	
A	甲方需在乙方表示租赁意向后 1 周内, 向乙方提供能证实其享有租赁权的符合乙方要求的法律文件及资质证明。	是		可提供建设凤凰置业的工程规划许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、国土使用证以及凤凰置业与我司的经营管理授权书
B	甲方提供乙方租赁区域各种精确、清晰、含尺寸之图纸。	是		如乙方需要, 甲方尽量提供
C	甲方需提供齐备之整体消防验收凭证, 质检、安检等各种验收凭证。如不齐备, 需在签约前完成。		否	消防等相关验收须公装结束才能申请验收, 签约前不可能完成
D	甲方需在乙方指定的工作区域和库房提供两处位置的畅通排水点。		否	现场总排水管管径 150mm 1 处, 排水点位可以共用一根排水管, 甲方负责完成铺设排水管和地面抬高。
E	如租赁场地内可提供完备之中央空调, 甲方提供的用电量应在 55KW, 如不完备需乙方自行安装分体空调系统, 则需按 5KW/5 匹增加供电量。	是		租赁场地内甲方向乙方提供中央空调。
F	甲方需满足乙方其他营运条件			

**第二部分：各事项明细确认表：**

序号	具体细项	协调解决方案和备注		备注事宜
		是	否	
A01	甲方需提供乙方租赁房屋之房地产权证或预售许可证, 建筑用地许可证, 建筑规划许可证暂代房地产权证	Y		目前该广场的房屋产权证两司还未分割, 相关证件目前还在凤凰置业名下, 如乙方需要, 甲方可以提供凤凰置业名义的相关证件
A02	甲方营业执照; 产权人信息单	是		甲方营业执照为苏州凤凰投资管理有限公司的执照, 如乙方需要, 甲方可以提供
A03	如甲方所提供乙方之租赁区域为转租的, 请甲方提供转租证明、场地证明、授权委托书		否	
A04	如甲方有物业管理, 请提供物业管理服务书, 并从起租日起提供物业服务。			装修免租期内可提供垃圾清运服务, 开业后按租赁合同要求提供相关物业服务
A05	如甲方为个人出租行为, 请甲方提供有效身份证明, 包括身份证或护照		否	
A06	如乙方租赁区域为扩建、搭建房, 请提供扩建、搭建的许可证		否	

B01	甲方提供乙方租赁区域包括平面施工图、喷淋消防图、空调布置图、给排水系统图、电力系统图在内的各种精确、清晰、含尺寸之图纸。外立面图纸及侧入口立面图。	是		甲方可按乙方要求提供相应的图纸	图纸类
B02	提供和场地相符合的界限图纸，其租赁面积以乙方实际测量为准			租赁面积由甲乙双方现场测量确认	
B03	提供施工通道平面图，并请告知其确切位置及有无时间限制。	是		甲方在乙方二装前告知其施工通道，考虑到本案周边即为公寓，建议施工时间段 8:00—20:00	
C01	如甲方对水电风消防等有特殊要求时，需指定施工，请提供至少三家施工厂商供乙方选择，并请提供其资质证明及报价明细列表。甲方配合消防施工期间的喷淋放水及烟感接线等施工。		否	对于消防改造甲方可以提供三家厂商供乙方选择，甲方可以现场配合，喷淋放水前乙方要向甲方申报，喷淋放水等需要收费	消防、施工系统
C02	请明确可在白天施工的工程内容和晚上施工的工程内容，并注明允许噪音施工的时段	是		晚 7 点到早 8 点无噪音施工	
C03	若为已装修房屋，拆除原有的铺地和吊顶部分费用由甲方承担，拆除标准由乙方确定。	是		毛坯交付	
C04	甲方需提供免费之建筑垃圾临时堆放处，并请详述其预处理要求及堆放时间。	是		乙方二装前甲方告知建筑垃圾临时堆放点及堆放时间	
D01	甲方需提供内径为 25 毫米以上的进水管，并在房屋实际交付日前完成施工。	是		已预留给水管 DN50	排水系统
D02	甲方需设置独立之进水管阀门及水表在乙方租赁区域内的指定点。			进水管阀门及水表甲方安装进户，乙方自行调整，另外乙方须向甲方交纳水表押金。	
D03	甲方需提供水压稳定高于 3kg/cm2 的进水管			参照苏州市市政给水规范要求。 甲方向乙方提供不小于 1.5KG/CM2	
D04	为方便顾客，乙方租赁区内须设置独立厕所，请甲方提供管内径为 100 毫米以上的排污管至乙方区域内，并在房屋实际交付日前完成施工。		否		排水系统
D05	需在乙方指定的工作区域和库房中提供四处以上位置的畅通排水点，排水管径需要 50 毫米以上，总排水管 75 毫米以上，排水点不得高出地面，如不足，其改动费用（包括铺管、打洞、结构补强、地面抬高及人工费、材料费）全部由甲方承担，并在房屋实际交付日前完成施工。			目前有 1 个 DN150 地漏，乙方提出的 2 个排水点位于封闭间、隔中间位置，需乙方工程人员至现场双方重新规划确定具体点位，由置业配合进行楼面抬高、管道安装等工作。请根据乙方排水点交付条件。	
D06	需在总排水管内设有水封，总排水管接入大楼的污水排污系统中			甲方提供的总排水管需设置存水弯。	
E01	租赁区需要按乙方图纸设计要求设置或改造排风系统和新风系统。	Y		乙方向甲方提供改造图纸，经甲方同意后乙方自行施工完成	空调 消防 电力
E02	租赁区域是否为独立的防烟分区，区域内是否有机械强排烟口。甲方需提供乙方租赁区域内有消防排烟风口。			区域内无消防强排烟，牵涉到消防相关，由乙方深化设计、报审后自行改造，并满足消防验收要求。	

