

## 房屋委托管理协议

委托人(甲方):

受托人(乙方): 上海意邦房产管理有限公司

依据国家法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等和诚实信用的基础上,就乙方接受甲方委托,按其要求,管理甲方所有的商铺相关事宜,订立本合同,以资共同遵守。

### 第一条 委托房屋的基本情况

1、座落:上海市青浦区重固镇北青公路 6288 号(“意邦国际建材品牌中心”E区) 3 层 318 室商铺(下称“该房屋”),该房屋在意邦国际建材品牌中心的具体位置,详见本合同附件之图示。

2、该房屋暂测建筑面积为 44.23 平方米(以该房地产权证明或相关法律文书的记载内容为准),土地用途为 商业,结构为 钢混。该房屋 未(已/未)设定抵押。

3、该房屋用途:该房屋作为商铺使用,并遵守国家 and 当地有关房屋使用和物业管理的规定。

### 第二条 委托期限及内容

委托期限自本协议签订之日起至 2010 年 1 月 1 日后二十年止。在此期间甲方不可撤销地委托乙方以赢利为目的经营管理该房屋,甲方确认,乙方有权以自己的名义进行经营管理的方式包括但不限于自营、对外发包、合资合作、对外出租等。

### 第三条 委托条件

1、经营收益:乙方应当按季向甲方支付经营收益,具体以乙方的赢利情况确定。但作为甲方不可撤销之委托的对价,无论该房屋的赢利情况如何,甲方每月享有的保底经营收益为人民币 3064 元整(大写: 叁仟零陆拾肆 元整)。若该房屋的暂测建筑面积与实测建筑面积不一致,则从 2011 年 1 月 1 日起第二年至

第二十年甲方的实际每月保底经营收益为（实测建筑面积/暂测建筑面积）×每月保底经营收益。

- 2、甲方同意在不损害其在本合同中约定利益的前提下，乙方可自主决定对外签署的合同内容，且乙方有权根据公司发展需要，变更受托人，甲方须无条件配合。
- 3、因“经营收益”产生的税费根据国家规定的缴纳标准由甲方自行承担，具体数额以税务部门出具的相关发票为准。上述税费应由乙方代为缴纳，并有权从乙方应付甲方的经营收益中直接扣除税金数额，且由乙方收执发票原件。
- 4、本合同所述“经营收益”仅指出租该房屋所得，对于该房屋外立面、市场内道路、停车位及其他可使用的公摊部分，经营管理支出由乙方承担，收入亦归乙方所有。

#### 第四条 经营收益及支付

- 1、自2010年1月1日起至2010年12月31日，即委托管理期限第一年，在此期限内，由于处于市场起步期，甲方同意将商铺免费交予乙方管理，商铺经营收入全部归乙方所有，以有利于市场招商，共同促进市场繁荣。
- 2、自2011年1月1日起至2019年12月31日，即委托管理期限第二年至第二十年，在此期限内，无论该房屋赢利情况如何，乙方都需向甲方支付本协议第三条第一款所述的保底经营收益。
- 3、自2015年1月1日起至2019年12月31日，即委托管理期限的第六至第二十年内，在此期限内，若该房屋的赢利超过保底经营收益的，则甲方取得超出部分的70%，乙方取得超出部分的30%。
- 4、在甲方配合下由乙方统一为甲方在银行开设收取经营收益的专用帐户，并由乙方按本合同约定向该帐户划付经营收益。
- 5、上述经营收益按三个月为一期支付，第一期保底经营收益的支付时间为2011年1月28日前，以后每期经营收益的支付时间为该期首月的28日前（超过保底经营收益的部分在下一期开始后5日内付清）。

#### 第五条 甲方的权利和义务

- 1、甲方将房屋全部或部份进行抵押或者转让时，应至少提前三十日通知乙方，

保证受让方继续履行本合同并且乙方的利益不受任何损失，否则，按照甲方擅自变更委托处理。。

2、在该房屋所有权发生转让时，甲方应将与他人签订的转让合同文本及附件在签订后二日内报乙方备案，否则，按照甲方擅自变更委托处理。

3、在本合同所述的委托期限内，双方均不得单方面撤销本合同。在开发商将该房屋交付甲方后三日内，甲方应将该房屋按开发商向甲方交付该房屋时的状态，交由乙方管理。

4、合同期满，除双方协商一致重新签订合同外，乙方可选择恢复原状或拆除部分装修后返还给甲方，甲方同意按届时的实际状况返还。

#### 第六条 乙方的权利及义务

1、乙方应按本合同的约定足额向甲方支付经营收益及其它收益，并负责办理工商、税务、消防、水电、排污等相关事宜。

2、乙方收到甲方转让该房屋的通知后一个月内，应向甲方书面回复承租人是否行使优先购买权。

3、合同期内，乙方有权装修及增设附属设施，有权对该房屋所在市场的整体规划重新设计，并对市场进行综合改建，从而在最大程度上发挥商场的效益，最终使得乙方受益。

4、乙方应当在本合同期限届满后五日内返还该房屋，乙方需要继续经营管理该房屋的，则应于合同期满前一个月，向甲方提出书面要求，经双方协商一致后重新签订合同，在同等条件下，乙方有优先续约的权利。

#### 第七条 违约责任：

1、甲方：由于甲方阻碍或未尽相关的配合义务使乙方在本合同有效期内不能正常经营管理该房屋的，甲方的保底经营收益从恢复正常的开始日计算，且甲方每延误一日应按该房屋每日保底经营收益（每月按30日计）的贰倍向乙方支付违约金；违约天数超过三个月的，则按照甲方擅自变更委托处理。

2、乙方：乙方逾期向甲方支付保底经营收益，每逾期一日，由甲方按逾期未付款项的百分之三向乙方收取逾期付款违约金；逾期天数超过三个月的，则按照乙方擅自解除本协议处理。

3、甲方承诺，鉴于乙方的经营管理行为存在商业风险，因此，除非得到乙方的书面同意，甲方在委托期限内不得撤回、撤销或者变更本协议约定之委托，否则，甲方应一次性向乙方支付相当于十年的“保底经营收益”作为违约金，且对于因此行为导致乙方向该房屋承租方承担的违约金，亦由甲方承担。

4、乙方承诺，除非得到甲方书面同意，乙方在委托期内不得擅自解除本协议，否则，乙方应一次性向甲方支付相当于十年的“保底经营收益”作为违约金。

第八条 争议的解决：

因履行本合同发生争议时，甲乙双方应友好协商解决，若协商不成，任何一方均有权向该房屋所在地的人民法院提起诉讼的方式解决。

第九条 其他

1、特别约定：

2、甲、乙双方的联络地址见签章处，按该地址发出的通知为有效通知，任何一方变更联系地址时应及时书面通知另一方，否则原地址仍为有效送达地址。若以挂号或 EMS 方式邮寄的，则寄送后 5 日即视为已送达。

3、本合同自甲、乙双方签章之日起生效。本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

委托人（甲方）：

受托方（乙方）：

代理人（代表人）：

代理人（代表人）：

联系地址：

联系地址：

联系电话/传真：

联系电话/传真：

日期：2009. 2. 21

日期：2009. 2. 21

签约地点：上海

