售电公司公示信息

上海慧喆信息技术有限公司申请在 北京 电力交易中心有限公司电力交易平台注册，按照相关规定，对相关信息进行公示，公示信息如下：

一、 信用承诺书

售电公司信用承诺书

上海慧喆信息技术有限公司，系一家具有法人资格的售电企业，企业所在地为上海市闵行区苏虹路33号虹桥天地广场3号楼11层1105号，在上海市奉贤区工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码：91310120MA1HM3J38F，法定代表人：刘宇峰，住所：上海市奉贤区海湾镇农工商大道228号2幢2221室，资产总额：5000万元整，年售电量不超过30亿千瓦时，供电电压等级/千伏，（拥有配电网运营权的售电公司填写）供电范围/。（拥有配电网运营权的售电公司填写）

本企业严格遵循国家参与电力市场的各项准入条件，严格按要求配备参与电力市场交易的人员、技术条件，自愿参与电力市场交易，并公开作出如下承诺：

1. 本企业是按照《中华人民共和国公司法》登记注册的企业法人。

2. 本企业严格按照准入条件规定的售电量范围开展售电业务。

3. 本企业拥有 10 名及以上专业人员，掌握电力系统基本技术、经济专业知识，具备电能管理、节能管理、需求侧

管理等能力，有三年及以上工作经验，拥有一名及以上高级职称和三名及以上中级职称的专业管理人员。

4. 本企业具有与售电规模相适应的固定经营场所及电力市场技术支持系统需要的信息系统和客户服务平台，能够满足参加市场交易的报价、信息报送、合同签订、客户服务等功能。

5. 本企业将按时办理完成和正确使用电力交易平台第三方数字证书认证，保障账户和电力交易平台数据安全。

6. 本企业严格按照规定向电力交易中心报送相关资料和信息，保证公示和提交的材料信息完整、准确、真实，不存在弄虚作假、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

7. 本企业对参与电力市场交易相关政策和规则已进行了全面了解，知悉参与电力市场交易应负的责任和可能发生的风险，并将严格按照国家法律法规和相关文件规定、市场规则和交易机构有关规定从事交易活动。

8. 本企业承担保密义务，不泄露客户信息。

9. 本企业服从电力调度管理和有序用电管理。

10. 本企业严格参照国家颁布的售电合同范本与用户签订合同，提供优质专业的售电服务，履行合同规定的各项义务。

11. 本企业按照国家有关规定，在政府指定网站和“信用中国”网站上公示公司资产、经营状况等情况和信用承诺，按要求提供信用评价相关资料和信息，依法对公司重大事项进行公告，并定期公布公司年报。

法违规行为，接受政府执法部门及其授权机构依照有关法律、行政法规规定给予的行政处罚，并依法承担赔偿责任。

13. 本企业严格执行国家、省级政府或政府相关部门、监管机构、电力交易机构制定的各项制度、规则，保证诚实守信、遵纪守法，积极履行企业社会责任和职责义务。本企业及其负责人无不良信用记录。

售电公司须对 1-13 条内容作出承诺，拥有配电网运营权的售电公司在 1-13 条基础上还须对以下 14-22 条内容作出承诺：

14. 本企业注册资本不低于资产总额的 20%。

15. 本企业拥有 20 名及以上与从事配电业务相适应的专业技术人员、营销人员、财务人员等，其中拥有 2 名及以上高级职称和 5 名及以上中级职称的专业管理人员。

16. 本企业生产运行负责人、技术负责人、安全负责人具有五年以上与配电业务相适应的经历，具有中级以上专业技术任职资格或者岗位培训合格证书。

17. 本企业承担经营区域内配电网安全责任，确保承诺的供电质量。

18. 本企业按照规划、国家技术规范和标准投资建设经营区域内配电网，按照政府核定的配电区域从事配电业务，负责经营区内配电网运营、维护、检修和事故处理，无歧视提供配电服务，不干预用户自主选择售电公司。

19. 本企业具有健全有效的安全生产组织和制度，按相

关法律规定开展安全培训工作，配备安全监督人员。

20.本企业具有与承担配电业务相适应的机具设备和维修人员，承担对外委托有资质的承装（修、试）队伍的监管责任。

21.本企业具有与配电业务相匹配并符合调度标准要求的场地设备和人员。

22.本企业承诺履行电力社会普遍服务、保底供电服务义务。

以上承诺如有违反，本企业愿意承担相应责任，并接受处罚和相关惩戒措施。

承诺单位（盖章）：

法定代表人（签字）：

承 诺 时 间：2017年12月20

二、售电公司基本情况

售电公司基本情况信息表

企业名称	上海慧喆信息技术有限公司	企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资
统一社会信用代码	91310120MA1HM3J38F	法定代表人	刘宇峰
注册资本	人民币 5000 万元整	实缴资本	人民币 5000 万元整
资产总额	人民币 5000 万元整	所属行业	电力行业
成立日期	2017 年 2 月 17 日	营业期限	2017 年 2 月 17 日至 2027 年 2 月 16 日

企业股权结构及股东构成	股　东	持股比例
	江苏爱康科技股份有限公司	100%

企业信用	中国人民银行机构信用代码：G10310120238207802 企业信用信息查询报告编号：NO.E201711130231756196
企业注册地址	上海市奉贤区海湾镇农工商大道 228 号 2 幢 2221 室
企业办公地址	上海市苏虹路 33 号虹桥天地广场 3 号楼 11 层 1105 号
企业经营范围	从事计算机信息科技、网络科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，计算机数据处理，计算机软件开发，计算机硬件安装、维修，计算机、软件及辅助设备的批发、零售，供电。
企业实际业务范围	宁夏，四川

配电网电压等级、供电范围等基本信息（具有配电网运营权售电公司填写）	配电网资产总额（万元）	电压等级(kv)	变电站数量（座）	主变数量（台）	主变容量(MVA)	自有输电线路(km)	备　注
		220	/	/	/	/	/
		110	/	/	/	/	/
		35	/	/	/	/	/
		10	/	/	/	/	/

备注："拥有配电网情况"一栏只针对拥有配电网资产售电公司填写。需插入资产证明扫描文件。

打印

无锡文德智信联合会计师事务所
验资报告

报 告 文 号：文德会验字[2017]第048号
客 户 名 称：上海慧喆信息技术有限公司
报 备 时 间：2017-11-21 09:00:48
签字注册会计师：何智
刘斌

05102017110011366004
报告文号：文德会验字[2017]第048号

上海慧喆信息技术有限公司
验资报告

事务所名称：无锡文德智信联合会计师事务所
事务所电话：0510-86892791
传　　真：0510-86882069-
通 讯 地 址：江阴市砂山路2号1901
电 子 邮 件：liubinjy@sina.com
事务所网址：www.wdzxcpa.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index

WINNER&ZITION
文德智信会计师事务所
Certified Public Accountants

地址：	中国 江苏 江阴 砂山路2号	Add：	2# Shashan Road Jiangyin Jiangsu China
电话：	0510-86886677 0510-86892791	Tel:	0510-86886677 0510-86892791
传真：	0510-86882069	Fax:	0510-86882069

验 资 报 告

文德会验字（2017）第048号

上海慧喆信息技术有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至2017年11月13日止申请登记的注册资本实收情况。按照法律法规以及章程的要求出资，提供真实、合法、完整的验资资料，保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司的责任。我们的责任是对贵公司注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《中国注册会计师审计准则第1602号——验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

根据章程的规定，贵公司申请登记的注册资本为人民币5000万元，由全体股东于2026年12月1日之前缴足。经我们审验，截至2017年11月13日止，贵公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币5000万元（大写：人民币伍仟万元整）。各股东以货币出资5000万元。

本验资报告供贵公司申请办理登记及据以向全体股东签发出资证明时使用，不应被视为是对贵公司验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。因使用不当造成的后果，与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

附件：1、注册资本实收情况明细表

2、验资事项说明

无锡文德智信联合会计师事务所
（普通合伙）

地址：中国·江阴

中国注册会计师：
（主任会计师）

中国注册会计师：

报告日期：2017年11月14日

附件1

注册资本实收情况明细表

截至2017年11月13日止

被审验单位名称：上海慧喆信息技术有限公司　　货币单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实际出资情况									
									实收资本			
											其中：货币出资	
	金额	出资比例	货币	实物	知识产权	土地使用权	其他	合计	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例
江苏爱康科技股份有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00					5,000.00	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00					5,000.00	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

附件 2

验资事项说明

无锡文德智信联合会计师事务所
报告附件专用章

一、基本情况

上海慧喆信息技术有限公司（以下简称贵公司）系由江苏爱康科技股份有限公司出资组建的有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，于2017年10月11日取得上海市奉贤区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310120MA1HM3J38F《营业执照》。

二、申请的注册资本及出资规定

根据章程的规定，贵公司申请登记的注册资本为人民币5000万元，由全体股东于2026年12月1日之前缴足。其中：江苏爱康科技股份有限公司认缴人民币5000万元，占注册资本的100%，出资方式为货币。

三、审验结果

截至2017年11月13日止，贵公司已收到江苏爱康科技股份有限公司缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币5000万元，实收资本占注册资本的100%。

（一）江苏爱康科技股份有限公司实际缴纳出资额人民币5000万元。其中：货币出资5000万元，于2017年11月13日缴存贵公司在中国建设银行股份有限公司上海虹桥会展支行开立的人民币存款账户31050110615800000074账号内。

（二）全体股东的货币出资金额5000万元，占注册资本的100%。

无锡文德智信联合会计师事务所
报告附件专用章

2017/11/13　　中国建设银行 企业网上银行

中国建设银行网上银行电子回执

币别：	人民币元	日期： 20171113	凭证号：	账户明细编号-交易流水号：	311-3102800000N9P4QYFL0
付款人	全 称	江苏爱康科技股份有限公司	收款人	全 称	上海慧喆信息技术有限公司
	账 号	732211018240000674 9		账 号	31050110615800000074
	开户行	中信银行股份有限公司无锡城北支行		开户行	中国建设银行股份有限公司上海虹桥会展支行
大写金额	伍仟万元整		小写金额	50,000,000.00	
用 途	投资款		钞汇标志	钞	
摘 要	自定义				

重要提示：银行受理成功，本回执不作为收、付款方交易的最终依据，正式回单请在交易成功第二日打印。

中国建设银行 电子回单专用章

凭证号：310000158916

中国建设银行
China Construction Bank

证 明

出具日期： 201年 叉 四　　证明编号：06310106158201711140001

致：无锡文德智信联合会计师事务所

自2017年11月13日00:00:00时起，至2017年11月13日23:59:59时止，上海慧喆信息技术有限公司下列账户与被查询人资金往来的交易明细列示如下：

银行账户名称：上海慧喆信息技术有限公司

银行账号：31050110615800000074

账户性质：人民币基本存款账户

序号	被查询人	交易日期	币种	借/贷	金额	摘要
1	江苏爱康科技股份有限公司	20171113	人民币元	贷	50,000,000.00	投资款
合计			人民币元	贷	50,000,000.00	

