

成都华天文化旅游开发有限责任公司
成都德商产投企业管理集团有限公司

红仓·华天大厦项目
物业租赁合同

2026 年 07 月

红仓·华天大厦项目物业租赁合同

甲方：成都华天文化旅游开发有限责任公司

统一社会信用代码：91510108MA6CPMP042

联系电话：028-84361938

地址：四川省成都市成华区仙韵一路 585 号

乙方：成都德商产投企业管理集团有限公司

统一社会信用代码：91510100MA68JHWU4Q

联系电话：13880708444

地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1480 号 8 栋 2 单元 1810 号

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲方与乙方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就红仓·华天大厦项目租赁事宜达成协议如下：

一、租赁物业情况

1.1 租赁物业名称：红仓·华天大厦项目。

1.2 租赁物业地址：成都市成华区民兴二路 1 号。

1.3 租赁物业面积：项目总建筑面积 119846.49 平方米，其中办公建筑面积 58169.31 平方米、商业建筑面积 18798.24 平方米、配套用房建筑面积 2910.03 平方米、机动车停车位建筑面积为 39968.91 平方米（共计 891 个）。最终以实际移交为准。

1.4 乙方确认，在本合同签订时已经对租赁物业进行了实地勘察，同时已经结合甲方提供的租赁物业权属相关证明文件知晓租赁物业现状，包括但不限于租赁物业的性质、权属、房屋构造、治安、环境、消防等。在租赁物业正式移交后，乙方自行负责剩余设计及装修改造工作，乙方不得以不了解租赁物业现状或周边概况、租赁物业附属设施设备的数量、材质等不符合乙方要求以及其他非因甲方原因为由延付或拒付租金及相关费用，或主张本合同无效，或解除本合同，也不得以相关部门采取临时断水断电等措施对其经营产生影响为由向甲方进行追偿。

1.5 装修期：自租赁物业正式移交之日起计算 12 个月为乙方的装修期，乙方须在装修期内完成全部设计、装修改造并于装修期届满之次日正式投入运营（装修期不得延长）。如乙方未在装修期内完成装修改造，由此造成的一切经济损失由乙方自行承担。

二、租赁物业用途

2.1 乙方须严格按照《红仓·华天大厦产业条件》（详见附件 2），保证将租赁物业打造为人工智能游戏数字产业园。

2.2 乙方保证合法合规经营，遵守有关租赁物业使用和物业管理的各项规定，保证使用该租赁物业所从事的经营活动已经取得政府行政部门颁发的各类证照、备案及审批等手续，并保证在整个租赁期限内均保持合法有效的登记和许可，对本租赁物业的使用用途符合国家有关安全、环保等相关规定。

2.3 乙方应按照约定的用途使用租赁的房屋场地，且日

常的租赁场地维修费用由乙方自行承担。

三、租赁期限

租赁期限自租赁物业正式移交之日起计算 15 年，共计 180 个月（包含装修期 12 个月），计租租期 14 年（自装修期届满之次日起计算租金）。

四、租金及相关内容

4.1 起始租金（含税）：办公【38】元/平方米·月；商业【51】元/平方米·月；配套用房【38】元/平方米·月；机动车停车位【200】元/个·月。均自租赁物业正式移交之日起每 2 年上涨 3%。

4.2 租金预付。乙方按租赁年度（租赁年度：自租赁物业正式移交之日起至连续 12 个自然月对应日之前一日的租赁期间，之后的租赁年度以此类推，前后接续）每季度支付租金，预先按照每季度租金的 70%收取。具体为：第一个租赁年度为装修期，装修期甲方免收乙方租金；自第二个租赁年度起采用先付后用，每个季度为一个租金支付周期，乙方应按期支付租金，即：乙方应当在第一个租赁年度（装修期）届满前的 30 日内，足额支付第二个租赁年度第一个季度租金；在第二个租赁年度第一个季度租期届满前的 30 日内，足额支付第二个租赁年度第二个季度租金；以此类推。

【每个季度甲方应收租金金额=（办公租金(含税)价格*实际移交面积+商业租金(含税)价格*实际移交面积+配套用房租金(含税)价格*实际移交面积+机动车停车位租金(含税)价格*实际移交机动车停车位数量）*3 个月*70%】

4.3 租金清算。成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会按照每个运营年度（运营年度：自租赁标的物装修期届满之日起至连续 12 个自然月对应日之前一日的租赁期间，之后的运营年度以此类推，前后接续）进行年度产业评定，产业评定节点为运营年度结束后次个运营年度第一季度。承租人根据产业评定结果对优惠租金进行清算补交，产业评定完成时间及评定结果以成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会书面通知为准。

若乙方评定为【良好/合格/不合格】，乙方须在评定完成 2 个月内补足该运营年度优惠租金，具体为：

年度产业评定等级	总分	租金优惠执行标准
优秀	≥90 分	减免至当年租金的 70%
良好	75 分（含）-90 分	减免至当年租金的 85%
合格	60 分（含）-75 分	不予减免
不合格	< 60 分	不予减免

【甲方该运营年度应收租金总额 = （办公租金(含税)单价*实际移交面积 + 商业租金(含税)单价*实际移交面积 + 配套用房租金(含税)单价*实际移交面积 + 机动车停车位租金(含税)单价*实际移交机动车停车位数量）*12 个月】，租金标准上涨后，按当期实际租金标准核算。

【甲方该运营年度应收补交租金金额 = 该运营年度甲方应收租金总额*按评定等级乙方可享受的租金减免比例 - 该运营年度乙方已预付租金总额】

4.4 租赁期限内，乙方自行承担运营管理费、物业费、水电费、燃气费、通讯费、网络费、治安费、卫生费、税

金等开展日常经营的各项费用。

4.5 甲乙双方账户信息为：

①甲方指定账户

名 称：成都华天文化旅游开发有限责任公司

开户银行：交通银行成都成华支行

银行账号：5116 1701 0018 8000 08130

②乙方指定账户

名 称：成都德商产投企业管理集团有限公司

开户银行：中信银行成都万象支行

银行账号：8111001013100742560

甲、乙方以上述账户作为双方资金往来的专用账户，双方均须保证前述账户信息真实准确，乙方是否履行付款义务以甲方账户实际到账金额为准。若一方账户信息变更，一方应在变更后 10 个工作日内书面通知对方。未履行通知义务的，视为未变更并自行承担由此造成的所有损失。

4.5 就各期租金，甲方向乙方开具相应票据。为确保顺利开具发票，如乙方开票信息发生变化，乙方应当在发生变化后的 5 个工作日内书面通知甲方。如因乙方原因导致开票信息错误、发票无法抵扣，乙方自行承担相关责任。

五、租赁保证金

5.1 本合同租赁保证金为租赁物业 4 个月的起始租金（含税）价格。乙方应当在本合同签订后 30 日内向甲方支付租赁保证金。甲方应当在收到租赁保证金后向乙方开具收款凭证。租赁保证金支付的形式可以为银行转账或现金支付或银行保函。

5.2 租赁保证金是对乙方在租赁期限内应付未付的一切费用（包括但不限于租金、赔偿款、违约金、物业费、维修费、水、电等费用）进行担保。租赁期限内，若乙方尚有未付费用，甲方有权直接用租赁保证金等额予以抵扣；甲方扣除全部或部分租赁保证金后有权要求乙方补足，乙方应于收到甲方通知 15 个工作日内足额补足租赁保证金；若不足以抵扣的，乙方应在收到甲方通知 15 个工作日内足额支付差额部分，承担迟延给付的违约责任，同时补足租赁保证金数额。

5.3 房屋场地租赁期满或合同终止/解除后，乙方应如期腾退并交还该房屋场地，同时应当结清场地租金及其他应当由承租方缴纳的费用（包括但不限于水、电、物业管理费用等）；并应当保持房屋场地及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响场地的正常使用，对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

5.4 合同终止时，如乙方无违约行为并已结清水、电等费用，在乙方彻底退出租赁物业后 30 日内甲方不计息退还乙方剩余租赁保证金。

六、租赁物业移交

6.1 同时具备下列条件后，乙方应按甲方通知进行对租赁物业的移交：

6.1.1 本合同签订并生效；

6.1.2 甲方已收到乙方足额缴纳的租赁保证金；

6.1.3 租赁物业取得并联竣工验收通知书。

租赁物业移交标准以甲方通知时租赁物业的现状为准，

乙方对此无任何异议。

6.2 租赁物业移交时应签订《租赁物业移交清单》（详见附件3），双方确定《租赁物业移交清单》签订之日视为租赁物业正式移交之日，租赁期限从租赁物业正式移交之日起算，同时视为租赁物业及附属设施设备符合本合同的约定。该《租赁物业移交清单》作为甲方移交租赁物业给乙方使用和乙方交还租赁物业时的验收依据。

七、租赁物业的使用及管理

7.1 租赁期限内，乙方有权将租赁物业部分进行转租或分租，但乙方须提出书面申请，经甲方同意后可引入次承租人，次承租人应符合本合同产业定位、产业条件等相关约定。转租或分租期限不得超过乙方剩余租赁期限；乙方与次承租人签订的转租或分租（转租或分租仅指将租赁物业依法分割为独立单元出租，乙方仍作为本合同责任主体）合同对甲方无法律约束力。

乙方始终作为本合同项下的承租人并依据本合同的约定享有权利、承担义务。乙方应当为次承租人及经营中出现的第三方的行为对甲方负责；若甲方因乙方与次承租人之间的争议、纠纷遭受次承租人或者任何第三方索赔、补偿等经济损失，以及次承租人造成租赁物业及附属设施设备损坏的，乙方应依法承担相应赔偿责任，但因甲方自身过错或不可抗力导致的损失除外（包括但不限于甲方因行政处罚、规划调整等原因导致的损失）。

