

物业租赁服务合同

甲方（出租方）1：深圳市国泰华投资有限公司

甲方（出租方）2：黄爱珍，身份证号码：310101197701010000

乙方（承租人）：香港白龙马有限公司

鉴于：

- 1、甲方名下拥有如下自持物业，需要打包交由乙方经营管理以使物业保值增值，为此乙方愿意交付一定的使用费用；
- 2、甲方2为甲方1的持股股东，其名下物业为甲方2代甲方1持有。

根据国家及深圳的地方政策之有关规定，甲乙三方在平等、自愿、公平和诚实守信的基础上，就乙方包租甲方公司名下房屋事宜，经协商一致，订立本合同。

一、交付包租管理的物业情况

1.1 甲方1名下拥有如下房产：

位于深圳市宝安区民治街道民治社区的熙元山院9栋B单元101室，房产证号：5000553887，建筑面积200.69平方米，现状：毛坯；

位于深圳市宝安区民治街道民治社区的熙元山院9栋B单元301室，房产证号：5000553886，建筑面积219.96平方米，现状：毛坯；

甲方2名下拥有如下房产：

位于深圳市福田区东海国际中心二期B区A座10H室，房产证号：0000759003，建筑面积246.88平方米，现状：精装修；

1.2 乙方已经非常了解和清楚上述所有物业的现状陈述并进行了现场勘察，认可陈述内容属实。愿意按照现状接收上述物业并进行管理。

1.3 包租的上述物业各自根据使用功能使用，在合同期内允许乙方以转租或分租等形式将该房屋的全部或部分使用权转予第三方使用牟利。

1.4 乙方同意接受各物业管理处的管理并同意遵守相关物业管理制度。

二、 包租期限:

2.1 本合同的包租期限为20年,自2015年09月24日至2035年09月23日止。

2.2 合同期满,甲方有权收回该房屋,乙方须如期返还。乙方需继续包租该房屋的,则应于合同期届满前三个月,向甲方提出书面续租需求,经甲方同意后另行签订包租的合同。同等条件下乙方具有优先权。

2.3 在包租期限内,甲方可随时解除本合同,但应提前三个月通知乙方,并进行租金和费用的核算。

三、 包租租金的约定

3.1 甲方因自身经营急需外币周转,因此基于利益共享的原则和对乙方经营能力的认可,在乙方一次性交付全部包租金额的前提下,甲方愿意给予租金的八折优惠,即:熙园房产在50元/平方米的基础上八折,按照8000元/月包租,东海房产在160元/平方米的基础上八折,按照32000元/月包租。

3.2 根据租金的折算,本合同有效期内,乙方应支付的租金共计人民币1152万元,根据本合同签署当天的人民币兑换美金的折算中间价100元人民币兑换6.7373美金的标准,乙方应向甲方支付美金总额共计180万元(取整)。该金额乙方应当在本协议签署后三个月内向甲方指定账号支付。

3.3 甲方指定如下指定收取包租租金的账户:

户名:深圳市国泰华投资有限公司

开户行:平安银行深圳龙华支行

账号:11004770551111

3.4 付款时间届满乙方未能支付全部包租金额的,本合同不发生法律效力,自动解除。

3.5 乙方如期支付全部包租金额的,则自支付完成次日,甲方向乙方指定人员(姓名:廖冰心 联系方式:13537777777)交付上述全部物业的钥匙,钥匙的交付视为房产的交付完成。

四、 房屋的维修责任及返还要求

- 4.1 甲方交付房屋予乙方使用后，由乙方负责该房屋的日常维护工作。非甲方原因导致房屋及其附属设备设施（包括但不限于电梯、供水设备设施、供电设备设施等）的损坏或故障时，属于甲方提供的设备设施乙方应及时通知甲方修复，费用由乙方承担，如甲方接到通知十日内未安排修复的，乙方可以自行修复，属于乙方添置的部分则由乙方自行及时修复。
- 4.2 合同终止后各方决定不续约的，乙方返还该房屋应当符合正常使用状态，乙方须结清全部应缴费（水电费、电视电话费、燃气费及物业管理费用等）用并办理好相关证照的终止手续（包括但不限于营业执照、电话、有线电视等）后迁出。乙方的全部装修及装修改造过程中添置的电力、照明、冷气等设备、设施归甲方所有，未经甲方同意乙方无权处置或拆卸，否则乙方需照价赔偿，乙方购置的可移动家具、音响视频及未安装于固定装修内的空调设备，归乙方所有，在不损坏整体装修的情况下乙方应在返还房屋前迁出。
- 4.3 合同终止后，乙方返还该房屋前应经甲方验收认可，并办理书面交接手续。