此证明仅列示客户申请书上指定被查询人在指定时间段与该单位账户往来的相关交易明细，非该单位账户在指定时间段的所有交易明细。我行对上述款项的实际用途不承担任何责任。

特此回复。

银行经办人姓名：唐彬

银行盖章

第一联：客户联

总 1 页. 第 1 页

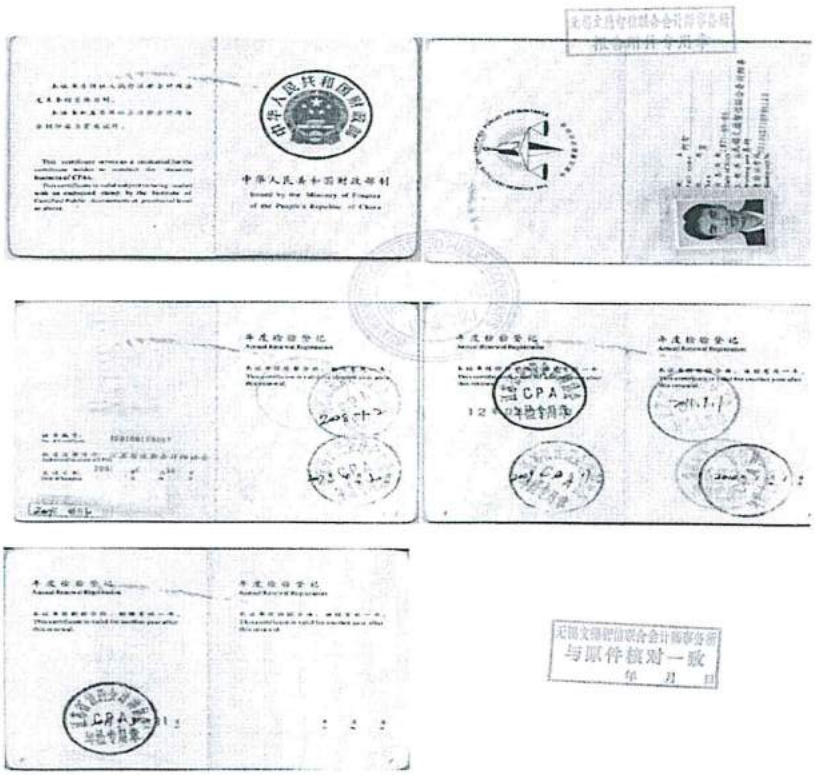
说明：

1.此证明仅加盖经办机构"资金证明业务专用章"有效，复印、涂改无效；

2.此证明如为多页，加盖骑缝章有效，缺页或多页均无效；

3.此证明不能转让，不得用于质押，不得代替存单（折、卡等）作为取款凭证；

4.此证明仅用于所载明之用途，不得用于其他任何用途，且我行不承担任何形式的担保责任。



编号 320281000201603210156

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320281769860149I (1/1)

名　　称　无锡文德智信联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

主要经营场所　江阴市砂山路2号1901室

执行事务合伙人　刘斌

成立日期　2005年01月04日

合伙期限　2005年01月04日至*****

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事宜中的审计业务，出具相关报告；办理法律、行政法规规定的其他审计业务，出具相关审计报告；代理记账；担任会计顾问，提供会计、财务、税务和其他经营管理咨询；其他法定业务。（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）
合伙期限自2005年1月4日至2025年1月3日

登记机关　江阴市市场监督管理局

2016 年 09 月 21 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

执业证书

经审查，无锡文德智信联合会计师事务所　　符合《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关　江苏省财政厅

批准文号：苏财会[2004]824

证书编号：32020036

2004 年 12 月 27 日

中华人民共和国财政部制

三、 专业从业人员信息

售电公司从业技术人员资质情况表

序号	姓名	性别	年龄	职务	专业技术	职称等级	学历	现从事职业	从业年限	备注
1	申屠理锋	男	38	电气工程师	冶金电气自动化	高级工程师	硕士	电力技术服务	15	
2	胡继康	男	37	产品经理	自动化	高级工程师	硕士	电力技术服务	14	
3	郭文政	男	32	产品经理	热能动力工程	中级工程师	硕士	电力技术服务	10	
4	钱宇婷	女	28	会计专员	会计	中级会计师	本科	会计	6	
5	刘艳军	男	30	电气销售	国际经济与贸易		本科	电力销售	7	
6	李永辉	男	31	项目经理	电气工程及其自动化		本科	电力项目管理	8	
7	孙芹	女	30	电气工程师	自动化		本科	电力技术服务	7	
8	孙建永	男	29	电力工程师	电气工程及其自动化		本科	电力技术服务	6	
9	张希	男	28	高级项目管理员	经济管理		本科	电力项目管理	5	
10	张伟	男	37	电气工程师	电气工程及其自动化		专科	电气工程管理	10	

申屠理锋 同志

经 上海市工程系列冶金专业高级专业技术职务任职资格评审委员会评审，确认你具备 高级工程师 任职资格。

通过日期 2014年3月31日

编号 13C1510055

姓名 申屠理锋

性别 男

出生年月 1979.02

专业 冶金电气自动化

工作单位 宝钢中央研究院

上海慧茄信息技术有限公司

胡继康 同志

经 上海市工程系列冶金专业高级专业技术职务任职资格评审委员会评审，确认你具备 高级工程师 任职资格。

通过日期 2016年12月28日

编号 16C1510060

姓名 胡继康

性别 男

出生年月 1980.03

专业 自动化

工作单位 宝钢集团有限公司中央研究院

上海慧茄信息技术有限公司

专业名称 热能动力工程
Speciality

资格名称 工程师
Qualification

取得方式 评审
Method of Accomplishment

取得时间 20131231
Date of Accomplishment

姓　名 郭文政
Full Name

性　别 男
Gender

身份证号 120222198507202414
ID No.

编　号 HPI4220201311006
Serial No.

专业主管部门
Conferred by

上海慧喆信息技术有限公司

持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 11620055603009
File No.:

姓名:
Full Name 钱宇婷

性别:
Sex 女

出生年月:
Date of Birth 1988年12月

专业名称:
Speciality 会 计

资格级别:
Qualification Level 中 级

批准日期:
Approval Date 2016年09月

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2017 年02 月15 日
Issued on

上海慧喆信息技术有限公司

四、电力业务许可证（供电类）（拥有配电网运营权的售电公司提供）。

无

五、经营场所和设备等信息

公司位于上海市闵行区苏虹路 33 号虹桥天地广场 3 号楼西楼 11 层 1105 号，拥有打印机 1 台，台式机 6 台，笔记本电脑 10 台，投影仪一台。

上海慧喆信息技术有限公司为满足经营范围内电力供应、交易。结算等方面的业务需求，建立了完善的财务核算、行政管理制度、电力分析软件平台、后台大数据处理，配置了完备的软硬件设施。

本公司创新管理平台：Ever-ERP 系统集成了财务管理、供应链管理、成本管理、计划管理、生产制造管理、人力资源管理、客户关系管理、移动商务等全国应用，有效的整合了现有系统以及 PDM、银企互联平台、考勤系统、金税系统、条码、实验信息系统等第三方系统。本系统硬件具有用户信息采集显示终端设备，采用服务器 IBM System×3650m3，工业级LG超窄边55寸拼接系统报价单2列2行1.8mm拼接缝，可选数字矩阵显示设备，作为用户信息采集、用电量信息、电力负荷曲线等监控信号视频输出终端。

公司采用信息化、数字化办公及业务平台：应用办公自动化 OA 系统作为企业运营管理平台，来满足公司的日常运

作与管理；财务软件为远光财务软件；构建售电业务一体化信息服务平台，为用户提供多元化、个性化的用电服务。平台利用大数据技术分析市场供需状况、售电数据、用户用电数据、用户用电行为等指标，统计分析行业发展状况。集售电分析评估、运营监控、辅助决策等智能化功能于一体，促进售电公司运营配置资源效率提升。

我公司售电相关系统主要包括开发电力交易、营销管理、运营管理和系统管理等四个模块。

电力交易模块的功能有：与交易平台对接，具有报价功能，结算功能；可适合中长期交易、日前交易、实时交易等合同管理功能；具有分析、运算、报价指导等数据库功能。

营销管理模块的功能，可为客户管理和营销业务提供增值服务；客户管理包括抄表、计费、收费、业主扩容报装、计量、事故抢修等供电服务。

运营管理模板功能，本公司开发的运营管理模块功能集用户册管理与营销增值服务的售电运营管理平台和节能降耗、市场分析、报价风险预测、电量偏差分析等功能于一体的智能运营管理平台。

系统管理模块综合集中管理、智能化运营以上平台，为售电业务服务。

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号：软著登字第2066283号

软 件 名 称：爱康需求侧管理云平台软件
[简称：需求侧管理云平台]
V1.0

著 作 权 人：上海慧喆信息技术有限公司

开发完成日期：2017年05月30日

首次发表日期：2017年05月30日

权利取得方式：原始取得

权 利 范 围：全部权利

登 记 号：2017SR480999

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权
登记专用章

No. 01926474

2017年08月31日

需求侧管理平台界面

AKCOME 爱康集团
爱康购售电管理云平台
用户监测
用户分析
有序用电管理
需求响应管理
政策法规管理
信息管理
查询条件
2017-05
本月用电异常企业数量
本月用电异常类型
本月用电异常企业排名（TOP5）
本月用电异常企业数量 (5)
接入用户数量 (25)
全部用户数量 (25)
用电异常占比
电压质量偏差 42.9%
电流超限异常
电压质量偏差
三相不平衡超限异常

AKCOME 爱康集团
爱康需求侧管理平台
首页
用能监测
用能分析
能效分析
需求侧专栏
设备用电排名：
本月用电量 (kWh)
实时负荷
平均负荷
异常告警：
能效指标：
政策法规
需求响应
有序用电
快速入口：
异常数据
达标分析
量测分析
用电监测

无偿使用证明

兹有上海爱康富罗纳投资管理有限公司自愿承诺将位于上海市闵行区苏虹路29、33号虹桥天地广场3号楼11层1105号房屋无偿提供给上海慧喆信息技术有限公司办公使用，使用期限从2017年11月1日至2020年10月31日。

上海爱康富罗纳投资管理有限公司

2017年11月1日

上海瑞桥房地产发展有限公司

（出租方）

与

上海爱康富罗纳投资管理有限公司

（承租方）

之

****

办公楼预租合同

****

上海市苏虹路 29、33 号第十一层 1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1108 室

目　　录

第一章　房屋及其他使用权
第二章　租金和其他费用
第三章　承租方的责任
第四章　出租方的责任
第五章　豁免条款
第六章　租金减免
第七章　违约及补偿
第八章　承租方履约保证金
第九章　装修
第十章　保险
第十一章　通用条款
第十二章　释义及其他

附表一　合同当事人
附表二　地块、大厦、房屋
附表三　平面图
附表四　租赁期
附表五　租金、履约保证金、其他费用及支付方式
附表六　装修、设施清单
附表七　特别条文
附表八　管理费

签署页

办公楼租赁合同

（合同编号：HQTD-L-LYLW-2016175）

日期：本合同于2016年 9 月 1 日签署。

合同各方当事人：

出租方：**上海瑞桥房地产发展有限公司**　（以下称“出租方”）

承租方：**上海爱康富罗纳投资管理有限公司**（以下称“承租方”）

担保方：**上海爱康富罗纳融资租赁有限公司**　（以下称“担保方”）

出租方、承租方和担保方之法定地址列于附表一。

根据国家有关法律、法规，出租方、承租方和担保方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就出租方将其合法拥有的房屋出租给承租方使用，就承租方承租使用出租方房屋事宜，订立本合同。各方一致同意如下条款：