乙方不得改变租赁物业的用途，不得将租赁物业整体转租、转借或以其他方式整体给第三方经营。

7.2 租赁物业的装修、改造

7.2.1 乙方可根据使用、经营需要对租赁物业进行内部装修和增设部分附属设施设备，相关方案需报政府职能部门备案或批准的，全部报批手续完成并提交成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案后方可实施；方案在实施过程中若有变更，需按相关规定报政府职能部门备案或批准的，全部报批手续完成并提交成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案后方可实施；方案及变更均不得影响租赁物业的主体结构和承重结构安全；装修工程的验收应符合相关法律规定、政府部门对装修工程的验收标准和要求；装修风格应符合租赁物业的产业定位、产业条件。以上相关费用乙方自行承担，甲方不承担任何费用。

甲方不承担因乙方或次承租人自身设计、施工行为导致的责任。

7.2.2 乙方改造房屋外观、结构（包括建筑物的主体结构、承重结构等基本结构部分）、外墙、屋顶、屋面、重要设施设备，须经甲方同意并依法向有关部门申请许可后向成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案。乙方在对租赁物业进行装修和改造过程中需向政府相关部门申请许可的，甲方应配合提供其持有的所需文件，并对文件的真实性、合法性、有效性尽到合理审查义务。乙方实施的装饰装修和改建方案未按规定报政府相关部门审核的，一切责任和费用均由乙方自行承担，甲方有权要求乙方在 60 日内完成整改，若乙方拒不整改或整改导致发生安

全事故时，甲方有权解除合同，乙方已交纳的所有费用均不退还；若乙方在限期内拒不整改，甲方有权在前述期限届满后另行聘请第三方完成整改，所需费用由乙方承担，甲方有权优先从租赁保证金中扣除。届时乙方应当无条件配合甲方聘请的第三方的相关整改工作，包括但不限于提供相关装修资料等。

装修改造结束后应通知政府相关部门对本租赁物业装修进行验收，验收合格并提报成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案后，乙方可以正式投入运营；因装修不符合法律规定或者本合同标准导致未验收合格的，乙方不得投入运营，由此造成逾期投入运营的一切责任和费用均由乙方自行承担。乙方不得以未投入运营为由，拒付或延迟支付到期应付的租金及其他任何相关费用。

7.2.3 乙方在租赁物业外墙、表面、外部空间及设施设备等安装或设置广告的（在获得准许情况下），须由乙方向政府有关部门报审（如需），并将通过报审的方案报甲方备案，相关费用由乙方自行承担。如乙方擅自在租赁物业室外或租赁物业所在的公共区域及设施设备等设立招牌，甲方有权责令乙方整改或拆除，如乙方拒不拆除，甲方可派人拆除，拆除费用由乙方承担。

7.2.4 乙方及次承租人的装修风格必须符合产业定位、产业条件。

7.3 租赁物业的维修、维护

7.3.1 质保期内（以竣工资料质保条款载明为准），甲方负责施工的房屋及其附属设施设备（以租赁物业正式整

体移交时甲方提供的《租赁物业移交清单》为准)具备正常使用条件;如出现无法正常使用的形态且因非乙方或第三方原因造成的,经乙方尽力抢修、修缮维护后仍无法正常使用的,乙方应书面通知甲方并说明故障情况,甲方应在接到乙方书面通知的经双方确认的合理期限内开展维修;如超期未处理的,乙方可聘请具有相应资质的第三方维修,乙方提供第三方机构开具的维修清单、合同、发票等单据作为费用认定材料,但票据须以甲方名义开具,相关费用经甲方核实后由甲方承担;如出现超期未完成修复且影响乙方基本经营的重大故障,甲方应提供临时替代方案。

若因乙方或第三方原因造成租赁房屋及其附属设施设备的损坏或者房屋及其附属设施设备质保期届满后需要维修的,由乙方承担维修责任和相应费用(但非因乙方或第三方原因造成的租赁物业主体结构问题除外),如由此给甲方造成损失,乙方应予以赔偿甲方相关损失及维护合法权益产生的费用(包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费用、保全费及保全保险费等)。如经甲方书面催告后10日内乙方仍未维修的,甲方有权聘请第三方维修机构进行维修,由此产生的全部费用由乙方承担,甲方有权直接从乙方的租赁保证金中予以抵扣,届时乙方应当无条件配合甲方聘请的第三方维修、维保机构相关工作,包括但不限于提供进出租赁物业的便利、提供相关资料、签署与此相关的文件等。

7.3.2 租赁期限内,乙方负责对租赁物业及附属设施设备、进行改造的设施设备(包括但不限于消防设施设备、

电梯、空调等）、装饰装修物进行维修、维护、保养和年检，维修、维护、保养、年检费用由乙方承担。乙方应合理使用、妥善保管并爱护租赁物业及附属设施设备，因乙方使用不当、不合理使用或未按期保养、年检等行为，致使租赁物业及附属设施设备的损毁、灭失（自然原因造成不可抗力因素除外）及对甲方或第三方或租赁物业造成人身伤亡或财产损失的，乙方应当承担赔偿责任。

7.3.3 乙方须做好广告招牌及标识标牌的维修和维护（如有），广告招牌及标识标牌需符合以下要求：不得影响公共通行安全、消防安全（含不遮挡消防通道、消防设施、疏散标识），不得破坏公共设施、扰乱公共秩序，且标识牌的规格、材质、张贴位置需符合法律法规及甲方、相关部门管理规定，不得违反公序良俗。如广告招牌及标识标牌在设立、使用、拆除过程中发生安全责任事故，造成人员或财产损失的，全部责任均由乙方承担，甲方因此受到损失的，有权向乙方追偿。

7.4 甲方承诺，配合乙方提供办理各类审核批准/许可/备案（包括但不限于装修改造施工许可证、户外广告设施设置许可、临时小型户外广告设施设置备案等）以及各类证照（包括但不限于经营所需的各类证照）备案、审批等手续所需的相关证明，包括但不限于消防验收文件，协助办理门牌地址证明、配合完成现场勘查，配合办理户外广告许可等。

7.5 租赁期限内，甲乙双方各自承担依法应由甲方、乙方承担的税、费，甲乙双方不得拖欠上述费用。乙方不得

随意改变水、电表位置，如遇损坏，照价赔偿。退租时，乙方应结清上述归属乙方承担的费用。

7.6 租赁期限内，由于非甲方原因引起的第三方投诉、起诉、索赔、舆情、信访等，由乙方负责处理和承担相关责任。因此给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

7.7 租赁期限内，甲方授权乙方负责本项目整体（含总坪、地下室、酒店、办公、商业、配套用房、附属设施设备）物业管理服务的权利，乙方租赁范围内物业收费标准由乙方自行确认，但乙方的收费标准不得违反物业服务收费的相关规定，且应在项目内显著位置公示。物业管理服务内容及服务标准均不得低于本合同相关约定，甲方应予以必要的配合与协助（包括但不限于协助物业备案等）。涉及酒店承租人部分物业服务范围、服务标准、收费标准须由甲方、乙方及酒店承租人共同协商确定。

乙方应做好公共区域管理，包括但不限于秩序维护、车辆规范停放、消防、安全、意识形态、装修管理、结构保护、店招、广告位、公共空间、公共设施、物资进出、防汛等，做好环境维护，日常保洁，垃圾清运，消杀等工作，并对绿化进行全面管理，确保四季常青，及时浇水、施肥、杀害虫等，相关费用由乙方承担，物业管理服务标准详见附件4。在租赁期限内，为确保物业的正常、安全运行或提升物业品质，甲方有权根据实际管理需要对物业管理服务标准进行调整，并以书面形式通知乙方，上述调整通知送达乙方后即生效，乙方应按照调整后的标准执行。甲方有权利定期对乙方物业管理服务进行监督、检查。若

乙方未按照服务标准进行物业管理服务，甲方有权书面通知乙方在限期内予以整改，若乙方在限期内未能完成整改，甲方有权收回乙方自主负责物业管理服务的权利，将另行选取物业服务单位，并将与新物业服务单位签订的服务合同权利义务按乙方承租项目范围转让至乙方，相应物业服务费用由乙方承担支付，乙方对此全权接受、无任何异议。甲方收回乙方自主管理权利的，应书面告知乙方，同时乙方应在甲方通知的限期内与新物业服务单位完成工作交接，乙方工作交接完成后即终止自主物业服务管理，若乙方不予配合，甲方有权要求乙方限期整改，乙方限期内未整改的，甲方有权解除本合同并收回租赁物业，因此给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

乙方与新物业服务单位完成工作交接后，乙方及次承租人应遵守新物业服务单位公布的、合法的物业管理规定，不得以任何理由或方式干扰、阻碍、不配合新物业服务单位的正常管理服务活动。

7.8 乙方在使用租赁物业时应按有关规定门前三包，三包费用由乙方承担，并自行做好安全和防盗工作。若发生安全问题和被盗，一切责任由乙方自行负责。

7.9 消防、安全责任

7.9.1 乙方是消防、安全的第一责任人，承担租赁期间的消防巡查、维护、整改义务，并签署物业租赁安全责任书（详见附件5）。租赁期限内，乙方发现设施设备故障的，除及时维护整改外，并应在48小时内书面通知甲方。乙方须遵从政府消防机构的建议（如有）以及消防法律法规的

要求，保持租赁物业的消防设施设备达到正常使用标准，不得破坏该等设备或影响该等设备的运作状态，也不得妨碍消防设备的正常操作或阻塞、占用消防通道。

7.9.2 乙方应按国家消防有关规定配备消防设施设备，注意用火、用电安全。乙方在租赁期间因乙方或次承租人或第三使用人原因出现的任何消防安全问题，均由乙方承担全部的法律责任及造成损失的赔偿责任，如因此产生的火灾事故给甲方及第三方带来损失，应由乙方负责赔偿。但质保期内，属于甲方提供租赁物业已配备的消防设施设备且未经乙方更换改动的，乙方在巡查时发现问题应及时通知甲方进行维修或更换，若因甲方未及时进行维修或更换产生安全事故的，由甲方承担责任。

7.9.3 乙方应定期检查消防设施设备及防火设施设备，及时排除前述设施和设备有碍正常使用的问题，如因前述设施设备而产生的任何人身伤害或财产损失由乙方妥善处理，给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