五、甲方权责

- 5.1 甲方有权要求乙方提供装修改造方案予以备案。
- 5.2 甲方有权要求乙方按物业管理规定合法使用该房屋，如乙方有违反相关规定的行为的，甲方有权发出通知要求乙方限期整改。
- 5.3 该房屋的全部公用区域、通道及梯间（售电梯间、消防楼梯等）及公共通道的使用管理权归甲方所有，乙方未经甲方书面同意不得以任何方式占用，但可以正常使用通道。
- 5.4 甲方应该将该房屋按房屋现状交付乙方使用同时，提供总电源及总水源给乙方。
- 5.5 甲方承诺不会因拖欠第三方费用（包括水、电费等）而导致影响乙方正常使用，否则甲方承担应赔偿责任（乙方欠付租金或水电费时除外）。
- 5.6 甲方承诺无条件提供由甲方提供的一切资料，以方便乙方办理租赁备案、营业许可等相关证照。
- 5.7 甲方承诺不干涉乙方正常的合法经营或包租活动。
- 5.8 甲方承诺本租赁合同得到了物业其他权利人的认可，否则视为甲方违约。



六、乙方权责

- 6.1 乙方有权按经营需要对该房屋进行并增置设备设施，并自行承担由此产生的一切费用（包括但不限于使用过程中产生的水、电等费用），乙方对房屋进行装修改造必须符合建筑、消防待安全标准，不可对房屋的结构、楼面、外立页造成任何损害，否则，乙方须承担全部法律责任，乙方应提供装修改造方案给甲方予以备案。
- 6.2 乙方有权根据经营需要自行申请开通电话、宽带、有线电视等，并自行承担由此产生的一切费用。
- 6.3 乙方自行转租，但无论是否实际转租或实际使用，其在合同有效期内均应独立经营自负盈亏，自行承担一切与包租相关的债权债务，与甲方无关。
- 6.4 乙方或乙方转租人员的经营所需一切证照由乙方负责办理，甲方可以视情况予以配合和协助。
- 6.5 乙方应自行办理其添置设备等财产保险，乙方未购买保险的，发生事故造成损失的由乙方承担。
- 6.6 乙方须履行对房屋的合理使用和日常维修义务，及时修复故障或损坏的设施设备。因乙方对该房屋使用不当（包括但不限于消防、水、电等）造成甲方损失的，乙方需承担合部赔偿责任。
- 6.7 根据本合同 5.2 约定，乙方在接到通知后应按规定整改。
- 6.8 合同终止的，乙方须及时按本合同 4.2 的约定迁出，逾期迁出的，逾期占用期间租金按合同租金的双倍计算。
- 6.9 乙方客户对本项目的公共设施造成人为损害的，乙方承担连带责任。

七、合同的终止

本合同在成就下列条件之一的，合同终止：

- 7.1 本合同期满、双方没有达成续约协议的；
- 7.2 因不可抗力导致该房屋损毁不能继续提供乙方经营使用的，合同终止双方互不承担违约责任。
- 7.3 因一方违约而导致本合同无法继续履行的，合同终止，违约方承担相应违约责任。

有限公司

7.4 双方协商愿意提前终止合同的。

八、本合同未明确说明的，甲方均包括甲方 1 和甲方 2，且甲方 1 和甲方 2 对甲方的义务承担连带责任。

九、本合同未尽事宜，由双方共同协商决定，达成共设后作为补充协议与本合同有同等法律效力。本合同一式贰份，甲乙双方各持壹份，自双方签章之日起生效。

十、如因本合同或本合同补充协议发生争议的，双方应尽量协商解决，协商不成的，双方同意将争议提交甲方所在地的人民法院进行处理。

甲方 1:



甲方 2:

黄爱珍

乙方:



日期: 2015 年 9 月 23 日