第一章　房屋及其他使用权

房屋及保留权利

1.1　出租方同意将座落于附表二所描述之大厦（以下称“该大厦”）中之单元（以下称“该房屋”），以附表四限定之期限（以下称“租赁期”）出租给承租方，且承租方同意租用。承租方并可于需要的情况下，与出租方及其他有相同权利的人，于开放时间内，共同使用该大厦入口、楼梯过道和卫生间，承租方还可与上述使用者共同使用任何服务于该房屋之电梯、自动扶梯和中央空调，但出租方或该大厦管理公司（以下称“管理公司”）有权限制使用上述范围。出租方、所有经出租方授权的或通过其他方式享有权利的人士保留下列权利：

（i）　在任何时候进入该房屋检查、修理、保养任何下水沟、水具、水管、管道、电线、电缆、输送管，但需事先书面通知承租方。

(ii) 经给予承租方事先通知，在任何合理的时间内，无论是否随同工匠或携带工具，进入该房屋视察房屋维修状况或用途或任何工程进展，清点该房屋内的装置物和配件，进行必要的修理、保养、变更或其他工程。在遇到紧急事态时，可以不必提供任何通知而强行进入该房屋。但出租方应采取合理的措施减低因该等强行进入而引致的损毁。

(iii) 有排他权在该大厦任何部分安装和添加暖气管、管道、水管、烟窗、天线及其他无线电可视电缆及接受器、机器和其他器具、标志、招牌、海报和其他广告物(无论是否装灯饰)。出租方有权在认为适当的时候修理、保养、修复、移动或调换上述安装物、添加物。

(iv) 有专有及不受牵制的权利和自由，更新、重新装修、增加、减少、变更、或处置该大厦任何部分(除该房屋外)；并有权变更、重新排列或临时封闭该大厦的任何公共部位和设备、设施的配置。但是，出租方在行使上述权利时，须尽量减少对承租方的打扰和给承租方带来的不便，惟若对承租方造成任何影响及损害，出租方均无须对承租方作出任何补偿或赔偿。

(v) 有权利进入该房屋以行使第一章内保留的权利。

(vi) 有专有及不受牵制的权利在任何时候为该大厦命名和更名，有权随时调换、变更、取代、放弃这个名称。出租方必须在前述变更完成后及时通知承租方。

(vii) 有权在办理该大厦初始登记手续前变更、增加该大厦的门牌号。

(viii) 有权在出租方认为合适的时候、条件和期限内，在该大厦任何公共部位举行或允许他人举行、组织任何仪式、展览或陈列商品。

(ix) 该大厦外墙的展示权。

平面图、装修

1.2 该房屋平面图见附表三(只作方便鉴别之用)。具体租赁部分涂以黑色斜线以兹识别。

1.3 出租方提供该房屋之装修、设施状况见本合同附表六。双方应于该房屋交付日签署确认文件。双方同意附表六及前述确认文件作为本合同终止(包括提前终止)时承租方向出租方返还该房屋的验收依据。

第二章 租金和其他费用

2.1 在租赁期内，承租方必须向出租方支付附表五所列明的租金(以下称"租金")，向管理公司支付附表八所列明的管理和空调费(以下称"管理费")。承租方应根据附表五和附表八规定于租赁期内的每个历月分别预先支付该历月的租金和管理费。最初及最后一个月的租金和管理费，根据租赁期在该月所占的天数计算及支付。承租方不得以任何理由抵扣其必须预先支付的租金、管理费、履约保证金及其他费用。

2.2 经出租方同意，管理公司在本合同期间有权按年度调整管理费，并以调整后的管理费计算相对应的增值税，但必须提前一个月书面通知承租方。该等费用将依照通知中列明的数额于列明的起始日调整。承租方应按照调整后的数额支付管理费。调整的费用应根据该房屋的实测建筑面积大小，以适用于该大厦办公单位的其它使用者的费用调整幅度计算。

2.3 承租方必须支付和清偿显示于承租方独立仪表的有关水、电、电讯和电话费用等公共事业费用和于该房屋内使用的设施的费用。因承租方迟延缴纳水、电、电讯和电话费用等公共事业费用而引起的任何罚款都应由承租方独自负担。如出租方已向有关设施部门支付保证金，承租方应根据出租方的要求立即偿还出租方已支付的关于水、电、电讯和电话等供应的保证金。

2.4 承租方须向出租方或管理公司支付由出租方或管理公司更换该房屋任何损毁的灯泡或灯管的费用。

2.5 该房屋的建筑面积列于附表五。出租方、承租方在此不可撤销地作出明确声明：为避免将来发生争议，若该房屋建筑面积与任何人士、组织或机关测量的租用面积或其他算法的面积有出入，双方同意不对该房屋的租金及其他以该房屋建筑面积为基础进行计算的其他任何费用作调整。

2.6 承租方必须支付和清偿现在或以后中国政府管理部门或其他职能部门向

该房屋或其任何部分的使用人征收的及在该房屋营业所引起的所有税费和任何费用。承租方应按出租方的要求偿还由出租方垫付的任何应付的或被征收的费用。

2.7 本合同约定的房屋租金、物业管理费、车位费（若有）及其他费用均不含增值税，承租方需另外承担增值税。租赁期内，若该房屋所在地增值税税率或征税率发生调整并致使出租方税费增加的，承租方同意承担出租方由此增加的所有增值税。承租方应按本合同约定的期限内支付，否则出租方有权按承租方未按约支付租金而追究其违约责任。

2.8 在租赁期内若出现如下情况，在不影响出租方其他权利或补救的前提下，承租方必须向出租方支付一笔按以下方式及每日0.1%比例计算的违约金：

(i) 承租方拖欠的租金、管理费、其他费用及任何应付的款项（无论是否追索）逾期七天，按从应付日起至出租方或管理公司收到全部该笔款项日止计算逾期付款的违约金。

(ii) 出租方已代付的本合同规定的承租方之债务，按从出租方支付日起至出租方收到该款项日止计算逾期付款的违约金。

第三章 承租方的责任

承租方兹向出租方作出如下承诺：

执照、许可

3.1 承租方保证在该房屋内开展及经营其业务前，自费向有关政府部门申请及取得任何因其经营所必需的执照、批准或许可证。承租方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及承租方在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。

室内维修及清洁

3.2.1 承租方在租赁期内必须保持该房屋内部所有的装修、设施、装备和所有添加物（无论属于出租方或承租方），包括但不限于该房屋内地板、灰泥

石膏、装饰、墙壁、天花板、门、窗、窗框、电力装置和配线、照明设施、消防报警器和消防用品、所有电缆导管、水管等以及安装在该房屋内（或其他由承租方专用的部位）的卫生间、卫生器具、给排水设备（如有），处于良好的、清洁的状态，承租方须在租赁期内不时自费对该房屋内部所有的装修、设施、装备和所有添加物（无论是否属于出租方或承租方）进行适当修理、维护、粉刷和维修。

3.2.2 承租方必须保持该房屋和其任何部分在任何时候处于清洁卫生状态，并须自费聘请出租方或管理公司指定的或承租方提议并经出租方或管理公司同意的人士或公司，担任该房屋的清洁承包商，承租方并须根据出租方或管理公司适时制定和修订的规章制度的要求，负责处理所有的废物和垃圾及在出租方或管理公司不时指定的地点倒卸；承租方不得携带、保持或容忍他人携带或持有出租方认为不清洁、不雅观的或对该房屋有害的任何东西进入该房屋。

电力设备使用及维修

3.3.1 如该房屋任何电力设备、电线或管线构成危险或不安全，或应出租方、有关公用事业单位的要求，需对该等电力设备、电线或管线进行安装、修理、变更工程，承租方必须聘用经出租方书面批准的或指定的承建商；但是，出租方并不因作出上述批准或指定而需对承建商的上述安装、修理、变更工程承担任何责任。承租方同时允许出租方或其代理人在给予事先通知后在合理时间进入该房屋内测试电线或管线。承租方须对因该房屋内任何电力设备、电器用品、电线、管线、水装置、仪器（如有）的故障或失修（而该等故障或失修归咎于承租方）所引起的一切开支、损失、索赔、要求、诉讼作出全额赔偿。

3.3.2 未经出租方或管理公司事先书面同意，承租方不得私自安装、变动、增添电线、电力设备和管线。

3.3.3 承租方须遵守当地供电部门和出租方或管理公司制定的所有有关供电的规章制度，不得使该房屋之电缆、电线或其他器具超负荷运转。

3.3.4 在该房屋外的任何电话线、通讯、数据线的安装必须按照出租方及管理公司的指令和上海市有关政府部门的要求进行。

维修及损害通知

3.4.1 在收到出租方或其授权代表所递交的维修或工程的通知后，承租方必须立即按照通知的要求着手执行及完成该等维修或工程。如果承租方在收到该通知两周（或被要求的更短期限）内，没有勤奋尽力地去进行该等维修或工程，出租方有权在发出通知后强行进入该房屋进行该等维修或工程。因此产生的所有费用将成为承租方欠出租方的债务，承租方应根据出租方的要求立即偿还。

3.4.2 如该房屋或房屋内人士遭受任何损害、损伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管管道、电线、装置、附属物或其他设施出现故障、损坏、破裂或缺陷时，承租方须立刻以口头及书面方式通知出租方和管理公司。同时承租方应及时采取必要的措施减少损失，并在合理的时间内进行维修工程。

赔偿

3.5.1 由于承租方的错误、疏忽或懈怠或该房屋内设施自然损坏而引起的火、烟泄漏、水溢出对该大厦、该房屋及其内部设施设备（包括该房屋内由承租方负责维护、维修的任何装置、设备、电线、管线等）造成损坏，或对该大厦其他租户、第三方或该房屋内任何人士造成财产损失或人身伤害，承租方必须承担全部责任。同时承租方应赔偿出租方因其他有关的任何人士、第三方因此向出租方提出索赔和因法律程序而使出租方遭受的任何损失或损害和支出的所有费用及开支，不论是直接或间接地。

3.5.2 由于承租方的作为或不作为而破碎或损坏的该房屋任何窗户或玻璃，承租方必须向出租方支付或偿还因出租方更换该房屋任何窗户或玻璃而引起的一切费用。

3.5.3 承租方须支付及偿付出租方因承租方对该大厦任何部分造成的缺陷或破坏的修理费用以及出租方因本章内任何索赔、要求而引起的一切费用、开支。

关闭窗户及外门

3.6 承租方应保持该房屋所有窗户及外门关闭。倘若承租方在收到出租方或

管理公司要求承租方关闭所有外窗及外门的通知后，未能在合理时间内执行该通知的规定，出租方或管理公司有权派遣其代表强行进入该房屋关闭所有打开的门窗。

风暴保护

3.7 承租方必须采取所有的预防措施，防止该房屋内部受到风暴、台风、暴雨或其他恶劣天气的破坏。承租方尤其须确保所有该房屋外门及外窗在恶劣的天气影响时已牢固地拴住。