7.9.4 乙方对租赁物业进行的消防改造应符合《中华人民共和国消防法》《四川省消防条例》《成都市消防条例》及相关法律法规、规章政策的规定，须由具备消防专业资质的设计施工单位进行设计和施工。如按照规定需报其他政府相关部门审批的，应按照规定将改造方案报批，全部报批手续完成并提报成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案后方可实施，且消防改造完成后乙方应报请相关部门审核验收合格。消防改造费用由乙方承担。

7.10 若因任何第三方造成租赁物业及相关附属设施设

备损坏，或造成甲方、乙方、其他第三方人身、财产损害的，乙方应负责处理相关投诉、舆情、协助调解等事宜并根据事件情况启动追责程序，包括但不限于向相关主管部门报告、向人民法院提起诉讼等，相关费用均由乙方主张或由乙方承担。

八、双方权利与义务

8.1 甲方的权利与义务

8.1.1 甲方有权按照本合同约定收取租金、租赁保证金及其他应由甲方收取的各项费用。

8.1.2 甲方保证出租行为的合法性，保证乙方对租赁物业的合法使用权益不受他人侵害，保证乙方自主经营，不干预乙方正常的经营管理活动。

8.1.3 甲方有权定期对租赁物业进行安全检查，如有安全隐患，乙方必须按甲方要求如期进行整改。

8.1.4 甲方应保证租赁物业产权清晰，未被查封或存在其他权利限制，如因此给乙方造成损失的，甲方还应承担赔偿责任。

8.2 乙方的权利与义务

8.2.1 租赁期限内，乙方是租赁物业的实际管理人，应确保乙方及次承租人合法经营，乙方对自身及次承租人的行为承担全部责任，保证提供的全部产品和服务的质量、安全、环保、卫生、消防等方面均符合国家及地方相应法律法规的规定以及政府各级相关部门、甲方的要求。

8.2.2 乙方应在本项目地址注册一家全资子公司，作为本项目的运营主体，项目公司成立后，乙方可委托项目公

司对本项目进行运营，但乙方仍作为本合同责任主体，完成注册后乙方向甲方出具委托项目公司运营的委托函，并将运营主体的营业执照、账户信息等同步报送给甲方。

8.2.3 租赁期限内，乙方作为负责租赁物业整体的秩序、安全、人员的第一责任人，乙方必须遵守国家的法律、法规和政策，不得利用租赁物业进行违法、犯罪及危害公共安全的活动，须对租赁物业运营进行严格管理，并制定具体运营管理方案与应急预案，避免发生各类经营事故与安全事故，否则由乙方全权负责并处理好善后事宜。

8.2.4 乙方有权对租赁物业进行自主运营管理，对租赁期限内的债务承担责任，自担风险自负盈亏。

8.2.5 在乙方与次承租人签订租赁合同后，应于正式运营后每月 10 日前，应当将租赁合同的重要内容（至少应当包括：入驻企业的名称及法定代表人身份信息、租赁期限、合作方式、违约责任、免责条款、解除合同条款）以及入驻企业的营业执照复印件、入驻企业法定代表人身份证复印件、紧急联系人向甲方备案，并应当确保该等备案信息的真实性、合法性。

8.2.6 乙方严格按照物业租赁安全责任书中承诺的所有内容开展承租行为。

8.2.7 租赁期限内，乙方应当严格遵守并履行《红仓·华天大厦产业条件》中的相关要求，且无条件接受成都市成华区东郊艺术区管理委员会产业评定。产业孵化培育空间装修方案及市场定价由乙方自行与成都市成华区东郊艺术区管理委员会协商确认。

8.2.8 乙方或次承租人在经营过程中应当按照国家有关税务法律、法规、政策的规定纳税。乙方应当自行办理经营所需的各类证照和审批手续，甲方应及时配合并提供相应的协助。

8.2.9 乙方应当按时足额向甲方支付本合同约定的租赁保证金、租金及其他各项费用。

8.2.10 乙方应保证租赁物业的设计、装修、改造、验收、日常运营、维修、维护等符合国家相关标准规范及本合同第七条的约定。

8.2.11 在本合同有效期内，乙方应当自费为该租赁物业在使用期间向保险公司购买保险（包括但不限于公众责任险和财产一切险，保险公司拒绝受理投保的除外），并同意就因灾难造成的营业损失、人工费等方面投保（保险公司拒绝受理投保的除外），同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保。乙方如因自身原因未购买相应保险的，自行承担相应未投保险种的风险。

8.2.11 乙方发生下述行为或事件时，乙方应在 15 日内书面通知甲方：

8.2.11.1 乙方股东、法定代表人或者实际控制人发生变更的；

8.2.11.2 乙方为公司，而乙方被收购、重组、合并、分立或清算的；

8.2.11.3 乙方公司名称发生变更的；

8.2.11.4 法定继承事实发生，致使乙方发生变更的；

8.2.11.5 乙方或乙方的股东、实际控制人破产或进入清

算程序、涉及重大法律纠纷，或出现其他情形导致乙方履约能力显著降低的；

8.2.11.6 乙方在本项目地址注册用于运营本项目的全资子公司；

8.2.11.7 其他导致乙方变更的情形。

九、合同的变更、解除与终止

9.1 双方可以协商变更、解除或终止本合同并签订书面协议，协议生效后本合同相应条款方可变更或终止。

9.2 甲方不能提供租赁物业或所提供租赁物业不符合本合同 6.1 条约定，且严重影响乙方正常使用，乙方有权单方面解除合同，并追究甲方责任。

9.3 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物业，并不予退还租赁保证金：

9.3.1 擅自将租赁物业整体或部分转租、部分转租期限超过乙方剩余租赁期限的，经甲方多次书面通知后拒不整改的。

9.3.2 擅自改造、变动房屋结构，严重影响房屋安全的。

9.3.3 乙方未按照《红仓·华天大厦产业条件》进行打造、运营、参与评定的，或擅自改变本合同约定的租赁物业用途的。

9.3.4 乙方被行政机关查封、吊销营业执照或其他经营类许可证及手续等、被责令停业、整改或该租赁物业因乙方原因被司法机关查封的。

9.3.5 租赁期限内，因非甲方原因导致租赁物业出现重大安全事故、重大意识形态问题或者其他造成严重不良社

会影响事件的，或出现法律法规禁止的事情，包括但不限于乙方利用租赁物业进行违法、犯罪及危害公共安全或损害甲方商誉、声誉的活动行为。

9.3.6 乙方或乙方的股东、实际控制人破产或进入清算程序、涉及重大法律纠纷，导致乙方无履约能力的。

9.3.7 租赁物业在装修期届满之日后 30 日内仍未正式投入运营的。

9.3.8 租赁物业已达到移交约定条件，经甲方书面通知乙方仍无合理原因拒绝接收超过 60 日的。

9.3.9 乙方欠付租金等各类未缴费用合计达到保证金总额的。

9.3.10 擅自提前退租的或擅自解除本合同，或通过停水停电、撤离人员等方式变相终止合同履行的。

9.4 乙方有下列行为之一或出现下列情况的，经甲方通知后【30】日内未能纠正的，或在甲方通知的合理期限内未纠正完毕，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物业，并不予退还租赁保证金，乙方应赔偿甲方因此造成的损失：

9.4.1 逾期预付租金、逾期补齐租金、逾期补足已扣除租赁保证金或未缴纳按约定应当由乙方缴纳的各项费用的。

9.4.2 乙方或第三方损坏租赁物业及附属设施设备，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

9.4.3 乙方实施的装修改造不符合相应法律法规，或未经有关部门许可、批准，或未提报成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案，或未按经许可、批准的装修改造方案施工的。

9.4.4 乙方违反本合同 7.9 款关于消防、安全责任相关约定，且未在甲方要求的合理期限内整改完成的。

9.4.5 乙方违反本合同 7.7 款关于物业管理服务相关约定，经甲方 3 次书面通知后拒不整改的。

9.4.6 乙方既不自行履行维修义务，又不配合甲方聘请的第三方维修机构的相关工作及费用承担的。

9.5 若乙方两次年度产业评定不合格（以成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会书面通知的产业评定完成时间及评定结果为准），乙方应当在收到成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会书面通知后 6 个月内退出载体，并向甲方移交载体管理资料并赔偿甲方不限于装修期内的租金及利息等损失，并自行承担与第三方产生的权利义务及相关责任。

9.6 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同自不可抗力发生之日起自行终止，甲乙双方互不承担违约或赔偿责任。

十、租赁物业的收回、转让及优先承租权

10.1 租赁物业租赁期满或合同终止/解除后，乙方应于 30 日内或合同其他条款要求的期限内，结清租金及其他应由乙方缴纳的费用（包括但不限于水、电、物业管理费用等）后并将租赁物业交还甲方，乙方逾期交还的，每逾期一日应向甲方支付相当于原日租金双倍金额的房屋占用费，并赔偿因逾期归还给甲方造成的损失。

应当保持租赁物业及附属设施设备的完好状态，已形成附合的装饰装修物（如墙面处理、地面铺设、固定吊顶

等)须保持原状无偿移交,不得擅自拆除,留存物品不得影响租赁物业的正常使用。对未经同意留存的物品,经甲方书面催告后满【5】日后,乙方仍未取回的,甲方有权处置,处置费用(包括人工费、运输费、保管费等)从租赁保证金中扣除,不足部分可向乙方追偿。

10.1.1 乙方应在租赁期限届满之次日起 30 日内或甲方通知明确的合理搬离日期当日 17 点前搬离租赁物业并完成返还手续。

10.1.2 乙方须在租赁期届满或者租赁合同解除/终止后 30 日内结清乙方在本合同项下应缴纳的全部费用(包括但不限于水、电、物管费、运营管理费等)及员工工资等各类款项。乙方建立的涉及租赁物业的各类合同关系与甲方无关,因乙方未及时结清相关费用或因乙方各类合同关系产生纠纷给甲方造成损失的,乙方应予以赔偿。

10.2 除遇不可抗力或政府行为导致无法按期返还以外,乙方在租赁期限届满或甲方通知明确的搬离日期届满后不归还租赁物业、占用超过 30 日的,甲方有权直接收回租赁物业,并按照本合同 11.2.5 条扣除保证金。对该租赁物业内的物件,甲方有权进行处置,处置所得优先用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方直接损失,不足偿付和赔偿的,甲方有权向乙方追偿差额;甲方也可(但无义务)选择另行存放该等物件,并向乙方收取存放费用(按实际发生额计算)。

