

租赁经营管理合同

出租方：正荣(闽侯)投资发展有限公司（以下简称“甲方”）

法定地址：福建省福州市台江区光明南路升龙汇金中心 42 层正荣地产

承租方：福州正荣商业管理有限公司（以下简称“乙方”）

法定地址：福州市闽侯县上街镇马保村新保路 18 号

根据相关法律、法规的规定，就乙方整体租赁并经营管理甲方正荣·福州马保财富中心项目事宜，为明确双方的权利义务，达成以下协议，以资共同遵守。

第一条 合作目标

甲乙双方之间应本着有利于提升正荣品牌、有利于公司整体发展、有利于双方独立运营的原则，合理确定双方相关业务操作的方式，建立清晰、规范、高效、市场化的合作机制。

乙方以专业服务运作模式为基础，依托完整的市场定位体系，优势资源，提升商业项目的市场形象，保持良好的市场竞争优势，传导先进商业管理理念，保障项目整体运营的可持续性发展，实现项目升值与保值，最终达成甲乙双方的共赢局面。

第二条 承租经营管理项目概况：

2.1 项目名称：福州马保财富中心（下称“本项目”）

2.2 本项目地理位置：福州市闽侯县上街镇马保新村新保路 18 号

2.3 本项目建筑面积为 57360.29 平方米。

第三条 承租经营管理期限：

3.1 承租经营管理的期限为 2 年，自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。

3.2 甲、乙双方约定，乙方如欲续约，应在本合同租赁期满前 1 个月，向甲方提出续约申请。甲方承诺，在乙方正常履约的情况下，本合同租赁期满后乙方拥有优先续租权，续租年限另行协商。

第四条 承租经营管理范围：

4.1 甲方作为本项目的权利人与乙方建立租赁经营管理关系。乙方整体承租甲方本项

目从事商业经营管理，自行办理各种证照手续，在办理各种证照手续时，甲方给予必要配合和协调。

4.2 甲方同意乙方有权在租赁本项目后通过对外招商、商铺租赁和分割转租等方式开展各类经营活动，甲方同意乙方在本项目，享有设置店招、广告位及开发和经营的权益。乙方保证正常、安全地使用该房屋，并制定关于本项目经营管理的规章制度。租赁经营管理期内，乙方负责商户的招商、续租、管理等事宜，并协调处理各方之间的关系。

第五条 费用及支付方法：

5.1 乙方所租赁的本项目从2024年1月1日起计算租赁费用，如租赁起始日延后，则相应顺延。

5.2 甲方同意：本项目承租期间，由乙方开设银行账户用于收取本项目收入。

5.3 乙方承租本项目的租赁费用按【半年】支付，乙方应于2024年7月31日前向甲方支付首个租赁年度租赁费用，以此类推。

序号	期间	含税年租赁费用 (人民币元)	租赁费用支付时 间	备注
1	2024年1月1日-2024年 12月31日	18,499,950.00	2024年7月31日 2025年1月31日	
2	2025年1月1日-2025年 12月31日	19,054,948.50	2025年7月31日 2026年1月31日	

5.4 租赁经营管理期限内，乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气等公用事业费以及通讯、设备、空调等其他费用均由乙方承担。

5.5 乙方须按时、全额承担因使用该房屋而发生的所有相关费用及因拖欠支付上述费用产生的滞纳金、违约金和相关责任。

5.6 租赁经营管理期间，乙方因注册、办理证照许可、开业经营等产生的一切费用，均由乙方承担。

5.7 因本租赁合同而产生的一切税费，如印花税、登记费等按政府有关规定各自承担，本合同另有约定的除外。

第六条 甲方权利义务

6.1 甲方应积极配合乙方的经营管理活动，为乙方提供经营活动所必须的条件并及时提供房屋所有权证书证明、身份证明以及必须的签字、盖章之类的手续。

6.2 在整个租赁经营管理期限内，在不危害建筑的主体结构、消防、通风排烟设备设施的前提下，乙方有权自行承担费用对租赁房屋进行装修，基于经营所需而改变布局，设置相关门窗及进行设备安装。甲方应当提供协助申请装修所需的政府批准和许可。

第七条 乙方权利和义务

7.1 乙方运用专业的市场研究体系，结合本项目所在地最新商业市场信息及相关政策支持，制定合理、有针对性的品牌导入操作策略、提供运营决策支持，最大程度上保障本项目的整体市场竞争优势。

7.2 乙方对本项目的业态划分、营业时间、入驻商户的店名广告、促销广告等进行统一规划、统一管理，建立健康、有序的运营机制。确保优良、健全的融资、消费环境。

7.3 乙方协调解决入驻商户、消费者、管理公司及其它各方之间的冲突、矛盾，与甲方及时沟通、反馈各方信息。

7.4 乙方负责商业市场调研、商铺定位、业种业态划分、商品大类结构、布局规划、机构设置、开业筹备策划、商品陈列布展、运营管理等全程服务工作。

7.5 乙方负责审核招商对象的品牌，审核包括对厂商和产品的审核，须具有有效的营业执照、生产许可证、注册商标登记证、产品合格委托书（适用于批发代理商）、品牌代理委托书（适用于专卖代理商）、税务登记证、法人授权委托书等。