标志及名牌

3.8.1 承租方在获得出租方书面同意前，不得在该房屋内部或外部展览、展示、悬挂从该大厦外足以看到的任何书写标志、标志牌或其他无论是否有灯饰的设计，亦不得在该大厦任何公共部位、大堂、楼梯平台、过道或通道悬挂任何书写标志、标志牌或其他设计。承租方可以在该房屋入口处放置承租方公司名称的标志牌或名牌。该标志牌或名牌由承租方自费打印或印制并采用出租方同意的设计和工艺标准。出租方、管理公司或其他授权的代理人有权拆除承租方擅自粘贴、悬挂、放置、展示的任何标志牌、标志、名牌或与此有关的装饰图案，并由承租方支付由此产生的费用。

3.8.2 除本合同第 3.8.1 条外，承租方只可在该大厦指示牌上显示其公司名称。承租方须在收到通知后十四天内向出租方或管理公司支付由出租方或管理公司为承租方制作、添加、修理、改变或更换（改变或更换应事先经出租方或管理公司同意）该大厦指示牌内承租方名牌的服务费（如有）。

交还房屋

3.9.1 在租赁期结束日或提前终止日，承租方必须把恢复原状且符合附表六所列内容的该房屋，在良好的、清洁的和经过正常维护的状态下交还给出租方（正常损耗除外），同时须将通向该房屋各部分的，及通向该大厦洗手间或其他承租方可通行的地方的锁匙交还出租方。

3.9.2 在租赁期结束日或提前终止日，如经出租方事先书面同意且双方就承租方以支付一笔费用来替代恢复原状的安排达成一致的前提下，承租方可

将该房屋内的装修配件或已安装的设备或附属物（不包括归承租方所有的可移动的设备）以良好的可租用状态（合理磨损除外）移交予出租方。移交后，出租方即成为该等装修、设备和附属物的所有者。如届时双方就前述费用无法达成一致且承租方未能根据3.9.1条约定将该房屋恢复原状的，则出租方有权自行或委托第三方将该房屋恢复原状，由此产生的一切费用由承租方承担。

3.9.3 承租方在租赁期内任何时间或在租赁期结束（包括提前终止）时以任何理由迁出该房屋后，如该房屋内有承租方遗留下的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品，均视为承租方放弃前述物品，出租方有权以任何方式处理前述物品，承租方不得提出异议，也不得追究出租方责任和要求出租方赔偿；同时，出租方亦有权向承租方追讨因清除、处理前述物品所产生的所有费用，或从承租方所缴付的履约保证金内先行扣除该等费用，如承租方所缴付的履约保证金不足以支付该等费用时，则出租方仍有权继续向承租方追讨不足部分的款项。

3.9.4 承租方应负责修复在搬迁及拆除承租方附属物、装置及附加物过程中对该房屋或该大厦造成的损坏。如承租方违反本条款的规定，出租方有权自行对该房屋或该大厦作出按照其绝对酌情权认为合适的修缮，因此而引起的一切费用将由承租方负担。因拆除该房屋内承租方的附属物、装置及附加物而造成的承租方之附属物、装置及附加物等价值的折损，出租方无须给予承租方任何补偿。

3.9.5 承租方应在本合同终止或提前终止后及时注销或迁移以该房屋为注册地址的工商等各类证照，付清该房屋的全部应付之费用并办理相关帐户的注销手续，如承租方在本合同终止或提前终止后的 30 天内仍未能办理前述注销手续的，则承租方同意授权出租方代为办理相关的注销手续，由此产生的所有费用由承租方承担。

使用空调设备

3.10.1 承租方必须小心及合理地使用或调节出租方为该房屋提供的任何中央空调（冷却或空气流通）设备或机器。

3.10.2 除出租方提供的空调设施外，承租方不得安装其他的空调装置和设备，

亦不得安装空调装置和设备以取代出租方提供的空调设施。

3.10.3 租赁期内，如因承租方要求在该大厦正常空调开放时间（详见附表五中虹桥天地广场办公楼物业收费一览表）以外的时间使用空调，必须合理地提前通知管理公司，管理公司应尽可能提供。承租方必须根据物业管理的要求，支付因提供额外空调服务而产生的一切开支及相应的增值税，包括但不限于超时空调费（收费标准详见附表五中虹桥天地广场办公楼物业收费一览表），管理公司可每年按照实际支出合理调整超时空调费，在提前三十天以书面方式通知承租方后，承租方应按照调整后的费用支付并以调整后的费用支付相对应的增值税。

拆除不合格物体

3.11 承租方须自费按照上海市房地产管理部门或其他政府有关部门及出租方的要求，在租赁期内的任何时间移除该房屋内任何不合规格的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，如承租方未按规定执行，出租方有权代为执行，并由承租方支付因执行前述工程而产生的全部费用。

滋扰

3.12.1 承租方不得在该房屋内引起、制造、容忍、允许制造任何声响、噪音或振动（包括电视、收音机、发出的广播声音和任何能发出声音的设备、仪器所制造的音乐、声音或振动），或在该房屋内进行可能滋扰出租方、该大厦其他房屋之业主、租客、使用人、该大厦相邻房屋占用者、相邻房屋使用者的事情或行为。

3.12.2 承租方同意如持续地违反本合同第 3.12.1 条规定，即构成严重违约，出租方即有权单方面终止本合同并提前收回该房屋。

房屋用途

3.13.1 该房屋为非住宅用途，承租方不得使用该房屋或其任何部分作为办公室用途以外的用途，不得对出租方或该大厦之商誉及名声造成不良的影响。唯承租方需自行办理该房屋营业所需的执照、批准或许可证。出租方除保证该房屋可用于办公外，不对用途作其他任何陈述和保证。承租方须赔偿出租方因其违反上述规定给出租方或该大厦造成的损失。

3.13.2 承租方不得使用或引起、许可、容忍使用该房屋的任何部分作为赌场或以任何非法、不道德、不适当之目的使用该房屋。承租方有绝对的责任控制其许可人、访客，并防止他们在该大厦的公共部位逗留。

3.13.3 承租方不得在该房屋或其任何部分进行生产、制造、加工，储存任何货物或商品；不得在该房屋进行或准许任何销售行为，物品拍卖或任何类似的销售；不得在该房屋外或该大厦内任何地方招徕生意、兜售、派发任何说明书或做广告。

3.13.4 承租方不得在该房屋内预备食物或饮食，亦不得使用器具烹煮或加热任何食物（正常办公室之茶水间内使用微波炉加热食品除外）。

3.13.5 承租方不得将出租方认为是令人作呕、刺激性的气味或有毒、有害的气体引入该房屋（或该大厦任何其他部位）或令其由该房屋（或该大厦任何其他部位）向外泄漏，或容许上述事情发生。

3.13.6 承租方不得在该房屋内或该大厦的任何其他部位吸烟，承租方并有绝对责任确保其许可人、访客不在该房屋内或该大厦的任何其他部位吸烟。

3.13.7 承租方不得将该房屋用作睡觉的住处、通常习惯定义中的居所。承租方不得允许任何人留宿。若承租方聘用保安留守该房屋，应提前书面通知管理公司留守人员的联络信息。

危险物

3.14 承租方在任何时候不得在该房屋内放置、保管、储存或允许、容忍放置、保管、储存出租方认为有危险、毒害的任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他危险品、易燃、易爆物品。

通道阻塞

3.15 承租方不得在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。如有违反，出租方或管理公司有权在不发出通知的情形下，以出租方认为妥当的办法，清理及处置承租方留下或未处理好的任何障碍物，因此而引起的一切费用由承租方负责，出租方并不因此

而须向承租方或任何其他人士承担任何责任。

停车

3.16 承租方不得随意停车造成阻塞，且承租方只能根据出租方或管理公司的许可、指示使用该大厦停车场、车道、停车场通道、货物装卸区。

动物、宠物、虫害

3.17.1 承租方不得在该房屋内饲养任何动物或宠物。

3.17.2 承租方须自费采取令出租方满意的措施防御该房屋或其任何部位免受白蚁、老鼠、蟑螂或任何其他有害昆虫和寄生虫泛滥。承租方须自费在出租方指定的时期，聘请出租方或管理公司指定的或经出租方或管理公司同意的灭虫承包商进行灭虫或防虫工作。

使用大厦名称

3.18.1 承租方除了指示其经营地址外，在未经出租方事先书面同意的情况下，不得以任何其他目的使用出租方或该大厦或该房屋的名称/标志或该名称/标志的任何一部分图形。

3.18.2 进行对外经营及登记注册时，承租方应准确使用该大厦名称（即"虹桥天地广场[3]号楼"）指示其经营地址。出租方保留权利在其认为合适的时候更改项目名称、该大厦名称，出租方无需就该等更改给与承租方任何补偿，唯出租方应在前述更改完成后及时通知承租方。

货物装卸

3.19.1 如需装卸货物，承租方须使用出租方或管理公司指定的货物装卸区、出入口处及货物电梯，并只可在出租方或管理公司规定的时间内装卸货物。在任何时候任何情况下，承租方都不得使用客用电梯或电动楼梯搬运物品。

3.19.2 所有清理、搬运家具或任何其他大体积物件进出该大厦的工作，均须在出租方或管理公司指定的时间内进行，出租方或管理公司保留拒绝任何其认为违反本合同条款的物件进出该大厦的权利。

运送食物

3.20 除使用该大厦的运货电梯及运货进出口外，承租方不得批准或容许任何食物或盛装食物的器具，由该大厦其他电梯、进出口送至该房屋或由该房屋移走。

安装与更改设施

3.21 未经出租方事先书面同意，承租方不得且不得允许他人从事以下事宜：

(i) 在该大厦屋顶、墙上、进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其他公共地方及该房屋内天花板和墙上的任何部位铺设、安装、竖立任何天线、电线、电缆或其他物件或东西，或移动、拆除、变动出租方提供的公共天线、卫星电缆或其他接收器。承租方应向出租方提供通道，以便出租方安装、改良、保养、变更该大厦的任何视听接收设施。

(ii) 在该房屋内竖立、安装或改建任何附属物、分隔物、电装置、管道、空气调节或其他建筑物、安装物。

(iii) 在该房屋内安装或允许、容忍安装设备和用具或机械，超过地板的承重限度，或安装设备而需耗水量、电量或煤气量未有在其独立分表显示出来。出租方有权规定最大承重量和保险箱或其他重型物体的安装位置，并可要求此等物体放在支持架上，以分散承重力。

(iv) 改装该房屋门户、消防出口现有之门锁、门闩及装配；安装任何暂时性或永久性的附加门锁、门闩或装配；安装任何可能违反消防部门或其他政府有关部门不时生效的规定的门、金属闸门、遮板。

破坏房屋、公共设施

3.22 未经出租方事先书面同意，承租方不得且不得允许他人从事以下事宜：

(i) 修葺、割断、拆毁、损害、钻洞、刻标志或损坏该房屋的门、窗、窗框、墙、玻璃幕墙、天花板、结构承重梁或该房屋其他固定配

件或任何管道工程、卫生设备、水、煤气、空调系统。

(ii) 在该房屋内及该房屋外面或公共部位粘贴任何东西或粉刷、改建、吊挂任何东西或从该房屋掉落任何东西，或破坏、损毁或涂污该大厦结构的任何部分，或该大厦公共地方、楼梯、电梯、自动楼梯的任何装饰外貌（包括该处的任何树木、植物及盆景等装饰物）。