10.3 若乙方为开展及经营其业务以租赁物业的地址取得了相关执照、批准或许可证(包括但不限于注册地址为

租赁物业的营业执照），则乙方须于租赁期满或通知明确的搬离日期届满后 30 日内办理完毕该执照、批准或许可证的注销或变更登记等手续，若因政府审批流程延迟，乙方需在期满前 10 日内书面通知甲方并提供官方受理凭证，期限可延长至实际办理所需时间，否则甲方有权不予退还租赁保证金。

10.4 租赁物业租赁期届满前一年内，乙方可以提出续租，经甲方研判决策后同意继续租赁的，双方另行协商续租事宜并另行签订协议。

十一、违约责任

11.1 甲方违约责任

11.1.1 租赁期限内，因甲方原因提前解除合同，应提前 3 个月书面通知乙方，并应与乙方就提前解约的善后事宜进行协商，乙方有权要求甲方赔偿损失。甲方应无息返还租赁保证金，乙方仍应按照实际租赁期限与甲方结算已产生的租金。对前述损失的认定须以合同、合法票据、法院的裁决、审计报告等为准，甲方就损失金额进行核对与确认，若双方无法达成一致，任何一方均有权将争议提交本合同约定的争议解决机构裁决，以最终确定的金额为准。

11.1.2 乙方相关损失包括但不限于乙方在前期装修期的相关成本费用、装修损失等直接经济损失，以及乙方为主张权利而产生的合理费用，包括调查费、公证费、差旅费、律师费、诉讼费、公告费、财产保全费、保全保险费、鉴定费、评估费等。

11.2 乙方违约责任

11.2.1 乙方存在以下情形之一的，每逾期履行一天，甲方有权要求乙方从逾期履行之日起开始支付【2000】元/天的违约金直至乙方履行之日为止，并赔偿甲方相关损失：

11.2.1.1 乙方未向成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案或若发现乙方提供的备案信息有所隐瞒或虚假的或乙方无证经营的，甲方有权要求乙方在收到甲方通知之日起 60 日内提供相关证明材料或者真实的信息，逾期仍未提供的；

11.2.1.2 租赁物业已达到移交约定条件，经甲方书面通知乙方仍无合理原因拒绝接收的；

11.2.1.3 乙方或次承租人提供的全部产品、服务及经营内容因质量问题受到政府相关部门、公众媒体及舆论点名批评、曝光、通报等，经甲方发出书面限期整改要求后乙方仍无限期整改完毕或整改不合格的；

11.2.1.4 乙方将租赁物业转租或分租期限超过乙方剩余租赁期限的，经甲方发出书面限期整改要求后，乙方仍无限期整改完毕的；

11.2.1.5 乙方未经相关部门审批/验收通过且未向成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及甲方备案而擅自进行内部装修及增设设施设备，经甲方书面通知停工并限期整改，乙方拒不执行或逾期仍未整改完毕的；

11.2.1.6 乙方的装修、改造或经营行为，影响消防、秩序、人员安全，经甲方发出书面限期整改要求后，乙方拒不执行或仍无限期整改完毕的。

11.2.1.7 乙方未按第 7.7 条履行物业管理职责（如秩序

维护、消防管理、车辆停放管理等）导致安全事故或重大不良社会影响的，经甲方发出书面限期整改要求后，乙方拒不执行或仍未限期整改完毕的。

11.2.1.8 乙方未按照本合同或甲方依据本合同约定书面通知调整的物业管理服务标准提供服务的，经甲方发出书面限期整改通知后，乙方仍未限期整改完毕或拒不执行的；在甲方收回物业管理权利后，乙方未在通知限期内与新物业服务单位完成工作交接、终止自主物业管理服务的，经甲方发出书面限期整改通知后，乙方仍未限期整改完毕或拒不执行的；乙方不配合新物业服务单位正常管理服务活动（包括但不限于未按时足额缴纳物业费、阻碍物业管理服务等）、拒绝履行或不完全履行应承担的权利义务的，经甲方发出书面限期整改通知后，乙方仍未限期整改完毕或拒不执行的。

11.2.2 乙方未在装修期内完成租赁物业全部剩余改造及装饰装修工作，甲方有权从装修期届满之次日开始实际计收乙方租金，造成的一切经济损失由乙方自行承担。

11.2.3 若乙方未按本合同约定的时间、金额支付租金或本合同约定的其他各项费用，除应及时支付费用外，每逾期一日，甲方有权要求乙方支付违约金（违约金计算标准：以乙方应付而未付的租金或其他费用金额为基数，按照违约行为发生首日的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的4倍计算）。

11.2.4 若乙方未按本合同约定的时间、金额支付租赁保证金或未在限定的期限内补足租赁保证金，除应及时支付

或补足费用外，每逾期一日，甲方有权要求乙方支付违约金（违约金计算标准：以乙方应支付而未支付或应补足而未补足的租赁保证金金额为基数，按照违约行为发生首日的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的4倍计算）。

11.2.5 租赁期限满或者租赁合同解除/终止，乙方应如期交还租赁物业。若乙方逾期归还，每逾期一日，甲方有权收取乙方双倍日租金（按本合同约定的起始租金单价计算），并承担因逾期归还给甲方造成的所有损失，甲方有权从租赁保证金中扣除后返还乙方剩余租赁保证金，不足以扣除的甲方有权继续向乙方追偿。

11.2.6 租赁期限内，除上述另有约定外，乙方有本合同9.3、9.4款所列行为之一，但前序已运营年度产业评定结果均为优秀或良好的，乙方应按当个运营年度租金总额的10%向甲方支付违约金，同时甲方有权单方面解除合同并收回物业；若甲方行使单方解除权的，乙方需补交前期享受的装修期租金及利息（需补交的装修期租金按剩余租赁年限占比计算，即需补交装修期租金=剩余租赁年限/合同年限*合同解除前已实际履行完毕的完整运营年度的年租金算术平均值；以剩余租赁年限/合同年限*合同解除前已实际履行完毕的完整运营年度的年租金算术平均值为基数，按照合同解除之日的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准计算利息，支付剩余租赁年限/合同年限*合同解除前已实际履行完毕的完整运营年度的年租金算术平均值的利息），同时乙方按照

实际租赁期限补齐已产生的租金。

租赁期限内，乙方有本合同 9.5 款所列行为的，或乙方有本合同 9.3、9.4 款所列行为之一但前序已运营年度产业评定结果存在合格或不合格的，乙方应按当个运营年度租金总额的 10% 向甲方支付违约金，同时甲方有权单方面解除合同；若甲方行使单方解除权的，应收回租赁物业，乙方需补交前期享受的装修期（12 个月）租金及利息（即以合同解除前已实际履行完毕的完整运营年度的年租金算术平均值为基数，按照合同解除之日的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准计算利息，支付 12 个月的利息），同时乙方按照实际租赁期限补齐已产生的租金。

本条所指“合同解除前已实际履行完毕的完整运营年度的年租金”，该运营年度年租金涉及优惠的，按优惠后金额计算。若无 1 个完整运营年度，则补交的租金及利息按照起始租金*12 个月为基数计算。

乙方有本合同 9.3、9.4、9.5 所列行为之一导致甲方单方面解除合同，收回租赁物业的，乙方应在甲方书面通知期限内搬离租赁物业且结清相关费用，并向甲方移交租赁物业管理资料，自行承担前期投入及租赁期限内与第三方产生的权利义务及相关责任。前述违约金或甲方实得金额不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

如乙方违反本合同 9.3.4、9.3.5、9.3.6 条约定内容的，除承担上述违约责任外，甲方有权要求乙方积极采取措施避免损失扩大并消除不良影响。

11.3 租赁期限内，乙方有权提前解除合同，应提前3个月书面通知甲方，并应与甲方就提前解约的善后事宜进行协商，甲方有权要求乙方赔偿损失。甲方在乙方结清全部费用、完成物业返还后应返还租赁保证金，乙方仍应按照实际租赁期限与甲方结算已产生的租金及其他应缴费用。对前述损失的认定须以合同、合法票据、法院的裁决、审计报告等为准，乙方就损失金额进行核对与确认，若双方无法达成一致，任何一方均有权将争议提交本合同约定的争议解决机构裁决，以最终确定的金额为准。

11.4 甲方相关损失包括但不限于甲方在前期筹备期间的相关成本费用、装修期期间免租的租金损失及上述款项的资金占用利息等直接经济损失，以及甲方为主张权利而产生的合理费用，包括调查费、公证费、差旅费、律师费、诉讼费、公告费、财产保全费、保全保险费、鉴定费、评估费等。对前述损失的认定须以甲方提供的合同、合法票据、法院的裁决、审计报告等为准，乙方就损失金额进行核对与确认，若双方无法达成一致，任何一方均有权将争议提交本合同约定的争议解决机构裁决，以最终确定的金额为准。

十二、免责条件

12.1 不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况的事件。不可抗力事件包括地震、泥石流、风暴、水灾等自然灾害，暴乱、战争、全国性或区域性传染病，政府政策措施等。

12.2 如因不可抗力原因，导致人防空间及人防车位被

政府部门征用的，甲方有权要求乙方立即无条件腾退交还。

12.3 如因不可抗力原因，导致租赁物业及附属设施设备损坏或造成一方损失的，双方互不承担责任。因此导致租赁物业无法继续承租使用的，任何一方均有权解除本合同。

12.4 因不可抗力事件导致本合同经双方协商后仍无法继续履行的，本合同终止，双方均不承担违约责任。租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。本合同终止后，乙方应当按甲方要求及时返还租赁物业。

12.5 因国家政策需要收回、拆除或改造租赁物业，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

12.6 主张不可抗力的一方，应在不可抗力发生后 48 小时内书面通知对方，并在合理期限内提供不可抗力发生的有效证明（如政府部门公告、气象部门证明等）；本合同所称“政府政策措施”仅指全国性、省级以上人民政府发布的，导致本合同目的无法实现的强制性政策措施，一般性政策调整不构成不可抗力。

十三、本合同如有未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。本合同的附件、补充协议均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十四、通知和送达