7.6 经甲方同意后，乙方可以因第三方经营等的要求，对商铺进行重新分割、布局。

7.7 为了提升商铺的整体人气，乙方负责定期或不定期的举行促销、宣传等活动。

7.8 在委托管理期限内，有关商铺的房屋、设备、设施正常维护费、物业管理费、水电费、空调使用费等由入驻商户直接向乙方缴纳。

7.9 乙方与第三方签订的所有协议都应归档保存，甲方有权随时进行审查。

7.10 乙方有义务要求、监督第三方进行合法经营。

7.11 乙方与乙方内部招聘的职员发生的劳动纠纷由乙方自行承担全部责任。

7.12 乙方因业务需要，有权自行决定在本项目墙体，场地，屋檐等处安装悬挂标牌，广告司牌等。

第八条 使用与维修

甲、乙双方约定，租赁经营管理期限内，本项目和有关设施设备损坏或故障时，维修责任承担方式如下：

8.1 甲方对该房产的维修责任只限于本项目的结构；

8.2 甲方提供的装潢、设施、设备，如果是乙方正常使用造成的损坏或故障，由甲方负责维修并承担费用；如果是乙方人为使用不当造成故障或损坏的，由甲方负责维修，维修费用由乙方承担。但在上述情况下，乙方应及时通知甲方维修，并积极防止损坏进一步扩大，如因乙方未及时通知甲方维修造成损失进一步扩大的，乙方应承担扩大部分损失的赔偿责任。

8.3 乙方自行添设的装潢、设施、设备，由乙方负责维修并承担费用。如果乙方需要甲方进行维修的，甲方可代为维修，并将维修费用凭证提交乙方，费用由乙方承担。

8.4 租赁经营管理期限内，乙方应合理使用并爱护本项目和有关设施设备。若出现任何非甲方原因引致的致使本项目和有关设施设备损坏或发生故障的，除维修费用由乙方承担外，甲方还有权根据本项目和有关设施设备的损坏程度，按照相应比例要求乙方进行赔偿。

8.5 乙方增设特种设备，或另需装修、分隔、修建、改建本项目或有关设施设备的，应事先征得甲方的书面同意。其中按规定必须报有关部门审批的，还应由乙方报有关部门批准后方可进行，因向政府部门报批而引起的一切费用由乙方承担。乙方保证上述行为不会影响其他承租人正常经营活动。

第九条 合同的解除与终止

9.1 有下列情形之一的，甲方有权提前终止双方合同同时收回本项目，并有权就因乙方所造成的损失向乙方索赔：

9.1-1 乙方因严重违反国家有关政策、法令、被国家行政机关处罚或责令停业并造成严重后果的；

9.1-2 乙方未经甲方书面同意，擅自对本项目进行结构体改造装修；

9.1-3 未经甲方书面同意，乙方将本合同项下权利义务整体或部分转让给第三方的；

9.1-5 乙方有其他严重违反本合同约定的行为，造成本合同无法继续履行的。

9.2 有下列情形之一的，乙方有权提前终止双方合同，甲方承担违约责任：

9.2-1 本项目交付时结构存在缺陷，危及乙方安全或致使不能实现租赁目的的；

9.2-2 甲方有其他严重违反本合同约定的行为，造成本合同无法继续履行的。

9.3 因不可抗力因素，导致本合同部分或全部暂时无法履行的，甲、乙双方互不承担

法律责任，不可抗力消除后本合同继续履行；因不可抗力因素，或因市政建设、社会公共利益租赁场地被依法征用、征收等情形导致本合同根本性无法履行的，甲、乙双方互不承担法律责任，由双方友好协商解决合同的终止等事宜。

第十条 违约责任

若任一方违反本协议，其应就其违约行为对另一方造成的任何及全部损害承担赔偿责任。守约方并有权单方解除本协议而无需承担任何责任。

第十一条 先决条件

11.1 本协议须符合以下先决条件：

(a) 正荣地产集团有限公司（「正荣地产」）已履行香港联合交易所有限公司证券上市规则（「上市规则」）项下有关本协议的义务，包括但不限于取得正荣地产独立股东的批准；和

(b) 正荣服务集团有限公司（「正荣服务」）已履行上市规则项下有关本协议的义务，包括但不限于取得正荣服务独立股东的批准。

11.2 甲乙双方应尽最大努力促使上述先决条件得到满足。上述任何先决条件均不得被任何订约方豁免。

11.3 倘若上述任何条件未能于2024年[3月31日]（或订约方书面同意的较后日期）达成，则订约方于本协议的所有权利、义务及责任均应终止并终止，且任何一方均不得就本协议向另一方提出任何索赔，除非有任何先前的违约行为和/或终止前根据本协议可能产生的任何权利或义务。

第十二条 其他

12.1 甲乙双方同意不时根据另一方的要求签署任何其他文件并进行任何其他行为或事情（包括但不限于修改和/或暂停本协议的条款）以确保正荣地产及正荣服务各自就本协议及其项下拟进行的交易（包括年度上限）符合上市规则的规定。

12.2 甲方承诺及保证在乙方要求时准许及配合乙方的核数师对甲方在本协议项下交易进行查账。乙方承诺及保证在甲方要求时准许及配合甲方的核数师对乙方在本协议项下交易进行查账。

第十三条 管辖法律及争议的解决

13.1 本协议应适用中华人民共和国法律并据其解释。

13.2 甲乙双方因履行本协议发生争议的，应协商解决，协商不成的，任何一方向项目所在地人民法院起诉。

13.3 本协议未作约定的，甲乙双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。甲方贰份，乙方贰份，自双方签字盖章后生效。

甲方：

授权代表：

2023年12月29日



乙方：

授权代表：

2023年12月29日