(iii) 在该房屋窗户内侧或外侧和窗框、玻璃幕墙上喷上或画上或粘贴任何东西和物质。

(iv) 把任何钉、螺丝、挂钩、墙架或其他类似的物件，钉入或嵌进该房屋之天花板、墙壁或地板（轻巧及不会对该房屋任何部分造成损毁的装饰则不在此限）。

卫生间、卫生设备

3.23.1 承租方不得将出租方提供的该房屋内的卫生间或该大厦公共地方的卫生间及其设备用于其设计功能以外的用途。承租方不得将异物扔入卫生洁具。

3.23.2 承租方在出租方提出要求时，须在十四天内向出租方支付所有因承租方违反本合同第3.23.1条导致卫生间设备、卫生设备、卫生管道出现任何破裂、堵塞及损毁而引起的费用，并全额赔偿由此造成的出租方损失。

第四章 出租方的责任

出租方兹与承租方协议如下：

房屋所有权

4.1 本合同签署时，出租方已告知承租方该房屋所在土地之用途为商业、娱乐、办公、综合，且出租方是该房屋合法的房地产权利人，有资格出租该房屋并拥有该房屋产权（产权证编号为沪房地闵字（2016）第042825号）。该房屋仅用于办公用途。

房屋使用权

4.2.1 在承租方按本合同规定时间及方法支付租金及本合同约定应由承租方支付的其他费用和遵守及履行本合同规定的承租方须遵守和履行的条款、承诺、规定，条件和义务的前提下，承租方有权在租赁期内使用和享用该房屋而不受出租方或其代表的不合法的干扰。

4.2.2 承租方同意并理解在租赁期内出租方为保持该大厦处于良好状态，有权在其认为适当时从事或许可他人从事维护、修理等工程，因该等工程产生的噪音或其他打扰不构成对承租方的打扰，但出租方应尽力减低该工程对承租方的打扰。

抵押

4.3 签订本合同时，出租方已告知承租方该房屋已抵押予银行。

交付

4.4.1 鉴于该房屋已交付原承租方上海爱康富罗纳融资租赁有限公司使用，甲乙双方无需办理交接手续，由上海爱康富罗纳融资租赁有限公司与乙方直接办理该房屋的交接手续。承租方应遵守本合同项下的各项规定，本合同约定的所有条款、条件、承租方应遵守及履行的责任、义务、保证及承诺均对承租方具有绝对的约束力。

重建

4.5.1 倘在租赁期内的任何时候，出租方决议（由出租方出具的董事会决议案将视作有效证明）对该大厦或其任何部分，包括该房屋在内，进行重建、拆毁，出租方有权给予承租方六个月的书面通知，提前终止租赁期，租赁期将在该书面通知列明的日期结束。任何一方对另一方在该书面通知期满前违反本合同追究的权力和补救，将不受到提前终止租赁合同的影响。唯出租方只可于承租方租赁该房屋满[二十四个月]后方可行使本条的权力。

4.5.2 承租方无权就上述提前终止租赁期的事件，获得租金减免、赔偿或任何

其他补救措施。

税费

4.6 出租方须向政府有关部门支付所有根据法律、法规就该房屋租赁而须由出租方支付的税费。

维修

4.7 出租方须合理地责成管理公司保持该大厦的屋顶、主要结构、墙壁、主要排水管道和总电缆、公共地方及设施在良好使用状态。但是，出租方不承担任何责任，除非承租方以书面方式通知出租方任何的缺陷或需要维修而出租方没有在收到通知后的合理时间内通知管理公司进行任何必要的修理。

空调服务

4.8 出租方须合理地责成管理公司向该房屋提供空调服务。正常空调开放时间详见附表五。如承租方要求在附表五所列空调开放时间以外使用空调服务，必须合理地提前通知管理公司。承租方必须根据管理公司的要求，支付因提供额外空调服务而产生的一切开支及相应的增值税。

第五章 豁免条款

承租方在此明确同意和声明，出租方在任何情况下对承租方或其他任何人士就下述事件不负任何责任：

电梯、其他设备、水电供应

5.1 因该大厦内电梯、自动扶梯、消防保安设施、中央空调系统或其他设备发生任何故障、缺陷、破损或电、水、煤气供应、电讯及电话服务和其他公共设施供应的不足、发生故障、破裂、变化、干扰、停止，而使承租方或任何其他人士蒙受、承受任何人身或财物的损坏、损失、破坏或任何生意上的损失或任何扰乱、不便。

火、水灾、虫害

5.2 因台风、山崩地裂、毒气、火、烟或其他任何物质或东西的泄漏、水渍

出、该大厦内或相邻大厦的振动、雨水和海水的渗入、老鼠、白蚁及其他害虫的滋生、该大厦其他部分使用者的作为、不作为、疏忽或懈怠、该房屋及出租方的装置物和配件或任何部分的缺陷、该大厦内无论任何物品的坠落或下落、该大厦或该房屋遭受爆炸、盗窃、抢劫，而使承租方或任何其他人士蒙受、承受任何人身或财物的损坏、损失、破坏或任何生意上的损失。

保安

5.3 出租方或管理公司提供的保安、警卫、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），并不构成出租方对该房屋或其内的人身和财产负有保安的责任。承租方在任何时间都对该房屋及其内的人身和财产负有保安责任。

工程

5.4 由于出租方或管理公司对该大厦公共部位或设施的重新安装维修或修理工程引起该大厦设施如空调、天线、电梯和自动扶梯的中止使用，致使承租方使用该房屋时感到不便或受到干扰、或使承租方受到损失或损坏。

除本合同另行约定或出租方书面同意外，承租方不得因发生前述事件，减少或停止支付租金、管理费或其他根据本合同须支付的费用。若因第三方导致前述事件的发生，则承租方同意直接选择向侵权的第三方提起侵权之诉和/或进行索偿，而免除或放弃对于出租方的任何责任。

第六章　租金减免

停止支付租金

6.1 如果该大厦或该房屋之任何部分在租赁期内的任何时候，因火灾、水灾、暴风台风、建筑缺陷、白蚁、地震、地陷或其他任何出租方不可控制的灾害，及非承租方、其代理人、雇员、承包商或许可人的作为、不作为、不履行、疏忽或懈怠，而造成破坏、损毁，致使该房屋不适合使用；或该大厦或该房屋在租赁期内的任何时候，非因承租方、其代理人、雇员、承包商或许可人的作为、疏忽、不履行或不作为，而被宣告为危险建筑、

接到清拆命令或关闭命令；那么，根据已证实的损坏种类和范围及命令所减免的合理部分之租金，可以在该房屋遭受破坏或损毁的下一个历月的第一天起停止支付，直至该房屋修复或适合使用或上述命令已被消除。但如出租方认为该等修复在实际上并不可行，则出租方不必对受破坏、损毁的该大厦或该房屋进行修复。

因破坏或损毁而终止合同

6.2 在该等破坏和损毁发生之日起三个月后之任何时候，出租方或承租方任何一方可在该大厦或该房屋得到重修前，以书面形式通知对方终止本合同；从发出该通知起，本合同立即终止；但并不影响任何一方向对方追索其早期违约赔偿的权利，也不影响出租方追索 6.1 条所述该等事件发生前承租方所欠租金及其他费用的权利。

第七章　违约及补偿

违约

7.1 在不影响出租方因承租方违反、不遵守、不履行本合同的任何条款及条件而向承租方行使任何起诉权利的前提下，及在不影响出租方从承租方按照本合同第八章规定所支付的履约保证金中扣减因承租方上述违反、不遵守、不履行等违约行为而蒙受的所有损失及损害的权利下，出租方有权在下述任何一种情况发生后的任何时间，合法地提前收回该房屋或其任何部分，本合同立即自行终止。在此情况下，出租方无需对承租方承担任何装修费、设备添加费的补偿。该等情况为：

（i） 本合同内任何一项应付的租金、管理费、履约保证金和/或任何其他费用、税项，承租方从该租金、管理费、履约保证金和/或任何其他费用、税项应付之日起拖欠超过七天（无论是否正式追索）。

（ii） 承租方违反、不履行本合同规定之任何条款和条件。

（iii） 承租方无论被强迫或自愿破产、进入破产清算程序、进行清算（为了重组、合并的目的除外）、被接管人接收。

（iv） 承租方未取得出租方书面同意而停业或表示将停业。

（v） 该房屋或承租方之任何财物蒙受强制征收或查封。

(vi) 任何人士向法院申请对承租方进行清算且法院受理该等申请。

(vii) 租赁期内，如承租方有三次拖欠租金、管理费或其他任何费用的记录，且经出租方发出书面警告后，仍发生拖欠任何一项费用的行为的。

(viii) 承租方擅自转租或转让该房屋承租权，或擅自破坏该房屋结构。

(ix) 承租方擅自退租的。

违约补偿

7.2.1 当发生本合同第 7.1 条情况时，承租方已经支付保证金不予退还，承租方除应向出租方支付本合同项下承租方应付未付的欠款外（包括但不限于租金、管理费及其他承租方应付费用）并应承担如下违约责任：

(1) 承租方应向出租方支付相当于至租赁期满承租方应付而未付的租金总和之金额的违约金。如出租方能在本合同租赁期内将该房屋再行出租的，承租方应支付的违约金金额可相应减少。

唯承租方已支付的租金及上述(1)条款项之总额不超过本合同租期到期终止时承租方应支付的租金总和。

7.2.2 当发生本合同第 7.1 条情况，出租方向承租方发出书面通知，表明出租方行使本合同赋予之提前收回该房屋的权利，将构成出租方对该项权利已全面及充分地行使，出租方无需实际进入该房屋行使该项权利。

7.2.3 在不影响出租方因承租方违反、不遵守、不履行本合同而向承租方行使任何起诉权利的前提下，如承租方未按时支付本合同约定的租金、管理费、履约保证金或任何其他费用的全部或一部分（以下称"欠款"），在出租方发出书面催款通知后七天内，承租方仍不支付，出租方可行使下列权利：

(a) 出租方可向承租方要求赔偿出租方因追讨欠款所遭受的一切损失、费用、开支，包括但不限于：

(i) 出租方合理地确定的出租方之职员和管理公司因追讨

欠款而增加的工作费；

(ii) 出租方为向承租方追讨欠款所需支付的所有合理的法律费用（包括律师费和诉讼费），不管是否已开始法律程序；

(iii) 出租方为向承租方追讨欠款而委任讨债人所需支付的任何合理的费用。

(b) 出租方在提前四十八小时通知承租方的前提下，可立即命令管理公司停止向该房屋提供水、电、煤气、电讯、电话、空调和其他管理服务及采取任何出租方认为合适的其他措施、行动，直到承租方支付所有欠款及因此而引起的费用（包括重新接驳水、电、煤气、空调、电讯及电话服务供应的费用），出租方对承租方因此而蒙受的任何破坏和损失不承担任何责任。任何本条赋予出租方的权利和法律补救措施是重叠的，并不损害出租方向承租方行使追讨欠租和任何款项之行动的权利和法律补救措施。