14.1 因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均应以特快专递或专人递送、电子邮件方式按本合同载明的联系地址发出，一方变更联系地址或联系

人，应自变更之日起 10 日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知一方承担由此而引起的相关法律责任。

甲方统一指定联系方式：

联系人	联系地址	联系电话	电子邮箱
王雅	成都市成华区仙韵一路 585 号	028-84361938	/

乙方统一指定联系方式：

联系人	联系地址	联系电话	电子邮箱
王鹏	中国（四川）自由贸易试验区 成都高新区天府大道北段 1480 号 8 栋 2 单元 1810 号	13880708444	975746037@qq.com

14.2 若通知及函件以电子邮件形式传送，则送达时间以邮件进入收件方指定的电子邮件系统的时间为准，若因对方提供的邮箱地址错误、长期未使用或设置拒收导致邮件被退回，则以邮件首次被退回之日视为送达日；若通知及文件以专人派送方式送达的，按收件方签收之日期为准，若对方或其指定人员当场拒收，则以送达人注明拒收情况的日期视为送达日；若通知及文件以特快专递方式送达的，以寄发日起 5 日后视为送达。

14.3 双方认可，本条所示双方各自联系地址也是双方各自指定的裁判文书的送达地址。

十五、争议解决

本合同项下发生的争议，由甲乙双方协商或申请调解；协商或调解解决不成的，依法向租赁物业所在地的人民法院提起诉讼。

十六、保密义务

本合同双方相互负有保密义务，未经对方书面同意，

不得将本合同以及因签订、履行、终止本合同所知悉对方的商业秘密向任何第三方泄露。但依据我国相关法律法规规定和地市级以上人民政府部门的决定、司法机关的生效裁判，或监管机构的要求需要披露的，以及双方的法律、会计、商业顾问、授权雇员因履职需要提供的除外。

十七、 本合同自双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章之日起生效。

十八、 本合同及附件一式捌份，由双方各执肆份，具有同等法律效力。

十九、其他事宜

19.1 本合同有关的红仓·华天大厦项目出租方案、招租公告、招租文件及附件、招租结果公告、中标通知书、投标文件及附件等全部红仓·华天大厦招租相关文件及附件为本合同不可分割的部分。

19.2 乙方应提供营业执照（或三证合一）等甲方要求提供的证照，甲方验证后复印备存。所有复印件仅供本次租赁使用。

附件：1.租赁物业范围示意图

2.红仓·华天大厦产业条件

3.租赁物业移交清单（样表）

4.物业管理服务标准

5.物业租赁安全责任书

6.廉政协议

7.保密协议

（以下无正文）

(本页为签章页)

甲方 (盖章) :



法定代表人或授权代表:



经办人:

2026年7月15日

乙方 (盖章) :



法定代表人或授权代表:



经办人: 龙利霜

2026年7月15日

附件1

租赁物业范围示意图



—— 红仓·华天大厦项目范围

备注：租赁范围 4 号楼仅包含地上 1-2 层、地下室的商业、配套用房及附属设施设备；物业管理服务范围为项目整体（含总坪、地下室、酒店、办公、商业、配套用房、附属设施设备 etc）。

附件2

红仓·华天大厦产业条件

一、招租范围

本次公开招租范围：红仓·华天大厦项目（以下简称项目）总建筑面积 119846.49 平方米，其中产业空间（办公、商业及配套用房）建筑面积为 79877.58 平方米，机动车停车位建筑面积为 39968.91 平方米（共计 891 个），最终以实际移交为准。

二、竞租人条件

竞租人参加本次招租活动，应当在提交竞租申请文件前具备下列条件：

- 1.具有独立承担民事责任的能力；
- 2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4.具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5.参加本次招租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6.具有与国内游戏、互联网、直播等行业知名企业签署战略合作意向书或入驻本项目意向书；
- 7.竞租人须委派 1 名项目运营管理负责人，该负责人需具有 3 年以上 10 万平方米以上商业楼宇运营管理经验；
- 8.法律、行政法规规定的其他条件；
- 9.本项目不接受联合体竞租。

三、产业定位

项目聚焦游戏研发、运营及上下游产业链，结合人工智能与直播电商构建数字经济生态圈，推动游戏厂商深度联动与跨业态合作，打造西南地区首个“人工智能游戏数字产业园”，将产业策划为具有市场引领性、品牌性、带动性的功能性物业，并符合东郊记忆艺术区产业要求及项目产业方向。

四、评定条件

本项目主要围绕投资额、企业孵化、年营收及商业品牌等核心指标进行评定，并采取评分制。具体项目指标如下。

1.项目正式运营期首年内投资额不低于 4000 万元；项目正式运营期 2 年内，累计固定投资额不低于 3000 万元；项目正式运营期 3 年内，累计投资额不低于 1 亿元；项目正式运营期 5 年内，累计投资额不低于 2 亿元。

2.项目正式运营期首年内，须招引符合产业定位、年营收不低于 2 亿元的中国互联网“领头羊”企业不低于 1 家；3 年内，须招引并稳定运营符合产业定位、年营收不低于 2 亿元的互联网、游戏行业“领头羊”企业不低于 3 家，且企业均按要求规范报送经营统计数据。

3.须整体打造不低于 1000 平方米产业孵化培育空间（简装，满足企业拎包入驻条件），由东郊记忆艺术区产业牵头部门开展产业孵化培育。

4.项目正式运营期 3 年内孵化培育规模以上企业不低于

10 家；5 年内不低于 20 家；第 6 年起保持规模以上企业不低于 20 家，且企业均按要求规范报送经营统计数据。

5.项目正式运营期首年营收不低于 5 亿元；第 2-3 年年营收不低于 10 亿元；第 4-5 年年营收不低于 15 亿元；第 6 年起年营收不低于 20 亿元。

6.项目正式运营期 5 年内成功打造电竞主题商业街，引入高品质餐饮或零售与服务品牌不低于 8 家，引入区域首店、旗舰店、概念店等核心商户不低于 3 家。

7.项目正式运营期首年内入驻率不低于 30%，3 年内入驻率不低于 85%。

8.项目正式运营后须确保自持运营面积不低于 0.45 万平方米，招商运营面积不低于 7.10 万平方米。

五、评定细则

（一）项目评定。承租人引入项目的产业及企业应当符合成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会产业要求及产业方向，并在成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会进行产业备案。

项目以评估价作为公开招租底价，以承租人竞得承租价作为起始租金，起始租金自项目移交之日起每 2 年递增 3%。承租人严格按照产业条件要求开展运营，基于项目定位规划、产业培育、运营贡献、资金投入、区域首店及头部品牌优质资源引入等综合因素，项目租金按照相对应档次优惠计取。

承租人须配合成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员

会在项目租赁期进行年度产业评定，项目正式运营后每年为一个评定周期。成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会与承租人在评定周期起始前后 1 个月内商定该评定周期评定办法。产业评定节点为评定周期结束后次年第一季度。成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会应在产业评定完成后 1 个月内将评定结果书面通知华天文旅公司。

项目租金先付后用，预先按照 70%收取，并根据评定结果补齐，具体为：若产业评定结果为良好/合格/不合格，承租人需在评定完成 2 个月内补足该评定周期优惠租金，评定完成时间及评定结果以成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会书面通知为准。若承租人两次评定不合格，承租人应当在收到成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会书面通知后 6 个月内退出载体，并向华天文旅公司移交载体管理资料并赔偿华天文旅公司不限于装修期（12 个月）的租金及利息等损失，并自行承担与第三方产生的权利义务及相关责任。

（二）评定方式及结果运用。评定等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级，满分为一百分。优秀：总分不低于 90 分，各项指标全面达成或超额完成，产业引领与集聚效应显著，运营质量卓越；良好：总分在 75 分至 90 分（含 75 分）之间，主要指标基本完成，整体运营质量良好，具有积极的产业带动作用；合格：总分在 60 分至 75 分（含 60 分）之间，基本满足各项指标的底线要求，但部分指标存在不足，产业带动作用有待提升；不合格：总分

低于 60 分，未满足各项指标的底线要求。具体评分标准请见附件。

当期评定达标为优秀档次则予以租金减免至当年租金的 70%；评定达标为良好档次，则予以租金减免至当年租金的 85%；评定达标为合格档次，则不予以租金减免；若单次评定不合格，租金不予优惠；若两次评定不合格，将按约定启动清退程序。

六、其他条件

（一）装修要求。自项目移交之日起计算 15 年，共计 180 个月（其中自项目移交之日起计算 12 个月为装修期，装修期内免收租金），计租租期 168 个月。

（二）建设要求。承租人须在项目移交之日起 12 个月内完成全部设计、装修改造并正式投入运营。承租人须向成都市成华区东郊记忆艺术区管理委员会及华天文旅公司提报改造方案及预算。如承租人未在装修期内完成装修改造，由此造成的一切经济损失由承租人自行承担。

七、支持条件

承租人按照有关规定享受国家、四川省、成都市、成华区有关产业扶持政策，相关产业扶持政策按“就高不就低、不重复享受”的原则执行。

八、其他要求

（一）如承租人自身（包括但不限于次承租人、顾客、员工等）的原因，发生重大安全事故或者其他事件造成不良社会影响的，或承租人有其他违法行为给成华区带来经

济损失的，承租人应以现状进行载体移交，且成华区有权要求承租人进行赔偿。

（二）承租人不得将租赁物业整体转租、转借或以其他方式整体给第三人经营。

（三）如因城市规划调整或城市建设需要，须对项目用地及建筑进行回收，承租人须主动给予配合。由此造成的经济损失，由双方协商处置。

（四）如承租人主动或到期退租，退租时现状无偿移交，已形成附合的装饰装修物（如墙面处理、地面铺设、固定吊顶等）须保持原状，不得擅自拆除。

附件2-1

红仓·华天大厦项目正式运营期1-5年指标 评定标准表 (满分100分)