E03	甲方提供的新风系统，其供应时间应按照乙方营业时间或未来可能之改动营业时间提供。如乙方要安装分体空调系统，甲方需要提供足够的可行的空调室外机放置地方，并保证内、外机距离不超出 20 米。			乙方空调内机位置需靠近铺子左下角才能满足，需要验收完成后在负一楼安装外机。 1、建议贵司在租赁区域的装饰砖墙背面铺管，工程已确认，贵司可以根据需求自己打孔。位置详见附件图纸。 2、通往 B1 的空调铜管需不影响我方已有的各种管道，遇到桥架时可采用弯曲的接管避开，再贴墙向下延伸连接空调外机。 3、甲方指定区域供乙方自行增设导水沟。	系统
E04	甲方提供的空调设计负荷应在 350W/M2 以上（包括库房与吧台区域），并提供技术指标说明书。	否		区域内无中央空调，需乙方自行增加	
E05	中央空调开启时间与乙方营业时间相符，并满足乙方租赁区室温为夏天 23C-27C，冬天 18C-22C（以离地面 1.5 米侧温为准）。	否		区域内无中央空调，需乙方自行增加	
E06	如租赁区内可提供完备之中央空调，甲方提供的用电量应在 55KW；如不完备需乙方自行安装分体空调系统，则需按 5KW/5 匹增加用电量。	是		提供 70KW 的电量	
E07	甲方需提供电力系统为 380V 三相五线制的电源输出线，并接到乙方指定的地方，并在房屋实际交付日前完成施工。			甲方提供进户至甲方电箱位置，乙方自行连接施工	
F01	乙方能够安装独立的背景音乐系统，甲方应保证无其他音乐干扰。			乙方可以安装独立的背景音乐系统，但根据消防优先的规定，乙方不能破坏消防应急广播，乙方应保证背景音乐不干扰公共区域	
F02	甲方需提供中国电信的 2 条畅通之电话线路（市内电话）及 1 门 ADSL 宽带，配合签署白备白维协议，并协助接到乙方指定位置，甲方具备可接入上海移动无线上网设施。（电话、ADSL 以及移动无线上网设施由乙方自行申请，甲方不再收取任何费用）			乙方须自行向电信运营商申请	
F03	甲方需提供免费之运营时进货路线，停车地点（请在平面图上标明） 甲方需满足乙方每日进货时间 0:00 至 6:00 及每月清理和盘点。	是		乙方进货时间甲方尽量满足	营运系统
F04	甲方需免费提供使用面积在 10m2-15m2 左右的储藏室，该储藏室需满足有电、干燥、通风。			已找到 13 平米的仓储，但不通风	
F05	甲方需免费提供店招（圆形、字母形 LOGO 各一）室外桌椅摆放及挂旗等位置（并在平、立面图上予以标明），室外桌椅摆放如遇政府职能部门查处，由甲方负责承担所有费用，并负责解决摆放问题。			无外场。招牌位置由乙方装修时自设。	
F06	甲方需免费提供我店运营时垃圾清倒地点（请在平面图上标明）			开业前物业会告知乙方垃圾存放点	
F07	如甲方有物业管理费，则乙方不再另行支付中央空调费、垃圾清运、垃圾处理及门前三包费用。	是			
F08	甲方需明确水电计费标准，水电单价及分摊方式确认：			水费：每吨 4.00 元 电费：每度 1.20 元 水、电单价已含损耗，在租赁期内，因管理该物业的管理公司按市场价格调整公用事业费或者参照物价部门指导（如有）调整公用事业费的，甲方有权提前三十天书面通知乙方相应地调整。	
F09	甲方提供乙方施工期间及开店后收取所有费用之明细列表。			见附件	

第三部分:其他和备注: 砖墙区域现处理方案:取消原玻璃隔断,交付时此区域空置,以便贵司做成装饰砖墙。 铺位北面(与写字楼大堂连接)为玻璃隔断,开门位置改至正中间。

租约到期后房屋返还要: 毛坯交付



附件四  
标识方案  
(内含共 1 页)