接受租金

7.3 出租方或其代理人对任何租金的追讨或接受，都不得被视作出租方放弃向承租方追究其违反、不遵守、不履行本合同项下之承租方必须遵守及履行的任何协议、规定、承诺条款的权利。承租方无权以这样的租金追讨或接受作为抗辩理由，用以对抗出租方对其行使没收履约保证金等权利的行为。

擅自退租

7.4 非本合同规定的情况，承租方擅自退租的，出租方有权要求承租方继续履行本合同并就所遭受的损失向承租方索赔；或者出租方根据本合同第 7.1 条约定行使合同解除权并由承租方承担约定的违约责任。

逾期归还房屋

7.5 租赁期限届满或本合同提前终止，如承租方逾期归还该房屋，则承租方须赔偿出租方因此而遭受的一切损失，包括但不限于出租方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金、中介费，此外，每逾期一天，须向出租方支付相当于原日租金 2 倍的违约金；如承租方逾期归还该房屋，

则出租方有权自行开启该房屋的门锁、更换门锁并进入该房屋，该房屋内遗留的所有装修、设施和可移动物品（以下称"遗留物"），均视为承租方放弃对遗留物的所有权。出租方有权按照出租方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分遗留物。出租方在上述过程中发生的公证费、律师费或其他费用均由承租方承担。

第八章　承租方履约保证金

履约保证金

8.1.1　承租方必须依附表五规定向出租方提供履约保证金。在整个租赁期内履约保证金由出租方保管，出租方无须向承租方支付履约保证金的利息。租赁期内，承租方不得以履约保证金抵付租金、管理费等任何应付费用。

8.1.2　履约保证金数额在签约时必须相当于附表五详述之金额。在租赁期内，该保证金将随本合同规定之租金和管理费及相应增值税的增加相继追加。

8.1.3　租赁期内，倘承租方违约，出租方可从履约保证金中扣除其损失（包括但不限于合同约定承租方应当支付款项、利息、违约金、补偿费及出租方垫付费用）。承租方应立即向出租方补足履约保证金。如履约保证金尚不足弥补出租方损失的，出租方可另行向承租方追偿。

8.1.4　倘承租方未能遵守本合同第 8.1.3 条的规定补足履约保证金的，则出租方有权立即提前收回该房屋及终止本合同，出租方并有权没收剩余的履约保证金。如履约保证金余额尚不足弥补出租方损失的，出租方可另行向承租方追偿。

履约保证金返还

8.2.1　如果因承租方的任何原因，承租方要求提前终止本合同，出租方无需退还承租方已经支付的履约保证金，并有权根据有关法律及本合同的规定继续就所受到的损失向承租方要求赔偿。

8.2.2　在不影响上述规定的前提下，在租赁期结束后（或按本合同规定提前终

止时）及承租方按合同约定返还该房屋予出租方后并提供以该房屋为注册地址的各类证照已注销或迁移的证明文件、付清该房屋电话等费用并注销相关账户、提供履约保证金收据原件后的 30 天，该履约保证金在扣除出租方的一切损失（如有）及承租方应付未付的费用后，将由出租方无息退还承租方。

履约保证金转让

8.3　倘若出租方将该房屋转让予第三者，在该第三者书面承诺继续履行本合同的前提下，出租方有权将履约保证金转让予该第三者。之后，出租方不再就本合同或履约保证金承担任何责任。

第九章　装修

装修

9.1　承租方必须根据按本合同第 9.2 条规定事先提交的出租方书面同意的装修平面图则及规格说明进行该房屋内部装修、分隔、修建设备或改建，并使用良好的技巧和采用优质材料，确保该房屋在风格上符合该大厦作为第一流商业办公大厦的要求，并致力在租赁期内保持其处于令出租方满意的良好状态及适当修缮。但是，出租方并不因为作出上述同意而须对因设计的缺陷、装修质量或其他方面原因引起的任何损坏或索赔负责。承租方事先未经出租方书面同意不得擅自改变该房屋装修平面图则和规格说明进行装修、分隔、修建、改建。

9.2　承租方同意遵守和服从下列的规定对该房屋进行装修或再装潢或维修：

（i）　承租方必须自费准备并向出租方或管理公司提交关于工程提案的合适的图则和规格说明（以下称"承租方工程"），并提交有关该工程的设计概要图则说明和计划配置（以下合称"承租方方案"）。

（ii）　承租方方案必须：

（1）　包括就任何电配线、空调、管道口、消防设备及其他公共设施的更改的详细图则及规格说明；

（2）　包括详细的照明说明；

（3）　遵守所有中国政府有关部门不时发出的相关规章制度。

(iii) 出租方或管理公司应在承租方递交了承租方方案后的十个工作日内同意接受或驳回或要求承租方将该方案作出修改。

(iv) 承租方应支付附表五所列的装修该房屋期间相关费用（包括但不限于装修押金、垃圾清运费、临时水电费等）。

(v) 承租方在得到出租方或管理公司书面许可并获得有关政府部门批准后，方可开始承租方工程。承租方应在得到许可后尽快开始承租方工程并迅速完成。凡是有噪音或污染的可能影响到相邻租客的装修工程，则其仅能安排于 20:00-06:00 间施工。

(vi) 涉及到公共设备、设施、系统和结构的工程（包括但不限于消防系统工程、空调系统工程）必须由出租方指定的承包商进行；虽有前述约定，对空调系统中不涉及 VAVBOX 数量增加、移位、水管改造、接入上线、调试的工作，承租方有权根据出租方或管理公司要求提供的相关报审图纸和资料并经书面审核批准后，安排经出租方批准、承租方指定的承包商进行施工。所有其他的装修工程必须由经出租方批准、承租方指定的承包商进行，该承包商的资质须符合出租方装修守则的有关规定。

(vii) 承租方必须至少在工程开始前提前三天向出租方递交下列资料：

(1) 承租方的建筑工程中计划雇用的总承包商和其他承包商的名称和地址；

(2) 建筑工程实际开始日期和预计完成日期及计划开业日期。

(viii) 承租方依据本合同第九章第 2 条或本合同其他条款实施任何经批准的工程时，应当令其雇员、代理人、承包商、许可人及工人，与出租方，及/或管理公司、其雇员、代理人、工人及在该大厦内做任何工程的其他承租人和承包商合作。承租方必须承诺，令其代理人、雇员、承包商、许可人和工人遵守及服从由出租方及/或管理公司、其代理人、雇员提供的关于实施工程的指令。

9.3 承租方必须向政府有关部门提交所有必要的申请及图则。不得在获得所有必要的政府有关部门的批准、执照或许可证及出租方或管理公司书面批准前，对该房屋进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建。倘承租方因任何原因， 在获得所有必要的政府有关部门的批准、执照或许可

证前，已开始对该房屋进行内部装修、分隔、修建安装设备或改建，承租方必须对该等非法工程而引起的一切后果独自承担责任，包括但不限于承担因须符合政府有关部门要求而进行的拆毁附加部分和改建的费用和开支。承租方并须对出租方因承租方违反本条规定而引起的一切损失、索赔、开支、诉讼负全额赔偿的责任。

9.4 承租方在完成装修工程后应依法向政府相关部门申请验收或提交备案资料，承租方应将政府部门出具的消防验收意见书及接受工程备案的文件（如有）提交管理公司。承租方在其装修工程不符合政府相关部门要求的情况下擅自使用该房屋而导致的所有损失由承租方自行承担。出现该等情况时，从该大厦使用安全角度考虑，管理公司有权制止承租方使用该房屋。

第十章 保险

购买保险

10.1.1 在租赁期内，承租方必须自费为该房屋就本合同第 3.5.1 条及下列所述的各种风险购买并保持令出租方满意的保险：

(i) 第三方责任
由于承租方的作为、不作为、疏忽或懈怠造成任何人身伤害或财产损失，引致承租方遭受索偿；

(ii) 玻璃
有关该房屋的所有玻璃装修物和配件的破坏，承租方有责任支付或补偿出租方的损失或重新安置的所有开支；

(iii) 水的破坏
使用或误用安装在该房屋内的消防设备或水的入侵，使储存的物品及装备受到破坏的全部可保价值；

(iv) 承租方的财物
承租方在该房屋内的用具、动产、存货和装备因火灾和其他意外和危险造成损失的全部更换价值；

10.1.2 保险单必须由一间声誉良好并经出租方同意的保险公司发出。保险期须与租赁期相同。保单应注明，未经出租方事先书面同意，保险不能取消、

修改或限制。出租方有权要求承租方指定出租方为第三方责任险的共同被保险人和共同受益人。承租方有责任在出租方要求承租方提供这些保险单时，向出租方提交最后一次向保险公司支付保险费的收据，以及保险公司发出该保单之保险费是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。

10.1.3 如承租方对该房屋进行装修，装修该房屋期间，承租方应自费为其在该房屋内进行装修而购买工程一切险（含第三者责任险），保单需特别附加交叉责任及放弃代为追偿权条款、错误和遗漏与错误描述条款、不可控制条款、震动及移动与减弱支撑条款、照管和控制下财产条款；承租方、出租方及工程承包商应作为共同被保险人和保险受益人；保单中物质损失的投保金额应不低于工程总价。承租方在进场装修之前，须将上述保单及已付保费的凭证呈交出租方或管理公司审阅。如承租方未能提供符合要求的有效保险证明，出租方可禁止承租方施工或替承租方投保，所发生的保费由承租方承担。本条所述第三者责任险的赔偿额要求应根据下表所列数据按该房屋（建筑）面积确定：

该房屋的（建筑）面积	每次事故赔偿限额不少于（人民币）
< 100 m²	1,000,000.00.
100 m² ≤ 但 < 500 m²	3,000,000.00.
500 m² ≤ 但 < 2000 m²	6,000,000.00.
2000 m² ≤	6,000,000.00，且保险期限内累计赔偿限额为无限额设定

违反保险

10.2.1 承租方不得作出或允许他人作出任何行为，使该房屋或该大厦的火灾保险、其他任何可保风险或第三方责任保险（包括第三者索赔而引起的损失或破坏的保险）无效或可能无效，或致使保险费增加。

10.2.2 倘该等保险的保险费因承租方作出的任何行动或行为而增加，出租方有权在不影响其任何其他权利和补救的前提下，向承租方追讨因此而增加的保险费。

第十一章　通用条款

遵守法律

11.1 承租方在该房屋内进行的业务经营和在该大厦内（包括该房屋内）一切其他行为、活动，都须遵守、服从及符合中国法律、法规及政府有关部门颁布的指令、规章和要求。如有任何违反或触犯，承租方应向出租方承担赔偿责任。如承租方收到任何政府机关关于或影响该房屋或任何提供于该房屋的设施的通知，承租方须立即以书面方式通知出租方。

规章制度

11.2.1 出租方保留可不时制订、引进、修改、采用或废除任何其认为经营和维持该大厦作为第一流商业大厦所必要的一切规章制度的权利。该等规章制度由出租方向承租方作出书面通知后即生效。

11.2.2 承租方须遵守和服从由出租方或管理公司不时制定和修改的关于管理和控制该大厦及该大厦设备、设施、公共部位的规章制度及管理公约。如有违反、不遵守、不履行，承租方必须全额赔偿出租方所受的损失。