序号	评估内容	指标	评分	评定标准
1	项目正式运营期首年内投资额不低于4000万元；项目正式运营期2年内，累计固定投资额不低于3000万元；项目正式运营期3年内，累计投资额不低于1亿元；项目正式运营期5年内，累计投资额不低于2亿元。	首年投资额 ≥4000万元；2 年内固投额 ≥3000万元；3 年内累计投资 额≥1亿元；5 年内累计投资 额≥2亿元	10	固投以统计局进账单及相关佐证作为评定标准；投资额以投资票据及相关佐证资料为准；固定分值，完成得满分，未完成则总评分评定为不合格，满分为10分。
2	项目正式运营期首年内，须招引符合产业定位、年营收不低于2亿元的中国互联网“领头羊”企业不低于1家；3年内，须招引并稳定运营符合产业定位、年营收不低于2亿元的互联网、游戏行业“领头羊”企业不低于3家，且企业均按要求规范报送经营统计数据。	首年互联网“领头羊”企业≥1家；3年内互联网、游戏行业“领头羊”企业≥3家	30	“领头羊”企业包括专精特新、小巨人、高新技术或年营收超过2亿元的企业；固定分值，完成得满分，未完成则总评分评定为不合格，满分为30分。
3	须整体打造不低于1000平方米产业孵化培育空间（简装，满足企业拎包入驻条件），由东郊记忆艺术区产业牵头部门开展产业孵化培育。	孵化培育空间 ≥1000 m ²	8	以孵化空间面积图、企业入驻协议等相关佐证为评定标准；固定分值，完成得满分，未完成不得分，满分为8分。
4	项目正式运营期3年内孵化培育规模以上企业不低于10家；5年内不低于20家；第6年起保持规模以上企业不低于20家，且企业均按要求规范报送经营统计数据。	3年内规模以上企业≥10家；5年内规模以上企业≥20家	20	以规上企业入库信息及相关资料佐证为评定标准；按照指标完成比例得分，满分为20分。

5	项目正式运营期首年营收不低于5亿元；第2-3年年营收不低于10亿元；第4-5年年营收不低于15亿元；第6年起年营收不低于20亿元。	首年营收≥5亿元；2-3年营收≥10亿元；4-5年营收≥15亿元	15	以发票销售收入、增值税发票及相关佐证资料为评定标准；按照指标完成比例得分，满分为15分。
6	项目正式运营期5年内成功打造电竞主题商业街，引入高品质餐饮或零售与服务品牌不低于8家，引入区域首店、旗舰店或概念店核心商户不低于3家。	高品质商业品牌≥8家，核心商户≥3家	12	高品质商业品牌以相关领域商业品牌排行榜及相关佐证资料为评定标准，核心商户以国家统计局联网直报平台信息及相关佐证资料为评定标准；按照指标完成比例得分，高品质商业品牌与核心商户各占6分，满分为12分。
7	项目正式运营期首年内入驻率不低于30%，3年内入驻率不低于85%。	入驻率≥85%	5	以入驻企业清单、企业入驻协议及相关佐证资料为评定标准；按照指标完成比例得分，满分为5分。

附件2-2

红仓·华天大厦项目正式运营 6-14 年指标 评定标准表 (满分 100 分)

序号	评估内容	指标	评分	评定标准
1	项目正式运营期 3 年内孵化培育规模以上企业不低于 10 家；5 年内不低于 20 家；第 6 年起保持规模以上企业不低于 20 家，且企业均按要求规范报送经营统计数据。	规模以上企业 ≥20 家	40	以规上企业入库信息及相关资料佐证为评定标准；按照指标完成比例得分，满分为 40 分。
2	项目正式运营期首年营收不低于 5 亿元；第 2-3 年年营收不低于 10 亿元；第 4-5 年年营收不低于 15 亿元；第 6 年起年营收不低于 20 亿元。	年营收≥20 亿元	30	以发票销售收入、增值税发票及相关佐证资料为评定标准；按照指标完成比例得分，满分为 30 分。
3	项目正式运营期首年内，须招引符合产业定位、年营收不低于 2 亿元的中国互联网“领头羊”企业不低于 1 家；3 年内，须招引并稳定运营符合产业定位、年营收不低于 2 亿元的互联网、游戏行业“领头羊”企业不低于 3 家，且均在属地按要求规范报送经营统计数据。	“领头羊”企业 ≥3 家	30	“领头羊”企业包括专精特新、小巨人、高新技术或年营收超过 2 亿元的企业；固定分值，完成得满分，未完成则总评分评定为不合格，满分为 30 分。

附件3

租赁物业移交清单（样表）

资产名称			
资产位置		移交时间	
移交单位		接收单位	
装修情况：			
现有装修情况及设施设备情况：			
序号	项目	数量	备注
接收备注：			
移交单位（盖章）：		接收单位（盖章）：	
经办人签字：		经办人签字：	
备注：			

附件4

物业管理服务标准

一、物业服务内容

1.项目范围内建筑（包括但不限于屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等）的养护和管理。

2.项目范围内设施设备（包括但不限于上下水管道、落水管、垃圾道、照明、天线、配电系统、楼内消防设施设备等）的基础维修、养护、管理和运行服务。

3.规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（包括但不限于道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等）的基础维修、养护和管理。如涉及需要进行维修的，应及时协调市政公用设施的具体责任单位进行维修。

4.设施设备的基础维护、管理和防盗

设施设备是指为保障项目运营设置的所有生活设施，包括但不限于水池、水龙头、配电箱、电源开关、电线、灯泡、灯座、水管、淋浴头、门窗、电梯、光彩、安防设施设备及监控室、消防设施设备及控制室等；以及项目范围内设置的景观小品、广告牌、指示牌、门牌、灯箱等。

5.项目范围内公共区域（包括但不限于公共场地、建筑物的公共区域等的清洁卫生）、垃圾的收集、清运等环境卫生维护。

6.物业管理服务中对禁止行为（包括但不限于占用、损坏项目范围内的共用部位及共用设施设备、高空抛物、在建筑物上乱涂乱画、攀爬行为、破坏行为等）的告知、劝阻、报告等义务。

7.协调、指挥车辆交通、行驶及停泊。

8.配合和协助公安机关或相关职能部门进行调查、安全监控和巡视等秩序维护工作。

9.项目范围内的迎宾服务，配合甲方开展项目内的相关活动。

10.物业档案保管和物业服务档案的建立及保管、物业服务质量管理。

11.供水、供电、供气、电信等专业单位在项目范围内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

12.项目范围内公共秩序（含日常安全巡查服务）的管理。

13.项目范围内的公共绿地、花草、树木、景观绿化的日常浇灌、修剪、施肥、病虫害防治及绿化养护管理。

14.项目范围内的应急处理（如接待、信息报送、迎检、防汛等事件）。

15.按照国家法律法规、政策规定及甲方要求购买应购买的各类保险。

16.制定完善的应急预案制度和风险管控措施，以保证在遭遇任何自然灾害、突发事件等不可抗力时，能尽量减小房屋、设施设备财产以及相关工作人员可能遭受的损失。

害。

17.根据甲方需求或者按照相关法规和政策规定由物业管理公司管理服务的其它事项。

二、物业服务人员的要求

1.按专业化的要求配备物业服务力量，合理配备管理人员、秩序维护、工程维修、环境保洁、绿化养护等各类人员。

2.所有人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为和犯罪记录。

3.甲方有权要求更换不能胜任岗位要求、存在违规违纪或服务态度恶劣的服务人员，直至胜任为止。

4.乙方应与其物业服务人员/物业服务机构建立合法劳动、劳务关系或委托合同，承担其工资、社保、福利、工伤、人身安全等全部责任与费用，甲方与乙方工作人员不存在任何劳动或劳务关系，甲方对此不承担任何的责任和义务。

5.人员须具备从事物业服务的全部相关资质。从事特殊作业的员工均须按国家、地方的相关要求获得相应证书，取得从业资格。所有上岗的工作人员均须经过岗前技能、职业道德、工作规范、服务态度、项目基本情况培训。

三、物业服务质量

（一）秩序维护

1.实行每天 24 小时服务。

2.维护项目范围内安全秩序，确保无物品遗失、公共财

产损失等情况发生。

3.对进出车辆做好管理，引导车辆有序通行、停放。

4.秩序维护人员每天做好对项目范围内的巡逻，并有详细巡查记录。

5.外来人员控制严格，无闲杂人员混入物业区域。

6.对公众及物业使用人禁止行为（如攀爬行为、破坏行为等）进行事前告知，和及时有效的劝阻、报告等。

7.对项目范围内流动摆卖、违章占道经营、推销等行为，针对具体行为根据情节轻重采取批评、规劝警告、制止等措施。

8.因秩序维护人员失职、渎职造成的安全事故、财产损失或不良影响的，乙方承担全部责任及赔偿。

（二）建筑外观的管理

1.确保项目及建筑物外观美观、整洁、无明显人为损坏或乱涂乱画现象、无改变使用功能情况。

2.禁止变动建筑主体承重结构；

3.禁止违法搭建建（构）筑物、设置违规户外广告及招牌；

4.禁止其他危害建筑安全和景观的行为。

（三）公共空间的维护和管理

公共空间的维护保养，确保公共空间处于干净整洁且安全可使用状态。

（四）装修管理服务

1.编制项目《装修期的管理方案》（例如装修管理制度、

安全管理制度)；

2.次物业承租人/物业使用人的装修/搭建/使用图纸及资料审核；

3.次物业承租人/物业使用人装修/搭建/使用进场前的手续办理；

4.次物业承租人进场装修/搭建/使用前的风险排查；

5.次物业承租人/物业使用人装修/搭建/使用进场前的装修交底工作；

6.装修现场内的装修、搭建、施工的现场每日巡查（施工证件核查、动火核查违规施工、文明施工）；

7.装修现场内的现场秩序维护、人员出入管理，并对装修建渣进行管理；

8.装修期内特殊事项的协调及报审；

9.就次物业承租人/物业使用人的装修竣工验收资料备案。

（五）设施设备的维护和管理

1.对设施设备定期组织巡查，做好巡查记录。

2.电梯系统运行、维护维保和管理：包括电梯保洁、运行维护管理、电梯应急处理服务。

2.1监督电梯维保单位做好电梯维保工作，保证其维修保养的电梯安全技术性能符合国家规定的标准和安全技术规范。做好每日对电梯轿厢、电梯内空调、照明、显示灯的日常巡检工作，确保电梯乘坐舒适性。