11.2.3 上述规章制度作为本合同的补充，在任何方面均不得减损本合同的效力。如上述规章制度和本合同发生歧义或冲突，须以本合同的条文为准。

不放弃

11.3 出租方对承租方在任何时候违反、不遵守、不履行其在本合同项下的义务和责任的豁免、谅解及忽略，并不构成出租方放弃追究承租方任何继续或日后违反、不遵守、不履行行为的依据，或不得在任何方面影响出租方追究承租方的任何继续或日后违反、不遵守、不履行行为的权利和法律补救措施。除出租方以书面形式明确表示放弃对承租方的追究，出租方的任何作为或不作为均不得构成出租方向承租方违反、不遵守、不履行行为放弃追究权。出租方对承租方作出的任何同意只构成出租方对承租方某一特定事件的同意。除非出租方以书面形式作如此表示，否则并不构成出租方对承租方的放弃追究、豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为出租方对日后同类型事件放弃须经其特别同意的要求。

11.4 出租方及其代理人对以下所列事情不作任何承诺和保证：

(i) 该大厦或该房屋内的装修、装置物或安装设备(如有);
(ii) 该大厦或该房屋的状态。

优先承租权

11.5 租赁期届满，出租方有权收回该房屋，承租方应如期返还。承租方同意放弃在同等条件下对该房屋之优先承租权。

参观房屋

11.6 在租赁期的最后六个月内，承租方必须允许出租方在事先通知承租方后让可能成为该房屋租客或买家的人士在合理时间内视察该房屋，并且承租方必须允许出租方在出租方认为合适的地方，展示该房屋招租的张贴，承租方不得遮盖该等张贴。

优先购买权

11.7 若在租赁期内出租方与任何第三者签订合同出售该房屋(承租方在此确认出租方的出售权利并明确放弃对该房屋的任何优先购买权)，则出租方应促使该房屋的受让人书面承诺承担及继续履行本合同内出租方的全部义务及责任，本合同项下的出租方——上海瑞桥房地产发展有限公司的名字将被受让人的名字取代。之后上海瑞桥房地产发展有限公司的责任亦告终止。

分租、转租

11.8.1 承租方不得转让、抵押、分租、出借或转租该房屋或其任何部分。承租方亦不得批准或容许任何安排或交易，致任何第三者获得使用、占有、享用该房屋或其任何部分的权利，无论该第三者是否为此支付租金或其他代价。当发生上述行为时(无论是否收取金钱或其他方面的代价)，在不影响出租方任何其他权利和补救措施的前提下，出租方有权提前终止本合同，承租方必须按出租方的通知立即搬出该房屋并将该房屋交还给出租方。

11.8.2 承租方应至少提前二十一天通知出租方承租方将改名的意向，并须获得出租方的书面同意(出租方不得无理拒绝)。同时，承租方须根据出租方的要求提供合理证据，证明承租方并未违反第 11.8.1 条的规定。

11.8.3 如承租方是公司法人，任何形式的股权转让或承租方母公司的股权转让或承租方实际控制人的更换，即视为承租方违反第 11.8.1 条的规定。

商业道德

11.9 承租方确认已完全了解出租方的行为与商业道德规范(包括其在 http://www.shuionland.com/static/files/corporate/code_chi.pdf 中最近更新的有效版本)。承租方保证在履行本合同过程中遵守该规范，尤其是关于(但不限于)"非歧视用工"，"避免利益冲突"以及"环境责任承诺"的条款。承租方认可违反该规范的行为将被视为对本合同的违约。

管理公司

11.10 该大厦现时管理公司为：上海丰诚物业管理有限公司，出租方保留权利更换大厦管理公司。

11.11 管理费收费标准列于本合同附表八。

第十二章 释义及其他

标题

12.1.1 标题及索引仅作查阅之指导，不构成本合同之一部分。本合同的理解亦不得参考或受任何标题和索引的影响和限制。

12.1.2 在本合同中，除文意另有所指，"承租方"指承租方和/或其受让人、继承人、雇员、施工单位、代理人、借用人、承包商、顾客、客户和其他任何与承租方有关的人士(以下统称"该等人士")，故本合同对承租方作出的禁止或限制，对该等人士亦同样适用；而在本合同下承租方应履行遵守的事宜，该等人士亦应履行遵守；该等人士的任何故意、过失的行为亦被视为承租方本身的故意、过失行为，而由承租方向出租方负责，承租方并须就该等行为引起出租方承担第三者的费用、开支、损失向出租方作出全额赔偿。在本合同中，任何禁止承租方进行或采取任何活动的规定，亦包含禁止承租方批准、容许或促使该等人士进行或采取该等活动。

通知

12.2.1 承租方应指定联系人，联系人为：吴铮贞，其联系方式为：电话：021-52262870；通讯地址：上海市苏虹路29、33号虹桥天地广场3号楼11层；邮箱：wuzhengzhen@akcomesh.com。联系人应在出租方或管理公司办理签字备案手续。出租方将任何文件送达该联系人则视为送达承租方，该联系人的任何行为亦被视为承租方本身的行为；如承租方之联系人有变更或联系人上述信息有更改的，承租方应当及时书面通知出租方，并办理签字备案变更手续，因承租方未及时通知出租方而造成的任何损失由承租方承担。

12.2.2 本合同任何一方向另一方提供的任何通知，包括但不限于本合同项下将要发出的任何材料、文件、信息、通知，应以书面形式进行，用专人递送、邮寄或特快专递方式递送、传真形式发送，应送到本合同所列的联系地址（承租方的有效联系地址包括本合同附表一所列地址、该房屋及其联系人的通讯地址）或联系人。

12.2.3 任何一方变更联系地址或联系人时，应以书面形式及时通知对方，否则，所产生的一切后果由该方承担。

12.2.4 除本合同另有约定外，任何材料、文件、通知的提交、发送，若按照本合同所列的地址提交、发送，则应视作在下列日期被送达：

（1）如派专人送递，收件人签收之日为送达日；

（2）如以邮寄或特快专递方式送递，则为投递方邮局加盖邮戳之第三日；

（3）如以传真形式发出，则为传真发出之日；

（4）如以电子邮件形式发出，则为邮件首次进入收件方邮箱系统之日。

特别条文

12.3 双方约定的其他条件载于附表七 “特别条文”。

全部协议

12.4 本合同构成出租方和承租方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

律师费、印花税

12.5 出租方和承租方须各自承担己方关于准备，完成本合同的律师费；与本

合同及其正副本有关的中国印花税、中国登记费（如有）须由出租方和承租方均等承担。

补充协议

12.6.1 本合同未尽事宜，出租方及承租方可另行协商作出进一步补充协议，该补充协议与本合同具同等效力。

12.6.2 本合同附表七中所列明的特别条文为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。如附表七的特别条文和本合同正文的条文发生歧义，须以附表七的特别条文为准。

保密

12.7 双方同意严格对本合同条款内容保密，不得向任何他方泄漏，但双方的关联公司、专业顾问公司除外，但该等公司也应严格遵守保密义务。尽管有前述约定，但承租方同意：如出租方因法律法规要求、政府部门要求、潜在投/融资伙伴要求或者尽职调查需要而披露本合同条款内容的情况不受前述条款限制。

登记备案

12.8 承租方应委托出租方或其代理人依法向当地房地产管理部门办理登记备案手续以及本合同终止时的注销手续，承租方有责任应出租方的要求向出租方提供其办理前述手续所必需的一切文件并提供必要的协助。

法律

12.9 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按此解释。

争议解决

12.10 如有争议，各方应当协商解决，协商不成的，任何一方可向该房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

文本

12.11.1 本合同以中文书写。本合同英文翻译本（如有）仅作参考之用，不构成本合同之一部分。本合同的理解亦不得参考或受该英文翻译本的影响。

12.11.2 本合同一式五份，出租方执二份，承租方、担保方各执一份，政府有关登记部门持一份。

签署

12.12　本合同于其首页记载之日期经各方签署生效。

附　表

附表一
合同当事人

出租方：　上海瑞桥房地产发展有限公司，　法定地址为上海市闵行区申长路900号2号办公楼303室，邮编201106。

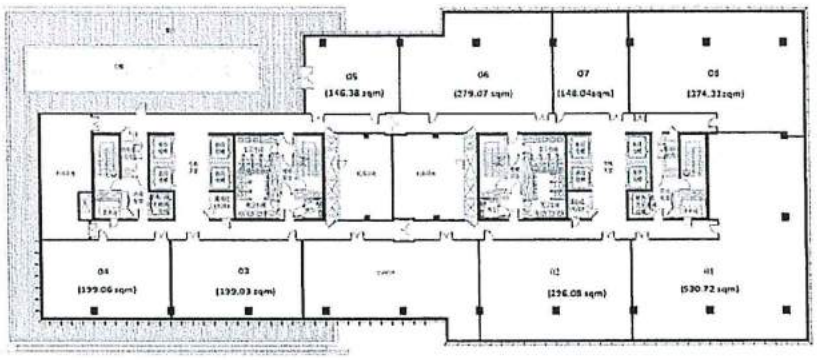
承租方：　上海爱康富罗纳投资管理有限公司，　法定地址为中国（上海）自由贸易试验区荷丹路288号一幢楼3层3085室，邮政编码215618。
统一社会信用代码：310141400021650

担保方：　上海爱康富罗纳融资租赁有限公司，法定地址为中国（上海）自由贸易试验区富特北路277号6层619室，邮政编码215618。
统一社会信用代码：310000400763509

附表二
大厦、房屋

座落于中国上海市苏虹路29、33号（"该大厦"）第十一层（名义楼层）1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107、1108室（"该房屋"）。

附表三
平面图
（仅作方便鉴别之用）



附表四
租赁期

租赁期从2016年9月1日（"起始日"）至2018年5月31日止（包括该两日）。

附表五

租金、履约保证金、

其他费用及支付方式

租金

(a) 承租方必须于每历月第 1 天（公历日）或之前支付当月租金以及对应的增值税。

租金根据每月实际天数按照以下方式计算并收取（不含增值税）：

2016 年 9 月 1 日起至 2018 年 5 月 31 日，该房屋租金为人民币 6.00 元/天/平方米（不含增值税）。

租金按照该房屋建筑面积计算并收取。

(b) 该房屋建筑面积为：2172.70 平方米；建筑面积按本合同第 2.5 条确认。

履约保证金

(a) 根据本合同第八章提供履约保证金：人民币 1,464,128.22 元，总计相当于最后年度中 3 个月之租金和 3 个月现行管理费之和以及前述总和费用之相应的用现行税率计算所得的增值税。

(b) 承租方应在签订本合同时支付履约保证金。

车位费

(a) 租赁期内，出租方提供 5 个停车位予承租方，每个车位费用为人民币 952.39 元/月（不含增值税）。承租方可根据需要向出租方或管理公司提供书面申请后使用停车位，车位使用数量可根据双方书面确认调整。

(b) 停车位管理方式以管理公司制定的相关规章制度为准。

(c) 承租方应按实际使用车位数量支付该车位费用及相应的增值税，并遵守有关车库使用的规章制度。出租方有权按年调整该车位费用，如出租方调整车位费用标准，则优惠价也相应调整。

装修期间相关费用（如有）

如承租方对该房屋进行装修，装修期间相关费用按照以下表格所述费用标准进行支付，出租方和管理公司均有权根据实际情况调整该费用标准：

虹桥天地广场办公楼物业收费一览表*			
序号	收费项目	收费标准（人民币 RMB）（不含增值税）	备注
1.	单元电费	1.03 元/度电	以电表实用数及政府调价为计算依据。
2.	单元水费	4.60 元/立方米	以水表实用数及政府调价为计算依据。超过额定量部份，需支付超额用量费。
3.	装修保证金	50 元/平方米	最低收费 20,000 元。
4.	装修协调费	9.43 元 /平方米	交装修蓝图进行基本审核，一次性收取，不退还。最低收费 500 元，上限为 50,000 元。
5.	装修垃圾清运费	9.43 元 /平方米	最低按 1,000 元计收，一次性收取，不退还。
6.	施工证工本费	9.43 元 /张	一次性收取，不退还。
7.	施工证保证金	100 元 /张	凭收据无息退还。
8.	临时用电	1.28 元 /度电(挂表计量) 或 按天计算费用如下： ≤20A 单相用电：68.38 元/天 ≤20A 三相用电：205.13 元/天 ≤60A 单相用电：119.66 元/天 ≤60A 三相用电：358.97 元/天	租户使用前，需提前两天向虹桥天地物业服务中心申请。
9.	垂直井道占用费	1886.79 元/根	一次性收取
10.	24H 冷冻水使用费	377.36 元/千瓦/月	以设备制冷量（千瓦 kw）计算
11.	消防系统放水费	943.40 元/单元/次	
12.	空调放水费	566.04 元/单元/次	
13.	喷淋系统放水费	943.40 元/单元/次	
14.	超时空调费	2 号办公楼 & 3 号办公楼(整层)：358.49 元/小时 1 号办公楼 & 5 号办公楼(整层)：301.89 元/小时 大于 750 平方米小于整层：0.20 元/平方米/小时 750 平方米以下：141.51 元/小时	正常空调开放时间： 周一至周五：8：00-19：00 周六：8：00-13：00 （法定假日除外） 超出合同约定的空调供应时间以外，租户需要另外支付超时空调费
15.	停车费	时租：7.62 元 /小时/辆 月租：952.39 元 /月/辆 (浮动车位) 自行车停车证押金：47.62 元 /辆	

*该表格所述内容适用于租赁期（包括装修该房屋期间）。

其中承租方应不迟于装修开始时支付装修保证金，且装修保证金自承租方取得有关政府部门对承租方完成该房屋装修之批准后六十天内在扣除装修该房屋期间造成的损失（如有）后无息返还承租方。

<u>支付方式（本合同另有约定的情况除外）</u>

银行：中国银行上海市卢湾支行
帐户名：上海瑞桥房地产发展有限公司
帐号：433860666185

承租方所支付之所有款项必须以人民币计算并缴交（包括租金、管理费、履约保证金及其他应付费用），并应以银行转账方式支付到指定收款账号，出租方不接受任何境外银行的支票或商业汇票。

附表六
装修、设施清单

1. 根据出租方的平面设计图安装完成吊顶（含照明）、空调系统及消防系统
2. 架空地板安装完成
3. 墙柱面粉刷完成
4. 电缆连接到承租方区内并提供及安装隔离开关箱
5. 虽有本附表 1~4 项约定，但承租方已知悉该房屋为样板间，出租方将移除该房屋中的地毯、家具及玻璃隔断等装。

附表七
特别条文

1. 续租权
（1）在承租方遵守并履行本合同条款的前提下，承租方有权在该房屋租赁期届满后续租该房屋一次，期限为 2 年（"续租期"），前提为应提前六个月向出租方提供不可撤销的书面通知（"续租通知"），续租期内的租金由双方根据届时的市场租金为基础协商确定。
（2）如双方未能在租赁期届满前提前三个月协商确定续租租金并就续租事宜签署新的租赁合同，或承租方逾期发出续租通知的，则租赁期满，本合同自然终止，届时承租方将被视为已放弃对该房屋的优先承租权并应按约搬出并返还该房屋。

2. 承租权转让
出租方同意，在承租方提前给予书面通知并提供出租方所要求的充分法律证明文件后，承租方有权按本合同相同条件将该房屋部分或全部承租权转让予承租方之关联公司（即承租方持有 51%以上股权的子公司），届时三方将根据出租方提供的范本另行签署有关承租权转让协议，并在转让协议签署后及时办理有关的登记备案手续。因承租权转让而产生的有关合理费用（包括但不限于合同双方应付的租赁登记费及合同印花税）由新承租方承担。

3. 承租方同意：承租方不论任何原因实际租赁不满预租合同约定的租赁期限/或违反预租合同的条款及规定，出租方有权向承租方索取甲方给予原承租方上海爱康富罗纳融资租赁有限公司在该房屋原租赁期内所免去的所有租金和/或物业管理费和/或推广费。

4. 担保方对本合同中的全部条款及附件已充分阅读，并且在此明确同意作为本合同（包括出租方、承租方对本合同的所有补充与修改，以及其他已签署的以及将来签署的与该房屋有关的协议、备忘录等一切文件，以下同）的担保方，对承租方（包括其设立的实际使用该房屋的公司）履行本合同项下的权利义务，承担连带保证责任，包括但不限于承租方在本合同项下的各项付款义务。保证期限从本合同签署之日起至本合同及对本合同的所有补充与修改，以及其他已签署的以及将来签署的与该房屋有关的协议、备忘录等一切文件履行完毕后的二年。

5. 担保方同意：如承租方因任何原因导致本合同提前终止的（包括承租方提前

退租的），则出租方除有权根据本合同第 7.2 条等相关条款之约定要求承租方承担相应违约责任外，还有权要求担保方按本合同相同条件继续租赁该房屋直至本合同约定的租赁期限届满。

附表八
管理费

(a) 每月应付管理费（包括正常空调开放时间内的空调使用）：
按人民币 <u>31.14</u> 元/月/平方米（建筑面积）计算（不含增值税）
(b) 租赁期内，承租方每月应付管理费应于当月首日支付。
(c) 管理费可根据本合同第二章第 2.2 条的规定调整，并以调整后的管理费计算相对应的增值税。
(d) 管理费收款账户：
银行：工商银行新天地支行
账户名：上海丰诚物业管理有限公司
账号：1001201629016235607

（此页无正文）

出租方 ： 上海瑞桥房地产发展有限公司

代表人 ： （盖章）

承租方 ：上海爱康富罗纳投资管理有限公司

代表人 ： （盖章）

担保方： 上海爱康富罗纳融资租赁有限公司

代表人： （盖章）

上海爱康信息技术有限公司

仅限于租户办理证

上海市

房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

上海熊猫信息技术有限公司

上海市
房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地 闵字（2016）第 042825 号

登记日： 2016年5月2日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Land Administration Law of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.

上海市住房保障和房屋管理局

上海市规划和国土资源管理局

仅限于租户办理证照之用途

上海数据信息技术有限公司

权利人		上海瑞浙房地产发展有限公司
房地坐落		申长路618号、368弄17号、申长路668弄1-4号、申虹路333号等
土地状况	权属性质	不可建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	商业、娱乐、办公、综合
	宗地号	闵行区华漕镇152街坊1/1丘
	宗地(丘)面积	29664
	使用权面积	
	其中 独用面积	
	其中 分摊面积	
	使用期限	2011年4月29日至

仅限于租户办理证照之用途

房屋状况	幢号	详见登记信息
	室号或部位	详见登记信息
	建筑面积	176494.78
	建筑类型	详见登记信息
	用途	详见登记信息
	总层数	详见登记信息
	竣工日期	详见登记信息
填证单位:		闵行区房地产登记处

面积单位：平方米

仅限于租户办理证照之用途

上海数品信息技术有限公司

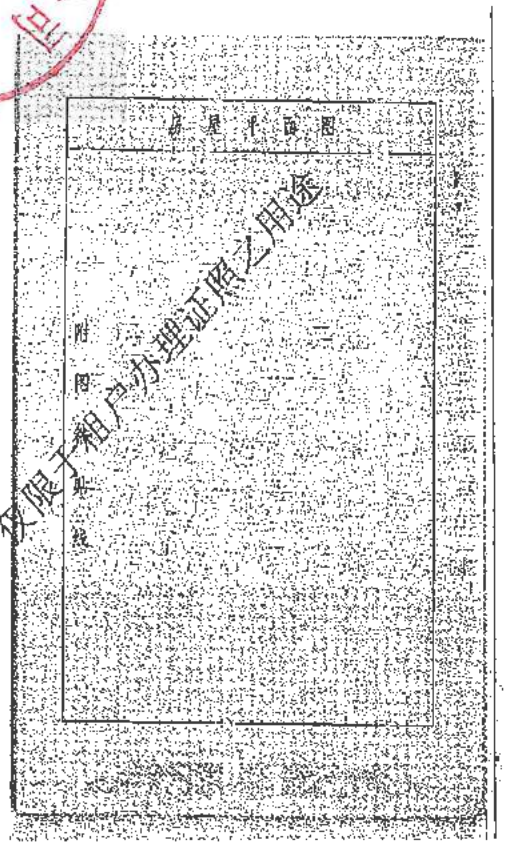
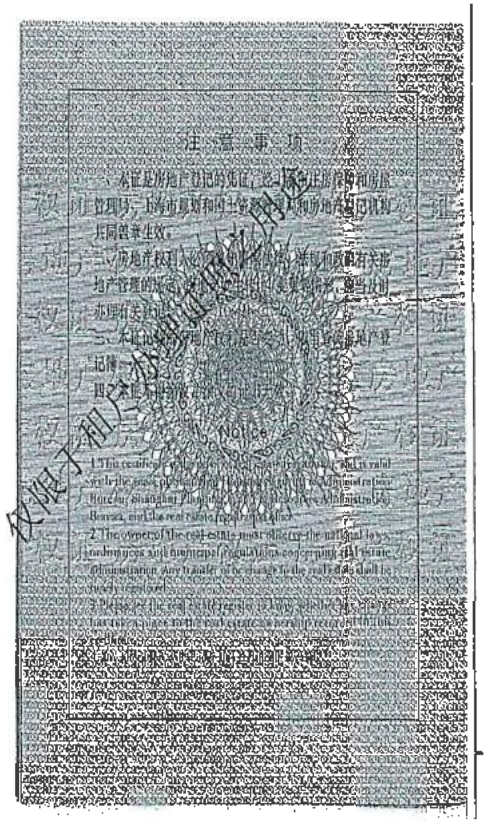
地 籍 图

（房屋所有权证书或房地产登记处登记）

仅限于租户办理证照之用途

附 记

1、新建商品房。
2、分宗座落：申长路900号，苏虹路29-33号。
3、苏虹路17号地下2层1-191、238-247、277-297、307-311、318-413、430为人防车位。
4、申虹路333号建筑面积44433.84平方米中包含地下建筑面积13241.98平方米，申长路888弄1号商场建筑面积1675.14平方米中包含地下建筑面积286.15平方米，2号商场建筑面积2058.68平方米中包含地下建筑面积584.97平方米，3号商场建筑面积3336.13平方米中包含地下建筑面积1236.40平方米，4号商场建筑面积905.39平方米中包含地下建筑面积305.76平方米。
5、土地使用年限：商业用地40年，娱乐用地40年，办公用地50年，综合用地50年。

仅限于租户办理证照之用途

上海数据信息技术有限公司