2.2 电梯系统检修要求：严格按照《中华人民共和国特

种设备安全法》《特种设备使用管理规则》《四川省电梯安全监督管理办法》《成都市电梯安全监督管理办法》《电梯维护保养规则（TSGT5002-2017）》等执行。根据国家、行业有关规定和规范，建立健全电梯管理制度，并认真执行。每半个月对所有电梯进行一次巡检并做好记录。建立电梯管理档案资料，维修保养记录，电梯检测资料及其他相关资料。

2.3 做好电梯年检工作，确保项目电梯于安全检验合格有效期届满前完成电梯年检、限速器效验等工作，并取得安全检验合格标志。自行承担年检相关费用（包括但不限于电梯年检费用、限速器校验费、砝码租赁及运输费用、技监局配合费等）。

3.给排水管道系统，包括但不限于给排水管道、落水管、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井等，进行定期检查、疏通、养护、检修、运行管理，以确保此类设施设备处于良好运行状态。

4.照明系统运行、维护和管理：对照明系统进行定期巡视、检查、养护、检修、运行管理，确保室内外照明完好。

5.弱电系统运行、维护和管理：对弱电系统（包括但不限于门禁系统、监控系统等）每周进行检查，并做好相关检查记录，确保设备处于安全可使用状态。

6.供电设施设备，包括但不限于高压设施设备（含环网柜）、低压设施设备、配电线路、配电箱、电源开关等，进行定期巡视、检查、养护、检修、运行管理，以确保此

类设施设备处于良好运行状态。

7.对消防设施设备进行严格管理，确保无损坏、丢失、质保过期不可使用等现象，保持消防通道畅通，并委托具有相应资质的消防维保单位进行维护保养，以确保此类设施设备处于良好运行状态。每年应该根据国家《中华人民共和国消防法》有关规定组织消防演练培训。

8.对安防（及监控室）相关设施设备进行每日巡查及定期维修保养，以确保此类设施设备处于良好运行状态。

9.对光彩设施设备包括但不限于照明、建筑及地面光彩工程等，进行定期巡视、检查、养护、检修、运行管理，以确保此类设施设备处于良好运行状态。

10.对于设置的雕塑、景观小品、广告牌、指示牌、门牌、灯箱等，进行定期巡视、检查、养护、检修、运行管理，以确保此类设施设备稳固并处于良好运行状态。

11.对于项目内其他设施设备，包括但不限于公共卫生间、避雷装置等，进行定期巡视、检查、养护、检修、运行管理，以确保此类设施设备稳固并处于良好运行状态。

12.定期对屋顶天沟、屋面排水口等进行疏通。

13.对违反相关规定或不按照设施设备性质使用的行为进行及时有效的告知、指导、劝阻等并及时上报。

14.因设施设备的维护和管理疏漏造成的安全事故发生的，由乙方承担全部责任及损失。

15.为确保上述设施设备稳固并处于良好运行状态。

（六）环境卫生管理

- 1.保持项目公共区域内整洁、干净、无异味。
- 2.垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。
- 3.垃圾房垃圾及时清运，并定期进行清洗，保证垃圾房无异味。
- 4.定期对项目进行“四害”消杀工作。
- 5.对项目范围内的公共区域环境卫生的维护、建筑外立面的清洁。

（七）绿化养护管理

- 1.项目范围内植物应保持生长良好，及时修剪、更换，无杂草、异物。
- 2.定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻、病虫害治理工作。

（八）消防安全管理

- 1.发生火灾应立即向相关消防部门火灾报警，并通知甲方，协助相关消防部门组织扑救工作，并就现场人员进行疏散、抢救物资等工作。
- 2.定期进行隐患排查治理，实施消防联动管理及测试，进行消防安全检查记录，建立隐患排查、整改台账，并及时自行或监督相应责任主体完成销账记录，并及时自行完成整改或监督相关责任主体限期整改。
- 3.确保疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准，不被破坏、占用、堵塞、封闭或擅自改变。

4.对违反有关消防相关法律法规、规章及强制性标准的行为，应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门及甲方报告并协助处理。

5.定期向甲方汇报项目范围内的消防安全情况，及时制止物业次承租人、物业使用人、任意第三方的危害消防安全行为。

6.及时向甲方、次物业承租人或物业使用人通知、传达有关行政主管部门的消防工作要求，并督促贯彻落实。

（九）安全管理及应急处理

1.应加强安全管理，严格按照国家相关法律法规、强制性标准及安全管理规范执行。

2.项目范围内突发公共卫生事件防控。包括但不限于消杀、防控物资的准备、重点区域管控、信息报送及配合相关部门落实防控措施等工作。

3.项目范围内汛期防范，备好抽水泵、砂料石、照明手电等应急设备和物资，并做好突发事件的应急处理。

4.制定完善的应急预案制度、风险管控措施、项目消防专项方案、消防演练方案、防汛预案、消防安全制度、突发事件处置流程等各类制度预案、方案、台账，以保证在遭遇任何自然灾害、突发事件等不可抗力时，能尽量减少房屋、设施设备财产以及相关工作人员可能遭受的损失。

5.突发事件应急处置合理。发生大型治安事件或群众上访等突发事件时，需第一时间告知甲方及有关行政部门

知晓，于事件发生30分钟内形成书面报告呈至甲方及有关部门，所有秩序维护人员无条件服从甲方统一指挥。

6.对需要维护的事项应当及时采取暂停使用、安全防护、设置警示标志和其它必要的应急处置措施，并制定相应的维修或者更换方案，组织落实整改，消除安全隐患。

（十）其他

1.须保证合法用工。

2.应为其员工提供必要的安全防护措施。

（十一）严格参照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《四川省物业服务管理标准》《成都市产业园区物业服务等级划分》《成都市物业管理条例》等相关物业管理规定以及甲方要求。

附件5

物业租赁安全责任书

甲方： 成都华天文化旅游开发有限责任公司

乙方： 成都德商产投企业管理集团有限公司

为了加强红仓·华天大厦物业的安全、文明管理，创建文明活动场地，防止人员伤亡、火灾、治安及重大经济损失事故的发生，经双方协商签订本协议。

第一条 乙方应按照合同约定的用途使用物业，不得挪作他用。乙方应自觉遵守国家各项法律、法规，乙方不得利用场地进行黄、赌、毒等违法犯罪或违反治安管理等活动，活动、展览及日常运营内容应把握正确政治方向，不得出现错误政治言论、不得展现错误政治立场、不得进行错误政治行动，如乙方违反上述内容，甲方有权解除本合同并收回场地。甲方因此受到处罚或导致甲方承担其他责任的，甲方有权向乙方追偿。

第二条 乙方应遵守安全生产相关法律法规的规定使用物业，并承担因安全问题引起的任何民事或行政责任。安全操作、文明作业。使用期内，乙方在运营管理中产生的一切安全责任事故和其他责任事故概由乙方负责。乙方违反上述规定给甲方、乙方工作人员或第三方造成人身或财产损失的，由乙方承担全额赔偿责任和法律责任。

第三条 租赁期间，乙方须确保物业所有物品必须妥善保管、收藏等，甲方对乙方的物品不负有保管责任，乙方物品受到的损失由乙方承担。

第四条 租赁期间，乙方不得在物业内外存放易燃、易爆物品、化学危险品、毒品和各类违禁品，禁止超负荷使用电气设备等。如擅自存放和使用，造成的一切后果由乙方负全责，并负责赔偿对甲方造成的全部损失。

第五条 使用期间，乙方要切实加强治安、消防、防汛工作，按规范要求配置消防、防汛等物资、器材，不得堵塞消防通道。因发生治安、火灾等安全事故造成财物毁损及人员（含消费者）伤亡的，均由乙方承担一切法律责任。如果由此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第六条 租赁期间，乙方对物业用电安全负责，不乱拉乱接或增加照明灯具，配备专职或兼职电工，确保故障及时排除与用电安全。因用电不当发生安全事故造成财物毁损及人员（含消费者）伤亡的，均由乙方承担一切法律责任。如果由此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第七条 租赁期间，乙方在物业外墙、表面、外部空间及设施设备等安装或设置广告的（在获得准许情况下），须由乙方向政府有关部门申请报批，并将通过报批的方案报甲方备案，相关费用由乙方自行承担。

第八条 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该物业及其

附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该物业及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应采取补救措施，因此造成延期返还租赁物业的，承担延期返还违约责任。乙方拒绝补救或补救后房屋验收仍不合格的，甲方有权委托第三方采取补救措施，所需费用由乙方承担。

第九条 乙方提供的食品应符合《中华人民共和国食品安全法》《中华人民共和国食品安全法实施条例》《国家工商行政管理总局流通环节食品安全监督管理办法》《中华人民共和国农产品质量安全法》等相关法律法规。乙方作为食品安全第一责任人，其法定代表人或负责人必须对其提供的食品负首要责任，严把食品质量，严防食品安全事故的发生。发生食品安全事故的，均由乙方承担一切法律责任。如果由此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

第十条 建立电梯安全运行管理制度，保证电梯的用电、消防、防雷、通风、通道、电话通信、监控摄像和报警装置等系统安全可靠；并保证机房（如有）、井道、底坑无漏水、渗水现象，通往机房（如有）、底坑、滑轮间、井道安全门的通道畅通、照明充分。因电梯使用、管理原因导致人身伤亡或设备损坏、丢失的，由乙方自行承担法定责任；因维护保养原因导致电梯检验不合格的，乙方应当承担电梯复验费用及由此带来的一切法定损失。

第十一条 乙方交还物业时，乙方对物业改造、加建已形成的附合装饰、装修物、构筑物及其设施、设备均无偿归甲方所有，非经甲方同意，乙方不得拆除或损毁，否则按照拆除或损毁设施、设备的重置价赔偿甲方。如果甲方要求乙方拆除附合的装饰、装修物、构筑物以及设施、设备的，乙方应负责将房屋恢复原状并承担由此产生的费用。

（以下无正文）

(本页为签章页)

甲方(盖章):



法定代表人或授权代表:



经办人:

2026年7月15日

乙方(盖章):



法定代表人或授权代表:



经办人: 龙利霜

2026年7月15日

附件6

廉政协议

甲方：成都华天文化旅游开发有限责任公司

乙方：成都德商产投企业管理集团有限公司

为了贯彻落实党中央、国务院《关于党风廉政建设责任》，加强我区政府投资项目建设中的党风廉政建设，预防和减少投资建设中的经济违规违法行为，保证甲乙双方约定的工作优质、高效、有序地进行，根据国家有关廉政建设责任制度等各项规定，就红仓·华天大厦物业租赁订立本廉政协议。

一、甲、乙双方约定

1、甲、乙双方应共同遵守国家和省、市以及行业主管部门关于党风廉政建设的各项规定。

2、甲、乙双方应认真执行双方签订的合同文件，自觉按合同办事。

3、除法律认定的商业秘密或合同文件另有规定外，甲、乙双方的业务活动均应支持公开、公平、诚实信用的原则，严禁从事损害国家和集体利益、违反法律法规等相关规定的不正当交易。

4、甲、乙双方有对本方人员开展廉政教育和职业道德教育的义务。

5、甲、乙双方应加强对本方人员廉政监督、建立和健

全廉政制度，杜绝本方人员违纪违法行为的发生。

6、甲、乙双方如发现对方人员业务活动中有不廉行为，有权提醒对方并督促其纠正，或直接向对方法定代表人、纪检部门如实反映情况和认真查处本方人员违纪违法行为。

二、甲方在廉政建设方面的责任

1、甲方不得以任何形式向乙方索要或收受回扣。

2、甲方不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品；不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

3、甲方工作人员及其亲友不能参加可能对公正执行公务有影响的宴请、娱乐和旅游活动。

4、甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属子女的工作安排以及出省、出国等提供方便。

5、甲方及其工作人员不得向乙方介绍其家属或亲友从事与甲方工作有关各类经济活动。

6、甲方不得以任何理由向乙方强行推荐分包单位；不得强行要求乙方购买合同规定外的任何材料和设备。

7、工作人员不得在家里接待乙方有关项目事项的询访。

8、甲方不得滥用职权影响和干扰项目质量、项目进度。

三、乙方在廉政建设方面的责任

1、乙方不得以任何理由向甲方工作人员行贿和馈赠礼品。

2、乙方不得以任何理由或名义向甲方工作人员报支需由其个人支付的任何费用。

3、乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员或其亲友吃、喝、玩、娱乐等活动。

4、乙方不得为甲方单位或个人购置、提供通讯工具、交通工具、家电和办公用品等。

5、不得以任何理由（诸如：工作事项等）到甲方工作人员家里询访。

四、违约责任

1、甲方违反本合同第一条第1—5款和第二条的，除按甲方单位及其上级党政部门党风廉政建设规定处罚外，对当事人给予经济处罚，对构成犯罪的移送司法机关处理。

2、乙方违反本合同第一条第1—5款第三条的，除按乙方单位及其上级党政部门党风廉政建设有关行业规定处罚外，视情节轻重和造成的损失大小分别给予其所承担工作费用总额的万分之三至万分之五的违约罚款，并上报省、市有关部门，建议给予一年至三年不得相关交易的处罚，对构成犯罪的移送司法机关处理。

五、协议有效期

本协议经甲乙双方签字盖章后生效，在甲乙双方开展业务往来期间始终有效。

六、本廉政协议书一式捌份，由双方各执肆份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页为签章页)

甲方(盖章):



法定代表人或授权代表:



经办人:

2026年7月15日

乙方(盖章):



法定代表人或授权代表:



经办人: 尤利霜

2026年7月15日

保密协议

甲方：成都华天文化旅游开发有限责任公司

乙方：成都德商产投企业管理集团有限公司

因乙方租赁甲方房屋，已经（或将要）知悉甲方（或者其他方授予甲方的涉密信息及事宜）的商业秘密及其他有关信息（以下统称为“保密信息”）。为了明确乙方的保密义务，有效保护甲方的保密信息，防止该保密信息被公开披露或以任何形式泄露，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国国家安全法》《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国反不正当竞争法》及国务院有关部委和四川省的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订本保密协议。

第一条 保密内容及期限

1.本协议中保密内容指甲方以口头、书面或电子文件形式提供给乙方或乙方在本项目工作过程中获取的、与本项目直接或者间接相关联的所有未公开资料和信息。

2.本协议自签订可认为甲方已经对本项目的保密信息采取了合理的保密措施。

3.甲方向乙方提供本项目此类保密信息的方式，包括但不限于信函、传真、备忘、协议、纪要、洽谈记录、

照片、报告、电子邮件等，以及甲方以口头方式提供并以书面方式确认为保密信息的任何与文字作品相关的信息或数据，经甲方向乙方提供参观的各类涉密场所和未公开的成果展示、成品展览、秘密级及以上的各类载体等。

4.保密期限：保密期限至甲方主动全部公开之日止。

第二条 保密义务人

保密义务人是指为甲方提供本项目而知悉甲方保密信息的机构与人员。乙方为本协议所称的保密义务人。

甲方向乙方支付本项目费用中已经包含了相关保密费用，此处不再重复支付。乙方同意为保护甲方及甲方关联方利益，尽最大努力，在履行职务期间不从事任何不正当使用甲方保密信息的行为。

第三条 保密义务人的保密义务

1.甲方向乙方提供本项目保密信息的行为不构成向乙方授权任何与保密信息相关的专利权、专利申请权、商标权、著作权、商业秘密或其他知识产权的行为。

2.乙方未经甲方书面同意，不得以泄露、告知、公布、发布、出版、传授、转载、展示、转让或者其他任何方式使任何第三方知悉甲方交付的本项目保密文件资料内容，也不得在合作过程中不正当使用或者在合作过程之外使用或许可、帮助他人使用甲方交付的本项目保密文件资料内容。

3.乙方应将甲方交付的本项目保密文件资料的接触

范围限制在指定范围内，尽可能缩小知悉、了解甲方文件资料的乙方工作人员的范围，并在使用完毕后应及时归还甲方。因为乙方之工作人员（包括正式员工、临时员工及实习生）的原因导致甲方的本项目保密文件资料被泄漏、不正当使用的或未及时归还的，视为乙方违反本协议。

4.乙方不得将甲方本项目有保密信息的重要文件、资料等带出甲方办公场所或提供给其他单位和个人，乙方不查阅、复印涉及甲方本项目数据的保密材料。如确属工作需要打印、复印涉及甲方本项目保密内容的文件，或将本项目保密资料带出甲方办公场所，必须经甲方书面同意许可，用后在甲方监督下及时销毁。

5.乙方不在不利于保密的地方存放本项目保密文件、资料，不得将本项目保密文件、资料乱丢乱放，保证下班后电脑上、桌面上没有记载甲方本项目保密信息的文件资料及纸张。

6.乙方不得携带本项目保密信息材料游览、参观、探亲、访友或出入公共场所，不在公共场所或亲人、朋友中谈论涉及甲方的本项目保密信息内容；有客户来访，不当众谈论甲方本项目内部事务和保密事项。不得随意向客人提供阅读甲方的本项目有保密信息的各类文件。不得在本项目工作过程中对保密信息进行拍照，不得将本项目的成果资料、现场资料发朋友圈等方式进行网络传播。

7.乙方人员因工作变动离开项目岗位或乙方时，不带走甲方本项目任何文件、资料、图表等，并做好相关资料的交接工作。

8.乙方主动加强对工作人员的保密教育，自觉遵守《中华人民共和国国家安全法》《中华人民共和国保守国家秘密法》及相关法律法规，切实履行好保密义务。

9.乙方发现甲方交付的本项目文件资料可能被泄露或已经被泄露时，应及时采取有效措施防止损失的进一步扩大，并及时向甲方书面通报相关情况。

10.乙方与甲方签订的《合同》终止或解除后，无论因为何种原因导致合同终止或解除的，乙方仍应按照本协议的规定对其在租赁期间接触、知悉的甲方交付的本项目文件资料承担保密义务，该保密义务直至甲方主动全部公开本项目上述文件资料。

第四条 保密信息的例外

若乙方可以证明泄露之信息符合下列情形之一，则无需承担保密责任：

- 1.因司法机关或政府机构的有效命令而披露的本项目信息，但仅限于该命令所限制的范围和目的。
- 2.甲方已主动全部公开本项目保密信息。

第五条 违约责任

1.乙方若违反本协议之规定的，并及时采取了补救措施，使事态未得到进一步扩大的，一次应向甲方支付3个月租金（以当年月租金为基准）作为违约金，同时承

担由此造成的全部经济责任和刑事责任。

2.因乙方恶意、善意或者其他原因泄露了协议约定的内容，影响到国家安全、人民利益等让甲方形象受损，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国国家安全法》《中华人民共和国保守国家秘密法》《中华人民共和国反不正当竞争法》及国务院有关部委和四川省、成都市、成华区等部门、机关制定的规定按上限处罚；涉及犯罪的，根据《中华人民共和国刑法》等相关法律法规规定按上限处罚，同时乙方应向甲方支付3个月租金（以当年月租金为基准）作为违约金并承担甲方及关联方由此产生的全部损失。

第六条 协议的变更

本保密协议约定的内容属于乙方单方承诺行为，履行期间，不得变更协议任何约定内容。甲方未主动全部公开本项目保密信息的内容，乙方必须严格遵守本协议全部约定，由此造成的所有损失，由乙方全部承担。

第七条 其他

1.本协议在履行过程中发生因秘密泄露造成的争议或纠纷，由保密行政主管单位根据影响情况进行评估，由司法机关依据本协议约定及保密行政主管单位出具的评估报告采取相应的措施。

2.本协议经甲乙双方法定代表人签字或盖章并加盖单位公章后生效。附件为合同的组成部分。

3.本协议壹式捌份，由双方各执肆份。本协议未尽事

宜，按相关现行法律法规执行。

(以下无正文)

甲方(盖章):



法定代表人或授权代表:



经办人:

2026年7月15日

乙方(盖章):



法定代表人或授权代表:



经办人: 刘利霜

2026年7月15日